

Inhaltsverzeichnis

Rechtliche Grundlagen	2
Ordentliche Steuern	2
Sondersteuern	2
Informationsquellen Internet	2
Steuerrechtliche Grundbegriffe.....	3
Öffentliche Abgaben.....	3
Steuerhoheit.....	3
Steuerobjekt.....	4
Steuersubjekt.....	4
Steuerarten	4
Feuerwehrrersatzabgabe	5
Beginn und Ende der Steuerpflicht.....	5
Bemessungs- und Einschätzungsgrundlagen.....	5
Nach- und Strafsteuer	6
Steuerveranlagungsverfahren für unselbständig Erwerbende	6
Ablauf.....	6
Berechnung der Einkommens- und Vermögenssteuern	7
Beispiel einer Steuerberechnung:	7
Verrechnungssteuer	8
Steuerrückerstattung.....	8
Steuerausscheidung	9
Sondersteuern.....	9
Handänderungssteuer.....	9
Grundstückgewinnsteuer.....	12
Erbchaftssteuer	13
Liste der Musterformulare, Merkblätter und Beispiele	14

Rechtliche Grundlagen

Ordentliche Steuern

- Steuergesetz (SRL 620)
- Steuerverordnung (SRL 621)
- Verordnung über die Quellensteuer (SRL 624)
- Weisungen der Dienststelle Steuern des Kantons Luzern (Luzerner Steuerbuch)
- Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (SR 642.11) mit dazugehörigen Verordnungen

Sondersteuern

- Gesetz über die Handänderungssteuer (SRL 645)
- Gesetz über die Grundstückgewinnsteuer (SRL 647)

Informationsquellen Internet

<http://www.steuern.lu.ch/>

siehe insbesondere unter:

- "Publikationen_Steuereinheiten / Tarife"
- "Steuerbuch"

Steuerrechtliche Grundbegriffe

Öffentliche Abgaben

Das öffentliche Fiskalrecht kennt folgende Abgabearten:

Steuern

Steuern sind Geldleistungen, die von den öffentlichen Gemeinwesen (Staat, Einwohnergemeinden, anerkannte Kirchgemeinden) kraft ihrer Gebietshoheit ohne Gewährung einer besonderen Gegenleistung zur Deckung des Finanzbedarfs erhoben werden. Die Steuern sind die Haupteinnahmequellen der Kantone und der Gemeinden.

Gebühren

Gebühren sind Entgelte für besondere Leistungen des öffentlichen Gemeinwesens zugunsten des Bürgers, für die Inanspruchnahme gesetzlich vorgeschriebener Einrichtungen (z.B. Baubewilligungsgebühren, Passgebühren usw.).

Ersatzabgaben

Ersatzabgaben sind ein geldwerter Ersatz für die Erfüllung einer dem Bürger von einem öffentlichen Gemeinwesen auferlegten persönlichen Dienstleistung (z.B. Militärpflichtersatz, Feuerwehersatzabgabe).

Beiträge

Beiträge sind Geldleistungen an die Anlagekosten von Einrichtungen des Gemeinwesens (z.B. Kanalisationsleitungen), die im öffentlichen Interesse betrieben werden. Den Beitrag (z.B. Perimeterbeiträge) hat derjenige zu bezahlen, der aus der Einrichtung einen besonderen wirtschaftlichen Vorteil zieht.

Steuerhoheit

Steuerhoheit ist die Befugnis einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft, auf ihrem Gebiet Steuern erheben zu können. Die Kompetenz, Steuern zu erheben, leitet sich ausschliesslich aus der Verfassung ab.

Steuerbezugsberechtigt sind der Bund, die Kantone, die Einwohner- und, sofern noch vorhanden, die Bürgergemeinden sowie die öffentlich-rechtlich anerkannten Kirchgemeinden.

Vor einigen Jahren tauchte in Dänemark eine "Fortschrittspartei" auf, deren Führung rundweg die Abschaffung sämtlicher Steuern forderte. Die Partei erlangte zwar eine gewisse Beliebtheit, doch allzu ernst genommen wurde sie nicht. Denn ein Staat ohne Steuern ist nicht denkbar. Kleinstaaten wie beispielsweise die Fürstentümer Liechtenstein oder Monaco bilden hier wohl die löbliche Ausnahme und dürfen getrost ausser Acht gelassen werden.

Auch unser Staat benötigt Steuereinnahmen, um eine Vielzahl von Aufgaben erfüllen zu können, die ihm letztlich von uns Bürgern aufgebürdet werden. Man denke nur an die zahlreichen Strassen, Spitäler, Schulhäuser, Sportanlagen, Abwasserkanäle, Kehrrichtverbrennungsanlagen usw., an die zahlreichen Richter, Polizisten, Lehrer, an Umweltschutzmassnahmen, an die Entwicklungshilfe, Krankenkassenunterstützung usw.

Die Ansprüche an den Staat sind in den letzten Jahrzehnten ständig gewachsen; kein Wunder, dass auch die Ausgaben der "öffentlichen Hand" (d.h. des Bundes, der Kantone und Gemeinden) stark zugenommen haben.

Steuerobjekt

Steuerobjekt ist das, was steuerpflichtig bzw. steuerbar ist. Steuerobjekt kann ein Zustand (Existenz als Person, Eigentum, Vermögen), ein einmaliger oder sich wiederholender Tatbestand (Einkommen) oder ein Verkehrsvorgang (Grundstückverkauf, Warenlieferung) sein.

Steuersubjekt

Als Steuersubjekt bezeichnet man jene Person, die dem Staat im Steuerrechtsverhältnis gegenüber tritt (Steuerpflichtiger). Bei der Steuernachfolge gehen sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Steuerrechtsverhältnis (auch die Steuerschulden) auf die Erben über. Diese haften solidarisch.

Steuerarten

Bei den direkten Steuern gelangt die Steuerbehörde direkt an den einzelnen Steuerzahler. Die Steuern werden nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen abgestuft. Massgebend ist in diesem Falle also die Einkommens- und Vermögenssituation. Mit zunehmendem Einkommen und Vermögen steigen die Steuern überdurchschnittlich an, was als Steuerprogression bezeichnet wird. Dadurch wird eine Verteilung der Lasten nach Massgabe der Leistungsfähigkeit erreicht, d.h. der wirtschaftlich "Schwächere" wird auf Kosten des wirtschaftlich "Stärkeren" entlastet.

Wir wollen kurz erläutern, mit welchen Steuerarten man häufig in Kontakt kommt:

Direkte Bundessteuer

Die direkte Bundessteuer dient dem Bund als eine der Haupteinnahmequellen für die Bewältigung der grossen finanziellen Aufgaben. Bei der direkten Bundessteuer der natürlichen Personen bildet in der Regel das Einkommen des laufenden Jahres die Bemessungsgrundlage für die Steuerrechnung. Die Veranlagung und Fakturierung erfolgt durch die Gemeindesteuerämter. Der Kanton rechnet die direkte Bundessteuer mit dem Bund ab.

Personalsteuer

Die Personalsteuer im Kanton Luzern beträgt CHF 50.00. Sie wird ab dem vollendeten 18. Altersjahr erhoben und geht zu je 1/2 an den Kanton und die Gemeinde.

Verrechnungssteuer

Die Verrechnungssteuer wird als Quellensteuer auf dem Ertrag des beweglichen Kapitalvermögens (insbesondere auf Zinsen und Dividenden), auf den Lotteriegewinnen und auf bestimmten Versicherungsleistungen erhoben. Die Verrechnungssteuer wird im Kanton Luzern durch die Deklaration im Wertschriftenverzeichnis direkt zurückerstattet und im Normalfall mit den Staats- und Gemeindesteuern verrechnet.

Liegenschaftssteuer

Am 09.02.2014 haben die Stimmberechtigten des Kantons Luzern die Volksinitiative „Abschaffung der Liegenschaftssteuer“ angenommen. Die Abschaffung erfolgte per 01.01.2015.

Quellensteuer

Ausländische Staatsangehörige, die Aufenthalt oder Wohnsitz haben und nicht im Besitze einer Niederlassungsbewilligung (Ausweis C) sind, bezahlen ihre Steuern nicht über das ordentliche Steuerveranlagungsverfahren, sondern in Form eines Quellensteuerabzuges. Der Arbeitgeber berechnet die Steuern nach einer Tabelle der Dienststelle Steuern des Kantons Luzern. Er zieht den Steuerbetrag vom Lohn ab und überweist ihn der Dienststelle Steuern. Ehegatten, die in ungetrennter Ehe leben, werden im ordentlichen Verfahren veranlagt, sofern einer der Ehegatten das Schweizer Bürgerrecht oder die Niederlassungsbewilligung besitzt.

Die **indirekten Steuern** sind Verkehrs-, Verbrauchs- und Aufwandsteuern, die meistens "an der Quelle" erhoben und demzufolge nur in bestimmten Fällen bezahlt werden müssen. Die Steuern sind im Warenpreis (Mehrwertsteuer) oder im Preis des Matchtickets (Vergnügungssteuer) enthalten. Nur Fahrzeug- oder Hundebesitzer müssen zum Beispiel die entsprechende Steuer bezahlen usw.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Einzelnen wird bei den indirekten Steuern grundsätzlich nicht berücksichtigt, die Tabaksteuer ist für jeden gleich, egal ob er wohlhabend oder weniger wohlhabend ist. Es gilt das Verbraucherprinzip: Wer mehr braucht, muss mehr bezahlen.

Feuerwehersatzabgabe

Männer und Frauen sind in ihrer Wohnsitzgemeinde feuerwehpflichtig. Die Dienstpflicht beginnt am 01. Januar nach erfülltem 20. Altersjahr und endet am 31. Dezember nach dem erfüllten 50. Altersjahr. Feuerwehpflichtige, die nicht Feuerwehdienst leisten, haben in der Wohnsitzgemeinde eine jährliche **Feuerwehersatzabgabe** zu entrichten, die höchstens CHF 400, unabhängig vom Einkommen jedoch mindestens 30 Franken beträgt.

Beginn und Ende der Steuerpflicht

Die unbeschränkte Steuerpflicht im Kanton Luzern beginnt mit dem Zuzug sowie der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit, und nicht erst mit der Volljährigkeit. Die Steuerpflicht endet mit dem Tod oder dem Wegzug aus dem Kanton.

Bemessungs- und Einschätzungsgrundlagen

Im Steuerrecht werden in diesem Zusammenhang folgende Begriffe auseinander gehalten:

- a) Die **Steuerperiode** ist die Zeitspanne, für welche die Steuer geschuldet ist.
- b) Die **Veranlagungsperiode** ist die Zeitperiode, für welche eine Einschätzung vorgenommen wird.
- c) Die **Bemessungsperiode** ist die Zeitperiode, in welcher die zu versteuernden Einkünfte anfallen.

Alle schweizerischen Steuersysteme (direkte Bundessteuer + direkte kantonale und kommunale Einkommenssteuern natürlicher Personen und Gewinnsteuern von Unternehmen) benutzen gegenwärtig eine **einzige Methode**, um die Einkünfte zwischen den verschiedenen Perioden zu erfassen, und zwar die **Gegenwartsbesteuerung** (allgemein auch **Postnumerando-Methode** genannt). Dieses System wird durch den Umstand charakterisiert, dass die **Steuerperiode und die Bemessungsperiode übereinstimmen**.

Im Kanton Luzern kennt man die Gegenwartsbesteuerung seit dem Jahre 2001. Bei dieser Methode wird mit der Steuerveranlagung erst nach Ablauf der Steuerperiode begonnen. Bei der Steuererklärung ist das Einkommen anzugeben, das während einer gewissen Zeitspanne (i.d.R. Kalenderjahr) erzielt wurde. Ausnahmen sind beispielsweise: Zuzug aus dem Ausland, Wegzug ins Ausland und Todesfall. In diesen Fällen wird eine unterjährige Veranlagung vorgenommen.

Nach- und Strafsteuer

Wenn Steuerpflichtige Einkommen oder Vermögen nicht oder nur unvollständig versteuert haben, so muss eine Nach- und Strafsteuer entrichtet werden. Die Veranlagung der Nach- und Strafsteuer erfolgt durch die Dienststelle Steuern des Kantons Luzern. Wird diese Tatsache in einem Nachlassverfahren festgestellt, haften die Erben und Erbinnen nur noch für die Nachsteuern des Erblassers oder der Erblasserin. Sie werden von der Bezahlung einer Strafsteuer befreit, da sie für das Vergehen keine Schuld trifft.

Steuerveranlagungsverfahren für unselbständig Erwerbende

Ablauf

- Zustellung der Steuererklärung an die Steuerpflichtigen
- Einreichung der Steuererklärung innert 30 Tagen. Bei Verweigerung der Mitwirkung (nach erfolglosen 2 Mahnungen): Einschätzung nach pflichtgemäßem Ermessen / Umkehr der Beweislast / Ordnungsbusse
- Prüfung des Wertschriftenverzeichnisses durch die Dienststelle Steuern, Abt. Verrechnungssteuer
- Evtl. Ausweiseinforderung durch das Steueramt
- Veranlagung durch Steuerfachperson der Gemeinde.
- Zustellung der einspracheberechtigten definitiven Veranlagungsverfügung und Steuerrechnung
- Einsprachemöglichkeit der Steuerpflichtigen an das Steueramt z.H. der Steuerkommission (30 Tage seit Zustellung)

- Einsprache-Erledigung durch die Steuerkommission. Evtl. folgen zusätzliche Ausweiseinfor-
derungen, eine Einsprache-Verhandlung oder weitere fachliche Abklärungen. I.d.R. werden
die Einsprachen mittels Einsprache-Entscheid erledigt.
- Beschwerdemöglichkeit beim Kantonsgericht (30 Tage)
- Rechtskräftige Verfügungen können nur noch in ganz bestimmten Voraussetzungen nach-
träglich berichtigt werden. Es handelt sich um sogenannte ausserordentliche Rechtsmittel.
 - Revision zugunsten der steuerpflichtigen Person
 - Nachsteuer zuungunsten der steuerpflichtigen Person
 - Formlose Korrektur (Bsp. Schreibversehen und Rechnungsfehler)

Berechnung der Einkommens- und Vermögenssteuern

Die Steuern im Kanton Luzern berechnen sich aufgrund des Steuersatzes pro Steuereinheit. Eine Steuereinheit wird dann mit dem in der Gemeinde geltenden Steuerfuss multipliziert. Der Steuerfuss ist von Gemeinde zu Gemeinde verschieden. Den Steuerfuss der Gemeinden wird jährlich durch die Gemeindeversammlungen beziehungsweise –parlamente bestimmt.

Der für die Gemeinde gültige Steuerfuss wird in der Homepage der Dienststelle Steuern publi-
ziert (www.steuern.lu.ch).

Die Berechnung der Steuer erfolgt in 2 Schritten:

1. Aufgrund der steuerbaren Faktoren (Einkommen / Vermögen) kann die **einfache Steuer** (= 1 Einheit) ermittelt werden. Die Tabelle dazu befindet sich im Steuergesetz oder in der Wegleitung.
2. Die einfache Steuer wird mit dem in der Gemeinde geltenden **Steuerfuss** vervielfacht.

Beispiel einer Steuerberechnung:

Peter hat gemäss Steuererklärung ein steuerbares Einkommen von CHF 67'000.00 und Vermögen von 10'000.00 errechnet. Die einfache Steuer pro Einheit beträgt CHF 2'554.00 für das Einkommen und CHF 7.50 für das Vermögen, total also CHF 2'561.50 (Tarif für Alleinstehende). Peter wohnt in der Stadt Luzern. Die Steuer je Einheit wird nun in einem weiteren Schritt mit 3.45 Einheiten multipliziert (Stadt Luzern 1.85 und Kanton Luzern 1.60 Einheiten). Daraus ergibt sich folgende Steuerschuld für ein Jahr:

$$3.45 \text{ Einheiten} \times \text{CHF } 2'561.50 = \underline{\underline{\text{CHF } 8'837.15}}$$

Verrechnungssteuer

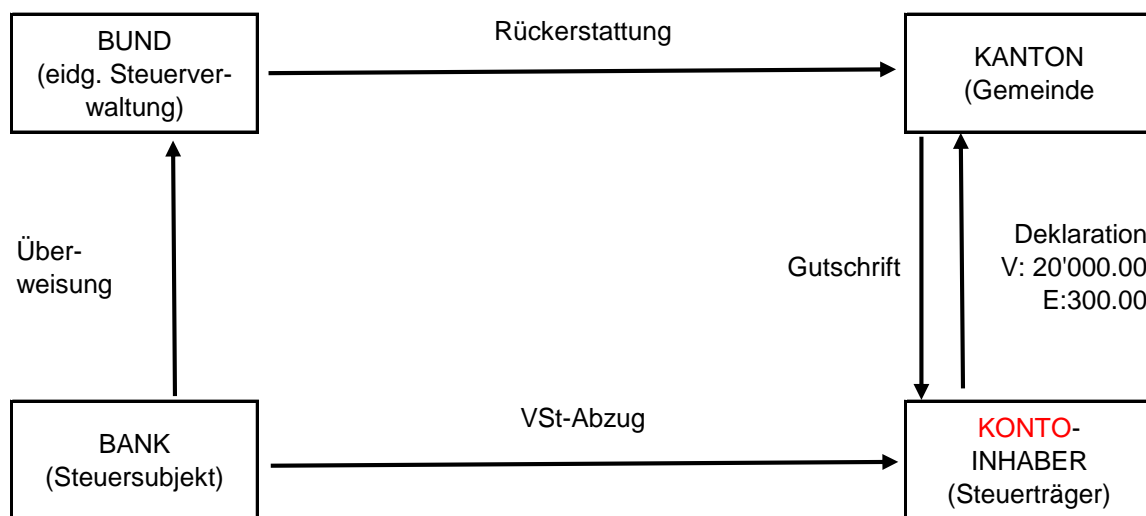
Die Verrechnungssteuer ist eine Objekt- und Quellensteuer auf einzelnen Einkommensbestandteilen, insbesondere auf Erträgen des beweglichen Vermögens. Primär ist sie eine Sicherungssteuer für inländische Steuerpflichtige: Werden die betreffenden Einkünfte nicht als Einkommen deklariert, so verfällt die Steuer endgültig dem Bund.

Der Verrechnungssteuer unterliegen:

- Erträge beweglichen Kapitalvermögens (Zinsen von Bank-/Postkonti > CHF 200.00, von Obligationen, Aktien usw.)
- Lotto- und Tototreffer von über CHF 1'000
- Versicherungsleistungen (Kapitalzahlungen aus Lebensversicherungen von mehr als CHF 5'000.00), Leibrenten und Pensionen (von mehr als CHF 500.00 pro Jahr).

Steuersätze sind:

- 35 % auf Kapitalerträgen und Lotterien
- 15 % auf Leibrenten und Pensionen
- 8 % auf den übrigen Versicherungsleistungen



Steuerrückerstattung

Natürliche Personen haben Anspruch auf Rückerstattung, wenn sie bei Fälligkeit der steuerbaren Leistung im Inland Wohnsitz haben. Juristische Personen haben Anspruch auf Rückerstattung, wenn sie im Zeitpunkt der Fälligkeit der Werttitel Sitz im Inland haben. Das Wertschriftenverzeichnis dient zugleich als Antrag auf Rückerstattung der Verrechnungssteuer. Der Anspruch auf Rückerstattung erlischt, wenn der Antrag nicht innert drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die steuerbare Leistung fällig geworden ist, gestellt wird. Die Rückerstattung der Verrechnungssteuer erfolgt in der Regel durch Verrechnung mit den Staats- und Gemeindesteuern.

Steuerausscheidung

Unter Steuerausscheidung versteht man die betragsmässige Aufteilung der aktiven und passiven Teile des gesamten Einkommens und Vermögens auf die verschiedenen Steuerdomizile. Eine Steuerausscheidung ist vorzunehmen, wenn ein Steuerpflichtiger

- a) im Kanton Luzern Wohnsitz hat und Eigentümer oder Nutzniesser von in andern Gemeinden, Kantonen oder im Ausland gelegenen Grundstücken oder Betrieben ist oder er an einem ausserhalb der Wohnsitzgemeinde oder des Kantons Luzern liegenden Geschäftsbetrieb beteiligt ist;
- b) in einer andern Gemeinde, einem andern Kanton oder im Ausland Wohnsitz hat und im Kanton Luzern nur beschränkt steuerpflichtig ist, weil er z.B. Eigentümer einer Ferienwohnung in Sörenberg ist.

Sondersteuern

Handänderungssteuer

Steuerobjekt

Gegenstand der Handänderungssteuer ist der Wechsel im Eigentum an einem Grundstück oder der Wechsel der wirtschaftlichen Verfügungsmacht über ein Grundstück. Das Eigentum geht normalerweise mit dem Grundbucheintrag (Tagebucheintrag) auf den Erwerber über (z.B. bei Kauf, Tausch, Schenkung, Erbteilung usw.).

Es kann zwischen zivilrechtlichen Handänderungen und wirtschaftlichen Handänderungen unterschieden werden.

Zivilrechtliche Handänderungen

Eigentumsübertragungen, die durch Eintragung im Grundbuch zum Ausdruck gebracht werden. Die Grundbucheintragung erfolgt aufgrund privater Rechtsgeschäfte (beispielsweise Kauf, Tausch, Schenkung, Erbgang) oder aufgrund amtlicher Verfügung (Enteignung, Zwangsvollstreckung, Güterzusammenlegung, richterliches Urteil).

Kauf: Handänderung zufolge Übergang des Eigentums an einem Grundstück

Tausch: Steuerlich wie zwei Handänderungen zu betrachten.

Erbrecht: Zivilrechtlich in der Regel zwei Handänderungen:

- Übergang vom Erblasser oder der Erblasserin an die Erbengemeinschaft (Erbgang, in der Regel keine Handänderungssteuer);
- Übergang von der Erbengemeinschaft an einzelne Erben und Erbinnen (Erbteilung = Handänderungssteuer; ausser innerhalb der nächsten Verwandtschaft; vgl. steuerfreie Handänderungen nachfolgend);
- Steuerpflicht bei der Erbengemeinschaft bei direktem Verkauf an Dritte (sofern nicht steuerfrei zufolge Verwandtschaft; vgl. steuerfreie Handänderungen nachstehend).

→ Bitte Hinweise zu Absatz Erbrecht auf folgender Seite beachten!

Gültigkeit ganzer Absatz "Erbrecht" nur noch für Todesfälle bis 31.12.2017. Ab 01.01.2018 alle erbrechtlichen Übertragungen von Grundstücken (Erbanfall/Erbsfolge, Erbteilung, Vermächtnis) steuerfrei (sh. hinten "Steuerfreie Handänderungen")

Übergangsrecht:

- *Erbgang (Todeszeitpunkt Erblasser) vor 2018 mit nicht steuerbefreitem Alleinerben: Alleinerbe ist handänderungssteuerpflichtig.*
- *Erbgang vor 2018 mit Erbengemeinschaft: massgebend ist der Zeitpunkt der Erbteilung bzw. des Verkaufs durch die Erbengemeinschaft an einen Dritten.*
- *Erbteilung bzw. Verkauf vor 01.01.2018: nicht steuerbefreite Erben sind handänderungssteuerpflichtig*
- *Erbteilung bzw. Verkauf ab 01.01.2018: Steuerbefreiung aller Erben gemäss neuem Recht*

Schenkungen sind dann steuerpflichtig, wenn sie nicht innerhalb der nächsten Verwandtschaft erfolgen (vgl. steuerfreie Handänderungen nachfolgend).

Zwangsverwertung: Grundsätzlich steuerpflichtig.

Gesamthandverhältnisse: Ein- oder Austritt eines Gesamthänders, Verschiebung von Anteilsrechten, Aufhebung des Gesamthandverhältnisses. Gesamthandverhältnisse sind z.B. Einfache Gesellschaften, Kollektiv- und Kommanditgesellschaften, Erbengemeinschaften, Gemeinderschaften, Güterstand der allgemeinen Gütergemeinschaft.

Miteigentumsverhältnisse: Jede Veränderung löst die Handänderungssteuer aus (Ausnahme: § 3 Ziffer 4 HStG, Umwandlung ohne Veränderung der Anteilsrechte, Realteilung).

Wirtschaftliche Handänderungen

Der Steuertatbestand ist erfüllt, wenn die "wirtschaftliche Verfügungsmacht über ein Grundstück" gewechselt hat. Es genügt, wenn wesentliche Teile der Verfügungsmacht an einen Dritten übergehen (z.B. Übergang der Aktienmehrheit einer Immobilien AG).

Steuerfreie Handänderung

- a. Handänderungen bei Güterzusammenlegungen, Grenzregulierungen und Baulandumlegungen
- b. Rechtsgeschäfte zwischen Ehegatten, zwischen eingetragenen Partnern sowie zwischen Verwandten in auf- und absteigender Linie, gleichgültig, ob das Grundstück unter Lebenden oder durch Erbschaft erworben wird.

Hinweis zu b.:

Gültig noch bis 31.12.2017. Ab 01.01.2018 auch Lebenspartner und Schwiegerkinder bzw. Schwiegereltern steuerbefreit.

Formulierung ab 01.01.2018:

- b. *Rechtsgeschäfte zwischen Ehegatten, auch als Folge der güterrechtlichen Auseinandersetzung, zwischen eingetragenen Partnern, zwischen Lebenspartnern, die während mindestens zwei Jahren in einer eheähnlichen Beziehung zusammengelebt haben, sowie zwischen Verwandten in auf- und absteigender Linie, einschliesslich ihrer Partner (Ehegatten, eingetragene Partner oder Lebenspartner)*

- c. Übergang eines Grundstückes vom Erblasser oder der Erblasserin an die Erbengemeinschaft, ausgenommen bei Übergang an einen Alleinerben oder eine Alleinerbin (vorbehalten bleibt die Steuerbefreiung nach litera b.).

Hinweis zu c.:

Gültig nur noch für Todesfälle bis 31.12.2017 (Übergangsrecht sh. vorne "Zivilrechtliche Handänderungen).

Formulierung ab 01.01.2018:

c. der Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis)

- d. Umwandlung Gesamteigentum in Miteigentum und umgekehrt ohne Änderung der Beteiligungsverhältnisse / Realteilung von Gemeinschaftsgut ohne Änderung der Beteiligungsverhältnisse. Vorbehalten bleiben aber die Fälle, wo die Umwandlung oder Realteilung im Rahmen einer Erbteilung erfolgt
- e. Übergang eines Grundstückes bei Umstrukturierungen im Sinne von §§ 26 und 75 des Steuergesetzes
- f. Rechtsgeschäfte mit einem Handänderungswert von weniger als CHF 20'000.00

Steuerpflicht

Steuerpflichtig ist grundsätzlich der Erwerber oder die Erwerberin. Vertraglich können andere Abmachungen getroffen werden.

Ausnahmen von der Steuerpflicht

Steuerbefreit sind die Eidgenossenschaft, der Staat Luzern, die luzernischen Einwohner-, und Kirchgemeinden (sofern das Grundstück innerhalb der betreffenden oder einer angrenzenden Gemeinde liegt), kirchliche und gemeinnützigen Institutionen (sofern diese erheblichen Leistungen zu Gunsten der Einwohnerschaft oder Organisationen des Kantons Luzern erbringen) und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaues.

Steuermass und Steuerberechnung

Die Handänderungssteuer beträgt 1,5 % des Handänderungswertes. Der Handänderungswert besteht aus sämtlichen Leistungen des Erwerbers oder der Erwerberin.

Steuerveranlagung

Veranlagungsbehörde ist der Gemeinderat am Ort der gelegenen Sache oder eine von ihm bezeichnete Verwaltungsstelle. Den Steuerpflichtigen steht das Einspracherecht innert 30 Tagen bei der Veranlagungsbehörde der Gemeinde und anschliessend innert 30 Tagen die Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht zu.

Aufteilung der Handänderungssteuer; gesetzliches Pfandrecht

Die Handänderungssteuer fällt zu je 1/2 an den Staat Luzern (Kanton) und an die Einwohnergemeinde am Ort der gelegenen Sache. Für die Steuerforderung besteht ein den übrigen Pfandrechten vorgehendes gesetzliches Pfandrecht für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit. Das Pfandrecht muss aber innerhalb von 4 Monaten seit Fälligkeit der Steuerforderung im Grundbuch eingetragen werden, in jedem Fall aber innert 2 Jahren seit Tagebucheintrag (falls bis dann noch keine Veranlagung erfolgt ist).

Grundstückgewinnsteuer

Die Grundstückgewinnsteuer ist eine Objektsteuer. Die Grundstückgewinnsteuer wird gemeinsam vom Kanton und der Einwohnergemeinde erhoben, in der das veräusserte Grundstück gelegen ist.

Steuerobjekt

Steuerpflichtig ist der bei einer Veräusserung eines Grundstückes erzielte Gewinn.

Ausnahme: Gewinne aus der Veräusserung von Geschäftsvermögen unterliegen nicht der Grundstückgewinnsteuer sondern der Einkommens- oder Gewinnsteuer gemäss Steuergesetz.

Steuerpflicht

Die Grundstückgewinnsteuer wird grundsätzlich vom Verkäufer oder der Verkäuferin des Grundstückes geschuldet. Vertraglich können andere Abmachungen getroffen werden.

Ausnahmen von der Steuerpflicht

Steueraufschiebende Veräusserungen:

Das Gesetz zählt verschiedene steueraufschiebende Tatbestände auf. Steueraufschub bedeutet, dass zurzeit keine Grundstückgewinnsteuer geschuldet ist. Sobald aber ein Weiterverkauf stattfindet, wird der Eigentumswechsel, bei dem der Aufschub gewährt wurde, nicht berücksichtigt, sondern es wird auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abgestellt.

Die wichtigsten steueraufschiebenden Tatbestände

- a. Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug und Schenkung.
- b. Rechtsgeschäfte unter Ehegatten sowie unter eingetragenen Partnern, sofern beide einverstanden sind
- c. Landumlegungen, Grenzregulierungen, Güterzusammenlegungen
- d. Veräusserung eines selbstbewirtschafteten landwirtschaftlichen Grundstückes, wenn der Verkaufserlös 2 Jahre vor oder nach der Veräusserung zum Erwerb eines ertragsmässig gleichwertigen, selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstückes dient oder zur Verbesserung der eigenen Grundstücke verwendet wird
- e. Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbst genutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der Verkaufserlös 2 Jahre vor oder nach der Veräusserung zum Erwerb oder zum Bau einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird (unter bestimmten wertmässigen Voraussetzungen)

Von der Grundstückgewinnsteuer sind befreit

- a. Der Bund und seine Anstalten nach Massgabe des Bundesrechts;
- b. Gewinne aus Veräusserungen durch den Staat Luzern, eine luzernische Einwohner-, Bürger- oder Kirchgemeinde, sofern das Grundstück innerhalb der betreffenden Gemeinde liegt.

Gewinn

Als Grundstücksgewinn gilt der Mehrertrag des Veräusserungswertes gegenüber dem seinerzeitigen Anlagewert des Grundstückes.

Veräusserungswert: Kaufpreis zuzüglich vom Käufer übernommene Grundstücksgewinnsteuern usw., vermindert um die bezahlten Auslagen wie Grundbuch- und Beurkundungsgebühren, Mäklerhonorare usw.

Anlagewert: Erwerbspreis plus wertvermehrnde Aufwendungen und bezahlte Auslagen für Grundbuch und Notar usw.

Steuermass

- Besteuerung gemäss Einkommenssteuertarif für alleinstehende natürliche Personen
- Der Steuerfuss für die GGSt-Berechnung beträgt immer 4,2 Einheiten
- Zuschlag zum Steuerbetrag von 10 - 50 % bei einer Eigentumsdauer von weniger als 6 Jahren
- Ermässigung des Steuerbetrages von 1 - 25 % bei einer Eigentumsdauer von mehr als acht Jahren
- Die Steuer darf 40 % des Gewinnes nicht übersteigen
- Gewinne bis CHF 13'000.00 werden nicht besteuert.

Steuerveranlagung

Veranlagungsbehörde ist der Gemeinderat am Ort der gelegenen Sache oder eine von ihm bezeichnete Verwaltungsstelle. Den Steuerpflichtigen steht das Einspracherecht innert 30 Tagen bei der Veranlagungsbehörde der Gemeinde und anschliessend innert 30 Tagen die Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht zu

Steueraufteilung; gesetzliches Pfandrecht

Nach dem heute gültigen GGStG fällt die Grundstücksgewinnsteuer zu je 1/2 an die Einwohnergemeinde der am Ort gelegenen Sache und an den Staat Luzern.

Für die Steuerforderung samt Verzugszins besteht vom Zeitpunkt der Veräusserung an ein den übrigen Pfandrechten vorgehendes gesetzliches Pfandrecht, jedoch längstens für die Dauer von zwei Jahren seit Eintritt der Fälligkeit. Das Pfandrecht muss aber innerhalb von 4 Monaten seit Fälligkeit der Steuerforderung im Grundbuch eingetragen werden, in jedem Fall aber innert 2 Jahren seit Tagebucheintrag (falls bis dann noch keine Veranlagung erfolgt ist).

Erbschaftssteuer

Die Erbschaftssteuer wird im Erbrecht detailliert behandelt. Wir verweisen auf diese Unterlagen.

Liste der Musterformulare, Merkblätter und Beispiele

(Gemeindeeigene Unterlagen)