

Vorlage an den Landrat

Beantwortung der Interpellation 2025/151 von Fraktion Grüne/EVP: «Verjährung der Immobilien- und Handänderungssteuern» 2025/151

vom 10. März 2026

1. Text der Interpellation

Am 10. April 2025 reichte Marco Agostini die Interpellation 2025/151 «Verjährung der Immobilien- und Handänderungssteuern» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

Baselbieter Steuerbuch Band 2 – Verfahren 147 Nr. 1 Veranlagungsverjährung:

Die relative Verjährung bzw. das Recht, die Immobiliengewinnsteuer zu veranlagern, verjährt grundsätzlich fünf Jahre nach Ablauf der Steuerperiode (bzw. für Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern ab Eintrag im Grundbuch).

Wir bitten die Regierung folgende Fragen zu beantworten:

- 1. Gab es seit 2015 im Kanton Basel-Landschaft Fälle, in denen diese Verjährung bei Immobilienverkäufen oder Einträgen im Grundbuchamt eingetreten ist?*
- 2. Wenn ja, wie viele Fälle sind das und wie viel Geld ist dabei dem Kanton entgangen?*
- 3. Gibt es Immobilienverkäufe aus dem Jahre 2020 oder älter, welche dieses Jahr verjähren, falls keine definitive Steuerveranlagung erfolgt?*
- 4. In welcher Grössenordnung liegen diese Steuerbeträge und wie hoch ist das Risiko, dass sie verjähren?*
- 5. Welche Massnahmen wurden oder werden ergriffen, damit die Verjährung nicht eintritt?*

2. Einleitende Bemerkungen

Allgemeine Bemerkungen

Das Recht eine Steuer zu veranlagern, verjährt innert 5 Jahren. Bei Stillstand oder Unterbrechung der Verjährung tritt diese spätestens 15 Jahre nach Ablauf der Steuerperiode (vgl. § 147 Abs. 1 StG-BL) ein.

Wird die Verjährung unterbrochen (z.B. durch Anerkennung der Forderung) oder steht still (z.B. durch Erhebung einer Einsprache), verjährt das Recht zur Veranlagung spätestens 15 Jahre nach

Ablauf der Steuerperiode (bzw. für Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuern ab Eintrag im Grundbuch).

Zum technischen Vorgehen: Das Grundbuchamt liefert der Steuerverwaltung die Handänderungsanzeigen. Diese Meldungen werden erst seit November 2025 automatisch in ein steuerverwaltungseigenes System eingespeist und müssen nicht manuell heruntergeladen und weiterverarbeitet werden. Dabei enthalten die Handänderungsanzeigen eine bestimmte fortlaufende Nummerierung. Jede Handänderungsanzeige wird seither automatisch als Rechtsgeschäft in die Geschäftskontrolle der Steuerverwaltung aufgenommen. Vorher war der Prozess noch vollständig manuell.

Bei der weiteren Bearbeitung prüft die Steuerverwaltung, ob

- ein steuerbares Rechtsgeschäft vorliegt (z.B. Verkauf unter Dritten) oder ob
- kein steuerbares Rechtsgeschäft vorliegt (z.B. Schenkung).

Für den Fall, dass ein steuerbares Rechtsgeschäft vorliegt, wird zusätzlich ein Rechtsgeschäft in NEST, also im Veranlagungs- und Bezugssystem der Steuerverwaltung eröffnet.

Die Verjährungskontrolle wird in NEST anhand von sogenannten «Ausstandslisten» vorgenommen. Die noch offenen Fälle werden dabei überprüft und entweder

- wird die Veranlagung erstellt oder,
- falls dies aufgrund der Aktenlage (z.B. wegen fehlender Unterlagen des Steuerkunden) noch nicht möglich ist, eine Verjährungsunterbrechung versandt (Versand eingeschriebener Brief).

Die bearbeiteten Listen mit den Vermerken wurden elektronisch abgelegt.

Nach dem personellen Weggang der Bereichsleitung wurde die Leitung des Geschäftsbereichs per 1. März 2025 interimistisch durch zwei Führungskräfte aus anderen Geschäftsbereichen der Steuerverwaltung übernommen. Diese Interimsleitung hat ab Frühjahr 2025 sämtliche Prozesse neu überprüft und wo notwendig angepasst.

Die Ausstandslisten werden neu monatlich aus der Geschäftskontrolle gezogen und verarbeitet (Veranlagungsverfügung oder Verjährungsunterbrechung). Das Ergebnis kann neu direkt in der Geschäftskontrolle dokumentiert und ausgewertet werden. Dadurch ist sichergestellt, dass eine mögliche Verjährung 1. rechtzeitig entdeckt respektive 2. verhindert wird.

Aktuell wurde die Interpellationsanfrage erneut zum Anlass genommen, sämtliche pendenten Rechtsgeschäfte der Spezialsteuern (Handänderungs- und Grundstücksgewinnsteuern) auf eine mögliche Verjährung hin zu überprüfen. Damit erklärt, aber rechtfertigt sich auch die späte Antwort auf die Interpellation. Die vertiefte Überprüfung hat zu nachfolgendem Resultat geführt.

Die Überprüfung der Prozesse wird laufend von der Finanzkontrolle unterstützt und begleitet.

3. Beantwortung der Fragen

1. *Gab es seit 2015 im Kanton Basel-Landschaft Fälle, in denen diese Verjährung bei Immobilienverkäufen oder Einträgen im Grundbuchamt eingetreten ist?*

Die Überprüfung sämtlicher pendenten Rechtsgeschäfte der Spezialsteuern seit 2015 ergab folgendes Ergebnis:

Basierend auf den aktuellsten und laufenden Kontrollen ab 2015 wurde, aufgrund von zwei Bearbeitungsfehlern aus dem Frühjahr 2020, einzig in zwei Fällen festgestellt, dass die Verjährung eingetreten ist. In beiden Fällen handelt es sich ganz offensichtlich um zwei Einzelfälle.

In einem Fall ging es um den letzten Verkauf einer Wohnung aus einer Gesamtüberbauung. Alle übrigen Wohnungen aus der Gesamtüberbauung wurden rechtzeitig und zeitgleich im Jahre 2018 verkauft und die Handänderungs- und Grundstücksgewinnsteuer zeitlich korrekt abgerechnet. Da nicht abzusehen war, ob und wann die letzte verbleibende Wohnung verkauft würde, wurde die Gesamtüberbauung als «abgeschlossen» behandelt und als «erledigt» geführt. Dies entspricht der üblichen Praxis, denn es kann unter Umständen mehrere Jahre dauern, bis alle Wohnungen einer Gesamtüberbauung verkauft sind. Die anderen Käuferinnen und Käufer sollen nicht so lange auf ihre Abrechnungen warten müssen.

Als im Jahr 2020 die Meldung des Grundbuchs über den Verkauf der letzten Wohnung der Gesamtüberbauung übermittelt wurde, wurde diese letzte Wohnung irrtümlicherweise der Gesamtüberbauung zugerechnet. Dabei wurde übersehen, dass die Gesamtüberbauung bereits als abgeschlossen galt und damit das Rechtsgeschäft der letzten Wohnung als «eigenes» Rechtsgeschäft hätte behandelt und veranlagt werden müssen. Es handelt sich hierbei um ein einmaliges Versehen.

Im zweiten Fall handelt es sich um ein Rechtsgeschäft, welches im Grundbuch vorhanden ist, aber nicht im steuerverwaltungseigenen System geführt ist. Da dieser Fall auf der damaligen Vollständigkeitskontrolle aufgeführt, nun aber nicht mehr vorhanden ist, geht die Steuerverwaltung davon aus, dass der Fall aus Versehen gelöscht oder überschrieben wurde. Es handelt sich in diesem Fall um einen menschlichen Fehler.

Zwischenzeitlich wurden Massnahmen ergriffen, die verhindern, dass Löschungen auf der Datenbank möglich sind. Ein solches Versehen kann also zukünftig nicht mehr vorkommen.

2. Wenn ja, wie viele Fälle sind das und wie viel Geld ist dabei dem Kanton entgangen?

Es handelt sich klar um zwei Einzelfälle. Der Steuerausfall beträgt im ersten Fall rund 7'600 Franken und im zweiten Fall rund 3'400 Franken.

3. Gibt es Immobilienverkäufe aus dem Jahre 2020 oder älter, welche dieses Jahr verjähren, falls keine definitive Steuerveranlagung erfolgt?

Nein, aufgrund der jeweils rechtzeitig eingeleiteten verjährungsunterbrechenden Handlungen kam es bis Ende des Jahres 2025 zu keinen weiteren Verjährungen. Die verjährungsunterbrechenden Handlungen werden weitergeführt.

4. In welcher Grössenordnung liegen diese Steuerbeträge und wie hoch ist das Risiko, dass sie verjähren?

Das Risiko eines Verjährungseintritts ist aufgrund der aktiven Kontrollen sehr gering. Zudem wird das Restrisiko im Rahmen der laufenden Digitalisierungsprojekte laufend reduziert. Damit wird sichergestellt, dass die Veranlagung aller Handänderungs- und Grundstücksteuern schnell und rechtzeitig erfolgt, respektive zeitgerecht eine Verjährungsunterbrechung vorgenommen wird.

5. Welche Massnahmen wurden oder werden ergriffen, damit die Verjährung nicht eintritt?

Es werden monatlich sogenannte «Ausstandslisten» generiert, auf welchen alle Fälle aufgeführt sind, die älter als 4,5 Jahre sind. Falls alle notwendigen Unterlagen und Belege vorhanden sind, der Fall also «veranlagungsfähig» ist, wird er sofort veranlagt. Sollte dies innerhalb der noch laufenden Verjährungsfrist nicht möglich sein (der Fall also «nicht veranlagungsfähig» ist), wird ein sogenanntes «Verjährungsunterbrechungsschreiben» per A Post-Plus versendet, sodass eine Verjährung nicht eintreten kann.

Liestal, 10. März 2026

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident:

Dr. Anton Lauber

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich