



Merkblatt über die Grundstückgewinnsteuer

vom 1. Januar 2008
(aktualisiert 1. Oktober 2021)

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 unter Berücksichtigung des Besitzesdauerabzuges.

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 Grundstücksgewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Veräusserungserlös und dem Einstandswert (z.B. Kaufpreis, Realwert per 1. Januar 1977). Zur Abgeltung der Haltedauer wird ein Besitzesdauerabzug berücksichtigt. Dies ergibt den steuerbaren Grundstücksgewinn. Dieser Gewinn wird unter Berücksichtigung der Besitzesdauer und der Investitionsquote mit einem proportionalen Steuertarif besteuert.

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 1977 erworben haben**, gilt als Einstandswert entweder der Realwert per 1. Januar 1977 und allfällige wertvermehrende Aufwendungen ab 1. Januar 1977 **oder** der nachgewiesene höhere Einstandswert. Der Realwert per 1. Januar 1977 wird durch die Verwaltung ermittelt.

Bei **unentgeltlichem Erwerb nach dem 1. Januar 1977** 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 proportionalen Steuertarif an. Es kommt somit grundsätzlich der gleiche Steuersatz, unabhängig von der Höhe des Gewinnes, zur Anwendung.

Hingegen wird die Besitzesdauer mit einem degressiven Steuersatz berücksichtigt:

- Steuersatz 60% bis 3 Jahre
- Dann pro Monat Besitzesdauer Ermässigung des Steuersatzes um 0,5%, ab 9. Jahr einheitlicher Steuersatz von 30%
- Für selbstgenutztes Wohneigentum beträgt der Steuersatz einheitlich 30%

Ausserdem wird 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.

Steuersatz: Für selbstgenutztes Wohneigentum beträgt der Steuersatz einheitlich 30%.

Verkaufskosten

Als abzugsfähige Verkaufskosten gelten z.B.:

- Handänderungssteuern
- Grundbuchgebühren
- Maklerprovisionen
- Notariatskosten
- Schätzungsexpertisen
- 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.

Weist eine juristische Person im Jahr 2019 einen Verlust aus und verkauft diese Gesellschaft zum Beispiel im März 2020 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 2020 heraus, dass der Betriebsgewinn 2020 nicht für eine Verrechnung des Verlustes 2019 ausreicht, so wird der

überschiessende Verlustvortrag (und auch ein allfälliger zusätzlicher Betriebsverlust 2020) nachträglich bei der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt (Revisionstatbestand).

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
lkz@bs.ch