



Ziffer 1 Verzeichnis der Liegenschaften

Es wird zwischen den folgenden beiden **Typen** unterschieden:

00 Betriebsliegenschaften: Liegenschaften, die der Unternehmung unmittelbar durch ihre Grundfläche oder ihre Räumlichkeit als Betriebsmittel zur Erreichung des betrieblichen Zweckes dienen, z.B. Lagerplätze, Lagerhäuser, Büroräumlichkeiten, Fabriken.

01 Kapitalanlageliegenschaften: Liegenschaften, welche als Kapitalanlage der Unternehmung nur mittelbar durch ihren Ertrag dienen, z.B. Miethäuser.

Ziffer 2 Liegenschaftsertrag

Für Kapitalanlageliegenschaften - und nur für diese - ist zum Zwecke der Steuerauscheidung der Nettoertrag je Liegenschaft zu ermitteln. Für Betriebsliegenschaften wird hingegen kein Liegenschaftenertrag berechnet.

Bruttoerträge

Die Bruttoerträge von Kapitalanlageliegenschaften sind den einzelnen Liegenschaften objektmässig zuzuordnen.

Effektive Liegenschaftskosten

Die zurechenbaren Gewinnungskosten sind ebenfalls objektmässig zuzuordnen. Dazu zählen der Unterhaltsaufwand, die Gebühren und Abgaben, die Grundsteuer und die Versicherungsprämien, welche direkt den einzelnen Liegenschaften zugeordnet werden können.

Abschreibungen

Abschreibungen auf dem Buchwert der Liegenschaft, welche gemäss den steuerlichen Vorschriften vorgenommen werden, gelten als Gewinnungskosten und sind der Liegenschaft objektmässig zuzurechnen.

Verwaltungsaufwand

Wurde die Verwaltung von Dritten besorgt, so ist der Verwaltungsaufwand grundsätzlich objektmässig zu verteilen. Ist eine solche Zuordnung nicht möglich, ist der Verwaltungsaufwand im Verhältnis der Bruttoerträge der einzelnen Liegenschaften auf diese aufzuteilen. Hat die Steuerpflichtige die Verwaltung selbst besorgt, ist ein pauschaler Abzug von 5 % ohne Nachweis der tatsächlichen Kosten zulässig. Übersteigen die geltend gemachten Verwaltungskosten 5 % des Bruttoertrages der Liegenschaft, sind sie zu begründen bzw. belegmässig nachzuweisen.

Schuldzinsen

Die Schuldzinsen sind proportional nach Lage der Aktiven zu verlegen. Diese Zuordnung erfolgt auf dem Formular JP 6 "Grundlagen für die Steuerauscheidung", unter Ziffer 4.3 Schuldzinsen.

Direkte Steuern

Die direkte Bundessteuer sowie die kantonalen und kommunalen Steuern sind auf dem Nettogewinn der Liegenschaft vor Steuern zu berechnen und objektmässig der betreffenden Liegenschaft zuzuordnen.