

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 Ziff. 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. Grundstücke des sozialen Wohnungsbaus

Nach § 102 Ziffer 2 StG sind 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 Mietzinsen für Wohnungen der betreffenden Liegenschaft unter Berücksichtigung der finanziellen Verhältnisse der Mieter, allenfalls unter Einbezug der Familiengrösse, verbilligt wurden.

Erfolgte die Finanzierung der Wohnungen teilweise mit Bundesgeldern aufgrund des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG), ist bei der Befreiung von der Minimalsteuer entscheidend, ob Wohnungen mit Zusatzverbilligungen I oder II erstellt

wurden bzw. an Personen vermietet sind, die Zusatzverbilligungen beanspruchen können. Die Grundverbilligung bildet kein geeignetes Abgrenzungskriterium, weil sie nicht an gewisse Einkommens- und Vermögensgrenzen anknüpft und grundverbilligte Wohnungen vom Eigentümer an jedermann vermietet werden können.

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. Es kann etwa eine Liste sämtlicher Mieter eingereicht werden unter Bezeichnung derjenigen Personen, die Zusatzverbilligungen in Anspruch nehmen können.

Sind die Voraussetzungen nur bei einem Teil der Wohnungen erfüllt, kann auch nur der entsprechende Teil des Grundstücks von der Minimalsteuer ausgenommen werden.

3. Berechnung Minimalsteuer

3.1. Bemessungsgrundlage

Gemäss § 103 Abs. 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, so 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. Berechnung Minimalsteuer

Die Minimalsteuer beträgt 0.6 Promille des Verkehrswertes.