Kanton Obwalden

Steuererklärung für die Steuer auf Grundstückgewinnen

PID-Nr.:

Versand
Sarnen,

TB-Nr.:
Gemeinde:

Veräusserer

Erwerber

Grundstück

Fläche m2:
Datum der Veräusserung:
Erwerbsgrund:

Vertretungsvollmacht

Adresse

Telefon Nr.

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

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 Belegen nachzuweisen** oder, soweit Sie dazu nicht in der Lage sind, glaubhaft zu machen. Originale werden nicht retourniert.

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

Kantonale Steuerverwaltung Obwalden
Abteilung Support & IT
Team Grundsteuern
St. Antonistrasse 4
6060 Sarnen
Telefon 041 666 64 67 oder 041 666 62 94

			Selbst-deklaration	Veranlagung
1. Ermittlung des Veräusserungserlöses				
Verkaufspreis laut Vertrag		100	+	
zuzüglich weitere Leistungen des Erwerbers		130	+	
abzüglich Fahrnis im Kaufpreis		140	-	
Total Veräusserungserlös			=	
2. Ermittlung der Anlagekosten				
⇨ Erwerb des verkauften Grundstückes bei der letzten steuerbegründenden Veräusserung				
Datum des Kaufs				
Veräusserer				
Erwerbspreis				
Anlagekosten bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken				
Buchwert	+			
bisher vorgenommene Abschreibungen	+			
Total Anlagekosten gemäss Buchhaltung	=	213	+	
Korrektur Erwerbspreis in Buchhaltung				
Erwerbpreis bei steueraufschiebender Handänderung	-			
Erwerbspreis letzte steuerbegründende Handänderung	+			
Korrekturwert	=	213	-	
Kaufs- und Verkaufsunkosten				
Beurkundungskosten				
Grundbuchkosten				
weitere Unkosten (Inserate usw.)				
Mäklerprovisionen				
Name und Adresse des Mäklers				
Kaufs- und Verkaufsunkosten		310	-	
Handänderungssteuern		320	-	
Total Anlagekosten			=	
3 . Steuerbarer Gewinn		720		

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, Schulderlass 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
Grundstück-Nr./Adresse *(Aufschubs-Entscheid oder Veranlagung beilegen)*	*Art (Landwirtschaft)*	Selbstbewirtschafteter Anteil in %

Ersatzbeschaffung beim Verkauf durch Erwerb eines gleichgenutzten Ersatzobjekts oder Verbesserung der eigenen selbstbewirtschafteten Grundstücke ❑ ja ❑ nein
Angaben zur Liegenschaft, welche als Ersatz oder Verbesserung für das Veräusserungsobjekt gelten soll:

Datum des Kaufs	*Kaufpreis/Investition*	Gemeinde/Kanton
Grundstück-Nr./Adresse *(Kaufvertrag oder Bauabrechnung beilegen)*	*Art (Landwirtschaft)*	Selbstbewirtschafteter Anteil in %

Es wird ausdrücklich bestätigt, dass das verkaufte Objekt ausschliesslich selbstbewirtschaftet wurde und auch das neu erworbene oder verbesserte Grundstück ausschliesslich selbstbewirtschaftet wird.

Bemerkungen

Diese Steuererklärung ist vollständig und wahrheitsgetreu ausgefüllt.

Ort und Datum

Unterschrift/en

Hinweise

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

Fahrnis im Kaufpreis
Nichtliegenschaftliche Werte wie Vieh- und Fahrhabe sind vom Kaufpreis auszuklammern,

Anlagekosten bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

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 des Steuergesetzes.

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

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

Kaufs-/Verkaufsunkosten 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 2 % 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.