BASEL LANDSCHAFT
REGIERUNGSRAT

Liestal, 13. Oktober 2026*/FKD*

Stellungnahme

Vorstoss	Nr. **2026/3684**
Motion	von **FDP-Fraktion / Andreas Dürr**
Titel:	**Definitive Selbstveranlagung der Grundstückgewinnsteuer**
Antrag	Motion als Postulat entgegennehmen und gleichzeitig abschreiben

Begründung
Die Motion verlangt, die rechtlichen Grundlagen für eine Selbstveranlagung der Grundstückgewinnsteuer zu schaffen und das neue System so rasch als möglich einzuführen.

Die Veranlagung von Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern (Immobiliensteuern) hängen zusammen bzw. werden gleichzeitig vorgenommen. Der Veranlagungsprozess der Immobiliensteuern ist aufgrund der gesetzlichen Ausgestaltung dieser Steuern und der sachlichen Zusammenhänge mit dem Grundbuchamt komplex. Zum Beispiel enthält § 73 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuer insgesamt 11 Aufschub- oder Befreiungstatbestände. Insbesondere die Steueraufschubtatbestände wirken sich zugunsten der steuerpflichtigen Personen aus, indem die Besteuerung des Grundstückgewinns unter den gesetzlich vorgesehenen Voraussetzungen aufgeschoben wird. Unabhängig davon muss auch bei Vorliegen eines Steueraufschubtatbestandes der Grundstückgewinn jedoch ermittelt und die entsprechende Steuer festgesetzt werden, da die Höhe des aufgeschobenen Grundstückgewinns für eine spätere Besteuerung massgebend ist. Die Prüfung dieser Tatbestände sowie die korrekte Ermittlung und Festsetzung des Grundstückgewinns erfordern entsprechende Fachkenntnisse. Regelmässig sind auch aktuelle Gerichtsentscheide einzubeziehen, da diese für die Auslegung und Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen von Bedeutung sind und eine laufende Anpassung der Veranlagungspraxis erfordern, um eine einheitliche Veranlagungspraxis und damit die Rechtsgleichheit zu gewährleisten.

Der Motionär bring vor, dass die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer grundsätzlich sehr einfach sei. So errechne sich der Gewinn wie folgt:

Bezeichnung (gem. Motion)	**Herkunft**
Verkaufspreis	Urkunde (sofern nicht unterpreislich)
Einstandspreis	VW20 oder damaliger Kaufpreis zzg. wertvermehrende Kosten
Transaktionskosten	Notariatsgebühren, Fertigungskosten, Mäklerprovisionen

Verkaufspreis
Der Veräusserungspreis ist aus der notariell beurkundeten Urkunde ersichtlich und kann bei einem Grossteil der Rechtsgeschäfte als Grundlage für die Veranlagung übernommen werden. Dennoch ist regelmässig zu prüfen, ob der vereinbarte Veräusserungspreis dem Preis entspricht, der unter unabhängigen Dritten erzielt worden wäre. Dies gilt insbesondere bei Rechtsgeschäften zwischen nahestehenden Personen. Hinzu kommen regelmässig Tauschverträge, bei denen die Wertgleichheit der Tauschobjekte fachlich zu beurteilen ist.

Einstandspreis

Hier ist aktuell die grösste Herausforderung für eine mögliche Selbstveranlagung vorhanden. Bei einem Verkauf im aktuellen Jahr werden die wertvermehrenden Kosten der letzten zwanzig Jahre nach dem jeweiligen Entstehungsjahr berücksichtigt, während für weiter zurückliegende Kosten der Verkehrswert vor 20 Jahren (VW20) zur Anwendung kommt. Die Anwendung des VW20 stellt dabei eine gesetzlich vorgesehene steuerliche Begünstigung der steuerpflichtigen Person dar, da dadurch ein Teil des tatsächlich erzielten Grundstückgewinns von der Besteuerung ausgenommen wird. Die Berechnung des VW20 erfordert ein grosses Fachwissen im Bereich des Objekt- und Katasterwesens. Regelmässig müssen Zonenpläne vor 20 Jahren studiert und Archivunterlagen konsultiert werden, um den statistischen Wert vor 20 Jahren zu ermitteln. Zusätzlich hat die steuerpflichtige Person die Möglichkeit, anstelle des errechneten VW20 die effektiven (höheren) Kosten geltend zu machen. Dies bedarf ebenfalls einer fachlichen Prüfung durch einen Veranlagungsexperten.

Der damalige Kaufpreis ist in der Urkunde des Kaufs ersichtlich. Zur Ermittlung dieses muss jedoch die Urkunde von damals beigezogen werden.

Im Rahmen der Deklaration der wertvermehrenden Kosten reichen die steuerpflichtigen Personen oftmals eine Aufstellung mit sämtlichen der angefallenen Kosten ein, ohne eine entsprechende Triage vorzunehmen und diese vorgängig in werterhaltende und wertvermehrende Aufwendungen aufzuteilen. Oftmals wurden Renovations- oder Unterhaltsarbeiten bereits bei der Einkommenssteuer deklariert und steuerlich als Unterhalt akzeptiert. Eine doppelte steuerliche Berücksichtigung der Aufwendungen (Einkommenssteuer und Grundstückgewinnsteuer) ist nicht möglich. Die zuständigen Veranlagungsmitarbeitenden müssen die geltend gemachten Kosten daher detailliert prüfen und einen Abgleich mit der Einkommenssteuer vornehmen, um die tatsächlich als wertvermehrend anrechenbaren Kosten zu ermitteln.

Transaktionskosten
Dabei handelt es sich um Kosten, welche unmittelbar mit der Veräusserung des Grundstücks in Zusammenhang stehen. Dennoch sind insbesondere die geltend gemachten Mäklerhonorare regelmässig auf ihre steuerliche Anrechenbarkeit und Angemessenheit zu prüfen. Dies gilt insbesondere bei Zahlungen an nahestehende Personen oder wenn das geltend gemachte Honorar im Verhältnis zur erbrachten Leistung als überhöht erscheint.

Weitere Prüfpunkte
§ 79 StG BL sieht vor, dass Gewinne und Verluste, welche sich innerhalb eines Jahres ergeben zusammenzurechnen sind. Bei einer Selbstveranlagung besteht die Gefahr, dass eine solche Zusammenrechnung nicht vorgenommen wird.

Schliesslich kommen auch besondere Sachverhalte zur Prüfung wie etwa Beurteilungen im Zusammenhang mit Baurechts-, Sacheinlage-, Fusions- und Umstrukturierungsverträgen. Die vom Motionär vorgeschlagene freiwillige Wahl des bisherigen Verfahrens vermag hier keine verlässliche Lösung sicherzustellen. Es ist nicht gewährleistet, dass steuerpflichtige Personen in sämtlichen fachlich anspruchsvollen Fällen von sich aus das bisherige Veranlagungsverfahren wählen. Die Möglichkeit einer freiwilligen Wahl des bisherigen Verfahrens ersetzt somit keine systematisch vorgesehene fachliche Prüfung und vermag eine einheitliche Rechtsanwendung nicht gewährleisten.

Wie dargestellt, sind die Veranlagungsarbeiten weit komplexer als nur der Abzug des Einstandspreises (= Kaufpreis) vom Veräusserungspreis.

Die vom Motionär erwähnte «harte Bestrafung» von Selbstveranlagungen oder gar eine massive Besteuerung in Missbrauchsfällen, so wie es beispielsweise das US-amerikanische Steuersystem kennt, wirft zusätzliche Fragen hinsichtlich der Rechtsgleichheit und Voraussehbarkeit bzw. der Verschuldensfrage bei grundsätzlich steuerrechtlichen Laien auf. Es ist dabei auch nicht hilfreich,

sich bei allfälligen Unsicherheiten oder Fragen bei einem Treuhänder oder einer Notarin kurz beraten zu lassen, wie es der Motionär empfiehlt. Einerseits verursacht dies zusätzliche Kosten für die steuerpflichtige Person, und andererseits wird sie dadurch nicht aus der allfälligen Schuldpflicht gegenüber der Steuerbehörde entlassen. Die Ausgestaltung der Grundstückgewinnsteuer als Selbstveranlagungssteuer würde eine Verlagerung der Prüf- und Kontrolltätigkeit von der Veranlagungsbehörde auf die steuerpflichtigen Personen zur Folge haben. Da bei einer Selbstveranlagungssteuer mutmasslich nicht sämtliche Selbstveranlagungen nachträglich umfassend geprüft werden können, besteht das Risiko, dass steuerlich relevante Sachverhalte unentdeckt bleiben und die geschuldeten Steuern nicht vollständig erhoben werden können. Damit sind systembedingt Steuermindererträge vorprogrammiert, deren Umfang insbesondere bei komplexen Sachverhalten nicht unerheblich sein dürften. Anders als bei periodischen Steuern, wie beispielsweise der Mehrwertsteuer, lässt sich die Wirkung einer nachträglichen Kontrolle bei einer aperiodischen Steuer nicht ohne Weiteres auf nachfolgende Steuerperioden übertragen. Bei periodischen Steuern können aufgrund von Feststellungen aus einer vergangenen Kontrollperiode gegebenenfalls Hochrechnungen oder Korrekturen für weitere Perioden vorgenommen werden. Bei der Grundstückgewinnsteuer als aperiodische Steuer ist dies aufgrund der Einmaligkeit der jeweiligen Veräusserung nicht möglich. Jede Transaktion stellt grundsätzlich einen eigenständigen steuerlichen Sachverhalt dar, der im Rahmen einer nachgelagerten Kontrolle einzeln geprüft werden müsste. Damit würde die Einführung einer Selbstveranlagung nicht zu einem Wegfall des Prüfaufwands führen, sondern diesen letztlich in eine nachgelagerte Kontroll- bzw. Revisionstätigkeit verlagern.

Damit eine Selbstveranlagung bei der Grundstückgewinnsteuer möglich wäre, müssten zunächst die erforderlichen gesetzlichen Grundlagen sowie ein entsprechendes Veranlagungssystem geschaffen werden. Auch die vom Motionär geforderte Unterstützung der Veranlagung bzw. Stichproben durch «moderne Algorithmen» müsste zuerst entwickelt und eine entsprechende gesetzliche Grundlage hierfür geschaffen werden.

Aufgrund der grossen Zahl an Veranlagungen und der bis 2032 zwingend umzusetzenden Individualbesteuerung mit rund 70'000 zusätzlichen Steuerpflichtigen im Kanton Basel-Landschaft, stehen derzeit die Transformation und Automatisierung der Veranlagungsprozesse bei den natürlichen Personen im Vordergrund. Die dabei gewonnenen Erfahrungen mit digitalen Veranlagungsprozessen, Automatisierung und dem Einsatz entsprechender Systeme können jedoch als Grundlage für die spätere Erweiterung auf die Immobiliensteuern dienen. Dadurch lassen sich technische und organisatorische Erkenntnisse sowie Erfahrungen im Umgang mit automatisierten Veranlagungsprozessen nutzen.

Die vorhandenen Projekt- und Personalressourcen sind daher vorerst für die beiden zwingenden Grossprojekte – die Einführung der Individualbesteuerung und die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung – einzusetzen.

Das System der Selbstveranlagung ist dem Baselbieter Steuerrecht bislang fremd und es bestehen keinerlei Erfahrungen dazu. Eine Selbstveranlagung von Immobiliensteuern ist heute soweit ersichtlich auch in keinem anderen Kanton, der die Steuersoftware NEST nutzt, im Einsatz.
Der Veranlagungsprozess der Grundstückgewinnsteuer ist, wie oben aufgezeigt, komplex. Vereinfachungen werden laufend geprüft und fortlaufend umgesetzt. Zusätzlich wurden die Pendenzen in den letzten Monaten reduziert, sodass heute die Veranlagung bereits schneller erfolgt als in der Vergangenheit. Ziel ist es, diese Dauer mit weiteren organisatorischen Massnahmen nochmals zu verkürzen.

Aus den vorgenannten Gründen ist der Regierungsrat der Ansicht, dass die Motion als Postulat entgegenzunehmen und gleichzeitig abzuschreiben ist.