

Verordnung zum Gesetz über die Erbschafts- und die Schenkungs- steuer *

Vom 16. Juni 1981 (Stand 1. Mai 2014)

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft, gestützt auf § 17 des Gesetzes vom 7. Januar 1980¹⁾ über die Erbschafts- und die Schenkungssteuer (ESchStG), beschliesst:

1 Überbaute Grundstücke

§ 1 Grundsatz

¹ Als Verkehrswert eines überbauten Grundstückes gilt die Summe aus Zustandswert des Gebäudes, Baunebenkosten und Landwert.

§ 2 Zustandswert

¹ Der Zustandswert des Gebäudes wird mit dem vom Regierungsrat festgelegten Indexstand auf der Grundlage des Gebäudeversicherungswertes 1939 berechnet. *

² Entspricht die Versicherungssumme dem Neuwert des Gebäudes, so ist das Alter des Gebäudes gemäss § 5 als wertvermindernd zu berücksichtigen. Ist die Versicherungssumme mit dem Zeitwert identisch, so gilt dieser als Zustandswert.

§ 3 Baunebenkosten

¹ Die Nebenkosten sind als wertvermehrend zu berücksichtigen.

² Die Nebenkosten umfassen die Aufwendungen für die Umgebungsarbeiten inkl. Einfriedigungen und Zufahrten, für Werkleitungen und Kanalisationen sowie für Bauzinsen und Gebühren. Sie betragen je nach Ausstattung und Lage des Grundstückes zwischen 10 und 15% des Zustandswertes des Gebäudes. *

³ Schwimmbäder sowie gedeckte, nicht mit dem Gebäude verbundene Sitzplätze und ähnliche bauliche Objekte sind nicht in die Nebenkosten einzubeziehen, sondern ihr Zustandswert ist separat zu bewerten. Fehlt für diese Bauten eine Versicherungssumme, ist der Zustandswert zu schätzen.

1) GS 27.476, SGS 334

§ 4 Landwert

¹ Als Landwert eines überbauten Grundstückes gilt der nach § 6 ermittelte und um 30% reduzierte Verkehrswert.

² Lässt sich vom Umschwung weiteres überbaubares Areal abtrennen, ist dieses zum vollen Verkehrswert zu bewerten.

§ 5 Altersentwertung

¹ Die Altersentwertung wird je nach Alter des Gebäudes in Prozenten des Neuwertes errechnet und richtet sich nach der als Anhang aufgeführten Tabelle.

² Bei schlecht oder besonders gut unterhaltenen Gebäuden können die Prozentsätze unter- oder überschritten werden. Die Abweichung ist zu begründen.

³ Für Gebäude, die durchgreifend erneuert und den modernen Erfordernissen angepasst worden sind, gilt nicht das Erstellungsjahr, sondern das mittlere Alter des Gebäudes als Basis für die Berechnung der Altersentwertung.

2 Unüberbaute Grundstücke

§ 6 Grundsatz

¹ Der Verkehrswert von Grund und Boden richtet sich nach den durchschnittlichen Preisen, die in der betreffenden Gegend und in gleichartigen Zonen in den dem Bemessungszeitpunkt vorangegangenen 2 Jahren bezahlt worden sind.

3 Besondere Fälle

§ 7 Handänderung von Grundstücken

¹ Ist ein Grundstück (Grund und Boden und Gebäude oder Grund und Boden allein) innert 2 Jahren vor dem Bewertungszeitpunkt entgeltlich erworben worden, gilt der Kaufpreis zuzüglich seither getätigter wertvermehrender Investitionen als Verkehrswert.

² Dasselbe gilt für nach dem Erbfall oder der Schenkung, aber vor Veranlagung der Erbschafts- und Schenkungssteuer veräußerte Grundstücke.

³ Ausgenommen sind Verkäufe von Grundstücken, bei denen der Kaufpreis erheblich vom Marktwert abweicht. Für sie gelten die allgemeinen Bewertungsgrundsätze der §§ 1–6.

§ 8 Neu erstellte Gebäude

¹ Ist ein Gebäude innert 2 Jahren vor dem Bewertungszeitpunkt erstellt worden, gilt anstelle der Bewertung gemäss § 2 der Erstellungspreis zuzüglich seither getätigter wertvermehrender Investitionen als Zustandswert des Gebäudes.

§ 9 Vermietete Mehrfamilien- und Geschäftshäuser

¹ Als Verkehrswert für Grundstücke mit vermieteten Mehrfamilien- und Geschäftshäusern gilt das Mittel aus dem dreifachen kapitalisierten Bruttomiet-ertrag und dem nach § 1 berechneten Verkehrswert. *

² Der Kapitalisierungssatz liegt je nach Alter und Zustand

- a. bei Mehrfamilienhäusern zwischen 1½ und 2½%
- b. bei Geschäftshäusern zwischen 2 und 3½%

über dem Zinssatz für 1. Hypotheken der Basellandschaftlichen Kantonalbank.

§ 10 Landwirtschaftliche Grundstücke

¹ Der Ertragswert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke gemäss § 16 Absatz 1 ESchStG wird nach dem Eidgenössischen Schätzungsreglement¹⁾ ermittelt.

§ 11 Wald

¹ Der Wald wird nach den Richtlinien gemäss § 10 zum Ertragswert bewertet.

§ 12 Ausserkantonale Grundstücke

¹ Für ausserhalb des Kantons gelegene Grundstücke sind die Verkehrs- und Ertragswerte bei den zuständigen Stellen des betreffenden Kantons oder bei den Erben zu erheben.

4 Abzüge

§ 13 Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer

¹ Der Abzug für die bei einer späteren Veräusserung in Rechnung zu stellende Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer gemäss § 17 Satz 2 ESchStG beträgt bei unüberbauten Grundstücken bis 9% und bei überbauten Grundstücken (Boden und Gebäude) bis 5% der gemäss den §§ 1–12 ermittelten Werte. *

² Bei veräusserten Grundstücken gemäss § 7 Absatz 2 sind die effektiv geschuldeten Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern abzuziehen.

1) SR 211.412.123

5 Bezug ***§ 13^{bis} ***

¹ Der Bezug der Erbschafts- und Schenkungssteuer erfolgt durch die kantonale Steuerverwaltung.

E. Schlussbestimmung**§ 14 Inkrafttreten**

¹ Diese Verordnung tritt am 1. Juli 1981 in Kraft.

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkraft seit	Element	Wirkung	Publiziert mit
16.06.1981	01.07.1981	Erlass	Erstfassung	GS 27.729
18.12.1990	01.01.1991	§ 13 Abs. 1	geändert	GS 30.469
12.04.1994	12.04.1994	Erlasstitel	geändert	GS 31.621
12.04.1994	12.04.1994	§ 2 Abs. 1	geändert	GS 31.621
12.04.1994	12.04.1994	§ 9 Abs. 1	geändert	GS 31.621
27.10.2009	01.01.2010	Titel 5	eingefügt	GS 36.1221
27.10.2009	01.01.2010	§ 13 ^{bis}	eingefügt	GS 36.1221
08.04.2014	01.05.2014	§ 3 Abs. 2	geändert	GS 2014.037

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkraft seit	Wirkung	Publiziert mit
Erlass	16.06.1981	01.07.1981	Erstfassung	GS 27.729
Erlasstitel	12.04.1994	12.04.1994	geändert	GS 31.621
§ 2 Abs. 1	12.04.1994	12.04.1994	geändert	GS 31.621
§ 3 Abs. 2	08.04.2014	01.05.2014	geändert	GS 2014.037
§ 9 Abs. 1	12.04.1994	12.04.1994	geändert	GS 31.621
§ 13 Abs. 1	18.12.1990	01.01.1991	geändert	GS 30.469
Titel 5	27.10.2009	01.01.2010	eingefügt	GS 36.1221
§ 13 ^{ba}	27.10.2009	01.01.2010	eingefügt	GS 36.1221

Anhang:**Altersentwertung von Gebäuden in Prozenten des Neuwertes**

Gebäude- alter Jahre	Altersent- wertung in %	Gebäude- alter Jahre	Altersent- wertung in %	Gebäude- alter Jahre	Altersent- wertung in %
1	0,2	31	14,8	61	45,2
2	0,4	32	15,6	62	46,4
3	1,0	33	16,4	63	47,6
4	1,5	34	17,2	64	48,8
5	2,0	35	18,0	65	50,0
6	2,4	36	18,8	66	51,2
7	2,8	37	19,6	67	52,4
8	3,2	38	20,4	68	53,6
9	3,6	39	21,2	69	54,8
10	4,0	40	22,0	70	56,0
11	4,4	41	23,0	71	57,4
12	4,8	42	24,0	72	58,8
13	5,2	43	25,0	73	60,2
14	5,6	44	26,0	74	61,6
15	6,0	45	27,0	75	63,0
16	6,4	46	28,0	76	64,4
17	6,8	47	29,0	77	65,8
18	7,2	48	30,0	78	67,2
19	7,6	49	31,0	79	68,6
20	8,0	50	32,0	80	70,0
					und mehr
21	8,6	51			33,2
22	9,2	52			34,4
23	9,8	53			35,6
24	10,4	54			36,8
25	11,0	55			38,0
26	11,6	56			39,2
27	12,2	57			40,4
28	12,8	58			41,6
29	13,4	59			42,8
30	14,0	60			44,0