



▷ Abteilung Juristische Personen

▶ Liegenschaftskompetenzzentrum

# Kurzwegleitung zur Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer

- 1. Fristen ..... 2
- 2. E-Formulare zur Steuererklärung ..... 2
- 3. Fragen zum Grundstück ..... 2
- 4. Gewinnermittlung ..... 2
  - 4.1. Verkaufskosten ..... 3
  - 4.2. Einstandswert / Anlagekosten ..... 3
  - 4.3. Nicht abzehbare Kosten ..... 3
  - 4.4. Ersatzbeschaffung von Wohneigentum ..... 3
- 5. Berechnung der Steuerforderung ..... 4
- 6. 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.

**Kanton Basel-Stadt**  
Steuerverwaltung  
des Kantons Basel-Stadt  
Abteilung Juristische  
Personen  
Rochmarkt 10  
4001 Basel  
www.bs.ch/steuerverwaltung

**Steuererklärung**  
für die Grundstückgewinnsteuer

Personen-Daten:  
 PersoID: \_\_\_\_\_ Steuerfall-Nr.: \_\_\_\_\_  
 Versanddatum: \_\_\_\_\_ Abgabefrist bis: \_\_\_\_\_  
(Adresse steuerpflichtige Person) (Zustelladresse steuerpflichtige Person)

---

**Grundstück**

**Fristverlängerung**

**Fragen zum verkauften Grundstück**

Erwerbsdatum (gemäss Grundbucheintrag) \_\_\_\_\_  
 Verkaufsdatum (gemäss Grundbucheintrag) \_\_\_\_\_  
 Ihr Eigentumsanteil \_\_\_\_\_  
 Käuferschaft \_\_\_\_\_  
 Handelt es sich bei der Käuferschaft um nahestehende Personen?  ja  nein  
 Handelt es sich bei dem Grundstück um Privatvermögen?  ja  nein  
 Wurde die Liegenschaft selbstbewohnt?  ja  nein  
 Ersatzbeschaffung von Wohneigentum innert angemessener Frist?  
www.bs.ch/Ergebnisblätter Nr. 1 ausfüllen  ja  nein  
 Würden weitervermehrnde Investitionen durch nahestehende Personen erbracht?  ja  nein

**Nur für juristische Personen**

Haben Sie ein Grundstück des betriebsnotwendigen Anlagevermögens veräußert  
 und in ein betriebsnotwendiges Ersatzgrundstück reinvestiert?  ja  nein

Erstzugrundstück \_\_\_\_\_  
 Datum Grundbucheintrag \_\_\_\_\_  
 Kaufpreis / Kaufkosten \_\_\_\_\_

**Rückfragen und Auskünfte**

Die nachstehend bezeichnete Person wird für die Beantwortung von Rückfragen  
 und zur Einholung von Auskünften im Verwaltungsverfahren ermächtigt:

Name \_\_\_\_\_  
 Adresse \_\_\_\_\_  
 E-Mail \_\_\_\_\_  
 Telefon \_\_\_\_\_  
 Eine weitergehende Vertretung (u.a. zur Erhebung von Rechtsmitteln)  
 bedarf einer separat einzureichenden Vollmacht.

Datum / Visum \_\_\_\_\_  
 Eingang \_\_\_\_\_  
 Veranlagung \_\_\_\_\_  
 Reklamat. \_\_\_\_\_

**Gewinnermittlung Grundstückverkauf**

Grundstück: \_\_\_\_\_

		Selbsterklärung CHF (ohne Rappen)	Leer lassen
<b>A. Verkaufspreis inkl. aller Nebenleistungen</b>			
Verkaufspreis	(Kaufvertrag nicht belegen)	1102	
Nebenleistungen	(Details belegen)	1103	
<b>Total Verkaufspreis inkl. aller Nebenleistungen</b>		1106	
<b>Kosten beim Verkauf</b>			
Handänderungssteuer		1201	
Notariatskosten und Grundbuchgebühren	(Rechnungsnachweis belegen)	1202	
Insertionskosten / Diverse Kosten	(Rechnungsnachweis belegen)	1203	
Maklerprovision	<input type="checkbox"/> Dritte <input type="checkbox"/> Nahestehende (Rechnungs- und Zahlungsnachweis belegen)	1204	
<b>Total Kosten beim Verkauf</b>		1206	
<b>Verkaufserlös</b>	(Pos. 1106 abzüglich Pos. 1206)	1300	
<b>B. Einstandswert</b>			
Erwerbspreis		1401	
Kosten beim Erwerb (Handänderungssteuer, Notariatskosten, etc.)	(Rechnungsnachweis belegen)	1402	
Wertvermehrungen	(Total Ergänzungsbilatt 2)	1403	
<b>Total Erwerbspreis inkl. Kosten und Wertvermehrungen</b>		1409	
<b>oder</b>			
Realwert per 31. Dezember 2001		1503	
Wertvermehrungen ab 1. Januar 2002	(Total Ergänzungsbilatt 2)	1505	
<b>Total Realwert inkl. Wertvermehrungen</b>		1509	
Aufgeschobener Gewinn aus früheren Verkäufen		1601	
<b>Total Einstandswert</b>	(Pos. 1409 / 1509 abzüglich Pos. 1601)	1602	
<b>C. Grundstückgewinn oder -verlust</b>			
	(Pos. 1300 abzüglich Pos. 1602)	1603	
Ihr Eigentumsanteil		1605	
Grundstückverluste desselben Kalenderjahres		1610	
Grundstückverluste aus den 7 Vorjahren		1611	
Geschäftsverluste gemäss § 108 Abs. 3 des Steuergesetzes		1612	

Der/Die Unterezeichnete bestätigt, dass die Steuererklärung und die Ergänzungsbilätter vollständig und wahrheitsgetreu ausgefüllt sind.

Ort und Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift/en (bei Vertretung Vollmacht belegen)

## 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. E-Formulare zur Steuererklärung

Die Grundstückgewinnsteuererklärung sowie die Ergänzungsblätter Nr. 1 und Nr. 2 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/>

## 3. 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)

## 4. 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)		

#### 4.1. 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)

#### 4.2. 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.

#### 4.3. 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

#### 4.4. 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 Grundstückgewinns.

Bei einem teilweisen Steueraufschub gilt:

- Grundstückgewinn - Steueraufschub = steuerbarer Grundstückgewinn

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

## 5. Berechnung der Steuerforderung

- **Steuerrechner:** Die mutmassliche Grundstückgewinnsteuerforderung kann online unter dem folgenden Link berechnet werden:
  - <https://www.bs.ch/verwaltung/finanzdepartement/aemter-und-bereiche/steuerverwaltung/steuerrechner-grundstueckgewinnsteuer>
- **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)
- **Besitzdauer:** Massgebend für die Ermittlung der Besitzdauer 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 Grundstückgewinn auf die nächsten CHF 100 abgerundet multipliziert mit dem Steuersatz. Die Tariftabelle mit den Steuersätzen ist auf der Webseite abrufbar.

## 6. 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)