



Merkblatt Grundstückgewinnsteuer Ersatzbeschaffung von selbstbewohntem Grundeigentum

vom 1. März 2009
(aktualisiert 1. Oktober 2021)

A. Gesetzliche Grundlagen

§ 105 Absatz 1 lit. b StG: 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 innerhalb der Schweiz verwendet wird.

§ 105 Absatz 2 StG: Der Steueraufschub gilt nur soweit, als der in das Ersatzgrundstück reinvestierte Veräusserungserlös den Einstandswert des veräusserten Grundstücks übersteigt.

B. Allgemeines

Wird eine selbst bewohnte Liegenschaft veräussert und der Erlös innert zweijähriger Frist zum Erwerb eines gleichgenutzten Ersatzgrundstücks innerhalb der Schweiz verwendet, so wird die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben. Sinn dieser Privilegierung ist die Förderung des Wohneigentums.

Der Steueraufschub bewirkt keine Steuerbefreiung. Bei einer späteren Weiterveräusserung wird nicht nur der bisherige Wertzuwachs auf dem Ersatzgrundstück, sondern auch derjenige aus dem früher veräusserten Grundstück besteuert, sofern nicht erneut ein Steueraufschubtatbestand vorliegt.

C. Voraussetzungen

Für einen Steueraufschub müssen die folgenden Voraussetzungen (vgl. § 87 Steuerverordnung) kumulativ erfüllt sein:

1. Subjektidentität

Die Ersatzbeschaffung ist durch den Veräusserer selbst vorzunehmen. Gleichgestellt ist der Erwerb von Gesamteigentum oder Miteigentum am Ersatzgrundstück durch den mit der veräussernden Person in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe lebenden Ehegatten.

2. Reinvestition

Das Steuerprivileg setzt voraus, dass die erfolgte Reinvestition die alten Anlagekosten übersteigt. Liegen die Reinvestitionskosten unter den ursprünglichen Anlagekosten des ersetzten Grundstückes, kann kein Besteuerungsaufschub geltend gemacht werden.

Die Reinvestition des Erlöses ist möglich in

- den Kauf einer Ersatzliegenschaft (Haus und Land).
- den Erwerb einer Ersatzliegenschaft sowie ihrem Aus- oder Umbau (wertvermehrende Aufwendungen gemäss Merkblatt betreffend Abzug von Liegenschaftskosten der Abteilung Natürliche Personen).
- den Landerwerb und einer darauf zu erstellenden Neubaute.
- einen Neubau auf bereits früher erworbenem Land.

Als Ersatzbeschaffung gilt auch die Ersatzbeschaffung der selbstgenutzten Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus. Der Steueraufschub ist anteilmässig zu bewilligen.

3. Dauerndes und ausschliesslich selbstgenutztes Wohneigentum

Das Ersatzbeschaffungsprivileg wird auf das dauernd und ausschliesslich selbstgenutzte Wohneigentum beschränkt. Dauernde und ausschliessliche Selbstnutzung beinhaltet die steuerrechtlich persönliche Wohnsitznahme in dem zu veräussernden Eigenheim und im Ersatzobjekt.

Wird lediglich ein Teil des Veräusserungsobjektes oder des Ersatzgrundstücks selbstbewohnt, beschränkt sich der Steueraufschub lediglich auf den selbstbewohnten Teil.

Fremdnutzung, längeres Leerstehen des Veräusserungsobjekts oder eine Vermietung stehen dem Erfordernis der Selbstnutzung grundsätzlich entgegen. Ferner schliesst die gesetzliche Regelung Zweit- und Ferienwohnungen von der Ersatzbeschaffungsmöglichkeit aus.

Sowohl bei der veräusserten Wohn- wie auch bei der Ersatzliegenschaft muss es sich um Privatvermögen handeln.

4. Ersatzbeschaffungsfrist

Vorausgesetzt wird, dass die Ersatzbeschaffung innert angemessener Frist vor oder nach der Veräusserung des bisherigen Eigenheims erfolgt. Als angemessene Frist gilt ein Zeitraum von zwei Jahren. Die Frist kann erstreckt werden, wenn die Verzögerung durch Umstände bedingt ist, die nicht im Einflussbereich der steuerpflichtigen Person liegen.

5. Ersatzbeschaffung innerhalb der Schweiz

Die Ersatzbeschaffung ist ausschliesslich für Grundstücke innerhalb der Schweiz möglich.

D. Steuerfolgen bei der Weiterveräusserung oder bei Aufgabe der Selbstnutzung

1. Erwerbspreis Ersatzgrundstück

- Als Erwerbspreis bei der Weiterveräusserung nach Steueraufschub gelten die um den aufgeschobenen Grundstücksgewinn gekürzten Anlagekosten des Ersatzgrundstückes. Durch diese Kürzung wird die Nachbesteuerung des bisher aufgeschobenen Grundstücksgewinnes sichergestellt.

2. Nachbesteuerung bei Veräusserung eines Ersatzgrundstückes ausserhalb des Kantons Basel-Stadt

Das Recht zur Besteuerung des latenten Steuersubstrats bei dauernd und ausschliesslich selbst genutztem Wohneigentum kommt infolge Anwendung der Einheitsmethode insgesamt und ausschliesslich dem Zuzugskanton bzw. dem letzten Zuzugskanton zu.

E. Veranlagungsverfahren

Ein Steueraufschub ist zu beantragen, der Aufschub der Besteuerung ist mit dem Formular „Ersatzbeschaffung“ geltend zu machen. Dieses Formular erhalten Sie zusammen mit der Steuererklärung zur Grundstückgewinnsteuer nach dem Verkauf Ihrer Liegenschaft. Beide Formulare müssen vollständig ausgefüllt werden.

Gleichzeitig sind die Voraussetzungen für den Steueraufschub mit Beweismitteln wie Kaufverträge, Bauabrechnungen, Grundbuchauszüge etc. zu belegen.

Das Begehren um Revision einer rechtskräftig veranlagten Grundstückgewinnsteuer infolge einer Ersatzbeschaffung muss grundsätzlich innert 90 Tagen seit Eintritt des Revisionsgrundes eingereicht werden.