

## 1.7.5.19 Steuern beim Liegenschaftsverkauf

### Grundstückgewinnsteuer

#### Steuerpflichtige Personen

Natürliche und juristische Personen bezahlen bei der Veräusserung von Grundstücken und Liegenschaften eine Grundstückgewinnsteuer

#### Steuerberechnung

##### Basel-Stadt

Der Steuersatz für die Grundstückgewinnsteuer beträgt bei einer Besitzesdauer von weniger als 3 Jahren 60 % des steuerbaren Gewinns und ermässigt sich für jeden weiteren Monat Besitzesdauer um 0.5 %. Ab dem 9. Besitzesjahr beträgt er einheitlich 30 %. Bei Gewinnen aus selbst genutzten Wohnliegenschaften wie Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen beträgt der Steuersatz unabhängig von der Besitzesdauer 30 %. Die Steuer wird 90 Tage nach der Veräusserung des Grundstückes fällig.

##### Basel-Land

Im Kanton Basel-Land wird bei der Berechnung der Steuer von einem Steuersatz von 3% ausgegangen. Dieser Steuersatz erhöht sich gleichmässig von 100 zu 100 Franken Grundstückgewinn, und zwar bei Gewinn.

bis **30'000 Fr.** um je **0.03%** bis auf **12%**

von **30'000 Fr.** bis **70'000 Fr.** um je **0.02%** bis auf **20%**

von **70'000 Fr.** bis **120'000 Fr.** um je **0.01%** bis auf **25%**

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

Der Grundstückgewinn ermässigt sich bei der Veräusserung von selbstbewohnten Liegenschaften für jedes nach dem 20. Besitzesjahr nachgewiesene Jahr der Selbstnutzung um 5'000 Fr., höchstens um 50'000 Fr., sofern der Verkäufer die Liegenschaft während mindestens 20 Jahren zu Eigentum besessen hat.

---

Verkauft ein Wohneigentümer seine Liegenschaft und macht einen Gewinn von 100'000.– CHF, muss er ein Teil davon dem Kanton abgeben. Das heisst er ist dazu verpflichtet, die 100'000.– CHF zu versteuern.

Bei den Liegenschaften wird die Differenz zwischen dem ursprünglichem Kaufpreis und dem Erlös besteuert.

Hier handelt es sich nur um einen Aufschub! Verkauft ein Erbe die Liegenschaft, so wird die Differenz zwischen Erlös und ursprünglichem Kaufpreis besteuert.

Solche Aufschübe sind jedoch nur auf selbstgenutztes Wohneigentum und nicht auf Zweit- und Ferienwohnungen sowie gewerblichen Objekten gültig. Handelt es sich beim Verkaufs Objekt um ein Mehrfamilienhaus, so kann ein Aufschub für einen allenfalls selbstbewohnten Anteil geltend gemacht werden, aber nicht für die Liegenschaft als ganzes.

Bei der Grundstücksgewinnsteuer wird also nur der Gewinn versteuert!

**Beispiel 1:**

Jahr	1990 →	CHF 1000'000.–	Kaufpreis
Jahr	2000 →	CHF 1500'000.–	Verkaufspreis
		CHF 500'000.–	<b>Gewinn</b>

Der Eigentümer hat einen Gewinn erzielt und muss ihn somit versteuern.

**Beispiel 2:**

Jahr	1990	CHF 1000'000.–	Kaufpreis
Jahr	2000	CHF 800'000.–	Verkaufspreis
		CHF 200'000.–	<b>Verlust</b>

Der Eigentümer hat einen Verlust erzielt und muss somit keine Grundstücksgewinnsteuer bezahlen.

## Die Handänderungssteuer

### Steuerpflichtige Personen

Natürliche und juristische Personen bezahlen beim Kauf von Grundstücken Handänderungssteuern.

### Steuerberechnung

Die Handänderungssteuer beträgt in der Regel 1-3 % vom Wert des Grundstückes. Grundsätzlich ist die Erwerbende Person steuerpflichtig. Eine Ausnahme besteht beim Neuerwerb oder Ersatzerwerb von selbstgenutztem Wohneigentum, wo unter bestimmten Voraussetzungen die Steuerpflicht auf den Verkäufer wechselt und der Steuersatz 1.5 % beträgt.

---

### Kanton Basel-Stadt

Die Handänderungssteuer im Kanton Basel-Stadt beträgt total 3 %. Gesetzlich muss der Käufer die Handänderungssteuer bezahlen. Es ist aber üblich, dass diese zwischen dem Käufer und dem Verkäufer aufgeteilt wird.

Obwohl der Verkäufer nicht dazu verpflichtet ist!

- Für den Verkäufer gilt die Reduktion von 1.5 %, wenn er 6 Jahre in der Wohnung gewohnt hat und das neue Objekt, welches er kaufen will für mindestens 6 Jahre selbstbewohnt und den Erlös des alten Objekts in das neue selbstbewohnte investiert. Das muss jedoch innerhalb eines Jahres geschehen. Sollte er das befolgen, bekommt er die 1.5% zurückerstattet.

## Kanton Basel-Land

Die Handänderungssteuer im Kanton Basel-Land beträgt total 2.5 %. Der Verkäufer und der Käufer teilen den Betrag der Handänderungssteuer je zur Hälfte.

- Die Handänderungssteuer fällt für den Käufer aus, wenn er das Objekt welches er kaufen will selbstbewohnt. Hier spielt es keine Rolle für wie lange.
- Für den Verkäufer fällt die Handänderungssteuer aus, wenn er das neue Objekt welches er sich kaufen will selbstbewohnt und den Erlös vom alten Objekt in das neue investiert.

Dazu kommen noch die Notariatgebühren und die Grundbuchgebühren.

BS → Privater Notar im Kanton

BL → Notariat der Bezirksschreiberei