

C) Von der Grundsteuer ausgenommen sind nach § 113 lit. a – c

die Grundstücke von steuerbefreiten öffentlichen Gemeinwesen, Körperschaften und Anstalten sowie den steuerbefreiten juristischen Personen, soweit sie ausschliesslich und unmittelbar öffentlichen, gemeinnützigen oder religiösen Zwecken dienen.

Grundstücke/Liegenschaften (Strasse, Hausnummer)	Buchwert (Bilanzstichtag)	Angaben über die Art der Nutzung für öffentliche, gemeinnützige oder religiöse Zwecke (ausschliesslich und unmittelbar)
	CHF	
Total Buchwerte		

Auszug aus dem Steuergesetz

6. Abschnitt: Die Grundsteuer

I. Steuersubjekt

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

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

II. Steuerobjekt

1. Gegenstand und Bewertung

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

² Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen zur Vermögenssteuer der natürlichen Personen.

2. Steuerbefreiung

§ 113. Von der Grundsteuer 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.

III. Steuerberechnung

1. Steuersatz

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

2. Anrechnung an die Gewinn- und die Kapitalsteuer

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

IV. Zeitliche Grundlagen

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

Auszug aus der Steuerverordnung

3. Grundstücke

a) Vermietete und verpachtete Grundstücke

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

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

³ 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.). Fällt der Bemessungsstichtag nicht auf das Ende eines Kalenderjahres, so wird der Ertrag des Vorjahres herangezogen.

⁴ Als Kapitalisierungssatz gilt der Zinssatz der Basler Kantonalbank für neue 1. Hypotheken auf Wohnbauten per Ende September vor dem Bemessungsstichtag plus einem Zuschlag von 3,5 Prozent.

⁵ Der Zuschlag gemäss Abs. 4 wird angepasst, 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.

b) Selbstgenutzte Grundstücke

c) Baurechte

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

² Für selbstgenutzte Baurechtsliegenschaften wird der Realwert allein auf der Basis des Gebäudewertes bestimmt.

³ Für baurechtbelastete Grundstücke wird der Ertragswert durch Kapitalisierung des vereinnahmten Baurechtszinses ermittelt.

⁴ Im Übrigen gelten die §§ 50, 51 und 53 sinngemäss.

d) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

e) Ungenutzte Grundstücke

§ 53. Bauland sowie nicht oder nur teilweise genutzte Grundstücke, die zwecks Neuüberbauung oder Weiter-

verkauf als Bauland gehalten werden, werden zum Verkehrswert bewertet.

² Kulturland und Waldparzellen, die keinen oder nur einen offensichtlich unteretzten Ertrag abwerfen, werden zum Verkehrswert bewertet.

³ Als Verkehrswert gilt der absolute Landwert gemäss § 51 Abs. 3.

f) Auswärtige Grundstücke

g) Zeitpunkt der Bewertung von Grundstücken

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

² 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.

³ Eine Neufestsetzung des Vermögenssteuerwertes für selbstgenutzte Grundstücke erfolgt bei einer Neuerstellung oder umfassenden Renovation einer Liegenschaft oder bei einer Änderung der Nutzungsart.

STEUERPRAXIS

1. 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 Grundsteuer einen geschäftsmässig genutzten Anteil von $\frac{2}{3}$ der nutz-

baren Fläche oder $\frac{2}{3}$ des gesamten Mietwertes in CHF.

2. Bei Grenzfällen mit einer betrieblichen Nutzung von mehr als $\frac{1}{3}$ jedoch weniger als $\frac{2}{3}$ wird die Grundsteuer nur auf dem kapitalanlagemässig genutzten Teil (Vermietung an Dritte) anteilmässig erhoben.

3. Geschäftsmässige Nutzung von weniger als $\frac{1}{3}$ begründet keinen Anspruch auf Befreiung von der Grundsteuer. Die Grundsteuer wird sowohl auf dem fremdvermieteten als auch auf dem selbstgenutzten Teil (Eigenmiete angeben) erhoben.

