



83 Nr. 1 Steuerberechnung aufgrund des Verkehrswertes

1. Allgemeines

Wird kein Verkaufspreis festgesetzt oder ist der vereinbarte Kaufpreis erheblich tiefer als der Verkehrswert des Grundstücks, wird die Handänderungssteuer aufgrund einer amtlichen Schätzung nach dem Verkehrswert berechnet.

Die Verkehrswertschätzung erfolgt nach den in der Verordnung zum Gesetz über die Erbschafts- und die Schenkungssteuer vom 16. Juni 1981 (SGS 334.11) festgelegten Regeln. Der Verordnungstext findet sich am Ende des Dokuments.

Ebenfalls massgebend ist der Verkehrswert (auch für die Erhebung der Grundstückgewinnsteuer) bei unterpreislichen Übertragungen von Liegenschaften einer juristischen Person, die als geldwerte Leistung qualifizieren (KM 115, StB 54 Nr. 1).

2. Baurechte

2.1 Massgebender Verkehrswert für die Berechnung der Handänderungssteuer bei Begründung, Übertragung und Verlängerung von Baurechten

Der Verkehrswert des Baurechtes entspricht dem **Barwert** der während der Lauf- bzw. Restlaufzeit anfallenden Baurechtszinsen. Der auf diese Weise ermittelte Verkehrswert entspricht dem Wert von Grund und Boden. Die nach einer früheren Methode vorgenommene Reduktion des Landwertes um einen Drittel entfällt. Für die Veranlagung der Handänderungssteuer ist zum Bodenwert der Wert der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude hinzuzurechnen.

Für die Berechnung des Verkehrswertes eines Baurechtes sind somit folgende Grössen massgebend:

- Lauf- bzw. Restlaufzeit des Baurechtes;
- Baurechtszins pro Jahr (dieser muss dem Verkehrswert des Bodens angemessen sein);
- Berechnungszinssatz analog demjenigen, wie er für die Berechnung des Baurechtszinses verwendet wurde.

Der Baurechtszins pro Jahr und die Lauf- bzw. Restlaufzeit des Baurechtes sind Grössen, welche aus den jeweiligen Baurechtsverträgen ersichtlich sind. Es ist immer der am Stichtag gültige Baurechtszins in die Berechnung einzusetzen.

Sofern kein Zinssatz im Baurechtsvertrag angegeben wird, ist gemäss Weisung Nr. 19 der Zinssatz von 5 % zu verwenden.

Berechnung des für die Handänderungssteuer massgebenden Verkehrswertes des Baurechtes bei dessen Begründung:

Auf einer Parzelle wird für 600 m² ein Baurecht auf die Dauer von 50 Jahren begründet und auf einen Baurechtsnehmer übertragen. Der Baurechtszins wird zu 3 % auf einem Landwert von CHF 700/m² - was in etwa dem Verkehrswert entspricht - berechnet. Der Baurechtszins beträgt somit CHF 12'600 p.a.

Laufzeit des Baurechtes	50 Jahre
Baurechtszins	CHF 12'600 p.a.
Rentenbarwertfaktor einer sofort beginnenden, während 50 Jahren nachschüssig zahlbaren Zeitrente bei einem Zinssatz von 3 % (gemäss Stauffer / Schätzle)	26.145985

Verkehrswert des Baurechtes = Baurechtszins x Rentenbarwertfaktor (nur für Grund & Boden):
CHF 12'600 x 26.145985 = CHF 329'439 (für die Handänderungssteuer massgebend).



2.2 Berechnung des für die Handänderungssteuer massgebenden Verkehrswertes bei Übertragung des Baurechts

Eine Baurechtsparzelle wird zu CHF 300'000 an einen Baurechtsnehmer übertragen. Der Kaufpreis von CHF 300'000 bezieht sich auf das darauf stehende Lagergebäude. Die Restlaufzeit des Baurechts beträgt noch 20 Jahre. Der im Zeitpunkt der Übertragung massgebende Baurechtszins beträgt CHF 12'000 p.a.

Restlaufzeit des Baurechts	20 Jahre
Baurechtszins	CHF 12'000 p.a.
Rentenbarwertfaktor einer sofort beginnenden, während 20 Jahren nachschüssig zahlbaren Zeitrente bei einem Zinssatz von 3 % (gemäss Stauffer / Schätzle)	15.118142

Verkehrswert des Baurechts = Baurechtszins x Rentenbarwertfaktor der Restlaufzeit für Grund und Boden:
CHF 12'000 x 15.118142 = CHF 181'417

Massgebender Wert für die Handänderungssteuer:

CHF 181'417 (Grund und Boden) plus CHF 300'000 (Gebäude gemäss Kaufpreis) = CHF 481'417

2.3 Verlängerung des Baurechts

Bei einer Verlängerung des Baurechts zwischen Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer wird die Handänderungssteuer in der Regel nicht erhoben, weil sonst unter Umständen mehr Handänderungssteuer zu entrichten wäre als bei einer Eigentumsübertragung des ganzen Grundstücks.

Weiterführende Dokumentationen (die entsprechenden Links finden Sie [hier](#))

- Weisung Nr. 9 zur Veranlagung der Handänderungssteuer an die Bezirksschreibereien und Fertigungsbehörden der Gemeinden
- BStPra Heft 6/1997, S. 14 ff.; StGE 014/2008 vom 22. Februar 2008
- Übertragung einer Unterbaurechtsparzelle/Bemessungsgrundlage bei Baurechtszinsen; StGE 71/2002 vom 13. September 2002



Verkehrswertschätzung:

§ 1 Grundsatz

¹ Als Verkehrswert eines überbauten Grundstückes gilt die Summe aus Zustandswert des Gebäudes, Baunebenkosten und Landwert.

§ 2 Zustandswert

¹ Der Zustandswert des Gebäudes wird mit dem vom Regierungsrat festgelegten Indexstand auf der Grundlage des Gebäudeversicherungswertes 1939 berechnet.

² Entspricht die Versicherungssumme dem Neuwert des Gebäudes, so ist das Alter des Gebäudes gemäss § 5 als wertvermindernd zu berücksichtigen. Ist die Versicherungssumme mit dem Zeitwert identisch, so gilt dieser als Zustandswert.

§ 3 Baunebenkosten

¹ Die Nebenkosten sind als wertvermehrend zu berücksichtigen.

² Die Nebenkosten umfassen die Aufwendungen für die Umgebungsarbeiten inkl. Einfriedigungen und Zufahrten, für Werkleitungen und Kanalisationen sowie für Bauzinsen und Gebühren. Sie betragen je nach Ausstattung und Lage des Grundstückes zwischen 10 und 15% des Zustandswertes des Gebäudes.

³ Schwimmbäder sowie gedeckte, nicht mit dem Gebäude verbundene Sitzplätze und ähnliche bauliche Objekte sind nicht in die Nebenkosten einzubeziehen, sondern ihr Zustandswert ist separat zu bewerten. Fehlt für diese Bauten eine Versicherungssumme, ist der Zustandswert zu schätzen.

§ 4 Landwert

¹ Als Landwert eines überbauten Grundstückes gilt der nach § 6 ermittelte und um 30% reduzierte Verkehrswert.

² Lässt sich vom Umschwung weiteres überbaubares Areal abtrennen, ist dieses zum vollen Verkehrswert zu bewerten.

§ 5 Altersentwertung

¹ Die Altersentwertung wird je nach Alter des Gebäudes in Prozenten des Neuwertes errechnet und richtet sich nach der als Anhang aufgeführten Tabelle.

² Bei schlecht oder besonders gut unterhaltenen Gebäuden können die Prozentsätze unter- oder überschritten werden. Die Abweichung ist zu begründen.

³ Für Gebäude, die durchgreifend erneuert und den modernen Erfordernissen angepasst worden sind, gilt nicht das Erstellungsjahr, sondern das mittlere Alter des Gebäudes als Basis für die Berechnung der Altersentwertung.

2 Unüberbaute Grundstücke

§ 6 Grundsatz

¹ Der Verkehrswert von Grund und Boden richtet sich nach den durchschnittlichen Preisen, die in der betreffenden Gegend und in gleichartigen Preisen, in den dem Bemessungszeitpunkt vorangegangenen 2 Jahren bezahlt worden sind.

3 Besondere Fälle

§ 7 Handänderung von Grundstücken

¹ Ist ein Grundstück (Grund und Boden und Gebäude oder Grund und Boden allein) innert 2 Jahren vor dem Bewertungszeitpunkt entgeltlich erworben worden, gilt der Kaufpreis zuzüglich seither getätigter wertvermehrender Investitionen als Verkehrswert.

² Dasselbe gilt für nach dem Erbfall oder der Schenkung, aber vor Veranlagung der Erbschafts- und Schenkungssteuer veräusserte Grundstücke.

³ Ausgenommen sind Verkäufe von Grundstücken, bei denen der Kaufpreis erheblich vom Marktwert abweicht. Für sie gelten die allgemeinen Bewertungsgrundsätze der §§ 1–6.

§ 8 Neu erstellte Gebäude

¹ Ist ein Gebäude innert 2 Jahren vor dem Bewertungszeitpunkt erstellt worden, gilt anstelle der Bewertung gemäss § 2 der Erstellungspreis zuzüglich seither getätigter wertvermehrender Investitionen als Zustandswert des Gebäudes.

§ 9 Vermietete Mehrfamilien- und Geschäftshäuser

¹ Als Verkehrswert für Grundstücke mit vermieteten Mehrfamilien- und Geschäftshäusern gilt das Mittel aus dem dreifachen kapitalisierten Bruttomiet-ertrag und dem nach § 1 berechneten Verkehrswert.

² Der Kapitalisierungssatz liegt je nach Alter und Zustand

a. bei Mehrfamilienhäusern zwischen 1½ und 2½%

b. bei Geschäftshäusern zwischen 2 und 3¼%

über dem Zinssatz für 1. Hypotheken der Basellandschaftlichen Kantonalbank.

§ 10 Landwirtschaftliche Grundstücke

¹ Der Ertragswert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke gemäss § 16 Absatz 1 ESchStG wird nach dem Eidgenössischen Schätzungsreglement¹⁾ ermittelt.

§ 11 Wald

¹ Der Wald wird nach den Richtlinien gemäss § 10 zum Ertragswert bewertet.

§ 12 Ausserkantonale Grundstücke

¹ Für ausserhalb des Kantons gelegene Grundstücke sind die Verkehrs- und Ertragswerte bei den zuständigen Stellen des betreffenden Kantons oder bei den Erben zu erheben.