



An den Grossen Rat

20.0651.01

15.5459.03

FD/P200651/P155459

Basel, 26. August 2020

Regierungsratsbeschluss vom 25. August 2020

Ratschlag

zu einer

Teilrevision des Gesetzes über die direkten Steuern vom 12. April 2000 (Steuergesetz)

sowie

Bericht

zur

Motion Andreas Zappalà und Konsorten betreffend Vereinfachung bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer (P 155459)

Inhalt

1. Zusammenfassung und Begehren.....	3
2. Inhalt der Motion Andreas Zappalà und Konsorten	3
3. Bisherige Behandlung der Motion	3
4. Anliegen der Motion	4
5. Geltendes Recht	4
6. Prüfung der Anliegen der Motion und Umsetzungsvorschlag	4
6.1 Prüfung des „Aargauer Modells“ und der Steuerbefreiung.....	4
6.2 Umsetzungsvorschlag	5
6.2.1 Neubestimmung des Realwertes.....	5
6.2.2 Berechnungsbeispiele zum bisherigen Tarif mit Realwert 1977 im Vergleich zum bisherigen Tarif mit Realwert 2001	6
6.2.3 Anpassung des Steuertarifs.....	6
6.2.4 Berechnungsbeispiele zum bisherigen Tarif mit Realwert 1977 im Vergleich zum neuen Tarif mit Realwert 2001	7
6.2.5 Vergleich der neuen mit den bisherigen Tarifverläufen	7
7. Erläuterungen zu den einzelnen Gesetzesbestimmungen	9
7.1 Erläuterungen zu § 106 Abs. 4 E-StG.....	9
7.2 Erläuterungen zur Aufhebung von § 107 Abs. 1 StG.....	9
7.3 Erläuterungen zu § 109 Abs. 1 E-StG.....	10
7.4 Tarif für nicht ausschliesslich selbstgenutzte Liegenschaften	10
7.5 Berechnungsbeispiele	11
7.6 Erläuterungen zu § 109 Abs. 2 E-StG.....	11
7.7 Erläuterungen zu § 109 Abs. 3 E-StG.....	11
7.8 Tarif für dauernd und ausschliesslich selbstgenutzte Wohnliegenschaften (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen).....	12
7.9 Berechnungsbeispiele	12
8. Finanzielle Auswirkungen	12
9. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung.....	12
10. Antrag.....	13

1. Zusammenfassung und Begehren

Mit dem vorliegenden Ratschlag werden die Anliegen der Motion Andreas Zappalà und Konsorten betreffend Vereinfachung bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer (P155459; nachfolgend Motion Andreas Zappalà und Konsorten) aufgenommen. So entbindet die Vorverlegung des Realwerts vom 1. Januar 1977 zum 31. Dezember 2001 alle Grundstückveräusserinnen und -veräusserer, welche die Liegenschaft vor dem 1. Januar 2002 erworben haben, vom Nachweis des Erwerbspreises und der bis zu diesem Zeitpunkt getätigten wertvermehrenden Aufwendungen. Durch die Einführung eines neuen Steuertarifs wird zudem die bisher wenig transparente Berechnung der Grundstückgewinnsteuer (Kombination aus Besitzdauerabzug und Spekulationszuschlag) aufgegeben. Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat, dem Gesetzesentwurf mit dieser Änderung zuzustimmen und die Motion Andreas Zappalà und Konsorten als erledigt abzuschreiben.

2. Inhalt der Motion Andreas Zappalà und Konsorten

Der Grosse Rat hat in seiner Sitzung vom 30. April 2016 die nachstehende Motion Andreas Zappalà und Konsorten dem Regierungsrat zur Ausarbeitung einer Vorlage überwiesen:

„Die Grundstückgewinnsteuer wurde Ende der 1980er/anfangs 1990er Jahre als Instrument gegen die Spekulation in das Steuersystem aufgenommen. Sie wurde in diversen Kantonen ein fester Bestandteil des Steuersystems. Die Ausgestaltung der Grundstückgewinnsteuer, insbesondere Höhe der Besteuerung, fällt weitgehend in die Steuerhoheit der Kantone. Dies hat dazu geführt, dass die Sätze für die Grundstückgewinnsteuer von Kanton zu Kanton sehr unterschiedlich sind. Das System in Basel-Stadt ist sehr kompliziert und ist besonders bei langjähriger Besitzdauer stossend. So zahlt der Verkäufer seines Grundeigentums in Basel-Stadt eine Steuer von mindestens 12% des Gewinns, auch wenn die Liegenschaft oder das Grundstück seit Jahrzehnten im Besitz des Verkäufers oder seiner Familie war. Im Kanton Genf fällt beispielsweise nach 25 Besitzesjahren keine Grundstückgewinnsteuer mehr an, im Kanton Aargau beträgt sie noch 5%. Das heutige Modell ist kompliziert und ungerecht. So muss der Grundeigentümer seinen Einstandswert und die getätigten Investitionen nachweisen, auch wenn der Erwerb schon fast 40 Jahre zurückliegt. Wurde die Liegenschaft vor dem 1. Januar 1977 erworben, gilt als Einstandswert der von der Steuerverwaltung errechnete Realwert, erhöht um die seither vorgenommenen wertvermehrenden Aufwendungen, sofern ein höherer Einstandswert nicht nachgewiesen werden kann. Dass diese Berechnungsart zu verzerrten Resultaten führt, leuchtet ein, denn im Gegensatz zu anderen Kantonen wird die Inflation nicht berücksichtigt, was zu künstlich überhöhten Buchgewinnen führt.

Es ist also an der Zeit, dass Basel-Stadt seine Grundstückgewinnsteuer nachhaltig überarbeitet. Die Ausgestaltung darf nicht mehr nur darauf ausgerichtet sein, bei den Grundeigentümern eine möglichst hohe Steuer einzuziehen. Vielmehr muss sie den Grundsätzen eines gerechten, unkomplizierten und einfachen Steuermodells folgen. Als Vorgabe mag das Aargauer Modell dienen, welches nach einer Besitzesdauer von 10 Jahren von pauschalisierten Anlagekosten ausgeht resp. virtuelle Gewinnmargen in Abhängigkeit von der Besitzesdauer definiert. Zudem gelten tiefere Steuersätze. Dieses System bringt diverse Vorteile: Neben einer administrativen Entlastung der Steuerpflichtigen und der Steuerverwaltung darf mit kürzeren Verfahren gerechnet werden und sind weniger Rechtsmittelverfahren zu befürchten.

Die Unterzeichneten bitten deshalb den Regierungsrat, dem Grossen Rat eine Vorlage mit einer Gesetzesänderung in Bezug auf die Grundstückgewinnsteuer vorzulegen, welche bei einer Besitzesdauer von über 10 Jahre pauschalierte Anlagekosten vorsieht, sofern die steuerpflichtige Person nicht die effektiven Anlagekosten nachweist. Zudem ist ein Steuersatz vorzusehen, welcher sich an der Besitzesdauer orientiert, wobei nach einer Besitzesdauer von max. 30 Jahren eine Steuerbefreiung zu gelten hat. Der Regierungsrat kann die Steuermodelle anderer Kantone, die diese Vorgaben erfüllen, entsprechend heranziehen.

Andreas Zappalà, Luca Urgese, Lorenz Nägelin, Patrick Hafner, Dieter Werthemann, Thomas Strahm, Katja Christ, Patricia von Falkenstein, Thomas Grossenbacher, Remo Gallacchi, Andrea Elisabeth Knellwolf, Roland Lindner, Conradin Cramer, Heiner Vischer, Christine Wirz-von Planta, Thomas Müry, Murat Kaya, Talha Ugur Camlibel, Joël Thüning, Alexander Gröflin, David Wüest-Rudin, Stephan Mumenthaler, Michel Rusterholtz, Christophe Haller“

3. Bisherige Behandlung der Motion

Der Regierungsrat hat mit Schreiben vom 2. März 2016 zur Motion Andreas Zappalà und Konsorten berichtet und auf Grund seiner Stellungnahme beantragt, diese in Bezug auf die Steuerbefreiung von der Grundstückgewinnsteuer nach einer Besitzesdauer von 30 Jahren für rechtlich unzulässig zu erklären und in Bezug auf die Vorverlegung des massgeblichen Zeitpunkts für den

Ersatzwert nicht zu überweisen oder eventualiter in einen Anzug umzuwandeln. Der Grosse Rat ist diesem Antrag nicht gefolgt und hat mit Beschluss vom 30. April 2016 (Nr. 16/16/28G) die Motion Andreas Zappalà und Konsorten dem Regierungsrat zur Ausarbeitung einer Vorlage mit Frist bis zum 20. April 2020 überwiesen.

4. Anliegen der Motion

Mit der Motion beantragen die Motionärinnen und Motionäre, dem Grossen Rat eine Gesetzesänderung in Bezug auf die Grundstückgewinnsteuer vorzulegen, welche bei einer Besitzesdauer eines Grundstücks von über zehn Jahren pauschalierte Anlagekosten vorsieht, sofern die steuerpflichtige Person nicht die effektiven Anlagekosten nachweist. Zudem ist ein Steuersatz vorzusehen, welcher sich an der Besitzesdauer orientiert, wobei nach einer Besitzesdauer von max. 30 Jahren eine Steuerbefreiung zu gelten hat. Der Regierungsrat soll die Steuermodelle anderer Kantone, die diese Vorgaben erfüllen, entsprechend heranziehen.

5. Geltendes Recht

Die Grundstückgewinnsteuer wird auf dem Gewinn aus der Veräusserung von Grundstücken des Privat- und des Geschäftsvermögens der natürlichen und juristischen Personen erhoben. Der Grundstückgewinn entspricht der Differenz zwischen dem Veräusserungserlös und den aus dem Kaufpreis und den wertvermehrenden Aufwendungen bestehenden Anlagekosten.

Zur Abgeltung der Besitzesdauer wird auf dem ermittelten Grundstückgewinn ab dem sechsten Jahr ein jährlicher Abzug (sogenannter Besitzdauerabzug) von 3 Prozent gewährt, höchstens jedoch 60 Prozent des Gewinns. Der Bund sieht vor, dass die Kantone kurzfristig realisierte Grundstückgewinne stärker besteuern (sogenannter Spekulationszuschlag). Der Steuersatz in Basel-Stadt startet bei 60 Prozent und reduziert sich nach drei Jahren für jeden weiteren Monat um 0,5 Prozentpunkte, bis dieser ab dem 9. Besitzesjahr einheitlich 30 Prozent beträgt. In Kombination ist somit ein Mindeststeuersatz von 12 Prozent möglich.

Das heutige Gesetz sieht zudem eine Unterscheidung zwischen Gewinnen aus dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaften (Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen) und nicht ausschliesslich selbstgenutzten Liegenschaften vor. Während für die Letztgenannten die obenstehende Berechnung zum Tragen kommt, gilt bei den dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaften von Beginn an ein Steuersatz von 30 Prozent.

Weil es nach längerer Zeit schwierig sein kann, den effektiven Kaufpreis und die Anlagekosten festzustellen, gibt es für Grundstücke, die vor dem 1. Januar 1977 erworben wurden, die Möglichkeit, den sog. Realwert per 1. Januar 1977 als Ersatzwert in Anrechnung zu bringen.

6. Prüfung der Anliegen der Motion und Umsetzungsvorschlag

Die Motion verlangt eine unkomplizierte und einfache Berechnung der Grundstückgewinnsteuer, die Möglichkeit eines Ersatzwerts bereits ab einer Besitzesdauer von zehn Jahren sowie die Steuerbefreiung für Grundstückgewinne bei einer Besitzesdauer von mehr als 30 Jahren.

6.1 Prüfung des „Aargauer Modells“ und der Steuerbefreiung

Gemäss dem in der Motion vorgeschlagenen „Aargauer Modell“ (vgl. § 105 des Steuergesetzes des Kantons Aargau) werden die Anlagekosten nach einem Besitz von zehn und mehr Jahren pauschaliert, wobei die Pauschale in Prozenten des Veräusserungserlöses bemessen wird. Die Pauschale beträgt ab dem elften Jahr 80 Prozent des Veräusserungserlöses, vermindert sich um jedes weitere Jahr um ein Prozent und beträgt ab 25 vollendeten Jahren einheitlich 65 Prozent. Höhere Anlagekosten werden angerechnet, sofern sie die steuerpflichtige Person vollständig nachweist.

Die Einführung des Aargauer Modells wurde geprüft, aber nicht weiter verfolgt, da der Kanton Basel-Stadt bei der Grundstückgewinnsteuer das monistische System anwendet, d.h. der Grundstückgewinn wird separat vom übrigen Einkommen besteuert, während der Kanton Aargau bei der Grundstückgewinnsteuer das dualistische System anwendet. Dabei unterliegen Kapitalgewinne auf Grundstücken des Geschäftsvermögens der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer (höhere Steuerprogression), Kapitalgewinne auf Grundstücken des Privatvermögens unterliegen der Grundstückgewinnsteuer. Die beiden Systeme sind miteinander nicht kompatibel und führten zu einem unlösbaren Konflikt zwischen effektiven Abschreibungen im Unternehmenssteuerrecht und pauschalen Abzügen des Aargauer Modells.

Die Forderung nach einer vollständigen **Steuerbefreiung** für Grundstücke mit einer Besitzesdauer von mehr als 30 Jahren ist mit dem Bundesrecht nicht vereinbar und deshalb unzulässig.¹ Es besteht eine bundesrechtliche Verpflichtung zur Erhebung einer Grundstückgewinnsteuer (Art.12 StHG). Den Kantonen verbleibt die tarifliche Hoheit (vgl. Art. 129 Abs. 2 Satz 2 BV, Art. 1 Abs. 3 Satz 2 StHG), weshalb es zulässig ist, der Besitzesdauer mittels einer tariflichen Abstufung Rechnung zu tragen.

6.2 Umsetzungsvorschlag

Der vorliegende Umsetzungsvorschlag vereinfacht die Ermittlung und Berechnung der Grundstückgewinnsteuern grundlegend, indem bei vor dem 1. Januar 2002 erworbenen Liegenschaften neu auf den Realwert per 2001 als Einstandswert abgestellt wird, unter gleichzeitiger Anpassung des effektiven Steuertarifs. Die komplizierte Berechnung des Besitzdauerabzugs fällt weg, während der Spekulationszuschlag direkt in den Steuersatz eingebaut ist. Die Umsetzung dieses Vorschlags hat dafür Steuermindereinnahmen zur Folge.

6.2.1 Neubestimmung des Realwertes

Nach der hier vorgeschlagenen Lösung wird als erste Vereinfachung des Verfahrens neu der Realwert 1977 durch den Realwert 2001 abgelöst. Der neue Realwert kommt zur Anwendung für Liegenschaften, die vor dem 1. Januar 2002 erworben worden sind. Mit der Anwendung des Realwertes per 2001 sind alle Anlagekosten beim Erwerb einer Liegenschaft vor dem 1. Januar 2002 abgegolten. Die Steuerpflichtigen haben aber wie bisher die Möglichkeit, die höheren effektiven Anlagekosten nachzuweisen.

Nicht umsetzbar ist die Statuierung eines rollenden Zeitpunkts für den Realwert, da der Steuerverwaltung die entsprechenden Verkehrswerte zum jeweiligen Zeitpunkt nicht bekannt sind. Auch fehlen entsprechende Steuerwerte, weil die Vermögenssteuerwerte bei den selbstgenutzten Liegenschaften nicht jedes Jahr neu festgestellt, sondern nur in unregelmässigen Abständen anlässlich einer generellen Neubewertung neu bestimmt werden.

Per 31. Dezember 2001 führte die Steuerverwaltung eine generelle Neubewertung für selbstgenutzte Liegenschaften durch. Bei den Gebäudeversicherungswerten wurden die indexierten Gebäudeversicherungswerte per 31. Dezember 1999 verwendet. Für die Landwerte wurde auf den Landwertkatalog per 31. Dezember 1999 abgestellt. Da die Parameter Gebäudeversicherungs- und Landwert auch für die generelle Neubewertung der Liegenschaften per 31. Dezember 2001 verwendet wurden, liegen diese Daten für alle selbstgenutzten Liegenschaften des Privatvermögens vor. Für andere Liegenschaftsarten wie Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbebauten, Industrieanlagen, etc. wird der Realwert analog hergeleitet. Zwar fehlen die Landwerte für diese Liegenschaftsarten, diese können aber von der Bodenbewertungsstelle geliefert werden.

¹ Vgl. Rolf Benz, Gutachten zuhanden des Kantonalen Steueramtes Zürich zur Rechtmässigkeit der kantonalen Volksinitiative des Hauseigentümergebietes des Kantons Zürich vom 2. November 2009 mit dem Titel „Grundstückgewinnsteuer - JA, aber fair!“, vom 4. März 2010, S. 32.

Eine Mehrheit der Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümer weist eine (sehr) lange Halte-dauer auf. Daher führt die Vorverlegung des Realwertes vom 1. Januar 1977 zum 31. Dezember 2001 zu erheblichen Steuermindereinnahmen, da der Wertzuwachs einer Liegenschaft zwischen diesen beiden Daten unbesteuert bleibt. Diese Vorverlegung des Realwertes würde unter Beibe-haltung der bisherigen Steuertarife zu Steuermindereinnahmen in geschätzter Höhe von durch-schnittlich rund 30 Prozent der jährlichen Grundstückgewinnsteuereinnahmen führen, was rund 18 bis 22 Millionen Franken pro Jahr entspräche (basierend auf den Grundstückgewinnsteuerein-nahmen der letzten sechs Jahre). Daher wird im vorliegenden Vorschlag gleichzeitig auch der Steuertarif angepasst.

6.2.2 Berechnungsbeispiele zum bisherigen Tarif mit Realwert 1977 im Vergleich zum bisherigen Tarif mit Realwert 2001

Die nachfolgenden Beispiele illustrieren die Steuerfolgen der Anwendung des Realwertes per 31. Dezember 2001 (anstatt des Realwertes per 1. Januar 1977) bei nicht dauernd und aus-schliesslich selbstgenutzten und bei dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Liegenschaften mit den bisherigen Steuertarifen:

Berechnungsbeispiele mit unterschiedlicher Besitzesdauer:

Nicht ausschliesslich selbstgenutzte Liegenschaften

Erwerbsdatum / Grundbucheintrag Verkaufsdatum / Grundbucheintrag	Beispiel 1 31.01.2017 30.01.2022 Besitzesdauer 5 Jahre		Beispiel 2 31.01.2012 30.01.2022 Besitzesdauer 10 Jahre		Beispiel 3 31.01.2000 30.01.2022 Besitzesdauer 22 Jahre		Beispiel 4 31.01.1972 30.01.2022 Besitzesdauer 50 Jahre	
	bisheriger Tarif		bisheriger Tarif		bisheriger Tarif		bisheriger Tarif	
	bisher	mit neuem Realwert 2001	bisher	mit neuem Realwert 2001	bisher	mit neuem Realwert 2001	bisher	mit neuem Realwert 2001
Verkaufspreis	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000
Einstandswert	790'000 *1	790'000 *2	670'000 *1	670'000 *2	360'000 *1	720'000 *4	350'000 *3	520'000 *4
Grundstückgewinn	210'000	210'000	330'000	330'000	640'000	280'000	650'000	480'000
Besitzdauerabzug Steuersatz	0%	0%	15%	15%	51%	51%	60%	60%
Besitzdauerabzug Betrag	-	-	49'500	49'500	326'400	142'800	390'000	288'000
Steuerbarer Gewinn	210'000	210'000	280'500	280'500	313'600	137'200	260'000	192'000
Steuersatz	48.00%	48.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
Steuerbetrag	100'800	100'800	84'150	84'150	94'080	41'160	78'000	57'600

Beträge in CHF

Dauernd und ausschliesslich selbstgenutzte Wohnliegenschaften

Erwerbsdatum / Grundbucheintrag Verkaufsdatum / Grundbucheintrag	Beispiel 1 31.01.2017 30.01.2022 Besitzesdauer 5 Jahre		Beispiel 2 31.01.2012 30.01.2022 Besitzesdauer 10 Jahre		Beispiel 3 31.01.2000 30.01.2022 Besitzesdauer 22 Jahre		Beispiel 4 31.01.1972 30.01.2022 Besitzesdauer 50 Jahre	
	bisheriger Tarif		bisheriger Tarif		bisheriger Tarif		bisheriger Tarif	
	bisher	mit neuem Realwert 2001	bisher	mit neuem Realwert 2001	bisher	mit neuem Realwert 2001	bisher	mit neuem Realwert 2001
Verkaufspreis	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000
Einstandswert	790'000 *1	790'000 *2	670'000 *1	670'000 *2	360'000 *1	720'000 *4	350'000 *3	520'000 *4
Grundstückgewinn	210'000	210'000	330'000	330'000	640'000	280'000	650'000	480'000
Besitzdauerabzug Steuersatz	0%	0%	15%	15%	51%	51%	60%	60%
Besitzdauerabzug Betrag	-	-	49'500	49'500	326'400	142'800	390'000	288'000
Steuerbarer Gewinn	210'000	210'000	280'500	280'500	313'600	137'200	260'000	192'000
Steuersatz	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
Steuerbetrag	63'000	63'000	84'150	84'150	94'080	41'160	78'000	57'600

Beträge in CHF

*1 Einstandswert: Kaufpreis

*2 Einstandswert: Kaufpreis, kein Realwert 2001, da Erwerb nach 1. Januar 2002

*3 Einstandswert: Realwert 1977

*4 Einstandswert: Realwert 2001

6.2.3 Anpassung des Steuertarifs

Da der Realwert (wie die illustrierten Berechnungsbeispiele zeigen) vom Veräusserungserlös in Abzug gebracht wird, wirkt sich die Vorverlegung des Realwerts vollumfänglich zu Gunsten der steuerpflichtigen Person aus. Damit die sich hieraus ergebenden steuerlichen Mindereinnahmen nicht zu einem erheblichen Steuerausfall bei der Grundstückgewinnsteuer führen, sind diese durch eine Anpassung des Steuersatzes aufzufangen. Der neue Steuertarif kann in gewissen Fallkon-sellationen zu einer Erhöhung der Grundstückgewinnsteuer führen.

Bei der Festlegung der Grundstückgewinnsteuer kommt der Besitzesdauer eines Grundstücks eine wesentliche Bedeutung zu. Die Besitzesdauer kann einerseits bei der Ermittlung des Grundstück-gewinns (so z.B. im Kanton Bern), andererseits bei der Ermittlung des Steuersatzes berücksichtigt werden (so z.B. im Kanton Zürich).

Die geltende Regelung hat der Besitzesdauer sowohl bei der Ermittlung des Grundstückgewinns als auch bei der Ermittlung des Steuersatzes Rechnung getragen. Die Folge davon ist, dass die Bestimmung des effektiven Steuersatzes im geltenden Recht wenig transparent ist. Als zweite Vereinfachung soll daher der Tarif angepasst werden, indem nur noch bei der Ermittlung des Steuersatzes der Besitzesdauer Rechnung getragen wird.

Der Steuersatz bei **nicht dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaften** soll bei einer Besitzesdauer von bis zu fünf vollendeten Jahren 60 Prozent des steuerbaren Gewinns betragen und sich im sechsten Besitzesjahr und für jedes angebrochene weitere Jahr um jeweils zwei Prozentpunkte ermässigen, bis er schliesslich ab dem 29. Besitzesjahr anhaltend wie bisher zwölf Prozent beträgt (sog. Endlostarif).

Bei **dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaften** soll der Tarif bei einer Besitzesdauer von bis zu elf vollendeten Jahren 30 Prozent des steuerbaren Gewinns betragen und sich im zwölften Besitzesjahr und für jedes angebrochene weitere Jahr um jeweils ein Prozentpunkt ermässigen, bis er schliesslich ab dem 29. Besitzesjahr ebenfalls anhaltend wie bisher zwölf Prozent beträgt (sog. Endlostarif).

6.2.4 Berechnungsbeispiele zum bisherigen Tarif mit Realwert 1977 im Vergleich zum neuen Tarif mit Realwert 2001

Die nachfolgenden Beispiele illustrieren die Steuerfolgen der Anwendung des Realwertes per 31. Dezember 2001 (anstatt des Realwertes per 1. Januar 1977) bei nicht dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten und bei dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Liegenschaften mit den neuen Steuertarifen:

Berechnungsbeispiele mit unterschiedlicher Besitzesdauer:

Nicht ausschliesslich selbstgenutzte Liegenschaften

Erwerbsdatum / Grundbucheintrag Verkaufsdatum / Grundbucheintrag	Beispiel 1 31.01.2017 30.01.2022 Besitzesdauer 5 Jahre		Beispiel 2 31.01.2012 30.01.2022 Besitzesdauer 10 Jahre		Beispiel 3 31.01.2000 30.01.2022 Besitzesdauer 22 Jahre		Beispiel 4 31.01.1972 30.01.2022 Besitzesdauer 50 Jahre	
	bisher	neu	bisher	neu	bisher	neu	bisher	neu
	Verkaufspreis	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000
Einstandswert	790'000 *1	790'000 *1	670'000 *1	670'000 *1	360'000 *1	720'000 *3	350'000 *2	520'000 *3
Grundstückgewinn	210'000	210'000	330'000	330'000	640'000	280'000	650'000	480'000
Besitzdauerabzug Steuersatz	0%	-	15%	-	51%	-	60%	-
Besitzdauerabzug Betrag	-	-	49'500	-	326'400	-	390'000	-
Steuerbarer Gewinn	210'000	210'000	280'500	330'000	313'600	280'000	260'000	480'000
Steuersatz	48.00%	60.00%	30.00%	50.00%	30.00%	26.00%	30.00%	12.00%
Steuerbetrag	100'800	126'000	84'150	165'000	94'080	72'800	78'000	57'600

Beträge in CHF

Dauernd und ausschliesslich selbstgenutzte Wohnliegenschaften

Erwerbsdatum / Grundbucheintrag Verkaufsdatum / Grundbucheintrag	Beispiel 1 31.01.2017 30.01.2022 Besitzesdauer 5 Jahre		Beispiel 2 31.01.2012 30.01.2022 Besitzesdauer 10 Jahre		Beispiel 3 31.01.2000 30.01.2022 Besitzesdauer 22 Jahre		Beispiel 4 31.01.1972 30.01.2022 Besitzesdauer 50 Jahre	
	bisher	neu	bisher	neu	bisher	neu	bisher	neu
	Verkaufspreis	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000
Einstandswert	790'000 *1	790'000 *1	670'000 *1	670'000 *1	360'000 *1	720'000 *3	350'000 *2	520'000 *3
Grundstückgewinn	210'000	210'000	330'000	330'000	640'000	280'000	650'000	480'000
Besitzdauerabzug Steuersatz	0%	-	15%	-	51%	-	60%	-
Besitzdauerabzug Betrag	-	-	49'500	-	326'400	-	390'000	-
Steuerbarer Gewinn	210'000	210'000	280'500	330'000	313'600	280'000	260'000	480'000
Steuersatz	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	19.00%	30.00%	12.00%
Steuerbetrag	63'000	63'000	84'150	99'000	94'080	53'200	78'000	57'600

Beträge in CHF

*1 Einstandswert: Kaufpreis

*2 Einstandswert: Realwert 1977

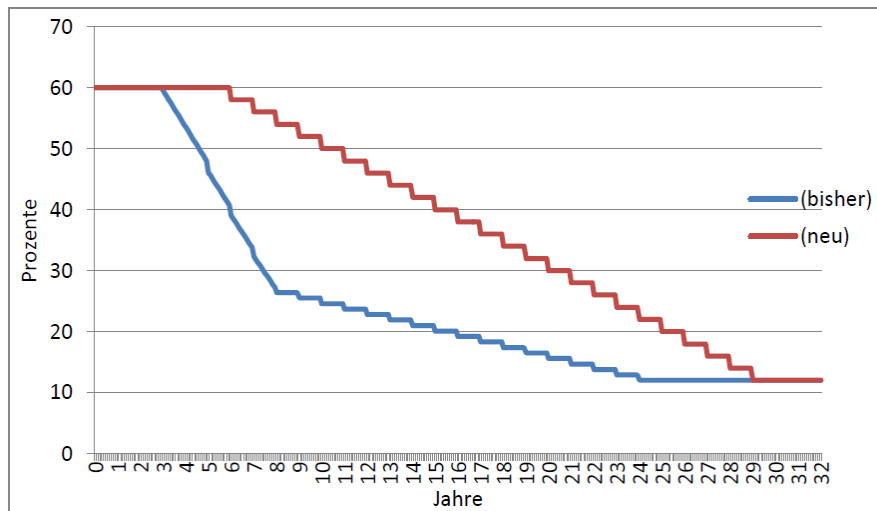
*3 Einstandswert: Realwert 2001

6.2.5 Vergleich der neuen mit den bisherigen Tarifverläufen

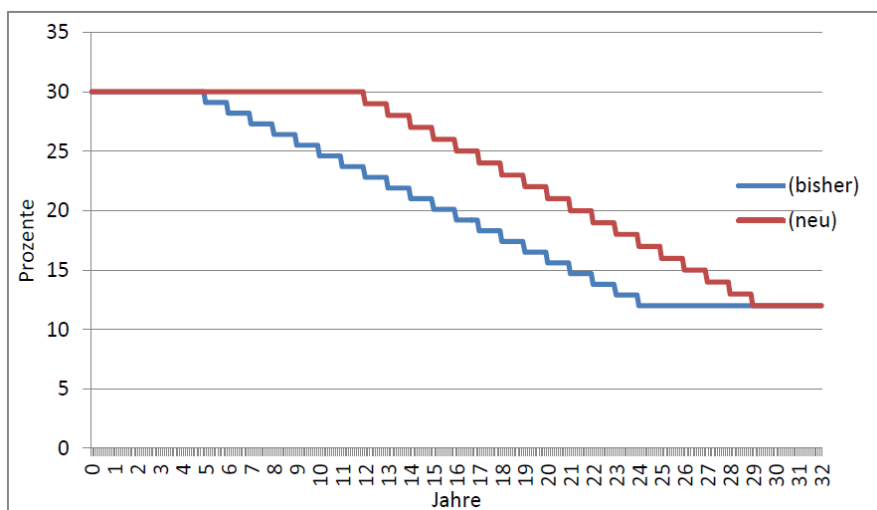
Wichtiger Hinweis: Die nachfolgenden Grafiken dienen lediglich der optischen Illustration des Verlaufs der vorgeschlagenen Steuertarife im Vergleich zu den bisherigen. Sie geben aber nur grobe Anhaltspunkte über die bisherige und künftige Steuerbelastung, da diese nicht nur vom

Verlauf des Steuertarifs, sondern auch von der Ermittlung des steuerbaren Grundstückgewinns abhängig ist. Wie bereits erläutert, führt die Vorverlegung des Realwertes zu einer erheblichen Reduktion des steuerbaren Gewinns und damit der Bemessungsgrundlage, womit auch die Anwendung eines höheren Steuertarifs im Ergebnis zu einer tieferen Steuerbelastung führen kann. Für Liegenschaftsveräusserinnen und -veräusserer, welche die Liegenschaft nach dem 31. Dezember 2001 erworben haben, wirkt sich die Änderung der Steuertarife (mit Ausnahme der sehr kurz gehaltenen Liegenschaften, bei welchen sich die Steuerbelastung nicht ändert) jedoch steuererhöhend aus. Entgegen dem aus den folgenden Grafiken erweckten Anschein führt der vorliegende Änderungsvorschlag im Ergebnis aber nicht zu Steuererhöhungen, sondern signifikanten Steuerminderereinnahmen (vgl. hierzu das Kapitel „Finanzielle Auswirkungen“ unter Ziff. 8 unten).

Vergleich zwischen dem bisherigen und dem vorgeschlagenen Tarifverlauf bei nicht dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Liegenschaften (§ 109 Abs. 1 StG):



Vergleich zwischen dem bisherigen und dem vorgeschlagenen Tarifverlauf bei dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaften (Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen; § 109 Abs. 3 StG):



7. Erläuterungen zu den einzelnen Gesetzesbestimmungen

7.1 Erläuterungen zu § 106 Abs. 4 E-StG

§ 106 Abs. 4 E-StG

⁴ Für Grundstücke, die vor dem 1. Januar 2002 erworben worden sind, gilt als Einstandswert entweder der Realwert (Gebäudeversicherungswert per 31. Dezember 1999 unter Berücksichtigung der Altersentwertung zu diesem Zeitpunkt, Baunebenkosten und relativer Landwert nach Bodenwertkatalog per 31. Dezember 1999), erhöht um die seither vorgenommenen wertvermehrenden Aufwendungen, oder der nachgewiesene höhere Einstandswert nach Abs. 3.

Der steuerbare Grundstücksgewinn besteht grundsätzlich aus der Differenz zwischen dem Veräusserungserlös und den Anlagekosten (§ 106 Abs. 1 StG). Liegt der Erwerb eines Grundstücks längere Zeit zurück, kann die steuerpflichtige Person zur Berechnung des steuerbaren Grundstücksgewinns, statt des (effektiven) Einstandswerts auf den Realwert zurückgreifen.

Der Begriff des (effektiven) Einstandswerts wird in § 106 Abs. 3 StG definiert: Als Einstandswert gilt [...] 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.

Nach der bisherigen Regelung galt für Grundstücke, die vor dem 1. Januar 1977 erworben worden sind, als Einstandswert entweder der Realwert (Gebäudeversicherungswert unter Berücksichtigung der Altersentwertung zu diesem Zeitpunkt, Baunebenkosten und relativer Landwert nach Bodenwertkatalog per 1. Januar 1977) erhöht um die seither vorgenommenen wertvermehrenden Aufwendungen oder der nachgewiesene höhere (effektive) Einstandswert nach Abs. 3.

Neu wird der Realwert per 2001 angewendet. Dieser kommt zur Anwendung für Liegenschaften, die vor dem 1. Januar 2002 erworben wurden. Die neue Grundlage für die Berechnung sind beim Gebäudeversicherungswert und beim Bodenwert die Basisdaten per 31. Dezember 1999.

In § 106 Abs. 4 E-StG wird der bisherige Grundsatz festgehalten, dass für Grundstücke, die vor dem 1. Januar 2002 erworben worden sind, als Einstandswert entweder der Realwert, erhöht um die seither vorgenommenen wertvermehrenden Aufwendungen, oder der nachgewiesene höhere Einstandswert nach Abs. 3 gilt.

Die den Realwert per 2001 geltend machenden Liegenschaftsveräusserinnen und -veräusserer werden damit vom Nachweis des Erwerbspreises und der vor dem 1. Januar 2002 vorgenommenen wertvermehrenden Aufwendungen entbunden.

Wie bisher leitet sich der Realwert bei unbebauten Grundstücken aus dem absoluten Landwert nach Bodenwertkatalog per 31. Dezember 1999 ab. Bei bebauten Grundstücken leitet sich der Realwert aus dem Gebäudeversicherungswert per 31. Dezember 1999 und den Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Altersentwertung zu diesem Zeitpunkt und dem relativen Landwert per 31. Dezember 1999 ab. Der relative Landwert wird in § 51 Abs. 3 StV definiert. Gemäss dieser Bestimmung leitet sich der relative Landwert aus dem absoluten Landwert gemäss Bodenwertkatalog ab und berücksichtigt die altersabhängige Nutzungsintensität des Grundstücks durch einen prozentualen Einschlag.

7.2 Erläuterungen zur Aufhebung von § 107 Abs. 1 StG

§ 107 Abs. 1 StG

Aufgehoben.

§ 107 Abs. 1 StG regelt den Besitzdauerabzug. Aufgrund der vorliegend vorgeschlagenen Vereinfachung der Steuerberechnung wird diese Bestimmung nicht mehr benötigt, weshalb sie ersatzlos zu streichen ist.

Neu wird der Besitzdauer nur noch bei der Ermittlung des Steuersatzes Rechnung getragen und die Besitzdauer nur noch durch einen jährlichen Abschlag von einem Prozentpunkt bei dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten und zwei Prozentpunkten bei allen übrigen Grundstücken berücksichtigt.

7.3 Erläuterungen zu § 109 Abs. 1 E-StG

§ 109 Abs. 1 E-StG

¹ Der Steuersatz beträgt bei einer Besitzdauer von bis zu fünf vollendeten Jahren 60 Prozent des steuerbaren Gewinns und ermässigt sich im 6. Besitzesjahr und für jedes angebrochene weitere Jahr Besitzdauer um 2 Prozentpunkte. Ab dem 29. Besitzesjahr beträgt er einheitlich 12 Prozent.

Gemäss Art. 12 Abs. 5 StHG sorgen die Kantone dafür, dass kurzfristig realisierte Grundstückgewinne stärker besteuert werden. Nach der neuen Regelung des Steuersatzes besteht für den Verkauf der (nicht ausschliesslich selbstgenutzten) Grundstücke in den ersten fünf Jahren seit Erwerb ein Spekulationszuschlag für kurzfristig realisierte Gewinne und der Steuersatz beträgt jeweils 60 Prozent des steuerbaren Gewinns.

Bisher ermässigt sich der Steuersatz bei einer Besitzdauer von mehr als drei vollendeten Jahren für jeden weiteren Monat um 0,5 Prozentpunkte und beträgt ab dem neunten Besitzesjahr einheitlich 30 Prozent. Ab dem sechsten und für jedes weitere Besitzesjahr ist zudem ein Abzug von drei Prozent des Gewinns, höchstens jedoch 60 Prozent, zu gewähren.

Neu sinkt der Steuersatz nach Ablauf von fünf vollendeten Jahren im sechsten Besitzesjahr und für jedes angebrochene weitere Jahr Besitzdauer kontinuierlich um zwei Prozentpunkte, bis er ab dem 29. Besitzesjahr noch einheitlich zwölf Prozent des steuerbaren Gewinns beträgt.

Der Tarif beginnt damit bei einer Steuerbelastung von 60 Prozent bei einer Besitzdauer von bis zu fünf vollendeten Jahren, während die Belastung ab dem 29. Besitzesjahr mit einem gleich bleibenden Endlostarif noch zwölf Prozent des steuerbaren Gewinns beträgt. Vom sechsten bis zum 29. Besitzesjahr vermindert sich der Steuersatz für jedes angebrochene weitere Jahr Besitzdauer kontinuierlich um jeweils zwei Prozentpunkte.

7.4 Tarif für nicht dauernd und ausschliesslich selbstgenutzte Liegenschaften

Besitzdauer				Besitzesjahr	Steuersatz
von	bis				
0	-	5 Jahre		1. - 5. Besitzesjahr	60%
5 Jahre + 1 Tag	-	6 Jahre		6. Besitzesjahr	58%
6 Jahre + 1 Tag	-	7 Jahre		7. Besitzesjahr	56%
7 Jahre + 1 Tag	-	8 Jahre		8. Besitzesjahr	54%
8 Jahre + 1 Tag	-	9 Jahre		9. Besitzesjahr	52%
9 Jahre + 1 Tag	-	10 Jahre		10. Besitzesjahr	50%
10 Jahre + 1 Tag	-	11 Jahre		11. Besitzesjahr	48%
11 Jahre + 1 Tag	-	12 Jahre		12. Besitzesjahr	46%
12 Jahre + 1 Tag	-	13 Jahre		13. Besitzesjahr	44%
13 Jahre + 1 Tag	-	14 Jahre		14. Besitzesjahr	42%
14 Jahre + 1 Tag	-	15 Jahre		15. Besitzesjahr	40%

15	Jahre + 1 Tag	-	16	Jahre	16.	Besitzesjahr	38%
16	Jahre + 1 Tag	-	17	Jahre	17.	Besitzesjahr	36%
17	Jahre + 1 Tag	-	18	Jahre	18.	Besitzesjahr	34%
18	Jahre + 1 Tag	-	19	Jahre	19.	Besitzesjahr	32%
19	Jahre + 1 Tag	-	20	Jahre	20.	Besitzesjahr	30%
20	Jahre + 1 Tag	-	21	Jahre	21.	Besitzesjahr	28%
21	Jahre + 1 Tag	-	22	Jahre	22.	Besitzesjahr	26%
22	Jahre + 1 Tag	-	23	Jahre	23.	Besitzesjahr	24%
23	Jahre + 1 Tag	-	24	Jahre	24.	Besitzesjahr	22%
24	Jahre + 1 Tag	-	25	Jahre	25.	Besitzesjahr	20%
25	Jahre + 1 Tag	-	26	Jahre	26.	Besitzesjahr	18%
26	Jahre + 1 Tag	-	27	Jahre	27.	Besitzesjahr	16%
27	Jahre + 1 Tag	-	28	Jahre	28.	Besitzesjahr	14%
28	Jahre + 1 Tag	-	endlos		ab dem 29.	Besitzesjahr	12%

7.5 Berechnungsbeispiele

Kauf	Verkauf	Haltedauer	Besitzesjahr	Steuertarif
23. Juni 2016	22. Juni 2022	5 vollendete Jahre	5.	60%
1. Oktober 2002	29. September 2022	19 Jahre + 364 Tage	20.	30%
15. Mai 2000	14. Mai 2022	22 vollendete Jahre	22.	26%
23. Juni 1994	23. Juni 2022	28 Jahre + 1 Tag	29.	12%

7.6 Erläuterungen zu § 109 Abs. 2 E-StG

§ 109 Abs. 2 E-StG

² Für die Bestimmung der Besitzesdauer gilt § 107 Abs. 2 und 3.

Bislang wurden für die Ermittlung der monatlichen Ermässigung des Steuersatzes um 0,5 Prozentpunkte (vgl. § 109 Abs. 1 StG) die Bestimmungen zur Ermittlung des Besitzdauerabzugs gemäss § 107 StG für sinngemäss anwendbar erklärt. Infolge Aufhebung des Besitzdauerabzugs nach § 107 Abs. 1 StG finden die Bestimmungen zur Ermittlung des Besitzdauerabzugs (§ 107 Abs. 2 und 3) neu nicht mehr nur sinngemäss, sondern unmittelbar Anwendung auf die Ermittlung der Höhe des Steuersatzes. Demzufolge ist das Wort „sinngemäss“ ersatzlos zu streichen.

7.7 Erläuterungen zu § 109 Abs. 3 E-StG

§ 109 Abs. 3 E-StG

³ Der Steuersatz beträgt bei dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaften (Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen) bei einer Besitzesdauer von bis zu elf vollendeten Jahren 30 Prozent des steuerbaren Gewinns und ermässigt sich im zwölften Besitzesjahr und für jedes angebrochene weitere Jahr Besitzesdauer um 1 Prozentpunkt. Ab dem 29. Besitzesjahr beträgt er einheitlich 12 Prozent.

Bis anhin beträgt der Steuersatz bei Gewinnen aus dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaften (Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen) ungeachtet der Besitzesdauer 30 Prozent, wobei nach geltender Regelung ab dem sechsten und für jedes weitere Besitzesjahr ein Besitzdauerabzug von 3 Prozent des Gewinns, höchstens jedoch 60 Prozent, zu gewähren ist.

Der Tarif beginnt neu bei einer Steuerbelastung von 30 Prozent bei einer Besitzesdauer von bis zu elf vollendeten Jahren, während die Belastung ab dem 29. Besitzesjahr mit einem gleich bleibenden Endlostarif noch zwölf Prozent des steuerbaren Gewinns beträgt. Vom zwölften bis zum

29. Besitzesjahr vermindert sich die Steuerbelastung für jedes angebrochene weitere Jahr Besitzesdauer kontinuierlich um einen Prozentpunkt.

7.8 Tarif für dauernd und ausschliesslich selbstgenutzte Wohnliegenschaften (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)

Besitzesdauer				Besitzesjahr		Steuersatz	
von	bis						
0	-	11	Jahre	1. - 11.	Besitzesjahr	30%	
11	Jahre + 1 Tag	-	12	Jahre	12.	Besitzesjahr	29%
12	Jahre + 1 Tag	-	13	Jahre	13.	Besitzesjahr	28%
13	Jahre + 1 Tag	-	14	Jahre	14.	Besitzesjahr	27%
14	Jahre + 1 Tag	-	15	Jahre	15.	Besitzesjahr	26%
15	Jahre + 1 Tag	-	16	Jahre	16.	Besitzesjahr	25%
16	Jahre + 1 Tag	-	17	Jahre	17.	Besitzesjahr	24%
17	Jahre + 1 Tag	-	18	Jahre	18.	Besitzesjahr	23%
18	Jahre + 1 Tag	-	19	Jahre	19.	Besitzesjahr	22%
19	Jahre + 1 Tag	-	20	Jahre	20.	Besitzesjahr	21%
20	Jahre + 1 Tag	-	21	Jahre	21.	Besitzesjahr	20%
21	Jahre + 1 Tag	-	22	Jahre	22.	Besitzesjahr	19%
22	Jahre + 1 Tag	-	23	Jahre	23.	Besitzesjahr	18%
23	Jahre + 1 Tag	-	24	Jahre	24.	Besitzesjahr	17%
24	Jahre + 1 Tag	-	25	Jahre	25.	Besitzesjahr	16%
25	Jahre + 1 Tag	-	26	Jahre	26.	Besitzesjahr	15%
26	Jahre + 1 Tag	-	27	Jahre	27.	Besitzesjahr	14%
27	Jahre + 1 Tag	-	28	Jahre	28.	Besitzesjahr	13%
28	Jahre + 1 Tag	-	endlos		ab dem 29.	Besitzesjahr	12%

7.9 Berechnungsbeispiele

Kauf	Verkauf	Haltedauer	Besitzesjahr	Steuertarif
23. Juni 2016	22. Juni 2022	5 vollendete Jahre	5.	30%
23. Juni 2011	23. Juni 2022	11 Jahre + 1 Tag	12.	29%
1. Oktober 2002	29. September 2022	19 Jahre + 364 Tage	20.	21%
15. Mai 2000	14. Mai 2022	22 vollendete Jahre	22.	19%
23. Juni 1994	23. Juni 2022	28 Jahre + 1 Tag	29.	12%

8. Finanzielle Auswirkungen

Eine verlässliche Prognose ist aufgrund der schwankenden Grundstückstransaktionen und der schwierig vorhersehbaren Grundstückspreisentwicklung kaum möglich. Würden die neu vorgeschlagenen Regelungen betreffend den Realwert und die neuen Steuertarife auf Grundstückverkäufe der vergangenen sechs Jahre angewendet, würden – basierend auf den Grundstückgewinnsteuereinnahmen ebendieser Jahre – Steuermindereinnahmen von durchschnittlich rund acht Prozent resultieren, was rund fünf bis sechs Millionen Franken pro Jahr entspräche.

9. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung

Das Finanzdepartement hat die Vorlage nach § 8 des Finanzhaushaltsgesetzes geprüft. Das Justiz- und Sicherheitsdepartement hat die Bestimmungen des Gesetzesentwurfs im Hinblick auf ihre Aufnahme in die Gesetzessammlung formell geprüft.

Die vorgesehenen Änderungen bewirken für die Unternehmen keinen administrativen Mehraufwand (Regulierungsfolgenabschätzung). Die Gesetzesvorlage hat Auswirkungen für Unternehmen, die Liegenschaften kurz- bis mittelfristig halten oder im Liegenschaftenhandel tätig sind (z.B. Liegenschaftenhändler, Versicherungen, etc.). Diese haben bei einer Haltedauer von mehr als drei Jahren mit einer höheren Steuerbelastung zu rechnen.

10. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes zur Änderung des Gesetzes über die direkten Steuern (Steuergesetz). Weiter beantragen wir, die Motion Andreas Zappalà und Konsorten betreffend Vereinfachung bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer (P 155459) als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Synoptische Gegenüberstellung der Gesetzesbestimmungen

Gesetz über die direkten Steuern (Steuergesetz)

Änderung vom [Datum]

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt,

nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates [hier Nummer eingeben] vom [hier Datum eingeben] sowie in den Bericht der [hier Kommission eingeben] [hier Nummer eingeben] vom [hier Datum eingeben],

beschliesst:

I.

Gesetz über die direkten Steuern (Steuergesetz) vom 12. April 2000¹⁾ (Stand 1. Januar 2020) wird wie folgt geändert:

§ 106 Abs. 4 (geändert)

⁴ Für Grundstücke, die vor dem 1. Januar 2002 erworben worden sind, gilt als Einstandswert entweder der Realwert (Gebäudeversicherungswert per 31. Dezember 1999 unter Berücksichtigung der Altersentwertung zu diesem Zeitpunkt, Baunebenkosten und relativer Landwert nach Bodenwertkatalog per 31. Dezember 1999), erhöht um die seither vorgenommenen wertvermehrenden Aufwendungen, oder der nachgewiesene höhere Einstandswert nach Abs. 3.

§ 107 Abs. 1 (aufgehoben)

¹ *Aufgehoben.*

§ 109 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

¹ Der Steuersatz beträgt bei einer Besitzesdauer von bis zu fünf vollendeten Jahren 60 Prozent des steuerbaren Gewinns und ermässigt sich im 6. Besitzesjahr und für jedes angebrochene weitere Jahr Besitzesdauer um 2 Prozentpunkte. Ab dem 29. Besitzesjahr beträgt er einheitlich 12 Prozent.

² Für die Bestimmung der Besitzesdauer gilt § 107 Abs. 2 und 3.

³ Der Steuersatz beträgt bei dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaften (Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen) bei einer Besitzesdauer von bis zu elf vollendeten Jahren 30 Prozent des steuerbaren Gewinns und ermässigt sich im zwölften Besitzesjahr und für jedes angebrochene weitere Jahr Besitzesdauer um 1 Prozentpunkt. Ab dem 29. Besitzesjahr beträgt er einheitlich 12 Prozent.

II. Änderung anderer Erlasse

Keine Änderung anderer Erlasse.

III. Aufhebung anderer Erlasse

Keine Aufhebung anderer Erlasse.

IV. Schlussbestimmung

Diese Änderung ist zu publizieren; sie unterliegt dem Referendum und der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

¹⁾ SG 640.100

[Behörde]

[Funktion 1]
[NAME 1]

[Funktion 2]
[NAME 2]



Synopse

Motion Zappalà betr. GGSt

Geltendes Recht	Neues Recht
	Gesetz über die direkten Steuern (Steuergesetz)
	<i>Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt,</i> nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates [hier Nummer eingeben] vom [hier Datum eingeben] sowie in den Bericht der [hier Kommission eingeben] [hier Nummer eingeben] vom [hier Datum eingeben], <i>beschliesst:</i>
	I.
	Gesetz über die direkten Steuern (Steuergesetz) vom 12. April 2000 (Stand 1. Januar 2020) wird wie folgt geändert:
§ 106 a) Berechnung ¹ Als Grundstückgewinn gilt der Betrag, um den der Veräusserungserlös den Einstandswert übersteigt. ² Als Veräusserungserlös gilt der Verkaufspreis mit allen Nebenleistungen des Erwerbers abzüglich der mit der Veräusserung verbundenen Kosten. ³ 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.	

Geltendes Recht	Neues Recht
<p>⁴ 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 Bodenwertkatalog per 1. Januar 1977) erhöht um die seither vorgenommenen wertvermehrenden Aufwendungen oder der nachgewiesene höhere Einstandswert nach Abs. 3.</p>	<p>⁴ Für Grundstücke, die vor dem 1. Januar 1977<u>2002</u> erworben worden sind, gilt als Einstandswert entweder der Realwert (Gebäudeversicherungswert <u>per 31. Dezember 1999</u> unter Berücksichtigung der Altersentwertung zu diesem Zeitpunkt, Baunebenkosten und relativer Landwert nach Bodenwertkatalog per 1. Januar 1977<u>31. Dezember 1999</u>), erhöht um die seither vorgenommenen wertvermehrenden Aufwendungen₁ oder der nachgewiesene höhere Einstandswert nach Abs. 3.</p>
<p>§ 107 b) Besitzdauerabzug</p> <p>¹ Zur Abgeltung der Besitzesdauer 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.</p> <p>² Als Besitzesdauer gilt der Zeitraum, während welchem die steuerpflichtige Person Eigentümerin des veräusserten Grundstücks war oder die wirtschaftliche Verfügungsgewalt darüber hatte. Für ihre Berechnung gelten die Bestimmungen über die Entstehung der Steuer (§ 110 Abs. 1) sinngemäss.</p> <p>³ Zur Bestimmung der Besitzesdauer 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 Besitzesdauer 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.</p>	<p>¹ <i>Aufgehoben.</i></p>
<p>§ 109</p> <p>¹ Der Steuersatz beträgt bei einer Besitzesdauer von weniger als drei Jahren 60 Prozent des steuerbaren Gewinns und ermässigt sich für jeden weiteren Monat Besitzesdauer um 0,5 Prozent. Ab dem 9. Besitzjahr beträgt er einheitlich 30 Prozent.</p> <p>² Für die Bestimmung der Besitzesdauer gilt § 107 Abs. 2 und 3 sinngemäss.</p>	<p>¹ Der Steuersatz beträgt bei einer Besitzesdauer von weniger als drei bis zu fünf vollendeten <u>weniger als drei bis zu fünf vollendeten</u> Jahren 60 Prozent des steuerbaren Gewinns und ermässigt sich <u>im 6. Besitzesjahr und für jeden weiteren Monat jedes angebrochene weitere Jahr</u> ab dem 9. Besitzjahr <u>ab dem 9. Besitzjahr</u> 29. Besitzesjahr <u>29. Besitzesjahr</u> beträgt er einheitlich 30<u>12</u> Prozent.</p> <p>² Für die Bestimmung der Besitzesdauer gilt § 107 Abs. 2 und 3 sinngemäss.</p>

Geltendes Recht	Neues Recht
<p>³ Bei Gewinnen aus dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaften (Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen) beträgt der Steuersatz ungeachtet der Besitzesdauer 30 Prozent.</p> <p>⁴ 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 Prozent.</p> <p>⁵ Grundstücksgewinne sind steuerfrei, wenn deren Betrag 500 Franken nicht erreicht. Ebenso fallen Restbeträge unter 100 Franken ausser Betracht.</p>	<p>³ Bei Gewinnen aus <u>Der Steuersatz beträgt bei</u> dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaften (Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen) beträgt der Steuersatz ungeachtet der <u>bei einer Besitzesdauer von bis zu elf vollendeten Jahren 30 Prozent des steuerbaren Gewinns und ermässigt sich im zwölften Besitzesjahr und für jedes angebrochene weitere Jahr Besitzesdauer um 1 Prozentpunkt. Ab dem 29. Besitzesjahr beträgt er einheitlich 12 Prozent.</u></p>
	II.
	<i>Keine Änderung anderer Erlasse.</i>
	III.
	<i>Keine Aufhebung anderer Erlasse.</i>
	IV.
	Diese Änderung ist zu publizieren; sie unterliegt dem Referendum und der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens. [Behörde]