|  |
| --- |
| GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUERAuszug aus dem Steuergesetz des Kantons Obwalden, gültig ab 1.1.2012 |

**Art. 144 *Steuerbegründende Veräusserung***

1 Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen Gewinne aus der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken oder Anteilen von solchen, die

a. zum Privatvermögen gehören;

b. land- und forstwirtschaftlicher Natur sind; vorbehalten bleibt die Besteuerung der wiedereingebrachten Abschreibungen gemäss Art. 20 Abs. 6 dieses Gesetzes;

c. im Eigentum von den in Art. 76 Abs. 1 Bst. d bis i dieses Gesetzes genannten juristischen Personen stehen;

d. im Eigentum von den in Art. 76 Abs. 1 Bst. b und c dieses Gesetzes genannten juristischen Personen stehen, soweit die Veräusserung nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgabe erfolgt.

2 Der Veräusserung von Grundstücken sind gleichgestellt:

a. Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück tatsächlich und wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken (insbesondere Kauf, Tausch, Einbringung eines Grundstückes in eine Personengesellschaft, eine Kapitalgesellschaft oder in eine Genossenschaft, Enteignung, Zwangsverwertung usw.);

b. Belastung eines Grundstückes mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert des Grundstückes dauernd und wesentlich beeinträchtigen und dafür ein Entgelt entrichtet wird; das Entgelt unterliegt nicht der Grundstückgewinnsteuer, wenn es nach Art. 23 Bst. c oder d dieses Gesetzes versteuert wird;

c. Überführung eines Grundstückes oder von Anteilen daran vom Privatvermögen in das Geschäftsvermögen;

d. aufgehoben

e. entgeltliche Übertragung eines Kaufrechtes an einem Grundstück, Eintritt Dritter in einen Kaufvertrag sowie entgeltlicher Verzicht auf Ausübung derart erworbener Rechte an Grundstücken;

f. aufgehoben

**Art. 145 *Steueraufschiebende Veräusserung***

1 Die Besteuerung wird aufgeschoben bei Eigentumswechsel durch:

a. Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;

b. Rechtsgeschäfte unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie (Art. 165 des Zivilgesetzbuchs) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Ehegatten einverstanden sind;

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

d. vollständige oder teilweise Veräusserung eines selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes, soweit der Veräusserungserlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines in der Schweiz gelegenen selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstückes oder zur Verbesserung der eigenen selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke verwendet wird;

e. Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft oder selbstgenutzter Anteile daran (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

f. Rechtsgeschäfte von Gesellschaften, die nach Art. 76 Abs. 1 Bst. d bis i dieses Gesetzes von der Steuerpflicht befreit sind und im Rahmen von Umstrukturierungen im Sinne von Art. 81 dieses Gesetzes erfolgen.

2 Der Steueraufschub gemäss Absatz 1 Buchstaben d und e ist durch die steuerpflichtige Person schriftlich zu beantragen.

3 Der Steueraufschub gemäss Absatz 1 Buchstaben d und e gilt nur soweit, als der in die Ersatzliegenschaft reinvestierte Betrag die Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft übersteigt.

4 Die aufgeschobene Besteuerung gemäss Absatz 1 Buchstaben d und e wird im Nachsteuerverfahren gemäss Art. 230 bis Art. 232 dieses Gesetzes nachgeholt, wenn das Ersatzgrundstück innert fünf Jahren seit der Veräusserung des ersetzten Grundstückes veräussert oder dauernd einer anderen Nutzung zugeführt wird.

**Art. 145a *Nachbesteuerung bei Ersatzbeschaffung ausserhalb des Kantons***

1 Wird das Ersatzgrundstück nach einer aufgeschobenen Besteuerung veräussert, so ist der Grundstückgewinn in dem Kanton steuerbar, in dem das Ersatzgrundstück liegt. Vorbehalten bleibt Art. 145 Abs. 4 dieses Gesetzes.

2 Kann der aufgeschobene Grundstückgewinn im anderen Kanton nicht besteuert werden oder verzichtet der andere Kanton zugunsten des Kantons Obwalden auf die Besteuerung, wird die ursprüngliche Veranlagung aufgehoben und der aufgeschobene Gewinn nachbesteuert.

**Art. 146 *Steuersubjekt***

1 Steuerpflichtig sind jene Personen, die ein Grundstück veräussern.

2 Veräussert eine Personengesamtheit ohne juristische Persönlichkeit ein Grundstück, so wird die Steuer, bemessen nach dem Gewinn als Ganzem, von allen Beteiligten solidarisch geschuldet.

3 Beim Tausch liegen mehrere Rechtsgeschäfte zu Grunde. Jede daran beteiligte Person wird für sich steuerpflichtig.

4 Der Steueranspruch entsteht mit der Veräusserung.

###### Art. 148 *Grundstückgewinn*

1 Der Grundstückgewinn besteht aus der Differenz zwischen Veräusserungserlös und Anlagekosten.

2 Massgebend für die Berechnung des Grundstückgewinns ist die letzte steuerbegründende Veräusserung ohne Steueraufschub.

**Art. 149 *Veräusserungserlös***

1 Als Veräusserungserlös gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers.

2 Werden Grundstücke aus dem Privatvermögen in das Geschäftsvermögen überführt, so gilt als Erlös der Wert, zu dem das Grundstück in die Bilanz der Unternehmung aufgenommen wird.

3 Wird kein Kaufpreis festgelegt, so ist der im Zeitpunkt der Veräusserung geltende Verkehrswert massgebend.

4 Beim Tausch gilt als Veräusserungserlös der Verkehrswert des eingetauschten Grundstückes.

**Art. 150 *Anlagekosten***

1 Die Anlagekosten setzen sich zusammen aus dem Erwerbspreis und den wertvermehrenden anrechenbaren Aufwendungen.

2 Bei Veräusserung eines Grundstückes, bei dessen Erwerb, Bau oder Verbesserung die Besteuerung im Sinne von Art. 145 Bst. d und e dieses Gesetzes oder einer entsprechenden Bestimmung eines anderen Kantons aufgeschoben wurde, wird der wieder angelegte, aufgeschobene Gewinn von den Anlagekosten abgezogen.

3 Aufgehoben

**Art. 151 *Erwerbspreis***

1 Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weitern Leistungen des Erwerbers.

2 Der Erwerbspreis ist jedoch nicht massgebend, soweit das Grundstück durch eine steueraufschiebende Veräusserung erworben worden ist. In solchen Fällen ist jener Erwerbspreis massgebend, welcher bei der letzten steuerbegründenden Veräusserung zugrunde lag.

3 Wurde ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück vom Geschäftsvermögen in das Privatvermögen überführt, so gilt der im Zeitpunkt des Übergangs steuerlich massgebende Buchwert, vermehrt um die wiedereingebrachten Abschreibungen als Erwerbspreis.

**Art. 152 *Anrechenbare Aufwendungen***

1 Als wertvermehrende Aufwendungen sind anrechenbar:

a. Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Erschliessungen, Meliorationen und andere dauernde Verbesserungen des Grundstückes, nach Abzug allfälliger Versicherungsleistungen und Beiträgen von Bund, Kanton oder Gemeinde; Baukreditzinsen und Baurechtszinsen sind nur als Aufwendungen anrechenbar, falls sie nicht als Schuldzinsen gemäss Art. 35 Abs. 1 Bst. a dieses Gesetzes von den Einkünften abgezogen werden konnten;

b. Grundeigentümerbeiträge, wie Anschlussgebühren und Perimeterbeiträge für Erschliessungsanlagen, Bodenverbesserungen, Wasserbau und Lawinenverbauungen;

c. Aufwendungen, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind, mit Einschluss der Provisionen und Vermittlungsgebühren in üblicher Höhe, soweit sie nicht bereits im Erwerbspreis enthalten sind. Diese Aufwendungen können zusätzlich zur Pauschale gemäss Art. 152a Abs. 1 und 2 dieses Gesetzes geltend gemacht werden.

2 Anrechenbar sind die in der massgebenden Besitzesdauer gemachten Aufwendungen.

**Art. 152a *Anlagekosten bei Besitzesdauer über zehn Jahre***

1 Ist das Grundstück im Zeitpunkt der Veräusserung überbaut und besass es die steuerpflichtige Person länger als zehn vollendete Jahre, werden die Anlagekosten pauschaliert. Die Pauschale wird in Prozenten des Veräusserungserlöses bemessen.

Besitzesdauer Pauschale in Prozenten des Besitzesdauer Pauschale in Prozenten des

(begonnene Jahre) Veräusserungserlöses (begonnene Jahre) 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

2 Ist das Grundstück im Zeitpunkt der Veräusserung nicht überbaut und besass es die steuerpflichtige Person länger als zehn vollendete Jahre, werden die Anlagekosten pauschaliert. In diesem Fall reduziert sich die Pauschale gemäss Absatz 1 um 20 Prozent. Die Pauschale wird in Prozenten des Veräusserungserlöses bemessen.

2 Höhere Anlagekosten werden angerechnet, sofern sie die steuerpflichtige Person vollständig nachweist.

**Art. 152b *Anlagekosten bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken***

1 Die für die Grundstückgewinnsteuer massgeblichen Anlagekosten von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken des Geschäftsvermögens entsprechen dem Buchwert zuzüglich der bisher vorgenommenen Abschreibungen gemäss Art. 20 Abs. 6 dieses Gesetzes.

2 Der in diesen Anlagekosten enthaltene Erwerbspreis ist jedoch nicht massgebend, soweit das Grundstück durch eine steueraufschiebende Veräusserung erworben worden ist. In solchen Fällen ist derjenige Erwerbspreis massgebend, welcher der letzten steuerbegründenden Veräusserung zugrunde lag.

**Art. 153 *Gesamtveräusserung***

Werden zu verschiedenen Zeiten erworbene Grundstücke oder Anteile an solchen zusammen veräussert, so ist der Gewinn je gesondert zu ermitteln.

**Art. 154 *Teilveräusserung***

1 Bei parzellenweiser Veräusserung ist der Gesamterwerbspreis auf die einzelnen Parzellen anteilmässig aufzuteilen.

2 Aufwendungen sind anrechenbar, soweit sie die veräusserte Parzelle betreffen; unausscheidbare Aufwendungen sind anteilmässig anrechenbar.

3 Verluste aus Teilveräusserungen können den Anlagekosten der mit Gewinn veräusserten Parzellen oder Stockwerkeigentumsliegenschaften zugerechnet werden.

**Art. 155 *Steuersatz***

1 Die einfache Grundstückgewinnsteuer beträgt 2.0 Prozent des Grundstückgewinns.

2 Grundstückgewinne unter Fr. 5 000.-- werden nicht besteuert.

**Art. 156 *Ermässigung und Erhöhung***

1 Die Grundstückgewinnsteuer erhöht sich bei einer Eigentumsdauer von:

weniger als einem Jahr um 30 Prozent,

von einem bis weniger als zwei Jahren um 20 Prozent,

von zwei bis weniger als drei Jahren um 10 Prozent.

2 Massgebend für die Eigentumsdauer eines der Grundstückgewinnsteuer unterliegenden Grundstückes ist die letzte Veräusserung gemäss Eintrag im Grundbuch. Die Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen unterbricht die Eigentumsdauer.