

# Inhaltsverzeichnis

## Einleitung: Geschichtlicher Werdegang

<b>§ 1 Vom Ehrschatz zur Handänderungssteuer; geschichtliche Entwicklung der baselstädtischen Handänderungssteuer</b>	<b>1</b>
I. Die Zeit vor der Helvetik	1
II. Das helvetische Auflagensystem	2
III. Das Gesetz über die Handänderungs- und Erbsgebühr vom 3. April 1839	3
IV. Das geltende Gesetz über die Handänderungssteuer vom 11. Dezember 1882	3
V. Die Novelle vom 10. April 1958	5

## Erster Teil: Allgemeine Grundlagen

<b>§ 2 Einreihung im System der öffentlichen Abgaben</b>	<b>7</b>
I. Abgaberechtlicher Charakter der baselstädtischen Handänderungssteuer	7
II. Verhältnis zu anderen Abgaben	8
A. Handänderungssteuer und Grundbuchgebühr	9
B. Handänderungssteuer und Grundstückgewinnsteuer	9
C. Handänderungssteuer und Erbschafts- und Schenkungssteuer	10
<b>§ 3 Steuerhoheit des Kantons</b>	<b>13</b>
<b>§ 4 Steuersubjekt</b>	<b>15</b>
I. Grundsatz: Erwerber als Steuersubjekt	15
A. Im allgemeinen	15
1. Keine Familienbesteuerung	15
2. Keine Berücksichtigung interner Kostenregelung	16
3. Steuerpflicht und Verfahrensrechte	17
B. Gemeinschaftlicher Erwerb	18
1. Steuersolidarität im Regelfall	18
2. Von der Regel abweichende Fälle	18
a) Kollektiv- und Kommanditgesellschaften als selbständige Steuersubjekte	18
b) Geteilte Steuerpflicht bei Einbringung und Änderung im Bestand von Personengesellschaften	19
II. Scheinbare Ausnahmen	20
<b>§ 5 Wirtschaftliche Betrachtungsweise und ihre Bedeutung für das baselstädtische Handänderungssteuerrecht</b>	<b>21</b>
I. Verwendung zivilrechtlicher Begriffe und wirtschaftliche Betrachtungsweise	21

II.	Wirtschaftliche Betrachtungsweise in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung	22
A.	Im Lichte des Willkürverbotes nach Art. 4 BV	22
B.	Ohne Einschränkung der Prüfungsbefugnis	24
C.	Standpunkt der Lehre	24
III.	Einfluss der wirtschaftlichen Betrachtungsweise auf das baselstädtische Handänderungssteuerrecht	25
A.	Verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Auslegung	25
B.	Normierung wirtschaftlicher Ersatztatbestände	26
1.	Verzicht auf eine Generalklausel	26
2.	Bedeutung für die Auslegung des Gesetzes	27
C.	Bemerkungen	27
IV.	Verhinderung der Steuerumgehung	28
V.	Unbeachtlichkeit des wirtschaftlichen Gehaltes zivilrechtlicher Handänderungen	31
VI.	Kollision mehrerer Tatbestände	33
A.	Zivilrechtliche und wirtschaftliche Handänderungen	33
B.	Gesetzliche Tatbestände und Steuerumgehung	33
<b>§ 6</b>	<b>Grundstücksbegriff nach baselstädtischem Handänderungssteuerrecht</b>	<b>35</b>
I.	Tragweite der Begriffsbestimmung	35
II.	Grundstücke im Sinne des Gesetzes	35
A.	Liegenschaften	36
B.	In das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte	36
III.	Miteinzubeziehende Werte	38
A.	Fragestellung	38
B.	Bestandteile	38
C.	Andere sogenannte "liegenschaftliche Werte"	40
D.	Zugehör	41
E.	Beurteilungszeitpunkt	42
<b>§ 7</b>	<b>Steuerrechtliche Behandlung gemeinschaftlichen Eigentums</b>	<b>43</b>
I.	Miteigentum	43
II.	Gesamteigentum	44
A.	Entstehung und zivilrechtliche Erfassung	44
B.	Als steuerrechtliches Miteigentum	45
1.	Standpunkt der Lehre	45
2.	Anwendbarkeit auf das baselstädtische Recht	46
C.	Sonderfall Kommanditgesellschaft	48
D.	Bestimmung der steuerlich relevanten Anteile	50
E.	Interne Quotenverschiebungen	52

<b>§ 8</b>	<b>Generelle Umschreibung des Steuerobjektes</b>	<b>53</b>
I.	Vertragsschluss als Objekt der baselstädtischen Handänderungssteuer	53
A.	Gesetzliche Regelung	53
B.	Motiv und Kritik	54
C.	Begriff der “nachträglichen Aufhebung”	57
1.	Contrarius consensus	57
2.	Nichtigkeit	58
3.	“Rechtsbedingungen”	58
4.	Suspensiv- und Resolutivbedingung	59
5.	Willensmängel	60
6.	Gewährleistungsrecht	61
7.	Rücktritt wegen Verzuges	62
8.	Nachträgliche Unmöglichkeit	62
9.	Nachweispflicht bei Rückforderung der Handänderungssteuer	62
10.	Zeitliche Geltendmachung des Rückforderungsanspruches	63
11.	Keine zweite Besteuerung der nachträglichen Aufhebung	63
12.	Erlasmöglichkeit als Korrektiv	64
II.	Forderung nach Gesetzesänderung	65
<b>§ 9</b>	<b>Bemessungsgrundsätze</b>	<b>67</b>
I.	Verabredete Gegenleistung als Bemessungsgrundlage	67
A.	Ausschliesslichkeit der Gegenleistungsbemessung	67
B.	Begriff der Gegenleistung	68
II.	Bemessung nur auf der Gegenleistung für liegenschaftliche Werte	69
A.	Grundlagen	69
B.	Kasuistik	69
1.	Miterworbenes Inventar	69
2.	Verbindung von Kauf- und Werkvertrag	70
3.	Planungskosten	72
4.	“Inkonvenienzentschädigung”	73
5.	Goodwillentschädigung	74
6.	Wirtschaftspatent	75
<b>§10</b>	<b>Steuersatz</b>	<b>77</b>
<b>Zweiter Teil: Die einzelnen Rechtsgeschäfte und ihre steuerrechtliche Würdigung</b>		
<b>§11</b>	<b>Auf formellen Eigentumsübergang gerichtete Verträge</b>	<b>79</b>
I.	Grundtatbestand nach § 8 HStG und seine Bedeutung	79
A.	Form als untaugliches Abgrenzungskriterium	79
B.	Abgrenzung nach Vertragsinhalt	80
1.	Übertragung formellen Eigentums	80
2.	Grundstückübereignung als Vertragszweck	80

C.	Ausschluss der Steuerpflicht bei erbrechtlichen Eigentumsübergängen	82
II.	Kauf	83
A.	Kaufvertrag als Grundtypus des steuerbaren Vertrages	83
1.	Gewöhnlicher Kauf	83
2.	Kaufrechts- und Rückkaufsrechtsvertrag	83
3.	Vorkaufsrechtsvertrag	84
a)	Keine Steuerfolgen bei Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte	84
b)	Steuerrechtliche Erfassung des "Vorkaufsfalles"	85
4.	Treuhänderischer Kauf	86
5.	Verpfändung	86
B.	Berechnung der Abgabe	87
1.	Kaufpreis als Bemessungsgrundlage	87
2.	Kaufpreissimulation	88
III.	Steigerungskauf und Zwangsverwertung	89
A.	Tatbestände	89
1.	Private Versteigerung	89
2.	Freiwillige öffentliche Versteigerung	89
a)	Vertragsschluss	89
b)	Aufhebung des Steigerungskaufs	90
3.	Erwerb im Rahmen einer Zwangsvollstreckung	91
a)	Steuerpflicht trotz Fehlens eines privatrechtlichen Vertrages	91
b)	Zwangsversteigerung	91
c)	Freihandverkauf	92
d)	Anfechtung durch betriebsrechtliche Beschwerde	92
B.	Berechnung der Abgabe	92
1.	Bemessungsgrundlage	92
2.	Satzprivileg	93
C.	Steuerbefreiung nach § 4 Abs. 1 Ziff. 6 und § 4 Abs. 2 HStG	94
1.	Eingrenzung und allgemeine Voraussetzungen	94
2.	Anwendungsbereich	96
IV.	Tausch	97
A.	Deutung als gegenseitiger Kauf	97
B.	Berechnung der Abgabe	97
V.	Schenkung	99
A.	Gewöhnliche Schenkung und besondere Arten	99
1.	Gewöhnliche Schenkung	99
2.	Gemischte Schenkung	99
3.	Schenkungen mit Rückfallsrecht	99
4.	Schenkungen auf den Todesfall	100
B.	Berechnung der Abgabe	101
VI.	Stiftung	101

A. Selbständige Stiftung	101
B. Unselbständige Stiftung	102
VII. Vorempfang	102
A. Steuerrechtliche Würdigung	102
B. Berechnung der Abgabe	104
VIII. Erbteilung	104
A. Rechtsnatur und grundsätzliche Steuerpflicht	104
B. Steuerbefreiung nach § 4 Abs. 1 Ziff. 3 HStG	105
1. Zweck des Befreiungstatbestandes	105
2. Befreite Erbteilung	106
3. Steuerbare Rechtsgeschäfte nach geteilter Erbschaft	107
IX. Verträge betreffend gemeinschaftliches Eigentum	109
A. Grundlagen	109
1. Prinzip der "Teilveräußerung" für Änderungen in Gesamteigentum	109
2. Einbettung in die allgemeinen Grundsätze	109
a) Erfordernis eines Grunderwerbsvertrages	110
b) Besteuerung des Vertragsschlusses	110
B. Begründung von Miteigentum	111
1. Gewöhnliches Miteigentum	111
2. Stockwerkeigentum	112
a) Begründung von Stockwerkeigentum	112
b) Austausch von Stockwerkeigentumspartellen	112
3. Bemessung	113
C. Begründung von Gesamteigentum	113
1. Durch Erwerb von Dritten	113
2. Durch Umwandlung von Miteigentum	114
3. Durch Sacheinlage in Personengesellschaften	114
a) Kollektiv- und Kommanditgesellschaft	115
b) Einfache Gesellschaft	115
4. Bemessung	116
D. Aufhebung von Miteigentum	116
1. Durch Vereinigung aller Anteile in einer Hand	116
2. Durch körperliche Teilung	117
3. Durch richterliches Urteil	118
4. Bemessung	118
E. Aufhebung von Gesamteigentum	119
1. Durch Veräußerung an einen einzelnen Erwerber	119
2. Durch Auflösung des Gesamthandverhältnisses	119
a) Mit Liquidation des Vermögens	120
aa) Veräußerung des Grundeigentums	120
bb) Naturalteilung	120
cc) Richterliche Auseinandersetzung	121
b) Ohne Liquidation des Vermögens	121

aa) Übernahmevertrag	122
bb) Ausscheidensvertrag	122
3. Bemessung	122
a) Bei Veräußerung	122
b) Bei Übernahme- und Ausscheidensvertrag	122
F. Änderung im Bestand mehrerer Gesamthänder	124
1. Ein- und Austritt von Gesellschaftern	124
2. Übertragung der Mitgliedschaft	125
3. Tod eines Gesellschafters	126
4. Bestandesänderung kraft Gesetzes oder durch richterliches Urteil	127
5. Bemessung	127
G. Wechsel des Gesamthandverhältnisses	127
1. Umwandlung eines Gesamthandverhältnisses in ein anderes	127
2. "Eigentumsübergang" zwischen Gesamthandschaften selber Teilhaber	128
X. Einlage in oder Entnahme aus Kapitalgesellschaften oder Genossenschaften	129
A. Sacheinlage und Sachübernahme	129
1. Sacheinlage	129
2. Sachübernahme	129
3. "Aufgeschobene" Steuersubjektivität	130
B. Entnahme	130
C. Bemessung	131
XI. Unternehmungsumstrukturierung	132
A. Unternehmungszusammenschluss	132
1. Echte Fusion	132
2. Zusammenschluss durch Geschäfts- oder Vermögensübernahme	133
B. Unternehmungsteilung	135
1. Allgemeines	135
2. Bildung von Tochtergesellschaften	136
3. Bildung von Schwestergesellschaften	136
C. Unternehmungsumwandlung	137
1. Umwandlung einer Einzelfirma in eine Personengesellschaft	137
2. Umwandlung einer Personengesellschaft in eine Einzelfirma	137
3. Umwandlung einer Personengesellschaft in eine andere Personengesellschaft	138
4. Umwandlung einer Personenunternehmung in eine Kapitalgesellschaft	138
5. Umwandlung einer Kapitalgesellschaft in eine Personenunternehmung	139
6. Umwandlung einer Aktiengesellschaft in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung	139

7. Umwandlung einer Kommanditaktiengesellschaft in eine Aktiengesellschaft	140
D. Berechnung der Abgabe	140
1. Ausgangslage	140
2. Echte und unechte Fusion	141
3. Unternehmungssteilung und -umwandlung	141
<b>§ 12 Nicht steuerbare Eigentumsübergänge kraft Gesetzes oder behördlicher Verfügung</b>	<b>143</b>
I. Erwerb kraft Erbrechts	143
II. Ersitzung	143
A. Ordentliche Ersitzung	143
B. Ausserordentliche Ersitzung	144
III. Expropriation und Impropiation	145
A. Expropriation	145
B. Impropiation	146
IV. Bodenordnungsmassnahmen	146
A. Gegenstand und gesetzliche Grundlagen	146
B. Handänderungssteuerrechtliche Würdigung	148
1. Baulandumlegung und Güterzusammenlegung	148
2. Grenzbereinigung	148
<b>§ 13 Verträge betreffend Baurechtsdienstbarkeit</b>	<b>149</b>
I. Zivilrechtliche Grundlagen	149
A. Wesen des Baurechts	149
B. Erscheinungsformen und Begründung	149
II. Behandlung im Handänderungssteuerrecht	150
A. Einräumung eines Baurechts	150
1. An unbebautem Boden	150
2. An überbautem Boden	152
3. Einräumung eines Unterbaurechts	154
B. Übertragung eines Baurechts	155
1. Dienstbarkeitsübertragung	155
2. Eigentumsübergang an der Baute	155
3. Übertragung eines Eigentümerbaurechts	156
C. Beendigung des Baurechts	157
1. Grundlagen	157
2. Beendigung durch Rückübertragung	157
3. Beendigung durch Zeitablauf und Aufhebung	158
D. Berechnung der Abgabe bei Übertragung eines Baurechts	159
1. Gegenleistungsbemessung	159
2. Insbesondere der Eintritt in die Baurechtszinspflicht	159
a) Zulässigkeit der Miteinbeziehung	159

b) Wertermittlung	160
c) Bei Rückübertragung auf den Grundeigentümer	161
<b>§ 14 Auf wirtschaftliche Handänderung gerichtete Verträge</b>	<b>163</b>
I. Begriff der wirtschaftlichen Handänderung	163
II. Numerus clausus steuerbarer Tatbestände im Kanton Basel-Stadt	163
III. Nach § 3a HStG steuerbare Rechtsgeschäfte	164
A. Allgemeines	164
B. Übertragung von Rechten aus Vorvertrag, Kaufs- oder Rückkaufsrecht	164
1. Begriffe des Vorvertrages, Kaufs- oder Rückkaufsrechts	164
2. Nichterfassung des Vorkaufsrechts	165
3. Entstehung der Abgabepflicht	165
a) Beim Erstberechtigten	165
aa) Massgebender Zeitpunkt	165
bb) Begriff der Übertragung	166
b) Beim Rechtsnachfolger	167
4. Berechnung der Abgabe	168
C. Verzicht "... auf Ausübung solcher Rechte ..."	169
1. Inhalt und Zweck der Norm	169
2. Entstehung der Abgabepflicht	169
3. Berechnung der Abgabe	170
D. Abschluss und Eintritt in Verträge mit Substitutionsklausel	171
1. Eingrenzung des Tatbestandes und Entstehung der Steuerpflicht	171
2. Begriff des "unbestimmten Dritten"	171
3. Berechnung der Abgabe	173
E. Steuerfreie Übertragung der Erwerberrechte	174
1. Vertragsübernahme	174
2. Zession der Erwerbsberechtigung	175
III. Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften (§ 3b HStG)	175
A. Grundsätzliches	175
1. Ausgangslage	175
2. Allgemeine Problemstellung	176
B. Immobiliengesellschaften nach baselstädtischem Recht	177
1. Gesetzliche Umschreibung	177
2. Anwendungsbereich	178
3. Die Beurteilungskriterien im einzelnen	179
4. Vorteil und Risiken der gesetzlichen Definition	180
C. Erlangung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt	181
1. Durch Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung	181
a) Notwendigkeit von Mitwirkungsrechten	181
b) Mehrheitserwerb im einzelnen	181
c) Gestaffelter Erwerb	184

d) Bloss anteilmässige Besteuerung	185
2. Erlangung wirtschaftlicher Verfügungsgewalt "auf andere Weise"	185
D. Steuerbare Erwerbsgeschäfte	187
E. Entstehung der Abgabepflicht	189
F. Berechnung der Abgabe	189
1. Ermittlung des Grundstückwertes anhand des Anteilspreises	189
2. Begriff des Kaufpreises	191
3. Schenkungsweiser Erwerb	192
G. Steueranrechnung bei späterem Erwerb zivilrechtlichen Eigentums	192
1. Zweck der Anrechnung	192
2. Die Voraussetzungen im einzelnen	192
a) Identität der Steuersubjekte	192
b) Besitz wirtschaftlichen Eigentums	193
c) Bedeutung eines zwischenzeitlichen Wandels des Gesellschaftscharakters	193
d) Anrechnung nur bezüglich tatsächlich vorbesteuertem wirtschaftlichem Grunderwerb	193
e) Betragsmässige und nicht quotale Anrechnung	194
f) Keine Anrechnung bei geerbten Anteilsrechten	194
g) Keine Verjährung des Rechts auf Anrechnung	195
<b>§ 15 Kraft kantonalen Rechts von der Steuerpflicht befreite Verträge</b>	<b>195</b>
I. Allgemeines	195
A. Eingrenzung	195
B. Anwendungsbereich	196
C. Bedeutung vertraglicher Kostenverteilung	196
II. Käufe des Staates und der Gemeinden	197
A. Rechtsnatur	197
B. Befreiung des "Staates"	197
C. Befreiung der Gemeinden	198
III. Verkäufe von Eltern an Kinder	199
IV. Käufe zu öffentlichen, gemeinnützigen oder wohltätigen Zwecken	200
A. Rechtsnatur des Befreiungstatbestandes	200
B. Die privilegierten Zwecke	201
1. Erwerb zu gemeinnützigen Zwecken	201
a) Begriff der Gemeinnützigkeit	201
b) Beurteilungskriterien	202
c) Territoriale Begrenzung	203
2. Erwerb zu wohltätigen Zwecken	204
3. Erwerb zu öffentlichen Zwecken	204
V. Güterrechtliche Eigentumsübergänge unter Ehegatten	205
A. Verträge zwischen Ehegatten im allgemeinen	205
B. Steuerfreie Eigentumsübergänge	205

1. Ratio legis	206
2. Anwendung	206
a) Eigentumsübergang als unmittelbare Folge eines Wechsels im Güterstand	206
b) "..., eingeschlossen die Bestellung von Sondergut, ..."	207
c) Güterrechtliche Auseinandersetzung infolge Scheidung	208
3. Vorschlag de lege ferenda	209

### **Dritter Teil: Verfahren und Rechtsmittel**

<b>§ 16 Veranlagung und Sicherung der Abgabe</b>	<b>211</b>
I. Veranlagungsverfahren	211
A. Entstehung der Steuerforderung	211
B. Melde- und Auskunftspflicht	211
C. Veranlagung und Fälligkeit	212
1. Veranlagung durch Verfügung	212
2. Fälligkeit und Zahlung	214
II. Sicherung der Abgabe	214
A. Durch Erhebung eines Zuschlages	214
B. Durch Verweigerung des Grundbucheintrages	216
C. Durch Verweis auf die Bestimmungen des Polizeistrafgesetzes	217
III. Änderungsvorschlag	218
A. Veranlagungsverfahren	218
B. Vollstreckung und Sicherung der Abgabe	218
<b>§ 17 Die kantonalen Rechtsmittel</b>	<b>221</b>
I. Das Einspracheverfahren	221
A. Rechtsnatur und Wirkung	221
B. Einsprachefrist	221
C. Legitimation	222
D. Einspracheentscheid	222
II. Der Rekurs an die Steuerrekurskommission	223
A. Rekursrecht, Rekursfrist, Wirkung und Legitimation	223
B. Rekursgründe und Verfahren	223
C. Rekursentscheid	224
III. Der Rekurs an das Verwaltungsgericht	224
A. Rekursrecht, Rekursfrist, Wirkung und Legitimation	224
B. Rekursgründe und Verfahren	225
C. Rekursentscheid	225
<b>§ 18 Schlussbetrachtung</b>	<b>227</b>