

Minimalsteuer

1. Allgemeines

Gemäss § 101 StG entrichten juristische Personen und Anlagefonds 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. Befreiung von der Minimalsteuer

2.1. 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 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 Unternehmens - an einem solchen mangelt es ja gerade -, sondern beschränken sich auf die Verwaltung des eigenen Immobilienvermögens.

2.2. Juristische Personen mit WFG-Förderungsbeiträgen

Ab der Steuerperiode 2008 sind gemäss § 102 Ziffer 2 StG von der Minimalsteuer ausgenommen 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.

2.3. Grundstücke des sozialen Wohnungsbaus (bis Steuerperiode 2007)

Bis und mit Steuerperiode 2007 waren nach § 102 Ziffer 2 aStG Genossenschaften und Vereine für Grundstücke, mit denen sie Aufgaben im sozialen Wohnungsbau erfüllen, von der Minimalsteuer befreit.

Vereine oder Genossenschaften, welche für ein Grundstück diese Ausnahmeregelung in Anspruch nehmen wollen, haben den Nachweis zu erbringen, dass die Finanzierung dieses Grundstückes mit Grundverbilligung gemäss Art. 36 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) erfolgte.

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

3. Berechnung Minimalsteuer

3.1. 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.

Massgebend für die Erhebung der Minimalsteuer auf Grundeigentum ist der Bilanzstichtag am Ende der Steuerperiode. Dabei wird in der Praxis eine stichtagsbezogene Betrachtungsweise angewendet. Besitzt die Gesellschaft zum Bilanzstichtag am Ende der Steuerperiode Grundeigentum und sind die übrigen minimalsteuerrechtlichen Voraussetzungen gegeben, erfolgt die Veranlagung der Minimalsteuer für die gesamte Steuerperiode. Dies gilt selbst dann, wenn das Grundeigentum erst am Bilanzstichtag erworben worden ist. Wird die Liegenschaft am Bilanzstichtag veräussert und besitzt die juristische Person keine weiteren Liegenschaften mehr, erfolgt grundsätzlich für die gesamte Steuerperiode nur eine ordentliche Gewinn- und Kapitalsteuerveranlagung.

3.2. Steuersatz Minimalsteuer

Die Minimalsteuer beträgt 0,6 Promille des Verkehrswertes.