



# Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer

PersID

Versanddatum

Adresse steuerpflichtige Person

Abgabefrist bis

Adresse bevollmächtigte oder steuerpflichtige Person

## Kontaktperson

## Grundstück

Im Anschluss an eine Veräusserung sind folgende Fragen zu beantworten und auf Seite 3 der Steuererklärung der Grundstückgewinn/-verlust anzugeben:

1. Erwerbsdatum Verkaufsdatum (Grundbuchdatum)

2. Ihr Eigentumsanteil

3. Käufer/in

4. Handelt es sich bei der Käuferschaft des Grundstückes um **nane stehende** natürliche oder juristische Personen?

Ja  Nein

5. Handelt es sich bei dem verkauften Grundstück um **Privatvermögen**?

Ja  Nein

Wenn ja, haben Sie **innert angemessener Frist** eine **Ersatzbeschaffung von Wohneigentum** innerhalb der Schweiz getätigt?

Nein  Wenn ja, Ergänzungsblatt Nr. 1 ausfüllen

Sind im Zusammenhang mit den geltend gemachten wertvermehrenden Investitionen Dienstleistungen durch nahestehende natürliche oder juristische Personen erbracht worden?

Nein  Ja (bitte diese Positionen im Ergänzungsblatt 2 vermerken)

6. Handelt es sich bei dem verkauften Grundstück um **Geschäftsvermögen**?

Ja  Nein

Wenn ja, haben Sie ein Grundstück des betriebsnotwendigen Anlagevermögens veräussert und den dabei erzielten Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines betriebsnotwendigen Ersatzgrundstückes innerhalb der Schweiz verwendet?

Nein  Ja

Wenn ja, bitten wir Sie um folgende Angaben: Ersatzgrundstück \_\_\_\_\_

Datum des Grundbucheintrages \_\_\_\_\_

Kaufpreis/Kaufkosten \_\_\_\_\_





32000112220000

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser

Die nachstehenden Erläuterungen dienen Ihnen beim Ausfüllen der Steuererklärung zur Grundstücksgewinnsteuer:

**Veräussern mehrere Eigentümer/innen ein Grundstück**, kann wahlweise bei gleichen Kosten 1/1 in Ziffer 7 bis 11 angegeben und in Ziffer 13 der entsprechende Eigentumsanteil eingetragen werden.

Wenn im Zeitpunkt der Zustellung der Steuererklärung die **Notariatskosten** sowie die **Grundbuchgebühren** noch nicht vorliegen, so kann ohne besonderen Nachweis folgender Pauschalansatz abgezogen werden:

- Bei hälftiger Teilung der Kosten unter den Vertragsparteien 0,25% des Verkaufspreises.
- Bei vollständiger Übernahme der Kosten gemäss Vertrag 0,5% des Verkaufspreises.

Als **diverse Verkaufskosten** gelten z.B. Verkaufsinserate, Versteigerungsgebühren, Schätzungsexpertisen.

**Der Einstandswert** besteht aus dem Kaufpreis unter Berücksichtigung der mit dem Erwerb verbundenen Kosten sowie allfälliger wertvermehrender Aufwendungen.

**Sofern Sie Ihr Grundstück vor dem 1. Januar 1977 erworben haben**, gilt als Einstandswert entweder der Realwert per 1. Januar 1977 und allfällige wertvermehrnde Aufwendungen ab 1. Januar 1977 **oder** der nachgewiesene höhere Einstandswert. Der Realwert per 1. Januar 1977 wird durch die Verwaltung ermittelt.

**Bei unentgeltlichem Erwerb nach dem 1. Januar 1977** ist der Einstandswert massgebend, der für den Rechtsvorgänger anzuwenden gewesen wäre.

Als **wertvermehrnde Aufwendungen** gelten: Kosten für Bauten, Umbauten und andere dauernde Verbesserungen, die eine Wertvermehrung des Grundstückes bewirkt haben, soweit diese nicht bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer angerechnet werden konnten. Solche Kosten sind auf dem Ergänzungsblatt Nr. 2 aufzuführen.

**Nicht als wertvermehrnde Aufwendungen** gelten: Instandstellungs- und Unterhaltskosten wie Fassadenrenovierungen, neue Tapeten, Malerarbeiten, Dachsanierungen, Ersatz veralteter Investitionen usw.

#### **Anrechnung aufgeschobener Gewinn bei Veräusserung des Ersatzgrundstücks**

Wurde die Besteuerung eines Grundstücksgewinns aufgrund einer Ersatzbeschaffung von Wohneigentum aufgeschoben und ist nun das Ersatzgrundstück veräussert worden, ist der seinerzeit aufgeschobene Gewinn unter Ziffer 11 zu deklarieren. Dieser aufgeschobene Gewinn gelangt jetzt im Rahmen der Veräusserung des Ersatzgrundstücks zur Besteuerung, indem er vom Anlagewert des Ersatzgrundstücks abgezogen wird. Dies gilt auch für einen Gewinn, der von einem anderen Kanton aufgeschoben wurde.

#### **Fristerstreckung**

Das erste Gesuch um Erstreckung der Abgabefrist für die Steuererklärung ist gebührenfrei, sofern die beantragte Frist den auf der Steuererklärung festgesetzten Abgabetermin um nicht mehr als 60 Tage überschreitet. Für eine weitergehende Verlängerung der Abgabefrist oder ein weiteres Fristerstreckungsgesuch müssten wir Ihnen eine Gebühr von CHF 40.– belasten.

#### **Fälligkeit**

Für die Grundstücksgewinnsteuer gilt ein besonderer Fälligkeitstermin. Sie ist 90 Tage nach Entstehung des Steueranspruches, unbekümmert um den Zeitpunkt der Zustellung der Veranlagung, fällig. Bei der Steuerzahlung erfolgt ein Zinsausgleich auf den Fälligkeitstermin. Er geht zu Lasten der steuerpflichtigen Person für alle nach dem Fälligkeitstermin geleisteten Steuerzahlungen, zu deren Gunsten, soweit die Steuer vor der Fälligkeit entrichtet worden ist. Der Satz für den Zinsausgleich wird vom Regierungsrat pro Kalenderjahr festgelegt. Wir laden Sie ein, wenn möglich eine **Vorauszahlung** zu leisten. Einen Einzahlungsschein erhalten Sie dazu in der Beilage.

Die Ergänzungsblätter Nr. 1 und Nr. 2 stehen auch als E-Formulare im Internet unter [www.steuerverwaltung.bs.ch](http://www.steuerverwaltung.bs.ch) zur Verfügung. Zur Berechnung der Grundstücksgewinnsteuer wird ein Online-Rechner unter [www.steuerverwaltung.bs.ch/steuerrechner](http://www.steuerverwaltung.bs.ch/steuerrechner) angeboten.

Ausserdem finden Sie im Internet unter [www.steuerverwaltung.bs.ch](http://www.steuerverwaltung.bs.ch) weiterführende Merkblätter zu folgenden Themen: Unentgeltliche Handänderungen, Ersatzbeschaffung von selbstbewohntem Grundeigentum und betriebsnotwendigem Geschäftsvermögen, Handänderungen unter Ehegatten, Erwerbspreisbestimmung bei Teilveräusserungen. Sie können im PDF-Format heruntergeladen oder bei der Steuerverwaltung bezogen werden.

Mit freundlichen Grüssen

Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt

[www.steuerverwaltung.bs.ch](http://www.steuerverwaltung.bs.ch)



32000113220000

**Gewinnermittlung Grundstückverkauf**

Grundstück _____	Selbstdeklaration Betrag CHF (ohne Rappen)	Leer lassen
<b>7. Verkaufspreis inkl. aller Nebenleistungen</b>		
7.1 Verkaufspreis (Kaufvertrag nicht beilegen) _____		
7.2 Nebenleistungen _____	_____	
<b>8. Kosten beim Verkauf</b>		
8.1 Handänderungssteuer CHF _____		
8.2 Notariatskosten und Grundbuchgebühren CHF _____		
8.3 Insertionskosten/Diverse Kosten (Rechnungsnachweis beilegen) CHF _____		
8.4 Maklerprovision (Rechnungs- und Zahlungs- nachweis beilegen) CHF _____	_____	
<b>9. Veräusserungserlös</b> (Punkt 7 abzüglich Punkt 8)	_____	
<b>10. Einstandswert</b>		
10.1 Kaufpreis CHF _____		
10.2 Kosten beim Erwerb CHF _____		
10.3 Wertvermehrungen gemäss Ergänzungsblatt Nr. 2 CHF _____	_____	
<b>oder</b>		
10.4 Realwert per 1. Januar 1977 CHF _____		
10.5 Wertvermehrungen ab 1. 1. 1977 gemäss Ergänzungsblatt Nr. 2 CHF _____	_____	
<b>11. Ersatzbeschaffung:</b> Aufgeschobener Gewinn aus früheren Verkäufen CHF _____ Nennung der Liegenschaft _____		
<b>12. Grundstückgewinn oder -verlust</b> (Ziffer 9 abzüglich Ziffer 10)	_____	_____
<b>13. Ihr Eigentumsanteil</b>		
<b>14. Grundstückverluste</b> desselben Kalenderjahres und der 7 Vorjahre (Belege einreichen)		
<b>15. Geschäftsverluste gemäss § 108 Abs. 3 des Steuergesetzes</b>		

**Telefon für Rückfragen**

Privat \_\_\_\_\_

Geschäft \_\_\_\_\_

**Beilagen**

\_\_\_\_\_

Der/Die Unterzeichnete bestätigt, dass die Steuererklärung und die Ergänzungsblätter vollständig und wahrheitsgetreu ausgefüllt sind.

Ort/Datum

Unterschrift/en (bei Vertretung Vollmacht beilegen)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



32000114220000

# Gesetz über die direkten Steuern des Kantons Basel-Stadt

## Die Grundstückgewinnsteuer

### Steuersubjekt

§ 102 Steuerpflichtig ist der Veräusserer oder die Veräusserin.

- <sup>2</sup> Grundstücksgewinne auf Nutzniessungsvermögen werden dem Eigentümer oder der Eigentümerin zugerechnet.

### Steuerbefreiung

§ 103 Von der Grundstückgewinnsteuerpflicht ausgenommen sind:

- die nach § 66 lit. a, b und h steuerbefreiten öffentlichen Gemeinwesen, Körperschaften und Anstalten;
- die Krankenkassen und Krankenversicherer im Sinne von § 66 lit. e.

### Steuertatbestand

§ 104 Die Grundstückgewinnsteuer wird erhoben von den Gewinnen, die sich aus der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken des Privat- und des Geschäftsvermögens der natürlichen und juristischen Personen sowie von Anteilen an solchen ergeben.

- <sup>2</sup> Veräusserungen von Grundstücken sind gleichgestellt:

- die Rechtsgeschäfte, die in bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken;
- die Belastung eines Grundstückes mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert des Grundstückes dauernd und wesentlich beeinträchtigen und dafür ein Entgelt entrichtet wird.

- <sup>3</sup> Als Grundstücke gelten die in Art. 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches umschriebenen Vermögensgüter.

### Steueraufschub

§ 105 Die Besteuerung wird aufgeschoben bei:

- Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen im Enteignungsverfahren oder drohender Enteignung;
- Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbst genutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft innerhalb der Schweiz verwendet wird;
- Veräusserung eines Grundstückes des betriebsnotwendigen Anlagevermögens, soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines Ersatzgrundstückes mit gleicher Funktion innerhalb der Schweiz verwendet wird;
- Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;
- Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Ehegatten einverstanden sind;
- Unternehmensumstrukturierungen; die §§ 20 und 72 gelten sinngemäss.

- <sup>2</sup> Bei Veräusserungen nach Abs. 1 lit. a bis c gilt der Steueraufschub nur soweit, als der in das Ersatzgrundstück reinvestierte Veräusserungserlös den Einstandswert des veräusserten Grundstückes übersteigt. Ein Erwerb nach Abs. 1 lit. d bis f gilt nicht als Ersatzbeschaffung. Bei Veräusserungen nach Abs. 1 lit. d bis f ist der bisherige Einstandswert oder der Einstandswert des Rechtsvorgängers zu übernehmen.

### Steuerbarer Gewinn

§ 106 Als Grundstücksgewinn gilt der Betrag, um den der Veräusserungserlös den Einstandswert übersteigt.

- <sup>2</sup> Als Veräusserungserlös gilt der Verkaufspreis mit allen Nebenleistungen des Erwerbers abzüglich der mit der Veräusserung verbundenen Kosten.
- <sup>3</sup> Als Einstandswert gilt unter Vorbehalt von § 105 Abs. 2 der Erwerbswert unter Berücksichtigung der mit dem Erwerb verbundenen Kosten und der wertvermehrenden Aufwendungen, soweit diese nicht bereits bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer angerechnet werden konnten.
- <sup>4</sup> Für Grundstücke, die vor dem 1. Januar 1977 erworben worden sind, gilt als Einstandswert entweder der Realwert (Gebäudeversicherungswert unter Berücksichtigung der Altersentwertung zu diesem Zeitpunkt, Baunebenkosten und relativer Landwert nach Bodenkatalog per 1. Januar 1977) erhöht um die seither vorgenommenen wertvermehrenden Aufwendungen oder der nachgewiesene höhere Einstandswert nach Abs. 3.

### Besitzdauerabzug

§ 107 Zur Abgeltung der Besitzdauer wird auf dem nach § 106 ermittelten Gewinn ein Abzug vorgenommen. Er beträgt ab dem sechsten und für jedes weitere Besitzjahr 3 Prozent, höchstens jedoch 60 Prozent des Gewinns.

- <sup>2</sup> Als Besitzdauer gilt der Zeitraum, während welchem die steuerpflichtige Person Eigentümerin des veräusserten Grundstückes war oder die wirtschaftliche Verfügungsgewalt darüber hatte. Für ihre Berechnung gelten die Bestimmungen über die Entstehung der Steuer (§ 110 Abs. 1) sinngemäss.

- <sup>3</sup> Zur Bestimmung der Besitzdauer für ein Grundstück, das im Rahmen von § 105 Abs. 1 lit. a bis c erworben wurde, ist der Erwerbszeitpunkt für das ersetzte oder abgetauschte Grundstück massgeblich, soweit darauf die Besteuerung des Gewinns aufgeschoben wurde. Zur Bestimmung der Besitzdauer für ein Grundstück, das im Rahmen von § 105 Abs. 1 lit. d bis f erworben wurde, ist der Erwerbszeitpunkt des Rechtsvorgängers oder der Rechtsvorgängerin massgeblich.

### Verlustverrechnung

§ 108 Grundstückverluste werden mit Grundstücksgewinnen desselben Kalenderjahres verrechnet.

- <sup>2</sup> Grundstückverlustüberschüsse aus Veräusserungen sind verrechenbar, soweit sie auf Verluste der sieben Vorjahre zurückgehen.
- <sup>3</sup> Geschäftsverluste von Selbstständigerwerbenden und juristischen Personen sind, soweit sie nicht mit dem Einkommen oder Gewinn verrechnet werden können, vom steuerbaren Grundstücksgewinn auf Grundstücken des Geschäftsvermögens abziehbar. Liegen im selben Kalenderjahr mehrere Grundstücksgewinne vor, ist der Geschäftsverlust anteilig anzurechnen. Verbleibt nach der Anrechnung ein Verlustüberschuss, ist er auf die nächsten Steuerperioden im Sinne der §§ 30 und 75 vorzutragen.

### Steuerberechnung

§ 109 Der Steuersatz beträgt bei einer Besitzdauer von weniger als drei Jahren 60 Prozent des steuerbaren Gewinns und ermässigt sich für jeden weiteren Monat Besitzdauer um 0,5 Prozent. Ab dem 9. Besitzjahr beträgt er einheitlich 30 Prozent.

- <sup>2</sup> Für die Bestimmung der Besitzdauer gilt § 107 Abs. 2 und 3 sinngemäss.

- <sup>3</sup> Bei Gewinnen aus dauernd und ausschliesslich selbst genutzten Wohnliegenschaften (Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen) beträgt der Steuersatz ungeachtet der Besitzdauer 30 Prozent.

- <sup>4</sup> Der Steuersatz gemäss Abs. 1 ermässigt sich im mit dem Faktor 1,5 gewichteten Verhältnis der nach Erwerb getätigten wertvermehrenden Aufwendungen zum erzielten Veräusserungserlös, höchstens jedoch auf 30%.

- <sup>5</sup> Grundstücksgewinne sind steuerfrei, wenn deren Betrag 500 Franken nicht erreicht. Ebenso fallen Restbeträge unter 100 Franken ausser Betracht.

### Zeitliche Grundlagen

§ 110 Der Steueranspruch entsteht:

- bei Veräusserungen mit der Übertragung des Eigentums am Grundstück;
  - bei Rechtsgeschäften, die sich wirtschaftlich wie eine Veräusserung auswirken, mit der Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt;
  - bei Belastungen eines Grundstückes mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten mit deren Eintragung im Grundbuch;
  - bei öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen mit dem Rechtsakt, der die Entschädigungsleistung rechtskräftig festsetzt.
- <sup>2</sup> Die Grundstückgewinnsteuer wird im Anschluss an ihre Entstehung veranlagt und erhoben.