



Steuerverwaltung  
Grundstückgewinnsteuer

Postfach  
3001 Bern  
+41 31 633 60 18  
gg.sv@be.ch  
www.taxme.ch

## Kurzdeklaration des mutmasslichen Grundstückgewinns

### Daten Grundbuchamt

Grundbuchamt

Grundbuch-Beleg (Nr./Jahr)

### Veräussernde Person

Name

Vorname

Strasse/Nr.

PLZ/Ort

Konfession

Geburtsdatum

### Angaben Vertreterin/Vertreter

> zwingend, wenn der Wohnsitz der veräussernden Person im Ausland ist.

> erforderlich, falls die Steuererklärung für Grundstückgewinn direkt einer/einem Vertreterin/Vertreter zugestellt werden soll.

Name

Vorname

Strasse/Nr.

PLZ/Ort

### Angaben Erwerberin/Erwerber

Name und Vorname

Name und Vorname

Name und Vorname

Name und Vorname

### Grundbuchblatt-Nr.

### Gemeinde

**A Gewinnberechnung für Grundstücke des Privatvermögens**

> Erklärungen siehe Seite 4

				CHF
<b>1 Erlös</b> (Veräusserungspreis)				
<b>2 Anlagekosten</b>				
2.1 Erwerbspreis				
2.2 Auslagen	+			
2.3 Wertvermehrnde Aufwendungen	+			
2.4 Total Anlagekosten			-	
<b>3 Rohgewinn</b> (Ziffer 1 abzüglich Ziffer 2.4)			=	
<b>4 Besitzesdauerabzug</b> <input type="text"/> Jahre / <input type="text"/> %			-	
<b>5 Mutmasslicher Grundstücksgewinn</b>			=	
Bei Mit- oder Gesamteigentum: <input type="text"/> / <input type="text"/> - Anteil				
<b>6 Verlustanrechnung</b>			-	
<b>7 Mutmasslicher steuerbarer Grundstücksgewinn</b>			=	

**Die vorliegende Deklaration stellt nicht die eigentliche Steuererklärung für Grundstücksgewinn dar.**

Die Steuererklärung für Grundstücksgewinn wird der steuerpflichtigen Person zu gegebener Zeit durch die Steuerverwaltung des Kantons Bern, Grundstücksgewinnsteuer, zugestellt.

**Bemerkungen**

**Ort und Datum**

**Unterschrift**

**B Gewinnberechnung für Grundstücke des Geschäftsvermögens**

- > Für Grundstücke, die im gleichen Geschäftsjahr erworben und verkauft wurden, ist **nur** die **Gewinnberechnung A** auszufüllen.
- > Von der Gewinn- und Kapitalsteuer befreite juristische Personen haben ebenfalls **nur** die **Gewinnberechnung A** auszufüllen.

		CHF
<b>Erlös</b>		
<b>Anlagekosten</b> (nachstehende Berechnung)		
Buchwert gemäss letzter Bilanz vor der Veräusserung per		
+ buchmässig vorgenommene Abschreibungen		
von		
von		
(Jahre)	+	
./. davon buchmässig reaktiviert im Jahr		
./. aktivierte Beiträge für Planungsvorteile aus Vereinbarungen vor 1. April 2017	-	
./. steuerlich nicht zulässige Aufwertungen oder Aktivierungen	-	
+ Aufwendungen und Auslagen zwischen letzter Bilanz und Veräusserung	+	
<b>Anrechenbare Anlagekosten</b>	-	
<b>= Rohgewinn</b>	=	
./. Besitzesdauerabzug		
Jahre /		
%	-	
<b>= Mutmasslicher Grundstückgewinn</b>	=	
Bei Mit- oder Gesamteigentum:		
/		
- Anteil	-	
./. Verlustanrechnung	-	
<b>= Mutmasslicher steuerbarer Grundstückgewinn</b>	=	

**Hinweis zur Verlustanrechnung**

> **Grundstückverluste**

Im Umfange steuerrechtlich vorgenommener, durch Veräusserung nicht realisierter Abschreibungen, liegt kein verrechenbarer Grundstückverlust vor (sogenannter unechter Verlust).

> **Betriebsverluste**

Schliesst das Geschäftsjahr einer buchführenden, steuerpflichtigen Person in der Bemessungsperiode mit einem Verlust ab, in der ein Grundstückgewinn auf einem zum Geschäftsvermögen gehörenden Grundstück erzielt wurde, kann dieser vom betreffenden steuerbaren Grundstückgewinn abgezogen werden.

**Bemerkungen**

**Ort und Datum**

**Unterschrift**

## Auszug aus der Verordnung über das Veranlagungsverfahren (VVV) vom 30.01.2002 (BSG 661.521.1)

### **Kurzdeklaration**

Art. 7b

<sup>1</sup> Mit der Anmeldung einer Grundstücksveräusserung kann eine Kurzdeklaration des mutmasslichen Grundstücksgewinns beim Grundbuchamt eingereicht werden.

<sup>2</sup> In den folgenden Fällen ist die Einreichung einer Kurzdeklaration zwingend:

a bei Handänderungen, welche der Einkommenssteuer (Art. 21 Abs. 4 StG) oder der Gewinnsteuer (Art. 85 Abs. 4 StG) unterliegen;

b bei unentgeltlichen Handänderungen nach Artikel 131 StG, wobei gleichzeitig der der Handänderung zugrunde liegende Vertrag einzureichen ist.

<sup>3</sup> Das Einreichen der Kurzdeklaration entbindet nicht von der Pflicht zur Einreichung der Steuererklärung und allfälliger Belege gemäss Artikel 177 Absatz 2 StG.

## Wegleitung zu Gewinnberechnung A

Der Grundstücksgewinn bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Erlös und den Anlagekosten, vermindert um den Besitzesdauerabzug.

### **1 Erlös**

Als Erlös gilt die Summe aller geldwerten Leistungen, zu deren Erbringung sich die erwerbende Person verpflichtet. Dazu gehören auch Leistungen, die neben dem verkündeten Kaufpreis erbracht werden.

### **2 Anlagekosten**

#### 2.1 Erwerbspreis

Als Erwerbspreis gilt der verkündete oder der tatsächlich bezahlte niedrigere Preis. Für unentgeltlich erworbene Grundstücke (Erbgang, Erbteilung, Erbvorbezug oder Schenkung) gilt als Erwerbspreis der amtliche Wert im Zeitpunkt des unentgeltlichen Erwerbs. Wird nur ein Teil eines Grundstücks veräussert, ist nur der entsprechende Erwerbspreisanteil einzusetzen.

#### 2.2 Auslagen

Als Auslagen gelten insbesondere die Kosten der Handänderung sowie Provisionen und Auslagen für die Vermittlung des Kaufs oder Verkaufs.

#### 2.3 Wertvermehrenden Aufwendungen

Als Aufwendungen für dauernde Wertvermehrung fallen ausschliesslich Auslagen in Betracht, die nicht dem blossen Unterhalt oder der normalen Werterhaltung dienen, sondern zusätzliche Investitionen (Mehrwert) darstellen.

### **3 Rohgewinn**

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

### **4 Besitzesdauerabzug**

Hatte die steuerpflichtige Person das veräusserte Grundstück während mindestens fünf Jahren zu Eigentum, ermässigt sich der Grundstücksgewinn (Rohgewinn) um zwei Prozent für jedes ganze Jahr seit dem Erwerb, höchstens aber um 70 Prozent. Bei unentgeltlich erworbenen Grundstücken wird die Besitzesdauer der Rechtsvorgängerin oder des Rechtsvorgängers (Erblasserin oder Erblasser, Abtreterin oder Abtreter, Schenkerin oder Schenker) angerechnet.

### **5 Mutmasslicher Grundstücksgewinn**

Der Rohgewinn, vermindert um den Besitzesdauerabzug, ergibt den mutmasslichen Grundstücksgewinn. Bei Mit- oder Gesamteigentum wird jede veräussernde Person entsprechend ihrem Eigentumsanteil besteuert.

### **6 Verlustanrechnung**

Vom steuerbaren Grundstücksgewinn können Verluste abgezogen werden, welche im gleichen, im vorangegangenen oder im nachfolgenden Kalenderjahr bei der Veräusserung von Grundstücken erlitten wurden. Verluste unter CHF 5200.– werden nicht angerechnet. Freiwillig erlittene bzw. gewillkürte Verluste sind nicht anrechenbar.