



PID-Nr.:

Versand
Sarnen,

TB-Nr.:

Gemeinde:

Veräusserer

Erwerber

Grundstück

Fläche m²:

Datum der Veräusserung:

Erwerbsgrund:

Vertretungsvollmacht

Adresse

- Rückfragen an Vertreter
 Rückfragen/Veranlagung an Vertreter
 Veranlagung/Rechnung an Vertreter

Telefon Nr.

Die Grundstückgewinnsteuer ist in den Art. 144 bis Art. 156 im Steuergesetz des Kantons Obwalden geregelt. Bitte beachten Sie dazu die Hinweise auf der Rückseite dieser Steuererklärung und die Beilage.

➔ Ihre Angaben sind **mittels Originalbelegen nachzuweisen** oder, soweit Sie dazu nicht in der Lage sind, glaubhaft zu machen.

Die vollständig ausgefüllte, unterzeichnete Steuererklärung ist mit den Unterlagen **innert 30 Tagen** einzureichen an

**Kantonale Steuerverwaltung Obwalden
Abteilung Sondersteuern
St. Antonistrasse 4, Postfach 1564
6061 Sarnen**

Telefon 041 666 64 67

oder 041 666 62 94

Zusatzfragen

- 1 Hat der Käufer ausser dem Kaufpreis noch andere Leistungen übernommen? ja nein

Wenn ja, worin bestehen diese?

- 2 Sind bezüglich des Grundstückes neben der öffentlichen Urkunde noch weitere Verträge oder Vereinbarungen (Generalunternehmervertrag, Werkvertrag, Vorvertrag, Vorkaufsvertrag, usw.) abgeschlossen worden? ja nein

Wenn ja, welche?

(Vertragskopie beilegen)

- 3 Haben Sie Beiträge an Kaufpreis und/oder Wertvermehrungen erhalten? (Subventionen, WEG, Schulderrass der Bank, Versicherungsleistungen usw.) ja nein

Wenn ja, welche und wieviel?

- 4 Wurde das jetzt veräusserte Objekt je vom Geschäfts- ins Privatvermögen überführt? ja nein

Wenn ja, wann und mit welchen Werten?

Ersatzbeschaffung

Falls beim Kauf des Veräusserungsobjektes eine Ersatzbeschaffung geltend gemacht wurde oder beim jetzigen Verkauf eine Ersatzbeschaffung vorgenommen wird, sind folgende Angaben erforderlich

Ersatzbeschaffung beim seinerzeitigen Kauf des Veräusserungsobjektes ja nein

Angaben zur Liegenschaft, bei welcher damals Ersatzbeschaffung geltend gemacht und ein Steueraufschub gewährt wurde:

Datum des Verkaufs	Verkaufspreis	Gemeinde/Kanton	Selbstbewohnter Anteil in %
--------------------	---------------	-----------------	-----------------------------

Parz.-Nr./Adresse	Art (Wohn-, Geschäftsliegenschaft, Landwirtschaft)		
-------------------	--	--	--

(Aufschubs-Entscheid oder Veranlagung beilegen)

Ersatzbeschaffung beim Verkauf durch Erwerb eines neuen Wohnobjektes ja nein

Angaben zur Liegenschaft, welche als Ersatz für das Veräusserungsobjekt gelten soll:

Datum des Kaufs	Kaufpreis	Gemeinde/Kanton	Selbstbewohnter Anteil in %
-----------------	-----------	-----------------	-----------------------------

Parz.-Nr./Adresse	Art (Wohn-, Geschäftsliegenschaft, Landwirtschaft)		
-------------------	--	--	--

(Kaufvertrag und allfällige Baukostenabrechnung beilegen)

Es wird ausdrücklich bestätigt, dass das verkaufte Objekt ausschliesslich selbst benutzt wurde und dass auch das neu erworbene Grundstück ausschliesslich selbst benutzt wird.

Bemerkungen

Diese Steuererklärung ist vollständig und wahrheitsgetreu ausgefüllt.

Ort und Datum

Unterschrift/en

Hinweise

Originalbelege

Die eingereichten Originalbelege werden nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung wieder zurück geschickt. Mit einzureichen ist eine Zusammenstellung über die anrechenbaren Aufwendungen.

Weitere Leistungen des Erwerbers

Beispiele für aufzurechnende weitere Leistungen sind: Übernahme der Grundstückgewinnsteuer durch den Erwerber, Wohnrechtsregelungen, Nutzniessungen, geldwerte Leistungen usw.

Anlagekosten

Die Anlagekosten setzen sich zusammen aus dem tatsächlich aufgewendeten Erwerbspreis und den seither getätigten anrechenbaren wertvermehrenden Investitionen.

Rechtsgeschäfte, welche zu einem Aufschub des Grundstückgewinns für den/die früheren Veräusserer führten, bleiben dabei ausser Betracht, wobei dann aber deren wertvermehrnde Investitionen anrechenbar sind bzw. bleiben.

Für Objekte, welche 10 Jahre oder länger im Eigentum des Verkäufers waren, besteht die Möglichkeit, entweder den tatsächlich aufgewendeten Erwerbspreis zuzüglich der anrechenbaren Investitionen zu berücksichtigen oder aber die Anlagekosten mittels den Pauschalen gemäss Art. 152a StG zu ermitteln.

überbaute Grundstücke

Besitzesdauer (begonnene Jahre)	Pauschale in Prozenten des Veräusserungserlöses	Besitzesdauer (begonnene Jahre)	Pauschale in Prozenten des Veräusserungserlöses
11	80	20	71
12	79	21	70
13	78	22	69
14	77	23	68
15	76	24	67
16	75	25	66
17	74	ab 25	
18	73	vollende-	
19	72	ten Jahren	65

nicht überbaute Grundstücke

Besitzesdauer (begonnene Jahre)	Pauschale in Prozenten des Veräusserungserlöses	Besitzesdauer (begonnene Jahre)	Pauschale in Prozenten des Veräusserungserlöses
11	64.0	20	56.8
12	63.3	21	56.0
13	62.4	22	55.2
14	61.6	23	54.4
15	60.8	24	53.6
16	60.0	25	52.8
17	59.2	ab 25	
18	58.4	vollende-	
19	57.6	ten Jahren	52.0

Wertvermehrungen

Als wertvermehrend sind solche Investitionen anzurechnen, welche einen Mehrwert der Liegenschaft bewirken. Unmassgeblich sind bei der Grundstückgewinnsteuer entsprechend solche Investitionen, welche den Erhalt der Nutzungsmöglichkeit bezwecken, ganz unabhängig davon ob diese bei der ordentlichen Einkommenssteuer geltend gemacht wurden oder nicht. Bereits bei der ordentlichen Einkommenssteuer angerechnete Investitionen gelten als Unterhalt und bleiben bei der Ermittlung des Grundstückgewinns unberücksichtigt. Bei gemischten Investitionen (wertvermehrend als auch werterhaltend) ist der wertvermehrende Anteil zu bestimmen.

Beachten Sie die Dienstanleitung 9/2012 unter www.ow.ch/steuern.

Mäklerprovisionen

Es sind die üblicherweise anerkannten maximal 3 % Provision zuzüglich MWSt abziehbar und nur gegen Original-Beleg mit dem Namen und der Adresse des Empfängers.

Kaufs-/Verkaufskosten und Handänderungssteuern

Gegen Nachweis können die vom Veräusserer getragenen Kosten und Handänderungssteuern des seinerzeitigen Erwerbs und des jetzigen Verkaufs in Abzug gebracht werden.

Steuerbarer Gewinn

Die einfache Grundstückgewinnsteuer beträgt generell 1.8 % des Grundstückgewinns. Die so berechnete einfache Steuer wird mit dem aktuell gültigen Steuerfuss für Staat, Gemeinde und Kirchgemeinde (soweit vorhanden) multipliziert (vgl. www.ow.ch/steuern, Stichwort Steuerfüsse). Grundstückgewinne unter Fr. 5'000.-- werden nicht besteuert.

Besitzesdauerzuschlag

Die Erhöhung der Grundstückgewinnsteuer ist in Art. 156 StG geregelt.

Ersatzbeschaffung

Die angemessene Frist gemäss Art. 145 Abs. 1 Bst. d. und e. StG erstreckt sich auf zwei Jahre vor und zwei Jahre nach der steuerbegründenden Veräusserung.