

Revision des Reglementes über die Grundstückgewinnsteuer

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 20. August 1974

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

Mit der Annahme durch die Urnenabstimmung ist am 27. Mai 1962 das Reglement über die Grundstückgewinnsteuer in Kraft getreten.

Gemäss Bericht und Antrag des Stadtrates vom 12. Februar 1965 wurde das Reglement durch eine neue Ziff. 7 des § 5 ergänzt. Das Reglement vom 2. Mai 1962 hat sich in der Rechtsanwendung bewährt und darf als ein gutes Spezialsteuergesetz bezeichnet werden. Im Laufe der langjährigen Rechtsanwendung und der damit gemachten Erfahrungen hat sich gezeigt, dass verschiedene Bestimmungen des Reglementes den heutigen Erfordernissen anzupassen sind.

Wir beantragen die nachfolgenden Aenderungen bzw. Ergänzungen:

§ 2: Aufnahme der zivilrechtlichen Begriffsbeschreibung "Miteigentumsanteile" infolge Einführung des Stockwerkeigentums.

Zugehör: Redaktionelle Aenderung aufgrund der zivilrechtlichen Begriffsbeschreibung der Art. 644/645 ZGB.

§ 4: "Für die nachstehenden Handänderungen wird Steueraufschub gewährt". Redaktionelle Aenderung.

Ziff. 3:

Voraussetzung einer steueraufschubsbedingten Umwandlung muss sein, dass die wertmässigen Anteile und die Verfügungsrechte der Beteiligten nicht ändern.

Ziff. 4: (neu)

Mit dieser neuen Bestimmung soll die Auflösung von Gesamthandverhältnissen (einfache Gesellschaften, Kollektiv- und Kommanditgesellschaften) ohne steuerliche Konsequenzen ermöglicht werden, sofern wertmässig keine Aenderung der Anteile eintritt. Die den wertmässig identischen Anteil übersteigende Quote, die durch Tauschaufgeld abgegolten wird, unterliegt der Besteuerung.

Ziff. 5: (neu)

- Mit dieser neuen Bestimmung soll auch für die privatrechtlichen Tauschgeschäfte, sofern diese der rationellen Einteilung eines zusammenhängenden Baugebietes dienen, die Besteuerung aufschieben. Steuerpflichtig bleibt jedoch der über den Tausch hinausgehende Realisationsgewinn, der durch geldwerte oder andere Leistungen abgegolten wird.

Damit wird die rationelle Einteilung innerhalb eines zusammenhängenden Baugebietes gefördert. Steuerliche Erschwernisse, die nach der heutigen Gesetzgebung steuerpflichtige Abtauschverfahren in Frage stellen könnten, werden dadurch ausgeschaltet.

- Die Güterzusammenlegung, die Grenzbereinigung sowie die Quartierplanung, die als steuerbefreite Tatbestände unter § 5 des heutigen Reglementes figurieren, werden mit Rücksicht auf das kantonale Baugesetz in Ziff. 5 des § 4 aufgenommen und teilweise neu umschrieben. Anlass für diese Regelung ist die Ueberlegung, dass in einem solchen Verfahren versucht werden könnte, möglichst viel Land abzutauschen um den Mehrwert bei einer künftigen Veräusserung von der Besteuerung auszunehmen.

Die Begriffe Güterzusammenlegung, Grenzregulierung und Landumlegung entsprechen den Formulierungen in der Zuger Baugesetzgebung.

§ 5: In Analogie zu § 4, wo als Randbemerkung der "Steueraufschub" vermerkt ist, wird hier als Randbemerkung "Steuerbefreiung" aufgenommen. Als Untertitel: "Nicht steuerpflichtige Personen" und "Nicht steuerpflichtige Tatbestände".

Ziff. 3:

Steuerbefreiung ist dann anzunehmen, wenn die Voraussetzungen nach § 15 Abs. 1 Ziff. 3 StG gegeben sind und der Erlös aus den veräusserten Grundstücken unmittelbar und ausschliesslich für öffentliche, gemeinnützige oder kirchliche Zwecke oder für die soziale Fürsorge verwendet wird. Die Steuerbefreiung wird somit vom Willen des Verkäufers abhängig gemacht, der den Erlös, um Steuerfreiheit zu geniessen, für die erwähnten Zwecke verwenden muss.

§ 7: Voraussetzung für die Rückerstattung ist, dass die Kantons- und Gemeindesteuern vom Grundstückgewinnsteuerpflichtigen erbracht werden. Muss z.B. ein Gewinnanteilsberechtigter einen Teil des Gewinnes als Einkommen versteuern, entsteht beim Grundstückgewinnsteuerpflichtigen hinsichtlich dieses Gewinnanteils keine kumulative Belastung.

Die Einschätzungserfahrungen haben gezeigt, dass die Zeit von 2 Jahren zu kurz bemessen ist. In Abs. 3 ist deshalb eine Ausdehnung der Frist auf 5 Jahre vorgesehen.

§ 8: Die Absätze 4 & 5 müssen im Hinblick auf die Aenderungen in § 4 neu formuliert werden.

§ 10: Subventionen vermögen die Baukosten zu mindern. Demzufolge werden diese als baukostenmindernde Grössen im Reglement ausdrücklich erwähnt.

Wir erachten es als notwendig, Gebühren, die einem Grundeigentümer im Zusammenhang mit einer Güterzusammenlegung, einer Landumlegung, einer Grenzregulierung oder privatrechtlicher Tauschgeschäfte im Sinne des § 4 Abs. 5 des Reglementes erwachsen, als abzugsfähige Aufwendungen zu erklären. Desgleichen erachten wir es als angezeigt, die Kosten für die Errichtung von

Schuldbriefen und Grundpfandverschreibungen und Gebühren der amtlichen Liegenschaftsschätzung, als anrechenbare Aufwendungen anzuerkennen.

§ 11: Die Einschätzungspraxis hat gezeigt, dass die Frist von drei Jahren als zu kurz bemessen ist. Eine Ausdehnung der Frist auf 5 Jahre ist angebracht.

§ 17: Der Begriff "Aufstellungen" wird durch "Unterlagen" ersetzt.

§ 18: Die Einschätzungskommission wird auch für die Revision der Einschätzungen und für die Anrechnungsgesuche im Sinne von § 7 des Reglementes als zuständig erklärt.

Abs. 5 ist neu

Dem Grundstücksgewinnsteueramt erwächst durch die orientierende Berechnung der Steuern ein erheblicher Arbeitsaufwand. Wird die Liegenschaft nicht innert einem Jahr verkauft, so scheint es angezeigt, diese Kosten dem Gesuchsteller zu belasten. Die Frist von einem Jahr wurde gewählt, weil nach Ablauf eines Jahres eine neue Verkehrswertschätzung nach § 9 Abs. 3 des Reglementes notwendig wird.

§ 19: Redaktionelle Aenderungen.

§ 20: Redaktionelle Aenderungen und Hinweis auf die Rekursmöglichkeit.

§ 21: Redaktionelle Aenderungen. Hinweis darauf, dass die Beweismittel der Rekursschrift beizulegen sind.

§ 23: Redaktionelle Aenderung.

§ 24: Absatz 1 enthält lediglich eine redaktionelle Aenderung.

Absatz 2 in der bisherigen Fassung könnte zu einer missverständlichen Interpretation führen. Er ist deshalb neu gefasst worden.

Ueberdies wurde diese Bestimmung erweitert, in dem Sinne, dass auch die Stadt für den von Steuerpflichtigen zuviel bezahlten Betrag einen Verzugszins zu zahlen hat.

In Absatz 3 wird der Begriff "Handänderung" richtigerweise durch "Grundbucheintrag" ersetzt.

Ferner ist der Vergütungszins auf Barhinterlage von 3 1/2 % auf 5 % erhöht worden.

§ 26: Es erfolgt eine redaktionelle Aenderung.

§ 27: Die Einschätzungspraxis zeigte, dass die Frist von 3 Monaten zu kurz bemessen ist. Sie wurde deshalb auf 12 Monate ausgedehnt.

§ 28: In den Titel des Abschnittes VI, der die §§ 28 - 31 umfasst, ist auch die "Steuerbusse" und der "Steuerbetrug" aufgenommen worden.

§ 28 Abs. 1 enthält lediglich eine redaktionelle Änderung. Abs. 2 der bisherigen Bestimmung wurde fallen gelassen, weil dessen Inhalt einer allgemein anerkannten Maxime im Steuerrecht entspricht.

§ 31: Diese Bestimmung ist neu.

Die Einschätzungserfahrungen haben gezeigt, dass Urkundenfälschungen und andere Steuerbetrugstatbestände vorgekommen sind, ohne dass diese hätten geahndet werden können. Für derartige Tatbestände des Steuerbetruges erachten wir eine entsprechende verschärfte Ahndung angezeigt.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und ihr zuzustimmen.

ZUG, 20. August 1974

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
Dr. Ph. Schneider A. Grünenfelder

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Reglement

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND REVISION DES REGLEMENTES UEBER DIE GRUNDSTUECKGEWINN-
STEUER

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 351
vom 20. August 1974

b e s c h l i e s s t :

1. Das Reglement über die Grundstückgewinnsteuer gemäss Vorlage wird zum Beschluss erhoben.
2. Es tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung und nach Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

Der Beschluss ist im Amtablatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt und es werden ihm alle hiezu erforderlichen Vollmachten erteilt.

ZUG,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Die Referendumsfrist läuft vom bis

Reglement

über die Grundstückgewinnsteuer

vom

Der Grosse Gemeinderat von Zug, gestützt auf § 125 des Gesetzes über die Kantons- und Gemeindesteuern des Kantons Zug vom 7. Dezember 1946, § 23 lit. f des Gesetzes betreffend das Gemeinwesen vom 20. November 1876 und gestützt auf § 25 Ziff. 6 der Gemeindeordnung

beschliesst:

I. GRUNDSTUECKGEWINNSTEUERPFLICHT

§ 1

Die Einwohnergemeinde Zug erhebt eine Grundstückgewinnsteuer, deren Ertrag für Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen und dem ausserordentlichen Aufwand zu verwenden ist.

Erhebung der
Grundstückgewinn-
steuer

§ 2

Als Grundstücke im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen gelten:

Grundstücke

1. Liegenschaften,
2. in das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte,
3. Miteigentumsanteile,

Zugehör fällt ausser Betracht.

§ 3

¹ Die Grundstückgewinnsteuer wird auf den Gewinnen erhoben, die sich bei Handänderungen von Grundstücken oder Anteilen von solchen ergeben.

Steuerpflicht

² Handänderungen an Grundstücken sind gleichgestellt:

1. Rechtsgeschäfte, die bezüglich der Verfügungsgewalt über Grundstücke tatsächlich und wirtschaftlich wie Handänderungen wirken.
2. Belastungen von Grundstücken mit öffentlichrechtlichen und privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder Veräusserung der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen, sowie die Aufhebung solcher Eigentumsbeschränkungen, soweit sie gegen Entgelt erfolgen.

§ 4

Für die nachstehenden Handänderungen wird Steueraufschub gewährt:

Steueraufschub

1. Handänderungen zwischen Ehegatten, Eltern und Nachkommen.
2. Handänderungen infolge Erbvorbezuges, Erbanges, Erbteilung, Vermächtnis und infolge Schenkung.

3. Handänderungen infolge Umwandlung von Einzelfirmen, Personengesellschaften oder juristischen Personen, ohne Änderung der wertmässigen Anteile der Beteiligten.
4. Handänderungen infolge Auflösung von Gesamthandverhältnissen und Miteigentumsverhältnissen ohne wertmässige Änderung der Anteile der Beteiligten.
Die teilweise oder ganze Veräusserung eines einem Gesamteigentümer oder Miteigentümer zustehenden Anteiles gegen geldwerte oder andere Leistungen unterliegt der Grundstückgewinnsteuer.
5. Handänderungen infolge Güterzusammenlegung, Landumlegung und Grenzregulierung sowie privatrechtliche Tauschgeschäfte, sofern diese der rationellen Einteilung eines zusammenhängenden Baugebietes dienen.
Die teilweise oder ganze Veräusserung des einem Beteiligten zustehenden Anteils gegen geldwerte oder andere Leistungen unterliegt der Grundstückgewinnsteuer.

§ 5

Von der Grundstückgewinnsteuer sind befreit:

1. Die Eidgenossenschaft und ihre Anstalten, der Kanton und seine Anstalten,
2. die zugerischen Einwohner-, Bürger- und Kirchgemeinden und ihre Anstalten,
3. die im Kanton domizilierten juristischen Personen im Sinne von § 15, Abs. 1, Ziff. 3 des kantonalen Steuergesetzes, sofern der Erlös aus den veräusserten Grundstücken unmittelbar und ausschliesslich für öffentliche, gemeinnützige oder kirchliche Zwecke oder für die soziale Fürsorge verwendet wird,
4. Gewinne bei Handänderungen infolge öffentlichem Strassen- und Flussbau,
5. Gewinne bei Handänderungen im Zwangsverwertungsverfahren, insoweit die Gläubiger zu Verlust kommen,
6. Geleistete Vergütungen für die Baurechtseinräumung (wiederkehrende periodische Leistungen und Globalentschädigungen), sofern diese der Einkommens- bzw. Reingewinnsteuer unterliegen.

Steuerbefreiung

1. Nichtsteuerpflichtige Personen

2. Nichtsteuerpflichtige Tatbestände

§ 6

Steuerpflichtig ist der Veräusserer.

Steuersubjekt

§ 7

- ¹ Unterliegt ein aufgrund dieses Reglementes steuerbarer Grundstücksgewinn der Einkommensbesteuerung gemäss § 17 des kantonalen Steuergesetzes, so werden die Kantons- und die in der Stadtgemeinde Zug bezahlten Gemeindesteuern, die vom Grundstückgewinnsteuerpflichtigen auf dem von der Grundstückgewinnsteuer erfassten Teil entrichtet werden, vom Betrag der Grundstückgewinnsteuer in Abzug gebracht. Der Verschiedenheit der Steuersysteme ist durch Gewinnangleichung Rechnung zu tragen.
- ² Die gleiche Regelung gilt für die juristischen Personen in bezug auf die Steuer vom Reingewinn.
- ³ Das Gesuch um Rückerstattung ist innert 5 Jahren nach der rechtskräftigen Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer und der Kantonssteuer vom Steuerpflichtigen an die Einschätzungskommission für Grundstückgewinne zu stellen.

Verhältnis zur Einkommens- oder Reingewinnsteuer:
Rückerstattungsanspruch

II. STEUERHEMESSUNG

§ 8

- ¹ Grundstücksgewinn ist der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten übersteigt.
- ² Die Anlagekosten ergeben sich aus Erwerbspreis und Aufwendungen.
- ³ Massgebend für die Berechnung des Gewinnes und der Besitzesdauer ist die letzte steuerpflichtige Handänderung.
- ⁴ Bei den in § 4, Ziff. 1 - 4 erwähnten Handänderungen ist auf den letzten Erwerb abzustellen, der keinen Steueraufschubstatbestand darstellt.
- ⁵ Bei den in § 4, Ziff. 5 erwähnten Handänderungen ist auf den Erwerb der bei dieser Handänderung tauschweise abgetretenen Grundstücke abzustellen.

Steuerobjekt:
1. Grundstücksgewinn

§ 9

- ¹ Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers.
- ² Beim Erwerb durch einen Grundpfandgläubiger, der das Grundstück zur Vermeidung eines Pfandausfalles im Zwangsverwertungsverfahren ersteigert hat, gilt der ihm an Kapital und Zins entstandene Verlust als Bestandteil des Erwerbspreises.
- ³ Liegt die massgebende Handänderung mehr als 20 Jahre zurück, so darf der Steuerpflichtige an Stelle des Erwerbspreises den Verkehrswert des Grundstückes vor 20 Jahren in Anrechnung bringen.

2. Erwerbspreis

§ 10

- ¹ Als Aufwendungen sind anrechenbar:

1. Aufwendungen für Bauten, Umbauten sowie andere Aufwendungen, die zu einer dauernden und wertvermehrenden Verbesserung des Grundstückes führen. Massgebend sind die vom Eigentümer effektiv an Dritte bezahlten Beträge; bezahlte Pauschalpreise werden in vollem Umfang angerechnet.
2. Aufwendungen für Meliorationen, Erschliessungskosten, Gebühren, die einem Grundeigentümer im Zusammenhang mit einer Güterzusammenlegung, einer Landumlegung, einer Grenzregulierung oder privatrechtlichen Tauschgeschäften im Sinne des § 4 Abs. 5 des Reglementes erwachsen.
3. Kosten für Planungen, wie Bebauungspläne, Bauermittlungen und Vorprojekte, die einer Behörde zur Vorprüfung oder Bewilligung eingereicht wurden.
4. Die Entschädigung für die Errichtung von Dienstbarkeiten und Grundlasten zugunsten des Grundstückes oder für die Ablösung von Dienstbarkeiten und Grundlasten auf dem Grundstück.
5. Kosten für die Errichtung von Schuldbriefen und Grundpfandverschreibungen und Gebühren der amtlichen Liegenschaftsschätzung.
6. Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Dolen-, Werkleitungs-, Kanalisations- oder Perimeterbeiträge.
7. Uebliche Maklerprovisionen für den Erwerb und die Veräusserung sowie Insertions- und Prospektkosten für den Verkauf, sofern alle zusammen den üblichen Provisionssatz nicht übersteigen.
8. Mit der Handänderung verbundene Abgaben.
9. Kosten für die Ausarbeitung von Verträgen, wie Vorverträge, Hauptverträge, Stockwerkeigentümerreglemente, Begründungsakte für Stockwerkeigentum.

3. Aufwendungen

10. Ein allfälliger Gesamtbetriebsverlust auf dem Grundstück.

² Die eigenen Arbeiten des Eigentümers sowie diejenigen der vom Eigentümer wirtschaftlich mitbeherrschten Unternehmungen werden zu dem Betrag eingesetzt, der für die Ausführung durch einen Dritten hätte ausgelegt werden müssen. In gleicher Weise ist zu verfahren bei Arbeiten von Unternehmungen, die wirtschaftlich den Eigentümer mitbeherrschen.

³ Von allen Aufwendungen sind allfällige Versicherungsleistungen und Beiträge von Bund, Kanton, Gemeinde sowie Dritten in Abzug zu bringen.

⁴ Anrechenbar sind die in der massgebenden Besitzesdauer gemachten Aufwendungen.

§ 11

¹ Als Erlös gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers.

4. Erlös

² Die Verpflichtung des Veräusserers gegenüber dem Erwerber des Grundstückes, bestimmte zukünftige Leistungen zu machen, wie die Erstellung einer Erschliessungsstrasse, Kanalisation usw., wird berücksichtigt, wenn die Leistung im Zeitpunkt der Steuerfestsetzung betragsmässig bestimmbar ist und unter der Voraussetzung, dass die Ausführung innert fünf Jahren nach Vertragsabschluss erfolgt.

§ 12

Werden zu verschiedenen Zeiten erworbene Grundstücke oder Anteile von solchen zusammen veräussert, so ist der Gewinn von jedem Grundstück und von jedem Anteil gesondert zu ermitteln. Für die Steuerberechnung ist jedoch der Gesamtgewinn massgebend.

5. Gesamtveräusserung

§ 13

¹ Bei parzellenweiser Veräusserung ist der Gesamtverkaufspreis nach den Wertverhältnissen im Zeitpunkt des Erwerbes anteilmässig anzurechnen.

6. Teilveräusserung

² Aufwendungen sind anrechenbar, soweit sie die veräusserte Parzelle betreffen; unausscheidbare Aufwendungen sind anteilmässig anrechenbar.

³ Verluste aus Teilveräusserungen können nach vollständiger Veräusserung des Grundstückes den Anlagekosten der mit Gewinn veräusserten Parzellen anteilmässig zugerechnet werden.

§ 14

Die Grundstückgewinnsteuer beträgt:

10 %	für die ersten	Fr. 10'000.—
15 %	für die weiteren	Fr. 10'000.—
20 %	für die weiteren	Fr. 10'000.—
25 %	für die weiteren	Fr. 10'000.—
30 %	für die weiteren	Fr. 10'000.—
35 %	für die Gewinnanteile über	Fr. 50'000.—

Steueransätze:
I. Grundskala

Grundstückgewinne unter Fr. 5'000.— werden nicht besteuert.

§ 15

¹ Die nach § 14 berechnete Grundstückgewinnsteuer erhöht sich bei einer anrechenbaren Besitzesdauer von weniger als

5 Jahren um	5 %
4 Jahren um	10 %
3 Jahren um	15 %
2 Jahren um	20 %
1 Jahr um	25 %

2. Zuschlag

² Bei erbrechtlichem Erwerb fällt der Zuschlag weg, wenn der Erwerber infolge Notlage oder Unmöglichkeit der Bewirtschaftung zur Weiterveräußerung gezwungen ist.

§ 16

Die nach § 14 berechnete Grundstückgewinnsteuer ermässigt sich bei einer anrechenbaren Besitzesdauer von

vollen 6 Jahren um	5 %
vollen 7 Jahren um	10 %
vollen 8 Jahren um	15 %
vollen 9 Jahren um	20 %
vollen 10 Jahren um	25 %
vollen 11 Jahren um	30 %
vollen 12 Jahren um	35 %
vollen 13 Jahren um	40 %
vollen 14 Jahren um	45 %
vollen 15 Jahren um	50 %
vollen 16 Jahren um	55 %
vollen 17 Jahren um	60 %
vollen 18 Jahren um	65 %
vollen 19 Jahren um	70 %
vollen 20 Jahren um	75 %

3. Ermässigung

III. STEUERVERFAHREN

§ 17

¹ Der Steuerpflichtige hat dem städtischen Grundstückgewinnsteueramt innert 30 Tagen nach Anmeldung der Handänderung im Grundbuch eine Steuererklärung einzureichen.

Steuererklärung

² Er hat darin dem Steueramt wahrheitsgetreue Auskunft zu geben und die für die richtige Einschätzung notwendigen Unterlagen beizubringen.

³ Bei jeder steuerbaren Veräußerung, die ohne Grundbucheintrag erfolgt, ist die Steuererklärung innert 30 Tagen nach Vollzug des Rechtsgeschäftes einzureichen.

⁴ Dem Grundstückgewinnsteueramt obliegt die Vorbereitung der Einschätzung.

§ 18

¹ Die Einschätzung erfolgt durch eine vom Stadtrat auf die ordentliche Amtsdauer gewählte Kommission.

Einschätzung

² Die Kommission besteht aus fünf Mitgliedern. Der Sekretär ist von Amtes wegen Mitglied.

³ Die Kommission entscheidet ebenfalls über Einsprachen, Steuerbefreiungen, Nach- und Strafsteuern, Ausfällung von Steuerbussen, Revision der Einschätzung und Anrechnungsgesuche im Sinne des § 7 des Reglementes.

- 4 Steuerpflichtige, die trotz Mahnung ihrer Einreichungspflicht nicht nachkommen, zur Verhandlung nicht erscheinen, einem Auskunftsbegehren nicht Folge leisten oder die geforderten Unterlagen nicht beibringen, werden nach pflichtgemäßem Ermessen eingeschätzt.
- 5 Der Steuerpflichtige kann verlangen, vor die Kommission geladen zu werden.
- 6 Der Steuerpflichtige kann von der Kommission eine orientierende Berechnung über das Ausmass der Steuer verlangen, wenn er nachweist, dass er einen ernsthaften Kaufinteressenten hat.
- 7 Wird die Liegenschaft, für welche eine orientierende Berechnung der Steuer verlangt wurde, nicht innert zwei Jahren verkauft, sind der Einwohnergemeinde die durch die Berechnung entstandenen Kosten zu vergüten.

§ 19

Der Entscheid soll enthalten: Begründung, Grundlage der Steuerberechnung, Steuerbetrag, Rechtsmittelbelehrung.

Einschätzungs-
entscheid

§ 20

Der Steuerpflichtige kann innert 30 Tagen, von der Zustellung des Entscheides an gerechnet, bei der Einschätzungskommission schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache ist mit einem Antrag und einer Begründung zu versehen. Die Beweismittel sind beizulegen.

Einsprache

§ 21

Der Einspracheentscheid ist zu begründen und soll auf die Rekursmöglichkeit hinweisen.

Einsprache-
entscheid

§ 22

- 1 Gegen den Einspracheentscheid kann bei der Rekurskommission des Kantons Zug Rekurs erhoben werden.
- 2 Der Rekurs ist innert 30 Tagen seit der Zustellung des Einspracheentscheides schriftlich einzureichen. Der Rekurs ist mit einem Antrag und einer Begründung zu versehen. Die Beweismittel sind beizulegen.

Rekurs

§ 23

Das Recht zur Einleitung eines Einschätzungsverfahrens für die Grundstückgewinnsteuer verjährt in 10 Jahren nach Ablauf des die Grundstückgewinnsteuerpflicht begründenden Tatbestandes.

Verjährung

IV. STEUERBEZUG

§ 24

- 1 Die Grundstückgewinnsteuer wird mit der Zustellung des Einschätzungsentscheides fällig und ist innert 30 Tagen nach dessen Zustellung zu bezahlen. Nach diesem Zeitpunkt kommt ein Verzugszins von 5 % in Anrechnung.

Fälligkeit

² Erhebt der Steuerpflichtige Einsprache, so wird der nicht bestrittene Steuerbetrag trotzdem mit der Zustellung des Einschätzungsentscheides fällig. Erweisen sich die Begehren des Steuerpflichtigen ganz oder teilweise als unbegründet, so ist auf der Nachzahlung ein Verzugszins von 5 % zu entrichten. Dieser Zins ist ab dem 31. Tag seit der Zustellung des Einschätzungsentscheides geschuldet. Gleiches gilt für den Fall, dass sich die Begehren des Steuerpflichtigen ganz oder teilweise als begründet erweisen, für den Betrag, der zurückzuzahlen ist.

³ Vor der Grundbucheintragung ist der mutmassliche Steuerbetrag auf der Stadtkasse zu hinterlegen oder sicherzustellen. Die Stadt vergütet auf Barhinterlagen einen Zins von 5 % bis zum Datum der Fälligkeit der Grundstückgewinnsteuer.

§ 25

Die rechtskräftigen Steuerforderungen verjähren in 5 Jahren nach ihrer Fälligkeit. Für die Unterbrechung der Verjährung gelten die Vorschriften des Obligationenrechtes.

Verjährung

V. REVISION DER EINSCHÄTZUNG

§ 26

Eine rechtskräftige Einschätzung kann auf Antrag des Steuerpflichtigen zu dessen Gunsten revidiert werden, wenn der Steuerpflichtige erhebliche Tatsachen oder Beweismittel geltend machen kann, von denen er nachweist, dass sie ihm trotz pflichtgemässer Sorgfalt bisher nicht bekannt sein konnten.

Revisionsgründe

§ 27

Das Revisionsbegehren ist vom Steuerpflichtigen innert zwölf Monaten nach Entdeckung des Revisionsgrundes, spätestens aber innert fünf Jahren nach Zustellung des Einschätzungsentscheides bei der Einschätzungskommission einzureichen.

Revisionsfrist

VI. NACH- UND STRAFSTEUERN SOWIE BUSSEN

§ 28

¹ Ergibt sich innert fünf Jahren nach der rechtskräftigen Festsetzung der Steuer aufgrund neuer Tatsachen oder Beweismittel, dass der Steuerpflichtige zu niedrig eingeschätzt wurde, so wird die zu wenig eingeschätzte Steuer als Nachsteuer erhoben.

Nachsteuer

² Wegen ungenügender Bewertung kann keine Nachsteuer erhoben werden.

§ 29

¹ Ist durch Verschulden des Steuerpflichtigen oder seiner Organe eine Einschätzung zu Unrecht unterblieben oder eine rechtskräftige Einschätzung ungenügend vorgenommen worden, so wird neben der Nachsteuer eine Strafsteuer erhoben. Diese beträgt:

Strafsteuer

- das Einfache der Nachsteuer, wenn nicht mehr als 20 %.
- das Zweifache der Nachsteuer, wenn nicht mehr als 50 %.
- das Dreifache der Nachsteuer, wenn nicht mehr als 80 %.

- das Vierfache der Nachsteuer, wenn mehr als 80 % des geschuldeten Steuerbetrages hinterzogen worden sind.

² Liegt ein geringes Verschulden vor, so kann die Strafsteuer angemessen reduziert werden. Hat ein Steuerpflichtiger nur verhältnismässig geringfügige Steuerbeträge hinterzogen, so kann auf die Strafsteuer verzichtet werden.

³ Zeigt der Steuerpflichtige eine von ihm begangene Steuerhinterziehung aus eigenem Antrieb an, bevor die Steuerbehörden davon Kenntnis haben, so werden keine Strafsteuern erhoben. Wenn die Selbstanzeige unvollständig war, werden Nach- und Strafsteuern erhoben.

⁴ Die Strafsteuer wird mit der Zustellung des Strafsteuer-Entscheides fällig und ist innerhalb von 30 Tagen zu bezahlen. Nach diesem Zeitpunkt kommt ein Verzugszins von 5 % in Anrechnung.

§ 30

Wer zu einer Steuerhinterziehung anstiftet oder dabei vorsätzlich Hilfe leistet, wird mit einer Busse bis zu Fr. 20'000.-- bestraft.

Busse

§ 31

Für die rechtskräftig veranlagten Nachsteuern, Strafsteuern und Bussen findet § 25 sinngemässe Anwendung.

Verjährung

VII. ANWENDBARES RECHT

§ 32

Soweit dieses Reglement betreffend das Verfahren keine Vorschriften enthält, gelten sinngemäss die Bestimmungen des kantonalen Steuerrechts.

Anwendbares Recht

VIII. UEBERGANGS- UND SCHLUSSEBESTIMMUNGEN

§ 33

¹ Dieses Reglement tritt unter Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung und mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Gleichzeitig wird das Reglement vom 2. Mai 1962 aufgehoben.

Inkrafttreten

² Für Handänderungen, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglementes öffentlich beurkundet oder abgeschlossen worden sind, gilt das Reglement vom 2. Mai 1962.

Zug, den

Anhang

Ablesetarif für die Grundstückgewinnsteuer
gemäß § 14 des Reglementes vom 2. 5. 1962

Steuerpfl. Grundstück- gewinn	Steuerbetrag	Steuerpfl. Grundstück- gewinn	Steuerbetrag	Steuerpfl. Grundstück- gewinn	Steuerbetrag
1 000.-	—.-	35 000.-	5 750.-	68 000.-	16 300.-
2 000.-	—.-	36 000.-	6 000.-	69 000.-	16 650.-
3 000.-	300.-	37 000.-	6 250.-	70 000.-	17 000.-
4 000.-	400.-	38 000.-	6 500.-		
5 000.-	500.-	39 000.-	6 750.-	71 000.-	17 350.-
6 000.-	600.-	40 000.-	7 000.-	72 000.-	17 700.-
7 000.-	700.-			73 000.-	18 050.-
8 000.-	800.-	41 000.-	7 300.-	74 000.-	18 400.-
9 000.-	900.-	42 000.-	7 600.-	75 000.-	18 750.-
10 000.-	1 000.-	43 000.-	7 900.-	76 000.-	19 100.-
		44 000.-	8 200.-	77 000.-	19 450.-
11 000.-	1 150.-	45 000.-	8 500.-	78 000.-	19 800.-
12 000.-	1 300.-	46 000.-	8 800.-	79 000.-	20 150.-
13 000.-	1 450.-	47 000.-	9 100.-	80 000.-	20 500.-
14 000.-	1 600.-	48 000.-	9 400.-		
15 000.-	1 750.-	49 000.-	9 700.-	81 000.-	20 850.-
16 000.-	1 900.-	50 000.-	10 000.-	82 000.-	21 200.-
17 000.-	2 050.-			83 000.-	21 550.-
18 000.-	2 200.-	51 000.-	10 350.-	84 000.-	21 900.-
19 000.-	2 350.-	52 000.-	10 700.-	85 000.-	22 250.-
20 000.-	2 500.-	53 000.-	11 050.-	86 000.-	22 600.-
		54 000.-	11 400.-	87 000.-	22 950.-
21 000.-	2 700.-	55 000.-	11 750.-	88 000.-	23 300.-
22 000.-	2 900.-	56 000.-	12 100.-	89 000.-	23 650.-
23 000.-	3 100.-	57 000.-	12 450.-	90 000.-	24 000.-
24 000.-	3 300.-	58 000.-	12 800.-		
25 000.-	3 500.-	59 000.-	13 150.-	91 000.-	24 350.-
26 000.-	3 700.-	60 000.-	13 500.-	92 000.-	24 700.-
27 000.-	3 900.-			93 000.-	25 050.-
28 000.-	4 100.-	61 000.-	13 850.-	94 000.-	25 400.-
29 000.-	4 300.-	62 000.-	14 200.-	95 000.-	25 750.-
30 000.-	4 500.-	63 000.-	14 550.-	96 000.-	26 100.-
		64 000.-	14 900.-	97 000.-	26 450.-
31 000.-	4 750.-	65 000.-	15 250.-	98 000.-	26 800.-
32 000.-	5 000.-	66 000.-	15 600.-	99 000.-	27 150.-
33 000.-	5 250.-	67 000.-	15 950.-	100 000.-	27 500.-
34 000.-	5 500.-				

Bezüglich Zuschläge und Rabatte verweisen wir Sie auf die §§ 15 und 16.

EINWOHNERGEMEINDE ZUG

Reglement

über die Grundstückgewinnsteuer

vom

Der Grosse Gemeinderat von Zug, gestützt auf § 125 des Gesetzes über die Kantons- und Gemeindesteuern des Kantons Zug vom 7. Dezember 1946, § 23 lit. f des Gesetzes betreffend das Gemeindewesen vom 20. November 1876 und gestützt auf § 25 Ziff. 6 der Gemeindeordnung

beschliesst:

I. Grundstückgewinnsteuerpflicht

§ 1

Die Einwohnergemeinde Zug erhebt eine Grundstückgewinnsteuer, deren Ertrag für Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen und dem ausserordentlichen Aufwand zu verwenden ist.

Erhebung der
Grundstück-
gewinnsteuer

§ 2

Als Grundstücke im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen gelten:

Grundstücke

1. Liegenschaften,
2. in das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte,
3. Miteigentumsanteile.

Zugehör fällt ausser Betracht.

§ 3

Die Grundstückgewinnsteuer wird auf den Gewinnen erhoben, die sich bei Handänderungen von Grundstücken oder Anteilen von solchen ergeben.

Steuerpflicht

Handänderungen an Grundstücken sind gleichgestellt:

1. Rechtsgeschäfte, die bezüglich der Verfügungsgewalt über Grundstücke tatsächlich und wirtschaftlich wie Handänderungen wirken.
2. Belastungen von Grundstücken mit öffentlichrechtlichen und privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder Veräusserung der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen und die Belastung gegen Entgelt erfolgt.

§ 4

Für die nachstehenden Handänderungen wird Steueraufschub gewährt:

Steueraufschub

1. Handänderungen zwischen Ehegatten, Eltern und Nachkommen.
2. Handänderungen infolge Erbvorbezuges oder Erbanges (Erbfolge, Erbteilung und Vermächtnis) und infolge Schenkung.
3. Handänderungen infolge Umwandlung von Einzelfirmen, Personengesellschaften oder juristischen Personen, ohne Aenderung der wertmässigen Anteile und der Verfügungsrechte der Beteiligten.
4. Handänderungen infolge Auflösung von Gesamthandverhältnissen ohne wertmässige Aenderung der Anteile der Beteiligten.
Die teilweise oder ganze Veräusserung eines einem Gesamteigentümer zustehenden Anteiles gegen geldwerte oder andere Leistungen unterliegt der Grundstückgewinnsteuer.
5. Handänderungen infolge Güterzusammenlegung, Landumlegung und Grenzregulierung sowie privatrechtliche Tauschgeschäfte, sofern diese der rationellen Einteilung eines zusammenhängenden Baugebietes dienen.
Die teilweise oder ganze Veräusserung des einem Beteiligten zustehenden Anteiles gegen geldwerte oder andere Leistungen unterliegt der Grundstückgewinnsteuer.

§ 5

Von der Grundstückgewinnsteuer sind befreit:

1. Die Eidgenossenschaft und ihre Anstalten, der Kanton und seine Anstalten;
2. die zugerischen Einwohner-, Bürger- und Kirchgemeinden und ihre Anstalten;
3. die im Kanton domizilierten juristischen Personen im Sinne von § 15, Abs. 1, Ziff. 3 des kantonalen Steuergesetzes, sofern der Erlös aus den veräusserten Grundstücken unmittelbar und ausschliesslich für öffentliche, gemeinnützige oder kirchliche Zwecke oder für die soziale Fürsorge verwendet wird.
4. Gewinne bei Handänderungen infolge öffentlichem Strassen- und Flussbau;
5. Gewinne bei Handänderungen im Zwangsverwertungsverfahren, insoweit die Gläubiger zu Verlust kommen;
6. Geleistete Vergütungen für die Baurechtseinräumung (wiederkehrende periodische Leistungen und Globalentschädigungen), sofern diese der Einkommens- bzw. Reingewinnsteuer unterliegen.

Steuerbefreiung

1. Nichtsteuerpflichtige Personen

2. Nichtsteuerpflichtige Tatbestände

§ 6

Steuerpflichtig ist der Veräusserer

Steuersubjekt

§ 7

Unterliegt ein auf Grund dieses Reglementes steuerbarer Grundstücksgewinn der Einkommensbesteuerung gemäss § 17 des kantonalen Steuergesetzes, so werden die Kantons- und Gemeindesteuern, die vom Grundstückgewinnsteuerpflichtigen auf diesem Teil entrichtet werden, vom Betrag der Grundstückgewinnsteuer in Abzug gebracht, vorausgesetzt, dass die gemeindliche Steuerpflicht in der Stadtgemeinde Zug erfüllt wird,

Verhältnis zur Einkommens- oder Reingewinnsteuer:
Rückerstattungsanspruch

Die gleiche Regelung gilt für die juristischen Personen in bezug auf die Steuer vom Reingewinn.

Das Gesuch um Rückerstattung ist innert 5 Jahren nach der rechtskräftigen Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer und der Kantonssteuer vom Steuerpflichtigen an die Einschätzungskommission für Grundstücksgewinne zu stellen.

II. Steuerbemessung

§ 8

Grundstücksgewinn ist der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten übersteigt.

Die Anlagekosten ergeben sich aus Erwerbspreis und Aufwendungen.

Massgebend für die Berechnung des Gewinnes und der Besitzesdauer ist die letzte steuerpflichtige Handänderung.

Bei den in § 4, Ziff. 1 - 4 erwähnten Handänderungen ist auf den früheren Erwerb abzustellen, der keinen Steueraufschubstatbestand darstellt.

Bei den in § 4, Ziff. 5 erwähnten Handänderungen ist auf den Erwerb der bei dieser Handänderung tauschweise abgetretenen Grundstücke abzustellen.

Steuerobjekt:
1. Grundstücksgewinn

§ 9

Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers.

Beim Erwerb durch einen Grundpfandgläubiger, der das Grundstück zur Vermeidung eines Pfandausfalles im Zwangsverwertungsverfahren ersteigert hat, gilt der ihm an Kapital und Zins entstandene Verlust als Bestandteil des Erwerbspreises.

Liegt die massgebende Handänderung mehr als 20 Jahre zurück, so darf der Steuerpflichtige an Stelle des Erwerbspreises den Verkehrswert des Grundstückes vor zwanzig Jahren in Anrechnung bringen.

2. Erwerbspreis

§ 10

Als Aufwendungen sind anrechenbar:

3. Aufwendungen

1. Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Meliorationen, Erschliessungskosten, Gebühren, die einem Grundeigentümer im Zusammenhang mit einer Güterzusammenlegung, einer Landumlegung, einer Grenzregulierung oder privatrechtlicher Tauschgeschäfte im Sinne des § 4 Abs. 5 des Reglementes erwachsen; ebenso andere dauernde und wertvermehrende Verbesserungen des Grundstückes, nach Abzug allfälliger Subventionen, Versicherungsleistungen und Beiträgen von Bund, Kanton und Gemeinde.
2. Die Entschädigung für die Errichtung einer Dienstbarkeit zugunsten des Grundstückes oder für die Ablösung einer Dienstbarkeit auf dem Grundstück.
3. Kosten für die Errichtung von Schuldbriefen und Grundpfandverschreibungen und Gebühren der amtlichen Liegenschaftsschätzung.
4. Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Dolen-, Werkleitungs-, Kanalisations- oder Perimeterbeiträge.
5. Uebliche Mäklerprovisionen für Erwerb und Veräusserung.
6. Mit der Handänderung verbundene Abgaben.
7. Ein allfälliger Gesamtbetriebsverlust auf dem Grundstück.

Die eigenen Arbeiten des Eigentümers werden zu dem Betrage eingesetzt, der für die Ausführung durch einen Dritten hätte ausgelegt werden müssen.

Anrechenbar sind die in der massgebenden Besitzdauer gemachten Aufwendungen.

§ 11

Als Erlös gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers.

4. Erlös

Die Verpflichtung des Veräusserers gegenüber dem Erwerber des Grundstückes, bestimmte zukünftige Leistungen zu machen, wie die Erstellung einer Erschliessungsstrasse, Kanalisation usw., wird berücksichtigt, wenn die Leistung im Zeitpunkt der Steuerfestsetzung betragsmässig

bestimmbar ist und unter der Voraussetzung, dass die Ausführung innert fünf Jahren nach Vertragsabschluss erfolgt.

§ 12

Werden zu verschiedenen Zeiten erworbene Grundstücke oder Anteile von solchen zusammen veräussert, so ist der Gewinn von je dem Grundstück und von jedem Anteil gesondert zu ermitteln. Für die Steuerberechnung ist jedoch der Gesamtgewinn massgebend.

5. Gesamtveräusserung

§ 13

Bei parzellenweiser Veräusserung ist der Gesamterwerbspreis nach den Wertverhältnissen im Zeitpunkt des Erwerbes anteilmässig anzurechnen.

6. Teilveräusserung

Aufwendungen sind anrechenbar, soweit sie die veräusserte Parzelle betreffen; unausscheidbare Aufwendungen sind anteilmässig anrechenbar.

Verluste aus Teilveräusserungen können nach vollständiger Veräusserung des Grundstückes den Anlagekosten der mit Gewinn veräusserten Parzellen anteilmässig zugerechnet werden.

§ 14

Die Grundstückgewinnsteuer beträgt:

10 % für die ersten	Fr. 10 000. --
15 % für die weitem	Fr. 10 000. --
20 % für die weitem	Fr. 10 000. --
25 % für die weitem	Fr. 10 000. --
30 % für die weitem	Fr. 10 000. --
35 % für die Gewinnteile über	Fr. 50 000. --

Steueransätze:
1. Grundskala

Grundstückgewinne unter Fr. 3 000. -- werden nicht besteuert.

§ 15

Die nach § 14 berechnete Grundstückgewinnsteuer erhöht sich bei einer anrechenbaren Besitzesdauer von weniger als

2. Zuschlag

5 Jahren um	5 %
4 Jahren um	10 %
3 Jahren um	15 %
2 Jahren um	20 %
1 Jahr um	25 %

Bei erbrechtlichem Erwerb fällt der Zuschlag weg, wenn der Erwerber infolge Notlage oder Unmöglichkeit der Bewirtschaftung zur Weiterveräußerung gezwungen ist.

§ 16

Die nach § 14 berechnete Grundstücksgewinnsteuer ermässigt sich bei einer anrechenbaren Besitzesdauer von

3. Ermässigung

vollen 6 Jahren um	5 %
vollen 7 Jahren um	10 %
vollen 8 Jahren um	15 %
vollen 9 Jahren um	20 %
vollen 10 Jahren um	25 %
vollen 11 Jahren um	30 %
vollen 12 Jahren um	35 %
vollen 13 Jahren um	40 %
vollen 14 Jahren um	45 %
vollen 15 Jahren um	50 %
vollen 16 Jahren um	55 %
vollen 17 Jahren um	60 %
vollen 18 Jahren um	65 %
vollen 19 Jahren um	70 %
vollen 20 Jahren und mehr um	75 %

III. Steuerverfahren

§ 17

Der Steuerpflichtige hat dem städtischen Grundstücksgewinnsteueramt innert 30 Tagen nach Eintrag der Handänderung im Grundbuch eine Steuererklärung einzureichen.

Steuererklärung

Er hat darin dem Steueramt wahrheitsgetreue Auskunft zu geben und die für die richtige Einschätzung notwendigen Unterlagen beizubringen.

Bei jeder steuerbaren Veräusserung, die ohne Grundbucheintrag erfolgt, ist die Steuererklärung innert 30 Tagen nach Vollzug des Rechtsgeschäftes einzureichen.

Dem Grundstückgewinnsteueramt obliegt die Vorbereitung der Einschätzung.

§ 18

Die Einschätzung erfolgt durch eine vom Stadtrat auf die ordentliche Amtsdauer gewählte Kommission.

Einschätzung

Die Kommission entscheidet ebenfalls über Einsprachen, Steuerbefreiungen, Nach- und Strafsteuern, Ausfällung von Steuerbussen, Revision der Einschätzung und Anrechnungsgesuche im Sinne des § 7 des Reglementes, Steuerpflichtige, die trotz Mahnung ihrer Einreichungspflicht nicht nachkommen, zur Verhandlung nicht erscheinen, einem Auskunftsbegehren nicht Folge leisten oder die geforderten Ausweise nicht beibringen, werden nach pflichtgemäsem Ermessen eingeschätzt.

Der Steuerpflichtige kann verlangen, vor die Kommission geladen zu werden.

Der Steuerpflichtige kann von der Kommission eine orientierende Berechnung über das Ausmass der Steuer verlangen, wenn er nachweist, dass er einen ernsthaften Kaufinteressenten hat.

Wird die Liegenschaft, für welche eine orientierende Berechnung der Steuer verlangt wurde, nicht innert einem Jahr verkauft, sind der Einwohnergemeinde die durch die Berechnung entstandenen Kosten zu vergüten.

§ 19

Der Einschätzungsentscheid wird dem Steuerpflichtigen zugestellt und soll enthalten: Begründung, Grundlage der Steuerberechnung, Steuerbetrag, Angaben über die Einsprachemöglichkeit.

Entscheid

§ 20

Wenn der Steuerpflichtige die Einschätzung nicht anerkennt, kann er innert 30 Tagen von der Zustellung des Einschätzungs- Entscheides an gerechnet, bei der Einschätzungskommission schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache ist mit einem Antrag und einer Begründung zu versehen. Die Beweismittel sind beizulegen.

Einsprache

Im Einspracheentscheid ist auf die Rekursmöglichkeit hinzuweisen.

§ 21

Wer den Einspracheentscheid der Einschätzungskommission nicht anerkennen will, kann bei der Rekurskommission des Kantons Zug Rekurs erheben.

Rekurs

Der Rekurs ist innert 30 Tagen seit der Zustellung des Einspracheentscheides schriftlich einzureichen. Der Rekurs ist mit einem Antrag und einer Begründung zu versehen. Die Beweismittel sind beizulegen.

§ 22

Sowohl für die Einschätzungsbehörde wie für die Rekursinstanz gelten für dieses Reglement sinngemäss die Verfahrensbestimmungen des kantonalen Steuergesetzes.

Anwendbares
Recht

§ 23

Das Recht zur Einleitung eines Einschätzungsverfahrens für die Grundstückgewinnsteuer verjährt in 10 Jahren nach Ablauf des die Grundstückgewinnsteuerpflicht begründenden Tatbestandes.

Verjährung

IV. Steuerbezug

§ 24

Die Grundstückgewinnsteuer wird mit der Zustellung des Einschätzungs- Entscheides fällig und ist innert 30 Tagen nach dessen Zustellung zu bezahlen. Nach diesem Zeitpunkt kommt ein Verzugszins von 5 % in Anrechnung.

Fälligkeit

Erhebt der Steuerpflichtige Einsprache, so wird der nicht bestrittene Steuerbetrag trotzdem mit der Zustellung des Einschätzungs-Entscheides fällig. Erweisen sich die Begehren des Steuerpflichtigen ganz oder teilweise als unbegründet, so ist auf der Nachzahlung ein Verzugszins von 5 % zu entrichten. Dieser Zins ist ab dem 31. Tag seit der Zustellung des Einschätzungs-Entscheides geschuldet. Gleiches gilt für den Fall, dass sich die Begehren des Steuerpflichtigen ganz oder teilweise als begründet erweisen, für den Betrag der zurückzuzahlen ist.

Vor der Grundbucheintragung ist der mutmassliche Steuerbetrag auf der Stadtkasse zu hinterlegen oder sicherzustellen. Die Stadt vergütet auf Barhinterlagen einen Zins von 5 % bis zum Datum der Fälligkeit der Grundstückgewinnsteuer.

§ 25

Die rechtskräftigen Steuerforderungen verjähren in 5 Jahren nach ihrer Fälligkeit. Für die Unterbrechung der Verjährung gelten die Vorschriften des Obligationenrechtes.

Verjährung

V. Revision der Einschätzung

§ 26

Eine rechtskräftige Einschätzung kann auf Antrag des Steuerpflichtigen zu dessen Gunsten revidiert werden, wenn der Steuerpflichtige erhebliche Tatsachen oder Beweismittel geltend machen kann, von denen er nachweist, dass sie ihm trotz pflichtgemässer Sorgfalt bisher nicht bekannt sein konnten.

Revisions-
gründe

§ 27

Das Revisionsbegehren ist vom Steuerpflichtigen innert zwölf Monaten nach Entdeckung des Revisionsgrundes, spätestens aber innert fünf Jahren nach Zustellung des Einschätzungs-Entscheides bei der Einschätzungskommission einzureichen.

Revisions-
frist

VI. Nach - und Strafsteuern, Steuerbusse

§ 28

Ergibt sich auf Grund neuer Tatsachen oder Beweismittel, dass der Steuerpflichtige zu niedrig oder überhaupt nicht eingeschätzt wurde, so wird die zu wenig eingeschätzte Steuer als Nachsteuer erhoben.

Nachsteuer

§ 29

Ist durch Verschulden des Steuerpflichtigen oder seiner Organe eine Einschätzung zu Unrecht unterblieben oder eine rechtskräftige Einschätzung ungenügend vorgenommen worden, so wird neben der Nachsteuer eine Strafsteuer erhoben.

Strafsteuer

Die Strafsteuer beträgt in der Regel den einfachen Betrag der Nachsteuer. Liegen besondere Verhältnisse vor, so kann die Strafsteuer je nach dem Grad des Verschuldens bis auf einen Fünftel ermässigt oder bis auf den doppelten Betrag der Nachsteuer erhöht werden.

Ist die Steuerhinterziehung durch unrichtige Angaben des Verkaufspreises im Kaufvertrag erwirkt worden, ist der Strafsteuerbetrag zu verdreifachen, wobei Veräusserer und Erwerber solidarisch haftbar sind.

§ 30

Wer zu einer Steuerhinterziehung anstiftet oder dabei vorsätzlich Hilfe leistet, wird mit einer Steuerbusse bis zu Fr. 5 000. -- bestraft.

Steuerbusse

§ 31

Wer die Steuerhinterziehung durch den Gebrauch falscher, gefälschter oder inhaltlich unwahrer Geschäfts- und Rechnungsbücher oder anderer Urkunden begeht oder zu begehen versucht, wer zu einer solchen Handlung anstiftet, dabei mitwirkt oder sie begünstigt, wird mit einer Busse bis zu Fr. 20 000. -- bestraft.

Steuerbetrug

Die Pflicht zur Bezahlung der Nach- und Strafsteuern im Sinne der §§ 28 und 29 des Reglementes bleibt damit unberührt.

VII. Uebergangs- und Schlussbestimmung

§ 32

Dieses Reglement tritt unter Vorbehalt des Referendums
gemäss § 6 der Gemeindeordnung und mit der Genehmigung
durch den Regierungsrat in Kraft. Gleichzeitig wird das
Reglement vom 2. Mai 1962 aufgehoben.

Inkraft-
treten

Für Handänderungen, die vor dem Inkrafttreten dieses
Reglementes öffentlich beurkundet oder abgeschlossen
worden sind, gilt das Reglement vom 2. Mai 1962. So-
fern das vorliegende Reglement für den Steuerpflichtigen
günstiger ist, findet dieses Anwendung.

Uebergangs-
bestimmung

Zug, den

NAMENS DES GROSSEN GEMEINDERATES

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Die Referendumsfrist ist am
unbenützt abgelaufen.

Zug, den

STADTKANZLEI ZUG

Der Stadtschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Zug.

Zug, den

NAMENS DES REGIERUNGSRATES

Der Landammann:

Der Landschreiber:

Revision des Reglementes über die Grundstückgewinnsteuer

Bericht und Antrag der Spezialkommission vom 27. Januar 1975

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Spezialkommission zur Revision des Reglementes über die Grundstückgewinnsteuer hat in 6 Sitzungen, in Anwesenheit von Herrn Stadtrat Walther A. Hegglin und Herrn Rudolf Senn, Sekretär des Grundstückgewinnsteueramtes, zur Vorlage des Stadtrates Stellung genommen.

I. Bericht der Kommission

Die Kommission hat den Antrag des Stadtrates in eingehenden Aussprachen artikelweise durchberaten und dabei eine Reihe von Aenderungen, Ergänzungen und Umstellungen vorgenommen.

Das Ziel der Kommissionsarbeit bestand darin, die Grundstruktur des Spezialsteuergesetzes, die sich seit der Einführung im Jahre 1962 bewährt hat, zu erhalten, verschiedene Bestimmungen jedoch den heutigen Erfordernissen anzupassen. Die gegenüber der Vorlage des Stadtrates beantragten Aenderungen haben den Zweck, den Aufbau des Reglementes als Ganzes wie auch den Inhalt der einzelnen Abschnitte und Ziffern für den Steuerpflichtigen leichter verständlich zu machen. Ausser den materiellen und redaktionellen Aenderungen soll dazu auch die Numerierung der einzelnen Absätze eines Paragraphen, analog dem Kant. Steuergesetz, beitragen.

Für die Ausarbeitung von Vorschlägen für eine Neufassung von §§ 7 und 10 sowie den Abschnitt VI "Nach- und Strafsteuern, Steuerbusse", wurde eine Subkommission, bestehend aus den Herren Dr. oec. publ. J. Niederberger, lic. iur. W. Jeck und Rudolf Senn, Sekretär des Grundstückgewinnsteueramtes, gebildet.

Die Spezialkommission beantragt Ihnen, der Vorlage des Stadtrates mit nachstehenden Aenderungen zuzustimmen (aus Gründen der Uebersichtlichkeit werden auch die vom Stadtrat später nachgereichten, nicht im gehefteten Entwurf zur Vorlage Nr. 351 enthaltenen, kleinen Aenderungen als solche der Spezialkommission dargestellt):

§ 3, Ziff 3 (neu):

"Löschung von dinglichen Rechten gegen Entgelt"

Mit diesem Zusatz soll die Möglichkeit einer "Kaufpreisunterteilung" und damit eines Steuerumgehungsversuches verhindert werden.

§ 4, Abs. 1, Ziff. 2 (redaktionelle Aenderung):

"Handänderungen infolge Erbvorbezuges, Erbanges, Erbteilung, Vermächtnis und infolge Schenkung"

§ 7, Abs. 1 (redaktionelle Aenderung):

"... die Kantons- und die in der Stadtgemeinde Zug bezahlten Gemeindesteuern, die vom Grundstückgewinnsteuerpflichtigen auf diesem Teil entrichtet worden sind, vom Betrag der Grundstückgewinnsteuer in Abzug gebracht,..."

Die Neufassung soll unmissverständlich klar stellen, dass neben der Kantonssteuer lediglich die in der Stadtgemeinde Zug bezahlten Gemeindesteuern am Ertrag der Grundstückgewinnsteuer angerechnet werden, jedoch nur in jenem Umfang, als steuersubstratmässig eine kumulative Belastung stattgefunden hat.

§ 8, Abs. 4 (redaktionelle Aenderung):

".... ist auf den letzten Erwerb abzustellen"

Mit dem Ersatz des Wortes "früheren" durch "letzten" soll der Tatbestand klarer umschrieben werden.

§ 10, Abs. 1, Ziff 2 (neu):

"Planungskosten, wie Kosten für Bebauungspläne, Bauermittlungen und Vorprojekte, die Voraussetzung für eine erfolgreiche Baueingabe sind; dazu Kosten für Planungen und Projekte, die auf Veranlassung der Behörden erfolgten."

Nach der bisherigen gesetzlichen Regelung, bestätigt durch die Rechtsprechung, konnten nur Kosten von solchen Planungen angerechnet werden, die in Objekten tatsächlich zur Realisierung gelangten. Die Praxis hat jedoch gezeigt, dass oft zusätzliche Planungen unvermeidbar sind, um die Baubewilligung zu erhalten. Weiterhin nicht anrechenbar sollen die Kosten für Planungen und Projekte bleiben, die dem Bauherrn als Studien, Varianten für Ueberbaumöglichkeiten dienten oder die wegen Nichtbeachtung bestehender Bauvorschriften verursacht wurden.

Die bisherigen Ziffern 2 - 4 werden zu Ziffern 3 - 5.

Ziff. 5 bisher, neu Ziff 6 (Neufassung)

"Uebliche Mäklerprovisionen für den Erwerb und die Veräusserung sowie Insertions- und Prospektkosten für den Verkauf, sofern alle zusammen den üblichen Provisionssatz nicht übersteigen."

Mit der Anrechenbarkeit von ausgewiesenen Insertions- und Prospektkosten wollte die Spezialkommission die bisher bestehende Schlechterstellung von Grundeigentümern aufheben, welche ein Objekt ohne die Einschaltung eines Vermittlers verkaufen. Unabhängig von den tatsächlich angefallenen Kosten sollen Aufwendungen für Mäklerprovisionen, Insertions- und Prospektkosten oder beide zusammen, welche in der Summe die ortsüblichen Mäklerprovisionen übersteigen, nicht beachtet werden.

Die bisherige Ziffer 6 wird zu Ziffer 7.

Ziff. 8 (neu)

"Kosten für die Ausarbeitung von Verträgen, wie Vorverträge, Hauptverträge, Stockwerkeigentümerreglemente, Begründungsakte für Stockwerkeigentum."

Die Praxis hat gezeigt, dass in der Regel der Grundeigentümer nicht in der Lage ist, die in dieser Ziffer genannten Verträge selbst auszuarbeiten. Er muss hierfür die Hilfe eines Spezialisten, zum Beispiel eines Anwalts in Anspruch nehmen. Weil diese Verträge jedoch zwingende Voraussetzung für eine Handänderung sind, erachtet die Spezialkommission die Anrechnung der hierfür ausgewiesenen Aufwendungen, analog den anrechenbaren Aufwendungen in Ziff. 4, als richtig.

Die bisherige Ziffer 7 wird zu Ziffer 9.

Den vorgeschlagenen Aenderungen des § 10 stimmte die Spezialkommission mit 7 gegen 2 Stimmen zu.

§ 14, Abs. 2 (Aenderung):

"Grundstückgewinne unter Fr. 5'000.-- werden nicht besteuert."

In Anbetracht der seit der Inkraftsetzung des Reglementes (1962) eingetretenen Geldentwertung schien der Spezialkommission eine Erhöhung des steuerfreien Betrages von Fr. 3'000.-- auf Fr. 5'000.-- angemessen zu sein.

§ 18, Abs. 2 (neu)

"Die Kommission besteht aus fünf Mitgliedern. Der Sekretär ist vom Amtes wegen Mitglied."

Die bisherigen Absätze 2 - 6 werden neu Absätze 3 - 7.

In der zwölfjährigen Einschätzungspraxis hat sich die Einschätzungskommission mit fünf Mitgliedern bewährt, indem sowohl eine ausgewogene Zusammensetzung nach der beruflichen Vorbildung, als auch (soweit notwendig) eine vernünftige Arbeitsteilung möglich war.

Abs. 7 (Aenderung)

"....., nicht innert zwei Jahren verkauft,....."

Die Praxis hat gezeigt, dass in vielen Fällen zwischen einer orientierenden Berechnung (ev. Vornahme von zeit- und kostenmässig aufwendigen Verkehrswertschätzungen oder Prüfung umfangreicher Baukostenzusammenstellungen mit den dazu gehörenden Belegen) und dem effektiven Verkauf mehr als ein Jahr verstreicht. Die Ausdehnung der Frist auf zwei Jahre kommt dem Verkäufer entgegen. Die Einwohnergemeinde erhält dagegen das Recht, nach Ablauf der Frist nicht nur einen symbolischen Betrag zu erheben, sondern für die tatsächlich entstandenen Kosten Rechnung stellen zu können.

Der ganze § 18 wurde durch Gliederung in 7 Absätze übersichtlicher gestaltet.

§ 19 (redaktionelle Aenderung)

"Der Entscheid soll enthalten: Begründung, Grundlage der Steuerberechnung, Steuerbetrag, Rechtsmittelbelehrung."

Nach Ueberzeugung der Spezialkommission ist die neue Formulierung kürzer und klarer.

Die Marginalie wurde von "Entscheid" in "Einschätzungs-Entscheid" geändert.

§ 20 (redaktionelle Aenderung)

"Der Steuerpflichtige kann innert 30 Tagen, von der Zustellung des Entscheides an gerechnet, bei der Einschätzungskommission schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache ist mit einem Antrag und einer Begründung zu versehen. Die Beweismittel sind beizulegen."

Die textliche Straffung trägt zur Klarheit bei und verweist Abs. 2 der Vorlage des Stadtrates aus systematischen Gründen in den neuen § 21.

§ 21 (neu)

"Der Einspracheentscheid ist zu begründen und soll auf die Rekursmöglichkeit hinweisen."

Siehe Bemerkungen zu § 20. Neue Marginalie "Einsprache-Entscheid".

Der bisherige § 21 wird neu § 22. Der bisherige § 22 wird neu § 32 und der jetzige § 32 wird neu § 33.

§ 21, Abs. 1, neu § 22, Abs. 1 (redaktionelle Aenderung):

"Gegen den Einspracheentscheid kann bei der Rekurskommission des Kantons Zug Rekurs erhoben werden."

Straffung des Textes.

§ 22, neu § 32 (formelle Aenderung):

"Soweit dieses Reglement betreffend das Verfahren keine Vorschriften enthält, gelten sinngemäss die Bestimmungen des Kantonalen Steuerrechts."

In dieser Neufassung ist sinngemäss der Inhalt des § 22 der Vorlage des Stadtrates festgehalten.

Aus Gründen der Systematik des Reglementes ist der bisherige § 22, welcher vom anwendbaren Recht handelt, in einem speziellen Abschnitt, nämlich Abschnitt VII, anzuführen. § 22 wird neu § 32.

Abschnitt VI (redaktionelle Aenderung im Titel)

"Nach- und Strafsteuern sowie Bussen"

Ersatz des engeren Begriffes "Steuerbusse" durch die allgemeine Umschreibung "Busse".

§ 28, Abs. 1, (Ergänzung und redaktionelle Aenderung)

"Ergibt sich innert 5 Jahren nach der rechtskräftigen Festsetzung der Steuer aufgrund neuer Tatsachen oder Beweismittel, dass der Steuerpflichtige zu niedrig eingeschätzt wurde, so wird die zu wenig eingeschätzte Steuer als Nachsteuer erhoben."

Mit der Ergänzung wollte die Spezialkommission klar festlegen, innert welcher Frist eine Nachsteuer erhoben werden kann.

Abs. 2 (neu)

"Wegen ungenügender Bewertung kann keine Nachsteuer erhoben werden."

Die Spezialkommission folgte einer Anregung des Stadtrates, § 28, Abs. 2, des Reglementes vom 2. Mai 1962 zum Schutze des Steuerpflichtigen wieder aufzunehmen.

§ 29 (Materielle und formelle Neufassung):

- ¹ Ist durch Verschulden des Steuerpflichtigen oder seiner Organe eine Einschätzung zu Unrecht unterblieben oder eine rechtskräftige Einschätzung ungenügend vorgenommen worden, so wird neben der Nachsteuer eine Strafsteuer erhoben. Diese beträgt:
 - das Einfache der Nachsteuer, wenn nicht mehr als 50 %,
 - das Zweifache der Nachsteuer, wenn mehr als 50 % des geschuldeten Steuerbetrages hinterzogen worden sind.
- ² Wer die Steuerhinterziehung durch den Gebrauch falscher, gefälschter oder inhaltlich unwahrer Urkunden jeder Art, wie Geschäfts- und Rechnungsbücher, Rechnungen, Belegen, Schriftstücken, Unterlagen usw. begeht, bezahlt das Dreifache der Nachsteuer.
- ³ Die Nach- und Strafsteuern dürfen zusammen den Betrag des hinterzogenen Gewinnes nicht überschreiten.
- ⁴ Liegt ein geringes Verschulden vor, so kann die Strafsteuer angemessen reduziert werden.
- ⁵ Die Strafsteuer wird mit der Zustellung des Strafsteuerentscheides fällig und ist innert 30 Tagen zu bezahlen. Nach diesem Zeitpunkt kommt ein Verzugszins von 5 % in Anrechnung.

Gegenüber der Vorlage des Stadtrates wurden in Abs. 1 die Strafsteuern wesentlich verschärft. Die Spezialkommission ging dabei von der Ueberlegung aus, dass Steuerhinterziehungen nicht als Gentleman-Delikte anzusprechen sind und deshalb eine schärfere Ahndung erfordern. Eine angemessene Erhöhung der Strafsteuern

schien umso gerechtfertigter, als in § 10 der Katalog der anrechenbaren Aufwendungen klar umschrieben und zu Gunsten der Steuerpflichtigen erweitert wurde.

Im Gegensatz zur Vorlage des Stadtrates wird die Einschätzungskommission von einer ermessensweisen Erhöhung der Strafsteuer bei Vorliegen von erschwerenden Umständen enthoben.

Aus Gründen der Systematik des Reglementes wurde in Abs. 2 der wesentliche Inhalt des § 31 der Vorlage des Stadtrates übernommen.

Weil der Begriff der Urkunde im Recht sehr eng ist, wurde speziell auf den Urkundencharakter der Geschäfts- und Rechnungsbücher, der Rechnungen, der Belege, der Schriftstücke usw. hingewiesen. Der Katalog der Urkunden ist nicht abschliessend, was sich aus dem Gesetzestext: "Urkunden jeder Art" ergibt. Damit soll die Voraussetzung geschaffen werden, künftig derartige Machenschaften ins Recht fassen und einer erhöhten Strafsteuer unterwerfen zu können.

Mit dem Abs. 3 wollte die Spezialkommission aus Billigkeitsgründen und um keine Härtefälle zu schaffen, die Nach- und Strafsteuern zusammen auf den Betrag des gesamten hinterzogenen Gewinnes beschränken.

In Abs. 4 wird der Einschätzungskommission das Recht zuerkannt, bei geringem Verschulden des Steuerpflichtigen die Strafsteuer angemessen zu ermässigen. Die Spezialkommission verzichtete bewusst auf die Festlegung einer minimalen Strafsteuer, um der Einschätzungskommission die Freiheit der angemessenen, verantwortungsbewussten Entscheidung überlassen zu können.

Abs. 5 regelt analog den anderen Veranlagungsentscheiden die Zahlungsfrist und einen allfälligen Verzugszins.

§ 30 (materielle Aenderung)

"....., wird mit einer Busse bis zu Fr. 20'000.-- bestraft."

Die Spezialkommission wollte mit der Erhöhung von Fr. 5'000.-- auf Fr. 20'000.-- auch hier der Geldentwertung seit 1962 Rechnung tragen und ausserdem mit der Höhe des Betrages jeden Anreiz zur Anstiftung oder Mithilfe ausschalten.

Die Marginalie wurde von "Steuerbusse" in "Busse" geändert.

§ 31 (neu)

"Für die rechtskräftig veranlagten Nachsteuern, Strafsteuern und Bussen findet § 25 sinngemässe Anwendung."

Mit der Schaffung des neuen § 31 werden sowohl für den Steuerpflichtigen, als auch für die rechtsanwendende Behörde die Verjährungsfristen der Nach- und Strafsteuern eindeutig geregelt.

Der bisherige § 31 entfällt, da dessen Inhalt in § 29 aufgenommen wurde.

Abschnitt VII Uebergangs- und Schlussbestimmungen

Dieser Abschnitt wird neu Abschnitt VIII, da Abschnitt "VII Anwendbares Recht" neu aufgenommen wurde. Vgl. Bemerkungen zu § 22 S. 5 dieses Berichtes.

§ 32, Abs. 2, neu § 33, Abs. 2 (materielle Aenderung)

"Für Handänderungen, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglementes öffentlich beurkundet oder abgeschlossen worden sind, gilt das Reglement vom 2. Mai 1962."

Die Spezialkommission hat nach eingehender Diskussion auf die im letzten Satz der Vorlage des Stadtrates enthaltene "Meistbegünstigung" des Steuerpflichtigen, der Anwendung des günstigeren neuen oder alten Rechtes, verzichtet. Der Antrag des Stadtrates würde bei verschiedenen hängigen Verfahren eine Rechtsunsicherheit schaffen.

II. Antrag

Die Spezialkommission für die Revision des Reglementes über die Grundstückgewinnsteuer beantragt Ihnen einstimmig, die Vorlage des Stadtrates mit den von ihr vorgeschlagenen Aenderungen und Ergänzungen gutzuheissen.

Zug, 27. Januar 1975

Für die Spezialkommission

Der Präsident: Hans Opprecht

Mitglieder der Spezialkommission:

Herr Hans Opprecht, Präsident
Herr Dr. J. Grob
Herr Walter Jeck
Herr Markus Kündig
Herr Alois Meier
Herr Dr. J. Niederberger
Herr Oskar Rickenbacher
Herr Erwin Villiger
Herr Arthur Weiss

Revision des Reglementes über die Grundstückgewinnsteuer

Bericht und Antrag der 2. Spezialkommission vom 25. September 1975

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die vom Grossen Gemeinderat in der Sitzung vom 4.3.1975 gewählte 2. Spezialkommission zur Revision des Reglementes über die Grundstückgewinnsteuer hat in 6 Sitzungen, in Anwesenheit von Herrn Stadtrat Walther A. Hegglin und Herrn Rudolf Senn, Sekretär des Grundstückgewinnsteueramtes, zur Vorlage Nr. 351 des Stadtrates, den Abänderungsanträgen der 1. Spezialkommission vom 27.1.1975 und den Anträgen von Herrn Gemeinderat Dr. Rudolf Mosimann vom 27.2.1975 Stellung genommen.

I. Bericht der Kommission

Die zweite Spezialkommission beschränkte ihren Auftrag nicht auf die Beurteilung der Aenderungsanträge von Herrn Dr. R. Mosimann. Sie unterzog vielmehr den Antrag Nr. 351 des Stadtrates nochmals einer eingehenden, artikelweisen Beratung unter Würdigung des Berichtes Nr. 351.1 der ersten Spezialkommission, der vorliegenden schriftlichen Anträge der Herren Gemeinderäte Dr. R. Mosimann und J.P. Flachsmann sowie der Stellungnahmen der Herren Dr. F. Zweifel und R. Senn und des Gutachtens der Finanzdirektion des Kantons Zug.

Als Resultat der intensiven Kommissionsarbeit liegt ein Antrag vor mit zahlreichen Aenderungen, Ergänzungen und Umstellungen gegenüber der stadträtlichen Vorlage.

Die Mehrheit der zweiten Spezialkommission setzte sich, wie bereits die erste Kommission, zum Ziel, die Grundstruktur des Spezialsteuergesetzes, die sich seit der Einführung im Jahre 1962 bewährt hat, zu erhalten. Der Antrag eines Kommissionsmitgliedes, Gewinne aus der Veräusserung von Geschäftsvermögen von der Grundstückgewinnbesteuerung auszunehmen und lediglich private Grundstückgewinne der Grundstückgewinnbesteuerung zu unterwerfen, wurde mit 7 : 1 Stimmen abgelehnt. Im Zuge der Ueberarbeitung des Reglementes wurden verschiedene Bestimmungen den heutigen Anforderungen und Erkenntnissen im Grundstückgewinnsteuerrecht angepasst. Die gegenüber der Vorlage des Stadtrates beantragten formellen Aenderungen sollen dazu beitragen, den Aufbau des Reglementes als Ganzes wie auch den Inhalt der einzelnen Abschnitte und Ziffern für den Steuerpflichtigen leichter verständlich zu machen. Dazu dient auch die vom kantonalen Steuergesetz übernommene Nummerierung der einzelnen Absätze und Paragraphen.

Eine Subkommission, bestehend aus den Herren Dr. oec. publ. Josef Niederberger, Dr. iur. Rudolf Mosimann, lic. iur. Walter Jeck, Ing HTL Alfred Schärer und lic. oec. Jean-Paul Flachsmann sowie Rudolf Senn als Auskunftsperson und Protokollführer, arbeitete Vorschläge aus für eine Neufassung der §§ 7 und 10 sowie des Abschnittes VI "Nach- und Strafsteuern sowie Bussen".

Die Mehrheit der zweiten Spezialkommission (ein Kommissionsmitglied lehnt aus grundsätzlichen Ueberlegungen die §§ 2, 3, 7, 10, 14, 15 und 16 ab) beantragt Ihnen, der Vorlage des Stadtrates mit nachstehenden Aenderungen zuzustimmen (aus Gründen der Uebersichtlichkeit werden auch die vom Stadtrat später nachgereichten, nicht im gehefteten Reglementsentwurf zur Vorlage Nr. 351 enthaltenen kleinen Aenderungen als solche der Spezialkommission dargestellt).

§ 3, Ziffer 2 (Erweiterung)

"..., sowie die Aufhebung solcher Eigentumsbeschränkungen, soweit sie gegen Entgelt erfolgen".

Aufhebungen derartiger Eigentumsbeschränkungen, die eine Wertsteigerung der belasteten Grundstücke bewirken, sollen künftighin ebenfalls der Grundstückgewinnbesteuerung unterworfen werden. Derartige Aufhebungen von Eigentumsbeschränkungen unterliegen nur der Steuerpflicht, wenn deren Einräumung nach den Bestimmungen des Reglementes ebenfalls steuerpflichtig waren oder gewesen wären. Für die Besteuerung der Aufhebung von Eigentumsbeschränkungen sind die gleichen Kriterien wie für die Belastung (jedoch mit umgekehrten Vorzeichen) massgebend, nämlich der Wegfall der dauernden und wesentlichen Beeinträchtigung hinsichtlich der Bewirtschaftung oder der Veräusserung. Durch die Aufhebung derartiger Belastungen (Bauverbote, Bauhöhenbeschränkungen u.a.m.) kann ein wesentlicher Umsatz des Grundstückes erzielt werden, indem der berechtigte Grundeigentümer auf ein Recht zugunsten des belasteten Grundeigentümers gegen Entgelt verzichtet.

§ 4, Ziffer 2 (redaktionelle Aenderung)

"Handänderungen infolge Erbvorbzuges, Erbanges, Erbteilung, Vermächtnis und infolge Schenkung."

Auf die Anführung des Begriffes "Erbfolge" kann, da sowohl der Erbgang wie auch die Erbteilung im Gesetzestext enthalten sind, verzichtet werden.

Ziffer 3 (redaktionelle Aenderung)

"..., ohne Aenderung der wertmässigen Anteile der Beteiligten."

Die Besteuerung wird dann aufgeschoben, wenn nachgewiesen wird, dass lediglich eine formelle Handänderung stattfand (ohne Aenderung der wertmässigen Anteile der Beteiligten), um dem bisherigen Vermögensträger durch Umwandlung eine andere äussere Rechtsform zu geben. Finden jedoch im Zuge der Umwandlung beispielsweise Ausschüttungen statt, so verändern sich zwangsläufig die wertmässigen Anteile der Beteiligten; eine derartige Teilliquidation würde den Steueraufschub infolge Umwandlung ausschliessen.

Die Spezialkommission verzichtete auf das Erfordernis gleichbleibender Verfügungsrechte der Beteiligten aus der Ueberlegung heraus, dass ein Auseinanderklaffen der wertmässigen Anteile und der Verfügungsrechte bei einer Handänderung infolge

Umwandlung die Ausnahme bilden dürfte und bei Vorliegen von zusätzlichen Nebenvereinbarungen praktisch kaum nachgewiesen werden könnte.

Ziffer 4, Abs. 1 (Erweiterung)

"... und Miteigentumsverhältnissen ..."

Ziffer 4, Abs. 2 (Erweiterung)

"... oder Mit Eigentümer ..."

Es besteht kein Grund, Miteigentumsverhältnisse anders zu behandeln als Gesamt-handverhältnisse. Für die Auflösung eines Miteigentumsverhältnisses ohne wertmässige Aenderung der Anteile der Beteiligten wird somit die Besteuerung ebenfalls aufgeschoben.

§ 7, Abs. 1 (Präzisierung)

"... und die in der Stadtgemeinde Zug bezahlten Gemeindesteuern, die vom Grundstückgewinnsteuerpflichtigen auf dem von der Grundstückgewinnsteuer erfassten Teil entrichtet werden, ..." "Der Verschiedenheit der Steuersysteme ist durch Gewinnangleichung Rechnung zu tragen."

Die Neufassung soll unmissverständlich klarstellen, dass nur die in der Stadtgemeinde Zug bezahlten Gemeindesteuern am Ertrag der Grundstückgewinnsteuer angerechnet werden, jedoch nur in jenem Umfang, als steuersubstratmässig tatsächlich eine kumulative Belastung stattgefunden hat. Um Interpretationsschwierigkeiten in der Durchführung der Anrechnung auszuschliessen, wurde die Vorschrift über die Methode der Gewinnangleichung in das Reglement aufgenommen.

Der Rückerstattungsanspruch steht nur jenen Personen zu, welche in bezug auf die Grundstückgewinnsteuer steuerpflichtig waren.

Die Kommission stimmte der Neufassung mit 7 : 2 Stimmen zu.

§ 8, Abs. 4 (redaktionelle Aenderung)

"... ist auf den letzten Erwerb abzustellen ..."

Mit dem Ersatz des Wortes "früheren" durch "letzten" soll der Tatbestand klarer umschrieben werden.

§ 10, Abs. 1, Ziffer 1 (materielle Aenderung)

"Aufwendungen für Bauten, Umbauten sowie andere Aufwendungen, die zu einer dauernden und wertvermehrenden Verbesserung des Grundstückes führen. Massgebend sind die vom Eigentümer effektiv an Dritte bezahlten Beträge; bezahlte Pauschalpreise werden in vollem Umfang angerechnet."

§ 10 Ziffer 1 der städträtlichen Vorlage wird aus Gründen der Systematik und besseren Uebersicht neu in Abs. 1 Ziffern 1 und 2 sowie den neuen Abs. 3 gegliedert.

Zur Verdeutlichung der bestehenden Praxis wurde in das Reglement aufgenommen, dass nur tatsächlich an Dritte bezahlte und nachgewiesene Beträge anrechenbar sind.

Um Unklarheiten auszuschliessen wird neu festgehalten, dass Pauschalpreise für alle anrechenbaren Aufwendungen, die vom Besteller an unabhängige Dritte bezahlt werden, voll zu berücksichtigen sind.

Die neue Ziffer 2 lautet:

"Aufwendungen für Meliorationen, Erschliessungskosten, Gebühren, die einem Grundeigentümer im Zusammenhang mit einer Güterzusammenlegung, einer Landumlegung, einer Grenzregulierung oder privatrechtlichen Tauschgeschäften im Sinne des § 4 Abs. 5 des Reglementes erwachsen."

War bisher Bestandteil von Ziffer 1

Neue Ziffer 3 (materielle Aenderung)

"Kosten für Planungen, wie Bebauungspläne, Bauermittlungen und Vorprojekte, die einer Behörde zur Vorprüfung oder Bewilligung eingereicht wurden."

Nach der bisherigen gesetzlichen Regelung, welche durch die Rechtsprechung bestätigt wurde, konnten nur Kosten von solchen Planungen als wertvermehrende Aufwendungen angerechnet werden, die tatsächlich zur Realisierung gelangten. Die Praxis hat jedoch ergeben, dass oft zusätzliche Planungen unvermeidlich sind, um eine Baubewilligung zu erhalten. Weiterhin nicht anrechenbar sollen jedoch Kosten für Planungen und Projekte bleiben, die dem Bauherrn lediglich als Studien, Varianten für Ueberbaumungsmöglichkeiten dienten, ohne Gegenstand einer Eingabe an die zuständigen Behörden zu sein. Ebenso wenig können Planungskosten etc. geltend gemacht werden, die wegen Nichtbeachten bestehender Bauvorschriften entstanden.

Ziffer 2 bisher, neu Ziffer 4 (Erweiterung)

"... Dienstbarkeiten und Grundlasten ..."

Die Kommission vertrat die Ansicht, dass neben der Entschädigung für die Errichtung oder Ablösung von Dienstbarkeiten auch die Entschädigung für die Errichtung oder Ablösung von Grundlasten anrechenbar sein soll.

Die bisherigen Ziffern 3 + 4 werden neu Ziffern 5 + 6.

Ziffer 5 bisher, neu Ziffer 7 (Erweiterung)

"... sowie Insertions- und Prospektkosten für den Verkauf, sofern alle zusammen den üblichen Provisionssatz nicht übersteigen."

Mit der Anrechenbarkeit von ausgewiesenen Insertions- und Prospektkosten wollte die Spezialkommission die bisher bestehende Schlechterstellung von Grundeigentümern aufheben, welche ein Objekt ohne Einschaltung eines Vermittlers verkaufen.

Unabhängig von den tatsächlich angefallenen Kosten sollen Aufwendungen für Maklerprovisionen, Insertions- und Prospektkosten oder beide zusammen, welche in der Summe die ortsüblichen Maklerprovisionen übersteigen, nicht beachtet werden.

Die Kommission war sich bei der Beratung dieser Ziffern im klaren, dass niemand sein eigener Makler sein kann. Dieser durch Rechtslehre und Gerichtspraxis erhärtete Grundsatz gilt auch für juristische Personen, welche u.a. Mäklertätigkeit zum Gesellschaftszweck haben und eigene Objekte verkaufen. In einem solchen Fall können nur die ausgewiesenen Insertions- und Prospektkosten in Rechnung gestellt werden.

Die bisherige Ziffer 6 wird neu Ziffer 8.

Neue Ziffer 9 (Erweiterung)

"Kosten für die Ausarbeitung von Verträgen, wie Vorverträgen, Hauptverträgen, Stockwerkeigentümerreglementen, Begründungsakten für Stockwerkeigentum."

Die Praxis hat gezeigt, dass in der Regel der Grundeigentümer nicht in der Lage ist, die in dieser Ziffer genannten Verträge selbst auszuarbeiten. Er muss hierfür die Hilfe eines Spezialisten, zum Beispiel eines Anwaltes in Anspruch nehmen. Weil diese Verträge jedoch zwingende Voraussetzung für eine Handänderung sind, erachtet die Spezialkommission die Anrechnung der hierfür ausgewiesenen Aufwendungen als richtig.

Die bisherige Ziffer 7 wird neu Ziffer 10.

Abs. 2 (neu, Erweiterung)

"... sowie diejenigen der vom Eigentümer wirtschaftlich mitbeherrschten Unternehmungen...". "In gleicher Weise ist zu verfahren bei Arbeiten von Unternehmungen, die wirtschaftlich den Eigentümer mitbeherrschen."

Der Begriff der sog. "wirtschaftlichen Mitbeherrschung" ist nicht zu verwechseln mit der im Steuerrecht oft anzutreffenden Umschreibung der sog. "wirtschaftlichen Beherrschung" oder gar der wirtschaftlichen Identität. Die Spezialkommission betrachtete bei der Beratung dieses Absatzes den Tatbestand der Mitbeherrschung dann als erfüllt, wenn der Werkbesteller wirtschaftlich die Entscheidungsgewalt beim Werklieferanten tatsächlich ausübt oder ausüben könnte. Gleich verhält es sich bei der Mitbeherrschung des Werkbestellers durch den Werklieferanten. Im Einzelfall sind die gesamten Umstände der Mitbeherrschung zu prüfen, so u.a. die Zeichnungsberechtigung, eine Organstellung sowie andere gewichtige Indizien. Durch die gesetzliche Umschreibung der Mitbeherrschung soll verhindert werden, dass übersetzte Forderungen zwischen wirtschaftlich sich nahestehenden Personen in Rechnung gestellt und dadurch der Grundstücksgewinn ganz oder teilweise von der Besteuerung ausgenommen werden kann (verdeckte Gewinnausschüttung, Gewinnverwendung etc.).

Abs. 1 Ziffer 1 wird durch die Erweiterung des Abs. 2 in dem Sinn eingeschränkt, als bei mitbeherrschten Unternehmungen nicht unbedingt bezahlte Pauschalpreise anrechenbar sind, sondern vielmehr nur der Preis, der einem unabhängigen Dritten

für dieselbe Leistung hatte bezahlt werden müssen.

So kann z.B. das eigene Generalunternehmer-Honorar nur im Umfang der Wertvermehrung angerechnet werden, also ohne die Kosten für die Bauoberaufsicht, die Risikoprämie und den Gewinn. Die Kommission stützte sich dabei auf die Rechtssprechung der Rekurskommission des Kantons Zug und der staatsrechtlichen Kammer des Bundesgerichtes sowie auf den Umstand, dass ein Generalunternehmer, der selbst Bauherr ist oder in einem wirtschaftlichen Mitbeherrschungsverhältnis zum Eigentümer steht, im Gegensatz zu einem unabhängigen Dritten dem Bauherrn wirtschaftlich keine Risiken abnehmen kann. Er übt in diesen Fällen lediglich die Funktion eines Baumanagers aus. Ueberdies ist zu beachten, dass ein Generalunternehmer, der auf eigene Rechnung baut, durch die Anrechnung eines Teiles des üblichen Generalunternehmer-Honorars ohnehin gegenüber einem privaten Bauherrn privilegiert ist, der weitgehend dieselben Funktionen ausüben muss, ohne hierfür eine Entschädigung in Rechnung stellen zu können.

Neuer Abs. 3, bisher Ziffer 1, letzter Halbsatz

"Von allen Aufwendungen sind allfällige Versicherungsleistungen und Beiträge von Bund, Kanton, Gemeinde sowie Dritten in Abzug zu bringen."

Entspricht inhaltlich, abgesehen von einer kleinen redaktionellen Aenderung, der bisherigen Ziffer 1, letzter Halbsatz.

Der bisherige Abs. 3 wird zu Abs. 4

§ 14, Abs. 2 (materielle Aenderung)

"Grundstückgewinne unter Fr. 5'000.-- werden nicht besteuert."

Mit der Heraufsetzung des steuerfreien Betrages von Fr. 3'000.-- auf Fr. 5'000.-- wollte die Spezialkommission der seit der Inkraftsetzung des Reglementes (1962) eingetretenen Geldentwertung angemessen Rechnung tragen.

Nach eingehender Beratung lehnte die Spezialkommission einen Antrag auf Streichung des § 15 (Steuerzuschlag bei kurzer Besitzesdauer) sowie des § 16 (Steuerermässigung bei längerer Besitzesdauer) mit 6 : 2 Stimmen ab. Die Mehrheit der Kommission ging dabei von der Ueberlegung aus, dass Gewinne bei Handänderungen nach kurzer Besitzesdauer spekulativen Charakter haben und deshalb einer verschärften Besteuerung unterworfen werden sollen. Umgekehrt soll der Steuerrabatt bei langer Besitzesdauer die Folgen der Geldentwertung auf dem nominellen Gewinn mildern.

§ 17, Abs. 1 (Präzisierung)

"... innert 30 Tagen nach Anmeldung der Handänderung..."

Auch nach der bisherigen Praxis war die Anmeldung der Handänderung im Grundbuch und nicht der Eintrag der Handänderung im Grundbuch für die Festlegung der Frist für die Einreichung der Steuererklärung massgebend.

§ 18, neuer Abs. 2

"Die Kommission besteht aus fünf Mitgliedern. Der Sekretär ist von Amtes wegen Mitglied."

Die bisherigen Absätze 2 - 6 werden neu Absätze 3 - 7.

In der mehr als dreizehnjährigen Einschätzungspraxis hat sich die Einschätzungskommission mit fünf Mitgliedern bewährt, indem sowohl eine ausgewogene Zusammensetzung nach der beruflichen Vorbildung der Mitglieder als auch (soweit notwendig) eine vernünftige Arbeitsteilung möglich war.

Abs. 3, neu Abs. 4 (redaktionelle Aenderung)

"... oder die geforderten Unterlagen nicht beibringen, ..."

Durch den Ersatz des Begriffes "Ausweise" durch "Unterlagen" soll zum Ausdruck kommen, dass der Grundstücksgewinnsteuernkommission alle angeforderten, mit der Veräußerung in direktem Zusammenhang stehenden Schriftstücke (nicht nur Belege der Buchhaltung) einzureichen sind.

Abs. 6, neu Abs. 7 (materielle Aenderung)

"..., nicht innert zwei Jahren verkauft, ..."

Die Praxis hat gezeigt, dass in vielen Fällen zwischen einer orientierenden Berechnung (ev. Vornahme von zeit- und kostenmässig aufwendigen Verkehrswertschätzungen oder Prüfung umfangreicher Baukostenzusammenstellungen mit den dazugehörenden Belegen) und dem effektiven Verkauf mehr als ein Jahr verstreicht. Die Ausdehnung der Frist auf zwei Jahre kommt dem Verkäufer entgegen. Die Einwohnergemeinde erhält dagegen das Recht, nach Ablauf der Frist nicht nur einen symbolischen Beitrag zu erheben, sondern für die tatsächlichen entstandenen Kosten Rechnung stellen zu können.

Der ganze § 18 wurde durch Gliederung in 7 Abschnitte übersichtlicher gestaltet.

§ 19 (redaktionelle Aenderung)

"Der Entscheid soll enthalten: Begründung, Grundlage der Steuerberechnung, Steuerbetrag, Rechtsmittelbelehrung."

Nach Ansicht der Spezialkommission ist die neue Formulierung kürzer und klarer. Die Marginale wurde von "Entscheid" in "Einschätzungsentscheid" geändert.

§ 20 (redaktionelle Aenderung)

"Der Steuerpflichtige kann innert 30 Tagen von der Zustellung des Entscheides an gerechnet bei der Einschätzungskommission schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache ist mit einem Antrag und einer Begründung zu versehen. Die Beweismittel sind beizulegen."

Die textliche Straffung trägt zur Klarheit bei und verweist Abs. 2 der Vorlage des Stadtrates aus Gründen der Systematik in den neuen § 21.

§ 21 (neu)

"Der Einspracheentscheid ist zu begründen und soll auf die Rekursmöglichkeit hinweisen."

Siehe Bemerkung zu § 20. Neue Marginale "Einspracheentscheid".

Der bisherige § 21 wird neu § 22. Der bisherige § 22 wird neu § 32 und der § 32 der Vorlage des Stadtrates wird neu § 33.

§ 21, Abs. 1, neu § 22, Abs. 1 (redaktionelle Aenderung)

"Gegen den Einspracheentscheid kann bei der Rekurskommission des Kantons Zug Rekurs erhoben werden."

Redaktionelle Aenderung (Straffung des Textes).

Aus Gründen der Systematik des Reglementes ist der bisherige § 22, welcher vom anwendbaren Recht handelt, in einem speziellen Abschnitt (VII) anzuführen. § 22 wird neu § 32.

Abschnitt VI (redaktionelle Aenderung im Titel)

"Nach- und Strafsteuern sowie Bussen"

Ersatz des engeren Begriffes "Steuerbusse" durch die allgemeine Umschreibung "Busse".

§ 28, Abs. 1 (Ergänzung und redaktionelle Aenderung)

"Ergibt sich innert fünf Jahren nach der rechtskräftigen Festsetzung der Steuer aufgrund neuer Tatsachen oder Beweismittel, dass der Steuerpflichtige zu niedrig eingeschätzt wurde, so wird die zu wenig eingeschätzte Steuer als Nachsteuer erhoben."

Mit der Ergänzung wollte die Spezialkommission klar festlegen, innert welcher Frist eine Nachsteuer erhoben werden kann.

Neuer Abs. 2 (Erweiterung)

"Wegen ungenügender Bewertung kann keine Nachsteuer erhoben werden."

Die Spezialkommission folgte einer Anregung des Stadtrates, § 28 Abs. 2 des Reglementes vom 2. Mai 1962 zum Schutze des Steuerpflichtigen wieder aufzunehmen.

§ 29 (materielle und formelle Neufassung)

"Ist durch Verschulden des Steuerpflichtigen oder seiner Organe eine Einschätzung zu Unrecht unterblieben oder eine rechtskräftige Einschätzung ungenügend vor-

genommen worden, so wird neben der Nachsteuer eine Strafsteuer erhoben. Diese beträgt:

- das Einfache der Nachsteuer, wenn nicht mehr als 20 %
- das Zweifache der Nachsteuer, wenn nicht mehr als 50 %
- das Dreifache der Nachsteuer, wenn nicht mehr als 80 %
- das Vierfache der Nachsteuer, wenn mehr als 80 %
des geschuldeten Steuerbetrages hinterzogen worden sind.

- ² Liegt ein geringes Verschulden vor, so kann die Strafsteuer angemessen reduziert werden. Hat ein Steuerpflichtiger nur verhältnismässig geringfügige Steuerbeträge hinterzogen, so kann auf die Strafsteuer verzichtet werden.
- ³ Zeigt der Steuerpflichtige eine von ihm begangene Steuerhinterziehung aus eigenem Antrieb an, bevor die Steuerbehörden davon Kenntnis haben, so werden keine Strafsteuern erhoben. Wenn die Selbstanzeige unvollständig war, werden Nach- und Strafsteuern erhoben.
- ⁴ Die Strafsteuer wird mit der Zustellung des Strafsteuer-Erlasses fällig und ist innerhalb von 30 Tagen zu bezahlen. Nach diesem Zeitpunkt kommt ein Verzugszins von 5 % in Anrechnung."

In seinen Anträgen vom 27.2./4.3.75 zur Detailberatung der Revision des Reglementes über die Grundstückgewinnsteuern im Grossen Gemeinderat äusserte Herr Dr. R. Mosimann Zweifel, ob die Einwohnergemeinden frei seien in der Regelung der Strafsteuern und Steuerbussen. Er stellte den Antrag, die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Steuergesetzes zu übernehmen.

Die Finanzdirektion des Kantons Zug vertritt in ihrem Gutachten vom 9.6.1975 die Auffassung, dass sich die Einschränkung der Rechtssetzungskompetenz der Gemeinden gemäss § 112 Abs. 2 des Kantonalen Steuergesetzes nicht auf die ausserordentlichen Gemeindesteuern (§ 125 StG), wie z.B. die Grundstückgewinnsteuern, bezieht. Die Einwohnergemeinden sind grundsätzlich berechtigt, in ihren Grundstückgewinnsteuer-Reglementen Vorschriften über Nach- und Strafsteuern sowie Steuerbussen aufzunehmen, die von den bezüglichen Bestimmungen des kantonalen Steuergesetzes (§§ 99 - 111) abweichen.

Nach eingehender Beratung und der Behandlung verschiedener Modellfälle entschied sich die Spezialkommission, für die Strafsteuern die Ansätze des kantonalen Steuergesetzes (§ 100) in § 29 Abs. 1 zu übernehmen. Damit wird im Kanton Zug ein erster Schritt in der wünschbaren Vereinheitlichung des Steuerstrafrechtes gemacht.

Gegenüber der Vorlage des Stadtrates werden in Abs. 1 die Strafsteuern wesentlich verschärft. Eine angemessene Erhöhung der Strafsteuern schien der Spezialkommission umso gerechtfertigter, als in § 10 der Katalog der anrechenbaren Aufwendungen klar umschrieben und zu Gunsten der Steuerpflichtigen wesentlich erweitert wurde.

In Abs. 2 werden die Voraussetzungen für eine Milderung der Strafsteuern genannt. Die Würdigung der Umstände und emessensweise Festsetzung haben in diesen Fällen durch die Einschätzungskommission zu erfolgen.

Abs. 3 entspricht § 104 des kantonalen Steuergesetzes und soll einem "reuigen Sünder" in der Grundstückgewinnsteueranlagung die gleichen Erleichterungen bieten wie bei den ordentlichen Staats- und Gemeindesteuern.

Abs. 4 regelt die Fälligkeit und die Höhe des Verzugszinses von Strafsteuerschulden.

§ 30 (materielle Aenderung)

"..., wird mit einer Busse bis zu Fr. 20'000.-- bestraft."

Die Mehrheit der Spezialkommission wollte mit der Erhöhung von Fr. 5'000.-- auf Fr. 20'000.-- auch hier der Geldentwertung seit 1962 Rechnung tragen und ausserdem mit der Höhe des Betrages jeden Anreiz zur Anstiftung oder Mithilfe ausschalten.

Die Spezialkommission lehnte einen Antrag auf Festsetzung der Steuerbusse bis Fr. 1'000.-- (analog § 105 kantonales Steuergesetz) mit 7 zu 1 Stimme ab. Anstiftung und Beihilfe zur Steuerhinterziehung sollten nicht als "Ordnungswidrigkeiten" mit einer relativ bescheidenen Busse geahndet werden.

Die Marginale wurde von "Steuerbusse" in "Busse" geändert.

§ 31 (neu)

"Für die rechtskräftig veranlagten Nachsteuern, Strafsteuern und Bussen findet § 25 sinngemäss Anwendung."

Mit dem neu geschaffenen § 31 werden sowohl für die Steuerpflichtigen als auch für die rechtsanwendende Behörde die Verjährungsfristen für Nach- und Strafsteuern eindeutig geregelt.

§ 31 der Vorlage des Stadtrates entfällt, da dessen Inhalt im wesentlichen im Abs. 1 zu § 29 enthalten ist.

Abschnitt VII Anwendbares Recht (neu)

Nach § 31 ist aus Gründen der Systematik ein neuer "Abschnitt VII Anwendbares Recht" einzufügen, wie dies vorne bei den Bemerkungen zu "§ 21, 1, neu § 22" erwähnt wird. Der neue Abschnitt enthält den § 32.

§ 32

"Soweit dieses Reglement betreffend das Verfahren keine Vorschriften enthält, gelten sinngemäss die Bestimmungen des kantonalen Steuerrechts."

Redaktionelle Aenderung des § 22 der Vorlage des Stadtrates.

Abschnitt VII Uebergangs- und Schlussbestimmungen

Dieser Abschnitt wird neu Abschnitt VIII und der bisherige § 32 wird neu § 33.

§ 32, Abs. 2, neu § 33, Abs. 2 (materielle Aenderung)

"Für Handänderungen, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglementes öffentlich beurkundet oder abgeschlossen worden sind, gilt das Reglement vom 2. Mai 1962."

Die Spezialkommission hat nach eingehender Diskussion auf die im letzten Satz der Vorlage des Stadtrates enthaltene "Meistbegünstigung" des Steuerpflichtigen, nämlich der Anwendung des für den Pflichtigen günstigeren neuen oder alten Rechts, verzichtet. Der Antrag des Stadtrates würde bei verschiedenen hängigen Verfahren zu einer rechtsungleichen Behandlung führen und eine damit verbundene Rechtsunsicherheit schaffen.

II. Antrag

Die 2. Spezialkommission für die Revision des Reglementes über die Grundstückgewinnsteuer beantragt Ihnen, die Vorlage des Stadtrates mit den von ihr vorgeschlagenen Aenderungen und Ergänzungen gutzuheissen. (Ein Kommissionsmitglied, das an der Schlussabstimmung nicht teilnehmen konnte, erklärte zu Protokoll, dass es die Vorlage ablehne.)

Zug, 25. September 1975

Für die 2. Spezialkommission

Der Präsident:

Hans Opprecht

Mitglieder der 2. Spezialkommission:

Herr Hans Opprecht, Präsident
Herr Franz Erni
Herr Jean-Paul Flachsmann
Herr Walter Jeck
Herr Benedikt Kündig
Herr Dr. Rudolf Mosimann
Herr Dr. Josef Niederberger
Herr Oskar Rickenbacher
Herr Alfred Schärer
Herr Erwin Villiger
Herr Arthur Weiss

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 304
BETREFFEND REVISION DES REGLEMENTES UEBER DIE GRUNDSTUECK-
GEWINNSTEUER

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 351
vom 20. August 1974

b e s c h l i e s s t :

1. Das Reglement über die Grundstückgewinnsteuer gemäss Vorlage des Stadtrates wird mit den vom Rat auf Antrag der Spezialkommission und auf Antrag von Ratsmitgliedern beschlossenen Aenderungen zum Beschluss erhoben.
2. Es tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung und nach Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

Der Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt und es werden ihm alle hiezu erforderlichen Vollmachten erteilt.

ZUG, 4. November 1975

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: H. Opprecht

Der Stadtschreiber: i.V. H. Bieri

Referendumsfrist: 7. November 1975 - 8. Dezember 1975