Kanton Obwalden

STEUERVERWALTUNG
Abteilung Support & IT
Team Grundsteuern

Handänderung mit Ersatzbeschaffung (Selbstnutzung)

Unter der Voraussetzung, dass sowohl das verkaufte als auch das gekaufte Wohnobjekt am Hauptsteuerdomizil dauernd und ausschliesslich selbst benützt werden, kann die Steuerbefreiung der Handänderungssteuer beim Verkauf geprüft werden. Ebenso kann der Steueraufschub bei der Grundstückgewinn unter den genannten Voraussetzungen geltend gemacht und geprüft werden. Diese Steuererleichterungen müssen beantragt werden.

Die wesentlichen Bestimmungen des Obwaldner Steuergesetzes lauten:

Handänderungssteuer
Art. 159 Abs. 2 Bst. c. StG - Steuerbefreiung
Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstbenutzten Wohnliegenschaft oder selbstbenutzter Anteile daran (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer selbstbenutzten Ersatzliegenschaft im Kanton verwendet wird.

Grundstückgewinnsteuer
Art. 145 Abs. 1 Bst. e. StG - Steueraufschub
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.

Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz
Art. 35 Angemessene Frist
Die angemessene Frist gemäss Art. 145 Abs. 1 Bst. e StG bzw. Art. 159 Abs. 2 Bst. c StG erstreckt sich auf zwei Jahre vor und zwei Jahre nach der steuerbegründenden Veräusserung; Abweichungen davon sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Hinweis Ehepartner
- *Die Steuererleichterung infolge Ersatzbeschaffung kann nur in dem Umfang gewährt werden, in dem Veräusserer und Erwerber identisch sind. Ist nur ein Ehepartner Veräusserer der Liegenschaft und der andere Ehegatte alleiniger Erwerber kann keine Ersatzbeschaffung geltend gemacht werden.*
- *Veräussern beide Ehegatten zusammen eine Liegenschaft und erwirbt nur ein Ehepartner allein das Ersatzobjekt, ist lediglich für die Hälfte eine Ersatzbeschaffung möglich.*
- *Ist jedoch nur ein Ehegatte Veräusserer einer Liegenschaft und erwerben beide Ehegatten gemeinsam das Ersatzobjekt kann in vollem Umfang die Ersatzbeschaffung geltend gemacht werden.*

Die Berechnung des Grundstückgewinns erfolgt nach der absoluten Methode. Der Steueraufschub wird gewährt, soweit der Grundstückgewinn für den Veräusserer nicht frei verfügbar ist, weil er in ein wiederum dem Eigengebrauch dienendes Ersatzobjekt investiert wird. Der nicht reinvestierte, frei verfügbare Erlösanteil wird dagegen in dem Zeitpunkt besteuert, in dem der Gewinn realisiert wird.

Zweitwohnungen: Mit der Gesetzesrevision, in Kraft seit 1.1.2006, kommt bei der Veräusserung von Zweitwohnungen weder eine Steuerbefreiung bei der Handänderungssteuer noch ein Aufschub bei der Grundstückgewinnsteuer in Frage.

Erklärung

Ich/wir erkläre/n hiermit, dass im Zusammenhang mit dem Verkauf und Kauf von

Verkauftes Objekt:
Grundstück-Nr./Gemeinde _____

Selbstbewohnter Anteil in % _____ Selbstbewohnt bis _____ Verkaufspreis _____

Ersatzobjekt:
Grundstück-Nr./Gemeinde _____

Selbstbewohnter Anteil in % _____ Selbstbewohnt ab _____ Kaufpreis _____
(Kaufvertrag und allfällige Baukostenabrechnung beilegen)

die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung bei der Handänderungssteuer und für den Steueraufschub bei der Grundstückgewinnsteuer vorliegen.

Es wird ausdrücklich bestätigt, dass sowohl das verkaufte und auch das neu erworbene Objekt am Hauptsteuerdomizil ausschliesslich selbst benutzt wurde bzw. wird.

Name, Vorname _____

Adresse _____

PLZ, Ort _____

Datum _____ Unterschrift/en _____

Einzusenden an: Kantonale Steuerverwaltung Obwalden, Abteilung Support & IT, Team Grundsteuern, St. Antonistrasse 4, 6060 Sarnen