



Kanton Basel-Stadt

# Steuerliche Entlastungen für Wohngenossenschaften im Kanton Basel-Stadt

Claudio Bertini  
Steuerverwaltung Basel-Stadt  
Abteilung Juristische Personen  
Leiter Veranlagungsgruppe 1



## Steuerliche Entlastungen für Wohngenossenschaften

Befreiung von der Handänderungssteuer

Reduktion des Grundstücksteuerwertes

Neues Formular für die Grundstücksteuer



## Steuerliche Entlastungen für Wohngenossenschaften

Am 22.9.2013 haben die Stimmberechtigten des Kantons Basel-Stadt das neue Gesetz über die Wohnraumförderung angenommen

Das Wohnraumförderungsgesetz sieht in den Schlussbestimmungen Steuerentlastungen für Wohngenossenschaften vor

### Handänderungssteuer

- Befreiung beim Erwerb von Liegenschaften
- Befreiung bei Ersatzbeschaffung

### Grundstücksteuer

- Reduktion des Grundstücksteuerwertes



## Steuerliche Entlastungen für Wohngenossenschaften Handänderungssteuer

Beim Kauf einer Liegenschaft fällt die Handänderungssteuer von 3% des Kaufpreises an

Schuldner der HSt ist der Erwerber

In der Praxis vereinbaren die Parteien meist eine Kostenteilung

Diese Kostenteilung ist für die Steuerbehörde aber nicht bindend

Ausnahme beim Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum

- Die Steuer (1.5%) wird nur vom Veräusserer getragen (HStG §7 Abs. 2 lit. a)

Diese Bestimmung ist nicht für Wohngenossenschaften anwendbar



## Steuerliche Entlastungen für Wohngenossenschaften Handänderungssteuer

### Seit 1.7.2014

Gleichstellung der Wohngenossenschaften mit den Erwerbern von selbstgenutzten Liegenschaften § 4 Abs. 2 lit. c HStG

§ 4 Abs. 2 lit. c HstG i.V.m. § 5 Abs. 2 HStG

Beim Erwerb eines Grundstückes durch eine Wohngenossenschaft wird die Handänderungssteuer zum Satz vom 1.5% erhoben. Steuerpflichtig ist der Veräusserer



## Steuerliche Entlastungen für Wohngenossenschaften Handänderungssteuer

### Subjektive Voraussetzungen

- Mitglieder sind mehrheitlich zugleich auch Mieter von Genossenschaftswohnungen
- Mitglieder kommen zur Hauptsache für das Genossenschaftskapital auf
- Genossenschaftskapital: Verzinsung maximal bis zu einem Prozentpunkt unter Zinssatz BKB für variable erste Hypotheken

Aktuell maximaler Zinssatz 30.9.2014: 1,5 %

- Grundstück muss mindestens sechs Jahren nach Erwerb mehrheitlich von Genossenschaftsmitgliedern selbst bewohnt werden

Diese sind die gleichen subjektiven Voraussetzungen, die für den reduzierten Satz der Grundstückssteuer verwendet wurden.



# Steuerliche Entlastungen für Wohngenossenschaften Handänderungssteuer

**Bis 30.6.2014**

Veräusserer	<b>Erwerber</b> <b>Wohngenossenschaft</b>
0% HSt	3.0% HSt



# Steuerliche Entlastungen für Wohngenossenschaften Handänderungssteuer

**Bis 30.6.2014 (Praxislösung)**

Veräusserer	<b>Erwerber</b> <b>Wohngenossenschaft</b>
1.5% HSt	1.5% HSt





# Steuerliche Entlastungen für Wohngenossenschaften Handänderungssteuer

Seit 1.7.2014

Veräusserer	<b>Erwerber</b> <b>Wohngenossenschaft</b>
1.5% HSt	0% HSt



## **Steuerliche Entlastungen für Wohngenossenschaften Grundstücksteuer**

Die juristischen Personen entrichten auf den im Kanton gelegenen Grundstücken eine Grundstücksteuer (ausgestaltet als Objektsteuer im Sinne einer Minimalsteuer)

Die Grundstücksteuer beträgt 2 Promille des steuerbaren Grundstückwertes

Das Wohnraumförderungsgesetz sieht eine steuerliche Entlastung bei der Festlegung des Grundstücksteuerwertes vor



## Steuerliche Entlastungen für Wohngenossenschaften Grundstücksteuer

§ 112 Abs. 3 StG: Der Regierungsrat kann für Wohngenossenschaften Bewertungseinschläge vorsehen, wenn sie Rücklagen für Gebäuderenovationen bilden

Umsetzung im neuen § 95a E StV

- Der Bruttoertrag für die Berechnung des Grundstücksteuerwerts reduziert sich um einen bis höchstens 0.75% des Gebäudeversicherungswerts zulässigen Betrag
- sofern dieser Betrag zur Äufnung eines aus liquiden Vermögenswerten bestehenden Fonds zur Finanzierung von Investitionen für Renovationen verwendet wird

Die gleichen subjektiven Voraussetzungen wie bei der Entlastung der Handänderungssteuer müssen erfüllt werden



# Steuerliche Entlastungen für Wohngenossenschaften Grundstücksteuer

## Präzisierungen

- Gültig seit 1.1.2014
- Ein Betrag muss zur Finanzierung von Investitionen für Gebäuderenovationen beiseite gelegt werden
- Dieser Fonds zur Finanzierung von Investitionen für Gebäuderenovationen muss aktivseitig in der Bilanz separat ausgewiesen werden
- Die Bildung des Fonds erfolgt ausschliesslich in der Bilanz und hat keinen Einfluss auf die Erfolgsrechnung der Wohngenossenschaft



## Steuerliche Entlastungen für Wohngenossenschaften Grundstücksteuer

Erfolgsrechnung	
Aufwand	Ertrag
	Mietertrag 800

Bilanz	
Aktiven	Passiven
Flüssige Mittel 120	

Einlage in den Renovationsfonds 50

Bilanz	
Aktiven	Passiven
Flüssige Mittel 70	
Renovationsfonds 50	



## Steuerliche Entlastungen für Wohngenossenschaften Grundstücksteuer – Beispiel 1

	Ohne Einlage	Mit Einlage
Mietertrag	800'000	800'000
Verwaltungs- Unterhaltsaufwand	-270'000	-270'000
Zinsaufwand	-170'000	-170'000
Abschreibungen	-320'000	-320'000
Steuerbarer Gewinn	40'000	40'000
Steuersatz	13%	13%
Gewinnsteuer	5'200	5'200
Mietertrag	800'000	800'000
Einlage in den EF	0	-50'000
Zwischentotal	800'000	750'000
Kapitalisierungszinssatz	6.50%	6.50%
Grundstücksteuerwert	12'307'000	11'538'000
Grundstücksteuer 2‰	24'615	23'076



## Steuerliche Entlastungen für Wohngenossenschaften Grundstücksteuer – Beispiel 2

	Ohne Einlage	Mit Einlage und Erhöhung Mietzinsen
Mietertrag	800'000	850'000
Verwaltungs- Unterhaltsaufwand	-270'000	-270'000
Zinsaufwand	-170'000	-170'000
Abschreibungen	-320'000	-320'000
Steuerbarer Gewinn	40'000	90'000
Steuersatz	13%	20%
Gewinnsteuer	5'200	18'000
Mietertrag	800'000	850'000
Einlage in den EF	0	-50'000
Zwischentotal	800'000	800'000
Kapitalisierungszinssatz	6.50%	6.50%
Grundstücksteuerwert	12'307'000	12'307'000
Grundstücksteuer 2‰	24'615	24'615



# Wohngenossenschaften 2014

## Bewertung für die Grundstücksteuer nach § 95a StV

PersID \_\_\_\_\_ Reg.-Nr. 7- \_\_\_\_\_

Name/Firma \_\_\_\_\_

### § 95a StV

<sup>1</sup> Für Wohngenossenschaften, deren Mieterinnen und Mieter mehrheitlich Genossenschaftsmitglieder sind und deren Genossenschaftskapital zur Hauptsache von ihnen eingebracht und maximal bis zu einem um 1 Prozentpunkt unter dem Zinssatz der Basler Kantonalbank für variable erste Hypotheken liegenden Satz verzinst wird, reduziert sich der Bruttoertrag gemäss § 50 Abs. 3 um einen bis höchstens 0,75% des Gebäudeversicherungswerts zulässigen Betrag, sofern dieser Betrag zur Äufnung eines aus liquiden Vermögenswerten bestehenden Fonds zur Finanzierung von Investitionen für Gebäuderenovationen verwendet wird.

<sup>2</sup> Bei Missachtung der Voraussetzungen gemäss Abs. 1 erfolgt eine Nachbesteuerung.

### A. Bewertung der Liegenschaften

Grundstücke/Liegenschaften	Buchwert (Bilanzstichtag)	Bruttomiettertrag	Abzüglich geschuldete Baurechtszinsen	Nettomiettertrag
_____	_____	_____	- _____	= _____
_____	_____	_____	- _____	= _____
_____	_____	_____	- _____	= _____
1.1	Total Nettomiettertrag			_____
1.2	Abzüglich Einlagen in den Renovationsfonds im laufenden Jahr			- _____
1.3	Für die Bewertung massgeblicher Mietertrag			_____
	Kapitalisierung mit 6,5%			_____
1.4	Grundstücksteuerwert für die Steuerperiode 2014			_____





## B. Voraussetzungen für die Gewährung der Bewertungseinschläge

1	Angaben zur Wohngenossenschaft	
1.1	Total Anzahl Mieter	_____
1.2	Anzahl Mieter, die auch Genossenschaftsmitglieder sind	_____
2	Verzinsung des Anteilscheinkapitals	
2.1	Anteilscheinkapital	_____
2.2	Durch Mieter eingebrachtes Anteilscheinkapital	_____
2.3	Zinsen auf dem Anteilscheinkapital	_____
2.4	Zinssatz	_____
3	Renovationsfonds	
3.1	Bestand am Anfang des Jahres	_____
3.2	Einlagen in den Renovationsfonds im laufenden Jahr, lit. A Ziff. 1.2. (max. 0,75% des Gebäudeversicherungswertes)	_____
3.3	Entnahmen aus dem Renovationsfonds im laufenden Jahr	_____
3.4	Bestand am Ende des Jahres	_____
3.5	Gebäudeversicherungswert	_____

Die Einlagen in den Renovationsfonds dürfen nur aktivseitig in der Bilanz erfolgen und können nicht über die Erfolgsrechnung verbucht werden. Zum Nachweis der Einlagen in das Aktivkonto Renovationsfonds im laufenden Jahr ist die Einreichung einer Kopie des entsprechenden Bilanzkontos erforderlich. Bei Entnahmen (Ziffer B.3.3.) muss die Verwendung der Fondsmittel für Gebäuderenovationen anhand von Belegen nachgewiesen werden.



## Steuerliche Entlastungen für Wohngenossenschaften

### Ihre Ansprechpersonen bei der Steuerverwaltung

#### Gewinn-, Kapital- und Grundstücksteuer

Claudio Bertini  
Leiter Veranlagungsgruppe 1  
Tel. 061 267 97 75  
E-Mail: [claudio.bertini@bs.ch](mailto:claudio.bertini@bs.ch)

Benedikt Reinhard  
Veranlager  
Tel. 061 267 66 54  
E-Mail: [benedikt.reinhard@bs.ch](mailto:benedikt.reinhard@bs.ch)

#### Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer

Jean-Michael Ehladj  
Ressortleiter  
Tel. 061 267 97 90  
E-Mail: [jean-michael.ehladj@bs.ch](mailto:jean-michael.ehladj@bs.ch)