

Zug, im März 2019

Information zur Aufbewahrung von Liegenschafts-Unterlagen

Sehr geehrte Kunden,
Sehr geehrte Geschäftspartner

Im Zusammenhang mit Liegenschaften ist es aus rechtlichen wie auch aus steuerlichen Gründen wichtig, dass ein Liegenschaftsbesitzer Unterlagen (Beweismittel) länger als zehn Jahre vorlegen kann.

In Bezug auf die **Grundstückgewinnsteuer** müssen der Kaufpreis und die anrechenbaren Aufwendungen wie Umbauten und wertvermehrende Investitionen über die gesamte Besitzdauer nachgewiesen werden.

Nach dem Verkauf der Liegenschaft empfehlen wir die Aufbewahrung während 10 Jahren.

Bei der **Mehrwertsteuer**: Für die Berechnung des Eigenverbrauchs und des Gegenstücks – die Einlagesteuerung von vorsteuerbelasteten Investitionen muss pro abgelaufenes Jahr 1/20 abgeschrieben werden. Die Verjährungsfrist dauert hier somit 20 Jahre. Wir empfehlen, die Unterlagen während mindestens 26 Jahren (20 Jahre + 5 Jahre Revisionsfrist + laufendes Jahr) aufzubewahren.

Daher ist es entscheidend, dass Unterlagen im Zusammenhang mit Immobilien länger als die üblichen 10 Jahre behalten werden.

PRIVAT – Liegenschaften:

- Kauf- und Verkaufsverträge
- Rechnungen für Aufwendungen für Bauten/Erstellung, Umbauten, Erschliessungen sowie andere dauernd wertvermehrende Investitionen. Dies sind Kosten für Bauten, Umbauten und andere Wertverbesserungen, die eine **Erhöhung des Grundstückwertes** bewirkt haben sowie Beiträge für den Anschluss des Grundstückes an Strassen und öffentliche Werke
- Mäklerprovisionen beim Erwerb und Verkauf sowie die Kosten für Inserate und Prospekte
- Handänderungsabgaben, Grundbuchgebühren beim Erwerb und Verkauf
- Kosten für behördlich vorgeprüfte oder bewilligte Planungen
- Kosten für die Errichtung oder Ablösung von Dienstbarkeiten und Grundlasten, für die Errichtung von Schuldbriefen und Grundpfandverschreibungen, für die Liegenschaftsbewertung sowie für die Ausfertigung von Verträgen und Reglementen
- Grundeigentümerbeiträge, insbesondere Werkleitungs-, Perimeter- und Kanalisationsbeiträge
- Ersatzbeschaffung (gilt nur für selbstbewohnte Liegenschaften)
→ Kaufvertrag vom Ersatzobjekt
- Steuererklärungen, inkl. aller Beilagen

GESCHÄFTS – Liegenschaften:

Nebst den unter PRIVAT-Liegenschaften aufgeführten Positionen:

- Kontoauszüge vom Buchhaltungsprogramm der betreffenden bilanzierten Liegenschaft und oder der bilanzierten Umbauten
- Unterzeichnete Jahresrechnungen
- Berechnung des Eigenverbrauchs/Einlagesteuerung sowie Grundlagen dazu
- Definitive und unterzeichnete Bauabrechnungen des Architekten