

## Vorlage an den Landrat

### **Beantwortung der Interpellation 2022/418 von Balz Stückelberger: «Fairness bei den Grundstückgewinnsteuern: Gemeinden sollen nicht leer ausgehen»** 2022/418

vom 25. Oktober 2022

#### **1. Text der Interpellation**

Am 30. Juni 2022 reichte Balz Stückelberger die Interpellation 2022/418 «Fairness bei den Grundstückgewinnsteuern: Gemeinden sollen nicht leer ausgehen» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

*In der Schweiz partizipiert die öffentliche Hand an der Wertsteigerung privater Grundstücke durch die Grundstückgewinnsteuer. Die Erhebung dieser Sondersteuer liegt in der Kompetenz der Kantone und Gemeinden. Im kantonalen Vergleich zeigen sich erhebliche Unterschiede in der Erhebungspraxis, sowohl in Bezug auf die Steuerhoheit (Kanton oder Gemeinde) als auch in Bezug auf die von der Sondersteuer erfassten Gewinne (monistisches System, d.h. Gewinne aus der Veräusserung von Privatvermögen und Geschäftsvermögen unterliegen der Sondersteuer; dualistisches System, d.h. nur die Veräusserung von Privatvermögen natürlicher Personen unterliegt der Sondersteuer).*

*Die Grundstückgewinnsteuer im Kanton Basel-Landschaft folgt dem monistischen Prinzip und zeichnet sich zudem durch die Eigenheit aus, dass die Steuerhoheit beim Kanton liegt und keine Partizipation durch die Gemeinden erfolgt.*

*Damit zählt das Baselbiet zu den wenigen Kantonen, welche die Grundstückgewinnsteuer zentral erheben und deren Erträge in keiner Art und Weise mit den Gemeinden teilen. Dies ist insofern unüblich und auch nicht sachgerecht, als dass die Gemeinden zu einem nicht unwesentlichen Teil für die Wertsteigerung von Grundstücken verantwortlich sind, namentlich durch Investitionen in die Standortattraktivität oder konkrete Massnahmen zugunsten des veräusserten Grundstücks wie Erschliessung, Anschlüsse etc. Daraus folgt eine stossende Überbelastung resp. Minderpartizipation der Gemeinden.*

*Vor diesem Hintergrund ersuche ich den Regierungsrat um Antwort auf folgende Fragen:*

- **Wie hoch waren die jährlichen Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer in den letzten fünf Jahren und wie verteilen sich diese Erträge auf die Gemeinden der gelegenen resp. veräusserten Grundstücke?**
- **Wie beurteilt der Regierungsrat die einseitige Verwendung der Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer durch den Kanton in Bezug auf den Aspekt der Steuergerechtigkeit zwischen Kanton und Gemeinden?**

- **Beabsichtigt der Regierungsrat, das aktuelle Regime zur Erhebung und Verwendung der Grundstückgewinnsteuer zu reformieren und die Gemeinden angemessen an den entsprechenden Erträgen zu beteiligen (z.B. anteilmässiges Teilen der Erträge, Berücksichtigung bei der Festlegung der Zahlungen in den Finanzausgleich etc.)?**

## 2. Einleitende Bemerkungen

Der Landrat hat am 5. Juni 2003 das neue Finanzausgleichsgesetz<sup>1</sup> beschlossen ([LRV 2002/223](#) und [2002/223a](#)), welches am 1. August 2003 zusammen mit dem damals neuen Bildungsgesetz in Kraft getreten ist. Durch den Wechsel der Trägerschaft der Realschulen von den Gemeinden an den Kanton (Volksentscheid vom 28. September 1997) musste der Finanzausgleich angepasst werden. Dabei sind zur Kompensation für die Übernahme der Realschulkosten und Aufwendungen für AHV und IV durch den Kanton u. a. die bisherigen Anteile der Gemeinden an der Grundstückgewinnsteuer und an der Handänderungssteuer (50 Prozent) sowie die Anteile der Wohnortgemeinden an der Erbschafts- und Schenkungssteuer (25 Prozent) aufgehoben worden. Zur Vorberatung der Gesetzesänderung hatte der Regierungsrat eine Expertenkommission eingesetzt, die überwiegend aus Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinden zusammengesetzt war. Die zentrale Vereinnahmung der Immobiliensteuern durch den Kanton hat somit einen sachlich und politisch nachvollziehbaren Hintergrund.

## 3. Beantwortung der Fragen

*Wie hoch waren die jährlichen Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer in den letzten fünf Jahren und wie verteilen sich diese Erträge auf die Gemeinden der gelegenen resp. veräusserten Grundstücke?*

Die nachfolgende Tabelle zeigt die in den jeweiligen Jahresberichten des Kantons ausgewiesenen Erträge aus Grundstückgewinnsteuern der letzten fünf Jahre.

*Tabelle 1: Grundstückgewinnsteuern 2017–2021*

<i>in Millionen Franken</i>	2017	2018	2019	2020	2021
Grundstückgewinnsteuern gem. Jahresbericht	62,6	80,2	82,3	82,0	82,2

Die Grundstückgewinnsteuern werden in demjenigen Berichtsjahr verbucht, in welchem die Veranlagung bzw. Rechnungsstellung erfolgt (Soll-Prinzip). Das Jahr der zugrundeliegenden Grundbucheintragung ist nicht relevant. Es erfolgt im Rahmen des Jahresabschlusses auch keine Abgrenzung von noch offenen Fällen. Hingegen werden jeweils Rückstellungen wegen hängigen Einsprachen gebucht.

Die nächste Tabelle zeigt, wie sich die Erträge aus Grundstückgewinnsteuern den einzelnen Gemeinden nach Berichtsjahr<sup>2</sup> zuweisen lassen.

*Tabelle 2: Grundstückgewinnsteuern je Gemeinde*

<i>in Franken</i>	2017	2018	2019	2020	2021
Aesch	700'057	1'017'345	2'949'682	3'525'859	12'519'767
Allschwil	4'874'885	3'372'751	3'986'107	6'950'384	6'274'798
Anwil	16'324	22'254	26'558	60'307	-37'593
Arboldswil	186'592	19'329	171'124	66'698	63'674
Arisdorf	229'228	199'990	929'315	-81'099	91'937

<sup>1</sup> SGS 185

<sup>2</sup> Stornierte Rechnungen können bei einzelnen Gemeinden in einem Berichtsjahr zu negativen Erträgen führen.

<i>in Franken</i>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Arlesheim	4'160'269	5'782'071	5'506'687	6'706'652	3'027'885
Augst	648'170	2'961'801	502'143	658'031	21'673
Bennwil	38'716	31'125	217'632	18'689	0
Biel-Benken	914'241	785'858	998'701	2'723'549	914'009
Binningen	8'462'423	8'187'481	9'798'141	9'099'090	8'480'513
Birsfelden	2'413'759	7'064'692	3'882'769	2'104'492	748'997
Blauen	5'043	6'390	52'886	116'764	3'522
Böckten	39'800	172'297	225'913	13'197	25'691
Bottmingen	2'173'876	3'528'068	1'785'759	5'583'355	2'952'516
Bretzwil	15'356	13'266	-45'551	243'067	51
Brislach	100'983	98'895	51'961	379'069	49'683
Bubendorf	110'832	613'925	2'475'323	623'864	-1'511'428
Buckten	-135'428	211'647	244'296	-6'843	35'819
Burg	130'662	-7'872	-5'581	56'810	78'455
Buus	77'002	107'607	103'395	140'570	91'763
Diegten	21'727	243'128	246'700	449'810	122'371
Diepflingen	100'597	56'948	135'985	-55'112	29'687
Dittingen	80'839	16'870	107'862	634'377	16'484
Duggingen	158'115	245'834	349'983	862'465	370'604
Eptingen	0	22'704	192'595	-44'151	24'527
Ettingen	1'252'321	1'475'409	-357'583	2'121'352	996'205
Frenkendorf	766'257	1'070'300	1'360'441	574'062	3'531'806
Füllinsdorf	673'322	1'029'874	1'919'314	1'190'830	997'713
Gelterkinden	494'395	1'473'962	1'370'340	415'916	1'224'796
Giebenach	98'840	243'428	50'586	254'935	334'827
Grellingen	1'379'638	60'737	72'038	226'628	358'801
Häfelfingen	4'575	15'843	64'201	53'666	1'854
Hemmiken	19'419	39'281	0	0	1'458
Hersberg	263'943	33'905	6'568	2'758	35'099
Hölstein	54'585	647'002	107'852	22'826	68'992
Itingen	181'274	257'665	974'377	166'616	774'847
Känerkinden	39'882	35'685	14'417	7'527	-3'383
Kilchberg	0	54'693	12'473	1'459	0
Lampenberg	100'895	118'834	76'198	-29'700	68'736
Langenbruck	2'452	38'442	10'181	250	47'451
Läufelfingen	-14'641	114'266	146'496	54'416	127'536
Laufen	1'420'588	310'511	2'420'300	983'253	483'586
Lausen	1'996'747	855'605	964'458	72'147	374'283
Lauwil	-7'027	8'141	54'148	4'692	73'488
Liedertswil	0	13'059	0	0	0
Liesberg	54'766	26'230	0	275'338	44'161
Liestal	2'222'274	6'329'065	5'948'730	5'000'794	6'521'132
Lupsingen	63'096	628'029	287'633	147'085	305'393

<i>in Franken</i>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Maisprach	2'927	41'276	77'475	-1'296	19'324
Münchenstein	6'615'464	3'149'062	3'748'490	3'647'374	2'451'036
Muttenz	4'323'414	5'735'383	2'877'880	3'137'488	2'210'656
Nenzlingen	22'299	19'145	50'984	-1'268	0
Niederdorf	111'888	378'058	223'522	62'268	-38'012
Nusshof	14'736	18'485	8'741	94'940	-3'986
Oberdorf	79'659	255'266	505'770	8'981	139'188
Oberwil	3'221'166	4'033'109	1'759'528	8'792'807	3'278'470
Oltingen	32'125	127	62'146	24'032	6'594
Ormalingen	220'798	34'069	307'271	219'427	219'177
Pfeffingen	317'231	1'136'020	867'606	610'018	468'743
Pratteln	1'206'390	3'834'687	3'673'790	2'742'029	3'888'139
Ramlinsburg	15'808	179'998	72'399	60'289	162'319
Reigoldswil	128'532	16'849	69'856	112'270	281'621
Reinach	4'389'372	4'408'955	7'760'725	6'827'682	6'139'000
Rickenbach	23'554	53'145	11'210	43'377	-3'352
Roggenburg	0	-4'151	0	12'580	343
Röschenz	-10'024	133'554	29'318	119'213	14'285
Rothenfluh	185	48'888	58	39'894	113'238
Rümlingen	24'255	33'843	71'980	-1'203	34'991
Rünenberg	0	47'228	19'591	67'974	45'269
Schönenbuch	304'903	259'350	164'888	349'323	622'734
Seltisberg	312'818	173'939	189'425	174'331	71'055
Sissach	1'210'022	1'038'864	6'591'707	-3'704'673	2'073'219
Tecknau	7'449	38'007	41'604	24'523	112'139
Tenniken	5'491	72'326	106'888	135'710	22'826
Therwil	4'178'030	3'238'866	2'661'068	3'488'097	4'000'649
Thürnen	594	69'043	-34'664	85'091	59'117
Titterten	17'049	151'882	-79'328	205'961	14'205
Wahlen	106'148	124'999	55'447	150'690	171'592
Waldenburg	-18'151	173'330	39'905	63'172	16'919
Wenslingen	72'089	-188	67'975	17'046	101'159
Wintersingen	0	80'355	10'382	60'560	4'513
Wittinsburg	23'079	70'484	45'477	-1'719	22'424
Zeglingen	101'483	33'470	33'686	-8'776	30'453
Ziefen	117'405	117'993	456'189	38'296	76'812
Zunzgen	86'980	78'567	233'273	199'070	3'810'278
Zwingen	809'874	107'913	587'661	309'512	495'997
<i>Veränderung Rückstellung</i>	<i>-2'100'000</i>	<i>1'200'000</i>	<i>-1'500'000</i>	<i>1'400'000</i>	<i>300'000</i>
<b>Total</b>	<b>62'566'711</b>	<b>80'236'566</b>	<b>82'263'476</b>	<b>81'981'834</b>	<b>82'197'320</b>

*Wie beurteilt der Regierungsrat die einseitige Verwendung der Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer durch den Kanton in Bezug auf den Aspekt der Steuergerechtigkeit zwischen Kanton und Gemeinden?*

Wie bereits in den einleitenden Bemerkungen erwähnt, wurden die damaligen Steueranteile der Gemeinden im Zusammenhang mit dem Übergang der Trägerschaft der Realschulen an den Kanton aufgehoben. Die Gemeinden waren in der Folge nicht mehr mit den Realschulkosten sowie den anteiligen Aufwendungen für die AHV und IV belastet. Die entsprechenden Kosten werden seither vom Kanton getragen. Als Ausgleich stehen ihm die vollen Erträge aus den Immobiliensteuern zu. Als Saldierungsmassnahme für die Kostenneutralität sämtlicher damaligen Änderungen wurde zudem der Verteilschlüssel der EL-Beiträge zwischen dem Kanton und den Gemeinden neu festgelegt.

Es geht vorliegend nicht um Steuergerechtigkeit, sondern generell um die Aufgaben- und Lastenverteilung zwischen dem Kanton und den Gemeinden. Dabei gilt als Grundsatz, dass Aufgabenverschiebungen zwischen Kanton und Gemeinden immer kostenneutral ausfallen sollen. Dieser Grundsatz müsste selbstverständlich auch beachtet werden, wenn die Gemeinden wieder an den Grundstückgewinnsteuern partizipieren sollten. Unter dem Strich wäre es für beide Staatsebenen dann allerdings ein Nullsummenspiel.

Gemäss der damaligen Landratsvorlage [2002/223](#) war die grosse Mehrheit der Gemeinden mit dem Wegfall der Beteiligung an den Grundstückgewinnsteuern einverstanden (siehe Ziffer 5 der LRV). Auf diese Einnahmen hatten die Gemeinden keinen Einfluss und sie waren schlecht zu prognostizieren. Zudem fielen sie unregelmässig an (siehe Tabelle 2).

*Beabsichtigt der Regierungsrat, das aktuelle Regime zur Erhebung und Verwendung der Grundstückgewinnsteuer zu reformieren und die Gemeinden angemessen an den entsprechenden Erträgen zu beteiligen (z. B. anteilmässiges Teilen der Erträge, Berücksichtigung bei der Festlegung der Zahlungen in den Finanzausgleich etc.)?*

Der Regierungsrat beabsichtigt keine Änderung des aktuellen Regimes. Die Gründe für die damaligen Anpassungen der Aufgaben- und Lastenverteilung sind nach wie vor aktuell. Dazu gehören insbesondere:

- Die Erträge aus Grundstückgewinnsteuern fallen unregelmässig an und sind in der Höhe sehr verschieden (siehe Tabelle 2). Eine solch volatile Ertragsentwicklung erschwert die Finanzplanung für die Gemeinden.
- Die Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer betreffen die einzelnen Gemeinden höchst unterschiedlich. Die Spannweite in den Jahren 2017 bis 2021 beträgt 31 bis 4'616 Franken pro Einwohnerin/Einwohner.
- Die Grundstückgewinnsteueranteile der Gemeinden müssten zum Ausgleich wie früher wieder im Finanzausgleich berücksichtigt werden (§ 169 des alten Steuer- und Finanzgesetzes). Dies würde einerseits dazu führen, dass das bereits heute schon hohe Umverteilungsvolumen weiter zunehmen würde. Andererseits würde es zu grösseren Verwerfungen führen, denn der Finanzausgleich berechnet sich jeweils aufgrund der Steuererträge des Vorjahres. Fallen in einem Jahr überdurchschnittlich hohe Steuern an, dann ist der Finanzausgleich im Folgejahr entsprechend höher. Zwar gibt es solche Verwerfungen auch bei den Einkommens-, Vermögens-, Ertrags- und Kapitalsteuern; diese sind dort aber vergleichsweise gering.

Im Weiteren bleibt anzumerken, dass die Gemeinden bei der Erschliessung von Grundstücken Erschliessungsbeiträge erheben. Ebenso stellen sie beim Bau und Ausbau von Gebäuden Anschlussbeiträge für Wasser und Abwasser in Rechnung. Damit werden wesentliche Kosten im Zusammenhang mit der Areal- und Grundstückentwicklung abgedeckt. Vor diesem Hintergrund wäre eine Beteiligung an der Grundstückgewinnsteuer nicht zu rechtfertigen. Die genannten Beiträge

sind im Übrigen bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer als Gestehungskosten zu berücksichtigen. Sie schmälern somit den Ertrag aus der Grundstückgewinnsteuer zulasten des Kantons.

Der Interpellant erachtet eine Beteiligung der Gemeinden an der Grundstückgewinnsteuer als sachgerecht, da sie zu einem nicht unwesentlichen Teil für die Wertsteigerung von Grundstücken verantwortlich seien. Hierzu ist anzumerken, dass die Wertsteigerung von Grundstücken nicht nur auf konkrete Investitionen der Gemeinden zurückzuführen ist. Vielmehr wird der Wert auch durch die Nachfrage beeinflusst. Und für diese wiederum spielen Faktoren wie die allgemeine Steuerpolitik, eine intakte Natur, eine moderne Infrastruktur, ein exzellentes Schul- und Bildungswesen oder ein vielfältiges Kulturangebot eine Rolle. Dass hier der Kanton einen wesentlichen Beitrag leistet, dürfte unbestritten sein.

Liestal, 25. Oktober 2022

Im Namen des Regierungsrats

Die Präsidentin

Kathrin Schweizer

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich