



## Merkblatt Grundstückgewinnsteuer Erwerbspreisbestimmung bei Teilveräusserung (§ 93 StV)

vom 1. Dezember 2007  
(aktualisiert 1. Oktober 2021)

### A. Gesetzliche Grundlagen

**§ 93 Abs. 1 StV:** Wird ein Grundstück in verschiedenen Teilen (Parzellen, Miteigentumsanteile usw.) veräussert, ist der Einstandswert nach dem Wertverhältnis im Zeitpunkt des Erwerbes auf die einzelnen Teile anzurechnen.

**§ 93 Abs. 2 StV:** Aufwendungen sind anrechenbar, soweit sie den veräusserten Teil betreffen; unausscheidbare Aufwendungen sind anteilmässig zu verlegen.

### B. Allgemeines

Für die **Aufteilung des Erwerbspreises** gesamthaft erworbener Grundstücke auf einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile sind die **Verhältnisse im Zeitpunkt des Erwerbes massgebend**. Die im Zeitpunkt der Teilveräusserung preisbestimmenden Faktoren (Angebot und Nachfrage, Wirtschaftslage usw.) bleiben ohne Bedeutung.

Die bei der ersten Teilveräusserung gewählte Berechnungsmethode ist bei den darauffolgenden weiteren Teilverkäufen beizubehalten. Bei Teilveräusserungen bildet der gesamte Erwerbspreis die äusserste Grenze der Anrechnung.

#### I. Normalfälle

##### 1. Teilveräusserung von unüberbautem Land mit einheitlichem Wert

Bei Teilveräusserungen von unüberbauten Land mit einheitlichem Wert erfolgt die Aufteilung des Erwerbspreises im Verhältnis der Grundstücksflächen.

#### Beispiel:

Erwerbspreis für 4'700 m<sup>2</sup> unüberbautes Land CHF 470'000  
Davon wird ein Teilstück von 650 m<sup>2</sup> veräussert.

Berechnung des Erwerbspreisanteils nach Grundstücksflächen:

$$\frac{\text{CHF 470'000 (Erwerbspreis total)} \times 650 \text{ m}^2 \text{ (veräusserte Fläche)}}{4'700 \text{ m}^2 \text{ (Gesamtfläche)}} = \text{CHF 65'000}$$

## Teilveräusserung von unüberbautem Land mit unterschiedlichen Werten

Bei einer Teilveräusserung von unüberbautem Land mit unterschiedlichen Werten erfolgt die Aufteilung des Erwerbspreises im Verhältnis der beim Erwerb massgebenden Steuerwerte.

### Beispiel:

Erwerbspreis für 3 Parzellen Land mit einer Fläche von 5'000 m <sup>2</sup>	CHF 700'000
Total Steuerwerte beim Erwerb	CHF 400'000
2 Parzellen befinden sich in der Bauzone, 1 Parzelle in der Grünzone	
Davon werden 3'000 m <sup>2</sup> Land in der Bauzone veräussert (Steuerwerte)	CHF 350'000

Berechnung des Erwerbspreisanteils nach Steuerwerten:

$\frac{\text{CHF 700'000 (Erwerbspreis total)} \times \text{CHF 350'000 (Steuerwerte)}}{\text{CHF 400'000 (Steuerwert total)}}$	CHF 612'500
---	-------------

## 2. Teilveräusserung von Land ab überbautem Grundstück

Bei einer Teilveräusserung von Land ab einem überbauten Grundstück erfolgt die Aufteilung des Erwerbspreises im Verhältnis der beim Erwerb massgebenden Steuerwerte.

### Beispiel:

Erwerbspreis für ein Gebäude mit 1'000 m <sup>2</sup> Umschwung	CHF 700'000
Steuerwerte der gesamten Liegenschaft beim Erwerb	CHF 500'000
Steuerwerte der 1'000 m <sup>2</sup> Umschwung beim Erwerb	CHF 150'000
Vom Umschwung werden 500 m <sup>2</sup> Land (Landreserve) veräussert	CHF 75'000

**Berechnung des Erwerbspreisanteils nach Steuerwerten:**

$\frac{\text{CHF 700'000 (Erwerbspreis total)} \times \text{CHF 75'000 Veräusserungsobjekt}}{\text{CHF 500'000 (Steuerwerte total)}}$	CHF 105'000
---	-------------

## II. Sonderfälle

### 1. Stockwerkeigentum

Die Aufteilung der Anlagekosten erfolgt im Verhältnis der veräusserten Wertquoten. Eine Abweichung kommt in Frage, wenn die Wertquotenaufteilung den tatsächlichen Verhältnissen in krasser Weise widerspricht.

### 2. Güterzusammenlegung

Bei der Weiterveräusserung von Grundstücken, die durch Güterzusammenlegung erworben wurden, gilt als Erwerbspreis der Betrag, welcher für die in die Zusammenlegung eingeworfenen Grundstücke bezahlt wurde. Der flächenmässigen Mehr- oder Minderzuteilung ist Rechnung zu tragen.

### 3. Baurecht an überbautem Grundstück

Bei der **Einräumung eines Baurechts** an einem **überbauten Grundstück** geht das bestehende Gebäude in das Eigentum der Baurechtsnehmerin oder Baurechtsnehmer über. In der Regel wird - neben einem Baurechtszins - ein Kaufpreis (Erlös) für das handändernde Gebäude vereinbart.

Die **Veräußerung des Gebäudes** (im Baurecht) unterliegt der Grundstückgewinnsteuer. Dem Erlös wird der Erwerbspreisanteil des veräußerten Gebäudes gegenübergestellt. Der **Baurechtszins** für Grund und Boden unterliegt demgegenüber der **Einkommens- oder Gewinnsteuer**.

### 4. Einräumung von Dienstbarkeiten

Die Belastung eines Grundstücks mit einer **zeitlich unbeschränkten Dienstbarkeit** (Wegrecht, Näherbaurecht, Bauverbot usw.) gilt als **Teilveräußerung**.

Der Entschädigung (Erlös) für die Einräumung der Dienstbarkeit wird ein Erwerbspreisanteil gegenübergestellt. Dieser wird entsprechend der **Wertverminderung** des belasteten Grundstücks im Einzelfall geschätzt.

Steuerverwaltung Basel-Stadt

### Auskünfte

Steuerverwaltung Basel-Stadt  
Liegenschaftskompetenzzentrum  
Fischmarkt 10, 4001 Basel  
Telefon 061 267 97 90  
[www.steuerverwaltung.bs.ch](http://www.steuerverwaltung.bs.ch)  
[lkz@bs.ch](mailto:lkz@bs.ch)