

Gesetz über die Handänderungssteuer (Handänderungssteuergesetz)

Vom 26. Juni 1996 (Stand 1. Juli 2014)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt,

gestützt auf § 39 Abs. 1 lit. d der Kantonsverfassung vom 2. Dezember 1889¹⁾, erlässt auf Antrag der Kommission für Steuerfragen folgendes Gesetz:

§ 1 *Grundsatz*

¹ Der Handänderungssteuer unterliegen die zivilrechtlichen und die in diesem Gesetz aufgeführten wirtschaftlichen Handänderungen.

² Der Steuersatz beträgt 3 Prozent.

³ Steuerpflichtig ist, soweit dieses Gesetz nichts anderes vorsieht, der Erwerber oder die Erwerberin.

⁴ Die Steuer wird nach der vereinbarten Gegenleistung berechnet, mindestens aber vom Steuerwert des Grundstücks.

§ 2 *Begriff des Grundstückes*

¹ Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind

- a) die Liegenschaften;
- b) die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Baurechte;
- c) die Miteigentumsanteile an Grundstücken;
- d) die Gesamthandsanteile an Grundstücken; geht aus dem zugrundeliegenden Rechtsverhältnis nichts anderes hervor, so werden die jeweiligen Anteile der Gesamteigentümer und Gesamteigentümerinnen als gleich gross vermutet.

² Grundstücken wirtschaftlich gleichgestellt sind Immobiliengesellschaften. Eine Immobiliengesellschaft ist eine juristische Person, deren Aktiven gemessen am Buchwert, seit der Gründung, längstens aber in den letzten fünf Geschäftsjahren zu mindestens zwei Dritteln aus Grundstücken bestehen und deren gesamter Rohertrag zu mindestens zwei Dritteln aus Grundstücken fliesst.

§ 3 *Steuerobjekt*

¹ Besteuert wird der Erwerb eines Grundstückes.

² Als Erwerb eines Grundstückes gilt jeder Abschluss eines Vertrages, der den Erwerbern oder Erwerberinnen zusichert, ihnen Eigentumsrechte an einem Grundstück zu übertragen, sowie der Erwerb an einer freiwilligen oder amtlichen Gant.

¹⁾ Diese Verfassung ist aufgehoben. Massgebend ist jetzt die Verfassung vom 23. 3. 2005 (SG [111.100](#)).

³ Dem Erwerb eines Grundstücks gleichgestellt ist

- a) der Erwerb eines selbständigen und dauernden Baurechts, welches Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen zugunsten der Erwerber oder Erwerberinnen bestellen;
- b) das Ausüben eines Kaufs- oder Rückkaufsrechts über ein Grundstück;
- c) das Abtreten eines vorgemerkten Kaufs- oder Rückkaufsrechts über ein Grundstück;
- d) der entgeltliche Verzicht auf ein vorgemerktes Kaufs- oder Rückkaufsrecht;
- e) der Eintritt in die Rechte der ursprünglichen Erwerber oder Erwerberinnen aus einem steuerbaren Erwerbsgeschäft, auch wenn diese damals den Vertrag wahlweise für sich oder noch zu bestimmende Dritte abgeschlossen haben;
- f) der Erwerb von Anteilsrechten an einer Immobiliengesellschaft.

§ 4 *Steuerbefreite Handänderungen*

¹ Von der Handänderungssteuer sind befreit

- a) Handänderungen an die Nachkommen, Adoptivnachkommen, Stief- und Pflegekinder;
- b) Handänderungen im Rahmen einer Erbteilung;
- c) ²⁾ Handänderungen zwischen Ehegatten und zwischen eingetragenen Partnern;
- d) Handänderungen im Zuge einer güterrechtlichen Auseinandersetzung;
- e) Handänderungen infolge körperlicher Teilung von gemeinschaftlichem Grundeigentum (Realteilung) sowie Aufteilung in Stockwerkeigentum, insoweit die zugeteilten Grundstücke den bisherigen Anteilsverhältnissen entsprechen;
- f) ³⁾ Handänderungen bei Umstrukturierungen; die Bestimmungen des § 20 Abs. 1 und § 72 Abs. 1 und 3 des Gesetzes über die direkten Steuern gelten sinngemäss.
- g) ⁴⁾ ...
- h) ⁵⁾ ...

²⁾ § 4: Abs. 1 lit. c in der Fassung von Abschn. II., 13., des GRB vom 18. 10. 2006 (wirksam seit 1. 1. 2007; [Ratschlag Nr. 05.1156.01](#)).

³⁾ § 4 Abs. 1 lit. f in der Fassung des GRB vom 21. 10. 2004 (wirksam seit 9. 12. 2004; Ratschlag Nr. 9348); Abschn. II dieses GRB enthält folgende Übergangsbestimmung: Diese Änderung findet erstmals Anwendung auf Umstrukturierungstatbestände, die sich ab dem 1. Juli 2004 verwirklicht haben.

⁴⁾ § 4 Abs. 1 lit. g aufgehoben durch GRB vom 21. 10. 2004, wirksam seit 9. 12. 2004; Ratschlag Nr. 9348); Abschn. II dieses GRB enthält folgende Übergangsbestimmung: Diese Änderung findet erstmals Anwendung auf Umstrukturierungstatbestände, die sich ab dem 1. Juli 2004 verwirklicht haben.

⁵⁾ § 4 Abs. 1 lit. h aufgehoben durch GRB vom 21. 10. 2004, wirksam seit 9. 12. 2004; Ratschlag Nr. 9348); Abschn. II dieses GRB enthält folgende Übergangsbestimmung: Diese Änderung findet erstmals Anwendung auf Umstrukturierungstatbestände, die sich ab dem 1. Juli 2004 verwirklicht haben.

i) ⁶⁾ ...

² Die Handänderungssteuer wird zum Satze von 1,5 Prozent erhoben bei

- a) Erwerb eines ausschliesslich und während mindestens 6 Jahren dauernd selbstbewohnten Grundstücks;
- b) Veräusserung eines ausschliesslich und während mindestens sechs Jahren dauernd selbstbewohnten Grundstücks, soweit der Veräusserungserlös grundsätzlich innert einjähriger Frist zum Erwerb eines gleichgenutzten Ersatzgrundstücks innerhalb des Kantons verwendet wird;
- c) ⁷⁾ Erwerb eines Grundstücks durch eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes; veräussert eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine Wohnliegenschaft zwecks Erwerbs eines gleichgenutzten Ersatzgrundstücks, gilt lit. b sinngemäss;
- d) ⁸⁾ Erwerb eines Grundstücks durch eine Wohngenossenschaft, die nicht bereits unter die Privilegierung gemäss lit. c fällt, wenn ihre Mieterinnen und Mieter mehrheitlich zugleich auch Genossenschaftsmitglieder sind, das Genossenschaftskapital zur Hauptsache von ihnen eingebracht und maximal bis zu einem um 1 Prozent unter dem Zinssatz der Basler Kantonalbank für variable erste Hypotheken liegenden Satz verzinst und das Grundstück während mindestens sechs Jahren mehrheitlich von Genossenschaftsmitgliedern selbst bewohnt wird; veräussert eine Wohngenossenschaft eine Wohnliegenschaft zwecks Erwerbs eines gleichgenutzten Ersatzgrundstücks, gilt lit. b sinngemäss.

§ 5 *Steuersubjekt*

¹ Die Handänderungssteuer schuldet, unter Vorbehalt von Abs. 2,

- a) wer ein Grundstück erwirbt;
- b) wer aus einem Baurecht berechtigt wird;
- c) wer ein Kaufs- oder Rückkaufsrecht ausübt, abtritt oder auf ein solches verzichtet;
- d) wer später in die Rechte der Erwerber oder Erwerberinnen aus einem steuerbaren Erwerbsgeschäft eintritt;

⁶⁾ § 4 Abs. 1 lit i aufgehoben durch GRB vom 21. 10. 2004, wirksam seit 9. 12. 2004; Ratschlag Nr. 9348); Abschn. II dieses GRB enthält folgende Übergangsbestimmung: Diese Änderung findet erstmals Anwendung auf Umstrukturierungstatbestände, die sich ab dem 1. Juli 2004 verwirklicht haben.

⁷⁾ § 4 Abs. 2 lit. c beigefügt durch § 24 Ziff. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 5. 6. 2013 (wirksam seit 1. 7. 2014; Geschäftsnr. [12.1202](#)).

⁸⁾ § 4 Abs. 2 lit. d beigefügt durch § 24 Ziff. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 5. 6. 2013 (wirksam seit 1. 7. 2014; Geschäftsnr. [12.1202](#)).

- e) ⁹⁾ wer Anteilsrechte an einer Immobiliengesellschaft erwirbt, soweit er dadurch alleine, gemeinsam mit dem Ehepartner, dem eingetragenen Partner oder mit ihm gesellschaftsrechtlich verbundenen Personen über 50 Prozent des nominellen oder des stimmberechtigten Aktienkapitals, Stammkapitals oder Genossenschaftskapitals erlangt oder schon innegehabt hat.

² Bei Erwerb eines Grundstücks im Sinne von § 4 Abs. 2 lit. a, c oder d ist die Veräussererin bzw. der Veräusserer steuerpflichtig. ¹⁰⁾

§ 6 *Steuerbefreite Personen*

¹ Keine Handänderungssteuer schulden

- a) der Bund, der Kanton und seine Gemeinden;
 b) ¹¹⁾ Körperschaften, Stiftungen und Anstalten, die nach § 66 des Gesetzes über die direkten Steuern von der Steuerpflicht befreit sind, sofern die Grundstücke unmittelbar zu öffentlichen, gemeinnützigen oder wohltätigen Zwecken erworben werden;
 c) wer durch Bundes- oder durch das baselstädtische Recht von der Handänderungssteuerpflicht ausgenommen ist.

§ 7 *Steuerbemessung*

¹ Die Handänderungssteuer bemisst sich nach dem Entgelt, welches für den Erwerb des Grundstücks vereinbart worden ist, mindestens aber nach dem zur Zeit des Erwerbs anwendbaren Steuerwert des Grundstücks gemäss § 46 des Gesetzes über die direkten Steuern. ¹²⁾

² Sofern ein Werkvertrag mit dem Erwerbsvertrag derart verbunden ist, dass dieser ohne jenen nicht geschlossen worden wäre, so unterliegt auch der Werklohn der Handänderungssteuer.

³ Haben die Parteien bei unentgeltlichem Erwerb und beim Tausch einen höheren Wert für das Grundstück vereinbart als den zur Zeit des Erwerbs anwendbaren Steuerwert gemäss § 46 des Gesetzes über die direkten Steuern, so bemisst sich die Handänderungssteuer nach jenem. ¹³⁾

⁴ Werden Kaufs- oder Rückkaufsrechte ausgeübt, bemisst sich die Steuer nach dem dafür vereinbarten Entgelt unter Einschluss allfälliger bereits bei Einräumung des Kaufs- oder Rückkaufsrechts erbrachter Leistungen.

⁵ Werden Kaufs- oder Rückkaufsrechte abgetreten, bemisst sich die Steuer nach dem für die Abtretung vereinbarten Entgelt.

⁹⁾ § 5 Abs. 1 lit. e in der Fassung von Abschn. II., 13., des GRB vom 18. 10. 2006 (wirksam seit 1. 1. 2007; [Ratschlag Nr. 05.1156.01](#)).

¹⁰⁾ § 5 Abs. 2 in der Fassung von § 24 Ziff. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 5. 6. 2013 (wirksam seit 1. 7. 2014; Geschäftsnr. [12.1202](#)).

¹¹⁾ § 6 lit b in der Fassung von § 233 des Steuergesetzes vom 12. 4. 2000 (wirksam seit 1. 1. 2001, SG [640.100](#)).

¹²⁾ § 7 Abs. 1 in der Fassung von § 233 des Steuergesetzes vom 12. 4. 2000 (wirksam seit 1. 1. 2001, SG [640.100](#)).

¹³⁾ § 7 Abs. 3 in der Fassung von § 233 des Steuergesetzes vom 12. 4. 2000 (wirksam seit 1. 1. 2001, SG [640.100](#)).

⁶ Wird auf Kaufs- oder Rückkaufsrechte verzichtet, bemisst sich die Steuer nach dem für den Verzicht empfangenen Entgelt.

⁷ Werden Anteilsrechte an einer Immobiliengesellschaft erworben, bemisst sich die Steuer nach dem Wert der im Kanton gelegenen Grundstücke, wie er in der Gegenleistung für die erworbenen Anteile zum Ausdruck kommt, mindestens aber nach dem zur Zeit des Erwerbs anwendbaren Steuerwert der Grundstücke gemäss § 46 des Gesetzes über die direkten Steuern. Die Steuer wird im Verhältnis der erworbenen Anteilsrechte zum gesamten Aktien-, Stamm- oder Genossenschaftskapital erhoben. Bisher noch nicht besteuerte Anteilsrechte werden mitberechnet.¹⁴⁾

⁸ Wer von einer juristischen Person ein Grundstück erwirbt, kann die Handänderungssteuer anrechnen, die er damals, beim Erwerb von Anteilsrechten für dieses Grundstück bezahlt hat.

§ 8 *Entstehen der Steuerforderung*

¹ Die Steuerforderung entsteht mit dem Abschluss des steuerbaren Rechtsgeschäfts, bei suspensiv bedingten oder von behördlichen Bewilligungen abhängigen Rechtsgeschäften erst mit Eintritt ihrer Rechtskraft.

² Fällt das Rechtsgeschäft nachträglich dahin, entfällt die Steuerforderung. Eine bereits bezahlte Handänderungssteuer wird samt Zins zurückerstattet. Der Rückerstattungszins entspricht dem vom Regierungsrat bei den direkten Steuern festgelegten Vergütungszins für natürliche Personen.

§ 9 *Fälligkeit der Steuerforderung, Verspätungszins*

¹ Die Steuer ist einen Monat nach Abschluss des steuerbaren Rechtsgeschäfts zu entrichten.

² Erfolgt die Fertigung im Grundbuch früher, so ist die Steuer vor der Fertigung zu entrichten.

³ Wird die Steuer verspätet bezahlt, ist ein Verspätungszins geschuldet, der den vom Regierungsrat für natürliche Personen bei den direkten Steuern festgelegten Zinsausgleich zu Lasten der Steuerpflichtigen um 2 Prozent übersteigt. Der Verspätungszins ist auch geschuldet, wenn die Steuerforderung noch nicht rechtskräftig geworden ist.

§ 10 *Selbstveranlagung*

¹ Die Steuerpflichtigen zeigen innert eines Monats nach Abschluss des steuerbaren Rechtsgeschäfts dieser der zuständigen Behörde an, reichen eine Kopie des Vertrages ein und deklarieren die Steuerfaktoren selbst (Selbstveranlagung). Die Steuer ist innert gleicher Frist zu bezahlen.

² Die Steuerpflichtigen erteilen auf Anfrage hin Auskunft und reichen auf Verlangen weitere Belege ein.

¹⁴⁾ § 7 Abs. 7 in der Fassung von § 233 des Steuergesetzes vom 12. 4. 2000 (wirksam seit 1. 1. 2001, SG [640.100](#)).

³ Die Notare und Notarinnen weisen die Steuerpflichtigen auf die Bestimmungen dieses Gesetzes hin.

§ 11 *Amtliche Veranlagung*

¹ Die zuständige Behörde verfügt die Handänderungssteuer von Amtes wegen

- a) sofern Pflichtige eine Steuerverfügung verlangen;
- b) sofern Pflichtige ihrer Pflicht zur Selbstveranlagung nicht nachkommen oder die Auskunft verweigern;
- c) sofern die Steuerpflicht, der steuerbare Sachverhalt oder die Bemessung der Steuer umstritten sind;
- d) sofern Anteilsrechte an Immobiliengesellschaften zu versteuern sind.

§ 12 *Anzeige und Auskunftspflicht Dritter*

¹ Die Notare und Notarinnen melden – sofern sie die Steuer nicht selbst deklarieren – der zuständigen Behörde schriftlich den Abschluss jedes steuerpflichtigen Rechtsgeschäfts unverzüglich, nachdem sie es beurkundet haben.

² Die Verwaltungs- und Gerichtsbehörden des Kantons und seiner Gemeinden erteilen der für den Vollzug dieses Gesetzes zuständigen Behörde auf Ersuchen hin alle erforderlichen Auskünfte.

³ Der Regierungsrat bezeichnet die Amtsstellen, die der zuständigen Behörde von Amtes wegen Meldungen zu erstatten haben.

⁴ Alle Personen, die an einem steuerbaren Rechtsgeschäft beteiligt sind, erteilen darüber auf Anfrage der zuständigen Behörde Auskunft.

§ 13 *Steuersicherung*

¹ Das Grundbuchamt trägt steuerpflichtige Geschäfte nicht ins Grundbuch ein, bevor die Steuer bezahlt oder sichergestellt ist.

§ 14 *Rechtsmittel*

¹ Gegen die Steuerveranlagung kann innert 30 Tagen, nachdem sie zugestellt worden ist, schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

² Gegen den Einspracheentscheid kann die betroffene Person innert 30 Tagen nach Zustellung des Entscheids schriftlich Rekurs bei der Steuerrekurskommission erheben.¹⁵⁾

³ Für das Verfahren gelten sinngemäss die Vorschriften des Gesetzes über die direkten Steuern.

¹⁵⁾ § 14 Abs. 2 in der Fassung von Abschn. II, Ziff. 2 des GRB vom 8. 9. 2010 (wirksam seit 24. 10. 2010; [Geschäftsnr. 10.0197](#)).

§ 15 *Erlass*

¹ Im Härtefall kann das für den Erlass der direkten Steuern zuständige Departement die Handänderungssteuer ganz oder teilweise erlassen oder, wenn sie bereits bezahlt worden ist, ganz oder teilweise zurück-erstatten.

§ 16 *Aufzuhebende Gesetze*

¹ Durch dieses Gesetz wird das Gesetz über die Handänderungssteuer vom 11. Dezember 1882 aufgehoben.

§ 17 *Inkrafttreten*

¹ Dieses Gesetz ist zu publizieren; es unterliegt dem Referendum und wird mit Eintritt der Rechtskraft wirksam.¹⁶⁾

¹⁶⁾ Wirksam seit 11. 8. 1996.