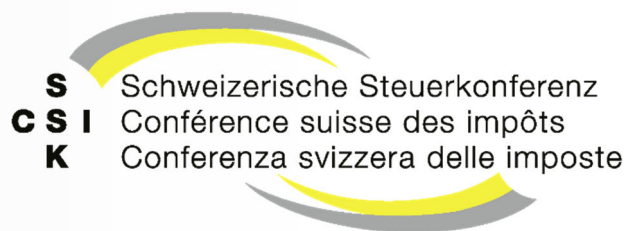


Steuerinformationen
Informations Fiscales
Informazioni Fiscali
Infurmaziuns Fiscalas



Liegenschaftssteuer

(Stand der Gesetzgebung: 1. Januar 2024)

Autor:
Team Steuerdokumentation
Eidg. Steuerverwaltung

Auteur:
Team Documentation
Fiscale
Administration fédérale
des contributions

Autore:
Team Documentazione
Fiscale
Amministrazione federale
delle contribuzioni

Autor:
Team Documentaziun
Fiscala
Administraziun federala
da taglia

Eigerstrasse 65
CH-3003 Bern
email: ist@estv.admin.ch
Internet: www.estv.admin.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG.....	1
2	ERHEBUNG DER LIEGENSCHAFTSSTEUER.....	2
2.1	Steuer auf Liegenchaften natürlicher Personen.....	2
2.2	Steuer auf Liegenchaften juristischer Personen.....	2
2.3	Übersicht über die kantonalen Regelungen	3
2.4	Minimalsteuer auf Grundeigentum	3
3	GEGENSTAND DER LIEGENSCHAFTSSTEUER.....	5
4	SCHULDNER DER LIEGENSCHAFTSSTEUER	6
5	STEUERBEFREIUNG	7
6	BEWERTUNG DER GRUNDSTÜCKE.....	9
6.1	Nichtlandwirtschaftliche Liegenchaften	9
6.2	Landwirtschaftliche Liegenchaften.....	10
6.3	Selbstständige und dauernde Rechte	10
7	ZEITLICHE BEMESSUNG.....	11
8	STEUERBERECHNUNG.....	12

Abkürzungen

GBV	Grundbuchverordnung
SBB	Schweizerische Bundesbahnen
SNB	Schweizerische Nationalbank
StHG	Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden
SUVA	Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt
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

Im folgenden Text werden die Kantone gemäss der in 1848 beschlossenen und im ersten Artikel der Schweizerischen Bundesverfassung festgeschriebenen üblichen Reihenfolge aufgelistet (ausser für Jura, welcher 1979 hinzugefügt wurde). Diese Anordnung entspricht ihrem jeweiligen Beitritt in die Eidgenossenschaft, mit Ausnahme von Zürich, Bern und Luzern, welche, entsprechend ihrer Bedeutung bei Entstehung der Liste, an erster Stelle stehen.

1 EINLEITUNG

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

Die Liegenchaftssteuer wird als Entgelt für eine im Privatrecht begründete Sonderbeanspruchung des Gemeindeterritoriums betrachtet und lässt darum für eine Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit der zur Zahlung der Steuer verpflichteten Person keinen Raum. Die Steuerpflicht wird durch das blosse Vorhandensein eines Grundstückes ausgelöst. Die Liegenchaftssteuer 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 Liegenchaftssteuer in jeglicher Form.

Eine Liegenchaftssteuer 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 Anlageliegenschaften erhoben.

Einige Kantone (LU, OW, NW, BS, SH, AR, TG und TI) kennen schliesslich eine sogenannte **Minimalsteuer auf Liegenchaftsbesitz** 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 Liegenchaftssteuer erhoben.

¹ Je nach Kanton auch Grund- oder Grundstücksteuer genannt.

2 ERHEBUNG DER LIEGENSCHAFTSSTEUER

Die Liegenschaftssteuer wird entweder vom Kanton oder von 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). Es kommt jedoch selten vor, dass diese von ihrem Recht keinen Gebrauch machen.

2.1 Steuer auf Liegenschaften natürlicher Personen

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

- Kantonssteuer: TG und GE; im Weiteren NE, aber nur auf Anlageliegenschaften;
- 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, und NE, wo sie nur auf Anlageliegenschaften erhoben wird.

2.2 Steuer auf Liegenschaften juristischer 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 Anlageliegenschaften juristischer Personen und kollektiver Kapitalanlagen (Immobilienfonds) sowie von Vorsorgeeinrichtungen, welche 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 Anlageliegenschaften juristischer Personen und kollektiver Kapitalanlagen (Immobilienfonds) sowie von Vorsorgeeinrichtungen, welche 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.

2.3 Übersicht über die kantonalen Regelungen

Wie erwähnt, wird die Liegenchaftssteuer je nach Kanton entweder als Kantonssteuer oder als fakultative bzw. obligatorische Gemeindesteuer erhoben. Manchmal wird sie auch gleichzeitig auf kantonalen und kommunaler Ebene erhoben.²

Für einen Überblick über die Regelung in den Kantonen siehe das Steuermäppchen «[Besteuerung der Liegenchaften](#)».

2.4 Minimalsteuer auf Grundeigentum

Um auch sogenannte nicht gewinnstrebige Unternehmen mit wirtschaftlicher Bedeutung steuerlich zu erfassen, unterwerfen einige Kantone diese juristischen Personen einer Minimalsteuer, welche anstelle der ordentlichen Gewinn- und/oder Kapitalsteuer erhoben wird, wenn sie diese übersteigt. Als Objektsteuer wird sie auf Ersatzfaktoren berechnet, in der Regel auf dem Grundeigentum, aber auch auf Umsatz oder investiertem Kapital ([Art. 27 Abs. 2](#) des [Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden \[StHG\]](#)).

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.

Die Kantone LU, OW, NW, BS, SH, AR, TG und TI erheben von gewissen juristischen Personen eine Steuer auf im Kanton gelegenen Grundstücken, sofern dieser Steuerbetrag die Steuer auf dem Gewinn und dem Kapital insgesamt übersteigt.

Die Steuersätze weisen beträchtliche Abweichungen auf. Auch die Besteuerungsgrundlage (Steuerobjekt) ist nicht einheitlich.

Zum Teil sind aber gewisse Grundstücke von der Minimalsteuer befreit:

- Grundstücke von juristischen Personen, mit denen Aufgaben im sozialen Wohnungsbau erfüllt werden: OW, SH und AR; im Weiteren LU und TG, aber ebenfalls für gemeinnützigen Wohnungsbau;
- Grundstücke, die zur Hauptsache dem Betrieb des eigenen Unternehmens dienen: LU, OW, BS³, SH, AR und TG;

² Im Kanton NE können die Gemeinden ebenfalls die Liegenchaftssteuer erheben auf den Anlageliegenschaften des Kantons, anderer Gemeinden, interkommunaler Syndikate oder der diesen unterstehenden Anstalten, welche keine eigene juristische Rechtspersönlichkeit haben, solange diese Liegenchaften nicht direkt der Erreichung ihres Anlagezwecks dienen.

³ Ebenfalls befreit sind Grundstücke, welche dem Betrieb von nahestehenden Personen dienen, Grundstücke von steuerbefreiten öffentlichen Gemeinwesen, Körperschaften und Anstalten sowie Grundstücke von steuerbefreiten juristischen Personen, soweit diese ausschliesslich und unmittelbar öffentlichen, gemeinnützigen oder religiösen Zwecken dienen.

- Grundstücke von Start-ups für die ersten drei Jahre, in welchen sie als solche zu qualifizieren sind: TI.

Für einen tabellarischen Überblick über die Regelung in den Kantonen siehe das Steuermäppchen «[Minimalsteuer der juristischen Personen](#)».

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.

Für einen tabellarischen Überblick über die Regelung in den Kantonen siehe das Steuermäppchen «[Minimalsteuer auf Grundstücken der natürlichen Personen](#)».

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. Im Gegensatz zum allgemeinen Sprachgebrauch, welcher unter dem Begriff «Liegenschaft» nur Bauten und Gebäude versteht, muss auf den juristischen Begriff gemäss dem [Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 \(ZGB\)](#), [Vierter Teil: Das Sachenrecht](#) abgestellt werden.

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 im Sinne von Bauten und Gebäuden, 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, UR⁴, AI, SG, GR und TG bezeichnen ausdrücklich die steuerpflichtige Person, d.h. die Person, welche die Steuer bezahlen muss. 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 (gestützt auf [Art. 836 ZGB](#)) die Bezahlung der Steuern sichern.

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

Grundsätzlich sind natürliche und juristische Personen gleichermaßen steuerpflichtig.

⁴ Minimalsteuer nur auf Grundstücken natürlicher Personen.

5 STEUERBEFREIUNG

Abgesehen von **Grundstücken, die unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen** und in fast allen Kantonen⁵ von der Steuer befreit sind (z.B. öffentliche Verwaltungsliegenschaften, Parkanlagen, Schulen usw.), sehen die Kantone BE, FR, BS, GR, TG, TI, VD, GE und JU zudem 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;
- Kultuszwecken 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, konzessionierte Transportunternehmen, kollektive Kapitalanlagen mit unmittelbarem Grundbesitz 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 Kanton, Gemeinden und deren Anstalten, ausser ihren vermieteten oder zu vermietenden Liegenschaften;

⁵ Ausnahme: Im Kanton SG unterliegen solche Liegenschaften der Steuer, allerdings zu einem reduzierten Satz (*siehe Tabelle in Ziffer Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.*).

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

Laut Bundesrecht unterliegen Liegenchaften, die unmittelbar Bundeszwecken, dem Betrieb der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA) und den anerkannten Krankenkassen, den Ausgleichskassen, der Schweizerischen Nationalbank (SNB) und den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) dienen, keiner Besteuerung.

6 BEWERTUNG DER GRUNDSTÜCKE

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

Um Missverständnissen vorzubeugen, wird im vorliegenden Artikel 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 in den betreffenden Kantonen 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 Bodenbenutzungssystems 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 Liegenchaftssteuer 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, aber maximal der Verkehrswert: VD;
- Mischwert aus Verkehrswert und Ertragswert unter besonderer Berücksichtigung der Lage der Liegenschaften: BE, TI und JU;
- Ertragswert unter Berücksichtigung des Substanzwertes. Grundstücke in der Bauzone werden aber zum Substanzwert besteuert: NE;
- 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.

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, TI, VD, NE, GE und JU;
- zum Verkehrswert unter Berücksichtigung des Ertragswertes: VS (der massgebende Steuerwert beträgt 15 % des nach diesen Kriterien ermittelten Wertes);
- 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 (z.B. Bau- oder Nutzungsrechte) kennen nur die Kantone SZ und SH besondere Bewertungsvorschriften.

Hingegen werden diese Rechte, wenn sie mit einem Landwirtschaftsbetrieb verbunden sind und eine landwirtschaftliche Nutzung zum Gegenstand haben, in den übrigen Kantonen wie landwirtschaftliche Grundstücke bewertet.

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

7 ZEITLICHE BEMESSUNG

Die Liegenschaftssteuer 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 Grundstückswerts **am Ende des Steuerjahres**: BE, OW, NW, BS, SH, AR, GR, TI, VS, GE und JU;
- einjährige Veranlagung aufgrund des Grundstückswerts **zu Beginn des Steuerjahres**: AI, TG, VD und NE;
- einjährige Veranlagung aufgrund des Grundstückswerts **am Ende der Steuerperiode des Vorjahres**: FR und SG.

8 STEUERBERECHNUNG

Die Liegenschaftssteuersätze sind in allen Kantonen fest und werden in Promille⁶ 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.

Für einen Überblick über die kantonalen Liegenschaftssteuersätze siehe das Steuermäppchen «[Be-steuerung der Liegenschaften](#)».

* * * * *

⁶ Ausnahme: Im Kanton UR, der nur eine Minimalsteuer auf Liegenschaften natürlicher Personen kennt, wird der Einheitssatz in Franken ausgedrückt (CHF 300).