



## 75 Nr. 1 Steuerobjekt Grundstückgewinn

### 1. Absatz 1

Der Grundstückgewinn ist der Betrag, um den der Veräusserungserlös die Gesteungskosten oder Anlagekosten (Erwerbspreis und wertvermehrnde Aufwendungen) übersteigt. Gemäss § 77 Absatz 1 StG gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers als Erwerbspreis.

Ein steuerbarer Grundstückgewinn wird realisiert, wenn ein Eigentumsübergang an einem Grundstück stattgefunden hat, der nicht zu den ausdrücklich privilegierten Veräusserungen gehört und der Erlös die Gesteungskosten übersteigt (Thomas P. Wenk in: Nefzger/Simonek/Wenk, Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, § 75 N 5 ff.). Gegenstand der Steuer ist also nicht die periodische Wertsteigerung der Liegenschaft, sondern diejenige, die im Zeitpunkt des Verkaufs des Grundstückes zutage tritt. Damit wird jeder sog. «unverdiente» Mehrwert einer Liegenschaft bei jeder zivilrechtlichen (oder ihr gleichgestellten) Veräusserung als Gewinn besteuert, unabhängig davon, ob unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein solcher erzielt worden ist oder nicht. So spielt bei der Bestimmung des Veräusserungserlöses keine Rolle, wie hoch der Nettoerlös des Veräusserers nach Abzug des Fremdkapitals ausfällt (vgl. dazu Peter Christen, Die Grundstückgewinnsteuer des Kantons Basel-Landschaft, Diss., Liestal 1998, S. 167); mit andern Worten ausgedrückt haben Hypotheken und anderes Fremdkapital, das zur Finanzierung des veräusserten Grundstücks eingesetzt wurde, keinen Einfluss auf den Veräusserungserlös. Diese Auffassung entspricht der Praxis der Steuerrekurskommission (heute Steuergericht) des Kantons Basel-Landschaft (StRK BL vom 30. Mai 1997; publ. in: BStPra Band XIV [1998/99] S. 156).

Als wertvermehrnde Aufwendungen gelten:

- Investitionen, darunter fallen insbesondere Kosten für Planung (wenn das Projekt tatsächlich realisiert wird), Überbauung, Neu- und Erweiterungsbauten sowie Kosten für Einrichtungen, welche einen Mehrwert bewirken;
- Grundeigentümerbeiträge sind Abgaben für Vorteile, wie z.B. Verbesserung der Erschliessungsanlagen und andere Bodenverbesserungen;
- Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräusserung, wie z.B. Grundbuch- und Notariatsgebühren, Geometerkosten, übliche Mäklerprovisionen und Inseratkosten.

Nach dem Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse - oder auch **Kongruenzprinzip** - müssen sich der Veräusserungserlös und die Gesteungskosten grundsätzlich aber auf das umfanglich und inhaltlich gleiche Grundstück beziehen (Peter Christen, Die Grundstückgewinnsteuer des Kantons Basel-Landschaft, Diss., Liestal 1998, S. 186). Bei konsequenter Handhabung dieses Prinzips können somit Kosten abgebrochener Gebäude nicht mehr als Anlagekosten angerechnet werden, sondern nur noch jene der Ersatzbaute.

### Beispiel:

P.H. kaufte 1998 ein Grundstück für CHF 300'000 und erstellt darauf ein Fertigelementhaus für CHF 250'000. Im 2010 konnte er zusätzlich die kleine, nicht bebaute Nachbarparzelle für CHF 150'000 erwerben. Er entschied sich, beide Grundstücke mit einem kleinen MFH (4-Einheiten) zu überbauen und das Fertighaus abzubauen. Die Kosten für das MFH betragen CHF 900'000, der Abbruch CHF 50'000. Er verkaufte 2 Einheiten (500/1000) für je CHF 500'000 (Erlös abzüglich Verkaufskosten) an Dritte.

Lösung (ohne Indexierung)

Erlös abzüglich Verkaufskosten	CHF	1'000'000	
Anlagekosten Boden:	CHF	-450'000	
Anlagekosten Gebäude	CHF	-900'000	
Abbruch	CHF	<u>-50'000</u>	
Anteilige Anlagekosten			CHF -700'000
Anteiliger Grundstückgewinn			CHF 300'000

### 2. Absatz 2 - Massgebende letzte Veräusserung

Für die Berechnung des Grundstückgewinns und die damit zusammenhängende Festlegung der Höhe des Erwerbspreises ist grundsätzlich auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abzustellen, sofern das



Grundstück durch steuerfreie Handänderung im Sinne von § 73 lit. a, c, d oder g StG erworben wurde. Bei Veräusserung eines im Kanton Basel-Landschaft gelegenen Ersatzobjektes im Sinne von § 73 lit. h, i oder k wird der steuerfrei übertragene Grundstückgewinn von den Gestehungskosten des Ersatzobjektes abgezogen.

### 3. Absatz 3 - Vorbehalt des Verkehrswertes vor 20 Jahren

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.

In der Praxis kommt oft die Ermittlung nach Massgabe des **Substanzwertes** bzw. der **Realwert** zur Anwendung. Das Bundesgericht hat im Falle des Kantons Basel-Stadt diese Methode als im Rahmen des StHG konform erachtet (Urteil 2C\_77/2013 vom 6.5.2013 i.S. B.). Es wird bei dieser Methode einerseits der damalige Verkehrswert des Bodens (Landwert) aufgrund der statistischen Auswertung von repräsentativen Handänderungen und andererseits der Gebäudewert nach Massgabe des damaligen Neuwertes des Gebäudeversicherungswertes, vermindert um die Altersentwertung, ermittelt. Grundlage hierfür sind die §§ 1 ff. der Verordnung zum Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz vom 16. Juni 1981; SR 334.11. Die Altersentwertung wird in Prozenten des Neuwertes errechnet und richtet sich nach der im Anhang aufgeführten Tabelle. Der Landwert wird bei überbauten Grundstücken um 30 % vermindert. Findet sich im Jahr 20 vor der Veräusserung kein repräsentativer statistischer Wert, wird auf Verkäufe vorangehender und nachfolgender Jahre zurückgegriffen und daraus ein Mittelwert ermittelt (Steuergericht vom 14. November 2014 i.S. H.). In [77 Nr. 1](#) findet sich ein Beispiel aus der Gerichtspraxis zur konkreten Berechnung.

### 4. Absatz 4 - Veräusserung eines ausserhalb des Kantons Basel-Landschaft gelegenen Ersatzobjektes

Gemäss § 75 Abs. 4 StG wird der aufgeschobene Grundstückgewinn nachbesteuert, wenn ein ausserhalb des Kantons gelegenes Ersatzobjekt innert 20 Jahren seit der Ersatzbeschaffung veräussert wird. Die Nachbesteuerung des aufgeschobenen Gewinns eines veräusserten Ersatzobjektes auf einem anderen Kantonsgebiet führt zu einer effektiven Doppelbesteuerung, wenn der Kanton am Ort des Ersatzobjektes den vollen Gewinn - also den aufgeschobenen und den auf dem Ersatzobjekt hinzugekommenen - besteuert. Das Bundesgericht hat im Entscheid vom 19. Dezember 2012 (Urteil 2C\_337/2012) festgehalten, dass das Recht zur Besteuerung des latenten Steuersubstrates auch in den Fällen von Art. 12 Abs. 3e StHG (Aufschub zufolge Ersatzbeschaffung von selbstgenutztem Wohneigentum) insgesamt und ausschliesslich dem Zuzugskanton zukommt und somit die **Einheitsmethode** zur Anwendung gelangt. Wie weit das Kriterium der dauernden und ausschliesslichen Selbstnutzung auf dem erworbenen Ersatzobjekt erfüllt werden muss, ist indessen noch nicht entschieden. Die Schweizerische Steuerkonferenz (KOEVS) ist daran, eine Empfehlung zu erarbeiten, wobei noch offen ist, ob es zu einem Systemwechsel kommt und welche Frist für das Kriterium der dauernden und ausschliesslichen Selbstnutzung empfohlen wird.

### 5. Absatz 5 - Ersatzbeschaffung und Besitzesdauer

§ 75 Abs. 5 StG regelt für die Ersatzbeschaffungstatbestände, dass die Besitzesdauer durch den Steueraufschub der Ersatzbeschaffung nicht unterbrochen wird. Diese Regel gilt grundsätzlich für alle Steueraufschubstatbestände gemäss § 73 StG (Thomas P. Wenk in: Nefzger/Simonek/Wenk, Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, 75 N 10 ff. mit Hinweis auf Peter Christen, Die Grundstückgewinnsteuer des Kantons Basel-Landschaft, Diss., Liestal 1998, S. 192).

#### Beispiel:

Veräusserung 2012 an Drittperson mit Erlös abzüglich Veräusserungskosten CHF 1'000'000. Der Veräusserer erhielt die Liegenschaft von seiner Ehegattin im 2005 mittels Schenkung. Die Schenkerin kaufte die Liegenschaft 1991 für CHF 400'000 und investierte zwischen 1992 und 2005 CHF 150'000 in das Objekt.



**Lösung nachfolgend**

Veranlagungsverfügung Nr.							
Grundstückgewinnsteuer							
Ihre Fragen zu dieser Verfügung richten Sie bitte ausschliesslich an die veranlagende Stelle:							
, Tel.							
<b>Angaben zum Objekt</b>							
Art und Datum der Eigentumsübertragung:				Kauf 1. Januar 2012			
Datum des Eigentumsüberganges (Grundbucheintrag):				1. Januar 2012			
Datum des Antrittes der Grundstücke durch den Erwerber:				1. Januar 2012			
Gemeinde:				Liestal			
Parzellen Nr.	Flächeninhalt			Bezeichnung	Erwerbs- datum	Bemerkungen	Veräusserungs- preis (CHF)
	ha	a	m <sup>2</sup>				
					Altbesitz		1'000'000.00
<b>Veräusserungspreis</b>							
1'000'000.00							
Abzüglich Gestehungskosten (Details siehe Seite 2)							
-593'000.00							
Rohgewinn aus Grundstückveräusserung							
407'000.00							
Abzüglich aufzuschiebender Grundstückgewinn (Realersatz - Details siehe Seite 3)							
0.00							
<b>Steuerbarer Grundstückgewinn</b>							
					Anteil	1/1	<b>407'000.00</b>
<b>Steuerberechnung</b>							
CHF							
Gewinnsteuer					25.00%	von 407'000.00	101'750.00
Zuschlag bei kurzer Besitzesdauer							0.00
<b>Total Grundstückgewinnsteuer</b>							
<b>101'750.00</b>							
Zuzüglich Differenz aus der Zusammenrechnung der Gewinne innerhalb eines Jahres gemäss § 79 StG (Seite 3)							
0.00							
<b>Total Rechnungsbetrag</b>							
101'750.00		davon Ihr Anteil von			1/1	<b>101'750.00</b>	



Gestehungskosten	Jahr	effektiv	Index	indexiert
			2012	
1. Verkehrswert vor 20 Jahren	1992	400'000.00	1.10	440'000.00
2. Erwerbsunkosten (Handänderungssteuer, Fertigungskosten)				0.00
3. Werterhöhende Aufwendungen (Form. 301)				0.00
div. Investitionen	2005	150'000.00	1.02	153'000.00
4. Verkaufskosten				
Handänderungssteuer				
Fertigungskosten				
Bezahlte Courtage				
Adresse:				
<b>Total Gestehungskosten</b>				<b>593'000.00</b>