

## **Merkblatt zur Ersatzbeschaffung bei der Grundstückgewinnsteuer**

Stand letzte Mutation 9.3.2015

### **Grundsätzliches zur Grundstückgewinnsteuer**

Die Grundstückgewinnsteuer ist eine Objektsteuer. Steuerobjekt ist der nach den Bestimmungen des Steuergesetzes berechnete Grundstückgewinn. Das Motiv der Veräusserung ist ohne Bedeutung. Ebenso wenig spielt eine Rolle, wie der Erlös verwendet wird. Kapitalgewinne auf Immobilien werden im Kanton Basel-Landschaft der Grundstückgewinnsteuer unterworfen. Dies betrifft Grundstücke des Geschäfts- und des Privatvermögens von natürlichen und juristischen Personen. Dieses Besteuerungssystem wird als das Monistische bezeichnet – es wird in 10 Kantonen angewandt. Diesem gegenüber steht das dualistische Besteuerungssystem, welches in 16 weiteren Kantonen gepflegt wird: die Grundstückgewinnsteuer betrifft nur Kapitalgewinne von Grundstücken des Privatvermögens, land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken gemäss BGG und von steuerbefreiten juristischen Personen. Im Übrigen unterliegen sie der Gewinn- bzw. Einkommenssteuer.

### **Grundstückgewinn**

Grundstückgewinn ist der Betrag, um den der Veräusserungserlös die Gestehungskosten (Erwerbspreis und wertvermehrnde Aufwendungen) übersteigt. Als Veräusserungserlös gilt der Kaufpreis unter Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers/der Erwerberin oder Dritter, die auf Rechnung der Erwerbenden erfolgen.

### **Steuermass**

Für die Grundstückgewinne, welche der Sondersteuer unterliegen, wird jeder Gewinn grundsätzlich einzeln veranlagt. Der Kanton Basel-Landschaft veranlagt die Grundstückgewinne innerhalb eines Jahres zusammen. Der anwendbare Steuersatz bestimmt sich nach der Summe aller während dieses Zeitraumes erzielten Gewinne. Bei der Berechnung der Steuer wird von einem Steuersatz von 3 % ausgegangen. Dieser Steuersatz erhöht sich gleichmässig von 100 zu 100 Franken Grundstückgewinn, und zwar bei Gewinnen

- bis CHF 30'000 um je 0,03 % bis auf 12 %;
- von CHF 30'000 bis CHF 70'000 um je 0,02 % bis auf 20 %;
- von CHF 70'000 bis CHF 120'000 um je 0,01 % bis auf 25 %.

Für Grundstückgewinne über CHF 120'000 beträgt der Steuersatz 25 %.

### **Prozess der Ersatzbeschaffung**

Sämtliche kantonalen Steuergesetze weisen Bestimmungen auf, welche gewisse Grundstückgewinne von der Steuer befreien oder aber die Besteuerung in bestimmten Fällen aus sozialen, wirtschaftlichen oder anderen Gründen aufschieben. Das bekannteste Beispiel für einen Steueraufschub ist die Ersatzbeschaffung von Wohneigentum. Wird eine ausschliesslich und dauernd selbstbewohnte Liegenschaft veräussert und der bisherige Einstandswert innert zweijähriger Frist zum Erwerb eines gleichgenutzten Ersatzgrundstücks innerhalb der Schweiz verwendet, so wird die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben. Das Steuerprivileg setzt voraus, dass die erfolgte Reinvestition die alten Anlagekosten übersteigt. Liegen die Reinvestitionskosten unter den ursprünglichen Anlagekosten des ersetzten Grundstücks, kann kein Besteuerungsaufschub geltend gemacht werden (= absolute Berechnungsmethode).

**Art. 12 Abs. 3 lit. e StHG**

**Die Besteuerung wird aufgeschoben bei:**

Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Dieser Steueraufschub ist im Kanton Basel-Landschaft im § 73 lit. h–k des Steuergesetzes geregelt.

**§ 73 Steuerfreie Veräusserungen**

Die Grundstückgewinnsteuer wird nicht erhoben (aufgeschoben)

- h. bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung von Liegenschaften des betriebsnotwendigen Anlagevermögens im Sinne von § 32 Absatz 3 (ohne Landwirtschaftsbetriebe), soweit der Erlös in der Regel innert zweier Jahre zum Erwerb von Liegenschaften des betriebsnotwendigen Anlagevermögens in der Schweiz verwendet wird;
- i. bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung von land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften, soweit der Erlös in der Regel innert zweier Jahre zum Erwerb einer selbstbewirtschafteten Ersatzliegenschaft in der Schweiz oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften verwendet wird;
- k. bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstbewohnten Liegenschaft, sofern der Erlös in der Regel innert zweier Jahre zum Erwerb einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

**Umfang der Erlösverwendung**

Die Steuerfolgen sind unterschiedlich je nach Umfang der Erlösverwendung. Eine bloss teilweise Verwendung des Erlöses für das Ersatzobjekt führt nur zu einem anteilmässigen Steueraufschub. Es gilt dabei die sog. absolute Methode (Abschöpfungsmethode; BGE 130 II 202). Nach dieser Methode kommt es nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts darauf an, wieviel des beim Verkauf des ursprünglichen Grundstücks erzielten Gewinns in das Ersatzobjekt reinvestiert wird. Es sind daher folgende Fälle auseinander zu halten:

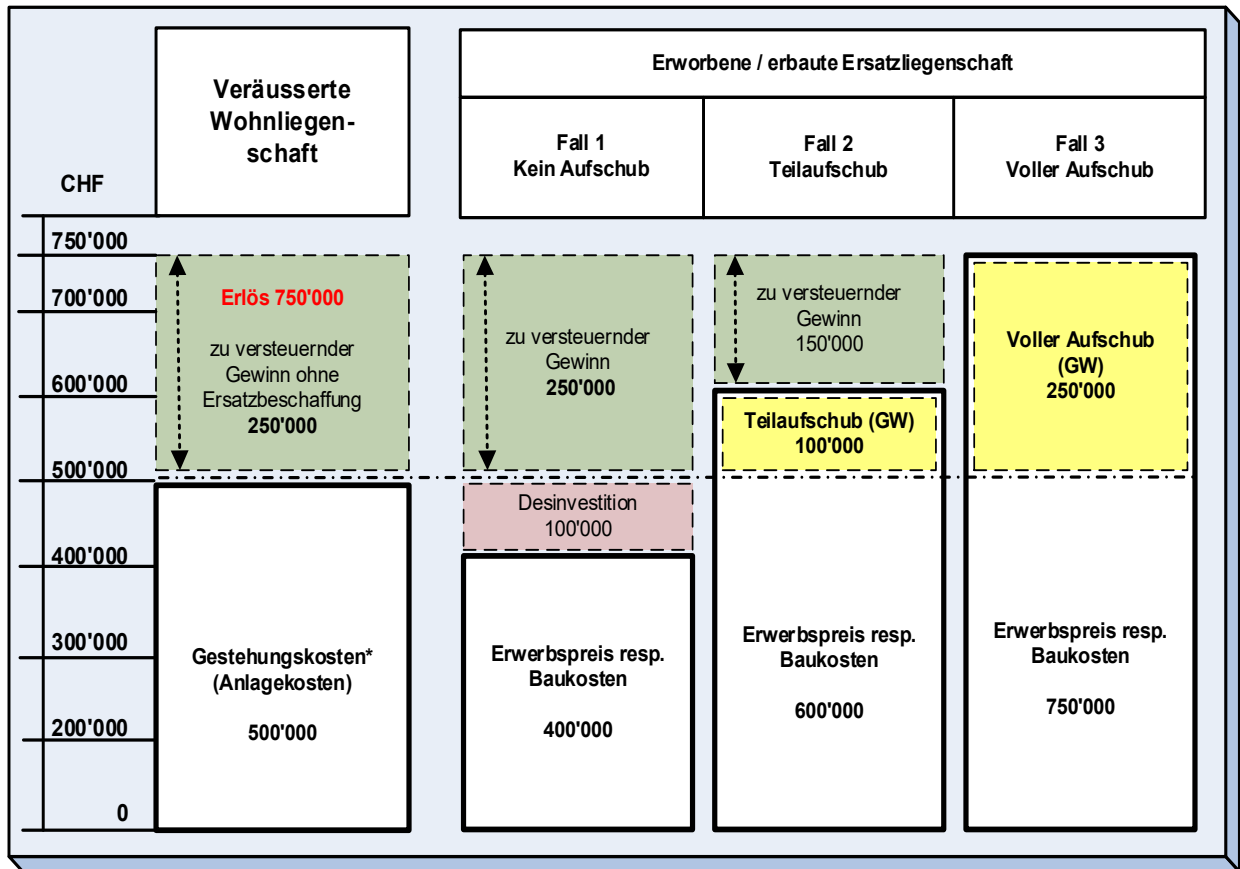
**Beispiele**

Die Ermittlung des Gewinnaufschubs erfolgt anhand der Grundlage der absoluten Methode in das Ersatzgrundstück. Daraus ergeben sich folgende Varianten:

Beschreibung	Fallbeispiel
Kein Aufschub infolge eines geringeren Erwerbspreises	Fall 1
Teilaufschub infolge einer Differenz zwischen Gestehungskosten und Erwerbspreis	Fall 2
Voller Aufschub, wenn der Kaufpreis der neuen Liegenschaft dem Erlös aus der veräusserten Liegenschaft entspricht oder diesen übersteigt	Fall 3

**Gesamtübersicht des Umfangs des aufgeschobenen Grundstücksgewinns**

(Beträge in CHF)



\*Gestehungskosten (Anlagekosten) alter Erwerbspreis + Aufwendungen (inkl. Kosten und Abgaben bei der Veräusserung)

**Berechnung des Gewinnaufschubs**

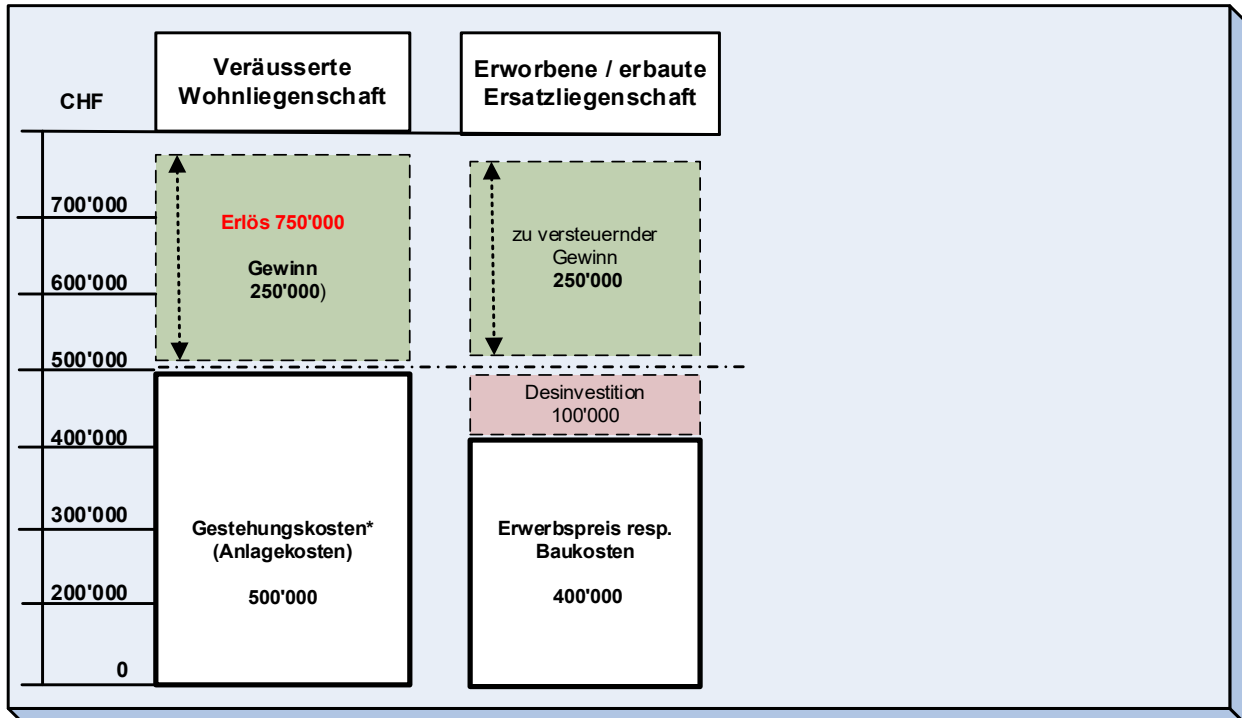
Gestehungskosten(Anlagekosten)/Erlös und Erwerbspreis/Baukosten beziehen sich jeweils nur auf den dauernd und ausschliesslich selbstbewohnten Teil der Wohn- respektive Ersatzliegenschaft.

**1. Fehlende Reinvestition** des Gewinns in das Ersatzobjekt (wenn also die Reinvestitionen in das Ersatzobjekt weniger als die Anlagekosten des veräusserten Grundstücks betragen)

In diesem Fall wird der gesamte Gewinn besteuert, wie wenn **keine Ersatzbeschaffung** stattgefunden hätte (vgl. nachstehendes Fallbeispiel 1).

**Fall 1 Kein Aufschub**

(Beträge in CHF)

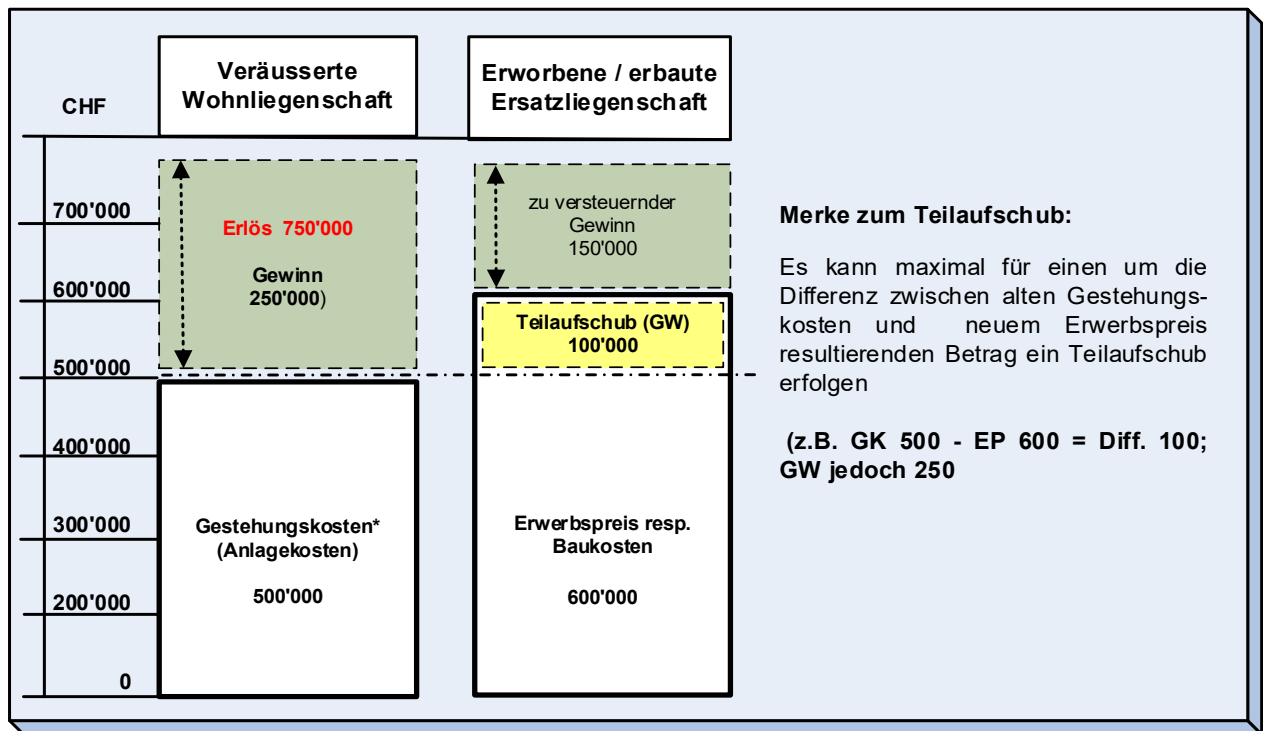


**2. Teilweise Reinvestition** des Gewinns in das Ersatzobjekt (wenn also die Reinvestition in das Ersatzobjekt zwar mehr als die Anlagekosten des veräusserten Grundstücks, aber weniger als der Erlös des veräusserten Grundstücks beträgt)

In diesem Fall findet in jenem Umfang, in dem der Gewinn in das Ersatzobjekt reinvestiert wird, ein Steueraufschub statt (vgl. nachstehendes Fallbeispiel 2).

**Fall 2 Teilaufschub**

(Beträge in CHF)



**Hinweis zum Teilaufschub**

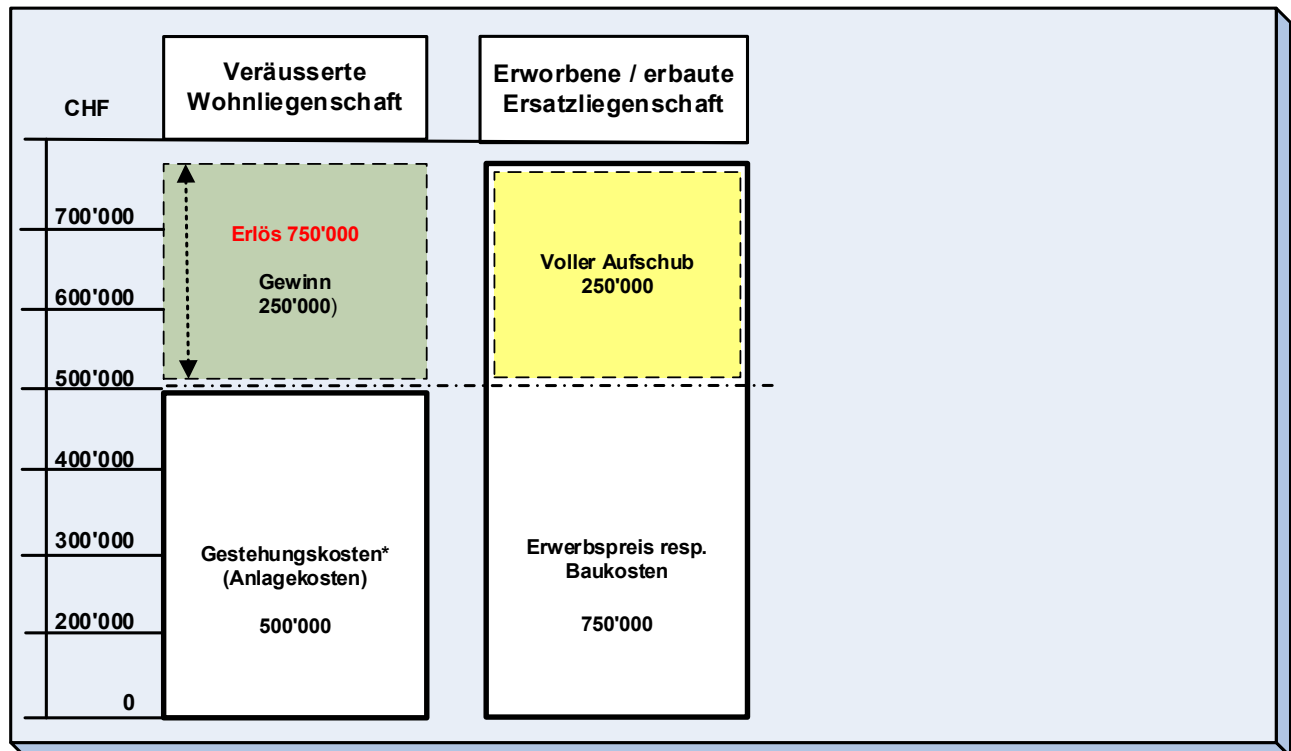
Es kann maximal für einen um die Differenz zwischen alten Gestehungskosten und neuem Erwerbspreis resultierenden Betrag ein Teilaufschub erfolgen (z.B. GK 500 - EP 600 = Diff. 100; GW jedoch 250).

**3. Vollständige Reinvestition** des Gewinns in das Ersatzobjekt (wenn also der gesamte Erlös des veräusserten Grundstücks [oder mehr] in das Ersatzobjekt reinvestiert wird)

In diesem Fall bleibt der gesamte Gewinn unbesteuert, da die GgSt vollumfänglich aufgeschoben wird (vgl. nachstehendes Fallbeispiel 3).

**Fall 3 Voller Aufschub**

(Beträge in CHF)



**Abrechnung bei gestaffelter Ersatzbeschaffung ausserhalb des Kantons Basel-Landschaft**

Bei Veräusserung eines ausserhalb des Kantons Basel-Landschaft gelegenen Ersatzobjektes innert 20 Jahren seit der Ersatzbeschaffung wird der gemäss § 73 Buchstabe h, i oder k StG aufgeschobene Grundstücksgewinn nachbesteuert. Die Verjährungsfrist zur Einleitung der Besteuerung im Sinne von § 147 Absatz 1 StG beginnt mit der Kenntnisnahme der Veräusserung durch die Steuerbehörden zu laufen.

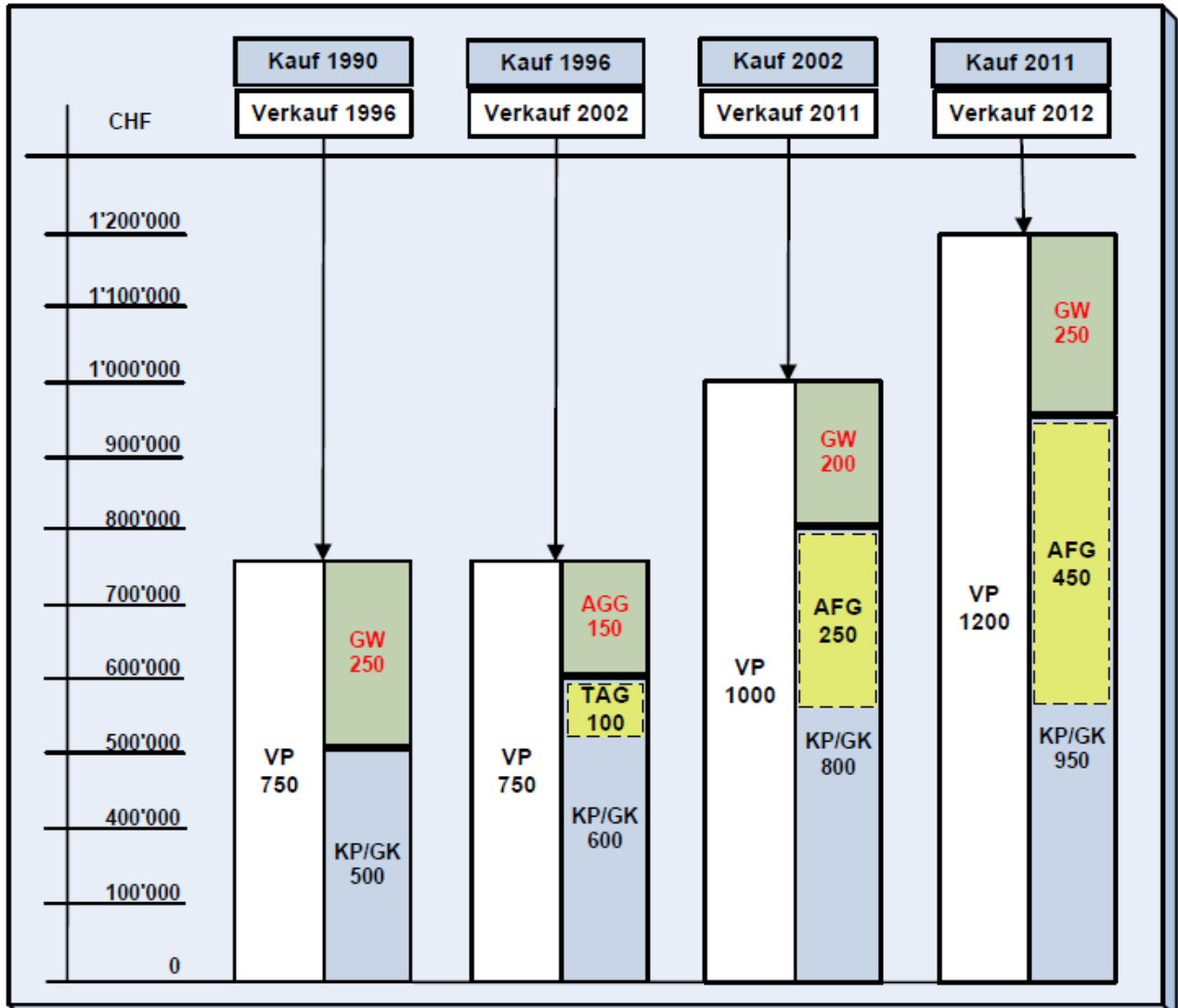
**Abrechnung bei gestaffelter Ersatzbeschaffung innerhalb des Kantons Basel-Landschaft**

Bei Veräusserung des im Kanton Basel-Landschaft gelegenen Ersatzobjektes im Sinne von § 73 Buchstaben h, i oder k StG wird der steuerfrei übertragene Grundstücksgewinn von den Gestehungskosten des Ersatzobjektes abgezogen.

**Beispiel der gestaffelten Ersatzbeschaffung im Kanton Basel-Landschaft**

(Beträge in TCHF)

KP/GK	Kaufpreis/Gestehungskosten	GW	Gewinn
VP	Verkaufspreis	AGG	Abgerechneter Gewinn
TAG	Teilaufschubgewinn	AFG	Aufgeschobener Gewinn
NKP/NGK	Neuer Kaufpreis/Gestehungskosten		



	GK/KP	500	GK/KP	600	GK/KP	800	GK/KP	950
	- VP	750	- TAG	100	- AFG	250	- AFG	450
	<u>GW</u>	<u>250</u>						
			NKP/NGK	500	NKP/NGK	550	NKP/NGK	500
			- VP	750	- VP	1000	- VP	1200
			<u>GW</u>	<u>250</u>	<u>GW</u>	<u>450</u>	<u>GW</u>	<u>700</u>

**§ 79ff**  
Es können nur Gewinne (TAG + AFG) aufgeschoben werden. Erlittene Verluste sind gemäss § 79 ff abzurechnen.

**§ 75 Abs. 2 StG**  
Bei Veräusserung des im Kanton Basel-Landschaft gelegenen Ersatzobjektes in Sinne von § 73 Buchstabe h, i oder k wird der steuerfrei übertragene Grundstücksgewinn von den Gestehungskosten des Ersatzobjektes abgezogen.

**Allgemeine Auskünfte erhalten Sie bei:**  
 Steuerverwaltung Kanton Basel-Landschaft, Spezialsteuern  
 Postfach, 4410 Liestal  
 T 061 552 53 00, spezialsteuer@bl.ch, www.steuern.bl.ch