

FLEISCHMANN

Immobilien



Steuern von Grundeigentum

Liegenschaftensteuer

Allgemeines

Die Liegenschaftensteuer wird jährlich auf den im Kanton gelegenen Liegenschaften erhoben. Die Rechnungsstellung erfolgt in der Regel in der letzten Januarwoche. Der Ertrag der Liegenschaften fällt zu 57 Prozent an die Politische Gemeinde und zu 43 Prozent an den Kanton.

Detailliertere Informationen zur Liegenschaftensteuer finden Sie in der Thurgauer Steuerpraxis unter folgendem Link: [StP 123 Nr. 1 „Liegenschaftensteuern“](#)



Steuerpflicht

Steuerpflichtig ist, wer zu Beginn des Steuerjahres im Eigentum oder in Nutzniessung der Liegenschaft ist. Bei Kollektiv- oder Kommanditgesellschaften wird die Steuer von der Gesellschaft erhoben.

Liegenschaften der gemäss § 75 Abs. 1 Ziffer 7 StG steuerbefreiten juristischen Personen sind von der Liegenschaftensteuer ausgenommen, sofern die Liegenschaften zur unmittelbaren Erfüllung der steuerbefreiten Zwecke dienen.

Grundstückgewinnsteuer

Die Grundstückgewinnsteuer ist als Objektsteuer ausgestaltet. Als solche unterliegen gemäss § 126 Absatz 1 StG Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken:

- des Privatvermögens natürlicher Personen
- juristischer Personen, die gemäss § 75 Absatz 1 Ziffer 4 bis 8 StG von der Steuerpflicht befreit sind.

Veräusserungs- und Kapitalgewinne auf Grundstücken des Geschäftsvermögens natürlicher Personen unterliegen vollumfänglich der Einkommenssteuer. Sofern es sich um nicht von der Gewinnsteuer befreite juristische Personen handelt, unterliegen deren Grundstücksgewinne der Gewinnsteuer.

In der Thurgauer Steuerpraxis finden Sie in den [Weisungen zu den §§ 126 bis 134](#) des Steuergesetzes detailliertere Informationen zur Grundstückgewinnsteuer.



Handänderungssteuer

Allgemeines

Der Staat erhebt nach § 1 Ziffer 6 StG eine Handänderungssteuer. Diese ist eine Rechtsverkehrssteuer und knüpft an einen Vorgang des Rechtsverkehrs (Handänderung von Grundstücken) an. Die Handänderungssteuer wird mit der Anmeldung zum Grundbucheintrag oder mit der wirtschaftlichen Handänderung fällig. Der Betrag der Handänderungssteuer ist vor Übertragung von Grundeigentum zu entrichten oder sicherzustellen.

Steuersubjekt ist ausschliesslich die erwerbende Person. Die veräussernde Person haftet aber solidarisch mit dem Erwerber. Für Handänderungssteuern steht dem Kanton ein gesetzliches Grundpfandrecht zu.

Veranlagungsbehörde für die Handänderungssteuer ist das Grundbuchamt. Über Einsprachen betreffend die Handänderungssteuer entscheidet die Steuerverwaltung.

Detailliertere Ausführungen finden Sie in der Thurgauer Steuerpraxis in den [Weisungen zu den §§ 133 bis 139](#) des Steuergesetzes.



Handänderungssteuer bei Ersatzbeschaffung

bei selbstgenutztem Wohneigentum

Allgemeines

Auch bei der Handänderungssteuer kommt beim Ersatzbeschaffungstatbestand gemäss § 129 Absatz 1 Ziffer 9 StG eine Steuerprivilegierung zur Anwendung (§ 138 Abs. 2 StG). Die Privilegierung erfolgt nicht über einen Aufschub wie bei der Grundstückgewinnsteuer (§ 129 Abs. 1 StG), sondern über eine Befreiung von der Handänderungssteuer.gesetzes.

Detailliertere Ausführungen finden Sie in der Thurgauer Steuerpraxis in der [Weisung zu den §§ 138 Nr. 1](#) des Steuergesetzes.

Gemäss § 138 Absatz 2 StG erfolgt die Steuerbefreiung im Umfang der Reinvestition des Veräusserungserlöses in das Ersatzobjekt.



	Beispiel 1	Beispiel 2	Beispiel 3	Beispiel 4	Beispiel 5
Veräusserungserlös	600'000	1'500'000	500'000	1'000'000	250'000
Reinvestition	1'200'000	870'000	700'000		
Reinvestition Bauland				230'000	350'000
Baukosten				750'000	650'000
Steuerbefreiung	600'000	870'000	500'000	230'000	250'000
Bemessungsgrundlage	600'000	0	200'000	0	100'000
Handänderungssteuer 1 %	6'000	0	2'000	0	1'000

Vertrauen Sie unserer Immobilienkompetenz



Wir sind Fleischmann Immobilien

Als regional verwurzelt Familienunternehmen steht Fleischmann Immobilien seit 1989 für ehrliche Qualität und faire Beratung rund um den Kauf und Verkauf von Immobilien.

Mit der Übernahme im Jahr 2024 durch die zweite Generation verbindet Fleischmann Immobilien Moderne und Tradition. Durch unsere authentische und persönliche Arbeitsweise stehen wir unseren Kundinnen und Kunden als verlässlicher Partner in jeder Phase zur Seite – von der ersten Beratung bis zum erfolgreichen Abschluss.



Fleischmann Immobilien AG

Hauptsitz

Rathausstrasse 18

8570 Weinfelden

+41 71 626 51 51

info@fleischmann.ch

Weitere Standorte:

Frauenfeld, Kreuzlingen,

Arbon, Stein am Rhein

