

Merkblatt zur Berechnung des Verkehrswertes vor 20 Jahren bei der Grundstückgewinnsteuer

Gesetzliche Grundlagen

§ 75 Abs. 1 Steuergesetz BL

Grundstückgewinn ist der Betrag, um den der Veräusserungserlös die Gestehungskosten (Erwerbspreis und wertvermehrnde Aufwendungen) übersteigt.

§ 77 Steuergesetz BL

¹ Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers.

² ...

³ Liegt der Erwerb mehr als 20 Jahre zurück, so bestimmt sich der Erwerbspreis nach dem Verkehrswert des Grundstückes vor 20 Jahren, sofern kein höherer Erwerbspreis nachweisbar ist.

Allgemeine Erläuterungen

Absatz 3 von § 77 des Steuergesetzes BL (SGS 331) wirkt sich stets zugunsten der steuerpflichtigen Person aus. In der Regel wird der Verkehrswert vor 20 Jahren höher sein als der tatsächliche unindexierte Erwerbspreis. Ist dies nicht der Fall, steht der steuerpflichtigen Person der Nachweis offen, den höheren tatsächlichen Erwerbspreis geltend zu machen. Dieser Nachweis kann jedoch nur von ihr selbst und nicht von der Steuerverwaltung erbracht werden (vgl. BStPra V [1972-1976], S. 411, nur in gedruckter Form).

Mit dem Erwerbspreis vor 20 Jahren ist nicht der Steuerwert, sondern der damalige Verkehrswert gemeint. Gemäss konstanter Rechtsprechung wird darunter der «mittlere Preis, für den Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden» verstanden (vgl. StRK BL 22.4.1983, BStPra Band VIII [1982-1984], S. 223, nur in gedruckter Form). Da es sich um einen objektivierten Wert handelt, können erlösmindernde Faktoren, die nicht dem Grundstück anhaften, sondern durch die besonderen Verhältnisse des Veräusserers oder Erwerbers begründet sind, den Wert nicht beeinflussen (vgl. StRK BL 22.4.1983, a.a.O.; StRK BL 27.8.1993, BStPra Band XII [1994/95], S. 98, nur in gedruckter Form). Welche Methode bei der Ermittlung des Verkehrswerts vor 20 Jahren anzuwenden ist, liegt grundsätzlich im Ermessen der Steuerbehörden. In der Praxis wird im Kanton Basel-Landschaft eine formelmässige Berechnungsmethode angewendet. In diesem Zusammenhang kommt auch die Verordnung zum Gesetz über die Erbschafts- und Schenkungssteuer vom 16. Juni 1981 (ESchStV BL; SGS 334.11) zur Anwendung.

Die Regelung, dass bei einem Grundstückerwerb vor mehr als 20 Jahren auf den Verkehrswert vor 20 Jahren zurückgegriffen wird, gilt auch für Liegenschaften des betriebsnotwendigen Anlagevermögens und für landwirtschaftliche Grundstücke.

Eine Anrechnung des Verkehrswertes vor 20 Jahren ist gemäss Praxis der Steuerverwaltung auch möglich, wenn ein Beteiligungsinhaber einer Immobiliengesellschaft seine veräusserte beherrschende Beteiligung vor mehr als 20 Jahren erwarb (wirtschaftliche Handänderung).

Erläuterungen zur Berechnung

Bei der Feststellung des Verkehrswertes vor 20 Jahren eines überbauten Grundstücks sind Land- und Gebäudewert zunächst getrennt zu berechnen.

1. Berechnung Land

Bei der Ermittlung des Landwerts wird die sog. statistische Methode angewandt. Dabei wird mit Preisen verglichen, die in der nahen Umgebung des fraglichen Grundstücks zur betreffenden Zeit bezahlt worden sind (Bodenpreise in CHF/m² für Wohnbauland). Bei einem überbauten Grundstück wird in Anwendung von § 4 Abs. 1 ESchStV BL ein Einschlag von 30 Prozent gemacht, was einem Faktor von 0.7 entspricht. Die Ansätze zur Berechnung des Landwerts sind auf der Homepage der kantonalen Steuerverwaltung unter [Bodenpreise in CHF/m² für Wohnbauland zu finden](#).

2. Berechnung Gebäude

2.1 Zustandswert

Der Zustandswert des Gebäudes wird gemäss § 2 Abs. 1 ESchStV BL mit dem vom Regierungsrat festgelegten Indexstand auf der Grundlage des Gebäudeversicherungswerts 1939 (Brandlagerwert) berechnet. Der Brandlagerwert ist der letzten Katasteranzeige zu entnehmen, die vor dem massgebenden Bewertungszeitpunkt erstellt wurde (Beispiel: Verkauf: 2017; Verkehrswert vor 20 Jahren: 1997; Datum Katasteranzeige: vor 1997). Der Brandlagerwert ist mit dem Bauteuerungsindex zu multiplizieren. Der Bauteuerungsindex der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung zur Berechnung des Verkehrswerts vor 20 Jahren beträgt zurzeit 920 Prozent.

2.2 Altersentwertung Gebäude

Dem Alter des Gebäudes ist angemessen Rechnung zu tragen; normalerweise mit einem Abzug vom Zustandswert, dem sog. Altersabzug. Die Altersentwertung wird gemäss § 5 ESchStV BL je nach Alter des Gebäudes in Prozenten des Neuwertes errechnet und richtet sich nach der im Anhang aufgeführten Tabelle (vgl. Tabelle «Altersentwertung von Gebäuden in Prozenten des Neuwertes», S. 5).

2.3 Baunebenkosten

Als zu berücksichtigende Baunebenkosten gelten die in § 3 ESchStV BL umschriebenen Aufwendungen für Umgebungsarbeiten inkl. Einfriedungen und Zufahrten, für Werkleitungen und Kanalisationen sowie für Bauzinsen und Gebühren. Es ist der damalige, vor 20 Jahren gültige Ansatz für Baunebenkosten zu verwenden. Zurzeit gilt ein Ansatz von 10 Prozent ([BStPra XIX, \[2008-2009\], S. 348](#)).

Für die Berechnung notwendige Unterlagen und Bezugsquellen

Benötigte Informationen		Bezugsquellen
Ansatz Landwert (Bodenpreis)	=>	Homepage Steuerverwaltung BL Bodenpreise in CHF/m² für Wohnbauland
Parzellenfläche in m ²	=>	Grundbuch (Terintra) oder Katasteranzeige
Brandlagerschätzung BGV der zuletzt gültigen Katasteranzeige vor 20 Jahren	=>	Kantonale Steuerverwaltung, Geschäftsbereich Spezialsteuern (spezialsteuer@bl.ch)
Bauteuerungsindex	=>	Der zurzeit gültige Bauteuerungsindex der BGV beträgt 920 %.

Formelmässige Berechnung Verkehrswert vor 20 Jahren

1. Berechnung Land

$$\text{Grundstückfläche in m}^2 \times \text{Ansatz Landwert in CHF}^{1)} \times \text{Faktor } 0.7^{2)} = \text{Landwert}$$

2. Berechnung Gebäude

$$\begin{aligned} \text{Brandlagerschätzung} \times \text{Bauteuerungsindex BGV}^{3)} &= \text{Zustandswert} \\ \text{Zustandswert} \times \text{Altersabzug in \%}^{4)} &= \text{./. Altersabzug} \\ (\text{Zustandswert} - \text{Altersabzug}) \times 10 \% \text{ Ansatz BNK}^{5)} &= \frac{\text{Baunebenkosten}}{\text{Verkehrswert}} = \text{Gebäudewert} \end{aligned}$$

$$\text{Total Verkehrswert vor 20 Jahren (unindexiert)}^{6)} = \text{Land/ Gebäudewert}$$

Beispiel

Verkaufsjahr	=	2016
Grundbuchgemeinde Grundstück	=	xy
Fläche Grundstück	=	647 m ²
Durchschnittlicher Bodenpreis	=	CHF 341
Baujahr	=	1971
Jahr der letzten Brandlagerschätzung	=	1993
Brandlagerschätzung	=	CHF 55'000 (gemäss Katasteranzeige)

Berechnung Verkehrswert vor 20 Jahren

1. Berechnung Land

$$647 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 341^{1)} \times 0.7^{2)} = \text{CHF } 154'439$$

2. Berechnung Gebäude

$$\begin{aligned} \text{CHF } 55'000 \times 920 \%^{3)} &= \text{CHF } 506'000 \\ \text{CHF } 506'000 \times 1.8 \%^{4)} &= \text{./. CHF } 9'108 \\ \text{CHF } 506'000 - \text{CHF } 9'108 = \text{CHF } 496'892 \times 10 \%^{5)} &= \frac{\text{CHF } 49'689}{\text{CHF } 546'581} = \text{CHF } 546'581 \end{aligned}$$

$$\text{Total Verkehrswert vor 20 Jahren (unindexiert)}^{6)} = \text{CHF } 701'020$$

- 1) Siehe Ziffer 1 der Erläuterungen zur Berechnung (S. 2).
- 2) Siehe Ziffer 1 der Erläuterungen zur Berechnung (S. 2).
- 3) Siehe Ziffer 2.1 der Erläuterungen zur Berechnung (S. 2).
- 4) Siehe Ziffer 2.2 der Erläuterungen zur Berechnung (S. 2).
- 5) Siehe Ziffer 2.3 der Erläuterungen zur Berechnung (S. 2).
- 6) Für die Ermittlung des steuerbaren Grundstückgewinns ist gestützt auf § 21 StG BL und § 3 Dekret zum Steuergesetz vom 19. Februar 2009 (SGS 331.1) der Gestehungswert entsprechend der Geldwertveränderung umzurechnen ([vgl. «Geldwertveränderung umgerechnet Indextabellen»](#)).

Abkürzungen

BNK	Baunebenkosten
BGV	Basellandschaftliche Gebäudeversicherung
BStPra	Basellandschaftliche Steuerpraxis
ESchStV BL	Verordnung zum Gesetz über die Erbschafts- und Schenkungssteuer vom 16. Juni 1981 (SGS 334.11)
SGS	Systematische Gesetzessammlung
StG BL	Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) vom 7. Februar 1974 (SGS 331)
StRK BL	Steuerrekurskommission Kanton Baselland

Anhang

Altersentwertung von Gebäuden in Prozenten des Neuwertes

Altersentwertung gemäss § 5 ESchStV BL

Gebäudealter Jahre	Altersentwertung in %
1	0,2
2	0,4
3	1,0
4	1,5
5	2,0
6	2,4
7	2,8
8	3,2
9	3,6
10	4,0
11	4,4
12	4,8
13	5,2
14	5,6
15	6,0
16	6,4
17	6,8
18	7,2
19	7,6
20	8,0
21	8,6
22	9,2
23	9,8
24	10,4
25	11,0
26	11,6
27	12,2
28	12,8
29	13,4
30	14,0

Gebäudealter Jahre	Altersentwertung in %
31	14,8
32	15,6
33	16,4
34	17,2
35	18,0
36	18,8
37	19,6
38	20,4
39	21,2
40	22,0
41	23,0
42	24,0
43	25,0
44	26,0
45	27,0
46	28,0
47	29,0
48	30,0
49	31,0
50	32,0
51	33,2
52	34,4
53	35,6
54	36,8
55	38,0
56	39,2
57	40,4
58	41,6
59	42,8
60	44,0

Gebäudealter Jahre	Altersentwertung in %
61	45,2
62	46,4
63	47,6
64	48,8
65	50,0
66	51,2
67	52,4
68	53,6
69	54,8
70	56,0
71	57,4
72	58,8
73	60,2
74	61,6
75	63,0
76	64,4
77	65,8
78	67,2
79	68,6
80	70,0
	und mehr

Ermittlung Ansatz der Altersentwertung				Altersabzug in %
Verkaufsjahr	2016	Jahr Brandlagerschätzung	1993	
Baujahr	- 1971	Baujahr	- 1971	
Gebäudealter in Jahren	45	Gebäudealter Jahr	22	9.2
Abzug «20 Jahre»	- 20			
Gebäudealter Jahr	25	=>	=>	=>
		Berechneter Altersabzug in %		1.8