



**STEUERINFORMATIONEN**

herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK  
Vereinigung der schweizerischen Steuerbehörden

**INFORMATIONS FISCALES**

éditées par la Conférence suisse des impôts CSI  
Union des autorités fiscales suisses

**INFORMAZIONI FISCALI**

edite della Conferenza svizzera delle imposte CSI  
Associazione autorità fiscali svizzere

**INFURMAZIUNS FISCALAS**

edidas da la Conferenza fiscalas svizra CFS  
Associaziun da las autoritads fiscalas svizras

**D Einzelne Steuern**

**Liegenschaftssteuer  
März 2019**

# Liegenschaftssteuer

**(Stand der Gesetzgebung: 1. Januar 2019)**

**Autor:**

Team Dokumentation  
und Steuerinformation  
Eidg. Steuerverwaltung

**Auteur:**

Team documentation  
et information fiscale  
Administration fédérale  
des contributions

**Autore:**

Team documentazione  
e informazione fiscale  
Amministrazione federale  
delle contribuzioni

**Autur:**

Team documentaziun  
e informaziun fiscalas  
Administraziun federala  
da taglia

Eigerstrasse 65  
CH-3003 Bern

Tel. +41(0)58 462 70 68  
email: [ist@estv.admin.ch](mailto:ist@estv.admin.ch)  
Internet: [www.estv.admin.ch](http://www.estv.admin.ch)

© Dokumentation und Steuerinformation / ESTV  
Bern, 2019

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>EINLEITUNG .....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>2</b> | <b>ERHEBUNG DER LIEGENSCHAFTSSTEUER .....</b>                      | <b>2</b>  |
| 2.1      | Steuer auf Liegenschaften der natürlichen Personen .....           | 2         |
| 2.2      | Steuer auf Liegenschaften der juristischen Personen .....          | 2         |
| 2.3      | Minimalsteuer .....  | 3         |
| <b>3</b> | <b>GEGENSTAND DER LIEGENSCHAFTSSTEUER .....</b>                    | <b>5</b>  |
| <b>4</b> | <b>SCHULDNER DER LIEGENSCHAFTSSTEUER .....</b>                     | <b>6</b>  |
| <b>5</b> | <b>STEUERBEFREIUNG.....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>6</b> | <b>BEWERTUNG DER GRUNDSTÜCKE.....</b>                              | <b>9</b>  |
| 6.1      | Nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften .....                      | 9         |
| 6.2      | Landwirtschaftliche Liegenschaften .....                           | 10        |
| 6.3      | Selbstständige und dauernde Rechte .....                           | 11        |
| <b>7</b> | <b>ZEITLICHE BEMESSUNG .....</b>                                   | <b>12</b> |
| <b>8</b> | <b>STEUERBERECHNUNG.....</b>                                       | <b>13</b> |
| 8.1      | Steuersatz.....  | 13        |
| 8.2      | Übersicht über die kantonalen Liegenschaftssteuersätze .....       | 14        |
| 8.3      | Übersicht über die Minimalsteuersätze auf Liegenschaftsbesitz..... | 16        |

**Abkürzungen**

|     |   |   |
|-----|---|---|
| BVG | = | Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassen- und Invalidenvorsorge |
| GBV | = | Grundbuchverordnung   |
| ZGB | = | Schweizerisches Zivilgesetzbuch   |

**Kantone**

|    |   |                        |    |   |              |
|----|---|------------------------|----|---|--------------|
| AG | = | Aargau                 | NW | = | Nidwalden    |
| AI | = | Appenzell Innerrhoden  | OW | = | Obwalden     |
| AR | = | Appenzell Ausserrhoden | SG | = | St. Gallen   |
| BE | = | Bern                   | SH | = | Schaffhausen |
| BL | = | Basel-Landschaft       | SO | = | Solothurn    |
| BS | = | Basel-Stadt            | SZ | = | Schwyz       |
| FR | = | Freiburg               | TG | = | Thurgau      |
| GE | = | Genf                   | TI | = | Tessin       |
| GL | = | Glarus                 | UR | = | Uri          |
| GR | = | Graubünden             | VD | = | Waadt        |
| JU | = | Jura                   | VS | = | Wallis       |
| LU | = | Luzern                 | ZG | = | Zug          |
| NE | = | Neuenburg              | ZH | = | Zürich       |

# 1 EINLEITUNG

Die **Liegenschaftssteuer**<sup>1</sup> wird neben der Vermögens- und Kapitalsteuer erhoben, die bereits den Grundbesitz erfassen. Im Gegensatz zur Vermögens- bzw. Kapitalsteuer wird die Liegenschaftssteuer **auf dem vollen Wert der Grundstücke berechnet**, also ohne die auf ihnen lastenden Schulden zu berücksichtigen.

Die Liegenschaftssteuer wird als Entgelt für eine im Privatrecht begründete Sonderbeanspruchung des Gemeindeterritoriums betrachtet und lässt darum für eine Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit des zur Zahlung der Steuer Verpflichteten keinen Raum. Die Steuerpflicht wird durch das blosse Vorhandensein eines Grundstückes ausgelöst. Die Liegenschaftssteuer ist somit eine Objektsteuer.

Es handelt sich um eine **kantonale und/oder kommunale** Steuer. Der Bund kennt diese Steuer nicht. Aber auch die Kantone ZH, SZ, GL, ZG, SO, BL und AG verzichten auf die Erhebung einer Liegenschaftssteuer in jeglicher Form.

Eine Liegenschaftssteuer im eigentlichen Sinn wird in den Kantonen BE, FR, AI, SG, GR, TG, TI, VD, VS, GE und JU erhoben.

Im Kanton NE wird sie aber nur auf Liegenschaften von juristischen Personen erhoben, die der Kapitalanlage dienen, sowie auf Liegenschaften von Vorsorgeeinrichtungen, welche gemäss [Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassen- und Invalidenvorsorge vom 25. Juni 1982 \(BVG\)](#) von der Steuer befreit sind.

Einige Kantone (LU, OW, NW, BS, SH, AR, TG und TI) kennen schliesslich eine sogenannte **Minimalsteuer auf Liegenschaftsbesitz** der juristischen Personen und/oder natürlichen Personen, welche anstelle der ordentlichen Gewinn- und Kapitalsteuern (bzw. Einkommens- und Vermögenssteuern) geschuldet wird, wenn sie höher ist als letztere.

In den Kantonen NW und SH, welche für juristische Personen neben der Minimalsteuer auf Grundeigentum auch eine Mindeststeuer auf den Bruttoeinnahmen kennen, wird erstere nur erhoben, wenn sie letztere übersteigt.

Der Kanton UR kennt eine ähnliche Minimalsteuer, aber nur auf Grundstücken natürlicher Personen.

In den Kantonen TG und TI wird die Minimalsteuer zusätzlich zur ordentlichen Liegenschaftssteuer erhoben.

---

<sup>1</sup> Auch Grund- oder Grundstücksteuer genannt.

## 2 ERHEBUNG DER LIEGENSCHAFTSSTEUER

Die Liegenschaftssteuer wird entweder vom Kanton oder den Gemeinden, oder auch von beiden gleichzeitig auf den in ihrem Gebiet gelegenen Grundstücken erhoben.

Wo die Steuer vom Kanton erhoben wird, sind die Gemeinden, in denen das Grundstück liegt, in der Regel am Steuerertrag massgeblich beteiligt. In gewissen Kantonen sind die Gemeinden nur befugt, nicht aber verpflichtet, eine Liegenschaftssteuer zu erheben (fakultative Steuer).

### 2.1 Steuer auf Liegenschaften der natürlichen Personen

Die Steuer auf Liegenschaften natürlicher Personen, welche in den Gemeinden des Kantons gelegen sind, wird erhoben als eine

- Kantonssteuer: TG und GE;
- Obligatorische Gemeindesteuer: SG, TI, VS und JU;
- Fakultative Gemeindesteuer: BE, FR, GR und VD; im Weiteren AI, wo die Liegenschaftssteuer auch von den Bezirken erhoben werden kann.

**Bemerkung:**

*Der Ausdruck «fakultative» Gemeindesteuer bedeutet, dass die Gemeinden von Gesetzes wegen befugt, aber nicht verpflichtet sind, eine solche Steuer zu erheben. Es kommt jedoch selten vor, dass die Gemeinden von ihrem Recht keinen Gebrauch machen.*

### 2.2 Steuer auf Liegenschaften der juristischen Personen

Die Steuer auf Liegenschaften juristischer Personen, welche in den Gemeinden des Kantons gelegen sind, wird erhoben als eine:

- Kantonssteuer: TG, TI, VS und GE; im Weiteren NE, aber nur auf Liegenschaften, die der Kapitalanlage dienen sowie auf Liegenschaften von Vorsorgeeinrichtungen, welche normalerweise von der Steuer befreit sind;
- Obligatorische Gemeindesteuer: SG, TI, VS und JU;
- Fakultative Gemeindesteuer: BE, FR, GR und VD; im Weiteren
  - AI: wo die Liegenschaftssteuer auch von den Bezirken erhoben werden kann;
  - NE: aber nur auf Liegenschaften, die der Kapitalanlage dienen sowie auf Liegenschaften von Vorsorgeeinrichtungen, welche normalerweise von der Steuer befreit sind;
- Zusätzlich vom Kanton und fakultativ von den Gemeinden erhobene Liegenschaftssteuer nebst der ordentlichen Liegenschaftssteuer auf Liegenschaften juristischer Personen, die nicht dem Geschäftsbetrieb dienen (z.B. als Kapitalanlage an Dritte vermietet): VD.

## Liegenchaftssteuer als Kantonssteuer und/oder fakultative bzw. obligatorische Gemeindesteuer

| Kanton | Kantonssteuer       |                      | Gemeindesteuer      |                         |
|--------|---------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|
|        | Natürliche Personen | Juristische Personen | Natürliche Personen | Juristische Personen    |
| BE     | --                  | --                   | fakultativ          | fakultativ              |
| FR     | --                  | --                   | fakultativ          | fakultativ              |
| AI     | --                  | --                   | fakultativ          | fakultativ              |
| SG     | --                  | --                   | obligatorisch       | obligatorisch           |
| GR     | --                  | --                   | fakultativ          | fakultativ              |
| TG     | X                   | X                    |                     |                         |
| TI     | --                  | X                    | obligatorisch       | obligatorisch           |
| VD     | --                  | X <sup>1</sup>       | fakultativ          | fakultativ              |
| VS     | --                  | X                    | obligatorisch       | obligatorisch           |
| NE     | --                  | X <sup>2</sup>       |                     | fakultativ <sup>2</sup> |
| GE     | X                   | X                    |                     |                         |
| JU     | --                  | --                   | obligatorisch       | obligatorisch           |

<sup>1</sup> Zusätzliche Liegenchaftssteuer, jedoch nur auf Liegenchaften juristischer Personen, die nicht dem Geschäftsbetrieb dienen und an Drittpersonen vermietet sind (kann auch durch die Gemeinden nebst der ordentlichen Liegenchaftssteuer erhoben werden).

<sup>2</sup> Nur auf Liegenchaften juristischer Personen, die der Kapitalanlage dienen sowie auf Liegenchaften von Vorsorgeeinrichtungen, die normalerweise steuerbefreit sind.

### 2.3 Minimalsteuer

Um auch so genannte nicht gewinnstrebige Unternehmen von wirtschaftlicher Bedeutung steuerlich zu erfassen, unterwerfen mehrere Kantone juristische Personen einer **Minimalsteuer**, die auf den **Bruttoeinnahmen, dem investierten Kapital** oder am häufigsten auf dem **Grundeigentum** berechnet wird. Die Minimalsteuer wird anstelle der ordentlichen Steuer erhoben, wenn sie diese übersteigt.

Wenn diese Minimalsteuer auf dem Grundeigentum der juristischen Personen erhoben wird, gelten die gleichen Besteuerungsgrundsätze wie für die Liegenchaftssteuer. Sie sind jedoch nicht identisch, weil die Liegenchaftssteuer eine unabhängige Steuer und die Minimalsteuer einzig eine Art Ersatzsteuer ist. Sie wird insbesondere dann angewandt, wenn juristische Personen sehr tiefe Steuern bezahlen, weil sich ihr Sitz in einem anderen Kanton (oder im Ausland) befindet, oder wenn sie keinen Gewinn realisieren, obwohl sie beachtlichen Liegenchaftsbesitz in den betroffenen Kantonen vorweisen können.

So erheben die Kantone LU, OW, NW, BS, SH, AR, TG und TI eine Minimalsteuer auf Liegenchaften juristischer Personen, wenn dieser Betrag höher ist als die ordentlichen Gewinn- und Kapitalsteuern.

In den Kantonen OW und NW kommt eine solche Minimalsteuer auch bei den natürlichen Personen zur Anwendung.

Der Kanton UR kennt eine ähnliche Minimalsteuer, aber nur auf Grundstücken natürlicher Personen, welche im Kanton pro Steuerjahr weniger als CHF 300 Kantons-, Gemeinde- und Kirchensteuern bezahlen.

**Bemerkung:**

*Neu gegründete Unternehmen, welche vorübergehend von der Gewinn- und Kapitalsteuer befreit werden, zahlen manchmal während der ersten Geschäftsjahre auch keine Minimalsteuer auf Grundeigentum.*

### 3 GEGENSTAND DER LIEGENSCHAFTSSTEUER

Die einschlägigen Steuergesetze bezeichnen als Gegenstand der Steuer regelmässig «Grundstücke». Dieser Begriff wird nur in wenigen Steuergesetzen umschrieben. Somit ist auf den allgemeinen Sprachgebrauch abzustellen, der seinerseits im [Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 \(ZGB, Sachenrecht\)](#) seinen Niederschlag gefunden hat.

Nach [Art. 655 ZGB](#) sind Grundstücke:

1. Liegenschaften (die [Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 \(GBV\)](#) präzisiert: begrenzte Bodenflächen und die mit ihnen fest verbundenen Bauten und Pflanzen);
2. in das Grundbuch aufgenommene selbstständige und dauernde Rechte (z.B. Baurechte, Quellenrechte, Wasserrechtsverleihungen, andere Dienstbarkeiten);
3. Bergwerke;
4. Miteigentumsanteile.

Da die Eigentumsverhältnisse an Grundstücken und deren Bezeichnung sich aus dem Grundbuch ergeben, ist der Steuergegenstand der Liegenschaftssteuer ohne Mühe zu ermitteln. Jedenfalls unterstehen der Steuer nicht nur Liegenschaften, sondern auch die anderen Grundstückskarten. Daher ist die von einigen Kantonen verwendete Bezeichnung «Grundstücksteuer» zutreffender als die üblicherweise verwendete Bezeichnung «Liegenschaftssteuer».

## 4 SCHULDNER DER LIEGENSCHAFTSSTEUER

Nur die Steuergesetze der Kantone BE, UR<sup>2</sup>, AI, SG, GR und TG bezeichnen ausdrücklich die steuerpflichtige Person. Tatsächlich kann sich eine solche Bezeichnung bei dieser **Objektsteuer** aus verschiedenen Gründen erübrigen. Erstens ist ihr Besteuerungsziel nicht die Erfassung bestimmter Personen mit ihrer persönlichen Leistungsfähigkeit, sondern die Erfassung von Grundstücken, Zweitens ergibt sich die steuerpflichtige Person aus dem dem **Grundbuch zu entnehmenden Eigentumsverhältnis** und drittens kann ein gesetzliches Pfandrecht die Bezahlung der Steuern sichern. Solche gesetzlichen Grundpfandrechte (gestützt auf [Art. 836 ZGB](#)) kennen die meisten Kantone.

Lastet auf dem Grundstück eine Nutzniessung, so ist kraft ausdrücklicher gesetzlicher Regelung in den meisten Kantonen der **Nutzniesser steuerpflichtig** und nicht der Eigentümer. Unter Nutzniessung ist nicht jede Art von Nutzung zu verstehen, sondern die in [Art. 745 ZGB](#) erwähnte und als solche im Grundbuch eingetragene oder gesetzlich verankerte Nutzniessung.

Als Objektsteuer ist das Grundstück am **Ort der gelegenen Sache** bzw. am Ort, wo das Recht oder die Dienstbarkeit ([Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB](#); *siehe Ziffer 3*) im Grundbuch eingetragen ist, zu versteuern. An diese Regel halten sich alle Kantone und verzichten darauf, Liegenschaftssteuern von im eigenen Gebiet wohnhaften Personen für ausserhalb des Gebietes gelegene Grundstücke zu erheben.

Steuerpflichtig ist somit derjenige, welcher am Steuerort eine Liegenschaft besitzt (wirtschaftliche Zugehörigkeit), und zwar auch, wenn er selber an einem anderen Ort wohnt. Für die Begründung der Steuerpflicht ist es somit unwichtig, ob der Eigentümer oder der Nutzniesser im Kanton der gelegenen Sache wohnhaft ist oder nicht.

Grundsätzlich sind natürliche und juristische Personen gleichermaßen steuerpflichtig.

---

<sup>2</sup> Minimalsteuer nur auf Grundstücken natürlicher Personen.

## 5 STEUERBEFREIUNG

Abgesehen von **Grundstücken, die unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen** und in fast allen Kantonen<sup>3</sup> von der Steuer befreit sind (z.B. öffentliche Verwaltungsliegenschaften und Parkanlagen, Schulen usw.), sehen die Kantone BE, FR, BS, GR, TG, TI, VD, GE und JU noch Steuerbefreiungen für Grundstücke vor, die besonderen Zwecken dienen:

- Kirchen, Synagogen und Pfarrhäuser (einschliesslich Hausplätze, Weg- und Hofanlagen) des Kantons, der Gemeinden, ihrer Unterabteilungen, der Regionalkonferenzen und Gemeindeverbände, der Burgergemeinden, der Kirchgemeinden, der Gesamtkirchgemeinden und der nach dem Gesetz über die jüdischen Gemeinden anerkannten Körperschaften: BE.
- Liegenschaften juristischer Personen, die öffentliche (service public) oder rein gemeinnützige Zwecke oder kantonale oder gesamtschweizerische Kultuszwecke verfolgen, und die diesen Zwecken gewidmet sind: FR.
- Grundstücke der Krankenkassen und Krankenversicherer, der steuerbefreiten juristischen Personen, soweit sie ausschliesslich und unmittelbar öffentlichen, gemeinnützigen oder religiösen Zwecken dienen, 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: BS.
- Liegenschaften der Landeskirchen und ihrer Kirchgemeinden sowie der kirchlichen Stiftungen im eigenen Gebiet, die unmittelbar kirchlichen Zwecken dienen sowie für die Pfarrhäuser. Zusätzlich die juristischen Personen, die gemäss Steuergesetz von der Steuerpflicht befreit sind, für Grundstücke, die unmittelbar, ausschliesslich und unwiderruflich dem steuerbefreienden Zweck dienen: GR.
- Kultus- sowie öffentlichen, ausschliesslich gemeinnützigen, wohltätigen, kulturellen, geselligen oder sportlichen Zwecken dienende Grundstücke von juristischen Personen, sofern diese Grundstücke den steuerbefreiten Zwecken unmittelbar dienen: TG.
- Kultus-, Unterrichts- oder gemeinnützigen Zwecken dienende Grundstücke, aber solche von Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und Krankenkassen unterliegen der Steuer: TI.
- Kanton VD:
  - Grundstücke von Fonds ohne Rechtspersönlichkeit sowie von juristischen Personen des öffentlichen kantonalen Rechts, welche direkt öffentlichen nicht wirtschaftlichen Zwecken dienen;
  - Grundstücke von staatlich anerkannten Kirchen, Kirchgemeinden und juristischen Personen ohne gewinnstrebigem Zweck, welche uneigennützig die Kirchen in der Erfüllung ihrer Aufgaben unterstützen sowie staatlich anerkannte Religionsgemeinschaften;
  - Die Gemeinden können die Steuerbefreiung auf Grundstücke von privaten, wohltätigen oder öffentlichen Zwecken verfolgenden Institutionen ausdehnen.
- Kanton GE:
  - Grundstücke von Gemeinden und deren Anstalten, ausser ihre vermieteten oder zu vermietenden Liegenschaften;

<sup>3</sup> Ausnahme: Im Kanton SG unterliegen solche Liegenschaften der Steuer, allerdings zu einem reduzierten Satz (siehe Tabelle in Ziffer 8.2).

- Grundstücke von juristischen Personen, die aufgrund ihres öffentlichen, rein gemeinnützigen oder Kultuszwecks steuerbefreit sind, vorausgesetzt, die Liegenschaften dienen einem öffentlichen, gemeinnützigen oder Kultuszweck;
- Grundstücke von Wohngenossenschaften, die in ihren Statuten keine Gewinnausschüttung für Mitglieder vorsehen sowie Liegenschaften, welche eine hohe oder sehr hohe Energieeffizienz aufweisen (für eine Dauer von 20 Jahren).
- Liegenschaften von anerkannten Kirchen sowie von deren Kirchgemeinden, welche direkt den Zwecken dieser Gemeinschaften dienen sowie die Liegenschaften von gewissen Transport- und Infrastrukturunternehmen mit einer Konzession des Bundes, welche eine Verbindung mit der der Konzession unterstellten Tätigkeit aufweisen: JU.

Laut Bundesrecht unterliegen Liegenschaften, die unmittelbar Bundeszwecken, dem Betrieb der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt und den anerkannten Krankenkassen, den Ausgleichskassen, der Nationalbank und den Schweizerischen Bundesbahnen dienen, keiner Besteuerung.

## 6 BEWERTUNG DER GRUNDSTÜCKE

Der Grundstückswert wird nicht jedes Jahr neu berechnet, sondern periodisch festgelegt. In der Regel werden Grundstücke in den Kantonen nach den für die Vermögenssteuer geltenden Bestimmungen bewertet. Die Steuer wird jedoch auf dem **Bruttowert des Grundstückes** erhoben. Schulden werden, wie eingangs bemerkt, nicht berücksichtigt.

Um Missverständnissen vorzubeugen, wird bewusst auf die Verwendung von Begriffen wie «Katasterwert» oder «amtliche Schätzung» verzichtet, da diese in den betreffenden kantonalen Steuergesetzen unterschiedlich umschrieben werden. Der Text beschränkt sich deshalb auf die Darlegung der Art und Weise, wie der Steuerwert ermittelt wird.

Mehrheitlich stellen die Kantone bei der Bewertung der Grundstücke auf den **Verkehrswert**, den **Ertragswert** oder auf eine Kombination der beiden ab. Als Verkehrswert gilt der Wert, der einem Vermögensgegenstand im wirtschaftlichen Tauschverkehr, bei Kauf und Verkauf unter normalen Verhältnissen, bemessen wird (Gesetz von Angebot und Nachfrage).

Für die Berechnung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Heimwesen werden verschiedene Methoden angewandt. Bei der sogenannten Rohertragsmethode wird zunächst der Rohertrag der Liegenschaft aufgrund der Bodenbeschaffenheit, des Bodenbenützungssystems und anderer Merkmale ermittelt. Hiervon wird dann der erforderliche Betriebsaufwand abgezogen und schliesslich der verbleibende Reinertrag kapitalisiert.

In anderen Kantonen ist eine direkte Einschätzung des Ertragswertes aufgrund von Erfahrungszahlen üblich. Mitunter wird als Hilfsmittel für die Ertragsberechnung auch der Pachtzins herangezogen oder es wird vom Verkehrswert ausgegangen und hiervon ein Abzug gemacht. Vereinzelt gelten auch andere Kriterien.

Landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften werden meistens unterschiedlich bewertet.

### **Bemerkung:**

*Die nachfolgenden Angaben zur Bemessung der Grundstücke beziehen sich nur auf Kantone, welche eine ordentliche Liegenschaftssteuer kennen. Die Kantone LU, UR, OW, NW, BS, SH und AR, welche einzig eine Minimalsteuer erheben, sind deshalb in den Ziffern 6.1 und 6.2 nicht aufgeführt.*

### 6.1 Nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften

Nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften werden in den Kantonen mehrheitlich zum **Verkehrswert** besteuert. Dabei gilt in der Regel der Kaufpreis als Verkehrswert. Ist das Grundstück ganz oder teilweise unentgeltlich erworben worden oder haben sich die Verhältnisse seit dem Erwerb wesentlich geändert, so wird der Verkehrswert geschätzt, wobei Landwert, Bauwert und Ertragswert angemessen berücksichtigt werden.

Die einzelnen Kantone berechnen den Steuerwert/amtlichen Wert folgendermassen:

- Verkehrswert: AI, SG und TG;
- Mischwert aus Verkehrswert und Ertragswert: VS;  
dito, Gebäude werden jedoch aus dem Mittel des Verkehrswertes und des zweifachen Ertragswertes bewertet: GR;

- Mischwert aus dem Verkehrswert und dem doppelten Ertragswert: FR;
- Mittel aus Verkehrswert und Ertragswert: VD;
- Mischwert aus Verkehrswert und Ertragswert unter besonderer Berücksichtigung der Lage der Liegenschaften: BE und JU;
- Ertragswert unter Berücksichtigung des Substanzwertes. Grundstücke in der Bauzone werden aber zum Substanzwert besteuert: NE;
- 60 – 70 % des Marktwertes: TI;
- Wohngebäude werden zum jährlichen Mietwert geschätzt und zu einem vom Regierungsrat jährlich festgesetzten Satz kapitalisiert. Für Geschäftsliegenschaften, unbebaute Grundstücke, Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentum u.Ä. kommen besondere Kriterien zur Anwendung: GE:
  - In der Regel entspricht ihr Wert demjenigen der letzten Schätzung von 1964, der im Folgenden dreimal um 20 % erhöht worden ist. Danach wurde er mehrmals ohne neue Schätzung übernommen. Ab dem Steuerjahr 2019 wird der Steuerwert der Liegenschaften vom 31. Dezember 2018 um 7 % erhöht und bis Ende 2028 ohne neue Schätzung der Expertenkommission weitergeführt, ausser für Liegenschaften, welche nach dem 31. Dezember 2008 durch einen Experten geschätzt worden sind, deren Baukosten fixiert worden sind oder die nach diesem Datum verkauft oder verschenkt worden sind.
  - Bei Kauf, Schenkung oder Erbschaft wird der festgelegte Verkehrswert zum neuen Steuerwert;
  - Die Kosten für Neubauten oder wertvermehrnde Arbeiten (inklusive Investitionen in Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen) werden zum Steuerwert hinzugezählt.

## 6.2 Landwirtschaftliche Liegenschaften

Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften mit Einschluss der zu ihrer Bewirtschaftung dienenden Gebäude werden zum **Ertragswert**, in einigen Kantonen zum Ertragswert unter Mitberücksichtigung des Verkehrswertes oder nach anderen Kriterien bewertet.

Im Einzelnen erfolgt die Bewertung in den Kantonen wie folgt:

- zum Ertragswert: BE, FR, AI, SG, GR, TG, VD, NE, GE und JU;
- zum Verkehrswert unter Berücksichtigung des Ertragswertes: VS (der massgebende Steuerwert beträgt 15 % des nach diesen Kriterien ermittelten Wertes);
- zu 60 - 70 % des Marktwertes: TI;
- gewisse dieser Kantone besteuern landwirtschaftliche Grundstücke, die der Spekulation oder Kapitalanlage dienen, unterschiedlich:
  - zum Verkehrswert: AI und SG;
  - zum Verkehrswert unter angemessener Berücksichtigung des Ertrages und der Ertragsfähigkeit: GR.

### **6.3 Selbstständige und dauernde Rechte**

Für die im Grundbuch aufgenommenen selbstständigen und dauernden Rechte kennen die wenigsten Kantone besondere Bewertungsvorschriften.

Wenn sie mit einem Landwirtschaftsbetrieb verbunden sind und eine landwirtschaftliche Nutzung zum Gegenstand haben, werden diese Rechte wie landwirtschaftliche Grundstücke bewertet.

Zu den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken sind alle andern selbstständigen und dauernden Rechte zu zählen und wie diese zu bewerten.

## 7 ZEITLICHE BEMESSUNG

Die Liegenchaftssteuer ist eine periodische Steuer, die **jährlich erhoben** wird. In der Regel wird sie auf dem am Ende der Steuerperiode massgebenden Steuerwert veranlagt und berechnet. Die Veranlagung gilt für das ganze Jahr, d.h. es findet keine pro rata Besteuerung statt.

Für die Steuerveranlagung gelten folgende Regeln:

- Einjährige Veranlagung aufgrund des Grundstückwertes **am Ende des Steuerjahres**: BE, OW, NW, BS, SH, AR, GR, TI, VS, GE und JU;
- Einjährige Veranlagung aufgrund des Grundstückwertes **zu Beginn des Steuerjahres**: AI, TG und VD; sowie NE, aber nur für juristische Personen;
- Einjährige Veranlagung aufgrund des Grundstückwertes am Ende der Steuerperiode des Vorjahres: FR und SG.

## 8 STEUERBERECHNUNG

### 8.1 Steuersatz

Die Liegenschaftssteuersätze sind in allen Kantonen fest und werden in Promille<sup>4</sup> ausgedrückt. Es handelt sich also um eine **proportionale Steuer**, deren Steuerbetrag immer im gleichen Verhältnis zum Grundstückwert steht.

Der gesetzliche Steuersatz ist nicht – wie meistens bei der Vermögenssteuer – mit einem Steuerfuss (auch Steueranlage genannt) zu multiplizieren. Darum kann der Steuerbetrag aufgrund des Satzes unmittelbar errechnet werden.

**Beispiel:**

*Bei einem Steuersatz von 0,5 ‰ und einem Steuerwert des Grundstückes von CHF 500'000 ergibt sich ein Steuerbetrag von CHF 250.*

In einigen Kantonen können die Gemeinden den für sie geltenden Steuersatz innerhalb eines bestimmten Rahmens selber festlegen, in anderen wird auch dieser durch den kantonalen Steuergesetzgeber bestimmt. Vereinzelt erheben Gemeinden selber keine Liegenschaftssteuer, sind aber am Ertrag der kantonalen Liegenschaftssteuer beteiligt.

Die nachfolgenden Tabellen geben eine Übersicht über die verschiedenen Liegenschaftssteuersätze.

---

<sup>4</sup> Ausnahme: Im Kanton UR, der nur eine Minimalsteuer auf Liegenschaften natürlicher Personen kennt, wird der Einheitssatz in Franken ausgedrückt (CHF 300).

## 8.2 Übersicht über die kantonalen Liegenschaftssteuersätze

| Kantone         | Kantonssteuer |                    | Gemeindesteuer                  |   | Bemerkungen  |
|-----------------|---------------|--------------------|---------------------------------|---|--|
|                 | Nat. Pers.    | Jur. Pers.         | Nat. Personen                   | Jur. Personen                                     |  |
|                 |               |                    | oblig. fakultativ               | oblig. fakultativ                                 |  |
| in Promille (‰) |               |                    |                                 |   |  |
| BE              |               |                    | max. 1,5                        | max. 1,5  |  |
| FR              |               |                    | max. 3,0                        | max. 3,0  |  |
| AI              |               |                    | max. 1,0<br>(2,0 <sup>1</sup> ) | max. 1,0<br>(2,0 <sup>1</sup> )                   | Die Gemeinden und die Bezirke können die Höhe des Steuersatzes selber festsetzen. Dieser darf aber den Höchstsatz nicht überschreiten.<br><sup>1</sup> Max. 2,0 ‰ im Falle eines Bezirks, der eine Schulgemeinde aufgenommen hat.  |
| SG              |               |                    | 0,2 - 0,8                       | 0,2 - 0,8 <sup>2</sup>                            | Der Steuersatz wird von der Gemeinde innerhalb der vorgegebenen Bandbreite selber festgelegt.<br><sup>2</sup> 0,2 ‰ für Grundstücke juristischer Personen, die von der Steuerpflicht befreit sind und deren Grundstücke unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken dienen.   |
| GR              |               |                    | max. 2,0                        | max. 2,0  | Lediglich der Höchstsatz ist fixiert, ansonsten können die Gemeinden den Steuersatz selber festlegen (z.B. Chur: 0,5 ‰).   |
| TG              | 0,5           | 0,5                |                                 |   | Die politischen Gemeinden, in denen das Grundstück gelegen ist, sind am Ertrag mit 55 % anteilsberechtig.  |
| TI              |               | 2,0 <sup>3</sup>   | 1,0                             | 1,0   | <sup>3</sup> 1,0 ‰ für Vereine, Stiftungen und andere juristische Personen.  |
| VD              |               | 1,0 <sup>4 5</sup> | max. 1,5 <sup>6</sup>           | max. 1,5 <sup>6</sup><br>(+ ICI <sup>4, 5</sup> ) | <sup>4</sup> nur auf Liegenschaften juristischer Personen, die nicht dem Geschäftsbetrieb dienen und an Drittpersonen vermietet sind (zusätzliche Liegenschaftssteuer; ICI).<br><sup>5</sup> Gemeinden, die auf entgeltlichen Immobilienverkäufen unter Lebenden eine Handänderungssteuer erheben, können auf Liegenschaften eine zusätzliche Liegenschaftssteuer von max. 50 % der Kantonssteuer erheben.<br><sup>6</sup> max. 0,5 ‰ für Bauten auf Grundstücken Dritter oder auf öffentlichem Boden (ordentliche Liegenschaftssteuer). |
| VS              |               | 0,8                | 1,0 <sup>7</sup>                | 1,25  | <sup>7</sup> Für Nichtwohnsässige wird eine Minimal-Grundstücksteuer von CHF 25 erhoben.   |

| Kantone | Kantonssteuer    |                   | Gemeindesteuer  |                       | Bemerkungen  |
|---------|------------------|-------------------|-----------------|-----------------------|--|
|         | Nat. Pers.       | Jur. Pers.        | in Promille (‰) |                       |  |
|         |                  |                   | oblig.          | fakultativ            |  |
| NE      |                  | 2,4               |                 | max. 1,6 <sup>8</sup> | <sup>8</sup> Steuer nur auf Liegenchaften juristischer Personen, die der Kapitalanlage dienen sowie auf Liegenchaften von Vorsorgeeinrichtungen, welche normalerweise von der Steuer befreit sind.   |
| GE      | 1,0 <sup>9</sup> | 2,0 <sup>10</sup> |                 |                       | <sup>9</sup> 0,5 ‰, wenn es sich um ausschliesslich landwirtschaftliche Grundstücke handelt und das unbewegliche Vermögen des Steuerpflichtigen CHF 25'000 nicht übersteigt oder wenn es sich um unproduktive Grundstücke handelt, deren Erhaltung für den Kanton betreffend Prosperität von Bedeutung ist oder im allgemeinen Interesse liegt. Von dieser Steuer ausgenommen sind Liegenchaften mit hoher oder sehr hoher Energieeffizienz (für eine Dauer von 20 Jahren).<br><br><sup>10</sup> 1,5 ‰, wenn das Grundstück einer juristischen Person gehört, die keinen wirtschaftlichen Zweck verfolgt. Reduzierter Satz von 1 ‰, wenn die Liegenchaft ganz oder teilweise von der juristischen Person für ihren Betrieb selbst genutzt wird. Ein Satz von 1,5 ‰ oder 2 ‰ wird auf den Wertanteil der Liegenchaft angewendet, der nicht genutzt wird.<br>Von der Steuer ausgenommen sind Wohnbaugenossenschaften, deren Statuten bestimmen, dass der Gewinn nicht zugunsten der Genossenschafter aufgeteilt werden kann und die Liegenchaften mit hoher oder sehr hoher Energieeffizienz (für eine Dauer von 20 Jahren). |
| JU      |                  |                   | 0,5-1,8         | 0,5-1,8               |  |

### 8.3 Übersicht über die Minimalsteuersätze auf Liegenschaftsbesitz

#### Bemerkung:

Um die Mehrbelastung im interkantonalen Verhältnis in Grenzen zu halten, darf die Höhe der Minimalsteuer laut Bundesgericht 2 ‰ des Liegenschaftswertes nicht überschreiten<sup>5</sup>.

| Kanton | Kantonssteuer                |                  | Gemeindesteuer      |                  | Bemerkungen  |
|--------|------------------------------|------------------|---------------------|------------------|--|
|        | Natürliche Personen          | Jurist. Personen | Natürliche Personen | Jurist. Personen |  |
|        | In Promille (‰) oder Franken |                  |                     |                  |  |
| LU     |                              |                  |                     | 1,0              | Feste Steuer von 1 ‰. Sie wird nur erhoben, wenn sie die ordentlichen Steuern (Kanton + Gemeinden) übersteigt.   |
| UR     |                              |                  | CHF 300             |                  | Natürliche Personen, die weniger als CHF 300 Kantons-, Gemeinde- und Kirchensteuer bezahlen, entrichten für ihre im Kanton gelegenen Grundstücke eine Minimalsteuer von CHF 300. Sie wird im Verhältnis der Steuersätze auf die Einwohner- und Kirchgemeinde aufgeteilt.                         |
| OW     | 2,0                          | 2,0              |                     |                  | Die Einnahmen werden zwischen Kanton und Gemeinden nach Massgabe des Steuerfusses verteilt. Ausgenommen sind alle juristischen und natürlichen Personen für Grundstücke, die zur Hauptsache dem eigenen Unternehmensbetrieb dienen oder mit denen sie Aufgaben im sozialen Wohnungsbau erfüllen. |
| NW     | 0,3 <sup>1</sup>             | 0,1 <sup>2</sup> |                     |                  | <sup>1</sup> Es handelt sich um einfache Ansätze, die noch mit den Steuerfüssen des Kantons und der Gemeinde multipliziert werden müssen.<br><sup>2</sup> Es handelt sich um einen festen Ansatz der Minimalsteuer.  |
| BS     |                              | 2,0              |                     |                  | Die Gemeinden Bettingen und Riehen sind mit 50 % am Ertrag anteilsberechtig, wenn die juristische Person in ihrem Gebiet steuerpflichtig ist.  |
| SH     |                              | 0,75             |                     |                  | Es handelt sich um einen einfachen Ansatz, der noch mit den jährlichen Steuerfüssen des Kantons und der Gemeinde multipliziert werden muss.  |
| AR     |                              | 2,0              |                     |                  | Vom Steuerertrag fallen 45 % an den Staat und 55 % an die Gemeinde.  |

<sup>5</sup> Vgl. Archiv für Schweizerisches Abgaberecht, Band 44, S. 541ff.

| Kanton | Kantonssteuer                |                  | Gemeindesteuer      |                  | Bemerkungen   |
|--------|------------------------------|------------------|---------------------|------------------|---|
|        | Natürliche Personen          | Jurist. Personen | Natürliche Personen | Jurist. Personen |   |
|        | In Promille (‰) oder Franken |                  |                     |                  |   |
| TG     |                              | 0,6              |                     |                  | Es handelt sich um einen einfachen Ansatz, der noch mit den jährlichen Steuerfüssen des Kantons, der Gemeinde und der Kirchgemeinde multipliziert werden muss.<br>Ausgenommen sind juristische Personen für Grundstücke, die zur Hauptsache dem Betrieb des eigenen Unternehmens dienen, sowie Genossenschaften und Vereine für Grundstücke, mit denen sie Aufgaben im sozialen Wohnungsbau erfüllen. |
| TI     |                              | 1,0              |                     |                  | Kein kantonales Vielfaches. Die Gemeinden erheben ihre Steuern mittels Steuerfuss in Prozenten der Kantonssteuer.   |

\* \* \* \* \*