

Handänderungssteuer beim Erwerb eines selbst bewohnten Grundstücks: Dauer der Selbstbewohnung



Markus W. Stadlin

*Dr. iur., Advokat und Notar,
Partner bei
Thomann Fischer, Basel*

Einführung

Gemäss § 4 Abs. 2 lit. a) HäStG wird die Handänderungssteuer zum Satz von (lediglich) 1,5 Prozent erhoben bei Erwerb eines ausschliesslich und während mindestens 6 Jahren dauernd selbst bewohnten Grundstücks. § 5 Abs. 2 HäStG sieht vor, dass diesfalls nicht der Erwerber*, sondern der Veräusserer steuerpflichtig ist. Die Gewährung dieser Privilegierung erfolgt gestützt auf eine bezügliche Absichtserklärung des Erwerbers. In allen Fällen, in denen der Erwerber seine Absicht nicht umsetzt, also zum Beispiel innert besagter Frist das Grundstück veräussert oder vermietet, wird die erlassene Handänderungssteuer mit Zins nachgefordert.

Steuerrekurskommission (Behördenpraxis und Lehre)

Die Steuerrekurskommission hatte in einem Entscheid vom 1. Dezember 2022 (STRKE 2022-58) Gelegenheit, die bisherige Behördenpraxis zu überprüfen und zu klären. Das ist deshalb wertvoll, weil der Kommentar zum Basler Steuergesetz aus dem Jahr 2019 (unter

Rz. 28 zu § 4 HäStG) die vorliegende Fragestellung praktisch unkommentiert lässt und damit wenig hilfreich ist. Die Erwägungen der Steuerrekurskommission im hier besprochenen Entscheid vermögen den Verfasser zwar nicht zu begeistern, im Resultat jedoch schützt die Steuerrekurskommission die bisherige Veranlagungspraxis der Steuerverwaltung.

Umfeld und Voraussetzungen für die Privilegierung

Die Steuerrekurskommission stellt in STRKE 2022-58 primär fest, dass die (basel-städtische) Handänderungssteuer bundesrechtlich nicht harmonisiert ist, sodass die Bestimmungen des HäStG rein kantonales Recht darstellen. Ein ausschliessliches Selbstbewohnen berechtigt nur dann zu einer privilegierten Besteuerung, wenn das erworbene Grundstück innert Jahresfrist ausschliesslich selbst bewohnt wird und die Selbstbewohnung nach erfolgter Wohnsitznahme mindestens 6 Jahre andauert.

Bereits in ihrem früheren Entscheid vom 20. September 2012 (STRKE 2011-102; Erw. 4d) hat die Steuerrekurskommission erkannt, dass einer steuerpflichtigen Person grundsätzlich eine (von der Praxis kreierte, im Gesetz nicht vorgesehene, aber in Fällen der Ersatzbeschaffung eines selbst bewohnten Grundstücks i.S.v. § 4 Abs. 2 lit. b) HäStG erwähnte) Karenzfrist von einem Jahr zur Verfügung steht, bis zum Ablauf derselben sie das erworbene Grundstück «beziehen» muss, ansonsten die Privilegierung dahinfällt. Der Grund der Karenzfrist ist darin zu sehen, dass dem Erwerber das Privileg nicht verwehrt wer-

den soll, wenn er (je nach den Umständen) nicht sofort am ersten Tag nach dem Erwerb in das Grundstück einziehen kann. Ursache kann sein, dass Umbau- und/oder Sanierungsarbeiten vorgenommen werden müssen, die eine Bewohnung verunmöglichen, oder laufende und noch zu kündigende Mietverträge den unmittelbaren Bezug verhindern.

Gemäss Veranlagungspraxis führt die Inanspruchnahme der Karenzfrist durch den Erwerber dazu, dass der Zeitpunkt des Beginns der 6-jährigen Mindestfrist hinausgeschoben wird; die Karenzfrist (von maximal einem Jahr) ist mit anderen Worten nicht an die gesetzliche Mindestfrist von 6 Jahren anzurechnen. Diese logische und nach Auffassung des Verfassers richtige Konsequenz hat die Steuerrekurskommission im besprochenen Entscheid zwar nicht ausdrücklich bestätigt, aufgrund des von ihr zu würdigenden Sachverhalts jedoch implizit gestützt.

Zusammenfassung

Den Erwerbern von ausschliesslich und selbst bewohnten Grundstücken ist anzuraten, dem auf den Erwerb nachfolgenden Zeitpunkt des Bezugs Beachtung zu schenken und bei Wegzug, Vermietung und/oder Veräusserung an die 6-jährige Mindestfrist zu denken. Die entsprechenden Hinweise der Notare verdienen Beachtung, denn 1,5 Prozent des Kaufpreises können wehtun.

* Der Verfasser verwendet zum Zweck der besseren Lesbarkeit männliche Formen, selbstverständlich sind weibliche Personen eingeschlossen.