

Liegenschaftensteuern

1. Allgemeines

Gemäss § 123 Abs. 1 StG wird auf den im Kanton Thurgau gelegenen Liegenschaften jährlich eine Liegenschaftensteuer bezogen. Diese beträgt 0.5 Promille des Verkehrs- oder Ertragswerts des Grundstücks am 1. Januar des Steuerjahrs.

Die Liegenschaftensteuern sind ohne Eintrag im Grundbuch grundpfandgesichert (§ 68 EG ZGB, vgl. StP 198 Nr. 1).

2. Steuerpflicht /Steuerbezug

2.1. Allgemein

Steuerpflichtig ist gemäss § 124 Abs. 1 StG, wer zu Beginn des Steuerjahres Eigentümer eines Grundstücks oder als dessen Nutzniesser im Grundbuch eingetragen ist (vgl. Definitionen unter Ziff. 3).

2.2. Veräusserung (Verkauf, Schenkung etc.)

Wenn ein Grundstück im Verlauf des Steuerjahres veräussert wird, sieht das Gesetz keine proportionale Aufteilung der Liegenschaftensteuer vor. Für die Veranlagung der Liegenschaftensteuer sind die Eigentumsverhältnisse am 1. Januar der Steuerperiode massgebend. Vereinbarungen zwischen den an der Veräusserung beteiligten Parteien, die im Grundbuch nicht oder noch nicht eingetragen wurden, sind für die Steuerbehörden nicht bindend.

Sollte jedoch der Verkäufer einer Liegenschaft die Liegenschaftensteuer nicht bezahlen, wird in der Regel der Erwerber informiert. Wenn der Betrag beim bisherigen Eigentümer nicht eingetrieben werden kann, wird das Pfandrecht beim Erwerber geltend gemacht.

2.3. Ehepaare, Erbengemeinschaften und einfache Gesellschaften

Wenn sich ein Grundstück im Besitz mehrerer Personen befindet, kann die Liegenschaftensteuerrechnung an eine gemeinsame Zustelladresse gesandt werden.

Grundsätzlich haftet jede im Grundbuch eingetragene Person für ihren Miteigentumsanteil bzw. ihren Anteil am Gesamteigentum solidarisch.

Gerichtliche Anordnungen haben, solange sie nicht im Grundbuch eingetragen sind, auf die Veranlagung der Liegenschaftensteuer keinen Einfluss.

2.4. Kollektiv- oder Kommanditgesellschaften

Gemäss § 124 Abs. 2 StG wird bei Liegenschaften von Kollektiv- oder Kommanditgesellschaften die Steuer von der Gesellschaft erhoben.

2.5. Steuerbefreite juristische Personen

Grundsätzlich haben auch die nach § 75 Abs. 1 Ziff. 4 - 7 StG steuerbefreiten juristischen Personen Liegenschaftensteuern zu entrichten (§ 75 Abs. 2 StG).

Juristische Personen mit öffentlichem oder gemeinnützigem Zweck werden jedoch auf Antrag von der Liegenschaftensteuer befreit, wenn ihre Liegenschaften zur unmittelbaren Erfüllung der steuerbefreiten Zwecke dienen (§ 123 Abs. 2 StG).

Für Landparzellen und Liegenschaften, die teilweise oder ausschliesslich fremdvermietet werden, und für solche, die leer stehen, sind Liegenschaftensteuern zu bezahlen. Die Abklärung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Liegenschaftenschätzung. Umnutzungen sind der Steuerverwaltung zu melden.

3. Definitionen

3.1. Grundstücke

Grundstücke im Sinne von Art. 655 ZGB sind:

- die Liegenschaften
- die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte
- die Bergwerke
- die Miteigentumsanteile (Stockwerkeigentum)

3.1.1. Liegenschaften

Bei einer Liegenschaft handelt es sich um einen räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche. Der Begriff umfasst auch die dazugehörigen Bauten, Pflanzen, etc. Als Eigentümer können eine einzelne Person (Alleineigentum) oder mehrere Personen (Gesamt- oder Miteigentum) eingetragen sein.

3.1.2. Selbständige und dauernde Rechte (Baurecht, Benützungsrecht)

Bei selbständig und dauernden Rechten handelt es sich um dingliche Rechte, welche im Grundbuch (durch ein spezielles Grundblatt) verselbständigt und gleichzeitig als Last auf einem anderen Grundstück eingetragen sind. Im Unterschied zu den übrigen Dienstbarkeiten kann über diese selbständig verfügt werden (Veräusserung, Verpfändung usw.). Sie müssen mindestens für 30 Jahre errichtet werden.

3.1.3. Miteigentumsanteile an Grundstücken (Stockwerkeigentum)

Das Stockwerkeigentum ist eine besondere Form des Miteigentums. Vom gewöhnlichen Miteigentum unterscheidet sich das Stockwerkeigentum durch eine grössere Freiheit bei der Veräusserung und Belastung. Für den Stockwerkeigentumsanteil wird im Grundbuch ein eigenes Blatt geführt. Als Eigentümer können eine einzelne Person (Alleineigentum) oder mehrerer Personen (Gesamt- oder Miteigentum) eingetragen sein.

3.2. Nutzniessung

Ein Grundstück kann mit einer Nutzniessung belastet werden. Die Nutzniessung ist im Grundbuch einzutragen. Der Nutzniesser übernimmt für die Dauer der Nutzniessung die Rechte und Pflichten des Eigentümers.