

Grundstücksteuer 2025

Bewertung für die Grundsteuer Juristischer Personen nach § 111 StG

PersID

Name/Firma

Verzeichnis der Grundstücke und Liegenschaften im Kanton Basel-Stadt

Beilage zu Steuererklärung für Kapitalgesellschaften

Beilage zu Steuererklärung für Vereine, Stiftungen und übrige juristische Personen

Beilage zu Fragebogen für steuerbefreite Institutionen

A) Vermietete und verpachtete Grundstücke/Liegenschaften

Grundstücke / Liegenschaften (Strasse, Hausnummer)	Buchwert (Bilanzstichtag)	Mietertrag aus Vermietung (ohne Nebenkosten)	Abzüglich geschuldete Baurechtszinsen	Massgeblicher Mietertrag
	CHF	CHF	CHF	CHF
Total Buchwerte		Massgeblicher Mietertrag		CHF

B) Vom eigenen/nahestehenden Unternehmen betrieblich genutzte Grundstücke/Liegenschaften

(Steuerpraxis – vgl. Rückseite)

Grundstücke/Liegenschaften (Strasse, Hausnummer)		Buchwert (Bilanzstichtag)		Miet-Anteil geschäftsmässig genutzt		Mietertag Vermietung an Dritte	
1) Zur Hauptsache geschäftsmässig genutzt (zur Hauptsache = $\frac{2}{3}$ Anteil)		CHF		m ²	CHF	m ²	CHF
Total Buchwerte				Von der Grundstücksteuer ausgenommen			
				§ 113 lit. d StG			
2) Nur teilweise geschäftsmässig genutzt (min. $\frac{1}{3}$ Anteil, jedoch weniger als $\frac{2}{3}$ Anteil)		CHF		m ²	CHF	m ²	CHF
Total Buchwerte				Massgeblicher Mietertrag (Nur Mietertrag aus Vermietung an Dritte)			
				CHF			
Bewertung Grundstücke und Liegenschaften				Total massgeblicher Mietertrag A+B			
				Kapitalisierung mit 6,50%			
				Steuerbarer Grundstückwert für die Steuerperiode 2025			
				CHF			



25300111250000

C) Von der Grundstücksteuer ausgenommen sind nach   113 lit. a – c

die Grundstücke von steuerbefreiten öffentlichen Gemeinwesen, Körperschaften und Anstalten sowie den steuerbefreiten juristischen Personen, soweit sie ausschliesslich und unmittelbar öffentlichen, gemeinnützigen oder religiösen Zwecken dienen.

Grundstücke / Liegenschaften (Strasse, Hausnummer)	Buchwert (Bilanzstichtag)	Angaben über die Art der Nutzung für öffentliche, gemeinnützige oder religiöse Zwecke (ausschliesslich und unmittelbar)
	CHF	
Total Buchwerte		

Auszug aus dem Steuergesetz

6. Abschnitt: Die Grundstücksteuer

I. Steuersubjekt

  111. Die juristischen Personen entrichten auf den im Kanton gelegenen Grundstücken eine Grundstücksteuer.

² Die Bestimmungen über die Steuerpflicht, die Steuernachfolge sowie die Mithaftung bei der Gewinn- und der Kapitalsteuer gelten sinngemäss.

II. Steuerobjekt

1. Gegenstand und Bewertung

  112. Die Grundstücksteuer wird auf dem Wert des Grundstücks am Ende der Steuerperiode erhoben.

² Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen zur Vermögenssteuer der natürlichen Personen.

2. Steuerbefreiung

  113. Von der Grundstücksteuer ausgenommen sind die Grundstücke:

a) der nach   66 lit. a, b und h steuerbefreiten öffentlichen Gemeinwesen, Körperschaften und Anstalten;

b) der Krankenkassen und Krankenversicherer im Sinne von Å 66 lit. e;

c) der nach   66 lit. f und g steuerbefreiten juristischen Personen, soweit sie ausschliesslich und unmittelbar öffentlichen, gemeinnützigen oder religiösen Zwecken dienen;

d) von Unternehmungen, auf denen sich zur Hauptsache der eigene Betrieb oder der Betrieb einer nahestehenden Person abwickelt; die blosser Verwaltung und Nutzung oder der Handel mit Grundstücken gilt nicht als Betrieb in diesem Sinne.

III. Steuerberechnung

1. Steuersatz

  114. Die Grundstücksteuer beträgt 2 Promille des steuerbaren Grundst ckwertes.

2. Anrechnung an die Gewinn- und die Kapitalsteuer

  115. Die Grundstücksteuer wird an die Gewinn- und die Kapitalsteuer der gleichen Steuerperiode angerechnet.

IV. Zeitliche Grundlagen

  116. Die Bestimmungen über die zeitlichen Grundlagen zur Gewinn- und zur Kapitalsteuer gelten auch für die Grundstücksteuer.

Auszug aus der Steuerverordnung

3. Grundstücke

a) Vermietete und verpachtete Grundstücke

  50. Vermietete und verpachtete Grundstücke des Privat- und des Geschäftsvermögens werden grundsätzlich zum Ertragswert bewertet.

² Der Ertragswert wird durch Kapitalisierung des Bruttoertrags mit dem Kapitalisierungssatz gemäss Abs. 4 bestimmt.

³ Der Bruttoertrag entspricht grundsätzlich dem bis zum Bemessungsstichtag erzielten Jahresertrag (unter Einschluss der dem Eigenbedarf dienenden Nutzungen), ohne Abzug der Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie der Schuldzinsen und ohne Berücksichtigung der Nebenkosten (wie Heizung, Warmwasser, Lift, Hauswart usw.). Bei fehlender oder nur teilweiser Vermietung oder Verpachtung eines Grundstücks infolge Renovation oder anderer besonderer Umstände wird der

Bewertung der durchschnittliche Jahresertrag der Vorjahre zugrunde gelegt, bei Fehlen eines solchen der ordentlicherweise erzielbare Jahresertrag.

⁴ Der Regierungsrat legt den Kapitalisierungssatz periodisch fest und berücksichtigt dabei den Zinssatz der Basler Kantonalbank für neue Ersthypotheken auf Wohnbauten per 30. September vor dem Bemessungsstichtag, einen Zuschlag für die üblichen Bewirtschaftungskosten und die Ergebnisse regelmässiger statistischer Verkaufspreiserhebungen.

c) Baurechte

  52. Für vermietete Baurechtsliegenschaften wird der Ertragswert durch Kapitalisierung des Bruttoertrags abzüglich des geschuldeten Baurechtszinses ermittelt.

³ Für baurechtbelastete Grundstücke wird der Ertragswert durch Kapitalisierung des vereinnahmten Baurechtszinses ermittelt.

e) Ungenutzte Grundstücke

  53. Bauland sowie nicht oder nur teilweise genutzte Grundstücke, die zwecks Neu berbauung oder Weiterverkauf als Bauland gehalten werden, werden zum Verkehrswert bewertet.

² Kulturland und Waldparzellen, die keinen oder nur einen offensichtlich unersetzten Ertrag abwerfen, werden zum Verkehrswert bewertet.

g) Zeitpunkt der Bewertung von Grundstücken

  55. Vermietete und verpachtete Grundstücke des Privat- und des Geschäftsvermögens werden grundsätzlich für jede Steuerperiode neu bewertet.

STEUERPRAXIS

1. Der Begriff „Zur Hauptsache“ bedeutet nach dem Sinn und Wortlaut ein nicht knappes, sondern ein eindeutiges überwiegen des Sachverhaltes. Die konstante Praxis verlangt für die Befreiung von der Grundstücksteuer einen geschäftsmässig genutzten Anteil von Å/3 der nutzbaren Fläche oder  /3 des gesamten Mietwertes in CHF.

2. Bei Grenzfällen mit einer betrieblichen Nutzung von mehr als  /3, jedoch weniger als  /3 wird die Grundstücksteuer nur auf dem kapitalanlagem ssig genutzten Teil (Vermietung an Dritte) anteilmässig erhoben.

3. Gesch ftsm ssige Nutzung von weniger als  /3 begründet keinen Anspruch auf Befreiung von der Grundstücksteuer. Die Grundstücksteuer wird sowohl auf dem fremdvermieteten als auch auf dem selbstgenutzten Teil (Eigenmiete angeben) erhoben.