

---

## Grundsteuer

---

**Die Grundsteuer ist eine Gemeindesteuer. Die folgenden Ausführungen sind deshalb nur als Empfehlungen des Kantonalen Steueramtes an die Gemeinden zu verstehen.**

### 1. Steuerobjekt

Die Grundsteuer wird jährlich auf den in der Gemeinde gelegenen Grundstücken erhoben (Art. 237 StG). Der Begriff des Grundstückes deckt sich mit demjenigen des ZGB (Art. 655 ZGB). Danach gelten als Grundstücke die Liegenschaften, die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte, die Bergwerke sowie die Miteigentumsanteile an Grundstücken.

Selbständige und dauernde Rechte gelten nur dann als Grundstücke, wenn sie weder zugunsten eines bestimmten Grundstückes noch einer bestimmten Person errichtet wurden, also frei übertragbar und vererblich sind, auf eine Dauer von mindestens 30 Jahren begründet wurden und im Grundbuch aufgenommen sind. In Betracht kommen vor allem Baurechte und Quellenrechte.

Miteigentumsanteile an Grundstücken unterliegen der Steuer unabhängig davon, ob sie ins Grundbuch aufgenommen sind oder nicht.

### 2. Steuersubjekt

Steuerpflichtig ist die natürliche oder juristische Person, welche zu Beginn des Kalenderjahres als Eigentümer oder Nutzniesser des Grundstückes im Grundbuch eingetragen ist (Art. 238 StG). Eine anteilmässige Reduktion des Steuerbetrages für den Fall, dass das Grundstück erst kürzlich erworben oder im Verlauf des Steuerjahres veräussert wurde, erfolgt nicht. Wird das Grundstück im Verlauf des Steuerjahres erworben, beginnt die Steuerpflicht für den Erwerber erst im folgenden Jahr.

Steuerpflichtig sind grundsätzlich alle Grundeigentümer, natürliche und juristische Personen, des privaten wie auch des öffentlichen Rechts, insbesondere auch der Kanton, die politischen Gemeinden, die Kirchgemeinden usw.

Ausgenommen von der Steuerpflicht sind einerseits der Bund und seine Anstalten, Betriebe und unselbständigen Stiftungen für Liegenschaften, die unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen (Art. 62d Regierungs- und Verwaltungsorganisationsgesetz vom 21. März 1997, RVOG; SR 172.010; StB 80 Nr. 1). Andererseits sind von der Grundsteuer alle Grundeigentümer befreit, soweit sie das Bundesrecht ausdrücklich von allen direkten Steuern (des Bundes, der Kantone und) der Gemeinden befreit. Bei der Grundsteuer handelt es sich um eine solche direkte Steuer (z.B. Krankenversicherung SGE 2003 Nr. 17).

### 3. Bemessungsgrundlage

Die Grundsteuer wird gestützt auf Art. 239 StG auf dem am Ende des vorangegangenen Kalenderjahres für die Vermögenssteuer massgeblichen Wert des Grundstückes erhoben (Verkehrs- oder Ertragswert, Art. 57 und 58 StG). Die Schulden werden nicht berücksichtigt (SGE 1996 Nr. 33). Nach Art. 57 Abs. 1 StG entspricht der Verkehrswert von Grundstücken dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden (Marktwert). Der Verkehrswert

wird gemäss Art. 30<sup>bis</sup> Abs. 1 StV im Verfahren nach dem Gesetz über die Durchführung der Grundstückschätzung vom 9. November 2000 (GGSt; sGS 814.1) ermittelt. Die rechtskräftig geschätzten Grundstückswerte sind für die Veranlagung der laufenden Steuerperiode verbindlich (Art. 178<sup>bis</sup> Abs. 2 StG). Der Steuerpflichtige kann den geschätzten Verkehrswert in den folgenden Steuerperioden grundsätzlich wieder anfechten. Für die Grundsteuer, die auf den Vermögenssteuerwert am Ende des Vorjahres abstellt, besteht demnach keine Verbindlichkeit der Schätzung, weil diese immer ausserhalb der Steuerperiode liegt.

Die Veranlagungsbehörden stellen in der Praxis bei der Ermittlung des steuerbaren Vermögens gleichwohl auf den in früheren Jahren geschätzten Verkehrswert ab. Der Steuerpflichtige kann dagegen durch geeignete Mittel dartun, dass dieser Verkehrswert nicht mehr dem aktuellen Marktwert des Grundstücks am Ende des vorausgegangenen Jahres entspricht. Dafür ist er beweispflichtig, soweit ihm dies zumutbar ist. Dasselbe gilt für die Grundsteuer, die nach dem gleichen Wert wie die Vermögenssteuer bemessen wird (SGE 2005 Nr. 23).

Ist ein Grundstück überbaut, das Gebäude aber bei der geltenden Verkehrswertschätzung noch nicht berücksichtigt worden, so werden in der Praxis zum geltenden Verkehrswert des Bodens 80 % der Neu- oder Anbaukosten per Stichtag hinzugerechnet (Art. 30<sup>bis</sup> Abs. 2 StV).

Zum Ertragswert wird die Steuer von Grundstücken erhoben, die unter den Geltungsbereich der Bundesgesetzgebung über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) fallen und die überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden (Art. 58 StG; StB 57 Nr. 1). Nach den steuerrechtlichen Bestimmungen müssen die landwirtschaftlichen Grundstücke im Unterschied zum BGBB nicht nur zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignet sein, sondern auch tatsächlich genutzt werden. Ein Grundstück, das gestützt auf das BGBB landwirtschaftlich geschätzt wurde, wird deshalb nicht in jedem Fall auch zum Ertragswert besteuert.

Grundstückschätzungen, die im ordentlichen Rechtsmittelverfahren angefochten werden und deshalb am Ende des vorausgegangenen Jahres noch nicht rechtskräftig sind, werden nicht zur Bemessung der Grundsteuer herangezogen. Es wird noch auf die alte Schätzung abgestellt. Eröffnete Schätzungen, die zwar am Stichtag noch nicht rechtskräftig sind, in der Folge aber unangefochten in Rechtskraft erwachsen, sind indessen für die Bemessung der Grundsteuer im neuen Jahr massgebend.

#### **4. Steuerberechnung/Steuermass**

Für die Steuerberechnung unterscheidet das Gesetz zwei verschiedene Kategorien von Grundstücken, die zu verschiedenen Sätzen besteuert werden.

Für Grundstücke von natürlichen und juristischen Personen, die der ordentlichen Besteuerung unterliegen, wird der Steuersatz jährlich von den zuständigen Gemeindeorganen im Rahmen von 0,2 ‰ bis 0,8 ‰ (bis Ende 2009 von 0,3 ‰ bis 1,0 ‰) festgesetzt (Art. 240 Abs. 1 Bst. a und Abs. 2 StG). Dabei darf stets nur ein Steuersatz bestimmt werden. Dies entspricht einerseits dem klaren Wortlaut des Gesetzes und dem Willen des Gesetzgebers sowie andererseits dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Gleichbehandlung (Art. 8 BV). Ebenfalls zu dieser Kategorie gehören nur mittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken dienende Grundstücke von steuerbefreiten juristischen Personen (SGE 1989 Nr. 8). Zu den letzteren zählen typischerweise reine Kapitalanlage-

liegenschaften. Zum ordentlichen Gemeindesteuersatz werden auch Liegenschaften der Eidgenossenschaft, ihrer Anstalten, Betriebe und unselbständigen Stiftungen erfasst, soweit diese nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen.

Grundstücke von nach Art. 80 Abs. 1 StG steuerbefreiten juristischen Personen werden zum Satz von 0,2 ‰ besteuert, wenn diese Grundstücke unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken dienen (Art. 240 Abs. 1 Bst. b StG). Der Begriff der öffentlichen oder gemeinnützigen Zweckbestimmung wird dabei gleich definiert wie in der Bestimmung über die subjektive Steuerbefreiung von Gewinn- und Kapitalsteuern (StB 80 Nr. 2 ff., SGE 1996 Nr. 8). Die Besteuerung zum Vorzugssatz greift nur dann Platz, wenn das Grundstück direkt ("unmittelbar") den eigenen gemeinnützigen oder öffentlichen Zwecken der juristischen Person selbst gewidmet ist. Dient es hingegen nur zur Kapitalanlage oder einer Drittpersonen zur Verfolgung entsprechender Zwecke, ist die gemeinnützige Zwecksetzung lediglich eine indirekte. In diesem Fall kann der privilegierte Steuersatz nicht gewährt werden (SGE 1989 Nr. 8).

Bei juristischen Personen, die nicht generell von der Steuerpflicht befreit sind, sondern nur für einen bestimmten Teil des Gewinns und Kapitals gemäss Art. 38 Abs. 1 StV Steuerfreiheit beanspruchen können (betreffend Spartenrechnung StB 80 Nr. 2), gilt folgendes:

- auf Grundstücken, für welche die Grundeigentümerin steuerpflichtig ist, wird die ordentliche Grundsteuer (0,2 - 0,8 ‰) erhoben.
- Grundstücke, die unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken dienen, werden zum Satz von 0,2 ‰ besteuert.

Im Einzelfall ist es nicht immer leicht zu entscheiden, ob ein Grundstück unmittelbar oder nur mittelbar öffentlichen Zwecken dient. Unmittelbarkeit ist nur dann anzunehmen, wenn die steuerbefreite Körperschaft oder Anstalt die Liegenschaft zur Verfolgung ihrer Bestrebung unbedingt benötigt und ohne die Liegenschaft ihren öffentlichen oder gemeinnützigen Zweck nicht erfüllen könnte. Als Beispiele können die Verwaltungsgebäude des Kantons und der Gemeinden erwähnt werden sowie kirchliche Gebäude, Schulanlagen, Spitalbauten usw. Dagegen dienen Fiskalliegenschaften des Kantons und gewerbliche Betriebe einer steuerbefreiten juristischen Person, zum Beispiel Landwirtschaftsbetriebe einer Anstalt, nur mittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken.

## **5. Besondere Fälle**

### **5.1 Grundsteuer auf dem Eigentum der politischen Gemeinden**

Die Grundsteuer wird auf dem Finanz- und Verwaltungsvermögen der politischen Gemeinde erhoben.

### **5.2 Grundsteuer auf Objekten mit gemischter Zweckbestimmung**

Bei Grundstücken und Gebäuden, die teilweise unmittelbar, teilweise nur mittelbar oder teilweise keinem öffentlichen oder gemeinnützigen Zweck dienen, wird eine Aufteilung auf die verschiedenen Grundsteuersätze vorgenommen. Geht die Trennungslinie durch das Gebäude (z.B. Verwaltungsgebäude mit vermieteten Wohnungen oder Geschäftsräumen), so können die kapitalisierten Miet- oder Pachtzinseinnahmen für die betragsmässige Abgrenzung der Grundsteuerwerte wegleitend sein.

### **5.3 Grundsteuern auf Ferienhäusern, Ferien-, Jugend- und Kinderheimen von steuerbefreiten juristischen Personen**

Betreibt eine Körperschaft (z.B. eine ausserkantonale Schulgemeinde) oder Anstalt ein Ferienhaus, ein Ferien-, Jugend- oder Kinderheim, so gilt der Satz von 0,2 ‰, wenn ideelle oder uneigennützige Zwecke vorherrschen oder wenn einer allfälligen Vermietung an Dritte nur untergeordnete Bedeutung zukommt. Werden hingegen allgemein kostendeckende Preise verlangt oder stehen die Gebäude nur einem geschlossenen Personenkreis zur Verfügung (z.B. Erholungsheim einer Ordensgemeinschaft für ihre Missionare/Missionarinnen), ist der ordentliche Satz von 0,2 bis 0,8 ‰ gemäss Art. 240 Abs. 1 Bst. a StG anwendbar.