



Kanton Nidwalden

Steuererklärung für Grundstückgewinne

Die Steuererklärung
ist bis

einzureichen an:
Kantonales Steueramt
Nidwalden
Postfach
6371 Stans

Vers.-Nr.

PID-Nr.

Gemeinde

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 Wiederruf.

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 Grundstückgewinnsteuer?

ja

nein

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

Kaufvertrag

Zusammenstellung wertvermehrender Investitionen

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, Schulderlass der Bank, Versicherungsleistungen usw.) Ja Nein
- Erfolgte beim Erwerb des nun veräusserten Grundstücks inner- oder ausserkantonal ein Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung? 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 (Erbofolge, 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 verkauftes selbstbewohntes 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.

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? (Nur bei Überführung ins Privatvermögen) Ja Nein

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 Güterschatzungswertes 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 ausserkantonal ein Aufschub der GGSt infolge Ersatzbeschaffung laut Art. 143 StG NW?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Wenn ja: Nichtbesteuerte 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 besteuerner Gewinn infolge Ersatzbeschaffung (Total max. Ziffer 350)		-
380 Verlustverrechnung gemäss Art. 150 StG NW		-
400 Steuerpflichtiger Grundstückgewinn	(Ziffer 350 abzüglich Ziffern 370 und 380)	

Zusammenstellung der wertvermehrenden Investitionen (chronologische Aufstellung nach Jahren)

Wir bitten Sie, die Belege beizulegen.

Beleg Nr. fort- laufend	Art der Aufwendung	Rechnungssteller	Datum der Rechnung bzw. Ausführung	Bezahlter Betrag (nach Abzug von Rabatt, Skonto) CHF	Leer lassen CHF

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

- 1 Die Besteuerung wird aufgeschoben bei:
 1. Eigentumswchsel zufolge erbrechtlichen Erwerbs (Erfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;
 2. Eigentumswchsel 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. Eigentumswchseln, 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 Erteignungsverfahren oder drohender Erteignung; 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.

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 während fünf Jahren seit der Handänderung solidarisch.

4 Die Steuerpflicht und Solidarhaftung bestehen unabhängig anderslautender Parteivereinbarungen.

Art. 145 Steuerobjekt

1. Grundstückgewinn

1 Grundstückgewinn ist der Betrag, um welchen der Veräußerungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt.

2 Massgebend für die Berechnung des Gewinns und der Besitzsdauer 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 Eigentumswchsel 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 Steuerausscheidung 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;
4. die ausländischen Staaten für ihre inländischen, ausschliesslich dem unmittelbaren Gebrauch der diplomatischen und konsularischen Vertretungen bestimmten Grundstücke sowie die von der Steuerpflicht befreiten institutionellen Begünstigten gemäss Art. 2 Abs. 1 des Gaststaatgesetzes für die Grundstücke, die Eigentum der institutionellen Begünstigten sind und die von deren Dienststellen benutzt werden, und die von der Steuerpflicht ausgenommen begünstigten Personen gemäss Art. 2 Abs. 2 des Gaststaatgesetzes, soweit das Bundesrecht eine Steuerbefreiung vorsieht.

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 Mäkerprovisionen 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 Besitzsdauer 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 werden sind.

Art. 149 5. Erlös

1 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 Geschäftsvolumen 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 Grundstückgewinne auf zum Geschäftsvolumen 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

1 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 Steuergesetzes³³⁾ 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 Eigentumswchsel gilt als Schenkung, wenn der Erwerbspreis unter den Anlagekosten liegt und die übrigen Voraussetzungen für eine Schenkung erfüllt sind.

§ 69 Ersatzbeschaffung

1 ...

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 aufgeschenbten Gewinnanteil nicht unterbrochen.