



MERKBLATT

Kalkulator Grundstückgewinnsteuer

(gemäss Steuergesetz [StG] GS 640.000, insbesondere Art. 103-109 StG)

1. Grundsatz

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen gemäss Art. 103 Abs. 1 StG die Gewinne, die aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens oder von Anteilen an solchen erzielt werden. Ausserdem unterliegen ihr Gewinne aus Veräusserung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke natürlicher Personen sowie von Grundstücken juristischer Personen, die gemäss Art. 58 Abs 1 lit. d - g und i StG von der Steuerpflicht befreit sind.

Steuerpflichtig ist der Veräusserer. Mehrere Veräusserer sind gemeinsam steuerpflichtig und entrichten die Steuer nach Massgabe ihrer Anteile unter solidarischer Haftung (Art. 103 Abs. 3 StG).

Die Steuerverwaltung erstellt eine provisorische Depotberechnung der Grundstückgewinnsteuer nur bei Vorliegen eines entsprechenden Gesuchs des Grundbuchamtes. Um die steuerlichen Konsequenzen eines potenziellen Grundstückverkaufs vorgängig schnell und einfach abschätzen zu können, steht neu unser [Kalkulator](#) zur Verfügung. Im Folgenden werden die Variablen erläutert, welche zur Berechnung benötigt werden.

Hinweis: Der Kalkulator kann nicht für landwirtschaftliche Liegenschaften im Geschäftsvermögen genutzt werden.

1.1. Veräusserungserlös

Als Veräusserungserlös gilt grundsätzlich der vereinbarte **Verkaufspreis** einschliesslich **weiterer Leistungen des Käufers** wie der Gegenwartswert eines allfälligen überlassenen Wohnrechts, einer Nutzniessung oder die vom Käufer übernommene Grundstückgewinnsteuer. Dabei sind der Wert des enthaltenen Inventars sowie die **unmittelbaren Kosten der Veräusserung**, darunter Maklerprovisionen sowie die Handänderungs- und Grundbuchgebühren (aktuell annäherungsweise 1.2%) vom Erlös abzuziehen.

1.2. Anlagekosten

Als Basis für die Anlagekosten gilt der **Erwerbspreis**, d.h. der ursprüngliche, im Grundbuch eingetragene Kaufpreis einschliesslich **weiterer eingetragener Leistungen des Erwerbers** wie Wohnrecht, Übernahme der Grundstückgewinnsteuer sowie Erwerbsnebenkosten (selbst getragene Handänderungs- und Grundbuchkosten).

Liegt der ursprüngliche Erwerb des Grundstücks mehr als 20 volle Jahre zurück, darf der Steuerpflichtige anstelle des Erwerbspreises den **vor 20 Jahren gültigen amtlichen Verkehrswert** der Liegenschaft als Ersatzwert für die Anlagekosten geltend machen. Dieser ist der zum damaligen Zeitpunkt massgebenden Schätzung zu entnehmen. Bei nicht landwirtschaftlich geschätzten Liegenschaften, die mehrheitlich zu Wohnzwecken genutzt werden,

ist der auf den Wohnteil entfallende Ersatzwert ausserdem grundsätzlich um 30% zu erhöhen (Steuerpraxis des Kanton Appenzell Innerrhoden in Analogie zum Art. 7 Abs. 3 StV AI mit damalig gültigem Zuschlag).

In beiden Fällen als Anlagekosten geltend gemacht werden können zudem sämtliche **anrechenbare wertvermehrende Investitionen** seit Erwerb bzw. dem Datum der vor 20 Jahren gültigen Schätzung. Dabei sind diese von den werterhaltenden Investitionen, welche in der ordentlichen Steuererklärung als Liegenschaftsunterhalt geltend gemacht werden können, abzugrenzen. In diesem Rahmen bereits geltend gemachte Aufwendungen können in keinem Fall als Anlagekosten berücksichtigt werden.

1.3. Steuerberechnung und Eigentumsdauer

Der **Grundstückgewinn** berechnet sich schliesslich aus der Differenz zwischen dem gesamten Veräusserungserlös und den Anlagekosten. Bagatellgewinne unter CHF 4'000 werden nicht besteuert (Art. 109 Abs. 4 StG).

Die **Haltedauer** bestimmt sich nach den Daten der Grundbucheinträge von Erwerb und Verkauf und wird in vollen Jahren bzw. Monaten bemessen. Bei einer Haltedauer von mehr als drei Jahren wird auf ganze Jahre abgerundet, bei weniger als drei Jahren auf ganze Monate.

Die Steuerbelastung wird unter Berücksichtigung der Eigentumsdauer festgelegt. Die Grundstückgewinnsteuer ermässigt sich bei einer anrechenbaren Besitzesdauer von vollen 20 Jahren und mehr um 50%. Beträgt die Besitzesdauer weniger als drei Jahre, erhöht sich die Grundstückgewinnsteuer für jeden fehlenden Monat um je ein Prozent (Art. 109 Abs. 3 StG).

1.4. Steueraufschub

Die Grundstückgewinnsteuer kann durch verschiedene Tatbestände (Art. 104 StG) aufgeschoben werden, darunter Erbgang, Erbvorbezug oder Schenkung. Eine Möglichkeit besteht zudem darin, einen Antrag auf Aufschub durch Ersatzbeschaffung zu stellen. Dafür muss der Erlös für eine dauernd und **ausschliesslich** selbstgenutzte Wohnliegenschaft innert angemessener Frist zum Erwerb oder Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet werden. Der Aufschub kann grundsätzlich erst beantragt werden, wenn der Wohnsitz nachweislich gewechselt wurde.

2. Kontakt

Kantonale Steuerverwaltung
Joschija Eberl
Marktgasse 2
9050 Appenzell
Tel: +41 71 788 93 24
joschija.eberl@fd.ai.ch

3. Gültigkeit

Dieses Merkblatt gilt ab dem Steuerjahr 2025.

Stand: 18. März 2025