



Ausgleichs- und Verzugszins bei der Grundstückgewinnsteuer

I. Bedeutung des Ausgleichszinses

Dem Ausgleichszins kommt eine wichtige Funktion im Hinblick auf eine Gleichbehandlung aller Steuerpflichtigen beim Bezug von Steuern zu. Wie sich schon aus dem Begriff ergibt, soll dieser Zins einem Ausgleich dienen. Einerseits werden alle Zahlungen des Steuerpflichtigen bis zur Schlussrechnung zu seinen Gunsten verzinst. Andererseits hat der Steuerpflichtige ab einem bestimmten Verfalltag den in der Schlussrechnung ausgewiesenen Steuerbetrag zu verzinsen. Ein positiver Zinssaldo führt zu einer Rückerstattung an den Steuerpflichtigen, ein negativer Saldo zu einer Nachforderung der Steuerbehörden. Vom Ausgleichszins zu unterscheiden sind der Verzugs- und der Rückerstattungszins.

II. Grundsatz und Funktionsweise der Ausgleichs- sowie Verzugszinsen

Fällige Steuerforderungen sind bei verspäteter Bezahlung zu verzinsen. Dabei wird jedoch unterschieden zwischen Ausgleichszins (Verzinsung der Steuerforderung bis zum Zeitpunkt der definitiven Veranlagung und Schlussrechnung) und Verzugszins (Verzinsung einer zu spät bezahlten Schlussrechnung). Zudem gilt es folgendes zu beachten:

- Die Ausgleichszinspflicht beginnt ab einem im Steuergesetz bzw. der Steuerverordnung bestimmten Zeitpunkt (Verfalltag) zu laufen, unabhängig davon, ob eine vorläufige Steuerrechnung zugestellt wird oder nicht.
- Die Ausgleichszinspflicht besteht auf dem veranlagten Steuerbetrag. Massgebend ist somit nicht der im Rahmen einer vorläufigen Steuerrechnung geforderte Steuerbetrag, sondern derjenige, welcher definitiv veranlagt wird und damit auch geschuldet ist.
- Auf allen Zahlungen, welche Sie aufgrund einer vorläufigen Steuerrechnung geleistet haben bzw. leisten, werden Ausgleichszinsen zu Ihren Gunsten berechnet. Auf dem definitiv geschuldeten Steuerbetrag sind ab dem Verfalltag Ausgleichszinsen zu Ihren Lasten geschuldet.
- Die verspätete Bezahlung vorläufiger Rechnungen löst keine Verzugszinspflicht aus, sondern führt zu einem (negativen) Ausgleichszins.
- Zusammen mit der Veranlagungsverfügung erhalten Sie eine Schlussrechnung mit einer detaillierten Berechnung der Ausgleichszinsen.
- Die Verzugszinspflicht besteht nach Ablauf der dreissigtägigen Zahlungsfrist für die Schlussrechnung.



III. Beispiele zu den Ausgleichs- und Verzugszinsen

Beispiel 1 (nur negative Ausgleichszinsen)

Herr Adrian Muster veräussert sein Einfamilienhaus am 1. April 2018. Er reicht die Steuererklärung für Grundstückgewinne nicht fristgerecht ein. Das Kantonale Steueramt stellt Herrn Muster am 15. Mai 2018 eine vorläufige Steuerrechnung (gemäss Vorausberechnung) über Fr. 50'000.- zu. Herr Muster bezahlt den in Rechnung gestellten Betrag nicht und wartet die Veranlagungsverfügung und Schlussrechnung ab. Aufgrund der eingereichten Steuererklärung wird am 31. Oktober 2018 ein Steuerbetrag von Fr. 60'000.- veranlagt. Herr Muster bezahlt den Steuerbetrag innert der Zahlungsfrist von 30 Tagen am 20. November 2018.

Beispiel 2 (positive und negative Ausgleichszinsen / Verzugszinsen)

Herr Adrian Muster veräussert sein Einfamilienhaus am 1. April 2018. Er reicht die Steuererklärung für Grundstückgewinne fristgerecht ein. Das Kantonale Steueramt stellt Herrn Muster am 15. Mai 2018 eine vorläufige Steuerrechnung (gemäss Vorausberechnung) über Fr. 50'000.- zu. Herr Muster bezahlt den in Rechnung gestellten Betrag am 31. Mai 2018. Aufgrund der eingereichten Steuererklärung wird am 31. Oktober 2018 ein Steuerbetrag von Fr. 60'000.- veranlagt. Herr Muster bezahlt den restlichen Steuerbetrag von Fr. 10'000.- am 20. Februar 2019.

| | Beispiel 1 | Beispiel 2 |
|--|---|-----------------------------------|
| Vorläufige Steuerrechnung | | |
| Grundbucheintrag | 1. April 2018 | 1. April 2018 |
| Verfalltag (= 90 Tage nach Grundbucheintrag) | 1. Juli 2018 | 1. Juli 2018 |
| Rechnungsbetrag | Fr. 50'000.00 | Fr. 50'000.00 |
| Zahlung | keine | 31. Mai 2018 |
| Veranlagung | | |
| Datum | 31. Oktober 2018 | 31. Oktober 2018 |
| Steuerbetrag (ohne Ausgleichszinsen) | Fr. 60'000.00 | Fr. 60'000.00 |
| Zahlungsfrist | 30 Tage | 30 Tage |
| Zahlung | 20. November 2018 | 20. Februar 2019 |
| Ausgleichszinsen / Verzugszinsen | | |
| <i>Positive Ausgleichszinsen</i> | keine * | 1. Juni – 31. Okt. 2018 ** |
| - auf Zahlung von | -- | Fr. 50'000.00 |
| <i>Negative Ausgleichszinsen</i> *** | 2. Juli – 31. Okt. 2018 | 2. Juli – 31. Okt. 2018 |
| - auf Steuerbetrag | Fr. 60'000.00 | Fr. 60'000.00 |
| <i>Verzugszinsen</i> | keine | 1. Dez. 2018 – 20. Feb. 2019 **** |
| - auf Steuerbetrag | -- | |
| * da keine Zahlung vor der Veranlagung. | ** da die vorläufige Rechnung bezahlt wird. | |
| *** ab Verfalltag, d.h. ab 1. Juli 2018. | **** da die Schlussrechnung verspätet bezahlt wird. | |

IV. Hinweise zur Zinsberechnung

- Pro Kalenderjahr werden 360 Zinstage gerechnet.
- Der Ausgleichszinssatz wird ebenso wie der Verzugszins- und der Rückerstattungszinssatz von der Regierung festgelegt. Der Schlussrechnung können Sie die jeweils anwendbaren Zinssätze entnehmen. Der Zinssatz für Ausgleichszinsen zu Ihren Lasten bzw. Ihren Gunsten ist gleich hoch.