



43 Nr. 1 unbewegliches Vermögen

1. Gesetzliche Grundlagen für die Bewertung nicht landwirtschaftlicher Grundstücke

Gemäss § 43 Abs. 1 StG ist der Wert von Grundstücken unter billiger Berücksichtigung des Verkehrs- und Ertragswerts zu ermitteln. Massgebend ist die Katasterschätzung (Abs. 3), welche durch den Gemeinderat vorgenommen wird (§ 121 Abs. 5 StG). Als Ertragswert der nicht landwirtschaftlich genutzten Grundstücke gilt jener Wert, der sich durch Kapitalisierung zu einem durchschnittlichen Zinssatz des normalen Reinertrags ergibt (§ 11 Abs. 1 DStG). Der Rahmen der Ertragswerte der Gebäude ist in § 12 Abs. 1–3 DStG und deren nähere Bestimmung in § 8 Vo StG geregelt.

Allerdings bestimmt § 121 Abs. 1 StG, dass bis zur Vornahme einer (allgemeinen) Neuschätzung die im Zeitpunkt des Inkrafttretens rechtskräftig festgesetzten Katasterwerte gelten. Die Vollziehungsverordnung kann vorsehen, dass die Neubewertung durch Anwendung allgemein gültiger Zuschläge erfolgt. Die letzte generelle Katasterschätzung wurde 1983 durchgeführt, wobei lediglich die bisherigen Werte (aus dem Jahre 1973) pauschal um 50 % erhöht wurden (Regierungsratsverordnung über das Verfahren für die Katasterneuschätzung vom 9. Februar 1982; SGS 331.13). Aus Gründen der Rechtsgleichheit werden deshalb auch heutige Neuschätzungen auf der seinerzeitigen Wertbasis ermittelt (Ramseier, Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, Basel, 2004, § 43 N 6).

2. Bewertung

2.1 Im Kanton Basel-Landschaft gelegenes Grundeigentum

Unabhängig der Nutzungsart sind Liegenschaften, Grund und Boden des Privatvermögens zum Katasterwert einzusetzen. Der Katasterwert setzt sich aus dem Wert des Bodens sowie aus dem Wert des Gebäudes zusammen. Letzteres wird auf Basis des von der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung ermittelten Brandlagerwerts (Basis von 1939, welche 100 % entspricht und vervielfacht je nach Gebäudetyp gemäss § 18 Vo StG). Als Verkehrswert von **Grund und Boden** gilt der in der Flur unter normalen Umständen im Durchschnitt erzielte Preis in den ersten 15 der letzten 17 Jahre vor der Neuschätzung. Auf die Lage und auf die Verwendungs- und Verkaufsmöglichkeiten ist Rücksicht zu nehmen (§ 13 DStG). Da immer noch die Preisbasis der Neuschätzung von 1973 gilt, basieren die Verkehrswerte auf Preisen, die zwischen 1956 bis 1971 erzielt wurden. Die Katasterschätzung nimmt die zuständige Gemeindebehörde vor. Bezüglich Verfahren wird zwischen einer **allgemeinen** und einer **individuellen Katasterneuschätzung** unterschieden. Die allgemeine Neuschätzung kann sich über das ganze Kantonsgebiet oder auch nur über einzelne Gemeinde- oder Gemeindeteilgebiete erstrecken. Die allgemeine **Neuschätzung** wird vom Regierungsrat angeordnet (§ 121 Abs. 4 StG). Voraussetzung hierzu ist eine erhebliche Änderung des Verkehrswerts (§ 121 Abs. 3 StG), die Erheblichkeit ist bei einer Abweichung von über 70 % im Vergleich zu den Basiswerten der letzten Schätzung gegeben (vgl. § 28 DStG). Die letzte allgemeine Neuschätzung erfolgte auf den 1.1.1983. Die individuelle Neuschätzung ist vorzunehmen, wenn die Beschaffenheit, Baureife oder die Nutzung eines Grundstücks wesentlich geändert hat oder wenn sich der Bestand durch Neu-, Umbau, Abbruch und dgl. verändert hat (§ 121 Abs. 2 StG). Eine Revisionsschätzung der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung mit einer blossen Neufestsetzung des Brandlagerwerts genügt nicht für eine individuelle Neuschätzung. Die Gebäudeversicherung nimmt auch unabhängig von grösseren Renovationen oder baulichen Veränderungen Revisionsschätzungen vor. Solche Revisionsschätzungen, die ohne Vorliegen einer baulichen Veränderung erfolgen, berechtigen nicht zu einer Katasterneuschätzung (vgl. BStP XII, 253 ff. und KM 251). Sowohl die allgemeine als auch die individuelle Neuschätzung werden in Form einer Verfügung eröffnet und können innerhalb 30 Tagen mit den ordentlichen Rechtsmitteln angefochten werden. Änderungen des Brandlagerwerts bewirken nicht bzw. nur dann eine Neuschätzung, wenn die genannten Voraussetzungen von § 121 Abs. 2 StG erfüllt sind.

Personen mit Grundbesitz im Kanton Basel-Landschaft erhalten von der kantonalen Steuerverwaltung, Bereich Spezialsteuern, die Werte in Form eines Informationsschreibens «Liegenschaftswerte im Kanton Basel-Landschaft» mitgeteilt. Dieses Schreiben bildet keine Verfügung und ist nicht mit Rechtsmitteln anfechtbar.

Ist im Zeitpunkt der Vornahme der Steuerveranlagung das Schätzungsverfahren (individuelle Neuschätzung) noch hängig, ist mit der Einschätzung zuzuwarten, bis dieses abgeschlossen und der Katasterwert rechtskräftig festgesetzt worden ist.



Wenn am Veranlagungsstichtag Investitionen getätigt worden sind und diese zu einer erheblichen Änderung und einer individuellen Neuschätzung führen, können – wenn die Katasterschätzung noch nicht vorliegt und mit ihrer Durchführung in nächster Zeit nicht zu rechnen ist – die bisher entstandenen Baukosten zu einem Drittel als Steuerwert im übrigen Vermögen eingesetzt werden. Durch die Berücksichtigung eines Drittels der Kosten findet eine Annäherung an den basellandschaftlichen Liegenschaftssteuerwert statt. Auch bei einem Bauvorhaben, bei welchem Baufortschrittszahlungen geleistet wurden, wird dieses Aktivum (in Form des sich im Bau befindenden Gebäudes bzw. der Forderung gegenüber dem Werkersteller) ebenfalls im Umfang vom einem Drittel der Zahlungen als übriger Vermögenswert besteuert. Wurde das Bauvorhaben fremdfinanziert, können diese Schulden hingegen vollumfänglich in Abzug gebracht werden (siehe auch 48 Nr. 1).

Die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (BGV) kann in periodischen Abständen Revisionserschätzungen vornehmen. Dies führt wie erwähnt nicht zu einer Katasterneuschätzung. Nur falls ein Umbau, Neubau oder Abbruch stattfand, kann eine Neuschätzung erfolgen. Instandhaltungen oder unerhebliche bauliche Veränderungen führen in der Regel zu keiner Neuschätzung. Gründe, welche sich steuerlich auswirken können, sind abschliessend in § 121 StG aufgezählt. Die Revisionserschätzung wird aber meistens zu einer Änderung beim Eigenmietwert führen ([24 Nr. 10](#)).

Fahrnisbauten, wie oftmals **Schrebergartenhäuser** (ohne feste Verbindung mit dem Boden, keine Unterkellerung, kein Anschluss ans örtliche Strom- oder Wassernetz), werden zum aktuellen Verkehrswert besteuert und gehören zum beweglichen Vermögen. Das Kantonsgericht hat seine Praxis bei der Besteuerung von (Schreber-)Gartenhäusern in einem Entscheid präzisiert (KGVVE vom 15. Oktober 2008; publ. in BStPra Band XIX, S. 393 ff.). Nur wenn es sich beim jeweiligen Gartenhaus um ein Grundstück im Sinne des Gesetzes handelt und daran Eigentum oder Nutzniessung oder ein diesen gleichgestelltes dingliches oder persönliches Recht besteht, rechtfertigt sich eine Besteuerung als Liegenschaft und begründet diese bei ausserhalb wohnhaften Personen eine Steuerhoheit aufgrund wirtschaftlicher Zugehörigkeit.

Diese Präzisierung wurde zum Anlass genommen, die Liegenschaftsdatenbank der kantonalen Steuerverwaltung bezüglich dieser neuen Praxis zu aktualisieren bzw. zu bereinigen, sodass spätestens ab Steuerjahr 2009 solche als reine Fahrnisbauten erkannten (Schreber-)Gartenhäuser keinen Eigenmietwert mehr aufweisen und gar nicht mehr als Liegenschaft (Gebäude) geführt werden. Als Vermögenswert ist bei solchen beweglichen Gartenhäusern deshalb auch nicht mehr der Steuerwert (Katasterwert), sondern der aktuelle Verkehrswert (wie bei Autos, Pferden, Booten usw.) massgebend.

Die Bereinigung der Liegenschaftsdatenbank wurde schematisch anhand eines Entscheidungsbaums vorgenommen. Sollten noch vereinzelt Fälle auftauchen, in denen die Qualifikation des Gartenhauses unklar ist, so können diese anlässlich der Veranlagung anhand des Entscheidungsbaums geklärt werden. Bei allen Gartenhäusern, welche auf einer separaten Parzelle stehen (kein Nebengebäude zu einem Hauptgebäude) und anhand der Entscheidungskriterien weiterhin als fest mit dem Boden verbundene Gebäude gelten, ist nach wie vor der Steuerwert (Katasterwert) massgebend und beim Eigenmietwert werden wie nach bisheriger Praxis 2/3 als Einkommen besteuert.

2.2 Ausserhalb des Kantons Basel-Landschaft in der Schweiz gelegenes Grundeigentum

Die vom Liegenschaftskanton festgesetzten Steuerwerte sind zu übernehmen. Für die Ermittlung des satzbestimmenden Reinvermögens wird von der Steuerbehörde ein dem basellandschaftlichen Steuerwert vergleichbarer Wert zu Grunde gelegt.

Die Umrechnung auf Baselbieter Niveau erfolgt mittels Repartitionswert gestützt auf die Regeln gemäss KS SSK Nr. 22 vom 22. März 2018, geändert am 17. September 2018 (verteilt mit KM 538; frühere Fassungen vgl. KM 365, 335 und 313).

Beispiel:

Steuerwert Liegenschaft Kanton Genf CHF 100'000

Korrekturkoeffizient GE 145 %

Korrekturkoeffizient BL 385 %

CHF 100'000 x 145 / 385 = CHF 37'662 satzbestimmend für Vermögensteuer BL

Auszug aus dem Kreisschreiben, Werte gültig ab Steuerjahr 2019:

Kanton	Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke %	Landwirtschaftliche Grundstücke %
--------	--	-----------------------------------





Kanton	Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke %			Landwirtschaftliche Grundstücke %
	Ab 2020	Ab 2019	2002 - 2018	ab 2002
AG	130	130	85	100
AI	110	110	110	100
AR	100	100	70	100
BE	125 ^{e)}	155	100	100
BL	385	385	260	100
BS	140	140	105	100
FR	155	155	110	100
GE	145	145	115	100
GL	115	115	75	100
GR	140	140	115	100
JU	130	130	90	100
LU	115	115	95	100
NE	135	135	80	100
NW	140	140	95	100
OW	195	195	125/100 ^{a)}	100
SG	100	100	80	100
SH	140	140	100	100
SO	335	335	225	100
SZ	125	125	140/80 ^{b)}	100
TG	120	120	70	100
TI	155	155	115	100
UR	110	110	90	80/100 ^{d)}
VD	110	110	80	100
VS	170	170	215/145 ^{c)}	100
ZG	115	115	110	100
ZH	115	115	90	100

* Für den Kanton OW gilt bis und mit Steuerjahr 2005 der Repartitionsfaktor von 125 %. Ab Steuerjahr 2006 beträgt er infolge Gesetzesrevision 100 %.

** Für den Kanton SZ gilt bis und mit Steuerjahr 2003 der Repartitionsfaktor von 140 %. Ab Steuerjahr 2004 beträgt er infolge Gesetzesrevision 80 %.

*** Für den Kanton VS gilt bis und mit Steuerjahr 2005 der Repartitionsfaktor von 215 %. Ab Steuerjahr 2006 beträgt er infolge Gesetzesrevision 145 %.

2.3 Ausländische Liegenschaften

In der Regel ist der Kaufpreis zu übernehmen. Dieser entspricht dem für die internationale Steuerauscheidung massgebenden Repartitionswert. Das Steueramt reduziert den Wert auf das Baselbieter Niveau geteilt durch 3.85. Das Resultat entspricht dem Katasterwert BL und ist für die Satzbestimmung der BL Vermögenssteuer massgebend.

Beispiel:

Eine Liegenschaft in Frankreich mit einem Verkehrswert von Euro 40'000:

Die Umrechnung in CHF mit Devisenkurs per Stichtag (zur Veranschaulichung Kurs per 31.12. 2018) ergibt Euro 40'000 x 1.1269 = CHF 45'076. Die Umrechnung auf BL-Bewertungsniveau ergibt CHF 45'076 : 3,85 = CHF 11'708 als Katasterwert BL, satzbestimmend für die Vermögenssteuer BL.

Eine **Ausnahme** bildet der deutsche Einheitswert. Dieser ist um ein vielfaches geringer als der tatsächliche Verkehrswert. Deshalb wird bei in Deutschland gelegenen Liegenschaften der Einheitswert zuerst mit dem Faktor 4 multipliziert, um den «ausländischen Wert» zu erhalten (vgl. KM 164). Weder das DBA CH-D noch



irgendwelche Verständigungsvereinbarungen dazu enthalten Bestimmungen über die Schulden- und Schuldzinsenverlegung resp. über die Bewertung von in Deutschland gelegenen Grundstücken. Somit hat die Bewertung von in Deutschland gelegenen Grundstücken nach internem, d.h. kantonalem Recht zu erfolgen.

Um den tatsächlichen Verhältnissen zumindest annäherungsweise Rechnung zu tragen, soll – vorbehältlich einer vom Steuerpflichtigen beigebrachten abweichenden Schätzung – folgende Beziehung gelten:

$$\text{Repartitionswert} = 4 \times \text{deutscher Einheitswert}$$

Beispiel:

Liegenschaft mit Deutschen Einheitswert von Euro 20'000.

Die Umrechnung in CHF mit Devisenkurs per Stichtag (zur Veranschaulichung Kurs per 31.12.2018) ergibt Euro 20'000 x 1.1269 = CHF 22'538. Dieser Betrag mal Faktor 4 ergibt CHF 22'538 x 4 = CHF 90'152. Dies ist der Repartitionswert, massgebend für die internationale Steuerauscheidung. Die Umrechnung auf Niveau BL ergibt: CHF 90'152 : 3,85 = CHF 23'416 (satzbestimmend für die Vermögenssteuer BL).

3. Steuerwert bei Steuerauscheidungen

Für die interkantonale und internationale Steuerauscheidung sind die ausserhalb des Kantons befindlichen Liegenschaften nach den gleichen Grundsätzen zu bewerten, wie sie für Baselbieter Grundstücke gelten (vgl. Ziffer 2.2).

Beispiel:

Steuerwert Liegenschaft Kanton Genf CHF 100'000

Korrekturkoeffizient GE 145 %

CHF 100'000 x 1,45 = CHF 145'000 Repartitionswert massgebend für interkantonale Steuerauscheidung

Weiterführende Dokumentationen (die entsprechenden Links finden Sie [hier](#))

- KS SSK Nr. 22 vom 22. März 2018, geändert am 17. September 2018; geändert am 26. August 2020
- BStPra 1/2009, 393-402 BStPra 1/2009 393-402
- BISTP XII (1995) S. 253 ff. (zu den Voraussetzungen einer individuellen Katasterneuschätzung)
- KM 251 (Voraussetzungen der individuellen Katasterneuschätzung)
- KM 444 (Schrebergartenhäuser; Anhang)
- StGE Nr. 510 09 104 vom 2. Juli 2010 (02.07.2010)
- StGE Nr. 021/2008 vom 29. Februar 2008 08-021
- KM 538 und 414



Anhang: KM 444 und Entscheidungsbaum

Die Besteuerung von (Schreber-)Gartenhäusern

> [Übersicht Kurzmitteilungen](#) || [Sachregister](#)

Kurzmitteilung Nr. 444, 4. November 2009

Das Kantonsgericht hat seine frühere Praxis bei der Besteuerung von (Schreber-)Gartenhäusern in einem neueren Entscheid präzisiert (KGVVE vom 15. Oktober 2008; publ. in BStPra Band XIX, S. 393 ff.). Nur wenn es sich beim jeweiligen Gartenhaus um ein Grundstück im Sinne des Gesetzes handelt und daran Eigentum oder Nutzniessung oder ein diesen gleichgestelltes dingliches oder persönliches Recht besteht, rechtfertigt sich eine Besteuerung als Liegenschaft und begründet diese bei ausserhalb wohnhaften Personen eine Steuerhoheit aufgrund wirtschaftlicher Zugehörigkeit.

Diese Präzisierung wurde zum Anlass genommen, die Liegenschaftsdatenbank der kantonalen Steuerverwaltung bezüglich dieser neuen Praxis zu aktualisieren bzw. zu bereinigen, sodass spätestens ab Steuerjahr 2009 solche als reine Fahrnisbauten erkannten (Schreber-)Gartenhäuser keinen Eigenmietwert mehr aufweisen und gar nicht mehr als Liegenschaft (Gebäude) geführt werden. Als Vermögenswert ist bei solchen beweglichen Gartenhäusern deshalb auch nicht mehr der Steuerwert (Katasterwert), sondern der aktuelle Verkehrswert (wie bei Autos, Pferden, Booten etc.) massgebend. Konsequenzen hat diese Bereinigung selbstverständlich auch auf allfällige sekundäre Steuerpflichten und Steuerauscheidungen. Alle betroffenen Personen werden darüber mit einem Brief direkt informiert.

Die Bereinigung der Liegenschaftsdatenbank wurde schematisch anhand eines Entscheidungsbaumes vorgenommen, welcher in der Beilage zu finden ist. Sollten noch vereinzelt Fälle auftauchen, in denen die Qualifikation des Gartenhauses unklar ist, so können diese anlässlich der Veranlagung anhand des Entscheidungsbaumes geklärt werden.

Bei allen Gartenhäusern, welche auf einer separaten Parzelle stehen (kein Nebengebäude zu einem Hauptgebäude) und anhand der Entscheidungskriterien weiterhin als fest mit dem Boden verbundene Gebäude gelten, ist nach wie vor der Steuerwert (Katasterwert) massgebend und beim Eigenmietwert werden wie nach bisheriger Praxis 2/3 als Einkommen besteuert.

Steuerverwaltung Kanton Basel-Landschaft
Peter B. Nefzger, Vorsteher



Bereich / Team	Rechtsdienst	Prozessnummer	offen	 Finanz- und Kirchendirektion Kanton Basel-Landschaft Steuerverwaltung
Prozesseigner	Benjamin Pidoux	Datum	19.10.2009	
Ersteller	Daniela Jörin	Version	2009 / 1	

Entscheidbaum zur Frage: Feste Baute (Immobilie) oder Fahrnisbaute (bewegliches Vermögen)?

