

Parlamentarischer Vorstoss

2017/178

> [Landrat / Parlament](#) || [Geschäfte des Landrats](#)

Titel: **Motion von Andreas Dürr, FDP-Fraktion: Sicherheit im Grundbuchverkehr**

Autor/in: [Andreas Dürr](#)

Mitunterzeichnet von: --

Eingereicht am: 18. Mai 2017

Bemerkungen: --

[Verlauf dieses Geschäfts](#)

Ohne Berechnungsmöglichkeit der Grundstückgewinnsteuern ist im Kanton Baselland die Sicherheit für Käufer im Grundbuchverkehr nicht mehr gegeben.

Gemäss § 71 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern (StG BL) unterliegen die Gewinne aus Veräusserung von Grundstücken oder Anteilen an solchen der Grundstückgewinnsteuer. Bis die Steuer von der Steuerverwaltung veranlagt ist kann es Monate gehen. Erst recht kann es dauern, wenn die Steuer zufolge Ersatzbeschaffung (vgl. § 73 lit. h, i und k StG BL) aufgeschoben wird. Ist der Verkäufer dann später einmal nicht in der Lage, die aufgeschobene bzw. berechnete Grundstückgewinnsteuer zu bezahlen, haftet dafür immer noch das Grundstück, bei dessen Verkauf die Steuer ursprünglich angefallen ist. Im Kanton Basel-Landschaft besteht nämlich ein gesetzliches Grundpfandrecht für die Immobiliensteuern, das allen privat-rechtlichen Belastungen vorgeht (§ 70 StG BL und § 148 lit. b Einführungsgesetz ZGB BL).

Um den Käufer vor einer grundpfändlichen Haftung seines Grundstückes und damit vor der Bezahlung der Grundstückgewinnsteuern des Verkäufers zu schützen, wird bei einem Immobilienverkauf regelmässig vom Notar verlangt, aus dem Kaufpreiserlös die mögliche Grundstückgewinnsteuer sicherzustellen und bis zum Vorliegen der rechtskräftigen Steuerveranlagung bei sich einzubehalten.

Um diese Sicherstellungsaufgabe aber erfüllen zu können, muss der Notar zuerst einmal den Gewinn und damit die potenziell anfallende Steuer ausrechnen können. Die Berechnung des Gewinns erfolgt grundsätzlich aus der Differenz zwischen Verkaufs- und Einstandspreis abzüglich der wertvermehrenden Investitionen. Ganz besonders schwierig wird dies in denjenigen Fällen, in denen der Erwerb der verkauften Liegenschaft mehr als 20 Jahre zurückliegt. Das Gesetz verlangt in diesen Fällen, dass als Einstandspreis auf den Verkehrswert vor 20 Jahren abgestellt wird. Nur ist die Steuerverwaltung nicht bereit, diesen Verkehrswert bzw. den damaligen Katasterwert als Basis für dessen Berechnung bekannt zu geben. Auch weigert sie sich verbindliche Vorbescheide zu erlassen. Vielmehr verweist sie die Notare einfach an die Gemeinden. Diese wiederum sehen sich

nicht in der Pflicht, diesen Katasterwert heraus zu suchen und verweisen auf die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung. Diese weigert sich aber auch, die alten Brandlagerschätzwerte ausfindig zu machen und bekannt zu geben.

Fazit: Im Kanton Baselland ist derzeit eine Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuern zum Schutz der Käuferschaft in vielen Fällen technisch gar nicht möglich. Dadurch ist aber ganz generell die Sicherheit im Grundstückverkehr gefährdet. Für einen attraktiven Standortkanton eine inakzeptable Situation - und zwar für alle, sowohl für junge Familien wie auch für Investoren.

Der Regierungsrat wird hiermit beauftragt, die Voraussetzungen zu schaffen, dass die Grundstückgewinnsteuern einfach und verbindlich fest- und sichergestellt werden können.