



69 Nr. 1 Gegenstand der Immobiliensteuern und Begriff des Grundstückes

1. Grundsätzliches

Der Kanton Basel-Landschaft erhebt auf Veräusserungsgewinnen die **Grundstückgewinnsteuer** und auf Handänderungen an einem Grundstück die **Handänderungssteuer**. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist in Bezug auf die Immobiliensteuern der Begriff der Handänderung gemäss dem Handänderungssteuerrecht mit jenem der Veräusserung gemäss dem Grundstückgewinnsteuerrecht identisch (StE 1985 B 42.22. Nr. 1).

Die Grundstückgewinnsteuer ist eine **Objektsteuer**. Steuerobjekt ist der nach den Bestimmungen des Grundstückgewinnsteuergesetzes berechnete Grundstücksgewinn. Der Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit findet in der Regel keine Anwendung (VGE BL vom 6. September 2000). Das Motiv der Veräusserung ist gänzlich ohne Bedeutung. Ebenso wenig spielt grundsätzlich eine Rolle, wie der Erlös verwendet wird.

Kapitalgewinne auf Immobilien werden im Kanton Basel-Landschaft der Grundstückgewinnsteuer unterworfen. Dies betrifft Grundstücke sowohl des Geschäfts- als auch des Privatvermögens von natürlichen und juristischen Personen. Dieses Besteuerungssystem wird als das **monistische** bezeichnet - es wird in 10 Kantonen angewandt. Diesem gegenüber steht das dualistische Besteuerungssystem, welches beim Bund sowie in 16 weiteren Kantonen gepflegt wird: die Grundstückgewinnsteuer betrifft nur Kapitalgewinne von Grundstücken des Privatvermögens, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gemäss BGGB und von steuerbefreiten juristischen Personen. Im Übrigen unterliegen sie der ordentlichen Gewinn- bzw. Einkommenssteuer.

Die Handänderungssteuer ist eine **Rechtsverkehrssteuer**. Der Gegenstand der Handänderungssteuer ist stets ein Verkehrsvorgang, nämlich die Übertragung (Handänderung) von im Kanton gelegenen Grundstücken.

2. Begriff des Grundstückes

2.1. Zivilrechtlicher Grundstücksbegriff

Der Begriff des Grundstückes entspricht grundsätzlich dem zivilrechtlichen Grundstücksbegriff nach Art. 655 ZGB. Als Grundstücke gelten daher auch die Miteigentumsanteile an Grundstücken.

Nicht als Grundstücke gelten Fahrnisbauten (Wenk, Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, Basel 2004, § 69 N 4).

Das Zivilgesetz nennt 4 Kategorien von Grundstücken:

- Liegenschaften: ein fest begrenzter Teil der Bodenfläche (Art. 3 Abs. 2 Grundbuchverordnung, GBV);
- selbständige und dauernde Rechte - beschränkte dingliche Rechte an einem Grundstück, welche weder zu Gunsten eines herrschenden Grundstücks noch ausschliesslich zu Gunsten einer bestimmten Person begründet sind und für mindestens 30 Jahre eingeräumt werden (Art. 7 Abs. 2 Ziffer 2 GBV);
- Bergwerke: ein aufgrund des kantonalen Bergregals erteiltes Recht zur Ausbeutung gewisser Rohstoffe (Art. 126 KV);
- Miteigentumsanteile an Grundstücken im Sinne von Art. 646 ff. ZGB. Solche Anteile sind grundsätzlich separat handelbar oder mit Grundpfandrechten belastbar. Das heute wichtigste Anwendungsgebiet - als besonders ausgestaltete Form von Miteigentum - stellt das Stockwerkeigentum dar (Art. 712a ff. ZGB).

Zum Grundeigentum gehören auch die **Bestandteile** eines Grundstückes sowie die Zugehör (Art. 642, 644 ZGB). Bestandteile sind fest mit einem Grundstück verbunden und teilen bis zu ihrer Trennung das rechtliche Schicksal des Grundstücks, sog. Akzessionsprinzip. Wer Eigentum an einem Grundstück besitzt, hat es an allen seinen Bestandteilen (Art. 642 ZGB). Die Verfügung über ein Grundstück bezieht sich, sofern nicht etwas anderes vereinbart wird, auch auf dessen Zugehör (Art. 644 ZGB). Dieses ist bei der Berechnung der



Grundstückgewinnsteuer ebenfalls miteinzubeziehen (Wenk, Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, Basel 2004, § 69 N 13). Als Beispiele für Bestandteile gelten gemäss § 77 des kantonalen Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) u.a. Bauten, Quellen, Pflanzen, Früchte bis zur Trennung. Als Zugehör gelten bewegliche - also nicht physisch fest verbundene Sachen - die einem Grundstück dauernd zur Bewirtschaftung, Benutzung oder Verwahrung dienen, zum Beispiel Waschmaschine, Kücheneinrichtung, soweit sie zusammen mit dem Grundstück veräussert werden. In Bezug auf die Grundstückgewinnsteuer ist das Zugehör nur dann von Belang, wenn dieses zusammen mit dem Grundstück veräussert wird (vgl. Wenk, Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, Basel 2004, § 69 N14).

Fest installierte mechanische Einrichtungen (Abladevorrichtungen, Melkanlagen, Jaucherührwerk, Jauchepumpen, Geflügelbatterien, Boiler etc.) gelten praxismässig als Bestandteil des landwirtschaftlichen Grundstücks. Das dafür im Kaufpreis enthaltene Entgelt unterliegt der Grundstückgewinnsteuer.

Hotelmobilien und das landwirtschaftliche Betriebsinventar - soweit dieses nicht Bestandteil des Grundstücks ist - gelten auch bei einer entsprechenden Anmerkung im Grundbuch steuerlich nicht als Zugehör und sind daher in die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer nicht mit einzubeziehen.

Die Handänderung von Fahrnis (z.B. Inventar von Betrieben) unterliegt nicht der Grundstückgewinnsteuer. Es ist jedoch abzuklären, ob der vereinbarte Preis für die Fahrnis den tatsächlichen Verhältnissen entspricht oder ob darin auch eine Entschädigung für das Grundstück enthalten ist, welche in die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer einbezogen werden muss.

Weiterführende Dokumentationen (die entsprechenden Links finden Sie [hier](#))

- ➡ Dossier Steuerinformationen der EStV: Die Besteuerung der Grundstückgewinne 2016 (Webseite EStV)