
Grundstückgewinnsteuerverordnung (GGStV) ¹

(Vom 29. Mai 2001)

Der Regierungsrat des Kantons Schwyz,

gestützt auf §§ 122 Abs. 2, 187 Abs. 1, 188 und 200 Abs. 2 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 (StG),²

beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 1. Gegenstand

Diese Verordnung enthält die Ausführungsbestimmungen für die Veranlagung und den Bezug der Grundstückgewinnsteuern sowie der damit in Zusammenhang stehenden Nachsteuern.

§ 2 2. Verhältnis zu anderen Ausführungsbestimmungen

Soweit diese Verordnung keine Regelung enthält, finden die übrigen Ausführungsbestimmungen zum Steuergesetz sinngemäss Anwendung.

§ 3 ³

II. Materielle Ausführungsbestimmungen

§ 4 1. Übertragung massgebender Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

¹ Eine Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft gilt als massgebend im Sinne von § 106 Abs. 2 Buchstabe a StG, wenn sie für sich oder im Zusammenwirken mit Drittpersonen die stimmkraftmässige Mehrheit verschafft oder wenn durch die Beteiligung Sonderrechte an einer Wohneinheit oder Sondernutzungsrechte eingeräumt werden.

² Massgebender Veräusserungszeitpunkt bei einer gestaffelten Übertragung ist der Zeitpunkt der Übertragung desjenigen Anteils, mit dem insgesamt eine massgebende Beteiligung als übertragen gilt.

§ 5 2. Erbteilung

Bei Eigentumswechsel eines Grundstücks im Rahmen einer Erbteilung auf einzelne oder mehrere Erben erfolgt ungeachtet allfälliger Ausgleichszahlungen immer ein vollständiger Besteuerungsaufschub.

§ 6⁴ 3. Erbvorbezug, Schenkung und Vermächtnis

¹ Bei Veräusserungen mit teilweise Erbvorbezug, gemischter Schenkung oder teilentgeltlichem Vermächtnis wird die Besteuerung aufgeschoben, sofern der Veräusserungserlös 75 % des Verkehrswerts des Grundstücks nicht übersteigt und der Steueraufschub von den Parteien gemeinsam beantragt wird.

² Entspricht der Veräusserungserlös mehr als 75 Prozent des Verkehrswerts, wird der ganze Grundstücksgewinn besteuert.

³ Soweit auf Grundstücke das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht⁵ Anwendung findet, entspricht der Verkehrswert dem erzielbaren Erlös.

⁴ Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ist grundsätzlich der steuerliche Verkehrswert gemäss rechtskräftiger Schätzungsverfügung massgebend, angepasst um die seit dem Wertbasisstichtag gemäss dem steuerlich massgebenden Baukostenindex geänderte Teuerung. In begründeten Fällen kann die Veranlagungsbehörde vom ermittelten Wert abweichen.

§ 7⁶**§ 8** 5. Ersatzbeschaffungen
a) Frist zur Ersatzbeschaffung

¹ Die Frist zur Ersatzbeschaffung im Sinne der §§ 108 und 109 StG berechnet sich ab dem Zeitpunkt der Veräusserung, für welche ein Besteuerungsaufschub geltend gemacht wird.

² Ersatzbeschaffungen nach Ablauf von vier Jahren für Wohneigentum bewirken nur dann einen nachträglichen Aufschub, wenn sie aus wichtigen Gründen in-nerst Frist nicht möglich waren. Gleiches gilt sinngemäss bei Vorausbeschaffungen.

§ 9⁷ b) Berechnung und Besteuerung des Aufschubs

¹ Bei Ersatzbeschaffungen im Sinne der §§ 108 und 109 StG wird die Besteuerung um jenen Anteil am Veräusserungsgewinn aufgeschoben, um welchen die massgebenden Anlagekosten des Ersatzgrundstücks bzw. der Ersatzbeteiligung jene des veräusserten Grundstücks bzw. der veräusserten Beteiligung übersteigen. Wurde dem Veräusserer des Ersatzgrundstücks bzw. der Ersatzbeteiligung ein Steueraufschub nach § 107 StG gewährt, sind anstelle der Anlagekosten des Ersatzgrundstücks bzw. der Ersatzbeteiligung der vom Erwerber gezahlte Erwerbspreis und die vom ihm getragenen Aufwendungen im Sinne von § 116 StG massgebend.

² Bei Veräusserung eines Ersatzgrundstücks bzw. einer Ersatzbeteiligung werden nicht besteuerte Gewinne von den Anlagekosten in Abzug gebracht.

³ Bei der Berechnung des Besteuerungsaufschubes gemäss Abs. 1 ist sowohl beim veräusserten Grundstück wie auch beim Ersatzgrundstück auf die grundbuchlichen Eigentumsverhältnisse abzustellen; bei Gesamteigentum ist zusätzlich die im Innenverhältnis geltende Quote beizuziehen.

§ 10⁸ c) Wohneigentum

Für die Bestimmung des für den Besteuerungsaufschub infolge Ersatzbeschaffung massgebenden Veräusserungserlöses eines teilweise fremdgenutzten Grundstücks ist der auf die Fremdnutzung entfallende Anteil auszuscheiden. Gleiches gilt sinngemäss für die Bestimmung der massgebenden Anlagekosten eines teilweise fremdgenutzten Ersatzgrundstücks. Wurde dem Veräusserer des Ersatzgrundstücks ein Steueraufschub nach § 107 StG gewährt, sind anstelle der Anlagekosten des Ersatzgrundstücks der vom Erwerber gezahlte Erwerbspreis und die vom ihm getragenen Aufwendungen im Sinne von § 116 StG massgebend.

² Bei selbstgenutzten Grundstücken, die nur teilweise überbaut sind, gilt Abs. 1 sinngemäss.

III. Organisation und Verfahren**§ 11** 1. Steuererklärung

¹ Die Nichtzustellung einer Steuererklärung entbindet nicht von der Pflicht zur rechtzeitigen Deklaration.

² § 142 StG gilt sinngemäss.

§ 12 2. Voraussichtlicher Steuerbetrag
a) Vorgängige Veräusserungsmeldung

Veräussernde und erwerbende Personen sind verpflichtet, zum Zwecke der Steuersicherung Veräusserungen, die einen Grundbucheintrag bewirken, mindestens fünf Tage im Voraus dem zuständigen Notariat und Grundbuchamt zu melden. Bei nicht grundbuchlichen Veräusserungen hat die Meldung innert gleicher Frist bei der kantonalen Steuerverwaltung zu erfolgen. § 15 ist sinngemäss anwendbar.

§ 13⁹ b) Festlegung und Mitteilung

¹ Der voraussichtliche Steuerbetrag wird unter Berücksichtigung der Angaben in der Veräusserungsmeldung festgelegt.

² Die Veranlagungsbehörde teilt den im Sinne von § 197 StG festgelegten voraussichtlichen Steuerbetrag der veräussernden Person schriftlich mit, bei Veräusserung mit Grundbucheintrag auch dem Notariat und Grundbuchamt, welches im Falle der ungenügenden Steuersicherung die Erwerber nach § 197 Abs. 3 StG schriftlich über die Rechtslage belehrt.

³ Bei nicht grundbuchlichen Veräusserungen informiert die Veranlagungsbehörde zusätzlich die erwerbende Person schriftlich über das Bestehen einer Steuersicherungspflicht (ohne Betragsangabe), die Steuerhaftung bei Nichtleistung und die Möglichkeit, sich vor der Veräusserung beim Amt für Finanzen über die Leistung der erforderlichen Steuersicherung zu erkundigen.

⁴ Gegen die Berechnung des voraussichtlichen Steuerbetrages besteht kein Einspracherecht.

§ 14 3. Mitwirkung anderer Behörden
 a) Notariate und Grundbuchämter
 aa) Aufgaben

¹ Die Notariate und Grundbuchämter haben im Grundstückgewinnsteuerverfahren folgende Aufgaben:

- a) Meldung voraussichtlicher Veräusserungen mit Grundbucheintrag;
- b) Mitwirkung bei der Berechnung des voraussichtlichen Steuerbetrages;
- c) Entgegennahme und Ablieferung der Steuersicherungen;
- d) Belehrung der Erwerber über die Steuerhaftung;
- e) Meldung über grundbuchlich vollzogene Veräusserungen.

² Die Mitwirkung hat nach den Weisungen der kantonalen Steuerverwaltung zu erfolgen.

§ 15 ¹⁰ bb) Veräusserungsmeldung

¹ Die Notariate und Grundbuchämter machen der kantonalen Steuerverwaltung nach deren Weisung Meldung über Veräusserungen von Grundstücken oder Anteilen an solchen und Rechtsgeschäfte, die wie Veräusserungen wirken.

² Jede Veräusserungsmeldung muss enthalten:

- a) Namen, Geburtsdaten und Adressen der veräussernden und erwerbenden Personen;
- b) Veräusserungsgegenstand (Grundstücksgemeinde, Grundbuch-/Katastrummer, Fläche/Anteile, Beschrieb) und mit diesem subjektiv-dinglich verbundene Rechte;
- c) Gegenleistung (Veräusserungspreis und weitere Leistungen);
- d) Erwerbsart.

³ Meldungen über voraussichtliche Veräusserungen müssen zusätzlich zu Abs. 2 enthalten:

- a) Voraussichtliche Daten der Beurkundung und des Grundbucheintrags;
- b) Anteil der veräussernden Personen an den Veräusserungskosten (Notariats- und Grundbuchkosten);
- c) Datum der letzten steuerbaren Veräusserung sowie Personalien der damals veräussernden Personen.

⁴ Meldungen über vollzogene Veräusserungen müssen zusätzlich zu Abs. 2 die Daten der öffentlichen Beurkundung, des Grundbucheintrags und des Antrittstages enthalten.

⁵ Die kantonale Steuerverwaltung kann ergänzende Angaben verlangen.

§ 16 b) Betreibungs- und Konkursbehörden

Im Zwangsverwertungsverfahren wirken die Betreibungs- und Konkursbehörden zum Zwecke der Steuersicherung und Veranlagung nach Weisung der kantonalen Steuerverwaltung mit.

§ 17 c) Entschädigung

¹ Die Notariate und Grundbuchämter sowie die Betreibungs- und Konkursbehörden erhalten für ihre Mitwirkung eine pauschale Entschädigung.

² Der Regierungsrat regelt die Entschädigung.

§ 18 ¹¹ 4. Besteuerungsaufschub
 a) Ersatzbeschaffung (neu)
 aa) (neu) Geltendmachung bei vorgängiger Ersatzbeschaffung

Bei vorgängiger Ersatzbeschaffung ist der Besteuerungsaufschub für einen später erzielten Veräusserungsgewinn spätestens bis zum Ablauf der Frist, innert welcher Einsprache gegen die Veranlagung dieses Veräusserungsgewinns erhoben werden kann, geltend zu machen.

§ 18a ¹² bb) Verfügung bei nachträglicher Ersatzbeschaffung

Erfolgt eine Ersatzbeschaffung mehr als 30 Tage nach der Veräusserung, so verfügt die Veranlagungsbehörde den Gewinn zunächst ohne Berücksichtigung der Ersatzbeschaffung und nimmt anschliessend eine Anpassung im Sinne von § 173 StG vor.

§ 19 ¹³ b) Umstrukturierung

¹ Fallen die bei einer Umstrukturierung im Sinne von § 107 Bst. d StG für einen fortdauernden Besteuerungsaufschub notwendigen Voraussetzungen vorzeitig dahin, ist der Gewinn auf den Zeitpunkt der Veräusserung, für die ein Aufschub gewährt wurde, nachzubesuieren. Die gemäss §§ 20 Abs. 2 StG oder 67 Abs. 2 StG veräusserte Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft muss ihrerseits nicht massgebend im Sinne von § 4 sein.

² Verfügungen, die auf der Grundlage eines früheren Besteuerungsaufschubs erfolgten, sind anzupassen. Im Anfechtungsverfahren kann nur die unrichtige Anpassung geltend gemacht werden.

³ Das Verfahren richtet sich nach den §§ 175 ff. StG.

§ 20 ¹⁴ 5. Steuerbezug
 a) Bezugsorgan

Das Amt für Finanzen bezieht alle Forderungen, die durch diese Verordnung geregelt sind.

§ 21 ¹⁵ b) Fälligkeit und Zahlungsfrist

¹ Die Grundstückgewinnsteuern und Nachsteuern werden 30 Tage nach der Veräusserung fällig und sind innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung zu bezahlen.

² Der Bezug der Nachsteuern wird für die Dauer eines Einsprache- oder gerichtlichen Verfahrens aufgeschoben.

³ Die Pflicht zur Steuersicherung nach § 197 Abs. 1 StG bleibt vorbehalten.

§ 22¹⁶ c) Zinsen
aa) Vergütungszinsen

¹ Steuerbeträge, die aufgrund einer Mitteilung über den voraussichtlichen Steuerbetrag oder einer Rechnung bezahlt wurden, sind von Amtes wegen bis zum Eintritt der Fälligkeit vollumfänglich, danach in dem den definitiven Steuerbetrag überschüssenden Umfang zu Gunsten der Steuerpflichtigen zu verzinsen.

² Der Vergütungszins ist vom Tage der Steuerzahlung (Eingangswaluta) bis zum Eintritt der Fälligkeit bzw. bis zur Rückzahlung zu berechnen.

³ Vorbehalten bleibt § 173 Abs. 2 StG.

§ 23¹⁷ bb) Verzugszinsen

¹ Auf Steuern und Nachsteuern wird ab Eintritt der Fälligkeit ein Verzugszins erhoben.

² Die Verzugszinsen werden mit dem Forderungsbetrag oder nach dessen Eingang in Rechnung gestellt.

§ 24 d) Geringfügigkeit

¹ Steuern, Steuernachforderungen und Zinsen werden nicht eingefordert, wenn sie gesamthaft pro Veräusserung 30 Franken nicht übersteigen.

² Nachsteuern werden immer erhoben.

§ 25 e) Steuerrückerstattung und Verrechnung

Steuerguthaben werden, soweit keine Verrechnung möglich ist, rückerstattet.

§ 26¹⁸ 6. Steuersicherung
a) Sicherungsarten

¹ Steuerhinterlagen im Sinne von § 197 Abs. 1 StG müssen in bar oder mit Check einer in der Schweiz domizilierten Bank geleistet werden, wobei der Bankcheck spätestens fünf Tage vor Ablauf der Vorlegungsfrist gemäss Art. 1116 Abs. 1 des Schweizerischen Obligationenrechts¹⁹ der Einreichungsstelle übergeben werden und zu Gunsten des zuständigen Notariats und Grundbuchamtes oder des Amtes für Finanzen ausgestellt sein muss.

² Steuersicherstellungen durch Bankgarantien oder Bankbürgschaften im Sinne von § 197 Abs. 1 StG müssen zu Gunsten des Amtes für Finanzen ausgestellt sein und dürfen gegenüber den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts keine zu Ungunsten des Gläubigers abweichende Formulierungen enthalten.

³ Die kantonale Steuerverwaltung kann die zu verwendenden Texte und Formulare vorschreiben.

§ 27²⁰ b) Einreichungsstelle

¹ Steuersicherungen für Veräusserungen mit Grundbucheintrag sind gegenüber den zuständigen Notariaten und Grundbuchämtern und für die übrigen Veräusserungen gegenüber dem Amt für Finanzen zu leisten.

² Steuersicherungen, die den Anforderungen gemäss § 197 Abs. 1 StG und § 26 dieser Verordnung nicht genügen, sind nur unter dem ausdrücklichen Vermerk der ungenügenden Steuersicherung entgegenzunehmen. Die Erwerber sind schriftlich darüber zu belehren, dass sie bei Vollzug der Veräusserung nicht von der Steuerhaftung entbunden sind.

§ 28²¹ c) Weiterleitung

¹ Die Notariate und Grundbuchämter überweisen hinterlegte Steuerbeträge innert 30 Tagen an das Amt für Finanzen. Bei verspäteter Überweisung wird ein Verzugszins berechnet.

² Bankgarantien und Bankbürgschaften sind unverzüglich der kantonalen Steuerverwaltung weiterzuleiten, welche diese nach Eröffnung der Veranlagungsverfügung an das Amt für Finanzen übermittelt.

§ 29²² d) Geltendmachung

¹ Steuerhinterlagen durch Bankchecks sind unverzüglich nach Erhalt einzulösen.

² Steuersicherstellungen durch Bankgarantien und Bankbürgschaften sind spätestens mit der Eröffnung der Veranlagung geltend zu machen (Versand mit Zustellungsnachweis).

§ 30 1. In-Kraft-Treten und Aufhebung bisherigen Rechts

Diese Verordnung tritt rückwirkend auf den 1. Januar 2001 in Kraft. Sie ersetzt die Verordnung betreffend die Erhebung der Grundstückgewinnsteuer vom 4. November 1997.²³

§ 31 2. Übergangsbestimmung

¹ Die Verordnung betreffend die Erhebung der Grundstückgewinnsteuer vom 4. November 1997²⁴ bleibt anwendbar für Veräusserungen, die vor dem 1. Januar 2001 ins Grundbuch eingetragen wurden. Für Veräusserungen ohne Grundbucheintrag ist das Datum des Übergangs der Verfügungsgewalt oder der Beteiligungsrechte massgebend.

² Vorbehalten bleiben die §§ 247 bis 249 Abs. 1 StG sowie spezialgesetzliche Regelungen über die Verteilung der Erträge der Grundstückgewinnsteuer.

§ 31a²⁵ 2a. Teilrevision 2006

Umstrukturierungen und Ersatzbeschaffungen, welche nach dem 28. Februar 2006 vorgenommen werden, richten sich nach neuem Recht. Im Übrigen finden die geänderten Bestimmungen auf Veräusserungen Anwendung, bei welchen der Grundbucheintrag bzw. der Übergang der Verfügungsgewalt oder der Beteiligungsrechte nach dem 31. Dezember 2006 stattfindet.

§ 31b²⁶ 2b. Teilrevision 2017

§§ 9 Abs. 1 und 10 Abs. 1 finden erstmals auf Veräusserungen Anwendung, bei welchen der Grundbucheintrag bzw. der Übergang der Verfügungsgewalt oder der Beteiligungsrechte nach dem 31. Dezember 2017 stattfindet.

§ 32 3. Veröffentlichung

Diese Verordnung wird im Amtsblatt veröffentlicht und in die Gesetzsammlung aufgenommen.

¹ GS 20-97 mit Änderung vom 19. Dezember 2006 (GS 21-109), vom 10. Dezember 2013 (GS 23-96b), vom 21. Oktober 2014 (RRB Anpassung von Ausführungsbestimmungen zum Steuergesetz, GS 24-19b), vom 9. Dezember 2015 (FHV, GS 24-60f), vom 13. Dezember 2016 (RRB Anpassung von Ausführungsbestimmungen zum Steuergesetz und der Verordnung über die Rückerstattung des zusätzlichen Steuerrückbehalts der Vereinigten Staaten von Amerika, GS 24-86b) und vom 12. Dezember 2017 (RRB Anpassung von Ausführungsbestimmungen zum Steuergesetz, GS 25-12b).

² SRSZ 172.200.

³ Aufgehoben am 21. Oktober 2014.

⁴ Abs. 1 und 4 in der Fassung vom 19. Dezember 2006.

⁵ SR 211.412.11.

⁶ Aufgehoben am 19. Dezember 2006.

⁷ Abs. 2 und 3 (neu) in der Fassung vom 19. Dezember 2006, Abs. 1 in der Fassung vom 12. Dezember 2017.

⁸ Abs. 1 in der Fassung vom 12. Dezember 2017.

⁹ Abs. 3 in der Fassung vom 9. Dezember 2015.

¹⁰ Abs. 3 Bst. b und Abs. 4 in der Fassung vom 13. Dezember 2016.

¹¹ Überschrift in der Fassung vom 19. Dezember 2006.

¹² Neu eingefügt am 19. Dezember 2006.

¹³ Überschrift und Abs. 1 in der Fassung vom 19. Dezember 2006.

¹⁴ Fassung vom 9. Dezember 2015.

¹⁵ Abs. 1 in der Fassung vom 21. Oktober 2014.

¹⁶ Abs. 1 und Abs. 2 in der Fassung vom 21. Oktober 2014.

¹⁷ Abs. 1 in der Fassung vom 21. Oktober 2014.

¹⁸ Abs. 1 und Abs. 2 in der Fassung vom 9. Dezember 2015.

¹⁹ SR 220.

²⁰ Abs. 1 in der Fassung vom 9. Dezember 2015.

²¹ Abs. 1 und Abs. 2 in der Fassung vom 9. Dezember 2015.

²² Abs. 2 in der Fassung vom 10. Dezember 2013.

²³ Abl 1997 1683; Änderungen vom 19. Dezember 2006 am 1. März 2006 (§§ 9, 18a und 19) und am 1. Januar 2007 (restliche Bestimmungen; Abl 2006 2299), vom 10. Dezember 2013 am 1. Januar 2014 (Abl 2013 2981), vom 21. Oktober 2014 am 1. Januar 2015 (Abl 2014 2452), vom 9. Dezember 2015 am 1. Januar 2016 (Abl 2015 2849), vom 13. Dezember 2016 am 1. Januar 2017 (Abl 2016 2869) und vom 12. Dezember 2017 am 1. Januar 2018 (Abl 2017 2856) in Kraft getreten.

²⁴ Abl 1997 1683.

²⁵ Neu eingefügt am 19. Dezember 2006.

²⁶ Neu eingefügt am 12. Dezember 2017.