



An den Grossen Rat

17.5066.02

FD / P175066

Basel, 31. Mai 2017

Regierungsratsbeschluss vom 30. Mai 2017

Schriftliche Anfrage Mark Eichner betreffend § 9 Handänderungssteuergesetz

Das Büro des Grossen Rates hat die nachstehende Schriftliche Anfrage Mark Eichner dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen:

Gemäss § 1 Abs. 1 des Handänderungssteuergesetz (HäStG) unterliegen zivilrechtliche und die im Gesetz aufgeführten wirtschaftlichen Handänderungen der Handänderungssteuer. Die Handänderungssteuer ist gemäss § 9 Abs. 1 HäStG einen Monat nach Abschluss des steuerpflichtigen Rechtsgeschäfts zu entrichten.

Der Abschluss des Rechtsgeschäfts erfolgt bei einem Kaufvertrag über ein Grundstück mit der Unterzeichnung und Beurkundung des Kaufvertrages, in welchem sich der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer das Eigentum am Grundstück zu übertragen und der Käufer dem Verkäufer im Gegenzug den Kaufpreis zu zahlen (Verpflichtungsgeschäft). Der Verkäufer hat mit dem Abschluss des Rechtsgeschäfts aber noch nicht über sein Eigentum verfügt. Die Verfügung erfolgt erst mit der Anmeldung des Rechtsgeschäfts beim Grundbuch (Verfügungsgeschäft), welches dann die Eintragung des neuen Eigentümers gestützt auf die Anmeldung prüft und rückwirkend auf den Tag der Anmeldung des Rechtsgeschäfts vornimmt. Mit der Änderung des Eigentümers im Grundbucheintrag ist die Handänderung erfolgt.

Regelmässig vergeht zwischen dem Abschluss und der Anmeldung des Rechtsgeschäfts beim Grundbuch jedoch mehr wie ein Monat, weshalb die Handänderungssteuer noch vor der Anmeldung des Rechtsgeschäfts und damit vor der dinglichen Handänderung entrichtet werden muss. Dies erzeugt für die Vertragsparteien und die Notare einen unnötigen administrativen Mehraufwand, erst recht, wenn aus einem beliebigen Grund das Geschäft nicht zur Eintragung kommt und die bereits entrichtete Steuer zurückerstattet werden muss.

Erfolgt die Zahlung der Handänderungssteuer zudem um einige Tage verspätet, ist gemäss § 9 Abs. 3 HäStG i.V.m. § 195 Abs. 4 Steuergesetz und Ziff. 2 des Anhangs zur Steuergesetzverordnung ein hoher Belastungszins von 6 % auf den ausstehenden Steuerbetrag geschuldet.

Ich möchte deshalb dem Regierungsrat die Frage unterbreiten, ob es nicht sinnvoll wäre, im Kanton Basel-Stadt wie in anderen Kantonen für den Zeitpunkt der Steuererhebung einzig auf das Datum der dinglichen Handänderung (und nicht zusätzlich auf das Datum des Abschlusses des Rechtsgeschäfts) abzustellen, womit das Handänderungssteuergesetz entsprechend angepasst werden müsste. Ich bedanke mich für die Beantwortung.

Mark Eichner

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Handänderungssteuer ist eine Rechtsverkehrssteuer, deren Gegenstand die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück von einer Person auf eine andere ist. Gemäss § 1 Abs. 1 des Gesetzes über die Handänderungssteuer vom 26. Juni 1996 (Handänderungssteuergesetz HStG, SG 650.100) unterliegen der Handänderungssteuer die zivilrechtlichen und die wirtschaftlichen Handänderungen. Der Steuersatz beträgt 3% (Abs. 2). Steuerpflichtig ist, soweit das Gesetz nichts anderes vorsieht, der Erwerber (Abs. 3). Die Handänderungssteuer wird nach der vereinbarten Gegenleistung berechnet, mindestens aber vom Steuerwert des Grundstücks (Abs. 4).

Im Kanton Basel-Stadt knüpft die Erhebung der Handänderungssteuer grundsätzlich nicht an den Grundbucheintrag, mit dem das dingliche Eigentum an einem Grundstück vom Veräusserer an den Erwerber übertragen wird (Verfügungsgeschäft), sondern an den Vertrag, mit dem die Eigentumsübertragung vereinbart wird (Verpflichtungsgeschäft). „Besteuert wird der Erwerb eines Grundstücks. Als Erwerb eines Grundstücks gilt jeder Abschluss eines Vertrages, der den Erwerbern oder Erwerberinnen zusichert, ihnen Eigentumsrechte an einem Grundstück zu übertragen ...“ (§ 3 Abs. 1 und 2 HStG). Dabei entsteht die Steuerforderung „mit dem Abschluss des steuerbaren Rechtsgeschäfts ...“ (§ 8 Abs. 2 HStG). Typische Rechtsgeschäfte, die eine Eigentumsübergabe bezwecken, sind der Kauf, der Tausch und die Schenkung. Daneben kennt das Gesetz noch weitere Handänderungen, die dem Erwerb eines Grundstücks gleichgestellt sind, wie der Erwerb eines selbständigen und dauernden Baurechts, das Ausüben oder das Abtreten eines Kaufs- oder Rückkaufsrecht oder die wirtschaftlichen Handänderungen, mit denen die wirtschaftliche Verfügungsmacht über ein Grundstück übertragen wird (§ 3 Abs. 3 HStG). Schliesslich sieht das Gesetz verschiedene steuerbefreite Handänderungen vor wie den Erbgang, die Erbteilung, die güterrechtliche Auseinandersetzung unter Ehegatten, die Realteilung und die Unternehmensumstrukturierungen (§ 4 HStG).

Die Anknüpfung der Handänderungssteuer an den Abschluss des Rechtsgeschäfts, mit dem sich die Vertragsparteien zur Eigentumsübertragung verpflichten, ist eine kantonale Besonderheit. In den meisten Kantonen knüpft die Handänderungssteuer normalerweise nicht an das Verpflichtungsgeschäft an, sondern an das Verfügungsgeschäft. Mit der bereits im Handänderungssteuergesetz vom 11. Dezember 1882 vorgesehenen Anknüpfung an den Vertragsschluss wollte der Basler Gesetzgeber verhindern, dass die Handänderungssteuer durch Zwischenverkäufe ohne Eintrag im Grundbuch (Kettengeschäfte) umgangen werden konnte.

Auch aus heutiger Sicht rechtfertigt sich die Anknüpfung der Handänderungssteuer an das Verpflichtungsgeschäft. Die Handänderungssteuer ist eine Selbstveranlagungssteuer, die nicht von der Verwaltung, sondern von der steuerpflichtigen Person berechnet und festgesetzt wird. „Die Steuerpflichtigen zeigen innert eines Monats nach Abschluss des Rechtsgeschäfts dieses der zuständigen Behörde an, reichen eine Kopie des Vertrages ein und deklarieren die Steuerfaktoren selbst (Selbstveranlagung)“ (§ 10 Abs. 1 HStG). Solange die Handänderungssteuer nicht bezahlt ist, ist kein Grundbucheintrag und damit auch keine Eigentumsübertragung möglich. „Das Grundbuchamt trägt steuerpflichtige Geschäfte nicht ins Grundbuch ein, bevor die Steuer bezahlt oder sichergestellt ist“ (§ 13 HStG). Die Zahlung der Steuer als Voraussetzung für den Eintrag des Eigentümererwerbs ins Grundbuch stellt einen wichtigen Anreiz zur rechtzeitigen Erfüllung der Steuerpflicht dar. Dieser Anreiz fiel weg, wenn die Steuer nicht mehr an den Vertragsschluss anknüpfen würde, sondern an den Grundbucheintrag. Der Regierungsrat erachtet die geltende Regelung deshalb für zweckmässig.

Das heutige System der Selbstveranlagung der Handänderungssteuer mit Anknüpfung der Steuererhebung an den Vertragsschluss hat sich bewährt und funktioniert reibungslos. Wollte man stattdessen die Steuer an den Grundbucheintrag anknüpfen, dann müsste sichergestellt werden, dass die Veranlagung und Ablieferung der Handänderungssteuer weiterhin durch die Notare vorgenommen würde. Andernfalls müsste das Prinzip der Selbstveranlagung aufgegeben und die

Handänderungssteuer durch die Steuerverwaltung in einem gemischten Veranlagungsverfahren analog den direkten Steuern erhoben werden. Ein solcher Systemwechsel hätte weitreichende organisatorische und verfahrensrechtliche Änderungen zur Folge und würde eine vollständige Überarbeitung der Bestimmungen des Handänderungssteuergesetzes zum Verfahren und zu den Steuertatbeständen erfordern. Ausserdem wäre mit administrativem Mehraufwand für die Beteiligten zu rechnen. Mit einem Systemwechsel wäre kaum etwas gewonnen. Die Zahl der vom Fragesteller erwähnten Fälle, in denen der Grundbucheintrag aus irgendeinem Grund nicht zustande kommt, ist gering und die damit verbundene Rückabwicklung und Rückerstattung der Handänderungssteuer durch die Steuerverwaltung gemäss § 8 Abs. 2 HStG bietet kaum Probleme. Der Regierungsrat sieht deshalb keine Notwendigkeit für einen Systemwechsel mit Anknüpfung der Handänderungssteuer an den Grundbucheintrag.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin