



Liegenschaften Festsetzung der Vermögenssteuer und Eigenmietwerte

§ 20 Abs. 1 Bst. b StG

§ 6 V StG

§ 42 StG, § 20 V StG

ab Steuerperiode 2002 bzw. 2001

**Wegleitung Immobilienbesteuerung
Stand Oktober 2013**

Inhalt

1.	Allgemeines	3
2.	Nicht landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften mit Handänderungen 1987 und früher	3
2.1.	Einfamilienhäuser (EFH)	4
2.2.	Zweifamilienhäuser (ZFH)	4
2.3.	Stockwerkeigentum (StWE)	4
2.4.	Anrechenbare Grundstücksfläche	5
2.5.	Im Baurecht erstellte Liegenschaften (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Stockwerkeigentum)	5
2.6.	Unbebautes Bauland	6
3.	Nicht landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften mit Handänderungen 1988 und später	6
3.1.	Einfamilienhäuser (EFH) und Stockwerkeigentum (StWE)	6
3.2.	Zweifamilienhäuser (ZFH)	7
3.3.	Anrechenbare Grundstücksfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern	7
3.4.	Im Baurecht erstellte Liegenschaften (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Stockwerkeigentum)	8
3.5.	Unbebautes Bauland	8
4.	Mehrfamilien- und Geschäftshäuser, sowie vermietete Ein-, Zweifamilienhäuser und Stockwerkeigentum	8
5.	Geschäftsräume	9
6.	Neu hinzugekommene Gebäudeteile und wertvermehrnde Investitionen	9
7.	Ferienhäuser und -wohnungen	10
8.	Andere Liegenschaften und Räume	10
9.	Landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften	10
10.	Individuelle Schätzung des Steuer- und des Eigenmietwertes von Liegenschaften	10
11.	Neufestsetzung von Vermögenssteuerwerten und Eigenmietwerten	11

1. Allgemeines

Der Steuerwert von Grundstücken entspricht dem Verkehrswert. Dabei ist der Ertragswert angemessen zu berücksichtigen.

Die nachfolgenden Ausführungen zur Festsetzung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte von Liegenschaften gelten als Richtlinien und sind in der Regel anzuwenden. Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen (z.B. besondere Bauart, Ausstattung oder Umgebung, Villen und Liebhaberobjekte) oder bei unrealistischen Ergebnissen aufgrund der nachfolgenden Berechnungsgrundlagen, kann von diesen Richtlinien abgewichen werden.

Neuere amtliche Schätzungen können als Entscheidungshilfe für die Festlegung der Steuer- und Mietwerte dienen.

2. Nicht landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften mit Handänderungen 1987 und früher

Aufgrund der Entwicklung des Immobilienmarktes ist der steuerliche Verkehrswert und davon abgeleitet der Vermögenssteuer- und Mietwert anhand des Landwertes und des Zeitbauwertes zu ermitteln. Der erstere ergibt sich aus den Landwertplänen, der letztere muss der Selbstdeklaration entgegengenommen werden, wobei er in der Regel ausgehend vom Neubauwert unter Berücksichtigung einer jährlichen Altersentwertung von 1 % (max. 40 %) berechnet werden kann. Der Neubauwert ist dem Steuerpflichtigen bekannt, da dieser auf der Gebäudeversicherungspolice aufgeführt ist. Es kann aber auch eine Liegenschaftsschätzung nach anerkannten Grundsätzen der Liegenschaftsschätzungen eingereicht werden.

Resultieren bei den nachfolgenden Berechnungsschemen unrealistische Resultate, kann bei vergleichbaren Verhältnissen der Steuerwert - ausgehend vom Verkehrsmietwert - auch mit der Rückrechnung festgelegt werden. Der Mietwert entspricht in diesem Fall 60 % des Verkehrsmietwertes eines vergleichbaren Objektes.

Bei der Rückrechnung ist zu beachten, dass bei Einfamilien- und Zweifamilienhäusern die ersten Fr. 42'500.- und bei Stockwerkeigentum die ersten Fr. 37'500.- mit 5 % und der darüber liegende Anteil des Verkehrsmietwertes mit 2 % zu kapitalisieren ist.

Beispiel

	Stockwerkeigentum - Verkehrsmietwert Fr. 42'000.- (= 100 %)
+	Fr. 750'000.- (= Fr. 37'500.- : 5 x 100 Restlicher Verkehrsmietwert = Fr. 4'500.-)
+	Fr. 225'000.- (= Fr. 4'500.- : 2 x 100)
=	Fr. 975'000.- Steuerlicher Verkehrswert
=	Fr. 731'000.- Vermögenssteuerwert 75 % vom steuerlichen Verkehrswert

Mit der Festsetzung des Vermögenssteuerwertes auf 75 % des steuerlichen Verkehrswertes ist der Ertragswert in der Regel angemessen berücksichtigt.

2.1. Einfamilienhäuser (EFH)

Die Festsetzung des Vermögenssteuerwertes und des Mietwertes erfolgt in der Regel nach folgender Berechnungsmethode:

Steuerwert

=	Landwert gemäss Landwertplan
+	Zeitbauwert
=	Steuerlicher Verkehrswert, davon 75 % = Steuerwert

Mietwert

	5 % des steuerlichen Verkehrswertes*
-	40 % Einschlag gemäss § 6 Abs. 1 Verordnung zum Steuergesetz Kanton Zug
=	Steuerbarer Mietwert

* Der Fr. 850'000.- übersteigende steuerliche Verkehrswert ist für die Mietwertberechnung mit 2 % zu berücksichtigen.

2.2. Zweifamilienhäuser (ZFH)

Die Steuerwertberechnung von ZFH erfolgt nach demselben Schema wie bei den EFH (vgl. Abschnitt 2.1). Werden alle Räumlichkeiten vom Eigentümer selbst genutzt, so erfolgt auch die Mietwertberechnung nach dem Schema für EFH. Sind einzelne Räume fremdvermietet (z.B. Einliegerwohnung), erfolgt die Mietwertberechnung für die vom Eigentümer selbstgenutzten Räumlichkeiten in der Regel nach folgendem Schema:

Mietwert

	5 % des steuerlichen Verkehrswertes * (Verkehrsmietwert des gesamten Gebäudes) ./ Abzug für fremdvermietete Zimmer (= Verkehrsmietwert : (Anzahl Zimmer gesamtes Gebäude) x Anzahl Zimmer der fremdvermieteten Wohnung)
=	Verkehrsmietwert der selbstgenutzten Zimmer
-	40 % Einschlag gemäss § 6 Abs. 1 Verordnung zum Steuergesetz Kanton Zug
=	Steuerbarer Mietwert

* Der Fr. 850'000.- übersteigende steuerliche Verkehrswert ist für die Mietwertberechnung mit 2 % zu berücksichtigen.

2.3. Stockwerkeigentum (StWE)

Liegen vergleichbare Objekte (fremdvermietete) vor, kann der steuerliche Verkehrswert und davon abgeleitet der Steuerwert (= 75 % des steuerlichen Verkehrswertes) mittels Rückrechnung des Verkehrsmietwertes ermittelt werden. In diesem Fall entspricht der Mietwert 60 % des Verkehrsmietwertes. Resultieren gemäss nachfolgendem Berechnungsschema höhere Werte als bei vergleichbaren vermieteten Objekten, so können die Werte der Vergleichsobjekte herangezogen werden.

Liegen keine vergleichbaren Objekte vor, so ist der Steuer- und Mietwert nach folgendem Schema festzusetzen.

Steuerwert

= Steuerwert per 1.1.1999 zuzüglich 15 %

Mietwert

Steuerlicher Verkehrswert = (Steuerwert : 75 x 100)

5 % des steuerlichen Verkehrswertes *

- 40 % Einschlag gemäss § 6 Abs. 1 Verordnung zum Steuergesetz Kanton Zug

= **Steuerbarer Mietwert**

*) Der Fr. 750'000.- übersteigende steuerliche Verkehrswert ist für die Mietwertberechnung mit 2 % zu berücksichtigen.

2.4. Anrechenbare Grundstücksfläche

Übersteigt die Landfläche einen angemessenen Umschwung, ist bei der Berechnung des steuerlichen Verkehrswertes und somit auch des Steuerwertes der den angemessenen Umschwung übersteigende Landanteil mit 10 % des Landwertes zu berücksichtigen.

Als angemessener Umschwung gilt bei allen Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppel Einfamilienhäusern die Fläche von 600 m². Bei Villen und Liebhaberobjekten ist für die Festlegung der anrechenbaren Grundstücksfläche das Spezialistenteam Immobilien zu konsultieren.

2.5. Im Baurecht erstellte Liegenschaften (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Stockwerkeigentum)

Der Steuerwert beträgt 75 % des Zeitbauwertes bei Ein- und Zweifamilienhäusern (ohne Landwert) inklusive wertvermehrende Investitionen seit dem Erwerb der Liegenschaft.

Bei StWE entspricht der Steuerwert dem Steuerwert per 1.1.1999 zuzüglich 15%.

Der um 0,5 % höhere Prozentsatz bei der Berechnung des Mietwertes für Liegenschaften im Baurecht ist darin begründet, dass der Nutzen des Landanteils ansonsten gänzlich unberücksichtigt bliebe.

Der Mietwert wird nach folgendem Schema berechnet:

	5,5 % des steuerlichen Verkehrswertes *
-	40 % Einschlag gemäss § 6 Abs. 1 Verordnung zum Steuergesetz Kanton Zug
=	Steuerbarer Mietwert

* Der Fr. 750'000.- (Stockwerkeigentum) bzw. Fr. 850'000.- (Ein- und Zweifamilienhäuser) übersteigende steuerliche Verkehrswert ist für die Mietwertberechnung mit 2 % zu berücksichtigen.

2.6. Unbebautes Bauland

Wird das unbebaute Bauland landwirtschaftlich genutzt (vgl. Kapitel 9, gelegentliches Grasmähen reicht nicht), entspricht der Steuerwert dem Ertragswert.

Wird das unbebaute Bauland nicht landwirtschaftlich genutzt, entspricht der Steuerwert 75 % des Landwertes gemäss Landwertplan.

3. Nicht landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften mit Handänderungen 1988 und später

Unter Berücksichtigung der Festsetzung der bisherigen Steuer- und Mietwerte sowie der Marktentwicklung im Immobilienbereich ist es gerechtfertigt, die Steuer- und Mietwerte von Liegenschaften mit letzter entgeltlicher Handänderung im Jahre 1988 oder später basierend auf dem Kaufpreis und allenfalls seit dem Kauf getätigten wertvermehrenden Investitionen vorzunehmen.

Mit der Festsetzung des Vermögenssteuerwertes auf 75 % des steuerlichen Verkehrswertes ist der Ertragswert in der Regel angemessen berücksichtigt.

3.1. Einfamilienhäuser (EFH) und Stockwerkeigentum (StWE)

Die Festsetzung des Vermögenssteuerwertes und des Mietwertes erfolgt in der Regel nach folgender Berechnungsmethode:

Steuerwert

Schlüsselfertiger Erwerb

	Erwerbspreis (inkl. Land, Garagen-, Einstell-, Abstellplätze und Bastelräume)
+	Wertvermehrende Investitionen seit dem Erwerb
=	Steuerlicher Verkehrswert, davon 75% = Steuerwert

Landerwerb und Erstellung eines Gebäudes

	Erwerbspreis für Land
+	Baukosten gemäss Bauabrechnung (inkl. Honorare für Architekt und Ingenieur)
+	Wertvermehrende Investitionen seit dem Bezug
=	Steuerlicher Verkehrswert, davon 75 % = Steuerwert

Mietwert

	5 % des steuerlichen Verkehrswertes *
-	40 % Einschlag gemäss § 6 Abs. 1 Verordnung zum Steuergesetz Kanton Zug
=	Steuerbarer Mietwert

* Der Fr. 750 000.- (Stockwerkeigentum) bzw. Fr. 850 000.- (Einfamilienhäuser) übersteigende steuerliche Verkehrswert ist für die Mietwertberechnung mit 2 % zu berücksichtigen

3.2. Zweifamilienhäuser (ZFH)

Die Steuerwertberechnung von ZFH erfolgt nach demselben Schema wie die EFH (vgl. Abschnitt 3.1). Werden alle Räumlichkeiten vom Eigentümer selbst genutzt, so erfolgt auch die Mietwertberechnung nach dem Schema für EFH (vgl. Abschnitt 3.1). Sind einzelne Räume fremdvermietet (z.B. Einliegerwohnung), erfolgt die Mietwertberechnung für die vom Eigentümer selbstgenutzten Räumlichkeiten in der Regel nach folgendem Schema:

Mietwert

	5 % des steuerlichen Verkehrswertes * = Verkehrsmietwert des gesamten Gebäudes
./.	Abzug für fremdvermietete Zimmer (= Verkehrsmietwert : (Anzahl Zimmer gesamtes Gebäude) x Anzahl Zimmer der fremdvermieteten Wohnung)
=	Verkehrsmietwert der selbstgenutzten Zimmer
-	40 % Einschlag gemäss § 6 Abs. 1 Verordnung zum Steuergesetz Kanton Zug
=	Steuerbarer Mietwert

* Der Fr. 850'000.- (Ein- und Zweifamilienhäuser) übersteigende steuerliche Verkehrswert ist für die Mietwertberechnung mit 2 % zu berücksichtigen.

3.3. Anrechenbare Grundstücksfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Übersteigt die Landfläche einen angemessenen Umschwung, ist bei der Berechnung des steuerlichen Verkehrswertes und somit auch des Steuerwertes der den angemessenen Umschwung übersteigende Landanteil mit 10 % des Landwertes zu berücksichtigen.

Als angemessener Umschwung gilt bei allen Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppel-einfamilienhäusern die Fläche von 600 m². Bei Villen und Liebhaberobjekten ist für die Festlegung der anrechenbaren Grundstücksfläche das Spezialistenteam Immobilien zu konsultieren.

Kann der eigentliche Landwert nicht bestimmt werden, so ist für die Berechnung des den angemessenen Umschwung übersteigenden Landanteils der auf den Landwertplänen ausgewiesene Wert pro m² heranzuziehen.

3.4. Im Baurecht erstellte Liegenschaften (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Stockwerkeigentum)

Der Steuerwert beträgt 75 % der Anlagekosten (ohne Landwert) inklusive wertvermehrende Investitionen seit dem Erwerb der Liegenschaft.

Der um 0,5 % höhere Prozentsatz bei der Berechnung des Mietwertes für Liegenschaften im Baurecht ist darin begründet, dass der Nutzen des Landanteils ansonsten gänzlich unberücksichtigt bliebe.

Der Mietwert wird nach folgendem Schema berechnet:

	5,5 % des steuerlichen Verkehrswertes *
-	40 % Einschlag gemäss § 6 Abs. 1 Verordnung zum Steuergesetz Kanton Zug
=	Steuerbarer Mietwert

* Der Fr. 750'000.- (Stockwerkeigentum) bzw. Fr. 850'000.- (Ein- und Zweifamilienhäuser) übersteigende steuerliche Verkehrswert ist für die Mietwertberechnung mit 2 % zu berücksichtigen.

3.5. Unbebautes Bauland

Wird das unbebaute Bauland landwirtschaftlich genutzt (vgl. Kapitel 8, gelegentliches Grasmähen reicht nicht), entspricht der Steuerwert dem Ertragswert.

Wird das unbebaute Bauland nicht landwirtschaftlich genutzt entspricht der Steuerwert 75 % des Kaufpreises.

4. Mehrfamilien- und Geschäftshäuser, sowie vermietete Ein-, Zweifamilienhäuser und Stockwerkeigentum

Der Verkehrswert von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sowie vermieteten Ein-, Zweifamilienhäusern und von Stockwerkeigentum wird vorwiegend vom Ertragswert bestimmt.

Der Bruttoertrag des Jahres wird mit 7 % kapitalisiert (Basiszinssatz ist ein historisch durchschnittlicher Hypothekenzinssatz von 5 %; der Zuschlag von 2 % ist für die Deckung der Verwaltungs- und Betriebskosten sowie zur Bildung angemessener Rücklagen für den Unterhalt der Bauten). Der Steuerwert ist in jeder Steuerperiode neu zu beurteilen und wenn nötig anzupassen.

Der Bruttoertrag bestimmt sich nach der Gesamtheit der von den Mietern geleisteten bzw. erzielbaren Entschädigungen. Ein allfälliger Mietwert der vom Eigentümer und von zu seinem Haushalt gehörenden Personen selbst genutzten Räumen ist, ohne Berücksichtigung des Einschlages gemäss § 6 Abs. 1 der Verordnung zum Steuergesetz, zum Mietertrag hinzuzuzählen.

Ausser Betracht fallen Vergütungen der Mieter für Heizung, Warmwasser und Treppenhausreinigung, Empfangsgebühren für Radio- und Fernsehen, Gebühren für die Kehrrichtentsorgung sowie Gebühren für Wasser, Abwasser und für die Abwasserreinigung.

Bei vermieteten Einzelobjekten (EFH, ZFH, StWE) ist jeweils von einem Jahresmietertrag auszugehen.

5. Geschäftsräume

Der bei eigener Nutzung von Geschäftsräumen im eigenen Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum oder Mehrfamilienhaus anzurechnende Mietwert soll dem Mietzins entsprechen, den der Pflichtige bei Vermietung von einem Dritten erhalten würde. Der Einschlag gemäss § 6 Abs. 1 V StG kann auf dem geschäftlich genutzten Anteil nicht gewährt werden.

Beispiel

+	Fr. 30'000.-	Verkehrsmietwert berechnet nach den üblichen Berechnungsschemen
-	Fr. 6'000.-	anrechenbarer Mietanteil für geschäftlich genutzte Räume ¹⁾
=	Fr. 24'000.-	Verkehrsmietwert der privat genutzten Räumlichkeiten
-	Fr. 9'600.-	Einschlag gemäss § 6 Abs. 1 Verordnung zum Steuergesetz Kanton Zug
=	Fr. 14'400.-	Steuerbarer Mietwert der privat genutzten Räumlichkeiten

¹⁾ Massgebend ist der anrechenbare Mietanteil, nicht der effektiv verbuchte. Der anrechenbare Mietanteil wird wie folgt berechnet:

$$\frac{\text{Verkehrsmietwert}}{(\text{Anzahl Räume gesamt} + 2)} \times \text{Anzahl geschäftliche genutzte Räume}$$

Somit ergibt sich ein steuerbarer Mietwert von Total Fr. 20'400.- (Fr. 14'400.- privat genutzte Räumlichkeiten + Fr. 6'000.- geschäftlich genutzte Räumlichkeiten).

6. Neu hinzugekommene Gebäudeteile und wertvermehrnde Investitionen

Neu hinzugekommene Gebäudeteile und wertvermehrnde Investitionen bei selbstgenutzten Liegenschaften werden beim Steuerwert mit 75 % berücksichtigt. Bei der Mietwertfestsetzung sind wertvermehrnde Investitionen oder neu hinzugekommene Gebäudeteile nach folgendem Schema zu berücksichtigen.

Mietwert

	Steuerlicher Verkehrswert = (Steuerwert + 75 % der wertvermehrenden Investitionen): 75 x 100
	5% des steuerlichen Verkehrswertes *
-	40% Einschlag gemäss § 6 Abs. 1 Verordnung zum Steuergesetz Kanton Zug
=	Steuerbarer Mietwert

*) Der Fr. 750'000.- (Stockwerkeigentum) bzw. Fr. 850'000.- (Ein- und Zweifamilienhäuser) übersteigende steuerliche Verkehrswert ist für die Mietwertberechnung mit 2 % zu berücksichtigen.

7. Ferienhäuser und -wohnungen

Die Berechnung der Vermögenssteuer- und Verkehrsmietwerte erfolgt gleich wie bei den übrigen Liegenschaften (vgl. Kapitel 2 + 3). Für die Ermittlung des steuerbaren Mietwertes ist zu beachten, dass aufgrund von § 20 Abs. 2 StG der Einschlag von 40 % nicht gewährt werden kann. Dies bedeutet, dass der steuerbare Mietwert dem Verkehrsmietwert entspricht.

Resultieren aus den Berechnungen realitätsfremde Werte, so kann die entsprechende Liegenschaft individuell bewertet werden.

8. Andere Liegenschaften und Räume

Der bei eigener Nutzung von anderen Liegenschaften und Räumen wie ehemaligen, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Scheunen, freistehenden Garagen, Sport- und Reithallen und dergleichen anzurechnende Mietwert soll mindestens 60 % des Mietzinses entsprechen, der bei Vermietung an einem Dritten erzielt werden könnte.

Der Steuerwert solcher Objekte entspricht der Rückrechnung, ausgehend vom Verkehrsmietwert (100 %).

Beispiel

+	Fr. 30'000.- Steuerbarer Mietwert
=	Fr. 50'000.- Verkehrsmietwert (= Fr. 30'000.- : 60 x 100)
=	Fr. 714 000.- Steuerwert (= Fr. 50'000.- : 7 x 100)

9. Landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften

Von der Eigentümerin oder vom Eigentümer bzw. deren oder dessen Ehe- oder Partnerin land- oder forstwirtschaftlich genutzte sowie den bundesrechtlichen Vorschriften über die landwirtschaftliche Pacht unterstellte Grundstücke werden zum Ertragswert besteuert.

Bei Land, dessen Wert durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt wird, ist der Steuerwert mit Fr. 1.- pro m² festzulegen.

10. Individuelle Schätzung des Steuer- und des Eigenmietwertes von Liegenschaften

Neuere amtliche Schätzungen oder Schätzungen nach anerkannten Grundsätzen der Liegenschaftenschätzungen können als Entscheidungshilfe für die Festlegung der Steuer- und Mietwerte dienen.

11. Neufestsetzung von Vermögenssteuerwerten und Eigenmietwerten

Die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte sind für die Steuerperiode 2002 allgemein nach dieser Weisung neu festzulegen.

Unter Vorbehalt folgender Voraussetzungen bleiben die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte bis zu einer späteren allgemeinen Neubewertung in den nachfolgenden Steuerperioden unverändert (ausser vermietete Objekte).

Eine Neufestsetzung der Vermögenssteuerwerte und Mietwerte von Liegenschaften kann vorgenommen werden:

- für neu erstellte Liegenschaften
- nach Handänderungen
- nach vorgenommenen wertvermehrenden Investitionen
- nach umfassender Totalrenovation von Gebäuden
- nach Abbruch von Gebäuden