



**Wegleitung zum Ausfüllen
der Steuererklärung**

Allgemeine Hinweise 5

Rechtliche Hinweise 6

1	Gesetzliche Grundlagen.....	6
2	Steuerpflicht im Kanton Bern.....	6
3	Zeitpunkt der Gewinnerzielung.....	7
4	Bemessungsregeln.....	7
5	Verfahrenspflichten.....	7
6	Gebühren.....	7
7	Veranlagungsverfügung und Steuerbezug.....	8
8	Zahlungserleichterung – Steuererlass.....	8
9	Ergänzung der Veranlagung.....	8
10	Gesetzliches Grundpfandrecht.....	8
11	Kurzdeklaration.....	9
12	Merkblätter (MB).....	9

Erläuterungen zur Steuererklärung 10

I.	Gewinnberechnung.....	10
1	Erlös.....	10
1.1	Erlös laut Vertrag.....	10
1.2	Übernimmt die erwerbende Person die Grundstückgewinnsteuer?.....	10
1.3	Wurden wiederkehrende Leistungen vereinbart?.....	10
1.4	Weitere Nebenleistungen?.....	11
1.5	Bestehen Beziehungen zwischen veräussernder und erwerbender Person?.....	11
2	Anlagekosten.....	11
2.1	Erwerbspreis.....	12
2.2	Auslagen.....	12
2.3	Wertvermehrnde Aufwendungen.....	13
2.4	Gewerbsmässig erbrachte Eigenleistungen.....	14
2.5	Weitere Aufwendungen.....	14
3	Rohgewinn.....	14
4	Besitzesdauerabzug.....	14
5	Grundstückgewinn.....	15
6	Verlustanrechnung.....	15
6.1	Grundstückverluste.....	15
6.2	Betriebsverluste.....	15
7	Berechnung des steuerbaren Grundstückgewinns.....	15
8	Abschöpfung von Planungsmehrwerten.....	16
II.	Berechnung der Anlagekosten auf Grundstücken des Geschäftsvermögens.....	16

Anhang **17**

1	Liegenschaftskosten	17
1.1	Anlagekosten	17
1.2	Unterhaltskosten	17
1.3	Einkommensverwendung	17
1.4	Ausscheidung von Anlagekosten und Unterhalt	17
1.5	Praxis seit 1948 bei neu erworbenen Liegenschaften/Dumontpraxis	18
1.6	Liegenschaften im Geschäftsvermögen	18
2	Ausscheidungskatalog	19
3	Erhöhung des Steuerbetrages bei kurzer Besitzesdauer	28
4	Tabelle für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer.....	28

Kontakt **30**

Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Grundstückgewinnsteuer.....	30
Weitere Informationen.....	30

Allgemeine Hinweise

Die vorliegende Wegleitung hilft Ihnen beim Ausfüllen der Steuererklärung für Grundstücksgewinn.

Fristverlängerung

Auf dem Steuererklärungsformular ist die **Frist** zur **Einreichung der Steuererklärung** vermerkt. Reicht diese nicht aus, kann telefonisch oder per Mail eine kostenlose Fristverlängerung von 30 Tagen beantragt werden (Adresse und Telefonnummer siehe Kontakt auf Seite 30; bitte halten Sie die Register G-Nummer bereit). Weitergehende Fristverlängerungsgesuche müssen immer schriftlich eingereicht werden und sind gebührenpflichtig.

Vertretungsverhältnisse

Als Vertreterin oder Vertreter gilt, wer sich auf der Steuererklärung in der entsprechenden Rubrik als bevollmächtigt einträgt oder wer die Steuererklärung in Vertretung unterzeichnet (Stempel und Unterschrift).

Ist **eine Vertreterin oder ein Vertreter** bestimmt, eröffnet die Steuerverwaltung die Veranlagung rechtsgültig an diese Person. Sie erhält auch die Rechnung des geschuldeten Betrages. Abweichungen oder Änderungen des Vertretungsverhältnisses sind der Abteilung Grundstücksgewinnsteuer mitzuteilen.

Einreichen der Steuererklärung

Ihre vollständig ausgefüllte und unterschriebene Steuererklärung reichen Sie bitte zusammen mit den notwendigen Unterlagen und Belegen (Originalbelege für wertvermehrnde Aufwendungen) fristgerecht wie folgt ein:

Steuerverwaltung des Kantons Bern
Abteilung Grundstücksgewinnsteuer
Postfach 8334
3001 Bern

Adressen, Telefonnummern, Öffnungszeiten

Diese finden Sie auf **Seite 30** der Wegleitung.

Rechtliche Hinweise

1 Gesetzliche Grundlagen

Die Grundstücksgewinnsteuer für Kanton und Gemeinde wird aufgrund des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 erhoben, welches am 1. Januar 2001 in Kraft getreten ist (Art. 126 ff. StG, BSG 661.11). Die Grundstücksgewinnsteuer für die Kirchgemeinden wird gestützt auf das Kirchensteuergesetz vom 16. März 1994 erhoben (KStG, BSG 415.0).

2 Steuerpflicht im Kanton Bern

Steuerpflichtig sind **natürliche** und **juristische Personen**, die

- ein Grundstück oder eine Wasserkraft im Kanton Bern veräussern,
- ein Recht an einem Grundstück oder einer Wasserkraft im Kanton Bern einräumen oder veräussern,
- als Miterben oder nach öffentlichem Recht an einem Grundstücksgewinn beteiligt sind oder
- ein ausserkantonales Ersatzobjekt veräussern, das beim Erwerb wegen Ersatzbeschaffung zu einem Steueraufschub im Kanton Bern geführt hat.

Sind **mehrere Personen** an der Veräusserung beteiligt (beispielsweise einfache Gesellschaften, Miteigentümergeinschaften, Miterbinnen oder Miterben), wird **jede Person** für ihren veräusserten Eigentumsanteil steuerpflichtig. Demzufolge hat **jede einzelne Person** eine Steuererklärung auszufüllen und einzureichen.

Dasselbe gilt auch für **Ehegatten** sowie **eingetragene Partnerschaften**. Die Besteuerung erfolgt entsprechend ihren Eigentumsanteilen gemäss Eintragung im Grundbuch. Eine Zusammenrechnung der Grundstücksgewinne oder eine gegenseitige Verlustanrechnung findet bei Ehegatten und eingetragenen Partnerschaften nicht statt.

Als **Veräusserung** gilt insbesondere

- Verkauf,
- Tausch,
- Enteignung,
- Einbringen in eine Gesellschaft oder Genossenschaft,
- Übertragung von Grundstücken durch eine Gesellschaft oder Genossenschaft auf Inhaberinnen oder Inhaber von Beteiligungsrechten,
- Auflösung einer Personengesamtheit,
- Beteiligung von Miterbinnen oder Miterben am Gewinn eines landwirtschaftlichen Grundstücks (Art. 619 ZGB in Verbindung mit Art. 28 bis 35 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB]).

Der **Veräusserung gleichgestellt** ist insbesondere

- die Veräusserung einer Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft oder Immobiliengenossenschaft,
- die entgeltliche Übertragung eines Kaufrechts an einem Grundstück,
- die Belastung von Grundstücken oder Wasserkraften mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen auf unbestimmte Dauer.

Bei **Eigentumswechsel unter Ehegatten oder eingetragenen Partnerschaften** im Zusammenhang mit güter-, familien- und scheidungsrechtlichen Ansprüchen wird die Besteuerung für den Grundstücksgewinn aufgeschoben, sofern beide dem Steueraufschub schriftlich zustimmen (**MB E**). Die Zustimmungserklärung zum Steueraufschub unter Ehegatten oder eingetragenen Partnerschaften können bezogen werden bei der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Grundstückgewinnsteuer (Adresse siehe Kontakt Seite 30).

Ab Steuerjahr 2011 sind Grundstücksgewinne unter **CHF 5200.–** steuerfrei.

3 **Zeitpunkt der Gewinnerzielung**

Der Zeitpunkt der Gewinnerzielung (Steuerpflicht) wird durch den **Grundbucheintrag** bestimmt. Weder das Datum des Vertragsabschlusses noch der Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Schaden oder der Zeitpunkt der Bezahlung des Kaufpreises spielen für die Grundstückgewinnsteuer eine Rolle.

4 **Bemessungsregeln**

Die Differenz zwischen dem Erlös und den Anlagekosten (Erwerbspreis zuzüglich Aufwendungen) ergibt den Rohgewinn.

Der um den Besitzesdauerabzug und die Verlustanrechnung verminderte Rohgewinn ergibt den steuerbaren Grundstücksgewinn.

Sämtliche während eines Kalenderjahres erzielten Grundstücksgewinne von mindestens CHF 5200.– werden für die Besteuerung (satzbestimmend) zusammengerechnet.

5 **Verfahrenspflichten**

Steuerpflichtige Personen, die die Steuererklärung oder eingeforderte Belege trotz schriftlicher Mahnung nicht einreichen, werden nach pflichtgemäßem Ermessen veranlagt und gebüsst.

Auch bei Vorliegen von **Steueraufschubstatbeständen** (Art. 131 bis 134 StG) ist eine Steuererklärung einzureichen; die Voraussetzungen für einen Steueraufschub sind dabei zu belegen.

Wer die Verfahrenspflichten bei der Veranlagung nicht erfüllt und namentlich falsche Angaben macht oder wesentliche Tatsachen verschweigt, begeht eine versuchte Steuerhinterziehung. Dies hat eine Busse zur Folge.

Werden die falschen Angaben erst entdeckt, wenn die Veranlagung rechtskräftig ist, liegt eine vollendete Steuerhinterziehung vor. Dies hat ein entsprechendes Nach- und Strafsteuerverfahren zur Folge. In schweren Fällen (bei Verwendung von gefälschten, verfälschten oder inhaltlich unwahren Urkunden) wird zudem die strafrechtliche Verfolgung wegen Steuerbetrugs eingeleitet.

6 **Gebühren**

Gemäss Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung vom 22. Februar 1995 werden für Fristverlängerungen, Mahnungen und schriftliche Anfragen Gebühren erhoben (GebV, BSG 154.21).

7 **Veranlagungsverfügung und Steuerbezug**

Mit der Veranlagungsverfügung werden der steuerbare Grundstücksgewinn, der Steuersatz und der Steuerbetrag festgesetzt. Abweichungen von den Angaben in der Steuererklärung werden durch die Steuerverwaltung kurz begründet.

Die Veranlagungsverfügung und die Steuerrechnung werden für Grundstücksgewinne getrennt eröffnet. Die Steuerrechnung umfasst die Steuern für den Kanton, die Gemeinde sowie für die Kirchgemeinde, sofern die Person kirchensteuerpflichtig ist.

8 **Zahlungserleichterung – Steuererlass**

Gesuche um Zahlungserleichterungen für Kantons-, Gemeinde- und Kirchensteuern sind schriftlich und begründet bei der zuständigen **Inkassostelle** einzureichen.

Ein Gesuch um Steuererlass kann erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Veranlagung gestellt werden. Dieses ist schriftlich zu begründen und mit den nötigen Beweismitteln bei der zuständigen Gemeinde einzureichen.

9 **Ergänzung der Veranlagung**

Wenn die steuerpflichtige Person im Verlaufe eines Kalenderjahres mehrmals Grundstücksgewinne realisiert hat, wird die Veranlagung von Amtes wegen ergänzt (Art. 178 StG). In diesen Fällen werden die Gewinne desselben Kalenderjahres zusammengerechnet (Art. 145 Abs. 2 StG). Massgebend ist dabei der Grundbucheintrag.

Die Veranlagung wird ferner auf Antrag der steuerpflichtigen Person oder von Amtes wegen ergänzt, wenn

- Aufwendungen geltend gemacht werden, für die zum Zeitpunkt der Veranlagung noch keine Rechnung gestellt und in der Veranlagungsverfügung ein entsprechender Ergänzungsvorbehalt angebracht worden ist,
- nachträglich ein Verlust anzurechnen ist (Art. 143 StG),
- eine Ersatzbeschaffung (Art. 132 ff. StG) vorgenommen wurde,
- die Veranlagungen anderer steuerpflichtiger Personen für den auf dem gleichen Objekt realisierten Gewinn abgeändert werden.

Der Antrag auf Ergänzung ist innerhalb eines Jahres seit Vorliegen der Voraussetzungen zu stellen, andernfalls ist eine Ergänzung zugunsten der steuerpflichtigen Person nicht mehr möglich (Art. 178 Abs. 4 StG).

10 **Gesetzliches Grundpfandrecht**

Für die auf dem veräusserten Grundstück geschuldete Grundstücksgewinnsteuer besteht auch ohne Eintragung in das Grundbuch ein gesetzliches Grundpfandrecht zugunsten des Kantons und der Gemeinde (**MB G**, Art. 241 bzw. 270 StG).

Die erwerbende Person ist berechtigt, für den mutmasslichen Betrag der Grundstücksgewinnsteuer von der veräussernden Person eine Sicherstellung zu verlangen. Auf **schriftliche Anfrage** der steuerpflichtigen Person erteilt die Abteilung Grundstücksgewinnsteuer eine verbindliche Auskunft über die Höhe des gesetzlichen Pfandrechts. Voraussetzung dazu ist das Einreichen der massgeblichen Vertragsunterlagen und Belege.

11 Kurzdeklaration

Gestützt auf die Verordnung über das Veranlagungsverfahren vom 30. Januar 2002 (VVV, BSG 661.521.1) **kann** gleichzeitig mit der **Anmeldung** einer Grundstückveräusserung eine **Kurzdeklaration** des mutmasslichen Grundstücksgewinns beim zuständigen Grundbuchamt eingereicht werden.

In den folgenden Fällen ist das Einreichen einer **Kurzdeklaration zwingend** (Art. 7b Abs. 2 VVV):

- bei Handänderungen, die der Einkommenssteuer oder der Gewinnsteuer unterliegen;
- bei unentgeltlichen Handänderungen gemäss Art. 131 StG (mit Kopie des Vertrages).

Das Einreichen der Kurzdeklaration entbindet nicht von der **Pflicht zur Einreichung der Steuererklärung** und allfälliger Belege (Art. 7b Abs. 3 VVV).

12 Merkblätter (MB)

Weiterführende Informationen zu besonderen Situationen sind in separaten Merkblättern (MB) dargestellt.

Übersicht Merkblätter (MB)

MB A	Gewerbsmässiger Handel mit Grundstücken
MB B	Unentgeltliche Handänderungen
MB C	Ersatzbeschaffung Landwirtschaft und Landumlegung
MB D	Ersatzbeschaffung übriges Geschäftsvermögen und Umstrukturierungen
MB E	Ersatzbeschaffung Privatvermögen und Eigentumswechsel unter Ehegatten
MB F	Erwerbspreisbestimmung bei Teilveräusserung
MB G	Gesetzliches Grundpfandrecht
MB H	Wirtschaftliche Handänderung

Die erwähnten Merkblätter zur Grundstückgewinnsteuer finden Sie auf der Website der Steuerverwaltung; sie können im PDF-Format heruntergeladen werden.

> www.be.ch/steuern > Steuererklärung > Downloads & Publikationen
> Merkblätter > Grundstückgewinnsteuer

Erläuterungen zur Steuererklärung

Die Randziffern stimmen mit den **Ziffern der Steuererklärung** für Grundstückgewinn überein.

I. Gewinnberechnung

1 Erlös

Als Erlös gilt der gesamte Wert aller vermögenswerten Leistungen, zu denen sich die erwerbende Person zugunsten der veräussernden Person oder zugunsten einer Drittperson verpflichtet (Art. 138 StG).

Massgebend ist die Summe aller Leistungen der erwerbenden Person, die in kausalem Zusammenhang mit der Grundstückveräusserung stehen. Dazu gehören auch Leistungen, die neben dem verurkundeten Betrag erbracht werden.

Mobilien (nicht liegenschaftliche Werte) werden für die Erlösbestimmung nicht berücksichtigt. Der Wert von mitveräusserten Mobilien ist auszuschneiden.

Erlöskorrekturen gemäss Art. 138 Abs. 4 StG (Gewinnbeteiligung von Miterben nach Art. 28 bis 35 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB]) werden unter Ziffer 2.5 der Steuererklärung berücksichtigt.

1.1 Erlös laut Vertrag

Bei einem **Kaufvertrag** gilt der verurkundete Kaufpreis als Erlös. Wer absichtlich einen niedrigeren als den tatsächlich vereinbarten Kaufpreis verurkunden lässt und diesen als Erlös deklariert, macht sich strafbar (siehe Ziffer 5 der rechtlichen Hinweise).

Vereinbarungen über Zahlungsmodalitäten oder die Verwendung des verurkundeten Kaufpreises haben auf die Erlösbestimmung keinen Einfluss.

Bei einem **Tauschvertrag** gilt der Tauschpreis als Erlös, sofern er nicht wesentlich vom Verkehrswert abweicht. Ist der Tauschpreis nicht oder nicht angemessen festgesetzt worden, gilt der Verkehrswert als Erlös.

1.2 Übernimmt die erwerbende Person die Grundstückgewinnsteuer?

Steuerpflichtig ist die veräussernde Person eines Grundstückes. Die **Übernahme der Grundstückgewinnsteuer** durch die erwerbende Person stellt eine zusätzliche Leistung an die veräussernde Person dar und wird aufgerechnet.

1.3 Wurden wiederkehrende Leistungen vereinbart?

Wiederkehrende Leistungen wie Renten, Verpfändungen usw. gehören mit ihrem Kapitalwert zum Erlös. Von der Kapitalisierung ausgenommen sind Wohnrecht und Nutzniessung. Verpfändungen sind ebenfalls ausgenommen, sofern sie bei der Veräusserung von Grundstücken an gesetzliche oder eingesetzte Erben vereinbart werden.

1.4 Weitere Nebenleistungen?

Weitere Nebenleistungen, die **zusätzlich** zum verkündeten Veräusserungspreis durch die erwerbende Person erbracht werden (beispielsweise Übernahme von Schulden), sind zu deklarieren und gehören zum Erlös.

1.5 Bestehen Beziehungen zwischen veräussernder und erwerbender Person?

Bei **familienrechtlichen Beziehungen** zwischen den Vertragsparteien ist das entsprechende Feld anzukreuzen.

Besteht eine Beziehung zwischen den Vertragsparteien aus **Beteiligungsrecht**, ist ebenfalls das entsprechende Feld anzukreuzen. **Unterpreisliche** Übertragungen auf eine Inhaberin oder einen Inhaber von Beteiligungsrechten werden zum Verkehrswert aufgerechnet. Dasselbe gilt für die unterpreisliche Einbringung oder Veräusserung eines Grundstücks an eine von der einbringenden oder veräussernden Person beherrschte Unternehmung.

2 Anlagekosten

Die **Anlagekosten** setzen sich aus dem Erwerbspreis und den Aufwendungen zusammen. Bei der Bestimmung der Anlagekosten wird der Geldentwertung nicht effektiv Rechnung getragen. Die Geldentwertung ist im Besitzesdauerabzug auf dem Rohgewinn pauschal berücksichtigt (siehe Ziffer 4 der Steuererklärung). Es können grundsätzlich nur Kosten angerechnet werden, die der steuerpflichtigen Person während ihrer Besitzesdauer tatsächlich entstanden sind und die sie **selber getragen** hat. Eine Ausnahme bilden die Anlagekosten, welche von der Nutzniesserin oder vom Nutzniesser während der Dauer der Nutzniessung getätigt wurden. Diese können von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer angerechnet werden.

Nicht als Anlagekosten gelten insbesondere

- Ausgaben für den ordentlichen Unterhalt,
- Ertragsausfälle,
- ordentliche Schuldzinsen,
- wiederkehrende Abgaben wie Liegenschaftssteuern, Gebäudeversicherungsprämien,
- nicht gewerbsmässig, d. h. nicht im Rahmen einer selbstständigen Erwerbstätigkeit erbrachte private Eigenleistungen (siehe Ziffer 2.4 der Steuererklärung),
- Ausgleichszahlungen infolge Erbteilung oder Erbvorbezug.

Bei **Grundstücken des Geschäftsvermögens** weisen die steuerpflichtigen Personen die Anlagekosten aufgrund ihrer Buchhaltung nach. Dazu steht auf Seite 3 der Steuererklärung ein Formularfeld zur Verfügung mit der Bezeichnung **«II. Berechnung der Anlagekosten auf Grundstücken des Geschäftsvermögens»**. Weitere Hinweise zur Berechnung der Anlagekosten auf Grundstücken des Geschäftsvermögens können den Erläuterungen zur Steuererklärung in Ziffer II **«Berechnung der Anlagekosten auf Grundstücken des Geschäftsvermögens»** entnommen werden.

Von der **Gewinn- und Kapitalsteuer befreite juristische Personen** wie beispielsweise Personalvorsorgeeinrichtungen deklarieren die **Anlagekosten** gemäss Seite 2 der Steuererklärung. Seite 3 der Steuererklärung (Abschnitt II) ist nicht auszufüllen.

2.1 Erwerbspreis

Als Erwerbspreis gilt der verkündete oder tatsächlich bezahlte niedrigere Preis (Art. 139 StG). Ein höherer Preis kann nur angerechnet werden, wenn die Vorbesitzerin oder der Vorbesitzer die Grundstückgewinnsteuer und allfällige Strafsteuern aufgrund des wirklichen Erlöses bezahlt hat. Der Wert allfällig im Preis enthaltener Mobilien ist separat auszuscheiden.

a) Unentgeltlicher Erwerb

Bei unentgeltlich erworbenen Grundstücken gilt **der amtliche Wert im Zeitpunkt der Schenkung, des Erbganges oder des Erbvorbefuges** (Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft) als **«Erwerbspreis»**; dies **ohne Rücksicht** auf den Ausgleichswert oder auf geleistete Ausgleichszahlungen.

Die steuerpflichtige Person hat das Recht, die Anlagekosten ihrer Rechtsvorgängerin oder ihres Rechtsvorgängers als Erwerbspreis anrechnen zu lassen, sofern diese höher sind als der amtliche Wert (Art. 140 Bst. a StG).

b) Teilveräußerung

Wird lediglich ein **Teil eines Grundstückes** veräußert oder ein **Recht** an einem Grundstück eingeräumt, ist nur der entsprechende **Erwerbspreisanteil** anzurechnen. Bei der Aufteilung des Erwerbspreises sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Erwerbes massgebend (**MB F**).

c) Übergangsrechtliche Hinweise zur Bestimmung des Erwerbspreises

Für die Bestimmung des Erwerbspreises bei früherem unentgeltlichen Erwerb sind die übergangsrechtlichen Regelungen in Art. 283 ff. StG zu beachten:

- Für Grundstücke, die **vor dem 1. Januar 1965** durch Erbgang, Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft oder Schenkung erworben wurden, kann auf Verlangen der steuerpflichtigen Person derjenige Wert als Erwerbspreis angerechnet werden, welcher der Erbschafts- oder Schenkungssteuer zugrunde gelegt wurde.
- Für Grundstücke, die im Rahmen einer **vor dem 1. Januar 1991** durchgeführten Erbteilung erworben wurden, gilt die Erbteilung mit Ausnahme der Realteilung als Veräußerung.
- Dasselbe gilt im Rahmen der **vor dem 1. Januar 1991** erfolgten Erbgänge für die Beteiligung der Miterben an einem den amtlichen Wert übersteigenden Anrechnungswert von Grundstücken, die auf Rechnung künftiger Erbschaft erworben worden sind. Die veräußernde Person eines derart erworbenen Grundstückes kann den Betrag, der den Miterben zur Ausgleichung überlassen werden muss, vom Erlös abziehen.
- Für Grundstücke, die **vor dem 1. Januar 1991** mit einer Nutznießung, einem Wohnrecht oder einer Verpfändung übertragen worden sind, ist lediglich bei Abtretungen auf Rechnung künftiger Erbschaft an Nachkommen die Unentgeltlichkeit zu bejahen. In allen übrigen Fällen liegt ein gemischtes (teilweise entgeltliches) Rechtsgeschäft vor, womit in Abgrenzung zur Schenkungssteuer der amtliche Wert oder das höhere Entgelt als Erwerbspreis gilt (Art. 139 Abs. 2 StG).

2.2 Auslagen

Als **Auslagen** gelten insbesondere

- Kosten der Handänderung, Verschreibung und Versteigerung,
- Provisionen und Auslagen für die Vermittlung des Kaufs oder Verkaufs,
- beim Erwerb zur Bezahlung übernommene Grundstücksgewinnsteuern.

Generell gilt, dass nur **effektiv entstandene Verkaufsauslagen** wie Insertionskosten und Provisionen berücksichtigt werden. Eigener Zeitaufwand oder Eigenprovisionen sowie Provisionen ohne Rechtsgrund (beispielsweise Scheinprovisionen) werden hingegen nicht berücksichtigt.

Provisionen zugunsten von Drittpersonen werden nur im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet und nur, wenn die Empfängerin oder der Empfänger angegeben wird.

2.3 Wertvermehrende Aufwendungen

Wertvermehrende Aufwendungen sind Ausgaben, die zur Verbesserung oder Wertvermehrung des veräusserten Grundstücks beigetragen haben. Für die **dauernde** Wertvermehrung am veräusserten Grundstück fallen grundsätzlich nur Aufwendungen in Betracht, die nicht dem blossen Unterhalt oder der normalen Werterhaltung dienen. Hinsichtlich **Ausscheidung von Mehrwert und Unterhalt** wird auf den **Ausscheidungskatalog** im Anhang dieser Wegleitung verwiesen.

Die geltend gemachten **Aufwendungen sind mit Originalbelegen** nachzuweisen. Bei fehlenden Belegen muss der anrechenbare Betrag geschätzt werden, unter Umständen mittels eines detaillierten Gutachtens. Dabei sind privat erbrachte Eigenleistungen im Gutachten separat auszuweisen. Die Kosten eines allfälligen (Privat-)Gutachtens gehen zulasten der steuerpflichtigen Person und sind beim Grundstücksgewinn nicht abzugsberechtigt. Die Steuerverwaltung des Kantons Bern behält sich ausdrücklich vor, die Stichhaltigkeit derartiger (Privat-)Gutachten zu überprüfen.

Einzelne **Sonderfälle** sind hier kurz erwähnt:

a) Besondere Bauten auf dem Grundstück

Mit der zuständigen Behörde vertraglich vereinbarte Bauten auf dem Grundstück wie Kinderspielplätze, gemeinschaftlich genutzte Räume oder andere Einrichtungen, können als wertvermehrende Aufwendungen abgezogen werden.

b) Grundeigentümerbeiträge

Als abzugsfähige Aufwendungen gelten Grundeigentümerbeiträge, die der Gemeinde gemäss Gesetz oder Gemeindereglement geleistet wurden oder entsprechende vertraglich geregelte Kostenbeiträge.

c) Planungskosten und Schutzmassnahmen

Auch die von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer getragenen, direkt mit dem Planungsvorteil zusammenhängenden Planungskosten der Gemeinde oder Kosten für Massnahmen zum Schutz des Grundstücks, können als Aufwendungen abgezogen werden.

d) Noch auszuführende Arbeiten

Hat sich die steuerpflichtige Person vertraglich zur Übernahme erst noch auszuführender, wertvermehrender Arbeiten verpflichtet, können die Kosten nach Abschluss der Arbeiten geltend gemacht werden. Dieser Anspruch wird mit der Aufnahme eines Ergänzungsvorbehalts in der Veranlagungsverfügung gesichert.

e) Planungsbedingte Mehrwerte

Beiträge an die Gemeinde oder an den Kanton für planungsbedingte Mehrwerte stellen in der Regel keine abzugsfähigen Aufwendungen dar. Sie können aber gegebenenfalls vom Steueranteil des entsprechenden Gemeinwesens abgezogen werden (siehe Ziffer 8 der Steuererklärung).

2.4 Gewerbmässig erbrachte Eigenleistungen

Hat die steuerpflichtige Person gewerbmässig im Rahmen einer selbstständigen Erwerbstätigkeit wertvermehrende Eigenleistungen erbracht, so können diese abgezogen werden. Dies allerdings nur, sofern die Eigenleistungen ordnungsgemäss verbucht und als Einkommen bzw. Gewinn besteuert wurden. Der Verbuchungsnachweis ist der Steuererklärung beizulegen.

Eigenleistungen, die nicht gewerbmässig erbracht oder nicht ordnungsgemäss verbucht wurden, können nicht abgezogen werden.

2.5 Weitere Aufwendungen

Weitere Aufwendungen, wie beispielsweise ausbezahlte Gewinnanteile gemäss Art. 28 bis 35 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) sind entsprechend zu begründen und zu belegen. Sie werden nur angerechnet, wenn Personalien und Anschrift der Empfängerin oder des Empfängers angegeben werden.

3 Rohgewinn

Die Differenz zwischen dem Gesamterlös (Ziffer 1.6 der Steuererklärung) und den Anlagekosten (Ziffer 2.6 der Steuererklärung) ergibt den Rohgewinn.

4 Besitzesdauerabzug

a) Allgemeines

Hatte die steuerpflichtige Person das veräusserte Grundstück während mindestens fünf Jahren zu Eigentum, reduziert sich der Grundstücksgewinn (Rohgewinn) um zwei Prozent für jedes ganze Jahr seit dem Erwerb, höchstens aber um 70 Prozent.

Zur Berechnung des Besitzesdauerabzuges sind die Eintragungen im **Grundbuch** massgebend. Es werden **nur ganze Jahre** berücksichtigt.

b) Unentgeltlicher Erwerb

Bei unentgeltlich erworbenen Grundstücken wird die Besitzesdauer der Rechtsvorgängerin bzw. des Rechtsvorgängers (der Erblasserin oder des Erblassers, der abtretenden oder schenkenden Person) angerechnet. Die Besitzesdauer wird bis zu dem Zeitpunkt zurückbezogen, in welchem eine Rechtsvorgängerin bzw. ein Rechtsvorgänger das Grundstück entgeltlich erworben hat. Liegt die letzte besteuerte Veräusserung oder entgeltliche Handänderung ohne Gewinn über 35 Jahre zurück, wird der Maximalabzug von 70 Prozent gewährt.

c) Erbteilung

Wurde ein Grundstück **vor dem 1. Januar 1991** durch Erbteilung erworben, berechnet sich der Besitzesdauerabzug wie folgt:

- Für die **ererbte Quote** (unentgeltlicher Erwerb) kann die Besitzesdauer der Rechtsvorgängerin bzw. des Rechtsvorgängers angerechnet werden.
- Für die im Rahmen der Erbteilung von den **Miterben käuflich erworbene Quote** (entgeltlicher Erwerb) berechnet sich die Besitzesdauer ab Grundbucheintrag der Erbteilung.
- **Sonderfall bei Realteilung:** Wurde der Grundbesitz der Rechtsvorgängerin bzw. des Rechtsvorgängers so aufgeteilt, dass jede Miterbin und jeder Miterbe einen der Erbquote entsprechenden Teil übernommen hatte (Realteilung), dann kann die erweiterte Besitzesdauer der Rechtsvorgängerin bzw. des Rechtsvorgängers auf den ganzen Rohgewinn angerechnet werden, sofern bei der Erbteilung keinerlei Ausgleich in Geld oder anderen Werten geleistet wurde.

5 Grundstücksgewinn

Der Rohgewinn, vermindert um den Besitzesdauerabzug, ergibt den Grundstücksgewinn.

6 Verlustanrechnung

6.1 Grundstückverluste

Vom steuerbaren Grundstücksgewinn können Verluste abgezogen werden, welche die steuerpflichtige Person **im gleichen, im vorangegangenen oder im nachfolgenden Kalenderjahr** bei der Veräusserung von Grundstücken im Kanton Bern erleidet oder erlitten hat. Der Verlust muss mindestens CHF 5 200.– betragen. Sind Verluste nicht in der angeführten dreijährigen Zeitspanne entstanden, können sie nicht angerechnet werden. Ferner können nur objektiv erlittene, nicht aber gewillkürte Verluste angerechnet werden.

Bei Grundstücken des Geschäftsvermögens liegt im Umfang der steuerrechtlich vorgenommenen, aber durch Veräusserung nicht realisierten Abschreibungen oder Wertberichtigungen, kein anrechenbarer Grundstückverlust vor.

6.2 Betriebsverluste

Schliesst das Geschäftsjahr einer buchführenden, steuerpflichtigen Person in der Bemessungsperiode (Steuerperiode), in der ein Grundstücksgewinn auf einem zum Geschäftsvermögen gehörenden Grundstück erzielt wurde, gesamthaft mit einem Verlust ab, so kann dieser vom betreffenden Grundstücksgewinn abgezogen werden. Die Bestimmungen über die Verlustanrechnung bei der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer sind sinngemäss anwendbar.

Die Anrechnung von Betriebsverlusten setzt die Veranlagung der massgebenden Steuerperiode voraus. Mit der Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer wird nicht zugewartet bis die massgebende Steuerperiode veranlagt ist. Erst im Anschluss daran kann die Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer entsprechend den geltend gemachten Betriebsverlusten ergänzt werden (siehe Ziffer 9 der rechtlichen Hinweise).

Nur ein auf Geschäftsvermögen realisierter Grundstücksgewinn kann mit Betriebsverlusten verrechnet werden. Bei einem auf Privatvermögen realisierten Grundstücksgewinn ist eine Anrechnung von Betriebsverlusten ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen ist eine Anrechnung von Betriebsverlusten bei einer von der Gewinn- und Kapitalsteuer befreiten juristischen Person (beispielsweise Vorsorgeeinrichtungen).

7 Berechnung des steuerbaren Grundstücksgewinns

Der Grundstücksgewinn (Ziffer 5 der Steuererklärung) abzüglich allfällig anrechenbarer Verluste ergibt den steuerbaren Grundstücksgewinn. Für die Steuerberechnung werden Restbeträge unter CHF 100.– nicht mitgerechnet.

Aus diesem (gerundeten) Gewinn errechnen sich die Steuern für den Kanton, die Gemeinde und die Kirchgemeinde. Massgebend sind die in Art. 146 StG festgelegten Einheitsansätze. Diese einfache Steuer ist mit den Steueranlagen von Kanton, Gemeinde und allenfalls der Kirchgemeinde zu multiplizieren (siehe Tabelle im Anhang). Für die Steueranlage gilt das Datum des Grundbucheintrages der Veräusserung.

8 Abschöpfung von Planungsmehrwerten

Im Gegensatz zu Erschliessungskosten, die der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer überbunden werden, stellen die weiteren Beiträge an Gemeinden oder an den Kanton für den Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte in der Regel keine abzugsfähigen Anlagekosten dar. Demgegenüber werden sie als Vorabschöpfung der Grundstückgewinnsteuer betrachtet und bei der späteren Grundstückgewinnbesteuerung vom Steueranteil des vorabschöpfenden Gemeinwesens (Gemeinde oder Kanton) abgezogen (Art. 148 StG). Hingegen können Planungskosten als Anlagekosten berücksichtigt werden (siehe Ziffer 2.3 Bst. c der Erläuterungen zur Steuererklärung).

Falls Vorabschöpfungen von Planungsmehrwerten durch die Gemeinde oder den Kanton in der Form von sog. Infrastrukturverträgen getätigt wurden, werden diese nur berücksichtigt, wenn die Verträge sowie der Nachweis der tatsächlichen Bezahlung der Steuererklärung beigelegt werden.

II. Berechnung der Anlagekosten auf Grundstücken des Geschäftsvermögens

Für die Berechnung der Anlagekosten auf Grundstücken des Geschäftsvermögens gelten sinngemäss die Ausführungen in Ziffern 2.1 bis 2.5 der Erläuterungen zur Steuererklärung.

Die steuerfrei abgeschriebenen Beträge sind zu deklarieren und mit einer Abschreibungstabelle nachzuweisen. Die durch Veräusserung wiedereingebrachten Abschreibungen unterliegen der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer.

Über die Anlagekosten hinaus vorgenommene buchmässige Aufwertungen stellen keine abzugsfähigen Aufwendungen dar und sind auszuscheiden. Aktivierte Aufwendungen wie beispielsweise Eigenkapital- und Terrainkreditzinsen, ordentlicher Unterhalt, Beiträge für Planungsmehrwertsabschöpfungen und dergleichen sind nicht abzugsfähig und daher ebenfalls auszuscheiden.

Falls mehrere Grundstücke des Geschäftsvermögens veräussert werden, können zur Berechnung der Anlagekosten bei der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Grundstückgewinnsteuer, weitere Ergänzungsblätter bezogen werden (Adresse siehe Kontakt Seite 30).

Anhang

1 Liegenschaftskosten

1.1 Anlagekosten

Bei der Grundstücksgewinnsteuer können im Gegensatz zur Einkommenssteuer sog. **wertvermehrende Aufwendungen** sowie gewisse **Auslagen** als Anlagekosten abgezogen werden.

Als **wertvermehrende Aufwendungen** gelten Aufwendungen, die den Gebrauchswert der Liegenschaft erhöhen (Ausbau, Verbesserungen, Neueinrichtungen).

Als **Auslagen** gelten insbesondere

- Handänderungs- und Pfandrechtsabgaben,
- Notariatsgebühren,
- Kosten für die Errichtung von Grundpfandschulden im Zusammenhang mit der Finanzierung des Grundstücks,
- Vermittlungsprovisionen und weitere Kosten, die mit dem Erwerb oder der Veräußerung von Grundstücken verbunden sind.

1.2 Unterhaltskosten

Als Unterhalt gelten Massnahmen, die der Werterhaltung dienen. Unterhaltskosten sind bei der Einkommenssteuer in der entsprechenden Steuerperiode abziehbar. Ein **Abzug bei der Grundstücksgewinnsteuer ist nicht möglich.**

Werden an bestehenden Gebäuden bauliche Energiesparmassnahmen getroffen, sind die entsprechenden Kosten gleich wie Unterhaltskosten abziehbar.

1.3 Einkommensverwendung

Weder bei der Grundstücksgewinnsteuer noch bei der Einkommenssteuer sind Aufwendungen abziehbar, die als Einkommensverwendung bezeichnet werden.

1.4 Ausscheidung von Anlagekosten und Unterhalt

Die Verordnung über die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten (VUBV, BSG 661.312.51) sowie der **Ausscheidungskatalog** gelten grundsätzlich für Liegenschaften im Privatvermögen (für Geschäftsvermögen siehe Ziffer 1.6).

Die Ausscheidung zwischen Unterhalts- und Anlagekosten richtet sich nach der jeweils zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung gültigen Praxis.

1.5 Praxis seit 1948 bei neu erworbenen Liegenschaften/Dumontpraxis

Die im Laufe der Jahre erfolgten Praxisänderungen der Steuerverwaltung sind beim Ausfüllen der Steuererklärung für Grundstücksgewinn entsprechend zu berücksichtigen.

1948 bis Ende 1961

In diesem Zeitraum galten Unterhaltsarbeiten an neu erworbenen Liegenschaften vollumfänglich als Anlagekosten, sofern die Liegenschaft dadurch in einen besseren technischen Zustand gebracht wurde. Derartige Aufwendungen können bei der Grundstücksgewinnsteuer abgezogen werden.

1962 bis Ende 1972

In dieser Zeitspanne galten Unterhaltsarbeiten an neu erworbenen Liegenschaften vollumfänglich als Unterhaltskosten, was eine völlige Abkehr von der vorangehenden Praxis bedeutete. Diese Aufwendungen können bei der Grundstücksgewinnsteuer nicht abgezogen werden.

1973 bis Ende 1980

Im Jahre 1973 hat das Bundesgericht entschieden, dass in den ersten fünf Jahren seit dem Eigentumserwerb Unterhaltskosten als anschaffungsnahe Instandstellungsarbeiten gelten und somit den Charakter von Anlagekosten aufweisen. Derartige Anlagekosten können vom Grundstücksgewinn abgezogen werden. Diese Rechtsprechung ist besser bekannt unter der Bezeichnung **Dumontpraxis**.

1981 bis 2008

Mit der Publikation des ersten Ausscheidungskataloges (früheres Merkblatt 15) im Jahre **1982** wurde die Dumontpraxis des Bundesgerichts abgeändert, so dass bereits während den ersten fünf Jahren seit Erwerb der Liegenschaft ein Teil der Unterhaltskosten beim Einkommen abgezogen werden konnte. Die Praxis hat in dieser Zeitspanne immer wieder geringfügige Anpassungen erfahren.

Praxis ab 2009

Die Dumontpraxis wurde per 1. Januar 2009 vom Kanton Bern aufgegeben. Unterhaltskosten können seither auch bei neu erworbenen Liegenschaften bereits von Beginn weg vollumfänglich bei der Einkommenssteuer abgezogen werden.

1.6 Liegenschaften im Geschäftsvermögen

Bezüglich Bilanzierung sind für Liegenschaften im Geschäftsvermögen die Vorschriften des Handelsrechts massgebend. Bei den Kantons- und Gemeindesteuern stellen die Anlagekosten die Obergrenze dar. Die Beurteilung des Liegenschaftsaufwandes kann sinngemäss nach dem Ausscheidungskatalog erfolgen, sofern es sich um Kosten für reine Unterhaltsarbeiten oder um Aufwand für den Ersatz von bestehenden Einrichtungen handelt. Kosten erstmaliger Einrichtungen sind im Geschäftsvermögen zu aktivieren.

Spalte 1
des Ausscheidungs-
katalogs

Spalte 2
des Ausscheidungs-
katalogs

Spalten 3 bis 5
des Ausscheidungs-
katalogs

Spalte 6
des Ausscheidungs-
katalogs

2 Ausscheidungskatalog

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Praktikabilität wurden die bisherigen Ausscheidungskataloge in eine einzige Tabelle integriert. Massgebend sind somit die Angaben in der aktualisierten Tabelle und nicht mehr die seit 1982 publizierten Merkblätter.

E: Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen, können seit dem 01.01.1995 wie Unterhalt abgezogen werden. Nicht als Unterhalt abziehbar sind im Zusammenhang mit einem Neubau erfolgte Investitionen zur rationellen Energieverwendung bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Dumontpraxis: während der ersten 5 Jahre gilt Unterhalt als anschaffungsnah und wird ganz oder teilweise als Anlagekosten qualifiziert.

Spalte 1 Jahre 1962– 1972	Spalte 2 Jahre 1973–1980		Spalte 3 Jahre 1981–1992		Spalte 4 Jahre 1993–1996		Spalte 5 Jahre 1997–2008		Spalte 6 ab Jahr 2009
Anlagekosten	Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten
	Dumontpraxis	Normalfall	Dumontpraxis	Normalfall	Dumontpraxis	Normalfall	Dumontpraxis	Normalfall	

1 Aussenwände

Grundrissveränderungen Die Kosten für den Abbruch von bestehenden Gebäudeteilen (z. B. Fassaden) und den Neuaufbau an einem anderen Standort (horizontale Grundrissveränderung) gelten als Anlagekosten oder ggf. als Einkommensverwendung.*		1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*
1.1 Fassaden, Fenster, Balkone, Storen und Fensterläden										
1.1.1 a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
b. Malerarbeiten		–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
c. Fassadenreinigung (Hochdruck)		–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
d. Dichtungen von Fugen und Abschlüssen zur Vermeidung unerwünschter Luftwechsel	E	1/2	1/1	1/2	1/2	1/2	1/2	–	1/2	–
1.1.2 Fassadenrenovierungen										
a. Neuanstrich, Ersatz einer bestehenden Verkleidung		–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
b. Neuverkleidung durch Eternit, Aluminium usw. oder anderes statt Bemalung bzw. Überdecken einer vorbestandenden Verkleidung		1/3	1/1	1/3	1/1	1/3	2/3	1/3	2/3	1/3
c. Renovationsarbeiten an Naturstein-Fassaden (Sandstein)		–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
d. Fassadenisoliationsarbeiten (mind. 3 cm) inkl. Verkleidung, Anpassen der Fensterbänke und Halterungen	E	1/2	1/1	1/2	1/2	1/2	1/2	–	1/2	–
e. hinterlüftete Wärmedämmung	E	1/2	1/1	1/2	1/2	1/2	1/2	–	1/2	–
1.1.3 Isolationen Als Isolationsmassnahme gilt steuerlich nur, was – die beheizten Räume gegen aussen abgrenzt (Dach, Dachboden, Aussenwände, Kellerdecke) – der Wärmedämmung in erster Linie dient und – eine Wirkung hat, die bezogen auf das Gesamtgebäude erheblich ist (Gerüstkosten, Projektierungsaufwendungen und Honorare nur anteilmässig)										
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	E	–	1/1	–	1/2	1/2	1/2	–	1/2	–
b. Neuisolation	E	1/1	1/1	1/1	1/2	1/2	1/2	–	1/2	–
1.1.4 Einfach-, Doppel- und Mehrfachverglasungsfenster, Türen										
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
b. Aussentüren/Garagentore (siehe Pkt. 3.1.5)										
1.1.5 Windfang										
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	E	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
b. Neubau von unbeheizten Windfängen (ohne Schaffung von überdimensionalem zusätzlichem Raum)	E	1/1	1/1	1/1	1/2	–	1/2	–	1/2	–
1.1.6 Sonnenstoren										
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
b. Neueinbau		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
c. Ersatz mit neuem elektrischem Antrieb		1/2	1/1	1/2	3/4	1/2	3/4	1/2	3/4	1/2
1.1.7 Fensterläden und Rollläden										
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	E	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
b. Neueinbau	E	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	–
c. Rollläden anstelle von Fensterläden	E	1/2	1/1	1/2	3/4	1/2	3/4	–	3/4	1/2
1.1.8 Balkone, Terrassen (Bodenbeläge siehe unter Pkt. 4.2)										
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
b. Neueinbau Verglasung		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1

E: Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen, können seit dem 01.01.1995 wie Unterhalt abgezogen werden. Nicht als Unterhalt abziehbar sind im Zusammenhang mit einem Neubau erfolgte Investitionen zur rationellen Energieverwendung bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Dumontpraxis: während der ersten 5 Jahre gilt Unterhalt als anschaffungsnahe und wird ganz oder teilweise als Anlagekosten qualifiziert.

	Spalte 1	Spalte 2		Spalte 3		Spalte 4		Spalte 5		Spalte 6
	Jahre	Jahre		Jahre		Jahre		Jahre		ab Jahr
	1962–1972	1973–1980		1981–1992		1993–1996		1997–2008		2009
	Anlagekosten	Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten
		Dumontpraxis	Normalfall	Dumontpraxis	Normalfall	Dumontpraxis	Normalfall	Dumontpraxis	Normalfall	
1.2 Brandmauer a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz b. Erstellen von Brandmauern: – im Zusammenhang mit Anbauten – auf Verlangen der Feuerpolizei	– 1/1 1/1	1/1 1/1 1/1	– 1/1 1/1	1/2 1/1 1/1	– 1/1 1/1	1/2 1/1 1/1	– 1/1 1/1	1/2 1/1 1/1	– 1/1 1/1	– 1/1 1/2
1.3 Wintergarten a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz b. Neueinbau	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	– 1/1
1.4 Schadenbehebung a. Bekämpfung von Holzschädlingen b. Behebung von Feuchtigkeitsschäden c. Behebung von Folgeschäden nach äusseren Einwirkungen wie Erddruck, Bodensenkung usw.	– – –	1/1 1/1 1/1	– – –	1/1 1/1 1/1	– – –	1/1 1/1 1/1	– – –	1/2 1/2 1/2	– – –	– – –
1.5 Gerüstungen Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen		Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil

2 Dächer

Grundrissveränderungen Die Kosten für den Abbruch von bestehenden Dächern und den Neuaufbau an einem anderen Standort (vertikale Grundrissveränderung) gelten als Anlagekosten oder ggf. als Einkommensverwendung.*		1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*
2.1 Flach- und Giebelhäuser, Spenglerarbeiten und Blitzableiter											
2.1.1 a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz b. Verbessern der thermischen Isolation	E	– 1/2	1/1 1/1	– 1/2	1/1 1/2	– 1/2	1/1 1/2	– 1/2	1/2 1/2	– –	– –
2.1.2 Flachdächer a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz b. Umkehrdach auf bestehendes Dach (Wärmedämmung)	E	– 1/2	1/1 1/1	– 1/2	1/1 1/2	– 1/2	1/1 1/2	– 1/2	1/2 1/2	– –	– –
2.1.3 Giebelhäuser/Estricheinbau Erstellen eines Dachstuhls inklusive Bedachung über ein undichtes Flachdach		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
2.1.4 Spenglerarbeiten a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz b. Neueinbau und Erweiterung infolge Um-, An- und/oder Aufbau c. Dachrinnen: Reparatur oder gleichwertiger Ersatz		– 1/1 –	1/1 1/1 1/1	– 1/1 –	1/1 1/1 1/1	– 1/1 –	1/1 1/1 1/1	– 1/1 –	1/2 1/1 1/2	– 1/1 –	– 1/1 –
2.1.5 Unterdach a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz b. vorher kein Unterdach c. gleichwertiger Ersatz des Unterdaches kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation d. Erstmaliges Anbringen eines Unterdaches kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation	E	– 1/1 1/2 1/1	1/1 1/1 1/1 1/1	– 1/1 1/2 1/1	1/1 1/1 1/2 1/2	– 1/1 1/2 1/2	1/1 1/1 1/2 1/2	– 1/1 1/2 –	1/2 1/1 1/2 –	– 1/1 – –	– 1/1 – –
2.1.6 Blitzableiter a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz b. Neueinbau und Erweiterung		– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	– 1/1
2.2 Dachstockausbau Einbau von Zimmern oder Wohnungen		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
2.3 Hausbock und Schwamm Kosten für deren Bekämpfung (Holzbehandlung)		–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–	–
2.4 Gerüstungen Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen		Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil

E: Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen, können seit dem 01.01.1995 wie Unterhalt abgezogen werden. Nicht als Unterhalt abziehbar sind im Zusammenhang mit einem Neubau erfolgte Investitionen zur rationellen Energieverwendung bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Dumontpraxis: während der ersten 5 Jahre gilt Unterhalt als anschaffungsnah und wird ganz oder teilweise als Anlagekosten qualifiziert.

Spalte 1 Jahre 1962– 1972	Spalte 2 Jahre 1973 – 1980		Spalte 3 Jahre 1981 – 1992		Spalte 4 Jahre 1993 – 1996		Spalte 5 Jahre 1997 – 2008		Spalte 6 ab Jahr 2009
Anlagekosten	Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten
	Dumontpraxis	Normalfall	Dumontpraxis	Normalfall	Dumontpraxis	Normalfall	Dumontpraxis	Normalfall	

3 Wände im Innern, Decken

		1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*
Grundrissveränderungen Die Kosten für den Abbruch von bestehenden Wänden und/oder Decken und den Neuaufbau an einem anderen Standort (horizontale und/oder vertikale Grundrissveränderung) gelten als Anlagekosten oder ggf. als Einkommensverwendung.*		1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*	1/1*
3.1 Maler- und Tapezierarbeiten, Wand- und Deckenverkleidungen, Türen										
3.1.1 a. Auffrischen/Reparatur/gleichwertiger Ersatz		–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
b. im Zusammenhang mit Umbauarbeiten und Anbauten		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
c. Anbringen einer inneren Isolation an Fassadenwänden oder Kellerdecken	E	1/2	1/1	1/2	1/2	1/2	–	1/2	–	–
3.1.2 Wand- und Deckenverkleidungen als Ersatz für fällige Gips- und Malerarbeiten										
a. Verkleidung aus Holz oder schallhemmend inklusive Malerarbeiten		1/3	1/1	1/3	1/1	1/3	1/1	1/3	2/3	1/3
b. Verkleidung aus Pavatex- oder Spanplatten inklusive Malerarbeiten		1/3	1/1	1/3	1/1	–	1/1	–	1/2	–
3.1.3 Plattenarbeiten, Fliesen										
a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
b. in Küche oder Badezimmer anstelle von Malerarbeiten		1/3	1/1	1/3	1/1	1/3	1/1	1/3	2/3	1/3
3.1.4 Trennwände erstellen: alt 1 Zimmer, neu 2 Zimmer		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
3.1.5 Türen, Kippore (Garagen)										
a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
b. Ersteinbau		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
c. Ersatz mit Komfortverbesserung		1/3	1/1	1/3	1/1	1/3	1/1	1/3	2/3	1/3
d. Ersatz mit aut. Torantrieb (Ersetzen eines einfachen Garagentores durch ein automatisches)		1/2	1/1	1/2	3/4	1/2	3/4	1/2	3/4	1/2
3.2 Treppen, Treppenhaus, Geländer										
a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
b. Ersatz mit Qualitätssteigerung (z. B. Ersatz einer Holzterrasse durch eine Betonterrasse)		1/2	1/1	1/2	1/1	1/2	1/1	1/2	3/4	1/2
3.3 Aufzug, Lift										
a. Reparatur, gleichwertiger Ersatz		–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
b. Erstmaliger Einbau		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
c. Ersatz mit Komfortverbesserung		1/3	1/1	1/3	1/1	1/3	1/1	1/3	2/3	1/3

4 Bodenbeläge

4.1 Innenräume										
a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz (auch Parkett / Platten anstelle Teppich)		–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
b. Ersatz mit Komfortverbesserung		1/3	1/1	1/3	1/1	1/3	1/1	1/3	2/3	1/3
c. neu verlegen, wenn früher nicht bewohnbar		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
d. neu verlegen auf Zement- oder anderem Unterlagsboden infolge grösserer Umbauarbeiten oder Anbauten		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
e. Parkett neu schleifen und neu versiegeln		–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
4.2 Aussen (Balkone, Terrassen)										
a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
b. Abdichten des Terrassenbodens und Verlegen von Platten auf die Abdichtung		1/3	1/1	1/3	1/1	1/3	1/1	1/3	2/3	1/3
c. Isolieren und Abdichten des Terrassenbodens	E	1/2	1/1	1/2	1/2	1/2	1/2	–	1/2	–
d. Auftragen einer Bodenfarbe auf Zementboden		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1

E: Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen, können seit dem 01.01.1995 wie Unterhalt abgezogen werden. Nicht als Unterhalt abziehbar sind im Zusammenhang mit einem Neubau erfolgte Investitionen zur rationellen Energieverwendung bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Dumontpraxis: während der ersten 5 Jahre gilt Unterhalt als anschaffungsnah und wird ganz oder teilweise als Anlagekosten qualifiziert.

Spalte 1 Jahre 1962– 1972	Spalte 2 Jahre 1973 – 1980		Spalte 3 Jahre 1981–1992		Spalte 4 Jahre 1993 – 1996		Spalte 5 Jahre 1997–2008		Spalte 6 ab Jahr 2009
Anlagekosten	Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten
	Dumontpraxis	Normalfall	Dumontpraxis	Normalfall	Dumontpraxis	Normalfall	Dumontpraxis	Normalfall	

5 Küche, Bad, Waschküche

5.1	Kücheneinrichtungen (im amtlichen Wert enthalten)										
5.1.1	Reparatur / gleichwertiger Ersatz	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–	–
5.1.2	Küchenkombination inklusive Folgekosten										
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–	–
	b. Ersatz mit Komfortverbesserung (z. B. Chromstahl oder Steinabdeckung anstelle von Kunststoff/Kunstharzbeschichtung)	1/3	1/1	1/3	2/3	1/3	2/3	1/3	2/3	1/3	1/3
	c. Küchenkombination anstelle bisheriger frei stehender Einrichtung	2/3	1/1	2/3	5/6	2/3	5/6	2/3	5/6	2/3	2/3
5.2	Küchengeräte (im amtlichen Wert enthalten)										
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–	–
	b. Ersteinbau	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
	c. Ersatz mit Komfortverbesserung (z. B. Ersatz Backofen durch Kombigerät, Ersatz Kühlschrank durch Gerät mit grösserem Volumen und Tiefkühlfach)	1/3	1/1	1/3	2/3	1/3	2/3	1/3	2/3	1/3	1/3
5.3	Badezimmer / sanitäre Einrichtungen (im amtlichen Wert enthalten)										
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–	–
	b. Ersatz mit Komfortverbesserung (z. B. Einbau Dusch-WC)	1/3	1/1	1/3	2/3	1/3	2/3	1/3	2/3	1/3	1/3
	c. zusätzliche Einrichtungen (z. B. zusätzliche Dusche, zusätzliches Lavabo oder Doppellavabo anstelle eines Lavabos)	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
5.4	Waschmaschine, Tumbler (im amtlichen Wert enthalten)										
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–	–
	b. erstmalige Anschaffung	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1

6 Heizungen, Lüftungen

6.1	Wärmeerzeugung, Heizkessel										
6.1.1	Reparatur / gleichwertiger Ersatz, inkl. Installationen	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–	–
6.1.2	Ersatz mit Erweiterung	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil
6.1.3	Durchlauferhitzer										
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–	–
	b. Neuanschaffung	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
6.1.4	Fest installierte Elektroheizungen										
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–	–
	b. Neuinstallation	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
6.2	Umstellen der Energie, Alternativsysteme										
6.2.1	Umstellen auf Holz-, Gas- oder andere Systeme (bei gleich bleibendem Heizvolumen)	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–	–
6.2.2	Ersetzen einer Warmluftetagenheizung, von Öl-, Holz- und Kohleofen durch eine Zentralheizung	1/3	1/1	1/3	2/3	1/3	1/2	–	1/2	–	1/2
6.2.3	Spezielle Installationen (rationelle Energienutzung) Einbau von Wärmepumpen, Wärme-Rückgewinnungsanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Holzfeuerungsanlagen, Anlagen zur Nutzung der Sonnen- und Windenergie, Geothermie, Photovoltaikanlagen, Biogasanlagen, inkl. Installationskosten soweit für den Eigengebrauch und bei gleichbleibendem Heizvolumen (jedoch ohne Anlagen zur Beheizung von Schwimmbädern, Gewächshäusern und dergleichen)	E	1/1	1/1	1/1	3/4	1/2	1/2	–	1/2	–

		Spalte 1	Spalte 2		Spalte 3		Spalte 4		Spalte 5		Spalte 6
		Jahre	Jahre		Jahre		Jahre		Jahre		ab Jahr
		1962–1972	1973–1980		1981–1992		1993–1996		1997–2008		2009
		Anlagekosten	Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten
			Dumont-praxis	Normal-fall	Dumont-praxis	Normal-fall	Dumont-praxis	Normal-fall	Dumont-praxis	Normal-fall	
6.3	Zusätzliche thermische Installation										
6.3.1	im Allgemeinen										
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–	–
	b. Ersatz bestehender Heizkörperventile durch Thermostatventile	1/2	1/1	1/2	3/4	1/2	1/2	1/2	1/2	–	–
6.3.2	Ersteinbau einer automatischen Regulierung der Wärmeproduktion	E	1/1	1/1	1/1	3/4	1/2	1/2	1/2	1/2	–
6.3.3	Ersteinbau eines elektronischen Wärmekostenverteilers	E	1/1	1/1	1/1	3/4	1/2	1/2	1/2	1/2	–
6.3.4	Verbesserung der Wärmedämmung (Kessel, Warmwasserspeicher, Leitungen, Verteiler und Armaturen) in unbeheizten Räumen	E	1/2	1/1	1/2	3/4	1/2	1/2	1/2	1/2	–
6.3.5	Einbau von Messeinrichtungen zur Verbrauchsmessung der flüssigen Brennstoffe (Öldurchlaufzähler)	E	1/1	1/1	1/1	3/4	1/2	1/2	1/2	1/2	–
6.3.6	Einbau von Betriebsstundenzähler bei Heizkessel, Brenner und Umwälzpumpen	E	1/1	1/1	1/1	3/4	1/2	1/2	1/2	1/2	–
6.3.7	Ersteinbau von Thermostatventilen (z. B. DANFOSS®)	E	1/1	1/1	1/1	3/4	1/2	1/2	1/2	1/2	–
6.3.8	Ersatz bestehender Heizkörperventile durch Thermostatventile		–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
6.3.9	Wandstrahler und Deckenstrahler (inkl. Zusatzheizgerät)		–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
	b. Neuanschaffung	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–	–
6.4	Kaminanlagen										
6.4.1	Reparatur / gleichwertiger Ersatz		–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
6.4.2	Kaminsanierung (inkl. Kamineinsätze) im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers	E	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
6.5	Heizöltank / Tankraum										
6.5.1	Ersatz / Tanksanierung (Verkleidung)		–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
6.5.2	Ersteinbau inkl. Tankraum		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
6.5.3	Bisher im Erdreich, neu Einrichtung im Keller, Öltank, Auffangwanne (in Stahl oder Kunststoff) inklusive deren Abdichtung		–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
	a. bei neu kleinerem oder gleichbleibendem Inhalt	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil
	b. bei neu grösserem Inhalt	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–	–
	c. Ausserbetriebsetzung des alten Tanks (Auffüllen, Grabarbeiten, Instandstellung des Grundstücks / Gartens usw.)	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–	–
	d. Renovation Tankraum und Ergänzungen im Zusammenhang mit einschlägigen Vorschriften (Überlaufsicung, Leckwarngeräte)	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–	–
	e. Vorschriftsgemässes Neuerstellen bzw. Einrichten des Tankraumes	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
6.6	Cheminée, Kachelofen (Hafnerarbeiten), Cheminéeofen										
6.6.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	E	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
	b. Umbau einfaches Cheminée in Warmluftcheminée	1/2	1/1	1/2	3/4	1/2	1/2	1/2	1/2	–	–
	c. Ersteinbau inkl. Kamineinsatz	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
6.7	Anschluss an Fernwärmeheizung										
	Ausserbetriebnahme einer bestehenden Heizungsanlage und Anschliessen an ein Fernwärmenetz (inkl. Anschlussgebühr)	E	–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
6.8	Warmwasseraufbereitung (Boiler)										
6.8.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
	b. Ersteinrichtung und zusätzliche Einrichtung	1/1	1/1	1/1	–	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
	c. Ersatz durch grösseres Modell	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil
	d. Neueinrichtung zusätzlich zum bestehenden Heizkessel für die Warmwasseraufbereitung im Sommer	E	1/1	1/1	1/1	3/4	1/2	1/2	–	1/2	–
	e. Entkalken der Warmwasseranlage	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
6.8.2	Einbau von Erfassungsgeräten zur verbrauchsabhängigen Warmwasserkostenabrechnung	E	1/1	1/1	1/1	3/4	1/2	1/2	1/2	1/2	–
6.9	Lüftung, Klimaanlage, Dampfabzug										
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		–	1/1	–	1/2	–	1/2	–	1/2	–
	b. Neueinrichtung	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1

E: Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen, können seit dem 01.01.1995 wie Unterhalt abgezogen werden. Nicht als Unterhalt abziehbar sind im Zusammenhang mit einem Neubau erfolgte Investitionen zur rationellen Energieverwendung bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Dumontpraxis: während der ersten 5 Jahre gilt Unterhalt als anschaffungsnahe und wird ganz oder teilweise als Anlagekosten qualifiziert.

Spalte 1 Jahre 1962– 1972	Spalte 2 Jahre 1973–1980		Spalte 3 Jahre 1981–1992		Spalte 4 Jahre 1993–1996		Spalte 5 Jahre 1997–2008		Spalte 6 ab Jahr 2009
Anlagekosten	Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten
	Dumontpraxis	Normalfall	Dumontpraxis	Normalfall	Dumontpraxis	Normalfall	Dumontpraxis	Normalfall	

7 Sanitäre und elektrische Installationen, Brandverhütung

7.1	Leitungen im allgemeinen (Wasser, Heizung, Elektrisch, Gas, Telefon, TV usw.)										
7.1.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neueinrichtungen / Erweiterungen	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	– 1/1
7.1.2	Entkalken alter Leitungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
7.1.3	einmalige Anschlussgebühren	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
7.2	Sanitäre- und Heizungs-Verteilung										
7.2.1	Wasser-Enthärtungsanlagen a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau c. Chemikalien für Wasserenthärter	– 1/1 –	1/1 1/1 –	– 1/1 –	1/2 1/1 –	– 1/1 –	1/2 1/1 –	– 1/1 –	1/2 1/1 –	– 1/1 –	– 1/1 –
7.2.2	Heizkörper (Radiatoren) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neueinrichtungen / Erweiterungen	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	– 1/1
7.3	Elektrische Installationen (z. B. Elektrotabelleu) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz (ohne Beleuchtungskörper = Mobilier) b. Neueinrichtungen / Erweiterungen c. Unterputzverlegung (ohne Erweiterung)	– 1/1 –	1/1 1/1 1/1	– 1/1 –	1/2 1/1 1/2	– 1/1 –	1/2 1/1 1/2	– 1/1 –	1/2 1/1 1/2	– 1/1 –	– 1/1 –
7.4	Individuelle Empfangsanlagen für Funk, Radio, TV usw. (Antennen, Satellitenschüssel) als Hauptanlage a. Reparatur gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau	– 1/2 1/1	1/1 1/1 1/1	– 1/2 1/1	1/1 3/4 1/1	– 1/2 1/1	– 3/4 1/1	– 1/2 1/1	1/2 1/2 1/1	– – 1/1	– – 1/1
7.4.1	Anschluss an Gemeinschaftsanlage a. Reparatur gleichwertiger Ersatz b. erstmalige Installation c. Anschlussgebühr d. Empfangs- und Grundgebühren von Kabel- und Rundfunknetzbetreibern	– 1/2 1/1 1/1 –	1/1 1/1 1/1 1/1 –	– 1/2 1/1 1/1 –	1/1 3/4 1/1 1/1 –	– 1/2 1/1 1/1 –	– 3/4 1/1 1/1 –	– 1/2 1/1 1/1 –	1/2 1/2 1/1 1/1 –	– – 1/1 1/1 –	– – 1/1 1/1 –
7.5	Brandverhütung Überwachungs- und Löschanlagen a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	– 1/1
7.6	Alarmanlage a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau / Erweiterung der Anlage c. Kosten der Überwachung / Wartung (Abonnement) d. Leitungsgebühr für direkte Alarmierung	– 1/1 – –	1/1 1/1 – –	– 1/1 – –	1/1 1/1 – –	– 1/1 – –	1/1 1/1 – –	– 1/1 – –	1/2 1/1 – –	– 1/1 – –	– 1/1 – –

8 Schwimmbad innen / Sauna / Solarium

8.1	Schwimmbad a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau c. Betriebskosten (Filter, Pumpe, Chemikalien)	– 1/1 –	1/1 1/1 –	– 1/1 –	1/1 1/1 –	– 1/1 –	1/1 1/1 –	– 1/1 –	1/2 1/1 –	– 1/1 –	– 1/1 –
8.2	Beheizung a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	– 1/1
8.3	Sauna (im amtlichen Wert enthalten) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	– 1/1
8.4	Solarium (fest eingebaut) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/1 1/1	– 1/1	1/2 1/1	– 1/1	– 1/1

E: Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen, können seit dem 01.01.1995 wie Unterhalt abgezogen werden. Nicht als Unterhalt abziehbar sind im Zusammenhang mit einem Neubau erfolgte Investitionen zur rationellen Energieverwendung bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Dumontpraxis: während der ersten 5 Jahre gilt Unterhalt als anschaffungsnah und wird ganz oder teilweise als Anlagekosten qualifiziert.

Spalte 1 Jahre 1962– 1972	Spalte 2 Jahre 1973 – 1980		Spalte 3 Jahre 1981–1992		Spalte 4 Jahre 1993–1996		Spalte 5 Jahre 1997–2008		Spalte 6 ab Jahr 2009
Anlagekosten	Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten
	Dumontpraxis	Normalfall	Dumontpraxis	Normalfall	Dumontpraxis	Normalfall	Dumontpraxis	Normalfall	

9 Umgebung

9.1	Umgebungs- und Gartenarbeiten Grundsatz Bei selbstgenutzten Liegenschaften (Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum, Wohnung im Mehrfamilienhaus mit alleiniger Benutzung des Gartens durch den Besitzer) gelten alle Kosten die der Kommodität dienen, als Einkommensverwendung und sind nicht abziehbar (wie z. B. jährlich wiederkehrende Räumungs- und Reinigungsarbeiten, Rasenunterhalt, Schneeräumung, Aufwand für Blumen- und Gemüsegärten sowie zur Gewinnung von Baumfrüchten und Beeren). Bei Mehrfamilienhäusern gelten Rasenmähen, Schneeräumung usw. als Unterhalt, sofern die Gartenanlage sämtlichen Bewohnern zur Verfügung steht und die Kosten nicht den Mietern über die Nebenkostenabrechnung weiterbelastet wird.									
9.1.1	Gartenanlage									
	a. Garten erstmals neu anlegen, inkl. die erstmalige Anlage von nicht begehbaren Feuchtbiotopen als auch von Trockenbiotopen	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
	b. Erstmaliges Ansetzen von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
	c. Pflege und Ersatz derjenigen Pflanzen, die das Jahr überdauern (inkl. Abfuhr des Schnittgutes)	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
	d. Zaun- und Mauerreparaturen (innerhalb des Gartens)	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
	e. Wegausbesserungen (innerhalb des Gartens)	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
	f. Reparatur und Ersatz von Biotopen in gleicher Ausführung	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
9.1.2	Terraingestaltung/Neugestaltung									
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
	b. Ausgraben, Auffüllen, Planieren usw.	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
9.1.3	Feste Einfriedung (inkl. Stütz- und Gartenmauer, sofern diese der Einfriedung dient)									
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
	b. Ersteinbau (Neuanlage)/Erweiterung	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
	c. Instandstellung mit Qualitätsverbesserung	Anteil	1/1	Anteil	1/1	Anteil	1/1	Anteil	1/1	Anteil
9.1.4	Zufahrt/Vorplatz									
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz (bei gleich bleibender Fläche)	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
	b. erstmaliger Belagseinbau (Teerung, Pflastersteine, Zementplatten usw.)	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
	c. mit Zement-Verbundsteinen oder Beton- und Teerasphaltbelägen									
	– Ersatz bei vergleichbarer Qualität	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
	– bisher gekoffert Kiesplatz	3/4	1/1	3/4	1/1	3/4	1/1	3/4	7/8	3/4
	– bisher Naturplatz ohne Kofferung	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
	d. mit Natursteinpflasterung anstelle von Zementverbundsteinen	1/2	1/1	1/2	1/1	1/2	1/1	1/2	3/4	1/2
9.1.5	Bodenverbesserung									
	Entwässern, Humusieren, Stützen usw.	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
9.1.6	Gartensitzplatz									
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
	b. Ersteinbau/Anteil Erweiterung infolge Um- und/oder Anbau oder für Neubauten	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
9.1.7	Schwimmbad aussen (im amtlichen Wert enthalten)									
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
	b. Ersteinbau	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
	c. Abdeckung									
	– gleichwertiger Ersatz	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
	– Erstinstallation	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
	– Ersatz mit Komfortverbesserung	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil
	d. Betriebskosten (Filter, Pumpe, Chemikalien)	–	–	–	–	–	–	–	–	–
9.1.8	Beheizung Schwimmbad									
	a. Reparaturgleichwertiger Ersatz	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
	b. Ersteinbau	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
9.1.9	Schwimmteich (im amtlichen Wert enthalten)/Biotop									
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–
	b. Ersteinbau	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1

E: Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen, können seit dem 01.01.1995 wie Unterhalt abgezogen werden. Nicht als Unterhalt abziehbar sind im Zusammenhang mit einem Neubau erfolgte Investitionen zur rationellen Energieverwendung bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Dumontpraxis: während der ersten 5 Jahre gilt Unterhalt als anschaffungsnahe und wird ganz oder teilweise als Anlagekosten qualifiziert.

	Spalte 1	Spalte 2		Spalte 3		Spalte 4		Spalte 5		Spalte 6
	Jahre 1962–1972	Jahre 1973–1980		Jahre 1981–1992		Jahre 1993–1996		Jahre 1997–2008		ab Jahr 2009
	Anlagekosten	Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten
		Dumontpraxis	Normalfall	Dumontpraxis	Normalfall	Dumontpraxis	Normalfall	Dumontpraxis	Normalfall	
9.2 Kanalisations und Hausleitungen inklusive Aushub und Erdarbeiten										
9.2.1 a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	–
b. Ersteinbau	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
c. Erweiterung infolge Anbau / Umbau	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
d. Reinigung (Kanalspülung) und Entleeren	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
e. Anschluss an Entsorgungsnetz mit gleichzeitigem Stilllegen von bestehenden Gruben, Kläranlagen und ähnlichem	1/2	1/1	1/2	3/4	1/2	3/4	1/2	3/4	1/2	1/2
f. Ersatz / Erneuerung von bestehenden Gruben, Kläranlagen und ähnlichem	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	–
g. Ersatz / Erneuerung / Vergrößerung von bestehenden Gruben, Kläranlagen und ähnlichem: Aufteilung der Kosten nach Volumen bestehend (= Unterhalt) / neu (= Anlagekosten)	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil
h. einmalige Anschlussgebühren	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
9.2.2 Wasser- und Hauszuleitung										
a. Anschliessen an ein anderes, gemeinschaftliches Verteilnetz	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	1/2	–
b. Anschlussgebühr	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
9.2.3 Trennsystem										
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz der Kanalisationsleitung im Zusammenhang mit dem Anschliessen ans Trennsystem (inklusive Grabarbeiten)	–	1/1	–	1/1	–	1/1	–	1/2	–	–
b. Anschliessen des Oberflächenwassers ans Trennsystem (inklusive Grabarbeiten)	–	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	–
c. einmalige Anschlussgebühren	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
9.2.4 Drainage (Entwässerung des Bodens oder Sumpflandes)	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1

10 Serviceabonnemente

Servicearbeiten an Installationen dienen dem Unterhalt. Die Kosten für Serviceabonnemente können daher als Liegenschaftsunterhalt in Abzug gebracht werden.	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

11 Verschiedenes

11.1 Abbruch- und Räumungsarbeiten Kosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- / Anlagekosten aufzuteilen. Kosten für nicht ausgeführte Projekte stellen Einkommensverwendung dar und sind deshalb nicht abzugsfähig.*	Anteil*	Anteil*	Anteil*	Anteil*	Anteil*	Anteil*	Anteil*	Anteil*	Anteil*	Anteil*
11.2 Anwaltskosten, Handänderungskosten, Notariatskosten										
a. Anwalts-, Notariats- oder Gerichtskosten, Vermittlungsprovisionen und allfällig weitere Kosten in direktem Zusammenhang mit Kauf oder Verkauf von Grundeigentum	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
b. Anwalts- und Prozesskosten im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten (Erträge)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
c. Handänderungs- und Pfandrechtsabgaben, Kosten für die Errichtung von Grundpfandschulden	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
11.3 Architekten- und Ingenieurhonorare Soweit sie Arbeiten an Gebäuden betreffen, sind Architekten-, Ingenieur- und übrige Honorare (z. B. Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte) proportional nach den Kostenanteilen Unterhalts- / Anlagekosten aufzuteilen. Kosten für nicht ausgeführte Projekte stellen Einkommensverwendung dar und sind deshalb nicht abzugsfähig.*	Anteil*	Anteil*	Anteil*	Anteil*	Anteil*	Anteil*	Anteil*	Anteil*	Anteil*	Anteil*
11.4 Baubewilligungen	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1

	Spalte 1 Jahre 1962– 1972	Spalte 2 Jahre 1973–1980		Spalte 3 Jahre 1981–1992		Spalte 4 Jahre 1993–1996		Spalte 5 Jahre 1997–2008		Spalte 6 ab Jahr 2009
		Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten		Anlagekosten		
		Dumont- praxis	Normal- fall	Dumont- praxis	Normal- fall	Dumont- praxis	Normal- fall	Dumont- praxis	Normal- fall	
<p>E: Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen, können seit dem 01.01.1995 wie Unterhalt abgezogen werden. Nicht als Unterhalt abziehbar sind im Zusammenhang mit einem Neubau erfolgte Investitionen zur rationellen Energieverwendung bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien.</p> <p>Dumontpraxis: während der ersten 5 Jahre gilt Unterhalt als anschaffungsnahe und wird ganz oder teilweise als Anlagekosten qualifiziert.</p>										
11.5 Eigenleistungen, Eigenarbeit (ohne Materialkosten) Selbstständig Erwerbende, sofern als Einnahmen verbucht und nicht wertvermehrend (gewerbsmässig erbrachte Eigenleistungen)	– –	– 1/1	– –	– 1/2	– –	– 1/2	– –	– 1/2	– –	– –
11.6 Erschliessungsbeiträge Erschliessungsbeiträge an Gemeinden für Strassen, Trottoir usw., inkl. erste Teerung der Strassen und Zufahrten (Perimetergebühren)	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
11.7 Naturereignisse/Schäden durch Dritte Naturereignisse, Schäden durch Dritte (z. B. Ölunfall) soweit Ersatz-, Reparatur- und Instandstellungskosten, nach Abzug Leistungen Dritter (z. B. Versicherungsleistungen)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
11.8 Vermessung, Parzellierung a. Kosten für Vermessung, Parzellierung, Grundbuchgebühren, Güterzusammenlegung, Feldregulierung, Baulandumlegung b. Wiederherstellung von Grundstücksgrenzen, Nachvermessungen	1/1 –	1/1 –	1/1 –	1/1 –	1/1 –	1/1 –	1/1 –	1/1 –	1/1 –	1/1 –
11.9 Werkzeuge Werkzeuge aller Art, Heimwerkgeräte usw.	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
12 Betrieb und Verwaltung										
12.1 Kosten für Betrieb und Verwaltung	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

3 Erhöhung des Steuerbetrages bei kurzer Besitzesdauer

Hatte die steuerpflichtige Person das mit Gewinn veräusserte Grundstück weniger als fünf Jahre zu Eigentum, erhöht sich der Steuerbetrag gemäss Art. 147 StG bei einer Besitzesdauer

von weniger als 1 Jahr um	70 Prozent
von 1 bis weniger als 2 Jahren um	50 Prozent
von 2 bis weniger als 3 Jahren um	35 Prozent
von 3 bis weniger als 4 Jahren um	20 Prozent
von 4 bis weniger als 5 Jahren um	10 Prozent

Dieser Zuschlag wird nicht erhoben, wenn

- das Grundstück im Zuge einer Erbschaftsliquidation veräussert wird,
- die verkaufende Person aus persönlichen Gründen zu einem Verkauf gezwungen war,
- die verkaufende Person nachweist, dass andere Umstände vorliegen, die jede spekulative Absicht – auch in der Form einer Nebenabsicht – ausschliessen.

Das Gesuch um Verzicht auf den Zuschlag ist unter Nachweis der Umstände, die eine spekulative Absicht ausschliessen, entsprechend zu begründen.

4 Tabelle für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer

Bei der Berechnung der geschuldeten Grundstückgewinnsteuer ist die einfache Steuer mit der **Steueranlage** des Kantons, derjenigen der Gemeinde und gegebenenfalls derjenigen der Kirchgemeinde zu multiplizieren.

Verkäufe mit Grundbucheintrag ab 2011 (Beträge in Franken).
Tarifänderungen ab 2012 bleiben vorbehalten.

Steuerbarer Grundstück-gewinn	Einfache Steuer	Für jeweils weitere CHF 100.– Gewinn	Steuerbarer Grundstück-gewinn	Einfache Steuer	Für jeweils weitere CHF 100.– Gewinn
5 200	98.90	2.40	130 500	8 408.65	7.81
5 400	103.70	4.08	140 000	9 150.60	
10 000	291.35		150 000	9 931.60	
13 300	426.00	4.92	160 000	10 712.60	
20 000	755.65		170 000	11 493.60	
26 300	1 065.60	6.41	180 000	12 274.60	
30 000	1 302.75		190 000	13 055.60	
40 000	1 943.75		200 000	13 836.60	
50 000	2 584.75		210 000	14 617.60	
52 400	2 738.60	7.26	220 000	15 398.60	
60 000	3 290.35		230 000	16 179.60	
70 000	4 016.35		240 000	16 960.60	
80 000	4 742.35		250 000	17 741.60	
90 000	5 468.35		260 000	18 522.60	
100 000	6 194.35		270 000	19 303.60	
110 000	6 920.35		280 000	20 084.60	
120 000	7 646.35		290 000	20 865.60	
130 000	8 372.35		300 000	21 646.60	
			310 000	22 427.60	
			320 000	23 208.60	
			325 800	23 661.60	8.10
			330 000	24 001.80	

Beispiel: Steuerbarer Grundstückgewinn CHF 275 000.– (Tarif 2011)

Steuerbarer Grundstückgewinn	Einfache Steuer gemäss Tabelle	Total einfache Steuer
CHF 275 000.– Aufteilung in Teilbeträge gemäss Tabelle:		
CHF 270 000.–	CHF 19 303.60	CHF 19 303.60
CHF 5 000.–	50 × CHF 7.81 = CHF 390.50	CHF 390.50
		CHF 19 694.10

Steueranlagen:

Kanton	3.06	(Annahme)
Gemeinde	1.54	(Annahme)
Kirchgemeinde	0.184	(Annahme)

	Einfache Steuer	Steueranlage	
Kanton	CHF 19 694.10	× 3.06	CHF 60 263.95
Gemeinde	CHF 19 694.10	× 1.54	CHF 30 328.90
Kirchgemeinde	CHF 19 694.10	× 0.184	CHF 3 623.70
Total Kantons-, Gemeinde- und Kirchensteuer			CHF 94 216.55

Unter www.be.ch/steuern > Steuern berechnen > Steuerrechner
> Grundstückgewinnsteuer kann die Grundstückgewinnsteuer auch online
berechnet werden.

Kontakt

Steuerverwaltung des Kantons Bern Abteilung Grundstückgewinnsteuer

Postadresse Postfach 8334, 3001 Bern
Standortadresse Brünnenstrasse 66, 3018 Bern

Telefon 031 633 60 18
Fax 031 633 65 65

Montag bis Freitag 8–12 Uhr und 13–17 Uhr

Für eine Besprechung ist eine telefonische Voranmeldung erwünscht.

Website www.be.ch/steuern
E-Mail gg@fin.be.ch

Weitere Informationen

www.be.ch/steuern > Steuererklärung > Grundstückgewinnsteuer

Hier finden Sie sämtliche Merkblätter und Steuerformulare, die Online-Berechnung zur Grundstückgewinnsteuer und Online-Kontaktformulare.

