



## 77 Nr. 1 Gestehungskosten - Erwerbspreis

### 1. Kaufpreis

Als Erwerbspreis gilt der **Kaufpreis** mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers (§ 77 Abs. 1 StG). Im Kanton Basel-Landschaft kann ein Veräusserer, welcher bereits vor dem damaligen grundbuchlichen Erwerb des Eigentums wertvermehrende Investitionen getätigt hatte, diese als Gestehungskosten geltend machen (z.B. Aufwendungen die während der Miete oder vor offiziellem Antritt der Nutzung getätigt wurden). Allerdings ist zu berücksichtigen, ob und inwieweit ihm diese beim seinerzeitigen Erwerb als Unterhaltskosten bei der Einkommenssteuer angerechnet wurden.

### 2. Verkehrswert vor 20 Jahren

Liegt der Erwerb mehr als 20 Jahre zurück, so bestimmt sich der Erwerbspreis nach dem Verkehrswert des Grundstückes vor 20 Jahren, sofern kein höherer Erwerbspreis nachweisbar ist (§ 77 Abs. 3 StG). Dieser Nachweis ist vom Steuerpflichtigen zu erbringen.

Der Verkehrswert eines Grundstückes entspricht dem Preis, der hierfür im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am fraglichen Bewertungszeitpunkt am Ort der gelegenen Sache mutmasslich zu erzielen gewesen wäre. Gewöhnlicher Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt, bei dem sich die Preise nach den marktwirtschaftlichen Gegebenheiten auf der Grundlage von Angebot und Nachfrage bilden, bei dem jeder Vertragspartner ohne Zwang und nicht aus Not, sondern freiwillig und in Wahrung seiner eigenen Interessen zu handeln in der Lage ist. Danach ist der Verkehrswert einer Liegenschaft ein objektiver Wert, der sich auf das Grundstück als solches bezieht und nicht von den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers abhängt. Massgebend sind die Eigenschaften des Grundstückes und die ihm anhaftenden rechtlichen und tatsächlichen Vorteile und Lasten, die im Veräusserungsfalle auf den neuen Eigentümer übergehen; einzig hiernach bestimmt sich der mutmasslich erzielbare Kaufpreis. Gemäss konstanter Praxis der Steuerverwaltung ist der objektive Verkehrswert von **unüberbauten** Grundstücken nach der statistischen Methode zu ermitteln. Ausgangspunkt für die Verkehrswertschätzung nach der statistischen Methode bilden die vorhandenen Vergleichspreise. Dazu sind Vergleichspreise von Handänderungen unter Dritten heranzuziehen. Als vergleichbar können dabei Handänderungen gelten, welche Grundstücke betreffen, die zur Zeit des Bewertungsstichtags oder zuvor gehandelt wurden. Handänderungen, die erst nach dem Bewertungsstichtag erfolgt sind, können nur insofern berücksichtigt werden, als sie über eine bis zum Stichtag bestehende Preisentwicklung Auskunft geben. Als vergleichbar können dabei Handänderungen an (möglichst nahe gelegenen) Grundstücken herangezogen werden, die lage-, zonen- und formmässig sowie hinsichtlich Erschliessungsgrad dem Schätzobjekt gleich oder ähnlich sind (vgl. Entscheid Nr. 105/2001 des Steuergerichts des Kantons Basel-Landschaft vom 6. Juli 2001 [StGE 105/2001](#))

Im Entscheid vom 15. August 2014 (Nr. 510 13 78) hat das Steuergericht bezüglich der Ermittlung des Verkehrswertes vor 20 Jahren von **überbauten** Grundstücken u.a. festgehalten, dass die kantonale Praxis auf die Verordnung zum Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz abstellt. Danach gilt als Verkehrswert die Summe aus Zustandswert des Gebäudes, Baunebenkosten und Landwert (mithin also der Realwert). Der Zustandswert des Gebäudes geht vom Gebäudeversicherungswert 1939, dem sogenannten Brandlagerwert aus. Dieser wird auf den gemäss dem vom Regierungsrat festgelegten Indexstand im Bewertungszeitpunkt gebracht und altersentwertet – im konkreten Fall mit 2 % pro Jahr Differenz zwischen Bewertungszeitpunkt und Baujahr. Grundsätzlich ist auf den Brandlagerwert der letzten Schätzung vor dem Bewertungsstichtag (vor 20 Jahren) abzustellen, sofern nicht feststeht, dass dieser Wert zu tief ausgefallen ist und deshalb kurz nach dem Bewertungsstichtag als Folge einer Überprüfung angepasst werden musste. Die Baunebenkosten wurden mit 10 % festgelegt. Für den Landwert wurden 70 % des aus repräsentativem Preisvergleich ermittelten Verkehrswertes eingesetzt. Konkret ergab sich in diesem Fall folgende Berechnung für das im Jahre 1986 erworbene und im 2009 veräusserte Grundstück (EFH):



Brandlagerwert 1939 (1988er Wert, im 1992 korrigiert)	145'400
Bauteuerung bis 1989 / 780 %	1'134'120
./. Altersentwertung (0.2 % seit 1988 gemäss Tabelle zur Vo)	-2'268
+10 % Baunebenkosten	113'185
+ Landwert 70 % des VW von 647'838	<u>453'486</u>
Verkehrswert 1989	1'698'824
Verkehrswert 1989, indexiert auf Verkaufsjahr 2009 (1.19)	2'017'336
+Ermässigung Altbesitz gemäss § 78 <sup>bis</sup> StG	50'000
+Verkaufsnebenkosten	<u>1'000</u>
Total indexierter Verkehrswert vor 20 Jahren	2'068'336

Dem auszugsweise wiedergegebenen Entscheid lag im Wesentlichen folgender Sachverhalt zugrunde:

Bei der Ermittlung der Gestehungskosten konnten nicht alle Belege eingereicht werden, welche seit dem Wert vor 20 Jahren als wertvermehrnde Investitionen getätigt wurden. Anhand von Fotos und eines nachträglich erstellten Gutachtens wurde versucht, eine damalige Kostenschätzung des Schwimmbassins, des Dachstockausbaus über der Garage sowie eines Wintergartens und des Gartenzauns mit elektrischem Tor vorzunehmen und diese als zusätzliche Gestehungskosten in Abzug zu bringen. Als Beweis wurde zudem eine Baubewilligung für diverse Arbeiten (Schwimmbassin, Wintergarten und Dachfenster-Einbauten) beigebracht. In freier Beweiswürdigung wurde im Ergebnis ein Grossteil dieser geschätzten Aufwendungen nachträglich noch zugelassen.

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

➡ Vgl. auch: StGE 510 14 36 vom 24. Oktober 2014.