

Vorlage an den Landrat

Beantwortung der Interpellation [2026/5678](#) von Markus Brunner: «Bundesgerichtsurteil zu gemischten Schenkungen» 2026/5678

vom 13. Juli 2026

1. Text der Interpellation

Am 28. Mai 2026 reichte Markus Brunner die Interpellation 2026/5678 «Bundesgerichtsurteil zu gemischten Schenkungen» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

Mit Urteil 9C_271/2025 vom 22. Dezember 2025 hat das Bundesgericht entschieden, dass bei gemischten Schenkungen im Bereich der Grundstückgewinnsteuer ein vollständiger Steueraufschub zu gewähren ist. Kantonsmodelle, welche lediglich den unentgeltlichen Teil aufschieben und den entgeltlichen Teil sofort besteuern, sind mit dem Steuerharmonisierungsgesetz nicht vereinbar.

Das Urteil ist insbesondere für familieninterne Grundstückübertragungen von grosser Bedeutung. Gerade bei der Weitergabe von Wohneigentum innerhalb der Familie oder bei Nachfolgeregelungen fliesst häufig keine frei verfügbare Liquidität. Eine sofortige Besteuerung kann deshalb erhebliche finanzielle Belastungen verursachen.

Das Bundesgericht hält ausdrücklich fest, dass der Steueraufschub auch dazu dient, wirtschaftlich problematische Situationen bei familieninternen Übertragungen zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund wird der Regierungsrat gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

- 1. Wie handhabt der Kanton Basel-Landschaft heute gemischte Schenkungen im Bereich der Grundstückgewinnsteuer?*
- 2. Wurde im Kanton Basel-Landschaft bisher zwischen entgeltlichem und unentgeltlichem Teil differenziert, beziehungsweise lediglich ein teilweiser Steueraufschub gewährt?*
- 3. Sieht der Regierungsrat aufgrund des Bundesgerichtsurteils Anpassungsbedarf bei der kantonalen Praxis, bei Weisungen oder bei gesetzlichen Grundlagen?*
- 4. Wie beurteilt der Regierungsrat die Auswirkungen des Urteils auf familieninterne Nachfolgeregelungen sowie die Weitergabe von selbstgenutztem Wohneigentum im Kanton Basel-Landschaft?*
- 5. Gab es in den vergangenen Jahren Fälle, in denen im Kanton Basel-Landschaft bei gemischten Schenkungen Grundstückgewinnsteuern erhoben wurden, obwohl nach der neuen bun-*

desgerichtlichen Rechtsprechung ein vollständiger Steueraufschub hätte gewährt werden müssen?

6. *Falls ja: Beabsichtigt der Regierungsrat, betroffene Steuerpflichtige von Amtes wegen zu informieren und zu prüfen, ob zu Unrecht erhobene Grundstückgewinnsteuern zurückerstattet werden können?*

2. Einleitende Bemerkungen

Das der Interpellation zugrunde gelegte Urteil des Bundesgerichts [9C_271/2025](#) vom 22. Dezember 2025 bezieht sich auf den Kanton St. Gallen. Die Rechtslage ist indes gleich wie im Kanton Basel-Landschaft. Aus diesem Grund hat die Steuerverwaltung Basel-Landschaft das Urteil kurz nach dessen Publikation analysiert und gestützt darauf rasch die bisherige Praxis überprüft und angepasst.

Bis zum Urteil des Bundesgerichts wurde steuerlich unterschieden, ob es sich bei einer Schenkung einer Liegenschaft um eine gemischte Schenkung ohne Steueraufschub oder mit Steueraufschub handelt. Bei Übertragung einer Liegenschaft ohne jegliche Gegenleistung der übernehmenden Partei wird in der Regel ohne weiteres eine Schenkung angenommen. Bei teilweiser Entgeltlichkeit wird von einer gemischten Schenkung, die ebenfalls steueraufschiebend ist, ausgegangen, wenn das Entgelt offenkundig unter dem Verkehrswert der Liegenschaft liegt. Gemäss (bisheriger) konstanter Praxis wurde die gemischte Schenkung im Kanton Basel-Landschaft in einen Schenkungs- und einen Kaufanteil aufgespalten und jeder Teil für sich separat besteuert. Der Kaufanteil löste nach bisheriger Praxis eine Grundstückgewinnsteuer aus, während der Schenkungsanteil steuerfrei blieb. Waren nach alter Praxis die Gestehungskosten tiefer als der relevante Kaufpreis, erfolgte eine Abrechnung der Grundstückgewinnsteuer. Erst wenn die Gestehungskosten höher waren als der relevante Kaufpreis, wurde ein vollständiger Steueraufschub gewährt und keine Grundstückgewinnsteuer erhoben.

Im genannten Urteil hat das Bundesgericht die Auslegung von Art. 12 Abs. 3 lit. a Steuerharmonisierungsgesetz ([StHG; SR 642.4](#)) dahingehend angepasst, dass neu ein voller Steueraufschub zu gewähren ist, auch wenn die Gestehungskosten den relevanten Kaufpreis nicht übersteigen. In der Folge wird neu bei sämtlichen Übertragungen von Liegenschaften mit einer gemischten Schenkung die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben.

Die Steuerverwaltung Basel-Landschaft hat im Januar 2026 vom Urteil Kenntnis erhalten und es analysiert. Die ersten Fachlektüren haben ab Februar 2026 über den Entscheid berichtet. Die Steuerverwaltung ist zum Schluss gekommen, dass die bisherige Baselbieter Praxis im Lichte des Urteils anzupassen ist. Die Steuerverwaltung hat unverzüglich damit begonnen, die internen sowie externen Informationen zu den gemischten Schenkungen anzupassen. Zugleich wurden alle Veranlagungsexperten der Steuerverwaltung, die mit Immobiliensteuern beschäftigt sind, über die Praxisanpassung informiert und geschult. Am jährlichen Steueranlass der Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft vom 9. Februar 2026 wurde ebenfalls öffentlich über die Praxisanpassung informiert. Ebenfalls wurden die Baselbieter Notarinnen und Notare anlässlich eines Erfahrungsaustauschs am 17. April 2026 darüber orientiert. Die entsprechenden Ausführungen im Baselbieter Steuerbuch wurden ebenfalls an die neue Praxis angepasst.¹

3. Beantwortung der Fragen

1. *Wie handhabt der Kanton Basel-Landschaft heute gemischte Schenkungen im Bereich der Grundstückgewinnsteuer?*

Der Kanton Basel-Landschaft hat seine Praxis kurz nach Bekanntwerden des Urteils angepasst. Bei gemischten Schenkungen wird seither der volle Aufschub der Grundstückgewinnsteuer ge-

¹ Baselbieter Steuerbuch, [73 Nr. 1](#), Ziffer 2.1.3.2

mäss Art. 12 Abs. 3 lit. a StHG gewährt. Die neue Praxis wird auf sämtliche noch nicht rechtskräftig beurteilten Rechtsgeschäfte angewandt. Die wenigen hängigen Einsprachen in diesem Zusammenhang werden ebenfalls entsprechend der neuen Praxis beurteilt.

2. Wurde im Kanton Basel-Landschaft bisher zwischen entgeltlichem und unentgeltlichem Teil differenziert, beziehungsweise lediglich ein teilweiser Steueraufschub gewährt?

Wie in den einleitenden Bemerkungen ausgeführt, hat der Kanton Basel-Landschaft nach der früheren, nunmehr aufgehobenen Praxis bei gemischten Schenkungen unterschieden, ob die Übertragung höher als der Gestehungswert ausfiel und entsprechend eine Teilbesteuerung vorgenommen.

Gemäss (bisheriger) konstanter Praxis wurde die gemischte Schenkung im Kanton Basel-Landschaft in einen Schenkungs- und einen Kaufanteil aufgespalten und jeder Teil für sich separat besteuert. Der Kaufanteil löste eine Grundstückgewinnsteuer aus, während der Schenkungsanteil steuerfrei blieb. Waren nach alter Praxis die Gestehungskosten tiefer als der relevante Kaufpreis, erfolgte eine Abrechnung der Grundstückgewinnsteuer. Erst wenn die Gestehungskosten höher waren als der relevante Kaufpreis, wurde ein vollständiger Steueraufschub gewährt und keine Grundstückgewinnsteuer erhoben.

3. Sieht der Regierungsrat aufgrund des Bundesgerichtsurteils Anpassungsbedarf bei der kantonalen Praxis, bei Weisungen oder bei gesetzlichen Grundlagen?

Die Steuerverwaltung hat ihre bisherige Praxis umgehend nach Bekanntwerden des Urteils überprüft, angepasst und kommuniziert. Die Mitarbeitenden wurden entsprechend instruiert. Die neue Praxis wird auf alle noch nicht rechtskräftig beurteilten Fälle angewandt. Das Urteil wird somit auch im Kanton Basel-Landschaft umgesetzt und es besteht diesbezüglich aus Sicht des Regierungsrates kein weiterer Anpassungsbedarf.

4. Wie beurteilt der Regierungsrat die Auswirkungen des Urteils auf familieninterne Nachfolgeregelungen sowie die Weitergabe von selbstgenutztem Wohneigentum im Kanton Basel-Landschaft?

Die Grundstückgewinnsteuer wird bei der Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstbewohnten Liegenschaft nicht erhoben, sofern der Erlös in der Regel innert 2 Jahren zum Erwerb einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird. Gleiche Regelungen gelten auch bei der Veräusserung einer Liegenschaft des betriebsnotwendigen Anlagevermögens. Innerhalb dieser Regeln sind Nachfolgeregelungen sowie die Weitergabe von selbstgenutztem Wohneigentum bereits von Gesetzes wegen begünstigt.

Die Auswirkungen des neuen Urteils und der angepassten Praxis lassen sich heute noch nicht abschätzen und werden sich erst später zeigen, da die Grundstückgewinnsteuer erst im Zeitpunkt eines reinen Verkaufs in der Zukunft erhoben und vereinnahmt werden wird. Zur bisherigen Praxis des Steueraufschubs bei gemischten Schenkungen sind nur vereinzelt Anfragen der Kundschaft bekannt. Die neue Praxis ist jedoch für die Nachfolgeregelung und Übergabe einer Liegenschaft an die Nachkommen eher von Vorteil, da der Steueraufschub bei gemischten Schenkungen nun in jedem Fall gewährt wird. Zugleich profitieren die Beschenkten von einer längeren Besitzesdauer und allenfalls vom Verkehrswert vor 20 Jahren.

5. Gab es in den vergangenen Jahren Fälle, in denen im Kanton Basel-Landschaft bei gemischten Schenkungen Grundstückgewinnsteuern erhoben wurden, obwohl nach der neuen bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein vollständiger Steueraufschub hätte gewährt werden müssen?

Seit dem Jahr 2019 sind insgesamt 2'083 Rechtsgeschäfte mit gemischten Schenkungsverträgen bekannt. Bis zur Publikation des Urteils des Bundesgerichts erfolgte lediglich bei 85 Rechtsgeschäften eine rechtskräftige Besteuerung der Grundstückgewinnsteuer aufgrund der bisherigen

Praxis. Alle übrigen knapp 2'000 Rechtsgeschäfte waren auch bereits nach der bisherigen Praxis steuerbefreit und es erfolgte ein vollständiger Steueraufschub. Die Rechtsgeschäfte, welche eine Steuer auslösten, belaufen sich auf rund 4 % aller Rechtsgeschäfte mit gemischten Schenkungen. Insgesamt wurde seit dem Jahr 2019 in diesem Zusammenhang ein Ertrag von 3,1 Mio. Franken erzielt.

6. *Falls ja: Beabsichtigt der Regierungsrat, betroffene Steuerpflichtige von Amtes wegen zu informieren und zu prüfen, ob zu Unrecht erhobene Grundstückgewinnsteuern zurückerstattet werden können?*

Grundstückgewinnsteuern werden stets nach den zur Zeit der Veranlagung geltenden Bestimmungen und aktuellen Rechtsprechung erhoben. Insofern kann nicht die Rede davon sein, dass Grundstückgewinnsteuern zu Unrecht erhoben worden seien. Ein Steueraufschub bedeutet zudem nur, dass die Steuern nicht zum Zeitpunkt der gemischten Schenkung anfallen, sondern erst später in der Zukunft, wenn die Liegenschaft entgeltlich veräussert wird.

Wie eingangs ausgeführt wendet die Steuerverwaltung die neue, angepasste Praxis auf alle im Urteilszeitpunkt noch nicht rechtskräftig entschiedenen Fälle an. Demnach wird ein Steueraufschub gewährt. Dies bedeutet, dass die Steuern erst zu einem späteren Zeitpunkt anfallen und bis dahin aufgeschoben werden.

Hinsichtlich der bereits rechtskräftig veranlagten Fälle läuft die Frage darauf hinaus, ob eine Revision der fraglichen Veranlagungen von Amtes wegen möglich wäre. Nach § 132 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern ([Steuergesetz, SGS 331](#)) kann eine rechtskräftige Veranlagung oder ein rechtskräftiger Entscheid auf Antrag oder von Amtes wegen zugunsten des Steuerpflichtigen revidiert werden, wenn unter anderem erhebliche Tatsachen oder entscheidende Beweismittel entdeckt werden (Bst. a). Nach herrschender Lehre und konstanter Gerichtspraxis stellen allerdings eine neue rechtliche Würdigung eines Sachverhalts, eine neue Rechtsprechung oder die Änderung einer bestehenden Rechtsprechungspraxis keine Revisionsgründe dar. Somit besteht kein Raum, rechtskräftige Fälle nachträglich anzupassen. Selbstverständlich steht es aber Betroffenen offen, einen Revisionsantrag zu stellen und dann den Rechtsmittelweg zu beschreiten. Ohnehin bedeutet aber ein Steueraufschub bloss, dass die Steuern nicht zum Zeitpunkt der gemischten Schenkung anfallen, sondern erst in Zukunft, wenn die Liegenschaft entgeltlich veräussert wird.

Liestal, 11. August 2026

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident:

Thomi Jourdan

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich