

Liestal, 28. Juli 2017/Ne

## Stellungnahme

Landratssitzung vom **28. September 2017**; Traktandum **30**

Vorstoss Nr. **2017/178** – **Motion** von **Andreas Dürr, FDP-Fraktion**

Titel: **Sicherheit im Grundbuchverkehr**

### 1. Antrag

- Vorstoss entgegennehmen und zur Abschreibung beantragen
- Vorstoss ablehnen
- Motion als Postulat entgegennehmen
- Motion als Postulat entgegennehmen und zur Abschreibung beantragen

Parlamentarische Initiative wird zur Überweisung  empfohlen /  nicht empfohlen.

### 2. Begründung

Die Motion hat eine per Anfang Jahr angepasste Dienstleistung der kantonalen Steuerverwaltung zum Thema. Wie der Motionär richtig ausführt, werden die Notare und Notarinnen häufig als sogenannte Zahl- und Treuhandstelle eingesetzt. In dieser Funktion nehmen sie die Abwicklung des vom Käufer an den Verkäufer einer Liegenschaft entrichteten Kaufpreises wahr und halten insbesondere die allenfalls geschuldeten Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern zurück. Nach Vorliegen der definitiven Steuerrechnungen werden diese beglichen. Damit die Notarinnen und Notare den Kaufpreisrückbehalt in der richtigen Grössenordnung berechnen können, benötigen sie bei der Grundstückgewinnsteuer u.a. Informationen zum Gestehungswert der Liegenschaft.

Bei älteren Liegenschaften bestimmt sich der Gestehungswert nach dem Verkehrswert vor 20 Jahren, sofern kein höherer Erwerbspreis nachweisbar ist (§ 77 Abs. 3 Steuergesetz). Anfangs Jahr hat die Steuerverwaltung in diesem Zusammenhang ein Merkblatt im Internet publiziert ([www.steuern.bl.ch](http://www.steuern.bl.ch)). Darin wird beschrieben, wie bei der Ermittlung des massgebenden Grundstückgewinns der Verkehrswert vor 20 Jahren berechnet wird. Zudem wurde eine Berechnungshilfe bereitgestellt, damit Notarinnen und Notare sowie Steuerberaterinnen und Steuerberater selbständig den Verkehrswert vor 20 Jahren ermitteln können. Damit setzte die Steuerverwaltung einerseits ein langjähriges Anliegen der interessierten Personen um. Andererseits sollte sich der zuständige Veranlagungsbereich vermehrt auf seine Kernaufgabe, die Veranlagung der Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern konzentrieren können; immerhin wurden 2015 beinahe 700 und 2016 etwas über 500 Vorbescheide zum Verkehrswert vor 20 Jahren erteilt. Gegenüber dem Basellandschaftlichen Notariatsverband hat die Steuerverwaltung aber zugesagt, in Ausnahmefällen, d.h. bei komplexen Verhältnissen nach wie vor den Verkehrswert vor 20 Jahren zu berechnen. In dieser Hinsicht ist die Aussage in der Motion zu präzisieren und es kann nicht von einer Weigerung der Steuerverwaltung gesprochen werden.

Zur Berechnung des Verkehrswerts vor 20 Jahren muss der damalige Brandlagerwert bekannt sein. Gemäss anfangs Jahr publiziertem Merkblatt ist dieser bei der zuständigen Katastergemeinde anzufragen. Wie sich nun gezeigt hat, sind die alten Katasteranzeigen nicht mehr bei allen Gemeinden vorhanden. Zudem taten sich einige Gemeindeverwaltungen schwer damit, die gewünschte Auskunft den anfragenden Notariaten zu erteilen. Sie haben sie an die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung verwiesen. Dort sind die benötigten Brandlagerwerte v.a. für Stockwerkeigentumseinheiten aber gar nicht bekannt. Auch hier kann im Gegensatz zum Wortlaut der Motion nicht von einer Weigerung gesprochen werden.

Die Steuerverwaltung hat in der Zwischenzeit das Merkblatt angepasst. Anfragen zum früheren Brandlagerwert sind seit Mitte Juli 2017 an die kantonale Steuerverwaltung, Geschäftsbereich

Spezialsteuern, zu richten. Optimalerweise erfolgen solche Anfragen unter Angabe der Parzellennummer und der Gemeinde per Mail an [spezialsteuer@bl.ch](mailto:spezialsteuer@bl.ch). Mit Schreiben vom 13. Juli 2017 wurde der Basellandschaftliche Notariatsverband entsprechend informiert. Der Verband der Gemeindeverwalterinnen- und verwalter des Kantons Basel-Landschaft und der Verband Basellandschaftlicher Gemeinden wurden mit einer Kopie bedient. In diesem Schreiben hat die kantonale Steuerverwaltung nochmals zugesichert, dass sie in komplexen Fällen einen unverbindlichen Vorbescheid zum Verkehrswert vor 20 Jahren erteilen werde.

Der Regierungsrat ist zuversichtlich, dass es den Notarinnen und Notaren in den meisten Fällen möglich sein wird, rasch und zuverlässig mit der im Internet bereit gestellten Berechnungshilfe und in Anwendung des angepassten Merkblatts den Verkehrswert vor 20 Jahren zu berechnen. In komplexen Fällen erteilt die kantonale Steuerverwaltung nach wie vor unverbindliche Vorbescheide. Damit ist das Anliegen der Motion erfüllt und die Notarinnen und Notare können die mutmasslichen Grundstückgewinnsteuern einfach berechnen und die Steuern in der richtigen Grössenordnung zurückbehalten. Die Motion ist daher in ein Postulat umzuwandeln und abzuschreiben.

An dieser Stelle sei erwähnt, dass die kantonale Steuerverwaltung für die Baselbieter Notariate seit anfangs Jahr eine andere Dienstleistung anbietet. So haben sie neu die Möglichkeit, Vorauszahlungen für die Sicherstellung von Immobiliensteuern zu leisten.