



# **Merkblatt über die Grundstückgewinnsteuer (gültig für Liegenschaftsveräusserungen ab 01.01.2023)**

vom 1. Januar 2008  
(aktualisiert 5. Oktober 2022)

## **Allgemeine Informationen**

Der Kanton Basel-Stadt besteuert Gewinne aus der Veräusserung von unbeweglichem Vermögen nach dem sogenannten monistischen System. Bei diesem System unterliegen die Veräusserungsgewinne auf Grundstücken des Privatvermögens und des Geschäftsvermögens der Grundstückgewinnsteuer.

Die Grundstückgewinnsteuer bezweckt die Besteuerung von Grundstücksgewinnen. Insbesondere hat sie den Zweck, die preistreibende Liegenschaftsspekulation mit besonders hohen Besteuerungssätzen einzudämmen. Sie findet ihre rechtliche Grundlage im Gesetz über die direkten Steuern vom 12. April 2000 (SG 640.100).

## **Steuerbegründende Tatbestände**

Sämtliche entgeltlichen zivilrechtlichen und die ihnen gleichgestellten wirtschaftlichen Handänderungen lösen eine Grundstückgewinnsteuer aus, sofern dabei ein Gewinn erzielt wird, wie beispielsweise:

- Verkauf
- Tausch
- Ausüben eines Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrechts
- Verkauf eines selbständigen und dauernden Rechts (z.B. Baurechte)
- Verkauf von Anteilsrechten (z.B. Aktien) an einer Immobiliengesellschaft

## **Steuerpflichtige Person**

Steuersubjekt der Grundstückgewinnsteuer ist grundsätzlich immer der Veräusserer des Grundstücks.

## **Steuerbemessung**

Grundlage für die Bemessung der Grundstückgewinnsteuer ist der steuerbare Grundstücksgewinn.

## **Steueraufschiebende Tatbestände**

Die Grundstückgewinnsteuer wird in gewissen Fällen aufgeschoben, wie z.B.:

- Erbgang (Erbfolge, Erbteilung und Vermächtnis)

- Güterrechtliche Auseinandersetzungen zwischen Ehegatten (z.B. Scheidung)
- Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung
- Schenkungen
- Umstrukturierungen von Unternehmen gemäss Fusionsgesetz

### Steuerberechnung

Der steuerbare Grundstücksgewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Veräusserungserlös und dem Einstandswert (z.B. Kaufpreis, Realwert per 31. Dezember 2001). Dies ergibt den steuerbaren Grundstücksgewinn. Der Abgeltung der Haltedauer wird bei der Ermittlung des Steuersatzes Rechnung getragen, wobei unterschiedliche Steuertarife für selbstgenutzte und nicht selbstgenutzte Liegenschaften zur Anwendung kommen.

Der Einstandswert besteht aus dem **Kaufpreis** unter Berücksichtigung der mit dem Erwerb verbundenen Kosten (z.B. Handänderungssteuern, Notariatskosten und Grundbuchgebühren) sowie allfälliger wertvermehrender Aufwendungen.

Sofern Sie Ihr Grundstück vor dem **1. Januar 2002 erworben haben**, gilt als Einstandswert entweder der Realwert per 31. Dezember 2001 und allfällige wertvermehrende Aufwendungen ab 1. Januar 2002 **oder** der nachgewiesene höhere Einstandswert. Der Realwert per 31. Dezember 2001 wird durch die Verwaltung ermittelt.

Bei **unentgeltlichem Erwerb nach dem 1. Januar 2002** ist der Einstandswert massgebend, der für den Rechtsvorgänger anzuwenden gewesen wäre.

Als **wertvermehrende Aufwendungen gelten**: Kosten für Bauten, Umbauten und andere dauernde Verbesserungen, die eine Wertvermehrung des Grundstückes bewirkt haben, Beiträge des Eigentümers für den Anschluss des Grundstückes an Strassen und öffentliche Werke, soweit diese nicht bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer angerechnet werden konnten.

Nicht als **wertvermehrende Aufwendungen** gelten: Ordentliche Instandstellungs- und Unterhaltskosten wie Fassadenrenovationen, neue Tapeten, Malerarbeiten, Dachsanierungen, Ersatzbeschaffungen usw.

Als Grundlage für die Qualifikation der Anlagekosten dient das Merkblatt Abzug von **Liegenschaftskosten**. Dieses Merkblatt enthält auch einen entsprechenden Katalog für die Abgrenzung solcher Kosten.

### Steuersatz

Der Kanton Basel-Stadt wendet für die Grundstückgewinnsteuer einen abhängig von der Haltedauer und von der Nutzung der Liegenschaft degressiven Steuertarif an.

#### *Steuersatz bei selbstgenutzten Liegenschaften*

- Vom 1. bis zum 5. vollendeten Besitzesjahr: 30%
- Ab dem 6. bis zum 25. Besitzesjahr: je 0.9 Prozentpunkte Reduktion pro Besitzesjahr
- Endsteuersatz ab dem 25. Besitzesjahr: 12%

### *Steuersatz bei nicht selbstgenutzten Liegenschaften*

- Vom 1. bis zum 5. vollendeten Besitzesjahr: 60%
- Ab dem 6. bis zum 15. Besitzesjahr: je 3.9 Prozentpunkte Reduktion pro Besitzesjahr
- Ab dem 16. bis zum 25. Besitzesjahr: je 0.9 Prozentpunkte Reduktion pro Besitzesjahr
- Endsteuersatz ab dem 25. Besitzesjahr: 12%

Ausserdem wird bei nicht selbstgenutzten Liegenschaften die Investitionsquote der baulichen wertvermehrenden Aufwendungen noch berücksichtigt:

Der Steuersatz ermässigt sich im mit dem Faktor 1,5 gewichteten Verhältnis der nach Erwerb getätigten wertvermehrenden Aufwendungen zum erzielten Veräusserungserlös, höchstens jedoch auf 30 Prozent.

### **Steuervergünstigung zur Förderung des Wohneigentums**

**Ersatzbeschaffung von Wohneigentum:** Wird eine ausschliesslich und dauernd selbst bewohnte Liegenschaft veräussert und der Erlös innert zweijähriger Frist zum Erwerb eines gleichgenutzten Ersatzgrundstücks innerhalb der Schweiz verwendet, so wird die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben. Das Steuerprivileg setzt voraus, dass die erfolgte Reinvestition die alten Anlagekosten übersteigt. Liegen die Reinvestitionskosten unter den ursprünglichen Anlagekosten des ersetzten Grundstückes, kann kein Besteuerungsaufschub geltend gemacht werden. Der Kanton Basel-Stadt wendet somit die absolute Berechnungsmethode an.

### **Verkaufskosten**

Als abzugsfähige Verkaufskosten gelten z.B.:

- Handänderungssteuern
- Grundbuchgebühren
- Maklerprovisionen
- Notariatskosten
- Schatzungsexpertisen
- Verkaufsinserate

### **Verlustverrechnung**

Grundstückgewinne und Grundstückverluste desselben Kalenderjahres können verrechnet werden. Grundstückverlustüberschüsse aus Veräusserungen des Privatvermögens sind zudem verrechenbar, soweit sie auf Verluste der sieben Vorjahre zurückgehen. Grundstückverluste können mit Betriebsgewinnen verrechnet werden.

## Verlustverrechnung von Betriebsverlusten mit Grundstücksgewinnen

Betriebsverluste, die nicht mit Betriebsgewinnen verrechnet werden können, können mit den der Grundstückgewinnsteuer unterliegenden Wertzuwachsgewinnen aus Liegenschaftsverkäufen verrechnet werden. Bei der Verlustverrechnung besteht kein Wahlrecht. In erster Linie werden die Betriebsverluste mit Betriebsgewinnen verrechnet. Nur überschüssende Betriebsverluste werden mit den Wertzuwachsgewinnen verrechnet.

*Beispiel:* Weist eine juristische Person im Jahr 2021 einen Verlust aus und verkauft diese Gesellschaft zum Beispiel im März 2022 eine Liegenschaft und erzielt sie auf diesem Verkauf einen Wertzuwachsgewinn, so wird dieser Wertzuwachsgewinn vollumfänglich der Grundstückgewinnsteuer unterworfen. Stellt sich später bei der Veranlagung des Geschäftsabschlusses 2021 heraus, dass der Betriebsgewinn 2022 nicht für eine Verrechnung des Verlustes 2021 ausreicht, so wird der überschüssende Verlustvortrag (und auch ein allfälliger zusätzlicher Betriebsverlust 2022) nachträglich bei der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt (Revisionstatbestand). Die Anrechnung erfolgt vom Amtes wegen.

## Steueranspruch

Die Steuer entsteht in der Regel bei Veräusserungen mit der Übertragung des Eigentums am Grundstück (in der Regel der Grundbucheintrag) und ist 90 Tage danach fällig. Wir empfehlen Ihnen bei einem Verkauf die Grundstückgewinnsteuer rechtzeitig einzuzahlen. Damit vermeiden Sie Belastungszinsen.

## Auskünfte

Steuerverwaltung Basel-Stadt  
Liegenschaftskompetenzzentrum  
Fischmarkt 10, 4001 Basel  
Telefon 061 267 96 35  
[www.steuerverwaltung.bs.ch](http://www.steuerverwaltung.bs.ch)  
[lkz@bs.ch](mailto:lkz@bs.ch)