

Motion zur Umgestaltung der Grundstücksgewinnsteuer im Hinblick auf Bauinvestitionen

Im Kanton Basel-Stadt ist die Grundstücksgewinnsteuer so ausgestaltet, dass die Besteuerung eines Veräußerungsgewinns umso höher ausfällt, je kürzer die betreffende Liegenschaft im Eigentum des Veräußerers war. In diesem Sinne beträgt der für die Besteuerung von Gewinnen aus Liegenschaftsveräußerungen massgebliche Steuersatz 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 der Steuersatz einheitlich 30 Prozent (§ 109 Abs. 1 StG). (Daneben besteht noch eine diesen Effekt verstärkende Regelung, gemäss welcher der steuerbare Gewinn ebenfalls in Abhängigkeit von der Besitzdauer festgelegt wird; auf diese Regelung wird hier nicht weiter eingegangen.) Die Regelung, dass Grundstücksgewinne besonders stark besteuert werden, wenn der Veräußerer die Liegenschaft selbst erst vor kurzer Zeit erworben hat, hat den Zweck, die preistreibende Liegenschaftsspekulation einzudämmen.

Diese Regelung hat jedoch einen höchst unerwünschten Nebeneffekt: Sie dämpft die Bautätigkeit, indem sie unter Umständen Investoren davon abhält, Bauprojekte zu realisieren. Dieser Nebeneffekt tritt ein, weil heutzutage mehr und mehr spezialisierte Unternehmen aktiv sind, deren Tätigkeit darin besteht, Liegenschaften zum Zweck der Realisierung eines grösseren Bauprojektes zu erwerben, um sie unmittelbar nach Fertigstellung des Bauwerks wieder zu veräussern. Dieser Typus des "Promotors" hat sich aus dem Bedürfnis nach Arbeitsteilung und Spezialisierung entwickelt: Die eigentlichen Investoren (langfristige Anleger, z.B. Pensionskassen) vermeiden es je länger je mehr, selbst als Bauherren tätig zu werden; sie überlassen den Bau eines Anlageobjektes lieber einem spezialisierten "Promotor" und erwerben anschliessend das fertig gestellte Objekt.

Es ist offensichtlich, dass der typische "Promotor" nicht das Zielobjekt der oben beschriebenen gesetzlichen Regelung ist. Trotzdem muss er den bei der Veräußerung realisierten Gewinn regelmässig zum Maximalsatz versteuern, da er in der Regel nur wenige Jahre selbst Eigentümer eines Objektes ist. Die "Spekulationssteuer" wirkt sich nebenbei als "Investitionssteuer" aus. Dieser Mechanismus hält Private oft davon ab, sich als Bauinvestoren zu engagieren. Er verteuert zudem generell die Realisierung von Bauprojekten, was sich unter anderem auch in höheren Mieten niederschlägt.

Dieser unerwünschte Effekt ist im Sinne der Förderung der privaten Bautätigkeit und im Interesse einer gesunden Stadtentwicklung aus der Welt zu schaffen. Dazu bedarf es einer Ergänzung von § 109 des Steuergesetzes in folgendem Sinn:

Ungeachtet der Besitzesdauer wird der erzielte Gewinn nur reduziert besteuert sofern der Veräußerer nach dem Erwerb des Grundstücks auf demselben wesentliche bauliche Investitionen getätigt hat.

Neben den im Zeitpunkt der Veräußerung bereits getätigten Investitionen sind auch diejenigen künftigen Investitionen zu berücksichtigen, welche vom Veräußerer innerhalb von drei Jahren ab dem Datum der Veräußerung auf eigene Rechnung getätigt werden, sofern dafür im Moment der Veräußerung bereits eine Baubewilligung vorliegt.

Der Regierungsrat wird eingeladen, dem Grossen Rat eine Vorlage zur Änderung des Steuergesetzes im oben geschilderten Sinn zu unterbreiten.

Dr. A. C. Albrecht, A. Meyer, M. Hug, B. Dürr, Dr. A. Burckhardt, Ch. Wirz, P. Zinkernagel, N. Schaub, P.A. Zahn, O. Battegay, M. G. Ritter, O. Herzig, Dr. B. Schultheiss, Dr. P. Schai, Prof. Dr. T. Studer, R. Vonder Mühl, Dr. D. Stückelberger, Th. Seckinger, Dr. R. Geeser, R. Herzig, A. von Bidder