



## Steuern von juristischen Personen

### Merkblatt

### Grundstücksteuer juristische Personen (Minimalsteuer)

vom 13. Mai 2022 (ersetzt Fassung vom 24. Oktober 2019)

gilt für Kanton

gültig für Steuerperioden ab 2018

#### 1 Gesetzliche Grundlagen

##### 1.1 Kanton Basel-Stadt

##### 1.1.1 Auszug aus dem Steuergesetz

###### Steuersubjekt

§ 111. Die juristischen Personen entrichten auf den im Kanton gelegenen Grundstücken eine Grundstücksteuer.

<sup>2</sup> Die Bestimmungen über die Steuerpflicht, die Steuernachfolge sowie die Mithaftung bei der Gewinn- und der Kapitalsteuer gelten sinngemäss.

###### Gegenstand und Bewertung

§ 112. Die Grundstücksteuer wird auf dem Wert des Grundstücks am Ende der Steuerperiode erhoben.

<sup>2</sup> Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen zur Vermögenssteuer der natürlichen Personen.

###### Steuerbefreiung

§ 113. Von der Grundstücksteuer ausgenommen sind die Grundstücke:

a) der nach § 66 lit. a, b und h steuerbefreiten öffentlichen Gemeinwesen, Körperschaften und Anstalten;

b) der Krankenkassen und Krankenversicherer im Sinne von § 66 lit. e;

c) der nach § 66 lit. f und g steuerbefreiten juristischen Personen, soweit sie ausschliesslich und unmittelbar öffentlichen, gemeinnützigen oder religiösen Zwecken dienen;

d) von Unternehmungen, auf denen sich zur Hauptsache der eigene Betrieb oder der Betrieb einer nahestehenden Person abwickelt; die blosser Verwaltung und Nutzung oder der Handel mit Grundstücken gilt nicht als Betrieb in diesem Sinne.

###### Steuersatz

§ 114. Die Grundstücksteuer beträgt 2 Promille des steuerbaren Grundstückwertes.

###### Anrechnung an die Gewinn- und die Kapitalsteuer

§ 115. Die Grundstücksteuer wird an die Gewinn- und die Kapitalsteuer der gleichen Steuerperiode angerechnet.

###### Zeitliche Grundlagen

§ 116. Die Bestimmungen über die zeitlichen Grundlagen zur Gewinn- und zur Kapitalsteuer gelten auch für die Grundstücksteuer.

## Bewertung

§ 46 <sup>4</sup> Grundstücke werden zum Verkehrswert bewertet; der Ertragswert kann angemessen berücksichtigt werden. Selbstbewohnte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind auf der Basis des Realwertes zu schätzen.

### 1.1.2 Auszug aus der Steuerverordnung

#### Vermietete und verpachtete Grundstücke

§ 50. Vermietete und verpachtete Grundstücke des Privat- und des Geschäftsvermögens werden grundsätzlich zum Ertragswert bewertet.

<sup>2</sup> Der Ertragswert wird durch Kapitalisierung des Bruttoertrags mit dem Kapitalisierungssatz gemäss Abs. 4 bestimmt.

<sup>3</sup> Der Bruttoertrag entspricht grundsätzlich dem bis zum Bemessungsstichtag erzielten Jahresertrag (unter Einschluss der dem Eigenbedarf dienenden Nutzungen), ohne Abzug der Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie der Schuldzinsen und ohne Berücksichtigung der Nebenkosten (wie Heizung, Warmwasser, Lift, Hauswart usw.). Bei fehlender oder nur teilweiser Vermietung oder Verpachtung eines Grundstücks infolge Renovation oder anderer besonderer Umstände wird der Bewertung der durchschnittliche Jahresertrag der Vorjahre zugrundegelegt, bei Fehlen eines solchen der ordentlicherweise erzielbare Jahresertrag.

<sup>4</sup> Der Regierungsrat legt den Kapitalisierungssatz periodisch fest und berücksichtigt dabei den Zinssatz der Basler Kantonalbank für neue Ersthypothesen auf Wohnbauten per 30. September vor dem Bemessungsstichtag, einen Zuschlag für die üblichen Bewirtschaftungskosten und die Ergebnisse regelmässiger statistischer Verkaufspreiserhebungen.

<sup>5</sup> .... (aufgehoben)

<sup>6</sup> Fällt der Bemessungsstichtag nicht auf das Ende eines Kalenderjahres, wird der Ertragswert anhand der für das Vorjahr anwendbaren Bewertungsfaktoren (Bruttoertrag, Kapitalisierungssatz) bestimmt.

<sup>7</sup> Bei unterjährigem Grundeigentum wird der erzielte Ertrag auf zwölf Monate umgerechnet.

#### Selbstgenutzte Grundstücke

§ 51. Selbstgenutzte Grundstücke des Privat- oder des Geschäftsvermögens werden zum Realwert bewertet. Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Gebäudewert und dem Landwert.

<sup>2</sup> Als Gebäudewert gilt der (indexierte) Gebäudeversicherungswert unter angemessener Berücksichtigung der zustandsabhängigen Altersentwertung gemäss Gebäudeversicherung. Die Altersentwertung beträgt maximal 50 Prozent des Gebäudeversicherungswerts.

<sup>3</sup> Der Landwert entspricht dem relativen Landwert. Der relative Landwert leitet sich aus dem absoluten Landwert gemäss Bodenwertkatalog ab und berücksichtigt die altersabhängige Nutzungsintensität des Grundstücks durch einen prozentualen Einschlag. Der Bodenwertkatalog enthält die auf den Erhebungen des kantonalen Grundbuch- und Vermessungsamts basierenden absoluten Landwerte. Diese richten sich nach dem Durchschnitt der Immobilienpreise, welche bei vergleichbaren Verhältnissen in der selben Gegend und Bauzone in den letzten zwei Jahren vor der Bewertung bezahlt wurden. Zum Ausgleich von Schwankungen und Spitzenwerten wird auf diesem Mittelwert ein prozentualer Einschlag gewährt.

<sup>4</sup> Liegenschaften, die mehr als 100 Jahre alt sind, die unter Denkmalschutz stehen oder sich in der Schutz- oder Schonzone befinden oder die ausschliesslich oder teilweise einem Fabrikations- oder Gewerbebetrieb dienen, werden einer gesonderten Bewertung unterstellt.

#### Baurechte

§ 52. Für vermietete Baurechtsliegenschaften wird der Ertragswert durch Kapitalisierung des Bruttoertrags abzüglich des geschuldeten Baurechtszinses ermittelt.

<sup>2</sup> Für selbstgenutzte Baurechtsliegenschaften wird der Realwert allein auf der Basis des Ge-

*bäudewertes bestimmt.*

<sup>3</sup> *Für baurechtbelastete Grundstücke wird der Ertragswert durch Kapitalisierung des vereinbarten Baurechtszinses ermittelt.*

<sup>4</sup> *Im Übrigen gelten die §§ 50, 51 und 53 sinngemäss.*

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

*§ 52a. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden zum Ertragswert bewertet.*

Ungenutzte Grundstücke

*§ 53. Bauland sowie nicht oder nur teilweise genutzte Grundstücke, die zwecks Neuüberbauung oder Weiterverkauf als Bauland gehalten werden, werden zum Verkehrswert bewertet.*

<sup>2</sup> *Kulturland und Waldparzellen, die keinen oder nur einen offensichtlich unteretzten Ertrag abwerfen, werden zum Verkehrswert bewertet.*

<sup>3</sup> *Als Verkehrswert gilt der absolute Landwert gemäss § 51 Abs. 3.*

Auswärtige Grundstücke

*§ 54. Nicht im Kanton gelegene vermietete oder verpachtete Grundstücke werden gemäss § 50 bewertet.*

<sup>2</sup> *In anderen Kantonen gelegene selbstgenutzte Grundstücke werden unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten gemäss den von der Schweizerischen Steuerkonferenz periodisch herausgegebenen Kreisschreiben über die Regeln für die Bewertung der Grundstücke bei der interkantonalen Steuerausscheidung bewertet.*

<sup>3</sup> *Ergeben sich, insbesondere bei Bauland, Missverhältnisse zwischen den bezahlten Kaufpreisen und den auswärtigen Steuerwerten, so sind die auswärtigen Grundstücke nach denjenigen Bestimmungen zu bewerten, die für im Kanton gelegene Grundstücke anzuwenden sind.*

Zeitpunkt der Bewertung von Grundstücken

*§ 55. Vermietete und verpachtete Grundstücke des Privat- und des Geschäftsvermögens werden grundsätzlich für jede Steuerperiode neu bewertet.*

<sup>2</sup> *Selbstgenutzte Grundstücke des Privat- und des Geschäftsvermögens werden einer allgemeinen Neubewertung unterzogen, wenn sich aufgrund periodisch durchzuführender statistischer Erhebungen zeigt, dass die Vermögenssteuerwerte in einer erheblichen Zahl von Fällen im Durchschnitt in wesentlichem Ausmass von den tatsächlich erzielbaren Verkehrswerten abweichen.*

<sup>3</sup> *Eine Neufestsetzung des Vermögenssteuerwertes für selbstgenutzte Grundstücke erfolgt beim Abbruch, bei einer Neuerstellung oder bei einer umfassenden Renovation einer Liegenschaft, bei der Umzonung eines Grundstücks oder bei einer Änderung der Nutzungsart.*

## **2 Praxishinweise**

### **2.1 Allgemeines**

Die juristischen Personen entrichten auf den im Kanton gelegenen Grundstücken eine Grundstücksteuer (ausgestaltet als Objektsteuer im Sinne einer Minimalsteuer).

### **2.2 Gegenstand und Bewertung (§ 112 Steuergesetz BS)**

Die Grundstücksteuer wird auf dem Wert des Grundstücks am Ende der Steuerperiode erhoben.

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen zur Vermögenssteuer der natürlichen Personen (§ 46 Steuergesetz BS resp. §§ 50 bis 55 Steuerverordnung BS) jährlich anhand von Fragebogen (Beilage zur Steuererklärung). Der ermittelte Wert wird auf die nächsten Tausend Franken abgerundet.

Bei der Bewertung kann fehlende oder nur teilweise Vermietung resp. Verpachtung eines Grundstücks infolge Renovation oder anderer besonderer Umstände angemessen berücksichtigt werden.

Bei unterjährigem Grundeigentum wird der erzielte Ertrag auf zwölf Monate umgerechnet (§ 50 Abs. 7 StV BS). Der so errechnete Grundstücksteuerwert wird für die effektive Haltdauer pro rata temporis besteuert (Grundstücksteuerwert / 360 x Tage Besitzdauer). Dies gilt sowohl bei einem Kauf als auch bei einem Verkauf während der Steuerperiode.

### **2.3 Steuerbefreiung (§ 113 Steuergesetz BS)**

Grundstücke bestimmter Steuersubjekte (§ 113, lit. a bis d) sind von der Grundstücksteuer ausgenommen.

Zu § 113, lit. d) besteht folgende Steuerpraxis:

Der Begriff „Zur Hauptsache“ bedeutet nach dem Sinn und Wortlaut ein nicht knappes, sondern ein eindeutiges Überwiegen des Sachverhaltes. Die konstante Praxis verlangt für die Befreiung von der Grundstücksteuer einen geschäftsmässig genutzten Anteil von 2/3 der nutzbaren Fläche oder 2/3 des gesamten Mietwertes in Franken.

Bei Grenzfällen mit einer betrieblichen Nutzung von mehr als 1/3 jedoch weniger als 2/3 wird die Grundstücksteuer nur auf dem kapitalanlagemässig genutzten Teil (Vermietung an Dritte) anteilmässig erhoben.

Geschäftsmässige Nutzung von weniger als 1/3 begründet keinen Anspruch auf Teilbefreiung von der Grundstücksteuer. Die Grundstücksteuer wird sowohl auf dem fremdvermieteten als auch auf dem selbstgenutzten (Eigenmiete) Teil erhoben.

Die blossе Verwaltung und Nutzung oder der Handel mit Grundstücken gilt nicht als Betrieb im Sinne von § 113, lit. d).

### **2.4 Steuersatz (§ 114 Steuergesetz BS)**

Die Grundstücksteuer beträgt 2 Promille des steuerbaren Grundstückwertes.

### **2.5 Anrechnung an die Gewinn- und die Kapitalsteuer (§ 115 Steuergesetz BS)**

Die Grundstücksteuer wird an die Gewinn- und die Kapitalsteuer der gleichen Steuerperiode angerechnet.

### **2.6 Zeitliche Grundlagen (§ 116 Steuergesetz BS)**

Es gelten die gleichen Bestimmungen wie für die Gewinn- und die Kapitalsteuer.

Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt  
Fischmarkt 10, CH-4001 Basel  
Telefon +41 (0)61 267 98 26  
steuerverwaltung@bs.ch  
www.steuerverwaltung.bs.ch