



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 1

vermietet / verpachtet ¹⁾

$$\frac{\text{Miet- und Pachtzinsen} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}} = \text{CHF } \underline{\hspace{2cm}} \times 100 \quad 821$$

selbst genutzt ²⁾ Gemäss Bewertungsverfügung _____

Land ³⁾ [] [] [] Kanton ⁴⁾ [] [] Postleitzahl [] [] [] [] [] []

Ort / Adresse _____ im Baurecht

Vermögensart ⁵⁾ [] [] [] Liegenschaftsart ⁶⁾ [] [] [] Baujahr [] [] [] [] [] []

Erwerbsdatum []

Veräusserungsdatum []

Auswärtiger Steuerwert _____

Liegenschaft 2

vermietet / verpachtet ¹⁾

$$\frac{\text{Miet- und Pachtzinsen} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}} = \text{CHF } \underline{\hspace{2cm}} \times 100 \quad 821$$

selbst genutzt ²⁾ Gemäss Bewertungsverfügung _____

Land ³⁾ [] [] [] Kanton ⁴⁾ [] [] Postleitzahl [] [] [] [] [] []

Ort / Adresse _____ im Baurecht

Vermögensart ⁵⁾ [] [] [] Liegenschaftsart ⁶⁾ [] [] [] Baujahr [] [] [] [] [] []

Erwerbsdatum []

Veräusserungsdatum []

Auswärtiger Steuerwert _____

Liegenschaft 3

vermietet / verpachtet ¹⁾

$$\frac{\text{Miet- und Pachtzinsen} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}} = \text{CHF } \underline{\hspace{2cm}} \times 100 \quad 821$$

selbst genutzt ²⁾ Gemäss Bewertungsverfügung _____

Land ³⁾ [] [] [] Kanton ⁴⁾ [] [] Postleitzahl [] [] [] [] [] []

Ort / Adresse _____ im Baurecht

Vermögensart ⁵⁾ [] [] [] Liegenschaftsart ⁶⁾ [] [] [] Baujahr [] [] [] [] [] []

Erwerbsdatum []

Veräusserungsdatum []

Auswärtiger Steuerwert _____

Übertrag von Aufstellung

Total Steuerwert der Liegenschaften

Steuerwert 2024
bzw. am Ende der Steuerpflicht
CHF

Übertrag in die Steuererklärung
Seite 4, Ziffer 821



B. Einkünfte aus Liegenschaften

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.

Falls die Felder im Formular nicht ausreichen, können Beiblätter für Aufstellungen bei der Steuerverwaltung oder im Internet unter www.steuerverwaltung.lbs.ch bezogen werden.

Hypothekenschuldzinsen sind im Schuldenverzeichnis geltend zu machen.

Liegenschaft 1

Miet- und Pachtzinsen ⁷⁾ 400

Baurechtszinsen (nur bei Fremdvermietung) 410 -

Mietwert der eigenen Räume im MFH 420

Eigenmietwert EFH / STW ⁸⁾ 440

Zwischentotal ⁹⁾

Liegenschaftskosten ¹⁰⁾ pauschal 450 -

Aufstellung effektiv 460 -

Einkünfte netto 1

Liegenschaft 2

Miet- und Pachtzinsen ⁷⁾ 400

Baurechtszinsen (nur bei Fremdvermietung) 410 -

Mietwert der eigenen Räume im MFH 420

Eigenmietwert EFH / STW ⁸⁾ 440

Zwischentotal ⁹⁾

Liegenschaftskosten ¹⁰⁾ pauschal 450 -

Aufstellung effektiv 460 -

Einkünfte netto 2

Liegenschaft 3

Miet- und Pachtzinsen ⁷⁾ 400

Baurechtszinsen (nur bei Fremdvermietung) 410 -

Mietwert der eigenen Räume im MFH 420

Eigenmietwert EFH / STW ⁸⁾ 440

Zwischentotal ⁹⁾

Liegenschaftskosten ¹⁰⁾ pauschal 450 -

Aufstellung effektiv 460 -

Einkünfte netto 3

Zusammenrechnung

Nettoeinkünfte aus Liegenschaft 1

Nettoeinkünfte aus Liegenschaft 2

Nettoeinkünfte aus Liegenschaft 3

Übertrag von Aufstellung

Total Einkünfte aus Liegenschaften

Davon Einkünfte aus Geschäftsliegenschaften

Person 1 (GM)

Person 2 (GF)

Kanton
CHF

Bund
CHF

	Kanton CHF	Bund CHF
Miet- und Pachtzinsen ⁷⁾		
Baurechtszinsen (nur bei Fremdvermietung)	-	-
Mietwert der eigenen Räume im MFH		
Eigenmietwert EFH / STW ⁸⁾		
Zwischentotal ⁹⁾		
Liegenschaftskosten ¹⁰⁾ <input type="checkbox"/> pauschal	-	-
Aufstellung <input type="checkbox"/> effektiv	-	-
Einkünfte netto		
Liegenschaft 2		
Miet- und Pachtzinsen ⁷⁾		
Baurechtszinsen (nur bei Fremdvermietung)	-	-
Mietwert der eigenen Räume im MFH		
Eigenmietwert EFH / STW ⁸⁾		
Zwischentotal ⁹⁾		
Liegenschaftskosten ¹⁰⁾ <input type="checkbox"/> pauschal	-	-
Aufstellung <input type="checkbox"/> effektiv	-	-
Einkünfte netto		
Liegenschaft 3		
Miet- und Pachtzinsen ⁷⁾		
Baurechtszinsen (nur bei Fremdvermietung)	-	-
Mietwert der eigenen Räume im MFH		
Eigenmietwert EFH / STW ⁸⁾		
Zwischentotal ⁹⁾		
Liegenschaftskosten ¹⁰⁾ <input type="checkbox"/> pauschal	-	-
Aufstellung <input type="checkbox"/> effektiv	-	-
Einkünfte netto		
Zusammenrechnung		
Nettoeinkünfte aus Liegenschaft 1		
Nettoeinkünfte aus Liegenschaft 2		
Nettoeinkünfte aus Liegenschaft 3		
Übertrag von Aufstellung		
Total Einkünfte aus Liegenschaften		
Davon Einkünfte aus Geschäftsliegenschaften		
Person 1 (GM)		
Person 2 (GF)		

Übertrag in die Steuererklärung
Seite 2, Ziffer 479 (Kanton)

Übertrag in die Steuererklärung
Seite 2, Ziffer 479 (Bund)

-⁹⁾ Minuszeichen wenn negativ



15010112240000

