



Kanton Nidwalden

Steuererklärung für Grundstücksgewinne

Vers.-Nr.
PID-Nr.

Gemeinde

Die Steuererklärung ist bis

**einzureichen an:
Kantonales Steueramt
Nidwalden
Postfach
6371 Stans**

Allfällige **Rückfragen** an:

Name: _____

Telefon: _____

Bei erstmaliger oder neuer Vertretung muss eine schriftliche Vollmacht beigelegt werden. Ein entsprechendes Formular finden Sie unter www.steuern-nw.ch. Die Vollmacht gilt bis auf Widerruf.

Register-Nr.
Kaufobjekt:
Erwerber:

Angaben zum ursprünglichen Erwerb des Grundstückes

Datum Grundstück-Erwerb: _____ (Grundbuch-Eintrag) _____

Von wem erworben?

Name / Vorname: _____

Wohnort / Adresse: _____

Erwerbsart?

- | | |
|--------------------------------------|--|
| ☐ Kauf | ☐ Erbvorbezug |
| ☐ Erbfolge | ☐ Erbteilung |
| ☐ Vermächtnis | ☐ Schenkung |
| ☐ Andere | ☐ gemischte Schenkung |

Angaben zur Veräusserung des Grundstückes

Erfolgt vom ursprünglich erworbenen Grundstück ein Gesamtverkauf ☐ oder ein Teilverkauf ☐ ?
Übernimmt der Erwerber die sich ergebende Grundstücksgewinnsteuer? ja ☐ nein ☐

Beilagen (Sämtliche Kosten sind mit Rechnungen / Zahlungsbelegen auszuweisen.)

- ☐ Kaufvertrag
- ☐ Zusammenstellung wertvermehrender Investitionen
- ☐ _____
- ☐ _____
- ☐ _____
- ☐ _____
- ☐ _____
- ☐ _____

Ort und Datum

Unterschrift der/des Steuerpflichtigen

Grundstücksgewinne STE-GG

ANGABEN ZUR GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUERERKLÄRUNG

Allgemeine Fragen

Sind diese mit **Ja** zu beantworten, bitten wir Sie, uns **die entsprechenden Dokumente einzureichen**.

Hat der Käufer ausser dem Kaufpreis noch andere Leistungen übernommen? ☐ Ja ☐ Nein

Sind bezüglich des Grundstücks neben der öffentlichen Urkunde noch weitere Verträge oder Vereinbarungen (Generalunternehmervertrag, Werkvertrag, Vorvertrag, Vorkaufsvertrag, usw.) abgeschlossen worden? ☐ Ja ☐ Nein

Haben Sie zusätzlich Beiträge an den Kaufpreis und/oder Wertvermehrungen erhalten? (Subventionen, WEG, Schuldnerlass der Bank, Versicherungsleistungen usw.) ☐ Ja ☐ Nein

Erfolgte beim Erwerb des nun veräusserten Grundstücks inner- oder ausserkantonale ein Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung? ☐ Ja ☐ Nein

Liegenschaften im Privatvermögen / Geschäftsvermögen

Wurde das veräusserte Objekt je vom Geschäfts- ins Privatvermögen überführt? ☐ Ja ☐ Nein

Wurde ein Steueraufschub für die Besteuerung des Wertzuwachsgewinnes beantragt? ☐ Ja ☐ Nein

Antrag auf Steueraufschub

Ein Antrag auf Steueraufschub gemäss Art. 142 StG NW kann mit Ankreuzen des entsprechenden Sachverhaltes geltend gemacht werden. Weitere Angaben in der Steuererklärung erübrigen sich somit.

Eigentumswechsel zufolge erbrechtlichen Erwerbs (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung. ☐

Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Ehegatten mit dem Steueraufschub einverstanden sind. ☐

Eigentumswechsel, welche im Rahmen von Umstrukturierungen gemäss Art. 22 u. 80 StG NW stattfanden. ☐

Eigentumswechsel bei Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen im Enteignungsverfahren oder drohender Enteignung. ☐

Eigentumswechsel bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines zum betriebsnotwendigen Anlagevermögen gehörenden Grundstückes, soweit der Erlös binnen angemessener Frist zum Erwerb eines neuen oder zur Verbesserung eines eigenen Ersatzgrundstückes im Kanton verwendet wird und dieses ebenfalls betriebsnotwendig ist. ☐

Ersatzbeschaffung

Falls beim Erwerb des Veräusserungsobjektes eine Ersatzbeschaffung geltend gemacht wurde, so ist der nicht besteuerte Gewinn in Ziffer 340 der Steuererklärung zu deklarieren.

Erfolgt eine Ersatzbeschaffung einer gleich genutzten Liegenschaft in der Schweiz für die nun verkaufte selbstbewohnte Liegenschaft bzw. für eine land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft, kann binnen zwei Jahren vor oder nach der Handänderung (Tagebucheintrag Grundbuchamt) ein Aufschub der Grundstückgewinnsteuer schriftlich beantragt werden. Mit dem Antrag ist der Kaufvertrag des Ersatzobjektes einzureichen. Der Aufschub kann vollständig oder teilweise erfolgen.

ERMITTLUNG DES GRUNDSTÜCKGEWINNES

		CHF
Veräusserungserlös		
100	Veräusserungserlös / Tauschwert	
150	Zuzüglich allfällige weitere Leistungen des Erwerbers (Wohnrecht / Nutzniessung / überwälzte Grundstückgewinnsteuer)	
170	Abzüglich Inventar / Fahrnis gemäss öffentlicher Urkunde (Liste beilegen)	-
199	Anrechenbarer Veräusserungserlös	
Ermittlung der Anlagekosten		
A. Ohne Buchhaltung		
Erwerbspreis		
200	Erwerbspreis	
oder, wenn der Erwerbspreis nicht feststellbar ist:		
201	150% des Güterschätzungswertes im Zeitpunkt des Erwerbs	
Wertvermehrende Aufwendungen auf dem veräusserten Teil		
210	Gemäss nebenstehender Aufstellung (Seite 4) Uebertrag aus selbsterstelltem Ergänzungsblatt	
219	Abzüglich Subventionsleistungen (Beiträge von Bund/Kanton und Gemeinden)	-
B. Mit Buchhaltung		
220	Buchwert per (letzte Bilanz beilegen)	
221	Zuzüglich vorgenommene Abschreibungen (Aufstellung beilegen)	+
222	Abzüglich Aufwertungen	-
C. Mit dem Erwerb und/oder der Veräusserung verbundene Kosten		
230	Mäklerprovisionen beim Erwerb	
231	Mäklerprovisionen beim Verkauf	
232	Auslagen für Inserate	
233	Beurkundungsgebühren und Handänderungssteuer beim Erwerb	
234	Beurkundungsgebühren und Handänderungssteuer beim Verkauf	
235	Reuegeld, Pfandgeld usw. (Originalbelege beilegen)	
299	Total Anlagekosten	
300	Zwischentotal I (Ziffer 199 abzüglich Ziffer 299)	
310	Geschuldeter AHV-Beitrag bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen	-
340	Erfolgte bei Erwerb des heute veräusserten Grundstücks inner- oder ausserkantonale ein Aufschub der GGSt infolge Ersatzbeschaffung laut Art. 143 StG NW? ☐ ja ☐ nein	
	Wenn ja: Nichtbesteuerter Gewinn (bitte Veranlagung und Unterlagen beilegen)	+
350	Zwischentotal II (Ziffer 300 abzüglich Ziffer 310 zuzüglich Ziffer 340)	
D. Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung		
361	Erwerbspreis Ersatzliegenschaft (Kopie Kaufvertrag beilegen)	
362	Anlagekosten (Ziffer 299)	-
Total		
370	Nicht zu besteuender Gewinn infolge Ersatzbeschaffung (Total max. Ziffer 350)	-
380	Verlustverrechnung gemäss Art. 150 StG NW	-
400	Steuerpflichtiger Grundstücksgewinn (Ziffer 350 abzüglich Ziffern 370 und 380)	

Wir bitten Sie, die Belege beizulegen.

Total (zu übertragen auf Ziffer 210)

Gesetzliche Bestimmungen gemäss Steuergesetz (Art. 141 ff.) bzw. Steuerverordnung (§ 68 ff.)

Art. 141 Gegenstand

- ¹ Die Grundstückgewinnsteuer wird auf dem Gewinn aus Veräusserung von Grundstücken oder Anteilen von solchen erhoben.
- ² Der Veräusserung von Grundstücken sind gleichgestellt:
1. Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken;
 2. entgeltliche Belastungen eines Grundstückes mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert des Grundstückes dauernd und wesentlich beeinträchtigen.

Art. 142 Aufschiebende Wirkung

- Die Besteuerung wird aufgeschoben bei:
1. Eigentumswechsel zufolge erbrechtlichen Erwerbs (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;
 2. Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Ehegatten mit dem Steueraufschub einverstanden sind;
 3. Eigentumswechseln, welche im Rahmen von Umstrukturierungen gemäss Art. 22 und 80 stattfinden;
 4. bei Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen im Enteignungsverfahren oder drohender Enteignung;
 5. bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines zum betriebsnotwendigen Anlagevermögen gehörenden Grundstückes, soweit der Erlös binnen angemessener Frist zum Erwerb eines neuen oder zur Verbesserung eines eigenen Ersatzgrundstückes im Kanton mit gleicher Funktion verwendet wird.

Art. 143 Ersatzbeschaffung

- Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben bei Handänderungen zum Zwecke der Ersatzbeschaffung von gleich genutzten Liegenschaften in der Schweiz infolge:
1. vollständiger oder teilweiser Veräusserung von land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften, soweit der Erlös binnen 2 Jahren zum Erwerb eines selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstückes oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaft in der Schweiz verwendet wird;
 2. Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft, soweit der Erlös binnen 2 Jahren vor oder nach der Handänderung zum Erwerb oder zur Überbauung einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Art. 144 Steuersubjekt, Steuerpflicht

- ¹ Steuerpflichtig ist die Veräusserin oder der Veräusserer des Grundstückes.
- ² Wird ein Grundstück durch mehrere Personen oder Personengemeinschaften veräussert, besteht die Steuerpflicht entsprechend den veräusserten Anteilen.
- ³ Veräusserinnen und Veräusserer sowie Erwerberinnen und Erwerber haften für die Grundstückgewinnsteuer solidarisch.
- ⁴ Die Steuerpflicht und Solidarhaftung bestehen unabhängig anderslautender Parteivereinbarungen.

Art. 145 Steuerobjekt
1. Grundstücksgewinn

- ¹ Grundstücksgewinn ist der Betrag, um welchen der Veräusserungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt.
- ² Massgebend für die Berechnung des Gewinns und der Besitzesdauer ist die letzte steuerbegründende Veräusserung.
- ³ Soweit das Grundstück durch eine steueraufschiebende Veräusserung oder Ersatzbeschaffung erworben worden ist, werden die Anlagekosten der letzten im Sinne dieser Bestimmungen steuerbegründenden Veräusserung zugrunde gelegt.
- ⁴ Bei einem Eigentumswechsel gemäss Art. 142 Ziff. 4 und 5 ist auf den Erwerb der tauschweise abgetretenen, bei Ersatzbeschaffungen auf den Erwerb der Ersatzgrundstücke abzustellen.
- ⁵ Liegen die tauschweise abgetretenen oder anlässlich der Ersatzbeschaffung veräusserten Grundstücke in einer anderen Gemeinde des Kantons, wird mit dieser Gemeinde keine Steuerauscheidung vorgenommen.

Art. 146 2. Steuerbefreiung

- Von der Steuerpflicht sind befreit:
1. Veräusserungen, bei denen der Kanton und seine Anstalten oder seine Gemeinden und deren Anstalten als Veräusserer beteiligt sind, sofern die Grundstücke unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken oder Kultuszwecken gedient haben oder dienen werden;
 2. Veräusserungen, bei denen der Bund und seine Anstalten als Veräusserer beteiligt sind, nach Massgabe des Bundesrechts;
 3. Gewinne aus Handänderungen im Zwangsvollstreckungsverfahren, sofern die Gläubiger zu Verlust kommen.

Art. 147 3. Erwerbspreis

- ¹ Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen der Erwerberin oder des Erwerbers.
- ² Ist der Erwerbspreis nicht feststellbar, wird als solcher 150 Prozent des im Zeitpunkt des Erwerbs geltenden Güterschatzungswertes angerechnet.
- ³ Hat die steuerpflichtige Person das Grundstück im Zwangsverwertungsverfahren erworben und ist sie dabei als Pfandgläubigerin oder Pfandbürgin zu Verlust gekommen, ist der ihr entstandene Verlust Bestandteil des Erwerbspreises.

Art. 148 4. Aufwendungen

- ¹ Als Aufwendungen sind anrechenbar:
1. Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Meliorationen und andere dauernde Verbesserungen des Grundstückes, nach Abzug allfälliger Versicherungsleistungen

- und Beiträge von Bund, Kanton oder Gemeinde;
2. Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Dolen-, Werkleitungs- oder Perimeterbeiträge;
 3. übliche Mäklerprovisionen und Insertionskosten für Erwerb und Veräusserung;
 4. mit der Veräusserung und dem Erwerb verbundene Abgaben;
 5. Baukreditzinsen bei Grundstücken.
- ² Natürliche und juristische Personen, welche mit Grundstücken gewerbsmässig handeln, können weitere mit dem Grundstück zusammenhängende Aufwendungen geltend machen, soweit sie auf deren Berücksichtigung bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer ausdrücklich verzichtet haben.
- ³ Anrechenbar sind die in der massgebenden Besitzesdauer gemachten Aufwendungen.
- ⁴ Insbesondere folgende Aufwendungen sind nicht abziehbar:
1. der Wert der eigenen Arbeit, der nicht als Einkommen oder Ertrag (Gewinn) während einer ganzen Steuerperiode in der Schweiz versteuert worden ist oder wird;
 2. Aufwendungen, die bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer als Abzüge oder Aufwand steuermindernd berücksichtigt worden sind.

Art. 149 5. Erlös

Als Erlös gilt der Kaufpreis, einschliesslich aller weiteren Leistungen der Erwerberin oder des Erwerbers.

Art. 150 6. Verlustverrechnung

- ¹ Verluste aus Teilveräusserungen werden nach vollständiger Veräusserung des Grundstückes den Anlagekosten der mit Gewinn vollzogenen Teilveräusserungen anteilmässig zugerechnet. Bereits definitiv veranlagte Grundstückgewinnsteuern werden im Rahmen eines Revisionsverfahrens neu festgelegt.
- ² Grundstückverluste werden mit Grundstückgewinnen desselben Jahres verrechnet. Grundstückverlustüberschüsse aus Veräusserungen im Geschäftvermögen sind verrechenbar, soweit sie auf Verluste der sieben Vorjahre zurückgehen. Bei Vorliegen von mehreren Grundstückgewinnen desselben Jahres werden Grundstückverluste auf die Grundstückgewinne proportional verteilt.
- ³ Grundstücksgewinne auf zum Geschäftsvermögen gehörenden Grundstücken können mit Verlusten im Sinne der Art. 33 und 84 verrechnet werden.

Art. 151 Steuersätze

- ¹ Die Grundstückgewinnsteuer beträgt unter Berücksichtigung der Eigentumsdauer:
- | Eigentumsdauer | Steuersatz in % | Eigentumsdauer | Steuersatz in % |
|-------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| bis 1 Jahr | 36 % | bis 2 Jahre | 33 % |
| bis 3 Jahre | 31 % | bis 4 Jahre | 29 % |
| bis 5 Jahre | 28 % | bis 6 Jahre | 27 % |
| bis 7 Jahre | 26 % | bis 8 Jahre | 25 % |
| bis 9 Jahre | 24 % | bis 10 Jahre | 23 % |
| bis 11 Jahre | 22 % | bis 12 Jahre | 21.5 % |
| bis 13 Jahre | 21 % | bis 14 Jahre | 20.5 % |
| bis 15 Jahre | 20 % | bis 16 Jahre | 19.5 % |
| bis 17 Jahre | 19 % | bis 18 Jahre | 18.5 % |
| bis 19 Jahre | 18 % | bis 20 Jahre | 17.5 % |
| bis 21 Jahre | 17 % | bis 22 Jahre | 16.5 % |
| bis 23 Jahre | 16 % | bis 24 Jahre | 15.5 % |
| bis 25 Jahre | 15 % | bis 26 Jahre | 14.5 % |
| bis 27 Jahre | 14 % | bis 28 Jahre | 13.5 % |
| bis 29 Jahre | 13 % | bis 30 Jahre | 12.5 % |
| mehr als 30 Jahre | 12 % | | |
- ² Massgebend für die Eigentumsdauer eines Grundstückes ist die letzte Handänderung gemäss Eintrag im Grundbuch.
- ³ Wurde das Grundstück aus steueraufschiebender Veräusserung erworben, wird für die Berechnung der Eigentumsdauer auf die letzte Veräusserung abgestellt, die keinen Steueraufschub bewirkt hat oder bewirkt hätte.

Art. 152 Steueraufteilung

Der Ertrag der Grundstückgewinnsteuer sowie der Kapitalgewinne gemäss Art. 21 Abs. 5 und Art. 85 Abs. 2 wird je zur Hälfte auf den Kanton und die Belegenheitsgemeinde aufgeteilt.

§ 68 Aufschiebende Wirkung bei der Grundstückgewinnsteuer

- ¹ Bei einem Aufschub der Grundstückgewinnsteuer werden die bisherigen Anlagekosten als Erwerbspreis übernommen.
- ² Ein Erbvorbezug im Sinne von Art. 142 Ziff. 1 des Steuergesetzes liegt vor, wenn die veräussernde Person mit Rücksicht auf die erwerbende Person als Erbanwärterin oder Erbanwärter offenkundig ganz oder teilweise auf ein Entgelt verzichtet.
- ³ Ein Eigentumswechsel gilt als Schenkung, wenn der Erwerbspreis unter den Anlagekosten liegt und die übrigen Voraussetzungen für eine Schenkung erfüllt sind.

§ 69 Ersatzbeschaffung

- ¹ Wird nur ein Teil des Erlöses für die Ersatzbeschaffung verwendet, erfolgt der Steueraufschub anteilmässig. Gleiches gilt, soweit das veräusserte Objekt oder das Ersatzobjekt die Voraussetzungen für eine steueraufschiebende Ersatzbeschaffung nur teilweise erfüllen.
- ² Der aufgeschobene Gewinn oder Gewinnanteil wird bei der Veräusserung des Ersatzobjektes von dessen Anlagekosten in Abzug gebracht.

§ 70 Steuersätze

Bei teilweisem Steueraufschub wird die Eigentumsdauer lediglich auf dem aufgeschobenen Gewinnanteil nicht unterbrochen.