

## Neue Praxis bei der Ersatzbeschaffung von selbstgenutztem Wohneigentum

Die Besteuerung der Grundstückgewinnsteuer wird bekanntlich aufgeschoben bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert zweier Jahre zum Erwerb einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft innerhalb der Schweiz verwendet wird (§ 73 lit. k Steuergesetz). Gleiches gilt bei der Handänderungssteuer. Auf deren Erhebung wird unter den gleichen Voraussetzungen verzichtet (§ 82 Abs. 3 Steuergesetz). Gemäss aktueller Praxis der Steuerverwaltung genügt nebst der *effektiven* Ersatzbeschaffung auch die Geltendmachung einer *beabsichtigten* Ersatzbeschaffung für einen Steueraufschub resp. eine -befreiung.

Die Praxis zur *beabsichtigten* Ersatzbeschaffung wird aufgehoben. Die kantonale Steuerverwaltung wird künftig bei einer *beabsichtigten* Ersatzbeschaffung die Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern veranlagern und erheben. Die Steuern sind also von der Veräussererin oder vom Veräusserer der selbstgenutzten Liegenschaft zu bezahlen. Investiert sie oder er den Erlös innerhalb von zwei Jahren in ein Ersatzobjekt, kann ein entsprechender Antrag um Steueraufschub oder -befreiung eingereicht werden. Dieser wird von der Steuerverwaltung geprüft und die damals bezahlten Steuern werden bei Vorliegen einer Ersatzbeschaffung rasch ganz oder teilweise zurückerstattet.

Die neue Praxis gilt für Verkäufe mit Grundbuchdatum ab dem 1. Januar 2021. Das Meldeformular für die Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer wurde entsprechend angepasst. Es wird ab Februar 2021 verschickt und auf der Homepage der Steuerverwaltung aufgeschaltet werden.

Die Gründe für die Praxisänderung liegen einerseits beim grossen Verwaltungsaufwand, sind doch entsprechende Kontrolllisten zu bewirtschaften und muss jedes Dossier zweimal, vorläufig und definitiv, bearbeitet werden. Andererseits besteht die Gefahr des Verlusts von Steuersubstrat in Fällen, in welchen die Verkäuferin bzw. der Verkäufer zahlungsunfähig wird und infolge Ablaufs der zweijährigen Frist zur Geltendmachung des Grundpfandrechts die Erwerberin bzw. der Erwerber nicht mehr in die Pflicht genommen werden kann. Schliesslich bleibt darauf hinzuweisen, dass der Kanton Basel-Landschaft soweit ersichtlich der einzige Kanton ist, der diese grosszügige Ersatzbeschaffungspraxis anwendet.

[Merkblatt zur Ersatzbeschaffung bei der Grundstückgewinnsteuer](#)

Steuerverwaltung Kanton Basel-Landschaft