



Merkblatt zur Handänderungssteuer

1. April 2005
(aktualisiert 1. Oktober 2021)

Allgemeine Informationen

Der Kanton Basel-Stadt erhebt die Handänderungssteuer von natürlichen und juristischen Personen, die Grundstücke oder Liegenschaften im Kanton erwerben. Die Handänderungssteuer bezweckt die Besteuerung des Grundstückverkehrs; sie findet ihre rechtliche Grundlage im Gesetz über die Handänderungssteuer vom 26. Juni 1996 (SG 650.100).

Steuerauslösender Tatbestand

Mit der Handänderungssteuer wird der Erwerb eines Grundstücks besteuert. Als Erwerb gilt jeder Abschluss eines Vertrages, mit welchem Eigentumsrechte an einem Grundstück übertragen werden, wie beispielsweise

- Kauf;
- Schenkung;
- Tausch;
- Ausüben eines Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrechts;
- Bestellung eines selbständigen und dauernden Rechts (z.B. Baurechte);
- Erwerb von Anteilsrechten (z.B. Aktien) an einer Immobiliengesellschaft.

Steuerpflichtige Person

Steuersubjekt der Handänderungssteuer ist grundsätzlich der Erwerber bzw. die Erwerberin. Eine Ausnahme besteht im Falle des Neuerwerbs oder Ersatzerwerbs von selbst genutztem Wohneigentum, wo unter bestimmten Voraussetzungen die veräussernde Partei steuerpflichtig wird (vgl. Steuervergünstigung zur Förderung des Wohneigentums).

Steuerbemessung

Die Handänderungssteuer wird grundsätzlich nach dem für die Grundstücksübertragung zu leistenden Entgelt bemessen, mindestens aber nach dem Steuerwert des Grundstücks zur Zeit des Erwerbs.

Steuerbefreite Handänderungen

Die Steuer wird nicht erhoben bei Handänderungen von Grundstücken:

- Zwischen Ehegatten;
- Erbteilung;
- Nachkommen (inkl. Adoptivnachkommen und Stief- und Pflegekinder);
- Realteilungen (gleiche Anteilsverhältnisse);
- Umstrukturierungen von Unternehmen gemäss Fusionsgesetz.

Steuersatz

Die Handänderungssteuer beträgt in der Regel 3 Prozent des für die Steuerbemessung massgebenden Wertes. Bei Neuerwerb oder Ersatzerwerb von selbst genutztem Wohneigentum reduziert sich die Steuer auf 1,5 Prozent.

Steuervergünstigungen

Erwerb von Wohneigentum: Bei Erwerb eines während mindestens sechs Jahren selbst zu bewohnenden Grundstücks wird die Handänderungssteuer bei der die Liegenschaft veräussernden Partei nur zur Hälfte erhoben. Bei nachträglicher Feststellung, dass der Erwerber bzw. die Erwerberin die Liegenschaft nicht oder nicht während der ganzen Frist von sechs Jahren selbst bewohnt hat, wird die Handänderungssteuer (zur Hälfte) nebst Zinsen nachträglich vom Erwerber bzw. von der Erwerberin bezogen.

Ersatzbeschaffung von Wohneigentum: Wird eine ausschliesslich und dauernd selbst bewohnte Liegenschaft veräussert und der Veräusserungserlös innert einjähriger Frist zum Erwerb eines gleichgenutzten Ersatzgrundstücks innerhalb des Kantonsgebiets verwendet, so wird die Handänderungssteuer lediglich zum Satz von 1,5 Prozent erhoben. Das Steuerprivileg setzt die Beachtung von zwei Fristen voraus, die sechsjährige Frist des Selbstwohnens sowie die einjährige Frist des Ersatzerwerbs innerhalb des Kantonsgebiets.

Wohngenossenschaften: Wohngenossenschaften werden beim Erwerb von Wohneigentum und bei Ersatzbeschaffungen sinngemäss gleichbehandelt.

Fälligkeit

Die Steuer ist einen Monat nach Abschluss des steuerbaren Rechtsgeschäfts zu entrichten. Erfolgt die Fertigung im Grundbuch früher, so ist die Steuer vor der Fertigung zu entrichten.

Verspätungszins

Wird die Steuer verspätet bezahlt, ist ein Verspätungszins von derzeit 5.5% p.a. (ab Kalenderjahr 2018) geschuldet.

Zuständigkeit für die Steuererhebung

Für die Erhebung der Handänderungssteuer ist die Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt zuständig. Steuerpflichtige haben von sich aus innert eines Monats nach Abschluss des auf Eigentumsübertragung gerichteten Rechtsgeschäfts der Steuerverwaltung darüber Anzeige zu erstatten. Die Steuer ist innert der gleichen Frist zu bezahlen.

Steuerverwaltung Basel-Stadt

Auskünfte

Steuerverwaltung Basel-Stadt
Liegenschaftskompetenzzentrum
Fischmarkt 10, 4001 Basel
Telefon 061 267 98 20
www.steuerverwaltung.bs.ch
lkz@bs.ch