



78 Nr. 2 Ermässigung bei selbstbewohnten Liegenschaften

Ermässigung bei selbstbewohnten Liegenschaften

Der Grundstückgewinn ermässigt sich bei der Veräusserung von selbstbewohnten Liegenschaften für jedes nach dem 20. Besitzesjahr nachgewiesene Jahr der Selbstnutzung um CHF 5'000, höchstens jedoch um CHF 50'000, sofern der Veräusserer die Liegenschaft während mindestens 20 Jahren zu Eigentum besessen hat (Absatz 1).

§ 78^{bis} StG war in der regierungsrätlichen Revisionsvorlage vom 11. April 1989 noch nicht enthalten. Erst im Laufe der Beratung im Landrat ist die Bestimmung entstanden. Die Entlastung des Altbesitzes war insbesondere als Ausgleich gedacht zur Verschärfung durch die nur noch hälftige Berücksichtigung der Geldwertveränderung auf nach dem 1. Januar realisierten Grundstücksgewinnen. Ebenso sollte die Bestimmung älteren Steuerpflichtigen entgegenkommen, die z.B. wegen des Umzugs in ein Altersheim kein selbstgenutztes Wohneigentum mehr erwerben und deshalb von dessen steuerlicher Privilegierung nicht mehr profitieren können.

Der Landrat verzichtete darauf, die Ausnahmefälle ausdrücklich zu regeln, wo privilegiert besteuert werden soll, obwohl der (wohl meist ältere) Veräusserer im Zeitpunkt der Veräusserung die Liegenschaft nicht mehr selbst bewohnt (z.B. Eintritt ins Altersheim, längerer Spitalaufenthalt, vor der Veräusserung Umzug in eine Wohnung). Daraus hat die damalige Steuerrekurskommission gefolgert, dass aufgrund des Zwecks der Norm nicht ein Selbstbewohnen im Zeitpunkt der Veräusserung zwingend verlangt werden darf; es muss eine nicht genau festgelegte Übergangszeit gewährt werden. Vorausgesetzt wird allerdings, dass:

1. im Moment der Aufgabe der Selbstnutzung ein fester Veräusserungswille besteht;
2. in der Übergangszeit ernsthafte Verkaufsbemühungen erfolgen und
3. in dieser Zeit keine eigentliche Nutzungsänderung eintritt.

(vgl. dazu Peter Christen, Die Grundstückgewinnsteuer des Kantons Basel-Landschaft, Diss., Liestal 1998, S. 204 f.).

Hat der Veräusserer die Liegenschaft vom Ehegatten erworben, werden ihm dessen Eigentums- und Nutzungsjahre angerechnet (Absatz 2). Eine Anrechnung von Eigentums- und Nutzungsjahren im Sinne von § 78^{bis} Absatz 2 StG ist nur unter Ehegatten möglich. Zu diesem Schluss gelangte die damalige Steuerrekurskommission in einem Streitfall, wo eine Erbengemeinschaft ein ererbtes Grundstück veräussert und geltend gemacht hatte, es seien ihr die Eigentums- und Nutzungsjahre der Erblasserin anzurechnen. Die Steuerrekurskommission führte zur Begründung an, das Gesetz fordere ein Selbstbewohnen sowie Eigentum während 20 Jahren, und beides treffe auf die Erbengemeinschaft nicht zu (StRK BL vom 20. März 1992, BStP Band XI [1991-1993] S. 427 ff.).

Die Ermässigung des Grundstückgewinnes wegen langjähriger Besitzdauer setzt einerseits eine Selbstbewohnung und andererseits Eigentum an der betreffenden Liegenschaft voraus. Diejenigen Jahre, die im später übernommenen Elternhaus verbracht wurden, können deshalb nicht berücksichtigt werden. Dies gilt auch dann, wenn dafür Mietzinszahlungen entrichtet und diese wiederum für die Amortisation der Liegenschaft verwendet wurden ([BStPra 2011, 241-247](#)).

Die Regelung in § 78^{bis} StG darf als basellandschaftliche Besonderheit bezeichnet werden, da in vielen andern Grundstückgewinnsteuergesetzen der Gewinn aus Altbesitz mit einer Ermässigung auf dem Steuersatz entlastet wird (vgl. dazu auch Peter Christen, Die Grundstückgewinnsteuer des Kantons Basel-Landschaft, Diss., Liestal 1998, S. 205).