



Grundstückgewinn

Wegleitung zum Ausfüllen der Steuererklärung



| | |
|--|----|
| Allgemeine Hinweise | 4 |
| Fristverlängerung | 4 |
| Vertretungsverhältnisse | 4 |
| Einreichen der Steuererklärung | 4 |
| Weitere Informationen | 4 |
| Rechtliche Hinweise | 5 |
| 1 Gesetzliche Grundlagen | 5 |
| 2 Steuerpflicht im Kanton Bern | 5 |
| 3 Zeitpunkt der Gewinnerzielung | 5 |
| 4 Bemessungsregeln | 5 |
| 5 Verfahrenspflichten | 5 |
| 6 Gebühren | 6 |
| 7 Veranlagungsverfügung und Steuerbezug | 6 |
| 8 Zahlungserleichterung – Steuererlass | 6 |
| 9 Ergänzung der Veranlagung | 6 |
| 10 Gesetzliches Grundpfandrecht | 6 |
| 11 Kurzdeklaration | 6 |
| 12 Merkblätter (MB) | 6 |
| Erläuterungen zur Steuererklärung | 7 |
| A Ist die Konfession korrekt aufgedruckt? | 8 |
| B Übernimmt die erwerbende Person die Grundstückgewinnsteuer? | 8 |
| C Wurde eine wiederkehrende Leistung, wie eine Rente oder ähnliches vereinbart? | 8 |
| D Ist die erwerbende Person nahestehend (sei es aus Familienrecht oder aus Beteiligungsrecht oder ähnlichem)? | 8 |
| E Machen Sie einen Steueraufschub wegen Ersatzbeschaffung geltend? | 8 |
| F Lastet auf dem veräusserten Grundstück ein Steueraufschub aus Ersatzbeschaffung? | 8 |
| G Wurden Planungsvorteile durch die Gemeinde oder durch den Kanton abgeschöpft? | 8 |
| H Wurden Wertberichtigungen (z. B. indirekte vorgenommene Abschreibungen) oder Rückstellungen (z. B. für drohende Verluste) gebildet? | 8 |
| 1 Erlös | 10 |
| 1.1 Erlös laut Vertrag | 10 |
| 1.2 Im Erlös enthaltene nicht liegenschaftliche Werte | 10 |
| 1.3 Weitere Nebenleistungen? | 10 |
| 2 Anlagekosten | 10 |
| 2.1 Erwerbspreis | 10 |
| 2.2 Auslagen | 11 |
| 2.3 Wertvermehrnde Aufwendungen | 11 |
| 2.4 Weitere Aufwendungen | 11 |
| 2.5 Berechnung der Anlagekosten auf Grundstücken des Geschäftsvermögens | 11 |
| 3 Rohgewinn | 12 |
| 4 Besitzesdauerabzug | 12 |
| 5 Grundstückgewinn | 12 |
| 6 Verlustanrechnung | 12 |
| 6.1 Grundstückverluste | 12 |
| 6.2 Betriebsverluste | 12 |
| 7 Berechnung des steuerbaren Grundstückgewinns | 12 |

| | |
|---|----|
| Anhang | 13 |
| 1 Liegenschaftskosten | 13 |
| 1.1 Anlagekosten | 13 |
| 1.2 Unterhaltskosten | 13 |
| 1.3 Einkommensverwendung | 13 |
| 1.4 Ausscheidung von Anlagekosten und Unterhalt | 13 |
| 1.5 Liegenschaften im Geschäftsvermögen | 13 |
| 2 Ausscheidungskatalog | 14 |
| 3 Erhöhung des Steuerbetrages bei kurzer Besitzesdauer | 23 |
| 4 Tabelle für die Berechnung der Grundstück-gewinnsteuer | 23 |

Allgemeine Hinweise

Fristverlängerung

Auf dem Steuererklärungsformular ist die **Frist zur Einreichung der Steuererklärung** vermerkt. Reicht diese nicht aus, kann telefonisch oder per Mail eine kostenlose Fristverlängerung von 30 Tagen beantragt werden (Adresse und Telefonnummer siehe rechte Spalte; bitte halten Sie die Register G-Nummer bereit). Weitergehende Fristverlängerungsgesuche müssen immer schriftlich eingereicht werden und sind gebührenpflichtig.

Vertretungsverhältnisse

Als Vertreterin oder Vertreter gilt, wer sich auf der Steuererklärung in der entsprechenden Rubrik als bevollmächtigt einträgt oder wer die Steuererklärung in Vertretung unterzeichnet (Stempel und Unterschrift).

Ist **eine Vertreterin oder ein Vertreter** bestimmt, eröffnet die Steuerverwaltung die Veranlagung rechtsgültig an diese Person. Sie erhält auch die Rechnung des geschuldeten Betrages. Abweichungen oder Änderungen des Vertretungsverhältnisses sind der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Grundstückgewinnsteuer mitzuteilen.

Einreichen der Steuererklärung

Ihre vollständig ausgefüllte und unterschriebene Steuererklärung reichen Sie bitte zusammen mit den notwendigen Unterlagen und Belegen (Originalbelege für wertvermehrende Aufwendungen) fristgerecht wie folgt ein:

Steuerverwaltung des Kantons Bern
Grundstückgewinnsteuer
Postfach
3001 Bern

Standortadresse

Brünnenstrasse 66
3018 Bern

Telefon

+41 31 633 60 18 oder +41 31 633 60 01

Für eine Besprechung ist eine telefonische Voranmeldung erwünscht.

Weitere Informationen

Auf unserer Website www.taxme.ch finden Sie sämtliche Merkblätter und Steuerformulare, die Online-Berechnung zur Grundstückgewinnsteuer und Online-Kontaktformulare.

Rechtliche Hinweise

1 Gesetzliche Grundlagen

Die Grundstückgewinnsteuer für Kanton und Gemeinde wird aufgrund des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 erhoben, welches am 1. Januar 2001 in Kraft getreten ist (Art. 126 ff. StG, BSG 661.11). Die Grundstückgewinnsteuer für die Kirchgemeinden wird gestützt auf das Kirchensteuergesetz vom 16. März 1994 erhoben (KStG, BSG 415.0).

2 Steuerpflicht im Kanton Bern

Steuerpflichtig sind **natürliche** und **juristische Personen**, die

- ein Grundstück oder eine Wasserkraft im Kanton Bern veräussern,
- ein Recht an einem Grundstück oder einer Wasserkraft im Kanton Bern einräumen oder veräussern,
- als Miterben oder nach öffentlichem Recht an einem Grundstückgewinn beteiligt sind.

Sind **mehrere Personen** an der Veräusserung beteiligt (z. B. einfache Gesellschaften, Miteigentümergeinschaften, Miterbinnen oder Miterben), wird **jede Person** für ihren veräusserten Eigentumsanteil steuerpflichtig. Demzufolge hat **jede einzelne Person** eine Steuererklärung auszufüllen und einzureichen.

Dasselbe gilt auch für **Ehegatten** sowie **eingetragene Partnerschaften**. Die Besteuerung erfolgt entsprechend ihren Eigentumsanteilen gemäss Eintragung im Grundbuch. Eine Zusammenrechnung der Grundstückgewinne oder eine gegenseitige Verlustanrechnung findet bei Ehegatten und eingetragenen Partnerschaften nicht statt.

Als **Veräusserung** gilt insbesondere

- Verkauf,
- Tausch,
- Enteignung,
- Einbringen in eine Gesellschaft oder Genossenschaft,
- Übertragung von Grundstücken durch eine Gesellschaft oder Genossenschaft auf Inhaberinnen oder Inhaber von Beteiligungsrechten,
- Auflösung einer Personengesamtheit,
- Beteiligung von Miterbinnen oder Miterben am Gewinn eines landwirtschaftlichen Grundstücks (Art. 619 ZGB in Verbindung mit Art. 28 bis 35 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB]).

Der **Veräusserung gleichgestellt** ist insbesondere

- die Veräusserung einer Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft oder Immobiliengenossenschaft,
- die entgeltliche Übertragung eines Kaufrechts an einem Grundstück,
- die Belastung von Grundstücken oder Wasserkraften mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen auf unbestimmte Dauer.

Bei **Eigentumswechsel unter Ehegatten oder eingetragenen Partnerschaften** im Zusammenhang mit güter-, familien- und scheidungsrechtlichen Ansprüchen wird die Besteuerung für den Grundstückgewinn aufgeschoben, sofern beide dem Steueraufschub schriftlich zustimmen (**MBE**). Die **Zustimmungserklärung** zum Steueraufschub unter Ehegatten oder eingetragenen Partnerschaften kann online abgerufen werden.

Grundstückgewinne unter **CHF 5200.–** sind steuerfrei.

3 Zeitpunkt der Gewinnerzielung

Der Zeitpunkt der Gewinnerzielung (Steuerpflicht) wird durch den **Grundbucheintrag** bestimmt. Weder das Datum des Vertragsabschlusses noch der Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Schaden oder der Zeitpunkt der Bezahlung des Kaufpreises spielen für die Grundstückgewinnsteuer eine Rolle.

4 Bemessungsregeln

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

Der um den Besitzesdauerabzug und die Verlustanrechnung verminderte Rohgewinn ergibt den steuerbaren Grundstückgewinn.

Sämtliche während eines Kalenderjahres erzielten Grundstückgewinne von mindestens CHF 5200.– werden für die Besteuerung (satzbestimmend) zusammengerechnet.

5 Verfahrenspflichten

Steuerpflichtige Personen, die die Steuererklärung oder eingeforderte Belege trotz schriftlicher Mahnung nicht einreichen, werden nach pflichtgemäßem Ermessen veranlagt und gebüsst.

Auch bei Vorliegen von **Steueraufschubstatbeständen** (Art. 131 bis 134 StG) oder bei einer beantragten Zuweisung zur Einkommens- oder Gewinnsteuer (Art. 129 StG) ist eine Steuererklärung einzureichen; die Voraussetzungen für einen Steueraufschub sind dabei zu belegen.

Wer die Verfahrenspflichten bei der Veranlagung nicht erfüllt und namentlich falsche Angaben macht oder wesentliche Tatsachen verschweigt, begeht eine versuchte Steuerhinterziehung. Dies hat eine Busse zur Folge.

Werden die falschen Angaben erst entdeckt, wenn die Veranlagung rechtskräftig ist, liegt eine vollendete Steuerhinterziehung vor. Dies hat ein entsprechendes Nach- und Strafsteuerverfahren zur Folge. In schweren Fällen (bei Verwendung von gefälschten, verfälschten oder inhaltlich unwahren Urkunden) wird zudem die strafrechtliche Verfolgung wegen Steuerbetrugs eingeleitet.

6 Gebühren

Gemäss Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung vom 22. Februar 1995 werden für Fristverlängerungen, Mahnungen und schriftliche Anfragen Gebühren erhoben (GebV, BSG 154.21).

7 Veranlagungsverfügung und Steuerbezug

Mit der Veranlagungsverfügung werden der steuerbare Grundstückgewinn, der Steuersatz und der Steuerbetrag festgesetzt. Abweichungen von den Angaben in der Steuererklärung werden durch die Steuerverwaltung kurz begründet.

Die Veranlagungsverfügung und die Steuerrechnung werden für Grundstückgewinne getrennt eröffnet. Die Steuerrechnung umfasst die Steuern für den Kanton, die Gemeinde sowie für die Kirchgemeinde, sofern die Person kirchensteuerpflichtig ist.

8 Zahlungserleichterung – Steuererlass

Gesuche um Zahlungserleichterungen für Kantons-, Gemeinde- und Kirchensteuern sind schriftlich und begründet bei der zuständigen **Inkassostelle** einzureichen.

Ein Gesuch um Steuererlass kann erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Veranlagung gestellt werden. Dieses ist schriftlich zu begründen und mit den nötigen Beweismitteln bei der zuständigen Gemeinde einzureichen.

9 Ergänzung der Veranlagung

Wenn die steuerpflichtige Person im Verlaufe eines Kalenderjahres mehrmals Grundstückgewinne realisiert hat, wird die Veranlagung von Amtes wegen ergänzt (Art. 178 StG). In diesen Fällen werden die Gewinne desselben Kalenderjahres zusammenge-rechnet (Art. 145 Abs. 2 StG). Massgebend ist dabei der Grund-bucheintrag.

Die Veranlagung wird ferner auf Antrag der steuerpflichtigen Person oder von Amtes wegen ergänzt, wenn

- Aufwendungen geltend gemacht werden, für die zum Zeitpunkt der Veranlagung noch keine Rechnung gestellt und in der Veranlagungsverfügung ein entsprechender Ergänzungsvorbehalt angebracht worden ist,
- nachträglich ein Verlust anzurechnen ist (Art. 143 StG),
- eine Ersatzbeschaffung (Art. 132 ff. StG) vorgenommen wurde,
- die Veranlagungen anderer steuerpflichtiger Personen für den auf dem gleichen Objekt realisierten Gewinn abgeändert werden.

Der Antrag auf Ergänzung ist innerhalb eines Jahres seit Vorliegen der Voraussetzungen zu stellen, andernfalls ist eine Ergänzung zugunsten der steuerpflichtigen Person nicht mehr möglich (Art. 178 Abs. 4 StG).

10 Gesetzliches Grundpfandrecht

Für die auf dem veräusserten Grundstück geschuldete Grundstücksgewinnsteuer besteht auch ohne Eintragung in das Grundbuch ein gesetzliches Grundpfandrecht zugunsten des Kantons und der Gemeinde (**MB G**, Art. 241 bzw. 270 StG).

11 Kurzdeklaration

Gestützt auf die Verordnung über das Veranlagungsverfahren vom 30. Januar 2002 (VVV, BSG 661.521.1) **kann** gleichzeitig mit der **Anmeldung** einer Grundstückveräusserung eine **Kurzdeklaration** des mutmasslichen Grundstückgewinns beim zuständigen Grundbuchamt eingereicht werden.

In den folgenden Fällen ist das Einreichen einer **Kurzdeklaration zwingend** (Art. 7b Abs. 2 VVV):

- bei Handänderungen, die der Einkommenssteuer oder der Gewinnsteuer unterliegen;
- bei unentgeltlichen Handänderungen gemäss Art. 131 StG (mit Kopie des Vertrages).

Das Einreichen der Kurzdeklaration entbindet nicht von der **Pflicht zur Einreichung der Steuererklärung** und allfälliger Belege (Art. 7b Abs. 3 VVV).

12 Merkblätter (MB)

Weiterführende Informationen zu besonderen Situationen sind in separaten Merkblättern (MB) dargestellt.

Übersicht Merkblätter (MB)

| | |
|-------------|---|
| MB A | Gewerbsmässiger Handel mit Grundstücken |
| MB B | Unentgeltliche Handänderungen |
| MB C | Ersatzbeschaffung Landwirtschaft und Landumlegung |
| MB D | Ersatzbeschaffung übriges Geschäftsvermögen und Umstrukturierungen |
| MB E | Ersatzbeschaffung Privatvermögen und Eigentumswechsel unter Ehegatten |
| MB F | Erwerbspreisbestimmung bei Teilveräusserung |
| MB G | Gesetzliches Grundpfandrecht / Auskünfte |
| MB H | Wirtschaftliche Handänderung |

Die erwähnten Merkblätter zur Grundstücksgewinnsteuer finden Sie auf der Website der Steuerverwaltung, www.taxme.ch, sie können im PDF-Format heruntergeladen werden.

Erläuterungen zur Steuererklärung



Kanton Bern Steuerverwaltung
Canton de Berne www.taxme.ch

Register-Nr. bei Rückfragen bitte angeben

Steuererklärung Grundstücksgewinn

Einzureichen bis: Vertreter/in (Stempel) Steuerpflichtige Person

Steuerverwaltung des Kantons Bern
 Grundstücksgewinnsteuer
 Postfach
 3001 Bern
 +41 31 633 60 18

ZPV-Nr.:

| Vertragsart | Gewinndatum | Beleg | Gemeinde/n |
|-------------|-------------|-------|------------|
| | | | |

Grundstücke oder Rechte

| Erwerbende Person/en | Beteiligte Register-Nummern |
|----------------------|-----------------------------|
| | |

Konfession der veräussernden Person:

>>> Bitte beantworten Sie die nachfolgenden Fragen.

Zutreffendes bitte ankreuzen.

JA

A* Ist die Konfession korrekt aufgedruckt?

Korrekte Konfession im Zeitpunkt der Veräusserung:

B Ü bernimmt die erwerbende Person die Grundstücksgewinnsteuer?

C Wurde eine wiederkehrende Leistung, wie eine Rente oder ähnliches vereinbart?

D Ist die erwerbende Person nahestehend (sei es aus Familienrecht oder aus Beteiligungsrecht oder ähnlichem)?

Art dieser Beziehung:

E Machen Sie einen Steueraufschub wegen Ersatzbeschaffung geltend?

- Ersatzbeschaffung Privatvermögen (Voraussetzungen siehe Merkblatt E)
- Ersatzbeschaffung Landwirtschaft (Voraussetzungen siehe Merkblatt C)
- Ersatzbeschaffung Geschäftsvermögen (Voraussetzungen siehe Merkblatt D)

Die Merkblätter finden Sie unter www.taxme.ch

F Lastet auf dem veräusserten Grundstück ein Steueraufschub aus Ersatzbeschaffung?

G Wurden Planungsvorteile durch die Gemeinde oder den Kanton abgeschöpft?

Unterlagen bitte einreichen (z. B. Verfügungen, Verträge, Pläne, Zahlungsbelege)

>>> Die folgende Frage ist ausschliesslich bei Geschäftsliegenschaften zu beantworten:

H Wurden Wertberichtigungen (z. B. indirekt vorgenommene Abschreibungen) oder Rückstellungen (z. B. für drohende Verluste) gebildet?

Umfang gemäss letzter Bilanz vor der Veräusserung in CHF:

I Bemerkungen

>>> **Gewinnberechnung auf der Rückseite bitte ausfüllen.**

* Erläuterungen Buchstaben A bis H siehe Wegleitung Grundstücksgewinn.

Die folgenden Erläuterungen stimmen mit den **Buchstaben A bis H** auf der Vorderseite der **Steuererklärung Grundstücksgewinn** überein.

A Ist die Konfession korrekt aufgedruckt?

Die Grundstückgewinnsteuer wird auch für die Kirchgemeinden erhoben (Kirchensteuergesetz vom 16. März 1994 [KStG, BSG 415.0]).

B Übernimmt die erwerbende Person die Grundstückgewinnsteuer?

Steuerpflichtig ist die veräussernde Person eines Grundstückes. Die Übernahme der Grundstückgewinnsteuer durch die erwerbende Person stellt eine zusätzliche Leistung an die veräussernde Person dar und wird als Erlös aufgerechnet.

Übernimmt die erwerbende Person die Grundstückgewinnsteuer ist das Feld anzukreuzen.

C Wurde eine wiederkehrende Leistung, wie eine Rente oder ähnliches vereinbart?

Wiederkehrende Leistungen wie Renten, Verpfändungen usw. gehören mit ihrem Kapitalwert zum Erlös. Von der Kapitalisierung ausgenommen sind Wohnrecht und Nutzniessung. Verpfändungen sind ebenfalls ausgenommen, sofern sie bei der Veräusserung von Grundstücken an gesetzliche oder eingesetzte Erben vereinbart werden.

Haben Sie Leistungen vereinbart, so kreuzen Sie das Feld an und legen die entsprechenden Beweismittel der Steuererklärung bei (z. B. Vertrag, Vereinbarung).

D Ist die erwerbende Person nahestehend (sei es aus Familienrecht oder aus Beteiligungsrecht oder ähnlichem)?

Bei familienrechtlichen Beziehungen zwischen den Vertragsparteien kreuzen Sie das Feld an und geben Sie die Art der Beziehung an.

Besteht eine Beziehung zwischen den Vertragsparteien aus Beteiligungsrecht, ist das Feld ebenfalls anzukreuzen. Unterpreisliche Übertragungen auf eine Inhaberin oder einen Inhaber von Beteiligungsrechten werden zum Verkehrswert aufgerechnet. Dasselbe gilt für die unterpreisliche Einbringung oder Veräusserung eines Grundstücks an eine von der einbringenden oder veräussernden Person beherrschte Unternehmung.

E Machen Sie einen Steueraufschub wegen Ersatzbeschaffung geltend?

Machen Sie einen Steueraufschub wegen Ersatzbeschaffung geltend, so kreuzen Sie das entsprechende Feld an und legen der Steuererklärung die notwendigen Beweismittel zum Ersatzobjekt bei (z. B. Kaufvertrag, Bauabrechnung).

Selbst wenn nach Ihrer Auffassung ein Steueraufschubstatbestand erfüllt sein sollte, ist die Steuererklärung vollständig ausgefüllt einzureichen.

F Lastet auf dem veräusserten Grundstück ein Steueraufschub aus Ersatzbeschaffung?

Lastet auf dem veräusserten Grundstück ein Steueraufschub aus Ersatzbeschaffung kreuzen Sie das Feld an.

Bei der Weiterveräusserung nach erfolgtem Steueraufschub aus Ersatzbeschaffung werden die Anlagekosten um den aufgeschobenen Rohgewinn gekürzt (Art. 140 Bst. c und Bst. f StG).

G Wurden Planungsvorteile durch die Gemeinde oder durch den Kanton abgeschöpft?

Haben Sie entsprechende Mehrwertabgaben für Planungsvorteile geleistet, so kreuzen Sie das Feld an und legen der Steuererklärung die notwendigen Beweismittel bei (vgl. auch Ziffer 2.3 Bst. f der Erläuterungen zur Steuererklärung).

H Wurden Wertberichtigungen (z. B. indirekte vorgenommene Abschreibungen) oder Rückstellungen (z. B. für drohende Verluste) gebildet?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn das Grundstück zum Geschäftsvermögen gehört.

Haben Sie Wertberichtigungen oder Rückstellungen gebildet, so kreuzen Sie das Feld an und reichen Sie den notwendigen Nachweis ein.

| Gewinnberechnung | | CHF | CHF |
|--|---|---|--------|
| 1* | Erlös | | |
| 1.1 | Erlös laut Vertrag | | |
| 1.2 | Im Erlös enthaltene nicht liegenschaftliche Werte (z. B. Mobilien, Erneuerungsfonds etc.) | | - |
| 1.3 | Weitere Nebenleistungen? Nähere Bezeichnung: _____ | | + |
| 1.4 | Total Erlös | | = |
| <p>>>> Bei Grundstücken des Privatvermögens sowie bei Grundstücken von juristischen Personen, die von der Gewinn- und Kapitalsteuer befreit sind, sind ausschliesslich die Ziffern 2.1 bis 2.4 auszufüllen.</p> <p>>>> Für Grundstücke des Geschäftsvermögens, die im gleichen Geschäftsjahr erworben und veräussert wurden, sind bloss die Ziffern 2.1 bis 2.4 auszufüllen.</p> | | | |
| 2 | Anlagekosten | | |
| 2.1 | Erwerbspreis gemäss Vertrag vom: _____ | | |
| 2.2 | Auslagen: | | |
| | - Handänderungskosten | | + |
| | - Vermittlungsprovisionen | | + |
| | - übrige Auslagen | | + |
| 2.3 | Wertvermehrnde Aufwendungen (separate Liste bitte beilegen) | | + |
| 2.4 | Weitere Aufwendungen | | + |
| 2.5 | Grundstücke des Geschäftsvermögens | | |
| | Buchwert gemäss letzter Bilanz vor der Veräusserung per: _____ (Bilanz vor Verkauf bitte beilegen) | | |
| | + buchmässig vorgenommene Abschreibungen von: _____ (Jahr) _____ (Abschreibungstabelle bitte beilegen) | | + |
| | ./. 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 (Belege bitte einreichen) | | + |
| | Total Anlagekosten für Grundstücke des Geschäftsvermögens >>> Betrag in Ziffer 2.6 einsetzen | | = |
| 2.6 | Total Anlagekosten (sämtliche Aufwendungen sind mit Originalbelegen zu dokumentieren) | | = |
| 3 | Rohgewinn (Ziffer 1.4 abzüglich Ziffer 2.6) | | = |
| 4 | Besitzesdauerabzug _____ Jahre , _____ % vom Rohgewinn | | - |
| 5 | Grundstückgewinn | | = |
| | Bei Mit- oder Gesamteigentum: _____ Anteil | | = |
| 6 | Verlustanrechnung | | |
| 6.1 | Anrechnung von Grundstückverlusten | | - |
| 6.2 | Anrechnung von Betriebsverlusten | | - |
| 7 | Steuerbarer Grundstückgewinn | | = |
| Ich bestätige, dass diese Steuererklärung vollständig und wahrheitsgetreu ausgefüllt ist. | | | |
| Ort / Datum | | Unterschrift (steuerpflichtige Person bzw. Vertreterin/Vertreter) | |
| Für Rückfragen bitte Telefonnummer und E-Mail angeben. | | | |
| Telefon Privat / Mobil | | Telefon Geschäft | E-Mail |
| Beilagen | | | |
| * Erläuterungen Ziffern 1 bis 7 siehe Wegleitung Grundstückgewinn. | | | |

Die folgenden Erläuterungen stimmen mit den **Ziffern 1 bis 7** auf der Rückseite der **Steuererklärung Grundstückgewinn** überein.

1 Erlös

Als Erlös gilt der gesamte Wert aller vermögenswerten Leistungen, zu denen sich die erwerbende Person zugunsten der veräussernden Person oder zugunsten einer Drittperson verpflichtet (Art. 138 StG).

Massgebend ist die Summe aller Leistungen der erwerbenden Person, die in kausalem Zusammenhang mit der Grundstücksveräusserung stehen. Dazu gehören auch Leistungen, die neben dem verurkundeten Betrag erbracht werden.

Erlöskorrekturen gemäss Art. 138 Abs. 4 StG (Gewinnbeteiligung von Miterben nach Art. 28 bis 35 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB]) werden unter Ziffer 2.4 der Steuererklärung berücksichtigt.

1.1 Erlös laut Vertrag

Bei einem **Kaufvertrag** gilt der verurkundete Kaufpreis als Erlös. Wer absichtlich einen niedrigeren als den tatsächlich vereinbarten Kaufpreis verurkunden lässt und diesen als Erlös deklariert, macht sich strafbar (siehe Ziffer 5 der rechtlichen Hinweise).

Vereinbarungen über Zahlungsmodalitäten oder die Verwendung des verurkundeten Kaufpreises haben auf die Erlösbestimmung keinen Einfluss.

Bei einem **Tauschvertrag** gilt der Tauschpreis als Erlös, sofern er nicht wesentlich vom Verkehrswert abweicht. Ist der Tauschpreis nicht oder nicht angemessen festgesetzt worden, gilt der Verkehrswert als Erlös.

1.2 Im Erlös enthaltene nicht liegenschaftliche Werte

Nicht liegenschaftliche Werte (z.B. Mobilien, Erneuerungsfonds usw.) werden für die Erlösbestimmung nicht berücksichtigt. Derartige Werte sind auszuscheiden, sofern sie im Kaufpreis enthalten sind.

1.3 Weitere Nebenleistungen?

Weitere Nebenleistungen, die **zusätzlich** zum verurkundeten Veräusserungspreis durch die erwerbende Person erbracht werden (z.B. Übernahme von Schulden), sind zu deklarieren und gehören zum Erlös.

2 Anlagekosten

Die **Anlagekosten** setzen sich aus dem Erwerbspreis und den Aufwendungen zusammen. Bei der Bestimmung der Anlagekosten wird der Geldentwertung nicht effektiv Rechnung getragen. Die Geldentwertung ist im Besitzesdauerabzug auf dem Rohgewinn pauschal berücksichtigt (siehe Ziffer 4 der Steuererklärung). Es können grundsätzlich nur Kosten angerechnet werden, die der steuerpflichtigen Person während ihrer Besitzesdauer tatsächlich entstanden sind und die sie **selber getragen** hat. Eine Ausnahme bilden die Anlagekosten, welche von der Nutzniesserin oder vom Nutzniesser während der Dauer der Nutzniessung getätigt wurden. Diese können von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer angerechnet werden.

Nicht als Anlagekosten gelten insbesondere

- Ausgaben für den ordentlichen Unterhalt,
- Aufwendungen, die bereits bei der Einkommenssteuer berücksichtigt worden sind,
- Investitionskosten, die dem Energiesparen dienen und bei der Einkommenssteuer abgezogen werden können,
- Ertragsausfälle,
- ordentliche Schuldzinsen,

- wiederkehrende Abgaben wie Liegenschaftssteuern, Gebäudeversicherungsprämien,
- Ausgleichszahlungen infolge Erbteilung oder Erbvorbezug.

Von der **Gewinn- und Kapitalsteuer befreite juristische Personen** wie beispielsweise Personalvorsorgeeinrichtungen deklarieren die **Anlagekosten** ausschliesslich in Ziffern 2.1 bis 2.4 der Steuererklärung. Ziffer 2.5 der Steuererklärung ist nicht auszufüllen.

Bei **Grundstücken des Geschäftsvermögens** weisen die steuerpflichtigen Personen die Anlagekosten aufgrund ihrer Buchhaltung nach und füllen dazu Ziffer 2.5 der Steuererklärung aus.

2.1 Erwerbspreis

Als Erwerbspreis gilt der verurkundete oder tatsächlich bezahlte niedrigere Preis (Art. 139 StG). Ein höherer Preis kann nur angerechnet werden, wenn die Vorbesitzerin oder der Vorbesitzer die Grundstückgewinnsteuer und allfällige Strafsteuern aufgrund des wirklichen Erlöses bezahlt hat. Allfällig im Preis enthaltene, nicht liegenschaftliche Werte (z.B. Mobilien, Erneuerungsfonds etc.) sind separat auszuscheiden.

a) Unentgeltlicher Erwerb

Bei unentgeltlich erworbenen Grundstücken gilt **der amtliche Wert im Zeitpunkt der Schenkung, des Erbanges oder des Erbvorbezuges** (Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft) als **«Erwerbspreis»**; dies **ohne Rücksicht** auf den Ausgleichungswert oder auf geleistete Ausgleichszahlungen.

Die steuerpflichtige Person hat das Recht, die Anlagekosten ihrer Rechtsvorgängerin oder ihres Rechtsvorgängers als Erwerbspreis anrechnen zu lassen, sofern diese höher sind als der amtliche Wert (Art. 140 Bst. a StG).

b) Teilveräusserung

Wird lediglich ein **Teil eines Grundstückes** veräussert oder ein **Recht** an einem Grundstück eingeräumt, ist nur der entsprechende **Erwerbspreisanteil** anzurechnen. Bei der Aufteilung des Erwerbspreises sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Erwerbes massgebend (**MB F**).

c) Übergangsrechtliche Hinweise zur Bestimmung des Erwerbspreises

Für die Bestimmung des Erwerbspreises bei früherem unentgeltlichen Erwerb sind die übergangsrechtlichen Regelungen in Art. 283 ff. StG zu beachten:

- Für Grundstücke, die **vor dem 1. Januar 1965** durch Erbgang, Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft oder Schenkung erworben wurden, kann auf Verlangen der steuerpflichtigen Person derjenige Wert als Erwerbspreis angerechnet werden, welcher der Erbschafts- oder Schenkungssteuer zugrunde gelegt wurde.
- Für Grundstücke, die im Rahmen einer **vor dem 1. Januar 1991** durchgeführten Erbteilung erworben wurden, gilt die Erbteilung mit Ausnahme der Realteilung als Veräusserung.
- Dasselbe gilt im Rahmen der **vor dem 1. Januar 1991** erfolgten Erbgänge für die Beteiligung der Miterben an einem den amtlichen Wert übersteigenden Anrechnungswert von Grundstücken, die auf Rechnung künftiger Erbschaft erworben worden sind. Die veräussernde Person eines derart erworbenen Grundstückes kann den Betrag, der den Miterben zur Ausgleichung überlassen werden muss, vom Erlös abziehen.
- Für Grundstücke, die **vor dem 1. Januar 1991** mit einer Nutzniessung, einem Wohnrecht oder einer Verpfändung übertragen worden sind, ist lediglich bei Abtretungen auf Rechnung künftiger Erbschaft an Nachkommen die Unent-

geltlichkeit zu bejahen. In allen übrigen Fällen liegt ein gemischtes (teilweise entgeltliches) Rechtsgeschäft vor, womit in Abgrenzung zur Schenkungssteuer der amtliche Wert oder das höhere Entgelt als Erwerbspreis gilt (Art. 139 Abs. 2 StG).

2.2 Auslagen

Als **Auslagen** gelten insbesondere

- Kosten der Handänderung, Verschreibung und Versteigerung,
- Provisionen und Auslagen für die Vermittlung des Kaufs oder Verkaufs,
- beim Erwerb zur Bezahlung übernommene Grundstücksgewinnsteuern,
- Vorfälligkeitsentschädigungen (Kündigung Festhypothek) im Zusammenhang mit dem Verkauf.

Generell gilt, dass nur **effektiv entstandene Verkaufsauslagen** wie Insertionskosten und Provisionen berücksichtigt werden. Eigener Zeitaufwand oder Eigenprovisionen sowie Provisionen ohne Rechtsgrund (z.B. Scheinprovisionen) werden hingegen nicht berücksichtigt.

Provisionen zugunsten von Drittpersonen werden nur im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet und nur, wenn die Empfängerin oder der Empfänger angegeben wird.

2.3 Wertvermehrnde Aufwendungen

Wertvermehrnde Aufwendungen sind Ausgaben, die zur Verbesserung oder Wertvermehrung des veräusserten Grundstücks beigetragen haben. Für die **dauernde** Wertvermehrung am veräusserten Grundstück fallen grundsätzlich nur Aufwendungen in Betracht, die nicht dem blossen Unterhalt oder der normalen Werterhaltung dienen. Hinsichtlich **Ausscheidung von Mehrwert und Unterhalt** wird auf den **Ausscheidungskatalog** im Anhang dieser Wegleitung verwiesen.

Die geltend gemachten **Aufwendungen sind mit Originalbelegen** nachzuweisen. Bei fehlenden Belegen muss der anrechenbare Betrag geschätzt werden, unter Umständen mittels eines detaillierten Gutachtens. Dabei sind privat erbrachte Eigenleistungen im Gutachten separat auszuweisen. Die Kosten eines allfälligen (Privat-)Gutachtens gehen zulasten der steuerpflichtigen Person und sind beim Grundstücksgewinn nicht abzugsberechtigt. Die Steuerverwaltung des Kantons Bern behält sich ausdrücklich vor, die Stichhaltigkeit derartiger (Privat-)Gutachten zu überprüfen.

Einzelne **Sonderfälle** sind hier kurz erwähnt:

a) Besondere Bauten auf dem Grundstück

Mit der zuständigen Behörde vertraglich vereinbarte Bauten auf dem Grundstück wie Kinderspielflächen, gemeinschaftlich genutzte Räume oder andere Einrichtungen, können als wertvermehrnde Aufwendungen abgezogen werden.

b) Grundeigentümerbeiträge

Als abzugsfähige Aufwendungen gelten Grundeigentümerbeiträge, die der Gemeinde gemäss Gesetz oder Gemeindereglement geleistet wurden oder entsprechende vertraglich geregelte Kostenbeiträge.

c) Planungskosten und Schutzmassnahmen

Auch die von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer getragenen, direkt mit dem Planungsvorteil zusammenhängenden Planungskosten der Gemeinde oder Kosten für Massnahmen zum Schutz des Grundstücks, können als Aufwendungen abgezogen werden.

d) Noch auszuführende Arbeiten

Hat sich die steuerpflichtige Person vertraglich zur Übernahme erst noch auszuführender, wertvermehrender Arbeiten verpflichtet, können die Kosten nach Abschluss der Arbeiten geltend gemacht werden. Dieser Anspruch wird auf Antrag der steuerpflichtigen Person mit der Aufnahme eines Ergänzungsvorbehalts in der Veranlagungsverfügung gesichert.

e) Gewerbmässig erbrachte Eigenleistungen

Hat die steuerpflichtige Person gewerbmässig im Rahmen einer selbstständigen Erwerbstätigkeit wertvermehrnde Eigenleistungen erbracht, so können diese abgezogen werden. Dies allerdings nur, sofern die Eigenleistungen ordnungsgemäss verbucht und als Einkommen bzw. Gewinn besteuert wurden. Der Verbuchungsnachweis ist der Steuererklärung beizulegen.

Eigenleistungen, die nicht gewerbmässig erbracht oder nicht ordnungsgemäss verbucht wurden, können nicht abgezogen werden.

f) Geleistete Mehrwertabgaben für Planungsvorteile

Wurden Mehrwertabgaben für Planungsvorteile geleistet, ist zu unterscheiden, ob sie gestützt auf eine vertragliche Vereinbarung oder gestützt auf eine Verfügung entrichtet wurden:

- Stützen sie sich auf eine **Verfügung** der Gemeinde oder des Kantons, die **nach dem 1. April 2017** datiert, können sie als Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden.
- Stützen sie sich auf eine vertragliche **Vereinbarung** (Infrastrukturvertrag o. dgl.), die **vor dem 1. April 2017** datiert, werden sie in der Regel als Vorabschöpfung der Grundstückgewinnsteuer betrachtet und bei der späteren Grundstückgewinnbesteuerung vom Steueranteil des vorabschöpfenden Gemeinwesens (Gemeinde oder Kanton) abgezogen.

Legen Sie bitte der Steuererklärung die notwendigen Beweismittel (Verfügung, Vereinbarung o. dgl.) bei.

2.4 Weitere Aufwendungen

Weitere Aufwendungen, wie beispielsweise ausbezahlte Gewinnanteile gemäss Art. 28 bis 35 des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) sind entsprechend zu begründen und zu belegen. Sie werden nur angerechnet, wenn Personalien und Anschrift der Empfängerin oder des Empfängers angegeben werden.

2.5 Berechnung der Anlagekosten auf Grundstücken des Geschäftsvermögens

Für die Berechnung der Anlagekosten auf Grundstücken des Geschäftsvermögens gelten sinngemäss die Ausführungen in Ziffern 2.1 bis 2.4 der Erläuterungen zur Steuererklärung.

Die steuerfrei abgeschriebenen Beträge sind zu deklarieren und mit einer Abschreibungstabelle nachzuweisen. Die durch Veräusserung wiedereingebrachten Abschreibungen unterliegen der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer.

Über die Anlagekosten hinaus vorgenommene buchmässige Aufwertungen stellen keine abzugsfähigen Aufwendungen dar und sind auszuscheiden. Aktivierte Aufwendungen z.B. Eigenkapital- und Terrainkreditzinsen, ordentlicher Unterhalt, Beiträge für Planungsmehrwertabschöpfungen und dergleichen sind nicht abzugsfähig und daher ebenfalls auszuscheiden.

Falls mehrere Grundstücke des Geschäftsvermögens veräussert werden, können zur Berechnung der Anlagekosten bei der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Grundstückgewinnsteuer, weitere **Ergänzungsblätter** online abgerufen werden.

3 Rohgewinn

Die Differenz zwischen dem Gesamterlös (Ziffer 1.4 der Steuererklärung) und den Anlagekosten (Ziffer 2.6 der Steuererklärung) ergibt den Rohgewinn.

4 Besitzesdauerabzug

a) Allgemeines

Hatte die steuerpflichtige Person das veräusserte Grundstück während mindestens fünf Jahren zu Eigentum, reduziert sich der Grundstücksgewinn (Rohgewinn) um zwei Prozent für jedes ganze Jahr seit dem Erwerb, höchstens aber um 70 Prozent.

Zur Berechnung des Besitzesdauerabzuges sind die Eintragungen im **Grundbuch** massgebend. Es werden **nur ganze Jahre** berücksichtigt.

b) Unentgeltlicher Erwerb

Bei unentgeltlich erworbenen Grundstücken wird die Besitzesdauer der Rechtsvorgängerin bzw. des Rechtsvorgängers (der Erblasserin oder des Erblassers, der abtretenden oder schenkenden Person) angerechnet. Die Besitzesdauer wird bis zu dem Zeitpunkt zurückbezogen, in welchem eine Rechtsvorgängerin bzw. ein Rechtsvorgänger das Grundstück entgeltlich erworben hat. Liegt die letzte besteuerte Veräusserung oder entgeltliche Handänderung ohne Gewinn über 35 Jahre zurück, wird der Maximalabzug von 70 Prozent gewährt.

c) Erbteilung

Wurde ein Grundstück **vor dem 1. Januar 1991** durch Erbteilung erworben, berechnet sich der Besitzesdauerabzug wie folgt:

- Für die **ererbte Quote** (unentgeltlicher Erwerb) kann die Besitzesdauer der Rechtsvorgängerin bzw. des Rechtsvorgängers angerechnet werden.
- Für die im Rahmen der Erbteilung von den **Miterben käuflich erworbene Quote** (entgeltlicher Erwerb) berechnet sich die Besitzesdauer ab Grundbucheintrag der Erbteilung.
- **Sonderfall bei Realteilung:** Wurde der Grundbesitz der Rechtsvorgängerin bzw. des Rechtsvorgängers so aufgeteilt, dass jede Miterbin und jeder Miterbe einen der Erbquote entsprechenden Teil übernommen hatte (Realteilung), dann kann die erweiterte Besitzesdauer der Rechtsvorgängerin bzw. des Rechtsvorgängers auf den ganzen Rohgewinn angerechnet werden, sofern bei der Erbteilung keinerlei Ausgleich in Geld oder anderen Werten geleistet wurde.

5 Grundstücksgewinn

Der Rohgewinn, vermindert um den Besitzesdauerabzug, ergibt den Grundstücksgewinn.

6 Verlustanrechnung

6.1 Grundstückverluste

Vom steuerbaren Grundstücksgewinn können Verluste abgezogen werden, welche die steuerpflichtige Person **im gleichen, im vorangegangenen oder im nachfolgenden Kalenderjahr** bei der Veräusserung von Grundstücken im Kanton Bern erleidet oder erlitten hat. Der Verlust muss mindestens CHF 5200.– betragen. Sind Verluste nicht in der angeführten dreijährigen Zeitspanne entstanden, können sie nicht angerechnet werden. Ferner können nur objektiv erlittene, nicht aber gewillkürte Verluste angerechnet werden.

Bei Grundstücken des Geschäftsvermögens liegt im Umfang der steuerrechtlich vorgenommenen, aber durch Veräusserung nicht realisierten Abschreibungen oder Wertberichtigungen, kein anrechenbarer Grundstückverlust vor.

6.2 Betriebsverluste

Schliesst das Geschäftsjahr einer buchführenden, steuerpflichtigen Person in der Bemessungsperiode (Steuerperiode), in der ein Grundstücksgewinn auf einem zum Geschäftsvermögen gehörenden Grundstück erzielt wurde, gesamthaft mit einem Verlust ab, so kann dieser vom betreffenden Grundstücksgewinn abgezogen werden. Die Bestimmungen über die Verlustanrechnung bei der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer sind sinngemäss anwendbar.

Die Anrechnung von Betriebsverlusten setzt die Veranlagung der massgebenden Steuerperiode voraus. Mit der Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer wird nicht zugewartet, bis die massgebende Steuerperiode veranlagt ist. Erst im Anschluss daran kann die Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer entsprechend den geltend gemachten Betriebsverlusten ergänzt werden (siehe Ziffer 9 der rechtlichen Hinweise).

Nur ein auf Geschäftsvermögen realisierter Grundstücksgewinn kann mit Betriebsverlusten verrechnet werden. Bei einem auf Privatvermögen realisierten Grundstücksgewinn ist eine Anrechnung von Betriebsverlusten ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen ist eine Anrechnung von Betriebsverlusten bei einer von der Gewinn- und Kapitalsteuer befreiten juristischen Person (beispielsweise Vorsorgeeinrichtungen).

7 Berechnung des steuerbaren Grundstücksgewinns

Der Grundstücksgewinn (Ziffer 5 der Steuererklärung) abzüglich allfällig anrechenbarer Verluste ergibt den steuerbaren Grundstücksgewinn. Für die Steuerberechnung werden Restbeträge unter CHF 100.– nicht mitgerechnet.

Aus diesem (gerundeten) Gewinn errechnen sich die Steuern für den Kanton, die Gemeinde und die Kirchgemeinde. Massgebend sind die in Art. 146 StG festgelegten Einheitsansätze. Diese einfache Steuer ist mit den Steueranlagen von Kanton, Gemeinde und allenfalls der Kirchgemeinde zu multiplizieren (siehe Tabelle im Anhang). Für die Steueranlage gilt das Datum des Grundbucheintrages der Veräusserung.

Anhang

1 Liegenschaftskosten

1.1 Anlagekosten

Bei der Grundstückgewinnsteuer können im Gegensatz zur Einkommenssteuer sog. **wertvermehrende Aufwendungen** sowie gewisse **Auslagen** als Anlagekosten abgezogen werden.

Als **wertvermehrende Aufwendungen** gelten Aufwendungen, die den Gebrauchswert der Liegenschaft erhöhen (Ausbau, Verbesserungen, Neueinrichtungen).

Als **Auslagen** gelten insbesondere

- Handänderungs- und Pfandrechtsabgaben,
- Notariatsgebühren,
- Kosten für die Errichtung von Grundpfandschulden im Zusammenhang mit der Finanzierung des Grundstücks,
- Vermittlungsprovisionen und weitere Kosten, die mit dem Erwerb oder der Veräusserung von Grundstücken verbunden sind,
- Vorfälligkeitsentschädigungen (Kündigung Festhypothek) im Zusammenhang mit dem Verkauf.

1.2 Unterhaltskosten

Als Unterhalt gelten Massnahmen, die der Werterhaltung dienen. Unterhaltskosten sind bei der Einkommenssteuer in der entsprechenden Steuerperiode abziehbar. Ein **Abzug bei der Grundstückgewinnsteuer ist nicht möglich**.

Werden an bestehenden Gebäuden bauliche Energiesparmassnahmen getroffen, sind die entsprechenden Kosten gleich wie Unterhaltskosten abziehbar.

1.3 Einkommensverwendung

Weder bei der Grundstückgewinnsteuer noch bei der Einkommenssteuer sind Aufwendungen abziehbar, die als Einkommensverwendung bezeichnet werden.

1.4 Ausscheidung von Anlagekosten und Unterhalt

Die Verordnung über die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten (VUBV, BSG 661.312.51) sowie der **Ausscheidungskatalog** gelten grundsätzlich für Liegenschaften im Privatvermögen (für Geschäftsvermögen siehe Ziffer 1.5).

Die Ausscheidung zwischen Unterhalts- und Anlagekosten richtet sich nach der jeweils zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung gültigen Praxis.

Aufwendungen, die bereits bei der Einkommenssteuer berücksichtigt worden sind, sind nicht erneut abziehbar. Bei der Einkommenssteuer nicht geltend gemachte Unterhaltskosten sind ebenso wenig abzugsfähig.

Bitte beachten: Die Qualifikation als Unterhalts- oder Anlagekosten bestimmt nicht unmittelbar den Umfang der Veränderung des amtlichen Wertes oder des Mietwertes.

Für die Festsetzung des amtlichen Wertes und des Mietwertes gelten andere Kriterien (Art. 52ff. StG; Art. 25 StG).

1.5 Liegenschaften im Geschäftsvermögen

Bezüglich Bilanzierung sind für Liegenschaften im Geschäftsvermögen die Vorschriften des Handelsrechts massgebend. Bei den Kantons- und Gemeindesteuern stellen die Anlagekosten die Obergrenze dar. Die Beurteilung des Liegenschaftsaufwandes kann sinngemäss nach dem Ausscheidungskatalog erfolgen, sofern es sich um Kosten für reine Unterhaltsarbeiten oder um Aufwand für den Ersatz von bestehenden Einrichtungen handelt. Kosten erstmaliger Einrichtungen sind im Geschäftsvermögen zu aktivieren.

2 Ausscheidungskatalog

Die im Laufe der Jahre erfolgten Praxisänderungen der Steuerverwaltung sind beim Ausfüllen der Steuererklärung für Grundstücksgewinn entsprechend zu berücksichtigen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Praktikabilität wurden die bisherigen Ausscheidungskataloge in eine einzige Tabelle integriert. Massgebend sind somit die Angaben in der aktualisierten Tabelle und nicht mehr die seit 1982 publizierten Merkblätter.

E: Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen, können seit dem 01.01.1995 wie Unterhalt abgezogen werden. Nicht als Unterhalt abziehbar sind im Zusammenhang mit einem Neubau erfolgte Investitionen zur rationellen Energieverwendung bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Dumontpraxis: während der ersten 5 Jahre seit Erwerb gilt Unterhalt als anschaffungsnah und wird ganz oder teilweise als Anlagekosten qualifiziert.

| Spalte 1 Jahre 1962– 1972 [1] | Spalte 2 Jahre 1973–1980 | | Spalte 3 Jahre 1981–1992 | | Spalte 4 Jahre 1993–1996 | | Spalte 5 Jahre 1997–2008 | | Spalte 6 ab Jahr 2009 |
|--|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|-----------------------------|
| Anlagekosten | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten [3] |
| | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis [2] | Normalfall | |

1 Aussenwände

Die Kosten für den Abbruch von Gebäudeteilen und deren Neuaufbau sind als Unterhalt abziehbar, soweit es sich um gleichwertigen Ersatz handelt. Dies gilt auch bei Grundrissveränderungen. Gleichwertiger Ersatz liegt nicht vor bei Nutzungsänderungen und Grundrissveränderungen.

| | | | | | | | | | | | |
|-------|--|------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.1 | Fassaden, Fenster, Balkone, Storen und Fensterläden | | | | | | | | | | |
| 1.1.1 | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | 1 | – | 1 | – | ½ | – | – |
| | b. Malerarbeiten | – | 1 | – | 1 | – | 1 | – | ½ | – | – |
| | c. Fassadenreinigung (Hochdruck) | – | 1 | – | 1 | – | 1 | – | ½ | – | – |
| | d. Dichtungen von Fugen und Abschlüssen zur Vermeidung unerwünschter Luftwechsel | E ½ | 1 | ½ | ½ | ½ | ½ | – | ½ | – | – |
| 1.1.2 | Fassadenrenovierungen | | | | | | | | | | |
| | a. Neuanstrich, Ersatz einer bestehenden Verkleidung | – | 1 | – | 1 | – | 1 | – | ½ | – | – |
| | b. Neuverkleidung durch Eternit, Aluminium usw. oder anderes statt Bemalung bzw. Überdecken einer vorbestandenden Verkleidung | ⅓ | 1 | ⅓ | 1 | ⅓ | ⅔ | ⅓ | ⅔ | ⅓ | ⅓ |
| | c. Renovationsarbeiten an Naturstein-Fassaden (Sandstein) | – | 1 | – | 1 | – | 1 | – | ½ | – | – |
| | d. Fassadenisoliationsarbeiten (mind. 3 cm) inkl. Verkleidung, Anpassen der Fensterbänke und Halterungen | E ½ | 1 | ½ | ½ | ½ | ½ | – | ½ | – | – |
| | e. hinterlüftete Wärmedämmung | E ½ | 1 | ½ | ½ | ½ | ½ | – | ½ | – | – |
| 1.1.3 | Isolationen | | | | | | | | | | |
| | Als Isolationmassnahme gilt steuerlich nur, was | | | | | | | | | | |
| | – die beheizten Räume gegen aussen abgrenzt (Dach, Dachboden, Aussenwände, Kellerdecke) | | | | | | | | | | |
| | – der Wärmedämmung in erster Linie dient und | | | | | | | | | | |
| | – eine Wirkung hat, die bezogen auf das Gesamtgebäude erheblich ist (Gerüstkosten, Projektierungsaufwendungen und Honorare nur anteilmässig) | | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – | – |
| | b. Neuinsolation | E 1 | 1 | 1 | ½ | ½ | ½ | – | ½ | – | – |
| 1.1.4 | Einfach-, Doppel- und Mehrfachverglasungsfenster, Türen | | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – | – |
| | b. Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster als vorbestehend | E ½ | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – | – |
| | c. Aussentüren / Garagentore (siehe Pkt. 3.1.5) | | | | | | | | | | |
| 1.1.5 | Windfang | | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – | – |
| | b. Neubau von unbeheizten Windfängen (ohne Schaffung von überdimensionalem zusätzlichem Raum) | E 1 | 1 | 1 | ½ | – | ½ | – | ½ | – | – |
| 1.1.6 | Sonnenstoren | | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – | – |
| | b. Neueinbau | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | c. Ersatz mit neuem elektrischem Antrieb | ½ | 1 | ½ | ¾ | ½ | ¾ | ½ | ¾ | ½ | ½ |
| 1.1.7 | Fensterläden und Rollläden | | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – | – |
| | b. Neueinbau | E 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | – |
| | c. Rollläden anstelle von Fensterläden | ½ | 1 | ½ | ¾ | ½ | ¾ | ½ | ¾ | ½ | – |
| 1.1.8 | Balkone, Terrassen (Bodenbeläge siehe unter Pkt. 4.2) | | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – | – |
| | b. Neueinbau Verglasung | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

[1] Von 1948 bis 1961 gelten Unterhaltsarbeiten an neu erworbenen Liegenschaften während der ersten 5 Jahre seit Erwerb vollumfänglich als Anlagekosten.

[2] Die Dumontpraxis kommt in den Jahren 1997–2008 nur zur Anwendung, wenn die Liegenschaft zum Erwerbszeitpunkt in einem im Unterhalt vernachlässigten Zustand war.

[3] Ab 2009 wurde die Dumontpraxis vom Kanton Bern aufgegeben.

| | Spalte 1 Jahre 1962– 1972 [1] | Spalte 2 Jahre 1973–1980 | | Spalte 3 Jahre 1981–1992 | | Spalte 4 Jahre 1993–1996 | | Spalte 5 Jahre 1997–2008 | | Spalte 6 ab Jahr 2009 | |
|---|--|--------------------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------|
| | | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten | | | |
| | | Dumont- praxis | Normal- fall | Dumont- praxis | Normal- fall | Dumont- praxis | Normal- fall | Dumont- praxis [2] | Normal- fall | | |
| <p>E: Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen, können seit dem 01.01.1995 wie Unterhalt abgezogen werden. Nicht als Unterhalt abziehbar sind im Zusammenhang mit einem Neubau erfolgte Investitionen zur rationellen Energieverwendung bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien.</p> <p>Dumontpraxis: während der ersten 5 Jahre seit Erwerb gilt Unterhalt als anschaffungsnah und wird ganz oder teilweise als Anlagekosten qualifiziert.</p> | | | | | | | | | | | |
| 1.2 | Brandmauer a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Erstellen von Brandmauern: – im Zusammenhang mit Anbauten – auf Verlangen der Feuerpolizei | – 1 1 | 1 1 1 | – 1 1 | ½ 1 1 | – 1 1 | ½ 1 1 | – 1 1 | ½ 1 1 | – 1 1 | – 1 ½ |
| 1.3 | Wintergarten a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neueinbau | – 1 | 1 1 | – 1 | 1 1 | – 1 | ½ 1 | – 1 | ½ 1 | – 1 | – 1 |
| 1.4 | Schadenbehebung a. Bekämpfung von Holzschädlingen b. Behebung von Feuchtigkeitsschäden c. Behebung von Folgeschäden nach äusseren Einwirkungen wie Erddruck, Bodensenkung usw. | – – – | 1 1 1 | – – – | 1 1 1 | – – – | 1 1 1 | – – – | ½ ½ ½ | – – – | – – – |
| 1.5 | Gerüstungen Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil |

2 Dächer

Die Kosten für den Abbruch von Gebäudeteilen und deren Neuaufbau sind als Unterhalt abziehbar, soweit es sich um gleichwertigen Ersatz handelt. Dies gilt auch bei Grundrissveränderungen. Gleichwertiger Ersatz liegt nicht vor bei Nutzungsänderungen und Grundrissveränderungen.

| | | | | | | | | | | | |
|-------|---|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 2.1 | Flach- und Giebeldächer, Spenglerarbeiten und Blitzableiter | | | | | | | | | | |
| 2.1.1 | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Verbessern der thermischen Isolation | – E ½ | 1 1 | – ½ | 1 ½ | – ½ | 1 ½ | – – | ½ ½ | – – | – – |
| 2.1.2 | Flachdächer a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Umkehrdach auf bestehendes Dach (Wärmedämmung) | – E ½ | 1 1 | – ½ | 1 ½ | – ½ | 1 ½ | – ½ | ½ ½ | – – | – – |
| 2.1.3 | Giebeldächer / Estricheinbau Erstellen eines Dachstuhls inklusive Bedachung über ein undichtes Flachdach a. Dachraum ungenutzt (ohne Zugang) b. Dachraum genutzt als Estrich c. Dachraum genutzt als Wohnraum | 1 1 1 | 1 1 1 | 1 1 1 | 1 1 1 | 1 1 1 | 1 1 1 | 1 1 1 | 1 1 1 | 1 1 1 | – ½ 1 |
| 2.1.4 | Spenglerarbeiten a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neueinbau und Erweiterung infolge Um-, An- und /oder Aufbau c. Dachrinnen: Reparatur oder gleichwertiger Ersatz | – 1 – | 1 1 1 | – 1 – | 1 1 1 | – 1 – | 1 1 1 | – 1 – | ½ 1 ½ | – 1 – | – 1 – |
| 2.1.5 | Unterdach a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Erstmaliges Anbringen eines Unterdaches ohne thermische Isolation c. gleichwertiger Ersatz des Unterdaches kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation d. Erstmaliges Anbringen eines Unterdaches kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation | – 1 ½ E 1 | 1 1 1 1 | – 1 ½ 1 | 1 1 ½ ½ | – 1 ½ ½ | 1 1 ½ ½ | – 1 – – | ½ 1 ½ ½ | – 1 – – | – 1 – – |
| 2.1.6 | Blitzableiter a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neueinbau und Erweiterung | – 1 | 1 1 | – 1 | 1 1 | – 1 | 1 1 | – 1 | ½ 1 | – 1 | – 1 |
| 2.2 | Dachstockausbau Einbau von Zimmern oder Wohnungen | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 2.3 | Hausbock und Schwamm Kosten für deren Bekämpfung (Holzbehandlung) | – | 1 | – | 1 | – | 1 | – | ½ | – | – |
| 2.4 | Gerüstungen Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil |

[1] Von 1948 bis 1961 gelten Unterhaltsarbeiten an neu erworbenen Liegenschaften während der ersten 5 Jahre seit Erwerb vollumfänglich als Anlagekosten.

[2] Die Dumontpraxis kommt in den Jahren 1997–2008 nur zur Anwendung, wenn die Liegenschaft zum Erwerbszeitpunkt in einem im Unterhalt vernachlässigten Zustand war.

[3] Ab 2009 wurde die Dumontpraxis vom Kanton Bern aufgegeben.

E: Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen, können seit dem 01.01.1995 wie Unterhalt abgezogen werden. Nicht als Unterhalt abziehbar sind im Zusammenhang mit einem Neubau erfolgte Investitionen zur rationellen Energieverwendung bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Dumontpraxis: während der ersten 5 Jahre seit Erwerb gilt Unterhalt als anschaffungsnah und wird ganz oder teilweise als Anlagekosten qualifiziert.

| Spalte 1 Jahre 1962– 1972 [1] | Spalte 2 Jahre 1973–1980 | | Spalte 3 Jahre 1981–1992 | | Spalte 4 Jahre 1993–1996 | | Spalte 5 Jahre 1997–2008 | | Spalte 6 ab Jahr 2009 |
|--|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|-----------------------------|
| Anlagekosten | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten [3] |
| | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis [2] | Normalfall | |

3 Wände im Innern, Decken

Die Kosten für den Abbruch von Gebäudeteilen und deren Neuaufbau sind als Unterhalt abziehbar, soweit es sich um gleichwertigen Ersatz handelt. Dies gilt auch bei Grundrissveränderungen. Gleichwertiger Ersatz liegt nicht vor bei Nutzungsänderungen und Grundrissveränderungen.

| | | | | | | | | | | | |
|-------|---|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.1 | Maler- und Tapeziererarbeiten, Wand- und Deckenverkleidungen, Türen | | | | | | | | | | |
| 3.1.1 | a. Auffrischen/Reparatur/gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | 1 | – | 1 | – | ½ | – | – |
| | b. im Zusammenhang mit Umbauarbeiten und Anbauten | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | c. Anbringen einer inneren Isolation an Fassadenwänden oder Kellerdecken | E ½ | 1 | ½ | ½ | ½ | ½ | – | ½ | – | – |
| 3.1.2 | Wand- und Deckenverkleidungen als Ersatz für fällige Gips- und Malerarbeiten | | | | | | | | | | |
| | a. Verkleidung aus Holz oder schallhemmend inklusive Malerarbeiten | ⅓ | 1 | ⅓ | 1 | ⅓ | 1 | ⅓ | ⅔ | ⅓ | ⅓ |
| | b. Verkleidung aus Papatex- oder Spanplatten inklusive Malerarbeiten | ⅓ | 1 | ⅓ | 1 | – | 1 | – | ½ | – | – |
| 3.1.3 | Plattenarbeiten, Fliesen | | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | 1 | – | 1 | – | ½ | – | – |
| | b. in Küche oder Badezimmer anstelle von Malerarbeiten | ⅓ | 1 | ⅓ | 1 | ⅓ | 1 | ⅓ | ⅔ | ⅓ | ⅓ |
| 3.1.4 | Trennwände erstellen: alt 1 Zimmer, neu 2 Zimmer | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 3.1.5 | Türen, Kipptore (Garagen) | | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – | – |
| | b. Ersteinbau | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | c. Ersatz mit Komfortverbesserung | ⅓ | 1 | ⅓ | 1 | ⅓ | 1 | ⅓ | ⅔ | ⅓ | ⅓ |
| | d. Ersatz mit aut. Torantrieb (Ersetzen eines einfachen Garagentores durch ein automatisches) | ½ | 1 | ½ | ¾ | ½ | ¾ | ½ | ¾ | ½ | ½ |
| 3.2 | Treppen, Treppenhaus, Geländer | | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | 1 | – | 1 | – | ½ | – | – |
| | b. Ersatz mit Qualitätssteigerung (z. B. Ersatz einer Holztreppe durch eine Betontreppe) | ½ | 1 | ½ | 1 | ½ | 1 | ½ | ¾ | ½ | ½ |
| 3.3 | Aufzug, Lift | | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur, gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | 1 | – | 1 | – | ½ | – | – |
| | b. Erstmaliger Einbau | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | c. Ersatz mit Komfortverbesserung | ⅓ | 1 | ⅓ | 1 | ⅓ | 1 | ⅓ | ⅔ | ⅓ | ⅓ |

4 Bodenbeläge

| | | | | | | | | | | | |
|-----|---|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4.1 | Innenräume | | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz (auch Parkett / Platten anstelle Teppich) | – | 1 | – | 1 | – | 1 | – | ½ | – | – |
| | b. Ersatz mit Komfortverbesserung (z. B. Parkett statt Laminat) | ⅓ | 1 | ⅓ | 1 | ⅓ | 1 | ⅓ | ⅔ | ⅓ | ⅓ |
| | c. neu verlegen, wenn früher nicht bewohnbar | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | d. neu verlegen auf Zement- oder anderem Unterlagsboden infolge grösserer Umbauarbeiten oder Anbauten | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | e. Parkett neu schleifen und neu versiegeln | – | 1 | – | 1 | – | 1 | – | ½ | – | – |
| 4.2 | Aussen (Balkone, Terrassen) | | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | 1 | – | 1 | – | ½ | – | – |
| | b. Abdichten des Terrassenbodens und Verlegen von Platten auf die Abdichtung | ⅓ | 1 | ⅓ | 1 | ⅓ | 1 | ⅓ | ⅔ | ⅓ | ⅓ |
| | c. Isolieren und Abdichten des Terrassenbodens | E ½ | 1 | ½ | ½ | ½ | ½ | – | ½ | – | – |
| | d. Auftragen einer Bodenfarbe auf Zementboden | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

[1] Von 1948 bis 1961 gelten Unterhaltsarbeiten an neu erworbenen Liegenschaften während der ersten 5 Jahre seit Erwerb vollumfänglich als Anlagekosten.

[2] Die Dumontpraxis kommt in den Jahren 1997–2008 nur zur Anwendung, wenn die Liegenschaft zum Erwerbszeitpunkt in einem im Unterhalt vernachlässigten Zustand war.

[3] Ab 2009 wurde die Dumontpraxis vom Kanton Bern aufgegeben.

E: Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen, können seit dem 01.01.1995 wie Unterhalt abgezogen werden. Nicht als Unterhalt abziehbar sind im Zusammenhang mit einem Neubau erfolgte Investitionen zur rationellen Energieverwendung bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Dumontpraxis: während der ersten 5 Jahre seit Erwerb gilt Unterhalt als anschaffungsnah und wird ganz oder teilweise als Anlagekosten qualifiziert.

| Spalte 1 Jahre 1962– 1972 [1] | Spalte 2 Jahre 1973–1980 | | Spalte 3 Jahre 1981–1992 | | Spalte 4 Jahre 1993–1996 | | Spalte 5 Jahre 1997–2008 | | Spalte 6 ab Jahr 2009 |
|--|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|-----------------------------|
| Anlagekosten | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten [3] |
| | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis [2] | Normalfall | |

5 Küche, Bad, Waschküche

| | | | | | | | | | | |
|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5.1 | Kücheneinrichtungen (im amtlichen Wert enthalten) | | | | | | | | | |
| 5.1.1 | Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – |
| 5.1.2 | Küchenkombination inklusive Folgekosten | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – |
| | b. Ersatz mit Komfortverbesserung (z. B. Chromstahl oder Steinabdeckung anstelle von Kunststoff/Kunstharzbeschichtung) | ⅓ | 1 | ⅓ | ⅔ | ⅓ | ⅔ | ⅓ | ⅔ | ⅓ |
| | c. Küchenkombination anstelle bisheriger frei stehender Einrichtung | ⅔ | 1 | ⅔ | ⅝ | ⅔ | ⅝ | ⅔ | ⅝ | ⅔ |
| 5.2 | Küchengeräte (im amtlichen Wert enthalten) | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – |
| | b. Einbau | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | c. Ersatz mit Komfortverbesserung (z. B. Ersatz Backofen durch Kombigerät, Ersatz Kühlschrank durch Gerät mit grösserem Volumen und Tiefkühlfach) | ⅓ | 1 | ⅓ | ⅔ | ⅓ | ⅔ | ⅓ | ⅔ | ⅓ |
| 5.3 | Badezimmer / sanitäre Einrichtungen (im amtlichen Wert enthalten) | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – |
| | b. Ersatz mit Komfortverbesserung (z. B. Einbau Dusch-WC) | ⅓ | 1 | ⅓ | ⅔ | ⅓ | ⅔ | ⅓ | ⅔ | ⅓ |
| | c. zusätzliche Einrichtungen (z. B. zusätzliche Dusche, zusätzliches Lavabo oder Doppellavabo anstelle eines Lavabos) | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 5.4 | Waschmaschine, Tumbler (im amtlichen Wert enthalten) | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – |
| | b. erstmalige Anschaffung | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

6 Heizungen, Lüftungen

| | | | | | | | | | | | |
|-------|--|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---|
| 6.1 | Wärmeerzeugung, Heizkessel | | | | | | | | | | |
| 6.1.1 | Reparatur / gleichwertiger Ersatz, inkl. Installationen | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – | |
| 6.1.2 | Ersatz mit Erweiterung | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | |
| 6.1.3 | Durchlauferhitzer | | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – | |
| | b. Neuanschaffung | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| 6.1.4 | Fest installierte Elektroheizungen | | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – | |
| | b. Neuinstallation | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| 6.2 | Umstellen der Energie, Alternativsysteme | | | | | | | | | | |
| 6.2.1 | Umstellen auf Holz-, Gas- oder andere Systeme (bei gleich bleibendem Heizvolumen) | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – | |
| 6.2.2 | Ersetzen einer Warmluftetagenheizung, von Öl-, Holz- und Kohleofen durch eine Zentralheizung | ⅓ | 1 | ⅓ | ⅔ | ⅓ | ⅔ | – | ½ | – | |
| 6.2.3 | Spezielle Installationen (rationelle Energienutzung) Einbau von Wärmepumpen, Wärme-Rückgewinnungsanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Holzfeuerungsanlagen, Anlagen zur Nutzung der Sonnen- und Windenergie, Geothermie, Photovoltaikanlagen, Biogasanlagen, inkl. Installationskosten soweit für den Eigengebrauch und bei gleichbleibendem Heizvolumen (jedoch ohne Anlagen zur Beheizung von Schwimmbädern, Gewächshäusern und dergleichen) | E | 1 | 1 | 1 | ¾ | ½ | ½ | – | ½ | – |

[1] Von 1948 bis 1961 gelten Unterhaltsarbeiten an neu erworbenen Liegenschaften während der ersten 5 Jahre seit Erwerb vollumfänglich als Anlagekosten.

[2] Die Dumontpraxis kommt in den Jahren 1997–2008 nur zur Anwendung, wenn die Liegenschaft zum Erwerbszeitpunkt in einem im Unterhalt vernachlässigten Zustand war.

[3] Ab 2009 wurde die Dumontpraxis vom Kanton Bern aufgegeben.

| E: Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen, können seit dem 01.01.1995 wie Unterhalt abgezogen werden. Nicht als Unterhalt abziehbar sind im Zusammenhang mit einem Neubau erfolgte Investitionen zur rationellen Energieverwendung bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien. Dumontpraxis: während der ersten 5 Jahre seit Erwerb gilt Unterhalt als anschaffungsnah und wird ganz oder teilweise als Anlagekosten qualifiziert. | | Spalte 1 | Spalte 2 | | Spalte 3 | | Spalte 4 | | Spalte 5 | | Spalte 6 |
|---|---|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | | Jahre | Jahre | | Jahre | | Jahre | | Jahre | | ab Jahr |
| | | 1962–1972 [1] | 1973–1980 | 1981–1992 | 1993–1996 | 1997–2008 | 2009 | | | | |
| | | Anlagekosten | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten |
| | | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis [2] | Normalfall | Anlagekosten [3] | |
| 6.3 | Zusätzliche thermische Installation | | | | | | | | | | |
| 6.3.1 | im Allgemeinen | | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – | – |
| | b. Ersatz bestehender Heizkörperventile durch Thermostatventile | ½ | 1 | ½ | ¾ | ½ | ½ | ½ | ½ | – | – |
| 6.3.2 | Ersteinbau einer automatischen Regulierung der Wärmeproduktion | E | 1 | 1 | ¾ | ½ | ½ | ½ | ½ | – | – |
| 6.3.3 | Ersteinbau eines elektronischen Wärmekostenverteilers | E | 1 | 1 | ¾ | ½ | ½ | ½ | ½ | – | – |
| 6.3.4 | Verbesserung der Wärmedämmung (Kessel, Warmwasserspeicher, Leitungen, Verteiler und Armaturen) in unbeheizten Räumen | E | ½ | 1 | ½ | ¾ | ½ | ½ | ½ | – | – |
| 6.3.5 | Einbau von Messeinrichtungen zur Verbrauchsmessung der flüssigen Brennstoffe (Öldurchlaufzähler) | E | 1 | 1 | ¾ | ½ | ½ | ½ | ½ | – | – |
| 6.3.6 | Einbau von Betriebsstundenzähler bei Heizkessel, Brenner und Umwälzpumpen | E | 1 | 1 | ¾ | ½ | ½ | ½ | ½ | – | – |
| 6.3.7 | Ersteinbau von Thermostatventilen (z. B. DANFOSS®) | E | 1 | 1 | ¾ | ½ | ½ | ½ | ½ | – | – |
| 6.3.8 | Wandstrahler und Deckenstrahler (inkl. Zusatzheizgerät) | | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – | – |
| | b. Neuanschaffung | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 6.4 | Kaminanlagen | | | | | | | | | | |
| 6.4.1 | Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – | – |
| 6.4.2 | Kaminsanierung (inkl. Kamineinsätze) im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers | E | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – |
| 6.5 | Heizöltank / Tankraum | | | | | | | | | | |
| 6.5.1 | Ersatz / Tanksanierung sowie Tankrevisionen (Verkleidung) | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – | – |
| 6.5.2 | Ersteinbau inkl. Tankraum | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 6.5.3 | Bisher im Erdreich, neu Einrichtung im Keller, Öltank, Auffangwanne (in Stahl oder Kunststoff) inklusive deren Abdichtung | | | | | | | | | | |
| | a. bei neu kleinerem oder gleichbleibendem Inhalt | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – | – |
| | b. bei neu grösserem Inhalt | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil |
| | c. Ausserbetriebsetzung des alten Tanks (Auffüllen, Grabarbeiten, Instandstellung des Grundstücks / Gartens usw.) | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – | – |
| | d. Renovation Tankraum und Ergänzungen im Zusammenhang mit einschlägigen Vorschriften (Überlaufsicherung, Leckwarngeräte) | – | 1 | – | 1 | – | 1 | – | ½ | – | – |
| | e. Vorschriftsgemässes Neuerstellen bzw. Einrichten des Tankraumes | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 6.6 | Cheminée, Kachelofen (Hafnararbeiten), Cheminéeofen | | | | | | | | | | |
| 6.6.1 | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – | – |
| | b. Umbau einfaches Cheminée in Warmluftcheminée | ½ | 1 | ½ | ¾ | ½ | ½ | ½ | ½ | – | – |
| | c. Ersteinbau inkl. Kamineinsatz | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 6.7 | Anschluss an Fernwärmeheizung Ausserbetriebnahme einer bestehenden Heizungsanlage und Anschliessen an ein Fernwärmenetz (inkl. Anschlussgebühr) | E | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – |
| 6.8 | Warmwasseraufbereitung (Boiler) | | | | | | | | | | |
| 6.8.1 | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – | – |
| | b. Ersteinrichtung und zusätzliche Einrichtung | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | c. Ersatz durch grösseres Modell | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil |
| | d. Neueinrichtung zusätzlich zum bestehenden Heizkessel für die Warmwasseraufbereitung im Sommer | E | 1 | 1 | ¾ | ½ | ½ | – | ½ | – | – |
| | e. Entkalken der Warmwasseranlage | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| 6.8.2 | Einbau von Erfassungsgeräten zur verbrauchsabhängigen Warmwasserkostenabrechnung | E | 1 | 1 | ¾ | ½ | ½ | ½ | ½ | – | – |
| 6.9 | Lüftung, Klimaanlage, Dampfabzug | | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – | – |
| | b. Neueinrichtung | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

[1] Von 1948 bis 1961 gelten Unterhaltsarbeiten an neu erworbenen Liegenschaften während der ersten 5 Jahre seit Erwerb vollumfänglich als Anlagekosten.

[2] Die Dumontpraxis kommt in den Jahren 1997–2008 nur zur Anwendung, wenn die Liegenschaft zum Erwerbszeitpunkt in einem im Unterhalt vernachlässigten Zustand war.

[3] Ab 2009 wurde die Dumontpraxis vom Kanton Bern aufgegeben.

E: Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen, können seit dem 01.01.1995 wie Unterhalt abgezogen werden. Nicht als Unterhalt abziehbar sind im Zusammenhang mit einem Neubau erfolgte Investitionen zur rationellen Energieverwendung bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Dumontpraxis: während der ersten 5 Jahre seit Erwerb gilt Unterhalt als anschaffungsnah und wird ganz oder teilweise als Anlagekosten qualifiziert.

| Spalte 1 Jahre 1962– 1972 [1] | Spalte 2 Jahre 1973–1980 | | Spalte 3 Jahre 1981–1992 | | Spalte 4 Jahre 1993–1996 | | Spalte 5 Jahre 1997–2008 | | Spalte 6 ab Jahr 2009 |
|--|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|-----------------------------|
| Anlagekosten | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten |
| | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis | Normalfall | [3] |

7 Sanitäre und elektrische Installationen, Brandverhütung

| | | | | | | | | | | |
|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7.1 | Leitungen im allgemeinen (Wasser, Heizung, Elektrisch, Gas, Telefon, TV usw.) | | | | | | | | | |
| 7.1.1 | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – |
| | b. Neueinrichtungen / Erweiterungen | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 7.1.2 | Entkalken alter Leitungen | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| 7.1.3 | einmalige Anschlussgebühren | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 7.2 | Sanitäre- und Heizungs-Verteilung | | | | | | | | | |
| 7.2.1 | Wasser-Enthärtungsanlagen | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – |
| | b. Ersteinbau | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | c. Chemikalien für Wasserenthärter | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| 7.2.2 | Heizkörper (Radiatoren) | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – |
| | b. Neueinrichtungen / Erweiterungen | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 7.3 | Elektrische Installationen (z. B. Elektrotabelleu) | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz (ohne Beleuchtungskörper = Mobilbar) | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – |
| | b. Neueinrichtungen / Erweiterungen | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | c. Unterputzverlegung (ohne Erweiterung) | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – | ½ | – |
| 7.4 | Individuelle Empfangsanlagen für Funk, Radio, TV usw. (Antennen, Satellitenschüsseln) als Hauptanlage | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – |
| | b. Ersteinbau | ½ | 1 | ½ | ¾ | ½ | ¾ | ½ | ½ | – |
| | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 7.4.1 | Anschluss an Gemeinschaftsanlage | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | 1 | – | ½ | – | ½ | – |
| | b. erstmalige Installation | ½ | 1 | ½ | ¾ | ½ | ¾ | ½ | ½ | – |
| | c. Anschlussgebühr | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | d. Empfangs- und Grundgebühren von Kabel- und Rundfunknetzbetreibern | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| 7.5 | Brandverhütung Überwachungs- und Löschanlagen | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | 1 | – | 1 | – | ½ | – |
| | b. Ersteinbau | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 7.6 | Alarmanlage | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | 1 | – | 1 | – | ½ | – |
| | b. Ersteinbau / Erweiterung der Anlage | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | c. Kosten der Überwachung / Wartung (Abonnement) | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| | d. Leitungsgebühr für direkte Alarmierung | – | – | – | – | – | – | – | – | – |

8 Schwimmbad innen / Sauna / Solarium

| | | | | | | | | | | |
|-----|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8.1 | Schwimmbad | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | 1 | – | 1 | – | ½ | – |
| | b. Ersteinbau | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | c. Betriebskosten (Filter, Pumpe, Chemikalien) | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| 8.2 | Beheizung | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | 1 | – | 1 | – | ½ | – |
| | b. Ersteinbau | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 8.3 | Sauna (im amtlichen Wert enthalten) | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | 1 | – | 1 | – | ½ | – |
| | b. Ersteinbau | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 8.4 | Solarium (fest eingebaut) | | | | | | | | | |
| | a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz | – | 1 | – | 1 | – | 1 | – | ½ | – |
| | b. Ersteinbau | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

[1] Von 1948 bis 1961 gelten Unterhaltsarbeiten an neu erworbenen Liegenschaften während der ersten 5 Jahre seit Erwerb vollumfänglich als Anlagekosten.

[2] Die Dumontpraxis kommt in den Jahren 1997–2008 nur zur Anwendung, wenn die Liegenschaft zum Erwerbszeitpunkt in einem im Unterhalt vernachlässigten Zustand war.

[3] Ab 2009 wurde die Dumontpraxis vom Kanton Bern aufgegeben.

E: Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen, können seit dem 01.01.1995 wie Unterhalt abgezogen werden. Nicht als Unterhalt abziehbar sind im Zusammenhang mit einem Neubau erfolgte Investitionen zur rationellen Energieverwendung bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Dumontpraxis: während der ersten 5 Jahre seit Erwerb gilt Unterhalt als anschaffungsnah und wird ganz oder teilweise als Anlagekosten qualifiziert.

| Spalte 1 Jahre 1962– 1972 [1] | Spalte 2 Jahre 1973–1980 | | Spalte 3 Jahre 1981–1992 | | Spalte 4 Jahre 1993–1996 | | Spalte 5 Jahre 1997–2008 | | Spalte 6 ab Jahr 2009 |
|--|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|-----------------------------|
| Anlagekosten | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten [3] |
| | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis [2] | Normalfall | |

9 Umgebung

| 9.1 | Umgebungs- und Gartenarbeiten | | | | | | | | | |
|-------|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 9.1 | Umgebungs- und Gartenarbeiten Grundsatz Bei selbstgenutzten Liegenschaften (Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum, Wohnung im Mehrfamilienhaus mit alleiniger Benutzung des Gartens durch den Besitzer) gelten alle Kosten die der Kommodität dienen, als Einkommensverwendung und sind nicht abziehbar (wie z. B. jährlich wiederkehrende Räumungs- und Reinigungsarbeiten, Rasenunterhalt, Schneeräumung, Aufwand für Blumen- und Gemüsegärten sowie zur Gewinnung von Baumfrüchten und Beeren). Bei Mehrfamilienhäusern gelten Rasenmähen, Schneeräumung usw. als Unterhalt, sofern die Gartenanlage sämtlichen Bewohnern zur Verfügung steht und die Kosten nicht den Mietern über die Nebenkostenabrechnung weiterbelastet wird. | | | | | | | | | |
| 9.1.1 | Gartenanlage a. Garten erstmals neu anlegen, inkl. die erstmalige Anlage von nicht begehbaren Feuchtbiotopen als auch von Trockenbiotopen b. Erstmaliges Ansetzen von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen c. Pflege und Ersatz derjenigen Pflanzen, die das Jahr überdauern (inkl. Abfuhr des Schnittgutes) d. Wegausbesserungen (innerhalb des Gartens) e. Reparatur und Ersatz von Biotopen in gleicher Ausführung | 1 1 – – – | 1 1 – 1 1 | 1 1 – 1 1 | 1 1 – – 1 | 1 1 – – 1 | 1 1 – – 1 | 1 1 ½ – ½ | 1 1 – – – | 1 1 – – – |
| 9.1.2 | Terraingestaltung/ Neugestaltung a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ausgraben, Auffüllen, Planieren usw. | – 1 | 1 1 | – 1 | 1 1 | – 1 | 1 1 | – 1 | ½ 1 | – 1 |
| 9.1.3 | Feste Einfriedung (Zaun, Stütz- und Gartenmauer, Lärm- oder Sichtschutz) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau (Neuanlage) / Erweiterung c. Instandstellung mit Qualitätsverbesserung | – 1 Anteil | 1 1 1 | – 1 Anteil | 1 1 1 | – 1 Anteil | 1 1 1 | ½ 1 Anteil | – 1 Anteil | – 1 Anteil |
| 9.1.4 | Zufahrt / Vorplatz a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz (bei gleich bleibender Fläche) b. erstmaliger Belageinbau (Teerung, Pflastersteine, Zementplatten usw.) c. mit Zement-Verbundsteinen oder Beton- und Teerasphaltbelägen – Ersatz bei vergleichbarer Qualität – bisher gekoffert Kiesplatz – bisher Naturplatz ohne Koffierung d. mit Natursteinpflasterung anstelle von Zementverbundsteinen | – 1 – ¾ 1 ½ | 1 1 – 1 1 | – 1 – ¾ 1 ½ | 1 1 – 1 1 | – 1 – ¾ 1 1 | 1 1 – ¾ 1 ½ | ½ 1 – ⅞ 1 ¾ | – 1 – ¾ 1 ½ | – 1 – ¾ 1 ½ |
| 9.1.5 | Bodenverbesserung Entwässern, Humusieren, Stützen usw. | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 9.1.6 | Gartensitzplatz a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau / Anteil Erweiterung infolge Um- und / oder Anbau oder für Neubauten | – 1 | 1 1 | – 1 | 1 1 | – 1 | 1 1 | ½ 1 | – 1 | – 1 |
| 9.1.7 | Schwimmbad aussen (im amtlichen Wert enthalten) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau c. Abdeckung – gleichwertiger Ersatz – Erstinstantation – Ersatz mit Komfortverbesserung d. Betriebskosten (Filter, Pumpe, Chemikalien) | – 1 – 1 Anteil | 1 1 1 1 Anteil | – 1 – 1 Anteil | 1 1 – 1 Anteil | – 1 – 1 Anteil | 1 1 – 1 Anteil | ½ 1 – 1 Anteil | – 1 – 1 Anteil | – 1 – 1 Anteil |

[1] Von 1948 bis 1961 gelten Unterhaltsarbeiten an neu erworbenen Liegenschaften während der ersten 5 Jahre seit Erwerb vollumfänglich als Anlagekosten.

[2] Die Dumontpraxis kommt in den Jahren 1997–2008 nur zur Anwendung, wenn die Liegenschaft zum Erwerbszeitpunkt in einem im Unterhalt vernachlässigten Zustand war.

[3] Ab 2009 wurde die Dumontpraxis vom Kanton Bern aufgegeben.

| | | Spalte 1 | Spalte 2 | | Spalte 3 | | Spalte 4 | | Spalte 5 | | Spalte 6 |
|-----------|--|---|--------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Jahre | Jahre | | Jahre | | Jahre | | Jahre | | ab Jahr |
| | | 1962–1972 [1] | 1973–1980 | 1981–1992 | 1993–1996 | 1997–2008 | 2009 | | | | |
| | | Anlagekosten | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten [3] |
| | | | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis [2] | Normalfall | |
| 9.1.8 | Beheizung Schwimmbad a. Reparatur/ gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau | – 1 | 1 1 | – 1 | 1 1 | – 1 | 1 1 | – 1 | ½ 1 | – 1 | – 1 |
| 9.1.9 | Schwimmteich (im amtlichen Wert enthalten)/ Biotop a. Reparatur/ gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau | – 1 | 1 1 | – 1 | 1 1 | – 1 | 1 1 | – 1 | ½ 1 | – 1 | – 1 |
| 9.2 | Kanalisationen und Hauszuleitungen inklusive Aushub und Erdarbeiten | | | | | | | | | | |
| 9.2.1 | a. Reparatur/ gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau c. Erweiterung infolge Anbau/ Umbau d. Reinigung (Kanalspülung) und Entleeren e. Anschluss an Entsorgungnetz mit gleichzeitigem Stilllegen von bestehenden Gruben, Kläranlagen und ähnlichem f. Ersatz/ Erneuerung von bestehenden Gruben, Kläranlagen und ähnlichem g. Ersatz/ Erneuerung/ Vergrösserung von bestehenden Gruben, Kläranlagen und ähnlichem: Aufteilung der Kosten nach Volumen bestehend (= Unterhalt) / neu (= Anlagekosten) h. einmalige Anschlussgebühren | – 1 1 – ½ – Anteil 1 | 1 1 1 – 1 Anteil 1 | – 1 1 – ¾ – Anteil 1 | 1 1 1 – ½ – Anteil 1 | – 1 1 – ¾ – Anteil 1 | 1 1 1 – ½ – Anteil 1 | – 1 1 – ¾ – Anteil 1 | 1 1 1 – ¾ – Anteil 1 | – 1 1 – ½ – Anteil 1 | – 1 1 – ½ – Anteil 1 |
| 9.2.2 | Wasser- und Hauszuleitung a. Anschliessen an ein anderes, gemeinschaftliches Verteilnetz b. Anschlussgebühr | – 1 | 1 1 | – 1 | 1 1 | – 1 | 1 1 | – 1 | ½ 1 | ½ 1 | – 1 |
| 9.2.3 | Trennsystem a. Reparatur/ gleichwertiger Ersatz der Kanalisationsleitung im Zusammenhang mit dem Anschliessen ans Trennsystem (inklusive Grabarbeiten) b. Anschliessen des Oberflächenwassers ans Trennsystem (inklusive Grabarbeiten) c. einmalige Anschlussgebühr | – – 1 | 1 1 1 | – 1 1 | 1 1 1 | – 1 1 | 1 1 1 | – 1 1 | ½ 1 1 | – 1 1 | – 1 1 |
| 9.2.4 | Drainage (Entwässerung des Bodens oder Sumpflandes) | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 10 | Serviceabonnemente | | | | | | | | | | |
| | Servicearbeiten an Installationen dienen dem Unterhalt. Die Kosten für Serviceabonnemente (inkl. Kosten für Kaminfeger-Arbeiten) können daher als Liegenschaftsunterhalt in Abzug gebracht werden. | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |

[1] Von 1948 bis 1961 gelten Unterhaltsarbeiten an neu erworbenen Liegenschaften während der ersten 5 Jahre seit Erwerb vollumfänglich als Anlagekosten.

[2] Die Dumontpraxis kommt in den Jahren 1997–2008 nur zur Anwendung, wenn die Liegenschaft zum Erwerbszeitpunkt in einem im Unterhalt vernachlässigten Zustand war.

[3] Ab 2009 wurde die Dumontpraxis vom Kanton Bern aufgegeben.

E: Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen, können seit dem 01.01.1995 wie Unterhalt abgezogen werden. Nicht als Unterhalt abziehbar sind im Zusammenhang mit einem Neubau erfolgte Investitionen zur rationellen Energieverwendung bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Dumontpraxis: während der ersten 5 Jahre seit Erwerb gilt Unterhalt als anschaffungsnah und wird ganz oder teilweise als Anlagekosten qualifiziert.

| Spalte 1 Jahre 1962– 1972 [1] | Spalte 2 Jahre 1973–1980 | | Spalte 3 Jahre 1981–1992 | | Spalte 4 Jahre 1993–1996 | | Spalte 5 Jahre 1997–2008 | | Spalte 6 ab Jahr 2009 |
|--|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|-----------------------------|
| Anlagekosten | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten | | Anlagekosten [3] |
| | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis | Normalfall | Dumontpraxis [2] | Normalfall | |

11 Verschiedenes

| | | | | | | | | | | | |
|--------|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 11.1.1 | Rückbaukosten (Abriss eines Gebäudes) wenn anschliessend ein Ersatzneubau auf dem gleichen Grundstück erstellt wird. Dazu gehören die Demontage, insbesondere der Lüftungs-, Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen; der Abbruch des vorbestehenden Gebäudes; der Abtransport des Bauabfalls und die Entsorgung des Bauabfalls. | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 [4] |
| 11.1.2 | Abbruch- und Räumungsarbeiten bei einem Umbau Kosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts-/Anlagekosten aufzuteilen. Kosten für nicht ausgeführte Projekte stellen Einkommensverwendung dar und sind deshalb nicht abzugsfähig. | Anteil |
| 11.2 | Anwaltskosten, Handänderungskosten, Notariatskosten | | | | | | | | | | |
| | a. Anwalts-, Notariats- oder Gerichtskosten, Vermittlungsprovisionen und allfällig weitere Kosten in direktem Zusammenhang mit Kauf oder Verkauf von Grundeigentum | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | b. Anwalts- und Prozesskosten im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten (Erträge) | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| | c. Handänderungs- und Pfandrechtsabgaben, Kosten für die Errichtung von Grundpfandschulden | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 11.3 | Architekten- und Ingenieurhonorare Soweit sie Arbeiten an Gebäuden betreffen, sind Architekten-, Ingenieur- und übrige Honorare (z. B. Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte) proportional nach den Kostenanteilen Unterhalts-/Anlagekosten aufzuteilen. Kosten für nicht ausgeführte Projekte stellen Einkommensverwendung dar und sind deshalb nicht abzugsfähig. | Anteil |
| 11.4 | Baubewilligungen | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 11.5 | Eigenleistungen, Eigenarbeit (ohne Materialkosten) Selbstständig Erwerbstätige sofern als Einnahmen verbucht und nicht wertvermehrend | – – | – 1 | – – | – ½ | – – | – ½ | – – | – ½ | – – | – – |
| 11.6 | Erschliessungsbeiträge Erschliessungsbeiträge an Gemeinden für Strassen, Trottoir usw., inkl. erste Teerung der Strassen und Zufahrten (Perimetergebühren) | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 11.7 | Naturereignisse/Schäden durch Dritte Naturereignisse, Schäden durch Dritte (z. B. Ölunfall) soweit Ersatz-, Reparatur- und Instandstellungskosten, nach Abzug Leistungen Dritter (z. B. Versicherungsleistungen) | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| 11.8 | Vermessung, Parzellierung | | | | | | | | | | |
| | a. Kosten für Vermessung, Parzellierung, Grundbuchgebühren, Güterzusammenlegung, Feldregulierung, Baulandumlegung | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | b. Wiederherstellung von Grundstücksgrenzen, Nachvermessungen | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| 11.9 | Werkzeuge Werkzeuge aller Art, Heimwerkgeräte usw. | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |

12 Betrieb und Verwaltung

| | | | | | | | | | | | |
|------|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12.1 | Kosten für Betrieb und Verwaltung | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
|------|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

[1] Von 1948 bis 1961 gelten Unterhaltsarbeiten an neu erworbenen Liegenschaften während der ersten 5 Jahre seit Erwerb vollumfänglich als Anlagekosten.

[2] Die Dumontpraxis kommt in den Jahren 1997–2008 nur zur Anwendung, wenn die Liegenschaft zum Erwerbszeitpunkt in einem im Unterhalt vernachlässigten Zustand war.

[3] Ab 2009 wurde die Dumontpraxis vom Kanton Bern aufgegeben.

[4] Ab Steuerjahr 2020 sind derartige Rückbaukosten bei der Grundstückgewinnsteuer nicht mehr abzugsfähig.

3 Erhöhung des Steuerbetrages bei kurzer Besitzesdauer

Hatte die steuerpflichtige Person das mit Gewinn veräusserte Grundstück weniger als fünf Jahre zu Eigentum, erhöht sich der Steuerbetrag gemäss Art. 147 StG bei einer Besitzesdauer

| | |
|-----------------------------------|------------|
| von weniger als 1 Jahr um | 70 Prozent |
| von 1 bis weniger als 2 Jahren um | 50 Prozent |
| von 2 bis weniger als 3 Jahren um | 35 Prozent |
| von 3 bis weniger als 4 Jahren um | 20 Prozent |
| von 4 bis weniger als 5 Jahren um | 10 Prozent |

Dieser Zuschlag wird nicht erhoben, wenn

- das Grundstück im Zuge einer Erbschaftsliquidation veräussert wird,
- die verkaufende Person aus persönlichen Gründen zu einem Verkauf gezwungen war,
- die verkaufende Person nachweist, dass andere Umstände vorliegen, die jede spekulative Absicht – auch in der Form einer Nebenabsicht – ausschliessen.

Das Gesuch um Verzicht auf den Zuschlag ist unter Nachweis der Umstände, die eine spekulative Absicht ausschliessen, entsprechend zu begründen.

4 Tabelle für die Berechnung der Grundstücksgewinnsteuer

Bei der Berechnung der geschuldeten Grundstücksgewinnsteuer ist die einfache Steuer mit der **Steueranlage** des Kantons, derjenigen der Gemeinde und gegebenenfalls derjenigen der Kirchgemeinde zu multiplizieren.

Verkäufe mit Grundbucheintrag ab 2011 (Beträge in Franken). Tarifänderungen ab 2023 bleiben vorbehalten.

| Steuerbarer Grundstücksgewinn | Einfache Steuer | Für jeweils weitere CHF 100.– Gewinn | Steuerbarer Grundstücksgewinn | Einfache Steuer | Für jeweils weitere CHF 100.– Gewinn |
|-------------------------------|-----------------|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| 5 200 | 98.90 | 2.40 | 130 500 | 8 408.65 | 7.81 |
| 5 400 | 103.70 | 4.08 | 140 000 | 9 150.60 | |
| 10 000 | 291.35 | | 150 000 | 9 931.60 | |
| 13 300 | 426.00 | 4.92 | 160 000 | 10 712.60 | |
| 20 000 | 755.65 | | 170 000 | 11 493.60 | |
| 26 300 | 1 065.60 | 6.41 | 180 000 | 12 274.60 | |
| 30 000 | 1 302.75 | | 190 000 | 13 055.60 | |
| 40 000 | 1 943.75 | | 200 000 | 13 836.60 | |
| 50 000 | 2 584.75 | | 210 000 | 14 617.60 | |
| 52 400 | 2 738.60 | 7.26 | 220 000 | 15 398.60 | |
| 60 000 | 3 290.35 | | 230 000 | 16 179.60 | |
| 70 000 | 4 016.35 | | 240 000 | 16 960.60 | |
| 80 000 | 4 742.35 | | 250 000 | 17 741.60 | |
| 90 000 | 5 468.35 | | 260 000 | 18 522.60 | |
| 100 000 | 6 194.35 | | 270 000 | 19 303.60 | |
| 110 000 | 6 920.35 | | 280 000 | 20 084.60 | |
| 120 000 | 7 646.35 | | 290 000 | 20 865.60 | |
| 130 000 | 8 372.35 | | 300 000 | 21 646.60 | |
| | | | 310 000 | 22 427.60 | |
| | | | 320 000 | 23 208.60 | |
| | | | 325 800 | 23 661.60 | 8.10 |
| | | | 330 000 | 24 001.80 | |

Beispiel: Steuerbarer Grundstückgewinn CHF 275 000.- (Tarif 2011)

| Steuerbarer Grundstückgewinn | Einfache Steuer gemäss Tabelle | Total einfache Steuer |
|--|--------------------------------|-----------------------|
| CHF 275 000.- Aufteilung in Teilbeträge gemäss Tabelle: | | |
| CHF 270 000.- | CHF 19 303.60 | CHF 19 303.60 |
| CHF 5 000.- | 50 × CHF 7.81 = CHF 390.50 | CHF 390.50 |
| | | CHF 19 694.10 |

Steueranlagen:

| | | |
|----------------------|-------|-----------|
| Kanton | 3.025 | (Annahme) |
| Gemeinde | 1.54 | (Annahme) |
| Kirchgemeinde | 0.184 | (Annahme) |

| | Einfache Steuer | Steueranlage | |
|--|-----------------|--------------|----------------------|
| Kanton | CHF 19 694.10 | × 3.025 | CHF 59 574.65 |
| Gemeinde | CHF 19 694.10 | × 1.54 | CHF 30 328.90 |
| Kirchgemeinde | CHF 19 694.10 | × 0.184 | CHF 3 623.70 |
| Total Kantons-, Gemeinde- und Kirchensteuer | | | <u>CHF 93 527.25</u> |

Unter www.taxme.ch kann die Grundstückgewinnsteuer auch online berechnet werden.