

Vorlage an den Landrat

Fragestunde der Landratssitzung vom 27. März 2025
2025/83

vom 25. März 2025

Marco Agostini: Richtige Erfassung der Immobiliengewinnsteuern und Handänderungssteuern

Wird ein Immobiliengeschäft abgeschlossen, erfolgt die Zahlung des Kaufpreises durch die Käufer an die Verkäufer. Vor der Ausstellung der Veranlagung und der Steuerrechnung durch den Kanton vergeht in der Regel jedoch eine erhebliche Zeitspanne. Erst nach Ausstellung dieser Unterlagen werden die Immobiliengewinnsteuern und Handänderungssteuern fällig. Während dieser Übergangszeit verbleibt somit ein beträchtlicher Betrag (Gewinn-/Handänderungssteuern) bei der Verkäuferseite bzw. beim Notar oder beim Käufer, ohne dass dieser korrekt als Ertrag beim Kanton verbucht werden kann. In einigen Fällen wurden diese Steuern bereits vor Ausstellung der Rechnung an den Kanton überwiesen, insbesondere in der Zeit, als Negativzinsen auf Kontengelder fällig waren.

Viele dieser Gelder können in dieser Phase weder vom Kanton verwendet noch für die Generierung von Zinserträgen genutzt werden. Sie wirken sich auch nicht auf die Erfolgsrechnung des Kantons aus. Dieses Thema habe ich bereits in meiner Rede im Dezember 2024 zum AFP 25-26 angesprochen.

Beantwortung der Fragen

Die Fragen werden von der Finanz- und Kirchendirektion beantwortet.

Frage 1: Was sind die Gründe dafür, dass Dossiers und Meldungen über Immobilienverkäufe vom Grundbuchamt, bei der Steuerbehörde über einen längeren Zeitraum unbearbeitet bleiben, bevor die Rechnung bzw. die Veranlagung ausgestellt wird?

Der Verkauf eines Grundstücks im Kanton Basel-Landschaft unterliegt der Handänderungs- und der Grundstückgewinnsteuer (Immobiliensteuer). Vorauszahlungen für die mutmasslichen Immobiliensteuern sind auf freiwilliger Basis möglich. Die Erfahrung zeigt, dass ein Grossteil der Steuerkundschaft von dieser Möglichkeit Gebrauch macht.

Die Dauer des Veranlagungsverfahrens hängt von verschiedenen Faktoren wie etwa der Ausgestaltung der betrieblichen Abläufe, der eingesetzten Software, aber auch der Zusammenarbeit mit der Kundschaft ab (Fristerstreckungen, Nachforderung und Einreichung von Belegen etc.). Bis sowohl die Handänderungs- als auch die Grundstückgewinnsteuer veranlagt sind, sind verschiedene Arbeitsschritte vorzunehmen, die eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen. Die für die Veranlagung

erforderlichen Arbeitsschritte wurden im Programm zur generellen Aufgabenüberprüfung 2023–2026, Abschlussbericht Steuerverwaltung ([LRV 2024/125](#)) wie folgt umschrieben:

Veranlagung der Handänderungssteuer (inkl. Vorerfassung der Immobiliensteuern)

- Erfassen des Geschäfts in der Geschäftsdatenbank und Herunterladen der öffentlichen Urkunde vom Grundbuchamt nach Eingang der Handänderungsanzeige;
- Analyse der Urkunden und Mutation der Eigentums- und Steuerpflichtsverhältnisse in der Liegenschaftsdatenbank NEST;
- Vorerfassung der Transaktion, generieren des Meldeformulars in NEST und Versand desselben an die Veräusserin oder den Veräusserer;
- Nach Rücksendung des Meldeformulars erstellen der Veranlagungsverfügung für die Handänderungssteuer unter Berücksichtigung aller für die Berechnung und Veranlagung notwendigen Faktoren;
- Abstimmung mit dem Steuerbezug betreffend Verrechnung einer allfälligen durch die Notarinnen und Notare bei der Steuerverwaltung hinterlegten Vorauszahlung;
- Eröffnung der Veranlagungsverfügung für die Handänderungssteuer an die Veräussernden und die Erwerbenden.

Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer

- Übernahme der Akten und Dokumente aus der «Veranlagung Handänderungssteuer»;
- Administrative Vorarbeiten für die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuern;
- Erstellen und Eröffnung der Veranlagungsverfügung für die Grundstückgewinnsteuer unter Berücksichtigung aller für die Berechnung und Veranlagung notwendigen Faktoren;
- Abstimmung mit dem Steuerbezug betreffend Verrechnung einer allfälligen durch die Notarinnen und Notare bei der Steuerverwaltung hinterlegten Vorauszahlung;
- Eröffnung der Veranlagungsverfügung für die Grundstückgewinnsteuer an die Veräussernden.

Der [PGA-Abschlussbericht](#), der am 28. November 2024 im Landrat behandelt wurde, nennt bei den Gründen, die zum Rückstand führten, zunächst die ungenügenden personellen Ressourcen (Bericht, S., 27), mit welchen sich die Vorgaben für den Geschäftsbereich Spezialsteuern gemäss Leistungsauftrag der Steuerverwaltung nicht mehr einhalten lassen. Der angestrebte Veranlagungsstand wird nicht erreicht und die Pendenzen an zu veranlagenden Fällen nimmt zu. Die Rückstände sind zum Teil aber auch auf einmalige Ereignisse zurückzuführen (Einführung einer Geschäftskontrolle oder gesundheitsbedingte Ausfälle), zum Teil sind sie struktureller Natur. So nehmen die zu veranlagenden Fälle regelmässig zu. Zudem ist eine zunehmende Komplexität bei den Immobilientransaktionen zu verzeichnen, was zu erhöhtem Zeitbedarf pro Veranlagung führt.

Derzeit beträgt die Dauer zwischen Eingang des Geschäfts bis zur Veranlagung und Rechnungstellung in zahlreichen Fällen mehr als zwei Jahre. Dies ist eine deutlich zu lange Bearbeitungsdauer. Der PGA-Abschlussbericht sieht denn auch verschiedene aufwandneutrale Massnahmen vor, welche zu einer Beschleunigung der bisherigen Bearbeitungsprozesse und damit zu einer Verkürzung der gesamten Verfahrensdauer führen. Zusätzlich wurden im AFP 2024–2027 für das Budgetjahr 2024 zwei zusätzliche Stellen geschaffen. Die neuen Mitarbeitenden sollen sowohl Handänderungs- als auch Grundstückgewinnsteuerveranlagungen machen. Sodann hat die Steuerverwaltung Anfang 2025 eine Taskforce eingesetzt, um die Probleme bei der Veranlagung von Immobiliensteuern mit hoher Priorität und gezielt anzugehen. Dabei werden unter anderem die hohen Veranlagungsrückstände bis Ende 2025 mit externer Unterstützung sowie mit weiteren Mitarbeitenden der Steuerverwaltung aus dem Geschäftsbereich Revisorat aufgearbeitet. Erkenntnisse und Massnahmen aus dem PGA-Abschlussbericht sollen rasch umgesetzt sowie die Strukturen und Abläufe bei den Immobiliensteuern überprüft und wo nötig angepasst werden.

Frage 2: Wie viel Geld befindet sich derzeit auf den Konten des Kantons, das noch nicht abgegrenzt oder als Ertrag verbucht wurde, und wie hoch ist der Betrag an ausstehenden Gewinn- und Handänderungssteuern, der noch auf den Konten der Verkäuferschaft liegt?

Bei der Frage nach der Abgrenzung von Steuererträgen ist im Bereich der Immobiliensteuern (Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern) zu unterscheiden zwischen Immobiliensteuern, für die Vorauszahlung geleistet wurden, und solchen ohne Vorauszahlung. Insgesamt wurden im Abschluss 2024 nach Gesprächen mit der Finanzkontrolle erstmalig für Immobiliensteuern CHF 80 Mio. abgegrenzt. Die Abgrenzungen setzen sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

Pendente Immobiliensteuern **mit** Vorauszahlungen (Abgrenzung CHF 70 Mio.): Per 31.12.2024 beträgt der Wert an verbuchten Vorauszahlungen für Immobiliensteuern rund CHF 238 Mio. (CHF 201 Mio. Grundstückgewinnsteuern und CHF 37 Mio. Handänderungssteuern). Es bestehen Erfahrungswerte, welcher Betrag davon im Durchschnitt zurückzahlen sein dürfte. Bei den Grundstückgewinnsteuern sind dies rund 30 % und bei den Handänderungssteuern rund 5 % der Vorauszahlungen. Zieht man von den Vorauszahlungen von CHF 238 Mio. diese mutmasslichen Rückzahlungen ab, resultiert ein kalkulierter Ertragswert. Dieser beläuft sich auf rund CHF 180 Mio.. Davon wurde aufgrund von Risikoüberlegungen im Sinne des Vorsichtsprinzips eine Eintrittswahrscheinlichkeit von 40 % angenommen. Somit wurden für beide Steuerarten im Abschluss 2024 erstmalig CHF 70 Mio. ertragswirksam als Abgrenzung verbucht. Geht man vom kalkulierten Ertragswert von CHF 180 Mio. aus, sind nach Abzug der Abgrenzungen von CHF 70 Mio. somit noch rund CHF 110 Mio. nicht abgegrenzt.

Pendente Immobiliensteuern **ohne** Vorauszahlungen (Abgrenzung CHF 10 Mio.): Hierfür hat die Steuerverwaltung gestützt auf durchschnittliche Erfahrungswerte einen mutmasslichen Ertragswert von rund CHF 121 Mio. (CHF 85 Mio. Grundstückgewinnsteuern und CHF 36 Mio. Handänderungssteuern) kalkuliert. Davon wurde aufgrund von Risikoüberlegungen im Sinne des Vorsichtsprinzips eine Eintrittswahrscheinlichkeit von 10 % angenommen. Somit wurden für beide Steuerarten im Abschluss 2024 erstmalig CHF 10 Mio. ertragswirksam als Abgrenzung verbucht.

Zu beachten ist: Trotz der vorgenannten Abgrenzungen ist der AFP 2027-2029 auf die Umsetzung der Strategiemassnahmen von CHF 393 Mio. angewiesen. Einzig der Druck auf den mittelfristigen Ausgleich reduziert sich durch die Abgrenzungen etwas.

Frage 3: Bis wann plant die Regierung, alle diese Gelder endgültig als Ertrag zu verbuchen oder zumindest abzugrenzen, sodass sie ordnungsgemäß in der Erfolgsrechnung berücksichtigt werden können?

Wie in Frage 0 ausgeführt, hat die Steuerverwaltung Anfang 2025 eine Taskforce eingesetzt, um die Probleme bei der Veranlagung von Immobiliensteuern mit hoher Priorität und gezielt anzugehen. Dabei sind erstens die Einführung der neuen Steuersoftware sicherzustellen, zweitens die hohen Veranlagungsrückstände bis Ende 2025 mit externer Unterstützung sowie mit weiteren Mitarbeitenden der Steuerverwaltung aus dem Geschäftsbereich Revisorat aufzuarbeiten. Und schliesslich sollen drittens die Erkenntnisse und Massnahmen aus dem PGA-Abschlussbericht rasch umgesetzt sowie die Strukturen und Abläufe bei den Immobiliensteuern überprüft und wo nötig angepasst werden.

Ab dem Jahresbericht 2024 werden die offenen Veranlagungen bei der Grundstückgewinnsteuer und der Handänderungssteuer abgegrenzt. Die Höhe der Abgrenzung richtet sich nach einer geschätzten Eintretenswahrscheinlichkeit vom kalkulierten Ertragswert auf Basis allfälliger Vorauszahlungen und vergangener IST-Werte. Die Eintretenswahrscheinlichkeit wird jährlich überprüft und allenfalls angepasst. Sie erfolgt risikobasiert. Die künftige Höhe der Erträge ist somit abhängig von der Genauigkeit der Abgrenzungsannahmen sowie der Entwicklung der Veranlagungszahlen sowie der Immobiliengeschäfte.

Liestal, 25. März 2025

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident:

Isaac Reber

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich