



- ▷ Abteilung Juristische Personen
- ▶ Liegenschaftskompetenzzentrum

# Kurzwegleitung zur Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer

- 1. Fristen ..... 1
- 2. Steuerportal eSteuern.BS ..... 2
- 3. E-Formulare zur Steuererklärung ..... 2
- 4. Fragen zum Grundstück ..... 2
- 5. Gewinnermittlung ..... 3
  - 5.1. Verkaufskosten ..... 3
  - 5.2. Einstandswert / Anlagekosten ..... 3
  - 5.3. Nicht abziehbare Kosten ..... 3
  - 5.4. Ersatzbeschaffung von Wohneigentum ..... 4
- 6. Berechnung der Steuerforderung ..... 4
- 7. Weitere Informationen / Kontakt ..... 4

Diese Kurzwegleitung dient als allgemeines Hilfsmittel. Für die Beurteilung von Einzelfällen sind ausschliesslich die Bestimmungen des Gesetzes über die direkten Steuern im Kanton Basel-Stadt (StG) massgebend.

## 1. Fristen

- **Fälligkeit:** Die Grundstückgewinnsteuerforderung ist 90 Tage nach Entstehung des Steueranspruchs fällig (Grundbucheintrag). Falls keine Sicherstellung durch das Notariat vorgenommen wurde, können Sie mit dem beiliegenden Einzahlungsschein eine entsprechende Vorauszahlung leisten.
- **Abgabefrist:** Die Steuererklärung ist innert 60 Tagen nach Versand gemäss der aufgedruckten Abgabefrist einzureichen.
- **Fristerstreckung:** Die Abgabefrist der Steuererklärung kann online auf unserer Webseite ([www.bs.ch/lkz](http://www.bs.ch/lkz)) kostenlos um 60 Tage verlängert werden. Für weitere Fristerstreckungen wird eine Gebühr von CHF 40 erhoben.

## 2. Steuerportal eSteuern.BS

Die wichtigsten Informationen zur Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer sind auch auf dem Steuerportal eSteuern.BS verfügbar ([www.esteuern.bs.ch/ggst](http://www.esteuern.bs.ch/ggst)):

- Fristerstreckung
- Kurzwegleitung zur Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer
- Download-Link für die Software «Snapform Viewer» zur Bearbeitung der E-Formulare
- E-Formulare: Grundstückgewinnsteuererklärung, Ergänzungsblätter Nr. 1 und Nr. 2
- Link zum Steuerrechner für die Grundstückgewinnsteuer
- Kontaktformular
- Link zur Webseite der Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer

## 3. E-Formulare zur Steuererklärung

Die Ergänzungsblätter Nr. 1 und Nr. 2 zur Grundstückgewinnsteuererklärung können auch elektronisch am Computer ausgefüllt werden. Die entsprechenden E-Formulare befinden sich auf unserer Webseite ([www.bs.ch/lkz](http://www.bs.ch/lkz)).

Die dazugehörige Software Snapform Viewer für die Bearbeitung der E-Formulare kann unter dem folgenden Link heruntergeladen werden:

<https://www.snapform.com/de/snapform-viewer/>

## 4. Fragen zum Grundstück

- Erwerbsdatum & Verkaufsdatum (ursprüngliches Kauf-/ Erwerbsdatum und Verkaufsdatum gemäss Grundbucheintrag, dient zur Berechnung der Besitzdauer)
- Eigentumsanteil (Quote gemäss Grundbuch bei Miteigentum, interner Anteil bei Gesamteigentum)
- Privatvermögen (Natürliche Personen bei privater Nutzung)
- Geschäftsvermögen (Grundstück überwiegend geschäftlich genutzt oder im Eigentum einer juristischen Person)

## 5. Gewinnermittlung

Der steuerbare Grundstückgewinn wird gemäss nachfolgender Rechnung ermittelt:

Verkaufspreis gemäss Kaufvertrag (Ziffer 1102)		
./.. Kosten beim Verkauf: Handänderungssteuer, Notariats- und Grundbuchkosten, Maklerkosten (Ziffern 1201 - 1204)		
./.. Anlagekosten (Erwerb ab 01.01.2002) Erwerbspreis (Ziffer 1401) Kosten analog Verkauf (Ziffer 1402) Wertvermehrungen (Ziffer 1403)	<b>ODER</b>	./.. Anlagekosten (Erwerb bis 31.12.2001) Realwert per 31.12.2001 (Ziffer 1503) Wertvermehrungen ab 01.01.2002 (Ziffer 1504)
+ aufgeschobener Gewinn aus Ersatzbeschaffung (Ziffer 1601)		
= steuerbarer Grundstückgewinn (Ziffer 1603)		

### 5.1. Verkaufskosten

- Handänderungssteuer (i. d. R. 1.5% des Verkaufspreises)
- Notariats- und Grundbuchgebühren (effektiv gemäss definitiver Abrechnung oder pauschal 0.25% bei Kostenteilung bzw. 0.5% bei Übernahme der gesamten Kosten)
- Insertions-/diverse Kosten (Verkehrswertschätzung, Inserate, Vorfälligkeitsentschädigung, Sicherheitsnachweis Elektroinstallationen)
- Maklerprovision (Rechnung mit Vermittlungsprovision und Zahlungsnachweis)

### 5.2. Einstandswert / Anlagekosten

- Erwerbspreis (Kaufpreis gemäss Kaufvertrag)
- Kosten beim Erwerb (analog Verkaufskosten)
- Wertvermehrungen (Anlagekosten gemäss Merkblatt zum Abzug von Liegenschaftskosten, Mehr- und Minderkosten beim Kauf)
- Realwert per 31.12.2001 (Ersatzwert für Grundstücke mit Erwerb vor 2002, berücksichtigt Kaufkosten und Wertvermehrungen)

Die wertvermehrenden Aufwendungen sind gemäss Ergänzungsblatt 2 aufzuführen:

- Art der Aufwendung
- Firma / Ersteller\*
- Zahlungsdatum
- Betrag in CHF

\*Falls die Leistung von einer nahestehenden Person oder Gesellschaft erfolgt, ist diese auf dem Ergänzungsblatt zu markieren.

### 5.3. Nicht abziehbare Kosten

- Kostendepot bzw. Rückbehalt für die Notariats- und Grundbuchgebühren (definitive Rechnung abwarten oder Pauschale anwenden)
- Reinigungs- und Räumungskosten (private Lebenshaltungskosten)
- Kosten für das Ausfüllen der Grundstückgewinnsteuererklärung (Beratungskosten)
- Liegenschaftsunterhalt (Einkommenssteuer)
- Hypothek des verkauften Grundstücks

## 5.4. Ersatzbeschaffung von Wohneigentum

Für die Gewährung eines Steueraufschubs infolge Ersatzbeschaffung gelten die folgenden Voraussetzungen:

- Das verkaufte Grundstück und das Ersatzobjekt werden jeweils dauernd und ausschliesslich selbstbewohnt
- Der Grundstücksgewinn wird in ein Ersatzobjekt in der Schweiz investiert (Ersatzbeschaffung übersteigt die Anlagekosten)
- Die Ersatzbeschaffung erfolgt innerhalb von 2 Jahren vor/nach dem Verkauf des Grundstücks (Grundbucheintrag massgebend)
- Das Ergänzungsblatt Nr. 1 mit den dazugehörigen Unterlagen:
  - Kaufvertrag des Ersatzobjekts
  - Aktueller Grundbuchauszug
  - Wohnsitzbescheinigung falls ausserhalb des Kantons Basel-Stadt

Falls die Ersatzbeschaffung nach der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer erfolgt, kann diese mittels Revisionsgesuch nach § 173 StG mit den dazugehörigen Unterlagen gemäss Ergänzungsblatt Nr. 1 nachgereicht werden.

Ein allfälliger Steueraufschub wird wie folgt berechnet:

- Kaufpreis des Ersatzobjektes - Anlagekosten des verkauften Grundstücks

Der Steueraufschub erfolgt maximal im Umfang des steuerbaren Grundstücksgewinns.

Bei einem teilweisen Steueraufschub gilt:

- Grundstücksgewinn - Steueraufschub = steuerbarer Grundstücksgewinn

Der aufgeschobene Grundstücksgewinn reduziert den Einstandswert des Ersatzobjektes im Fall eines Verkaufs. Sind die Anlagekosten höher als der Kaufpreis des Ersatzobjektes, erfolgt kein Steueraufschub.

## 6. Berechnung der Steuerforderung

- **Steuerrechner:** Die mutmassliche Grundstückgewinnsteuerforderung kann online unter dem folgenden Link berechnet werden:  
<https://www.bs.ch/themen/arbeit-und-steuern/steuererklaerung/steuerrechner>
- **Steuersatz:** Die Ermittlung des angewandten Steuersatzes erfolgt mittels 2 Faktoren:
  - Ist das Grundstück dauernd und ausschliesslich selbstbewohnt?
  - Wie lange ist die Besitzdauer des Grundstücks in Jahren (Kauf bis Verkauf gemäss Grundbucheintrag)
- **Besitzesdauer:** Massgebend für die Ermittlung der Besitzesdauer ist der Zeitraum zwischen Erwerbs- und Verkaufsdatum gemäss Grundbucheintrag. Erbgang, Schenkung und Vermächtnis stellen steueraufschiebende Tatbestände dar. Gleiches gilt für bereits getätigte Ersatzbeschaffungen mit aufgeschobenen Gewinnen. Die Besitzdauer wird dadurch jeweils nicht unterbrochen und beginnt beim ursprünglichen Erwerbsdatum gemäss Grundbucheintrag.

Die definitive Steuerforderung entspricht dem ermittelten Grundstücksgewinn auf die nächsten CHF 100 abgerundet multipliziert mit dem Steuersatz. Die Tariftabelle mit den Steuersätzen ist auf der Webseite abrufbar.

## 7. Weitere Informationen / Kontakt

- E-Mail: [lkz@bs.ch](mailto:lkz@bs.ch)
- Tel. +41 61 267 90 45
- Web: [www.bs.ch/lkz](http://www.bs.ch/lkz)