



Aufstellung zum Liegenschaftenverzeichnis 2025

1) Vermietete und verpachtete Grundstücke und Liegenschaften

des Privat- und Geschäftsvermögens werden zum Ertragswert bewertet. Als Steuerwert gelten die kapitalisierten jährlichen Miet- und Pachtzinsen (ohne die an die Mieterschaft weiter verrechneten Nebenkosten). Der Kapitalisierungssatz beträgt 6.50%. Die Kapitalisierung erfolgt gemäss der abgebildeten Formel. Bei nicht im Kanton Basel-Stadt gelegenen Grundstücken und Liegenschaften ist zusätzlich der auswärtige Steuerwert (z.B. Amtlicher Wert, Katasterwert) einzusetzen.

Bei Beendigung der Steuerpflicht erfolgt die Berechnung des Ertragswertes anhand der Miet- und Pachtzinsen des Vorjahres.

2) Selbst genutzte Grundstücke und Liegenschaften

des Privat- und Geschäftsvermögens, die im Kanton Basel-Stadt gelegen sind, werden zum Realwert bewertet. Als Steuerwert gilt der von der Steuerverwaltung Basel-Stadt festgesetzte Wert gemäss Bewertungsverfügung. Bei nicht im Kanton Basel-Stadt gelegenen Grundstücken und Liegenschaften sind der bisherige Steuerwert und zusätzlich der auswärtige Steuerwert (z.B. Amtlicher Wert, Katasterwert) einzusetzen.

3) Land

CH = Schweiz
AU = Österreich
DE = Deutschland
FR = Frankreich
IT = Italien
usw.

4) Kanton

AG = Aargau
BE = Bern
BL = Basel-Landschaft
SO = Solothurn
usw.

5) Vermögensart

GM = Geschäftsvermögen Person 1
GF = Geschäftsvermögen Person 2
N = Nutzniessungsvermögen
S = Objekt aus Schenkung / Erbvorbezug
E = Objekt aus Erbschaft
K = Kindesvermögen
Privatvermögen ist nicht zu bezeichnen.

6) Liegenschaftsart

EFH = Einfamilienhaus
MFH = Mehrfamilienhaus
STW = Stockwerkeigentumswohnung
GIG = Gewerbe- und Industriegebäude
BLA = Bauland
KLA = Kulturland
WLA = Waldland

PersID

Person 1 Name

Vorname

Person 2 Name

Vorname

A. Steuerwert der Liegenschaften

Liegenschaft 4

☐ vermietet / verpachtet ¹⁾
$$\frac{\text{Miet- und Pachtzinsen} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}} = \text{CHF } \text{ } \times 100$$
☐ selbst genutzt ²⁾ Gemäss BewertungsverfügungLand ³⁾Kanton ⁴⁾

Postleitzahl

Ort / Adresse

☐ im BaurechtVermögensart ⁵⁾Liegenschaftsart ⁶⁾

Baujahr

Erwerbsdatum

Veräusserungsdatum

Auswärtiger Steuerwert

Steuerwert 2025
bzw. am Ende der Steuerpflicht
CHF

Liegenschaft 5

☐ vermietet / verpachtet ¹⁾
$$\frac{\text{Miet- und Pachtzinsen} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}} = \text{CHF } \text{ } \times 100$$
☐ selbst genutzt ²⁾ Gemäss BewertungsverfügungLand ³⁾Kanton ⁴⁾

Postleitzahl

Ort / Adresse

☐ im BaurechtVermögensart ⁵⁾Liegenschaftsart ⁶⁾

Baujahr

Erwerbsdatum

Veräusserungsdatum

Auswärtiger Steuerwert

Liegenschaft 6

☐ vermietet / verpachtet ¹⁾
$$\frac{\text{Miet- und Pachtzinsen} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}} = \text{CHF } \text{ } \times 100$$
☐ selbst genutzt ²⁾ Gemäss BewertungsverfügungLand ³⁾Kanton ⁴⁾

Postleitzahl

Ort / Adresse

☐ im BaurechtVermögensart ⁵⁾Liegenschaftsart ⁶⁾

Baujahr

Erwerbsdatum

Veräusserungsdatum

Auswärtiger Steuerwert

Liegenschaft 7

☐ vermietet / verpachtet ¹⁾
$$\frac{\text{Miet- und Pachtzinsen} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}} = \text{CHF } \text{ } \times 100$$
☐ selbst genutzt ²⁾ Gemäss BewertungsverfügungLand ³⁾Kanton ⁴⁾

Postleitzahl

Ort / Adresse

☐ im BaurechtVermögensart ⁵⁾Liegenschaftsart ⁶⁾

Baujahr

Erwerbsdatum

Veräusserungsdatum

Auswärtiger Steuerwert

Total Steuerwert der Liegenschaften 4 – 7

zu übertragen in das Liegenschaftenverzeichnis

7) Miet- und Pachtzinsen

Steuerbar sind die Miet- und Pachtzinseinnahmen. Anzugeben sind die Mietzinseinnahmen **ohne die an die Mieterschaft weiter verrechneten Nebenkosten**.

8) Eigenmietwert

Steuerbar ist der Eigenmietwert der selbst genutzten Liegenschaft oder Wohnung (Einfamilienhaus, Stockwerkeigentumswohnung, Geschäftshaus und Geschäftsräume). Als Eigenmietwert sind beim Kanton 3.5% des Steuerwertes und beim Bund 4% des Steuerwertes einzusetzen.

9) Zwischentotal

Massgebend für die Berechnung der Pauschale für die Liegenschaftskosten sowie für die Berechnung des Steuerwertes von vermieteten und verpachteten Grundstücken und Liegenschaften.

10) Liegenschaftskosten

Abziehbar sind die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und die Kosten für die Verwaltung durch Dritte (ohne die bei vermieteten Liegenschaften an die Mieterschaft weiter verrechneten Nebenkosten). Es ist eine Aufstellung beizulegen. Die Abzüge können für jede Liegenschaft entweder auf Grund einer Pauschale oder der tatsächlichen Aufwendungen geltend gemacht werden. Die Pauschale wird in Prozenten des Eigenmietwertes oder der Miet- und Pachtzinsen berechnet und beträgt 10%, wenn das Gebäude zu Beginn der Steuerperiode nicht älter als zehn Jahre ist bzw. 20%, wenn es älter als zehn Jahre ist. Ein Pauschalabzug ist bei Geschäftsliegenschaften nicht zulässig.

B. Einkünfte aus Liegenschaften

Liegenschaft 4

Miet- und Pachtzinsen ⁷⁾

Baurechtszinsen (nur bei Fremdvermietung)

Mietwert der eigenen Räume im MFH

Eigenmietwert EFH / STW ⁸⁾

Zwischentotal ⁹⁾

Liegenschaftskosten ¹⁰⁾ ☐ pauschal

Aufstellung ☐ effektiv

Einkünfte netto **4**

Liegenschaft 5

Miet- und Pachtzinsen ⁷⁾

Baurechtszinsen (nur bei Fremdvermietung)

Mietwert der eigenen Räume im MFH

Eigenmietwert EFH / STW ⁸⁾

Zwischentotal ⁹⁾

Liegenschaftskosten ¹⁰⁾ ☐ pauschal

Aufstellung ☐ effektiv

Einkünfte netto **5**

Liegenschaft 6

Miet- und Pachtzinsen ⁷⁾

Baurechtszinsen (nur bei Fremdvermietung)

Mietwert der eigenen Räume im MFH

Eigenmietwert EFH / STW ⁸⁾

Zwischentotal ⁹⁾

Liegenschaftskosten ¹⁰⁾ ☐ pauschal

Aufstellung ☐ effektiv

Einkünfte netto **6**

Liegenschaft 7

Miet- und Pachtzinsen ⁷⁾

Baurechtszinsen (nur bei Fremdvermietung)

Mietwert der eigenen Räume im MFH

Eigenmietwert EFH / STW ⁸⁾

Zwischentotal ⁹⁾

Liegenschaftskosten ¹⁰⁾ ☐ pauschal

Aufstellung ☐ effektiv

Einkünfte netto **7**

Zusammenrechnung

Nettoeinkünfte aus Liegenschaft 4

Nettoeinkünfte aus Liegenschaft 5

Nettoeinkünfte aus Liegenschaft 6

Nettoeinkünfte aus Liegenschaft 7

Total Einkünfte aus Liegenschaften 4 – 7

zu übertragen in das Liegenschaftenverzeichnis

Kanton
CHF

Bund
CHF

Hypothekenschuldzinsen sind im Schuldenverzeichnis geltend zu machen.