

Newsletter Steuern Luzern  
8 / 2024 Steuer+Praxis

06.06.2024

---

## Minimalsteuer auf Liegenschaften

**Dieser Newsletter thematisiert die Anwendung der Minimalsteuer im Zusammenhang mit Liegenschaften bei Juristischen Personen gemäss § 95 des Steuergesetzes (StG). Auf Basis der gesetzlichen Grundlage wird die Definition der Minimalsteuer erläutert und anhand von Praxisbeispielen aufgezeigt, wann und in welcher Höhe die Minimalsteuer auf Liegenschaften geschuldet ist.**

### Gesetzliche Grundlagen zur Minimalsteuer

Nach § 95 Abs. 1 StG haben Kapitalgesellschaften und Genossenschaften anstelle der ordentlichen Steuern eine Minimalsteuer von ein Promille des Steuerwerts der im Kanton Luzern gelegenen Grundstücke zu entrichten, wenn der Minimalsteuerbetrag die sich nach den §§ 72 - 93 ergebenden Steuern übersteigt. Dabei ist der Steuerwert am Ende der Steuerperiode massgebend. Die auf dieser Basis berechnete Steuer ist für die gesamte Steuerperiode geschuldet. Dies gilt auch bei Erwerb einer Liegenschaft im Laufe des Geschäftsjahres. Wird das Grundstück während des Geschäftsjahres veräussert, so ist keine Minimalsteuer geschuldet (Stichtagsprinzip; Steuerwert am Ende der Steuerperiode). Der Betrag der Minimalsteuer wird bei einer unter- oder überjährigen Steuerperiode zeitlich umgerechnet.

### Ausnahmen von der Minimalsteuer

Im Paragraph 95 Abs. 2 werden zwei Ausnahmen geregelt, die von der Minimalsteuer gemäss Abs. 1 ausgenommen sind:

- a. **Wohn- und Eigentumsförderung:** Grundstücke von Kapitalgesellschaften und Genossenschaften, welche die Voraussetzungen für die Bundeshilfe gemäss den Artikeln 51 und 52 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes erfüllen. Sie entrichten die ordentliche Gewinn- und Kapitalsteuer. Die Mindestanforderungen sind im [Steuerbuch](#) detailliert beschrieben.
- b. **Geschäftsbetrieb:** Grundstücke von Kapitalgesellschaften und Genossenschaften, auf denen sich zur Hauptsache der Geschäftsbetrieb der Eigentümerin oder einer diese beherrschenden natürlichen oder juristischen Person abgewickelt wird. Wird der Betrieb durch die beherrschende Person geführt, so muss diese zudem mindestens einen Viertel des Steuerwertes des Grundstücks selber als Kapital eingelegt haben.

Damit die Ausnahmeregelung erfüllt wird, muss der Betrieb einerseits ein nach kaufmännischer Art geführtes Unternehmen sein und andererseits das Grundstück zu mindestens zwei Drittel betrieblich genutzt werden. Als Referenzwert wird in der Regel auf den Mietwert gemäss aktueller, offizieller Schätzungsanzeige abgestützt. Übrige Kapitalanlageliegenschaften, welche nicht unmittelbar dem Geschäftsbetrieb dienen, unterliegen mit ihrem vollen Steuerwert der Minimalsteuer.

So qualifizieren Grundstücke, die nur mittelbar dem Betrieb dienen, wie Kapitalanlageliegenschaften oder Grundstücke einer Handelstätigkeit nicht als Liegenschaften, in welchen zur Hauptsache der Geschäftsbetrieb abgewickelt wird. Solche Grundstücke unterliegen der Minimalsteuer.

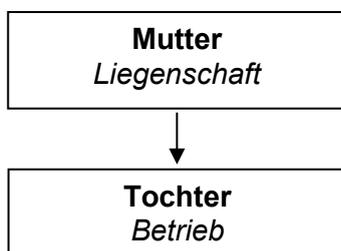
Die Mindesteinlage von einem Viertel des Steuerwertes gemäss § 95 Abs. 2b StG ist nur dann Voraussetzung für die Befreiung von der Minimalsteuer, wenn nicht die Liegenschaftseigentümerin einen Geschäftsbetrieb auf dem Grundstück führt, sondern der Betrieb von der beherrschenden Person geführt wird. Wenn die juristische Person, welche zugleich auch Eigentümerin der Liegenschaften ist, hauptsächlich einen Geschäftsbetrieb auf diesem Grundstück führt, ist sie unabhängig von der Finanzierung von der Minimalsteuer ausgenommen.

Unter der Mindestkapitaleinlage ist das im Handelsregister eingetragene Grund- oder Stammkapital sowie die steuerpflichtigen Reserven zu verstehen. Ein allfällig vorhandenes «verdecktes Eigenkapital» wird für die Berechnung nicht berücksichtigt. Genauso werden auch die stillen Reserven ausgeklammert.

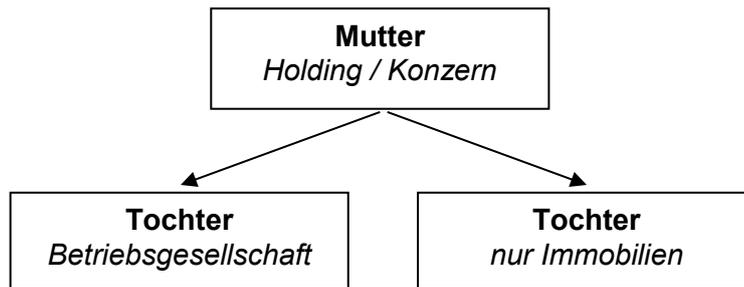
### **Praxisbeispiele zur Erhebung der Minimalsteuer**

Die nachfolgenden Grafiken zeigen in vereinfachter Darstellung auf, in welchen Konstellationen die Minimalsteuer greift oder ob die Grundstücke von der Besteuerung der Minimalsteuer ausgenommen sind.

#### **Erhebung der Minimalsteuer:**

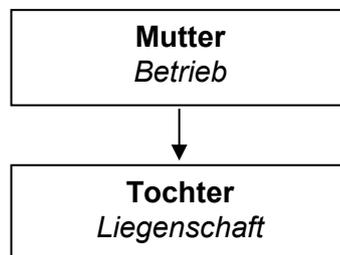


In der obigen Darstellung wird der Geschäftsbetrieb von der Liegenschaft getrennt geführt. Die Muttergesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft und hält diese als Kapitalanlageliegenschaft, in welcher die Tochtergesellschaft ihren Geschäftsbetrieb führt. Die Liegenschaft unterliegt mit ihrem vollen Steuerwert der Minimalsteuerpflicht.



Die Liegenschaft wird nicht durch die Eigentümerin zu mindestens zwei Drittel betrieblich genutzt, sondern durch ihre Schwestergesellschaft. Auch hier unterliegt die Liegenschaft der Minimalsteuerpflicht.

#### **Ausnahmefall der Minimalsteuer:**



Die Liegenschaft muss durch die Muttergesellschaft zu mindestens 2/3 betrieblich genutzt werden. Im Weiteren muss die Mindestkapitaleinlage von 25% des Steuerwertes der Liegenschaft erfüllt sein, da nicht die Liegenschaftseigentümerin einen Geschäftsbetrieb führt, sondern der Betrieb von der beherrschenden Person geführt wird. Sind diese beiden Voraussetzungen erfüllt, ist die Minimalsteuer nicht geschuldet.

#### **Anwendung Minimalsteuer in der Bauphase**

Die Minimalsteuer wird auf der Basis des am Ende des Geschäftsjahres gültigen Steuerwertes erhoben (Sichttagsprinzip). Der Steuerwert entspricht in der Regel dem aktuellen Katasterwert. Bei Liegenschaften, die sich in der Bauphase befinden und bei denen noch keine offizielle, bzw. aktuelle Katasterschätzung vorliegt, werden gemäss § 48 Abs. 3 StG Investitionen mit ihrem vollen Wert berücksichtigt.

##### *Beispiel massgebender Katasterwert für Minimalsteuer*

Die Kapitalgesellschaft erwirbt ein Grundstück per 01.01.2023 (Übergang von Nutzen und Schaden) zum Preis von CHF 6'000'000. Seit dem Landkauf wurden Investitionen von insgesamt CHF 5'000'000 getätigt, die in der Jahresrechnung per 31.12.2023 aktiviert wurden. Die aktuelle Katasterschätzung des Baulandes beträgt CHF 3'000'000.

Gemäss § 48, Abs. 3 StG werden die getätigten Investitionen der aktuell vorliegenden Katasterschätzung hinzugerechnet. Im vorliegenden Fall setzt sich der massgebende Grundstückswert aus der Katasterschätzung von CHF 3'000'000 und der getätigten Investition von CHF 5'000'000 zusammen. Es wird somit 1 Promille von CHF 8'000'000, als Minimalsteuer erhoben.

### **Anwendung Minimalsteuer bei unter- oder überjähriger Steuerpflicht**

Erwirbt die Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft eine Immobilie mit Übergang von Nutzen und Schaden per 31.12.2023, ist die volle Minimalsteuer im Geschäftsjahr 2023 geschuldet, sofern das Geschäftsjahr dem Kalenderjahr entspricht. Besteht infolge Zu- resp. Wegzugs, Neugründung, Umstrukturierung oder Liquidation eine unterjährige Steuerpflicht, wird die Minimalsteuer pro rata temporis berechnet. Auch bei einer überjährigen Steuerperiode, zum Beispiel beim ersten Geschäftsabschluss durch ein überlanges Geschäftsjahr, wird der Betrag entsprechend der Bezugs- resp. Steuerperiode anteilmässig erhoben.

#### *Beispiel Minimalsteuer bei überjähriger Steuerpflicht*

Eine Gesellschaft wurde per 01.07.2022 neu gegründet. Der erste Geschäftsabschluss erfolgte per 31.12.2023. Die für die Minimalsteuer massgebende Steuerperiode beträgt somit 18 Monate. Die Berechnung der geschuldeten Minimalsteuer anhand des obigen Beispiels erfolgt folgendermassen: CHF 8'000'000 \* 1 Promille / 360 \* 540 = CHF 12'000.

### **Anwendung Minimalsteuer bei Gesellschaften in Konkurs**

Für die Steuerperiode, in welcher der Konkurs eröffnet wird, und für die bis zum Abschluss der Liquidation folgenden Steuerperioden kann keine Minimalsteuer erhoben werden (LGVE 2004 II Nr. 26 E. 4). Dasselbe gilt analog bei einem Nachlassvertrag mit Vermögensabtretung.

### **Autor/Kontakt**

Abteilung Juristische Personen  
Callcenter: [041 228 57 10](tel:0412285710)  
Mailbox: [dst.jp@lu.ch](mailto:dst.jp@lu.ch)

Finanzdepartement  
**Dienststelle Steuern**  
Buobenmatt 1  
Postfach 3464  
6002 Luzern