

## **Gemeindesteuern**



## Inhaltsverzeichnis **Gemeindesteuern**

### **241 - 246 Nr. 1**

#### **Liegenschaftssteuer**

1. Berechnung der Liegenschaftssteuer
2. Revision der Liegenschaftssteuerrechnung
3. Fälligkeit und Bezug
4. Grundstücke des Bundes und der Post
5. Grundstücke der Swisscom
6. Grundstücke der SBB
7. Grundstücke des Kantons und der Gemeinden
8. Grundstücke der sozialen Krankenversicherung
9. Grundstücke der SUVA
10. Grundstücke der Nationalbank
11. Grundstücke der Ausgleichskassen



# Liegenschaftssteuer

## 1. Berechnung der Liegenschaftssteuer

Im Gegensatz zur Vermögenssteuer, die nach dem Vermögensstand Ende Jahr bemessen wird, ist die Liegenschaftssteuer gemäss § 242 Abs. 1 StG von allen natürlichen und juristischen Personen zu entrichten, die am 1. Januar Eigentümerin oder Eigentümer bzw. Nutzniesserin oder Nutzniesser eines Grundstückes sind. Diese Bestimmung bezeichnet nicht nur den für das Steuerobjekt, sondern auch den für die Berechnung der Liegenschaftssteuer massgebenden Stichtag. Nach diesem Stichtag eingetretene Änderungen der Verhältnisse sind grundsätzlich unbeachtlich (für die Ausnahmen im interkantonalen Verhältnis vgl. § 242 Abs. 2 StG).

Bei Liegenschaften, welche die steuerpflichtige Person an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt, ist die Liegenschaftssteuer von 75 % des Katasterwertes zu berechnen (§ 48 Abs. 2a i.V.m. § 244 Abs. 1 StG). Ist eine Liegenschaft zum Teil fremd- und zum Teil selbstgenutzt, ist der Steuerwert analog zur Vermögenssteuer aufzuteilen. Berechnungsgrundlage für die Liegenschaftssteuer ist für den fremdgenutzten Teil 100 % und für den selbstgenutzten Teil 75 % des Katasterwertes (vgl. sinngemäss LU StB Weisungen StG § 48 Nr. 1 Ziff. 2). In der Praxis können dabei regelmässig die Vermögenssteuerwerte der abgelaufenen Steuerperiode herangezogen werden.

## 2. Revision der Liegenschaftssteuerrechnung

Ändert sich der Steuerwert gemäss § 48 StG nach Rechtskraft der Veranlagung infolge rückwirkender Inkraftsetzung des Katasterwertes wesentlich, ist die Veranlagung auf Antrag oder von Amtes wegen zu revidieren (§ 246 Abs. 1 StG).

Als wesentliche Änderung des Steuerwertes im Sinn von § 246 Abs. 1 StG gilt eine Änderung von über 400'000 Franken (§ 51 Abs. 4 StV).

## 3. Fälligkeit und Bezug

Die Liegenschaftssteuer wird nicht erst mit dem allgemeinen Fälligkeitstermin, sondern mit der Zustellung der Veranlagung/Rechnung (§ 192 Abs. 2 StG) fällig.

Wird das Grundstück während des Jahres verkauft und bleibt die steuerpflichtige Person im Kanton unbeschränkt steuerpflichtig, findet keine anteilmässige

Rückgabe der Liegenschaftssteuer statt (§ 242 Abs. 1 StG; für die anteilmässige Rückerstattung bei beschränkter Steuerpflicht bzw. bei Beendigung der unbeschränkten Steuerpflicht vgl. § 242 Abs. 2 StG).

Die Liegenschaftssteuer fällt je zur Hälfte dem Kanton und der Einwohnergemeinde zu (§ 244 Abs. 2 StG).

## **4. Grundstücke des Bundes und der Post**

Die Grundstücke des Bundes sind nach § 243 Abs. 1a StG von der Liegenschaftssteuer nur befreit, soweit das Bundesrecht die Besteuerung ausschliesst. Nach Art. 62d RVOG (SR 172.010; früher Art. 10 Garantiegesetz) ist der Bund von jeder Besteuerung durch die Kantone und Gemeinden befreit. Ausgenommen sind Liegenschaften, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen (vgl. sinngemäss auch LU StB Weisungen GGStG § 5 N 2 ff.). Die Pensionskasse des Bundes PUBLICA unterliegt als selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt des Bundes der Liegenschaftssteuer (LGVE 2006 II Nr. 20).

Grundstücke der Post, die unmittelbar Postzwecken dienen, sind von der Liegenschaftssteuer befreit (Art. 62d RVOG (SR 172.010) i.V.m. Art. 13 Postorganisationsgesetz; SR 783.1). Soweit Grundstücke der Post aber nicht unmittelbar Postzwecken dienen (z.B. Wohnungen, die an Dritte oder Angestellte vermietet sind oder Grundstücke, die blosse Finanzanlagen darstellen) kann die Liegenschaftssteuer erhoben werden.

## **5. Grundstücke der Swisscom**

Nach Art. 15 Telekommunikationsunternehmungsgesetz (TUG;SR 784.11) wird die Swisscom als spezialgesetzliche Aktiengesellschaft bezeichnet, an welcher der Bund die kapital- und stimmenmässige Mehrheit halten muss. Da eine Steuerbefreiung nur insoweit möglich ist, als das Bundesrecht die Besteuerung ausschliesst (§ 243 Abs. 1a StG), folgt i.V.m. Art. 15 TUG, dass eine Besteuerung der Swisscom ohne jede Ausnahme stattfinden muss.

Alle Grundstücke der Swisscom unterliegen daher der Liegenschaftssteuer.

## **6. Grundstücke der SBB**

Vgl. sinngemäss LU StB Weisungen GGStG § 5 N 4.

## **7. Grundstücke des Kantons und der Gemeinden**

Die Befreiung der Gemeinwesen von der Liegenschaftssteuer deckt sich mit derjenigen bei der ordentlichen Steuer nach § 70 StG (vgl. LU StB Weisungen StG § 70 Nr. 1). In Zweifelsfällen kann bei der Abteilung juristische Personen der Dienststelle Steuern des Kantons Luzern (Fax-Nr. 041/228 51 07; e-mail: Josef.Habermacher@lu.ch) nachgefragt werden, ob ein Grundstück des Kantons oder der Gemeinde steuerbefreit wurde. Ist dies der Fall, kann die Steuerbefreiung auch bei der Liegenschaftssteuer ausgesprochen werden. Ist die Befreiung von der Liegenschaftssteuer strittig, hat jedoch die Einwohnergemeinde selbst zu entscheiden (§ 245 StG).

## **8. Grundstücke der sozialen Krankenversicherung**

Liegenschaften, die zum Vermögen der sozialen Krankenversicherung gehören, sind von der Liegenschaftssteuer befreit (Art. 80 Bundesgesetz über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts (SR 830.1); Kreisschreiben der Schweizerischen Steuerkonferenz Nr. 2.63 vom 23. März 2000 Ziff. 2). Liegenschaften, die privaten Versicherungen zuzurechnen sind, unterliegen dagegen der Liegenschaftssteuer. Dies gilt auch für Krankenversicherungen, soweit sie neben der sozialen Krankenversicherung noch weitere Versicherungen anbieten. In Zweifelsfällen kann bei der Dienststelle Steuern des Kantons Luzern, Abteilung juristische Personen (vgl. Ziff. 7 oben) nachgefragt werden.

## **9. Grundstücke der SUVA**

Grundstücke der SUVA sind von der Liegenschaftssteuer befreit, soweit sie ausschliesslich der Durchführung der Sozialversicherung, der Erbringung oder der Sicherstellung von Sozialversicherungsleistungen dienen (Art. 80 Abs. 1 Bundesgesetz über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts; SR 830.1).

## **10. Grundstücke der Nationalbank**

Grundstücke der Nationalbank sind von der Liegenschaftssteuer befreit (Art. 8 Nationalbankgesetz; SR 951.11).

## **11. Grundstücke der Ausgleichskassen**

Grundstücke der Ausgleichskassen sind von der Liegenschaftssteuer befreit, soweit sie ausschliesslich der Durchführung der Sozialversicherung, der Erbringung oder der Sicherstellung von Sozialversicherungsleistungen dienen (Art. 80 Bundesgesetz über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts; SR 830.1; LGVE 1988 II Nr. 8).