

Minimalsteuer

1. Allgemeines

Gemäss § 101 StG entrichten juristische Personen und kollektive Kapitalanlagen mit direktem Grundbesitz anstelle der Gewinn- und der Kapitalsteuer eine Minimalsteuer auf den im Kanton gelegenen Grundstücken, wenn diese Steuer höher ist als die Summe von Gewinn- und Kapitalsteuer.

Die Minimalsteuer auf Grundstücken bezweckt, dem Liegenschaftenkanton eine minimale fiskalische Belastung des Grundeigentums zu sichern.

2. Berechnung Minimalsteuer

2.1. Bemessungsgrundlage

Gemäss § 103 Absatz 1 StG ist die Bemessungsgrundlage der Verkehrswert der Grundstücke. Dieser wird nach den Bestimmungen für die Vermögenssteuer der natürlichen Personen ermittelt.

Liegt zum Abschlussstichtag kein amtlicher, rechtskräftiger Liegenschaftensteuerwert vor und befindet sich die Liegenschaft noch im (Um-)Bau, wird in der Praxis für die Erhebung der Minimalsteuer auf Grundeigentum von 80 % des Buchwertes als Verkehrswert ausgegangen.

Nach dem Gebot der wirtschaftlichen Besteuerung ist für die Erhebung der Minimalsteuer auf Grundeigentum die Besizesdauer der Liegenschaft massgebend. Die Bemessungsgrundlage wird somit pro rata temporis sowohl im Kaufs- wie auch im Verkaufszeitpunkt umgerechnet.

2.2. Steuersatz Minimalsteuer

Die Minimalsteuer beträgt 0,6 Promille des Verkehrswertes.

3. Befreiung von der Minimalsteuer

3.1. Grundstücke die zur Hauptsache dem Betrieb des eigenen Unternehmens dienen

Von der Minimalsteuer ausgenommen sind gemäss § 102 Ziffer 1 StG juristische Personen für Grundstücke, die zur Hauptsache dem Betrieb des eigenen Unternehmens dienen.

Liegenschaften dienen nach der Steuerpraxis dann dem Betrieb des eigenen Unternehmens, wenn das Unternehmen in der betreffenden Liegenschaft eine Produktions-, Handels- oder Dienstleistungstätigkeit ausübt; das Grundeigentum damit sachliche Grundlage der eigentlichen Betriebstätigkeit darstellt. Bei gemischt genutzten Liegenschaften wird aufgrund der Präponderanzmethode entschieden, ob diese zur Hauptsache dem Betrieb des eigenen Unternehmens dienen.

Bei Generalbauunternehmen oder Liegenschaftenhändlern dient Grundeigentum dem Betrieb des eigenen Unternehmens, wenn in diesen Liegenschaften die Betriebstätigkeit, d.h. die Generalunternehmertätigkeit oder der Handel mit Liegenschaften abgewickelt wird. Bei reinen Immobiliengesellschaften, deren Zweck demgegenüber lediglich im Halten und Verwalten von eigenen Immobilien besteht und die daneben keinen Betrieb führen, dienen die Liegenschaften nach den minimalsteuerrechtlichen Bestimmungen nicht dem Betrieb des eigenen Unternehmen - an einem solchen mangelt es ja gerade -, sondern beschränken sich auf die Verwaltung des eigenen Immobilienvermögens.

3.2. Juristische Personen mit WFG-Förderungsbeiträgen

Gemäss § 102 Ziffer 2 StG von der Minimalsteuer ausgenommen sind Liegenschaften juristischer Personen, für welche Förderungsbeiträge (zinslose oder zinsgünstige Darlehen an Vermieter mit Weitergabe der Vergünstigung an den Mieter) im Rahmen des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG) ausgerichtet werden.

Obwohl in § 102 Ziffer 2 StG nicht ausdrücklich erwähnt, sind auch Liegenschaften von der Minimalsteuer ausgenommen, für welche Förderungsbeiträge im Rahmen des bisherigen Bundesgesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung (WEG) fliessen.

Die Steuerbefreiung wird für jedes einzelne Grundstück geprüft. Der Nachweis, dass die Voraussetzungen von § 102 Ziffer 2 StG gegeben sind, muss im Veranlagungsverfahren geführt werden.