

---

**Wegleitung  
zur Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert  
für die Vermögenssteuer**

Kreisschreiben Nr. 28 vom 28. August 2008

**Kommentar 2025**

## Inhalt

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>A.</b> | <b>Allgemeines .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>B.</b> | <b>Unternehmensbewertung .....</b>   | <b>14</b> |
| 1.        | Ertragswert des Unternehmens .....   | 14        |
| 2.        | Substanzwert des Unternehmens .....  | 21        |
| 2.1.      | Umlaufvermögen.....  | 25        |
| 2.2.      | Anlagevermögen .....   | 29        |
| 2.2.1.    | <i>Sachanlagen</i> .....   | 29        |
| 2.2.2.    | <i>Finanzanlagen</i> .....   | 34        |
| 2.2.3.    | <i>Immaterielle Anlagen und Rechte des Anlagevermögens</i> .....           | 38        |
| 2.3.      | Passiven.....  | 40        |
| 2.4.      | Latente Steuern .....  | 43        |
| 3.        | Aktiengesellschaften.....  | 44        |
| 3.1.      | Neugegründete Gesellschaften .....   | 44        |
| 3.2.      | Handels-, Industrie- und Dienstleistungsgesellschaften .....               | 46        |
| 3.3.      | Domizil- und gemischte Gesellschaften .....                                | 49        |
| 3.4.      | Reine Holding-, Vermögensverwaltungs- und Finanzierungsgesellschaften..... | 50        |
| 3.5.      | Immobilien-Gesellschaften.....   | 54        |
| 3.6.      | In Liquidation stehende Gesellschaften .....                               | 61        |
| 4.        | Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH).....                        | 63        |
| 5.        | Genossenschaften .....   | 64        |
| <b>C.</b> | <b>Bewertung der Wertpapiere.....</b>                                      | <b>66</b> |
| 1.        | Quotaler Unternehmungswert .....   | 66        |
| 2.        | Genussscheine .....  | 68        |
| 3.        | Partizipationsscheine .....  | 71        |
| 4.        | Ausländische Wertpapiere und Beteiligungen .....                           | 73        |
| 5.        | Pauschalabzug für vermögensrechtliche Beschränkungen.....                  | 76        |
| 6.        | Genossenschaftsanteile.....  | 81        |
| 7.        | Anteile an kollektiven Kapitalanlagen .....                                | 84        |
| 8.        | Festverzinsliche Wertpapiere.....  | 85        |
| <b>D.</b> | <b>Anwendbarkeit.....</b>  | <b>86</b> |

## **A. Allgemeines**

- 1 <sup>1</sup> Diese Wegleitung bezweckt im Rahmen der Vermögenssteuer eine in der Schweiz einheitliche Bewertung von inländischen und ausländischen Wertpapieren, die an keiner Börse gehandelt werden. Sie dient der Steuerharmonisierung zwischen den Kantonen.
- <sup>2</sup> Im System der einjährigen Gegenwartsbemessung bemisst sich das Vermögen nach dem Stand am Ende der Steuerperiode oder der Steuerpflicht (Art. 66 Abs. 1 StHG<sup>1</sup>). Für die natürlichen Personen gilt das Kalenderjahr als Steuerperiode (Art. 63 Abs. 2 StHG<sup>2</sup>) und für die juristischen Personen das Geschäftsjahr (Art. 31 Abs. 2 StHG).
- <sup>3</sup> Das Vermögen wird grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet (Art. 14 Abs. 1 StHG). Als Verkehrswert gilt der Preis, der für einen Vermögensgegenstand unter normalen Verhältnissen erzielt werden kann.
- <sup>4</sup> Für die Vermögenssteuer der Steuerperiode (n) ist grundsätzlich der Verkehrswert des Wertpapiers per 31. Dezember (n) massgebend

---

## **PRAXIS**

### **▪ Bedeutung einer gesamtschweizerisch einheitlichen Bewertungsmethode**

Das Ziel einer in der Schweiz einheitlichen Bewertung ist von grundlegender Bedeutung. Um eine rechtsungleiche Behandlung von Steuerpflichtigen über die Kantonsgrenzen hinaus zu vermeiden, ist eine einheitliche Bewertungsmethode (z.B. die Verwendung identischer Kapitalisierungssätze) zwingend. Der Unternehmenswert darf nicht davon abhängen ob die Gesellschaft ihren Sitz im Kanton A oder B hat.

### **▪ Geltungsbereich der Wegleitung**

Die Bestimmungen der Wegleitung gelten grundsätzlich für die Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer.

Für die Erhebung von anderen Steuern ist die anzuwendende Bewertungsmethode Sache der veranlagenden Behörde.

## **RECHTSPRECHUNG**

### **▪ Anwendbarkeit der Wegleitung**

Muss der Verkehrswert geschätzt werden, dann sind die Schätzungsgrundlagen so zu wählen, dass das Ergebnis der wirtschaftlichen Wirklichkeit möglichst nahe kommt. Die „Wegleitung zur Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer“ enthält solche Richtlinien. [BGr vom 8.10.1996 in ASA 66 484]. Aus Gründen der Rechtsgleichheit kann von dieser Wegleitung grundsätzlich nur dann abgewichen werden, wenn sich deren Anwendung als gesetzwidrig erweisen würde [VGr AR (01-75-I) vom 3.7.2002], bzw. wenn eine bessere Erkenntnis des Verkehrswerts dies gebietet [VGr ZH (SB.2007.00097) vom 14.5.2008].

---

<sup>1</sup> Neu: Art. 17 Abs. 1 StHG, in Kraft seit 1. Januar 2014

<sup>2</sup> Neu: Art. 15 Abs. 1 StHG, in Kraft seit 1. Januar 2014.

Wird die Bewertung aufgrund der Wegleitung vorgenommen, so greift die Vermutung, die Bewertung gebe den Verkehrswert richtig wieder, sodass der vom Fiskus für diesen Wert zu leistende Nachweis als erbracht gilt. Vertritt ein Steuerpflichtiger die gegenteilige Auffassung, dann obliegt es ihm, diesen Gegenbeweis zu erbringen [StRK ZH (1 ST.2014.46) vom 22.4.2015].

▪ ***DCF-Methode ist für Steuerzwecke ungeeignet***

Weil die „Discounted-Cash-Flow-Methode“ auf zukünftige Ergebnisse ausgerichtet ist und auf weitgehend subjektiven und deshalb nur schwer überprüfbaren Einschätzungen basiert, erweist sich dieses Bewertungsverfahren als für Steuerzwecke unbrauchbar [VRK SG (I/2-2012/54) vom 26.8.2013, ebenso StRK ZH (1 ST 2015.43) vom 29.5.2015].

▪ ***Bewertung des Vermögens / Bestimmung des Verkehrswerts***

Massgeblich für die Bestimmung des Verkehrswerts ist eine „technisch-“, bzw. „rechtlich-objektive“ und nicht eine „subjektiv-wirtschaftliche“ Betrachtungsweise. Es darf mithin nicht darauf ankommen, welcher Wert einem Vermögensrecht für die betreffende steuerpflichtige Person aufgrund der individuellen Umstände (z.B. infolge Vorliegens eines Aktionärsbindungsvertrags) zukommt [StRK ZH (1 ST.2015.35) vom 21.10.2015, mit weiteren Hinweisen].

- 2 <sup>1</sup> Bei kotierten Wertpapieren gilt als Verkehrswert der Schlusskurs des letzten Börsentages der entsprechenden Steuerperiode. Die Kurse von in der Schweiz kotierten Wertpapieren per Stichtag 31. Dezember werden jährlich in der Kursliste der Eidg. Steuerverwaltung publiziert.
- <sup>2</sup> Bei nichtkotierten Wertpapieren, die regelmässig ausserbörslich gehandelt werden, gilt als Verkehrswert der letzte verfügbare Kurs der entsprechenden Steuerperiode. In der Regel werden diese Kurse per Stichtag 31. Dezember jährlich in der Kursliste der Eidg. Steuerverwaltung publiziert.
- <sup>3</sup> Bei nichtkotierten Wertpapieren von Gesellschaften, deren Kapital sich aus verschiedenen Titalkategorien zusammensetzt, wovon eine oder mehrere haupt- oder ausserbörslich gehandelt werden, gilt als Verkehrswert der von der gehandelten Titalkategorie abgeleitete Kurs.
- <sup>4</sup> Bei nichtkotierten Wertpapieren, für die keine Kursnotierungen bekannt sind, entspricht der Verkehrswert dem inneren Wert. Er wird nach den Bewertungsregeln der vorliegenden Wegleitung in der Regel als Fortführungswert berechnet. Privatrechtliche Verträge wie beispielsweise Aktionärbindungsverträge, welche die Übertragbarkeit der Wertpapiere beeinträchtigen, sind für die Bewertung unbeachtlich.
- <sup>5</sup> Hat für Titel gemäss Absatz 4 eine massgebliche Handänderung unter unabhängigen Dritten stattgefunden, dann gilt als Verkehrswert grundsätzlich der entsprechende Kaufpreis. Ein Verkehrswert wird auch durch Preise begründet, welche von Investoren anlässlich von Finanzierungsrounds bzw. Kapitalerhöhungen bezahlt wurden. Während der Aufbauphase einer Gesellschaft bleiben diese Investorenpreise jedoch unberücksichtigt. Von diesen Grundsätzen kann unter Berücksichtigung aller Faktoren in begründeten Einzelfällen abgewichen werden. Der festgelegte Wert wird solange berücksichtigt, als sich die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft nicht wesentlich verändert hat.<sup>3</sup>

---

## **PRAXIS**

### **▪ Begriff der massgeblichen Handänderung**

Der Begriff „massgeblich“ wird im Steuerrecht nicht einheitlich verwendet. Der Sinn und Zweck dieses Begriffs in dieser Wegleitung besteht darin zu unterstreichen, dass ein erzielter Handänderungspreis nur dann zu berücksichtigen ist, wenn sich daraus ein vertretbarer, plausibler Verkehrswert herleiten lässt. Das bedeutet nichts anderes, als dass ein Handänderungspreis einzelfallbezogen beurteilt werden muss. Aus diesem Grunde wird auch bewusst darauf verzichtet, den Begriff „massgeblich“ prozentual zu quantifizieren. Im Sinne einer Faustregel kann in quantitativer Hinsicht aber davon ausgegangen werden, dass ein Transaktionsvolumen von 10 % p.a. als massgeblich betrachtet werden kann.

### **▪ Wesentliche Veränderung der wirtschaftlichen Lage (RZ 2 Abs. 5)**

Massgebende Indizien für die Beurteilung einer Veränderung der wirtschaftlichen Lage einer Unternehmung, bilden insbesondere die Faktoren Gewinn, Umsatz, Eigenkapital und Beteiligungsverhältnisse. Als wesentlich gilt in der Regel eine Umsatzveränderung von 20 %, eine nicht aus dem ordentlichen Gewinn erzielte Kapitalveränderung von 10 % bzw. eine Veränderung der Beteiligungsverhältnisse im Umfang von 10 %. Ist eines dieser Indizien erfüllt, ist die Bewertung im Sinne von RZ 5 mit der Gesellschaft neu zu bestimmen.

---

<sup>3</sup> Anpassung gemäss Beschluss der SSK vom 14. April 2020 im Zusammenhang mit der Motion 17.3261 "Wettbewerbsfähige steuerliche Behandlung von Start-ups inklusive von deren Mitarbeiterbeteiligungen".

▪ ***Start-up-Gesellschaften (RZ 2 Abs. 5)***

Bis zum Vorliegen von repräsentativen Geschäftsergebnissen entspricht der Vermögenssteuerwert von Anteilen an Start-up-Gesellschaften, d.h. an Kapitalgesellschaften mit einem innovativen (üblicherweise technologiegetriebenen) und skalierbaren Geschäftsmodell, dem Substanzwert. Es kann aufgrund der – im Vergleich zu anderen Unternehmen – sehr hohen Bewertungsunsicherheiten nicht auf die von Investoren bei Finanzierungsrunden bezahlten Preise abgestellt werden. Investorenpreise sind nur massgeblich, wenn sie nach Abschluss der Aufbauphase bezahlt werden. Vorbehalten bleiben Fälle, in welchen das Abstellen auf den Substanzwert aufgrund besonderer Umstände zu einem widersprüchlichen Ergebnis führen würde.

**RECHTSPRECHUNG**

▪ ***Begriff des regelmässigen Handels***

Ein Handel mit nichtkotierten Wertpapieren gilt als „regelmässig“, wenn zuverlässige Geld- oder Briefkurse bekannt sind. In quantitativer Hinsicht setzt ein regelmässiger Handel eine gewisse Mindestzahl von Transaktionen voraus. Als regelmässig ist ein Wertpapierhandel jedenfalls dann einzustufen, wenn er im Durchschnitt knapp einen Abschluss pro Kalenderwoche umfasst [VGr ZH (SB98.00003) vom 17.6.1998 = STE 1999 B 52.41 Nr.2].

▪ ***Begriff der massgeblichen Handänderung***

Bei einem KMU-Betrieb mit 11 Aktionären stellt der Verkauf einer Beteiligung von 13.30 % – was dem zweitgrössten Aktienpaket entspricht – eine massgebliche Handänderung dar [StRK BE (RKE 100 09 9641 + 100 09 9642) vom 15.9.2009].

▪ ***Handänderung unter unabhängigen Dritten***

Nicht jeder Veräusserungspreis geht einer Formelbewertung vor. Voraussetzung einer steuerlich relevanten Preisbildung ist, dass tatsächlich ein Marktpreis gebildet wird und nicht andere Umstände die freie Preisbildung beeinflussen [VGr ZH (SB.2007.00097) vom 14.5.2008].

Ein Aktienverkauf vom Vater an den Sohn kann nicht als unter unabhängigen Dritten erfolgt betrachtet werden. Es darf jedoch vermutet werden, dass der Vater seinem bereits im Geschäft tätigen Sohn die Aktien nicht zu einem überhöhten Preis verkaufen würde. Aus diesem Grunde kann auch eine solche Handänderung durchaus für die Ermittlung des steuerlich massgebenden Verkehrswerts berücksichtigt werden [StRK TG (StRE 26/2008) vom 25.2.2008]. Die gleiche Überlegung ist bei Aktienverkäufen anzustellen, die im Rahmen einer familieninternen Nachfolgeplanung erfolgen [StRK TG (StRE 49/2009) vom 20.2.2009, bestätigt in VGr TG (VG.2009.53) vom 8.7.2009 und in BGr (2C.504/2009) vom 15.4.2010].

Handänderungen zwischen Aktionären und/oder Partnern gelten als nicht unter unabhängigen Dritten erfolgt. [StRK BE (RKE 100 09 9641 + 100 09 9642) vom 15.9.2009, StGr BL (510 14 47) vom 7.11.2014, sowie StRK BE (RKE 100 12 126) vom 22.9.2015]. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Preisbildung nicht transparent und nicht nach einer wirtschaftlich anerkannten Methode zustande gekommen ist [VGr LU (A 06 281) vom 24.1.2008]. Das ist regelmässig dann der Fall, wenn bei einer operativ tätigen Betriebsgesellschaft die Handänderung aufgrund eines Aktionärbindungsvertrags bloss zum Substanzwert erfolgt [StRK ZH (1 ST.2015.35) vom 21.10.2015]. Gleiches gilt für den Rückkauf von Beteiligungspapieren durch die Gesellschaft selber [StRK ZH (1 ST.2015.253) vom 16.1.2016].

Zwei einzelzeichnungsberechtigte Verwaltungsräte, die über die VR-Tätigkeit hinaus miteinander geschäftlich verbunden sind, gelten nicht als „unabhängige Dritte“ [VGr AR (01-75-I) vom 3. 7.2002].

Wenn Handänderungen zwischen nahestehenden Personen privatrechtlich nicht aus freien Stücken zustande gekommen sind (Scheidung, Kündigung des Arbeitsverhältnisses aus wichtigem Grund), gelten sie nicht ohne weiteres als „unter unabhängigen Dritten“ erfolgt. Wird Gegenteiliges geltend gemacht, dann muss der Nachweis erbracht werden, welcher den Handänderungspreis als marktmässig erscheinen lässt. Hierzu gehört insbesondere eine detaillierte Darlegung, wie der Handänderungspreis (marktmässig) berechnet wurde [StRK TG (333/2015) vom 3.12.2015].

▪ **Berücksichtigung eines Transaktionspreises vor oder nach dem Stichtag**

„Die Wegleitung Kreisschreiben Nr. 28, sowie auch das Bundesgericht, schreibt für die Berücksichtigung einer massgeblichen Handänderung, welche zwischen dem Bewertungsstichtag und dem Verkaufsdatum liegen darf, keine Höchstfrist vor. Daraus kann aber nicht der Schluss gezogen werden, dass diese Frist beliebig lang sein dürfe, kann doch bei einer längeren Zeitdauer angenommen werden, dass sich die wirtschaftliche Lage einer Unternehmung und das wirtschaftliche Umfeld in der Regel sehr wohl massgeblich ändern.

Im Sinne einer schematischen Lösung erscheint es angebracht eine Höchstfrist zu statuieren und Wertpapierverkäufe, die ausserhalb dieser Frist erfolgen, generell ohne Untersuchung des Sachverhaltes unberücksichtigt zu lassen.

Daher erscheint eine Frist von einem Jahr, die zwischen der Handänderung an der Unternehmensbeteiligung und dem Stichtag für die Vermögenssteuer liegen dürfe als angemessen.“ [VGr ZH(SB.2017.00116) vom 21.02.2018].

▪ **Keine Berücksichtigung von Aktionärbindungsverträgen**

Die Vermögenssteuer bezweckt eine wiederkehrende Mehrbelastung des fundierten Einkommens, d.h. des aus dem Vermögenswert fliessenden Ertrages. Eine vertragliche Verfügungsbeschränkung beeinträchtigt grundsätzlich weder die aktienrechtlichen Vermögens- noch die Mitgliedschaftsrechte des Eigentümers; sie hat in der Regel keinen Einfluss auf das Ertragspotenzial des Vermögenswerts. Eine vertragliche Verfügungsbeschränkung kann überdies jederzeit durch rechtsgeschäftliche Vereinbarung aufgehoben werden, ohne dass dies Auswirkungen auf die Vermögenssteuereinschätzungen abgelaufener Steuerjahre hätte. Insofern erscheint es folgerichtig, dass für die vermögenssteuerliche Bestimmung des Verkehrswertes Aktionärbindungsverträge nicht in die Beurteilung einbezogen werden (vgl. zum Ganzen [zu Mitarbeiteraktien] Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich SB.2002.00017 vom 23. Oktober 2002 E. 2c) [BGE 2C\_1057/2018].

Freiwillig eingegangene Verpflichtungen sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen [VGr ZH (SR.96.00019) vom 3.7.1996].

▪ **Vergleich mit kotierten Aktien**

„... die vom Pflichtigen angeführte Kursentwicklung anderer Aktien (Ciba Geigy und Juvena) ist für die Berechnung des Steuerwertes der Aktien und Genussscheine der H. AG ohne jede Bedeutung ...“ [StRK ZH (Nr. 285) vom 19.9.1980].

---

▪ ***Verkaufsverhandlungen mit unabhängigen Dritten***

Verkaufsverhandlungen mit Dritten deuten zwar auf eine mögliche Kaufabsicht hin, sie liefern aber keine gesicherten Erkenntnisse. Insofern kann nicht auf die in den jeweiligen Angeboten vorgeschlagenen Kaufpreise abgestellt werden. Notwendige Basis für eine von der Wegleitung abweichenden Bewertung wäre bloss ein gültiger Kaufvertrag [StGer BL vom 10.8.2012 = BStPra 5/2013].

▪ ***Wesentliche Veränderung der wirtschaftlichen Lage***

Für die Beurteilung der Frage, ob sich die wirtschaftliche Lage einer Gesellschaft im Nachgang zu einer massgeblichen Handänderung unter unabhängigen Dritten wesentlich verändert hat, können Umsatz und Reingewinn bestimmende Grössen bilden. Eine Umsatzsteigerung von 8 % bei gleichzeitiger Steigerung des Reingewinns um 107 % bedeutet eine wesentliche Veränderung, weshalb nicht mehr auf den Handänderungspreis abgestellt werden kann, der vor mehr als zwei Jahren unter unabhängigen Dritten bezahlt wurde [VGr GR (A 12 28) vom 23.10.2012].



- 
- 3** Die Berechnung des Verkehrswerts von nichtkotierten Wertpapieren erfolgt in der Regel durch den Sitzkanton der zu bewertenden Gesellschaft.
- 

### **PRAXIS**

In Absprache zwischen den kantonalen Bewertungsstellen kann die Bewertungsaufgabe an einen anderen Kanton übertragen werden.

- Anwendungsfälle:
- Reine Holding mit Sitz im Kt. A und drei Tochtergesellschaften im Kt. B
    - Der Kt. A kann beantragen, dass die Holding zusammen mit den Tochtergesellschaften durch den Kt. B bewertet werden.
  - Private Holding mit Sitz im Kt. A und Alleinaktionär mit Wohnsitz im Kt. B
    - Der Kt. B kann beantragen, dass die Holding mangels wirtschaftlichem Interesse des Kt. A durch den Kt. B bewertet wird.

### **RECHTSPRECHUNG**

Die Veranlagungsbehörde ist nicht zwingend an die Bewertung der Aktien durch den Sitzkanton gebunden. Vermag sie jedoch keinen triftigen Grund für eine Abweichung erkennen, dann kann sie sich auf die ausserkantonale Bewertung abstützen. [KGr FR vom 5.6.2009 = STE 2010 B 93.4 Nr. 6].

- 
- 4 Die Berechnung des Verkehrswerts von nichtkotierten Wertpapieren per Ende Steuerperiode (n) verlangt in der Regel die Jahresrechnung (n) der zu bewertenden Gesellschaft. Im Zeitpunkt der Veranlagung der natürlichen Person ist die notwendige Jahresrechnung der zu bewertenden Gesellschaft meistens noch ausstehend. Um das Veranlagungsverfahren nicht zu verzögern, kann auf den Verkehrswert für die Steuerperiode (n-1) abgestellt werden, sofern die Gesellschaft im Geschäftsjahr (n) keine wesentlichen Veränderungen erfahren hat.
- 

## **PRAXIS**

### ▪ **Verwendung des Vorjahreswertes**

Grundsätzlich ist der Verkehrswert am Ende der Steuerperiode oder der Steuerpflicht massgebend (Art. 17 Abs. 1 StHG). Die Verwendung des Vorjahreswertes stellt zwar ein praxistaugliches Mittel zur Beschleunigung des Veranlagungsverfahrens dar, widerspricht jedoch im Grundsatz den gesetzlichen Bestimmungen. Der Entscheid, ob in einem Kanton bei der Veranlagung von natürlichen Personen üblicherweise auf den Vorjahressteuerwert abgestellt wird, ist daher ausschliesslich Sache dieses Kantons.

Auf Antrag einer steuerpflichtigen Person (im Veranlagungs- oder Einspracheverfahren) sowie in folgenden Fällen ist jedoch immer der Steuerwert per Veranlagungsstichtag zu verwenden:

- Änderung der Bewertungsart (z.B. Substanzwertbewertung nach Einstellung der Geschäftstätigkeit)
- Massgebliche Handänderung gemäss RZ 2, Absatz 5
- Publikationspflichtige Kapitalveränderungen zwischen Bewertungs- und Veranlagungsstichtag
- Umstrukturierungen wie Fusion, Holdinggründung usw.

Wird in Abweichung zur üblicherweise angewandten kantonalen Praxis auf den Wert per Veranlagungsstichtag abgestellt, ist in der Regel auch in den folgenden Jahren der Wert per Veranlagungsstichtag zu verwenden.

## **RECHTSPRECHUNG**

### ▪ **Verwendung des Vorjahreswertes**

Die in der Wegleitung enthaltene Regelung kann nur unter der streng verstandenen Voraussetzung einer fehlenden wesentlichen Veränderung gerade noch als gesetzeskonforme „Praktikerlösung hingenommen werden, ist doch von Gesetzes wegen klarerweise auf den Wert per Ende Steuerperiode und gerade nicht auf Vorjahreswerte abzustellen [StRK ZH (2 ST.2009.10) vom 19.3.2009].

Wurden in den Vorperioden stets die Vorjahressteuerwerte verwendet, dann kann aus Gründen der Kontinuität auch im Rahmen von Rechtsmittelverfahren auf den Vorjahressteuerwert abgestellt werden. Das ist namentlich dann der Fall, wenn der aktuelle Steuerwert höher wäre als der Vorjahressteuerwert [StRK ZH (1 ST.2015.43) vom 29.5.2015].

- 5 Die Wegleitung ist anzuwenden, wenn alle für die Bewertung notwendigen Einzelheiten bekannt sind. Wenn die bewertende Behörde über die Verhältnisse einer Gesellschaft auf Grund der ihr zur Verfügung stehenden Unterlagen (Jahresrechnung, Einschätzungsakten usw.) nicht genügend orientiert ist, empfiehlt es sich, die Bewertung mit der Geschäftsleitung, einem Mitglied des Verwaltungsrates oder einer beauftragten Person zu besprechen.

---

## **PRAXIS**

### ▪ ***Bewertung bei fehlenden Unterlagen***

Muss eine natürliche Person trotz Fehlen der für die Bewertung ihrer Beteiligungsrechte notwendigen Unterlagen veranlagt werden, ist der Steuerwert nach Ermessen festzusetzen. Dabei ist es empfehlenswert, mit der für die Veranlagung der Gesellschaft zuständigen Behörde Rücksprache zu nehmen. Der Pauschalabzug gem. RZ 61 ff. ist zu gewähren, sofern die Bedingungen erfüllt sind.

### ▪ ***Bewertung einer Gesellschaft mit nicht bzw. schwer veräusserbarem, von der Leistung einer Einzelperson abhängigem Ertragswert***

In Ausnahmefällen ist der Ertragswert einer Unternehmung nicht bzw. schwer veräusserbar. Das kann dann der Fall sein, wenn der Ertrag einer Gesellschaft ausschliesslich oder praktisch ausschliesslich auf der Leistung einer an der Gesellschaft ganz oder mehrheitlich beteiligten Einzelperson (Beteiligung > 50 %, wobei die Quoten von gemeinsam besteuerten Ehegatten bzw. PartnerInnen eingetragener Partnerschaften zusammengerechnet werden) beruht. Wird die Wertschöpfung allein vom Mehrheitsbeteiligten erzielt und wird mit Ausnahme von wenigen Hilfskräften für die Administration und Logistik kein weiteres Personal beschäftigt, dann kann die Bewertungsstelle dies auf Antrag der Unternehmung berücksichtigen, indem der Ertragswert und der Substanzwert je einfach gewichtet werden.

Ein dermassen berechneter Unternehmenswert wird auf alle ausstehenden Titel angewendet, insbesondere auch für Minderheitsaktionäre. Ein allfälliger Pauschalabzug kommt nicht zur Anwendung.

Der Nachweis, dass die Voraussetzungen für eine solche Bewertung erfüllt sind, ist durch den Antragsteller jährlich bei dem für die Bewertung zuständigen Kanton zu erbringen und zu dokumentieren.

## **RECHTSPRECHUNG**

### ▪ ***Starke Personenbezogenheit***

Die starke Personenbezogenheit ist gerade bei KMU nichts Aussergewöhnliches, sondern die Regel und wird daher auch nicht mittels eines Einschlags berücksichtigt [StGer BL vom 10.8.2012 = BStPra 5/2013].

- ***Bewertung einer Gesellschaft mit nicht bzw. schwer veräusserbarem, von der Leistung einer Einzelperson abhängigem Ertragswert***

Die Praxis, wonach bei einer solchen Gesellschaft auf deren Antrag hin der Ertragswert nur einfach gewichtet wird, erweist sich als grosszügig und damit als rechtsbeständig. Es ist nämlich denkbar und sogar wahrscheinlich, dass auch eine Gesellschaft mit nur einem Angestellten im Markt Reputation und Kundenstamm aufbauen kann, die unabhängig von der Persönlichkeit des Mitarbeiters einen Marktwert darstellen. Für einen solchen „Goodwill“ könnte ein potenzieller Käufer sehr wohl bereit sein, einen erheblichen Preis zu zahlen [StRK ZH (1 ST.2014.46) vom 22.4.2015]. Voraussetzung für die bloss einfache Gewichtung des Ertragswerts ist, dass die Wertschöpfung allein vom Allein- oder Mehrheitsaktionär erzielt und mit Ausnahme von wenigen Hilfskräften für die Administration und Logistik kein weiteres Personal beschäftigt wird. Beweispflichtig dafür, dass die Voraussetzungen erfüllt sind, ist der Steuerpflichtige [StRK ZH (1 ST.2015.43) vom 29.5.2015, StRK ZH (1 ST.2015.253) vom 13.1.2016].

- ***Bewertung von Anwaltskanzlei-Aktiengesellschaften***

Das Bundesgericht bestätigt, dass Anwaltskanzleien in Form einer Kapitalgesellschaft als Dienstleistungsunternehmen qualifizieren. Es stellt weiter fest, dass eine Bewertung von Alleinaktiengesellschaften im Dienstleistungssektor lediglich zum Substanzwert dazu führen würde, dass systematisch sehr tiefe Werte von Dienstleistungsunternehmen, deren Aktivität vom Alleinaktionär abhängig ist, resultieren und dies nicht dem Verkehrswert gemäss Art. 14 StHG entsprechen würde. Im konkreten Fall bezeichnet das Bundesgericht es als Selbstverschulden des Anwalts, dass der Ertragswert deutlich höher ausgefallen ist, weil er sich in den der Bewertung zugrundeliegenden Geschäftsjahren selber keinen Lohn ausbezahlt hat (es lässt im übrigen keine nachträgliche Berücksichtigung eines fiktiven Lohns für die Bewertung zu) BGE 2C\_866/2019 vom 27.8.2020.

- 
- 6 Bei der Bewertung ist die tatsächlich ausgeübte Tätigkeit einer Gesellschaft massgebend.
- 

## **RECHTSPRECHUNG**

### ▪ ***Betriebsgesellschaft ohne operative Tätigkeit***

Beschränkt sich die Tätigkeit einer (statutarischen) Betriebsgesellschaft seit zwei Jahren auf das Einfordern von Rechtsansprüchen, die Liquidation von mobilen Sachanlagen sowie die Verwaltung und den Besitz von Liegenschaften und ist die Wiederaufnahme der statutarischen Geschäftstätigkeit nicht absehbar, dann erscheint es sachgerecht, die Unternehmung nach der Methodik für Vermögensverwaltungs- bzw. Immobiliengesellschaften, d.h. zum Substanzwert zu bewerten [BGr (2C.800/2008) vom 12.6.2009].

Stammen die Erträge einer (statutarischen) Betriebsgesellschaft überwiegend aus der Vermietung von Immobilien, dann erweist es sich als sachgerecht, die Aktien nach der Methodik für Immobiliengesellschaften, d.h. zum Substanzwert zu bewerten. Für die Ermittlung des Substanzwerts ist hinsichtlich der Immobilien nicht auf die amtliche Schätzung abzustellen, sondern auf deren kapitalisierten Mietertrag [KGr FR vom 9.6. 2010 = STE 2010 B 93.4 Nr. 6].

Die Berücksichtigung des Ertragswerts ist (neben dem Substanzwert) immer nur dann angezeigt, wenn nicht primär das aktuelle Vermögen eines Unternehmens, sondern die Wahrscheinlichkeit künftiger Gewinne bzw. Verluste, d.h. die Ertragskraft, für den Wert einer Gesellschaft entscheidend ist. Auf Unternehmen, die sich in erster Linie auf das Halten und Verwalten von Vermögen beschränken, findet daher die blosse Substanzwertmethode Anwendung [BGr (2C\_800/2008) vom 12.6.2009]. Daran ändert sich auch nichts, wenn das Unternehmen untergeordnete operative Dienstleistungserträge erzielt und in Bezug auf die Gewinnsteuer nicht als reine Holdingsgesellschaft qualifiziert [StRK TG (333/2015) vom 3.12.2015].

---

## **B. Unternehmensbewertung**

### **1. Ertragswert des Unternehmens**

- 7 <sup>1</sup> Grundlage für die Bestimmung des Ertragswertes sind die Jahresrechnungen. Für die Berechnung des Ertragswertes stehen die folgenden zwei Modelle zur Verfügung:
- Modell 1: Grundlage bilden die Jahresrechnungen (n) und (n-1);
  - Modell 2: Grundlage bilden die Jahresrechnungen (n), (n-1) und (n-2).
- <sup>2</sup> Jeder Kanton bestimmt eines der beiden Modelle als kantonalen Standard.
- <sup>3</sup> Die zu bewertende Gesellschaft hat das Recht, bei dem für die Bewertung zuständigen Kanton das andere Modell zu wählen. An das gewählte Modell bleibt die Gesellschaft für die nächsten fünf Bewertungsjahre gebunden.
- 

## **PRAXIS**

### ▪ ***Umrechnung bei gebrochenem Geschäftsjahr***

Unter- oder überjährige Geschäftsjahre sind auf ein ganzes Jahr umzurechnen.

### ▪ ***Wahlmöglichkeit der Bewertungsmodelle***

Die Möglichkeit zwischen den zwei Bewertungsmodellen zu wählen, zielt nicht darauf ab im Ergebnis einen höheren oder tieferen Verkehrswert zu ermitteln. Aus diesem Grunde steht die Wahlmöglichkeit nicht dem einzelnen Beteiligten offen. Vielmehr soll die Gesellschaft den für sie nachhaltig sachgerechteren Bewertungsansatz selber wählen können. Macht die Gesellschaft von ihrem Wahlrecht keinen Gebrauch, gilt das kantonale Standardmodell des Sitzkantons als von der Gesellschaft stillschweigend gewählt.

Der einzelne Beteiligte bleibt von einer eigenen Modellwahl solange ausgeschlossen, als er nicht nachweist, dass das verwendete Modell zu einem objektiv unhaltbaren Verkehrswert führt. Gelingt ihm dieser Nachweis, ist die Bewertungsmethode im Sinne von RZ 5 mit der Gesellschaft neu zu bestimmen.

### ▪ ***Übersicht über die kantonalen Standardmodelle (Stand 31.12.2024)***

Modell 1: AG, AI, AR, BE, BL, BS, FR, GL, GR, JU, LU, NW, SH, SO, SZ, TI, UR, VS, ZH

Modell 2: GE, NE, OW, SG, TG, VD, ZG

### ▪ ***Auswirkungen STAF***

Grundlage für die Bestimmung des Ertragswertes sind die Jahresrechnungen. Die sich aus dem Bundesgesetz über die Steuerreform und die AHV-Finanzierung (STAF) ergebenden steuerrechtlichen Ermässigungen werden nicht berücksichtigt.

Insbesondere die ermässigte Besteuerung des Reingewinns aus Patenten und vergleichbaren Rechten (Patentbox), der zusätzliche Abzug für Forschungs- und Entwicklungsaufwand, der Abzug auf Eigenfinanzierung und die Abschreibungen von bei Beginn der Steuerpflicht oder anlässlich eines Statuswechsels aufgedeckten stillen Reserven einschliesslich des selbst

---

geschaffenen Mehrwertes (gilt auch für einen altrechtlichen Step-up). Ausserordentliche Abzüge und Aufrechnungen sind in Randziffer 9 geregelt.

- 8 <sup>1</sup> Als Ertragswert ist der kapitalisierte ausgewiesene Reingewinn der massgebenden Geschäftsjahre heranzuziehen. Dieser Reingewinn wird vermehrt oder vermindert um die nachstehenden Aufrechnungen oder Abzüge (RZ 9).
- <sup>2</sup> Beim Modell 1 wird der Reingewinn des letzten Geschäftsjahres doppelt gewichtet. Beim Modell 2 wird der Reingewinn aller drei Geschäftsjahre einfach gewichtet.
- <sup>3</sup> Ausserordentliche, am Stichtag bereits vorhersehbare zukünftige Verhältnisse (z. B. Umstrukturierungen mit nachhaltigen Folgen für den Ertragswert) können bei der Ermittlung des Ertragswertes angemessen berücksichtigt werden.

---

## **PRAXIS**

### ▪ ***Einbezug des Ertragswertes bei Verlust***

Resultiert im Ergebnis ein negativer Ertragswert, dann ist dieser in der Grundformel mit Null einzusetzen.

### ▪ ***Bewertung der Aktien von Gesellschaften mit Verlustvortrag***

Bei der Bewertung der Aktien von Gesellschaften mit Verlustvortrag sind die Normregeln für die Ertragswertermittlung anzuwenden und der Substanzwert, wenn negativ, ist mit Null einzusetzen.

### ▪ ***Vorhersehbare zukünftige Verhältnisse***

Am Bewertungsstichtag absehbare konjunkturelle Ertragswertschwankungen gelten als nicht nachhaltig und sind nicht speziell zu berücksichtigen.

## **RECHTSPRECHUNG**

### ▪ ***Vorhersehbare zukünftige Verhältnisse***

Das in einem Alleinvertriebsvertrag liegende Risiko für den künftigen Geschäftsgang reicht für ein Abweichen vom Formelwert nicht aus [StRK ZH (1 ST.2006.296) vom 25.1.2007].

Die Kenntnis betreffend die Erhöhung der Sondergewerbesteuer genügt nicht, um den Ertragswert zu reduzieren. Eine Ausnahmesituation, wie sie die Wegleitung im Auge hat, liegt nicht vor. Vielmehr geschehen kleinere Änderungen kostenwirksamer Rahmenbedingungen in der Wirtschaft fast täglich. Zu denken ist etwa an die schwankenden Wechselkurse, die unsichere Entwicklung des Rohölpreises oder der Zinsen. Dies alles sind Faktoren, die zu weit grösseren Änderungen in der Ertragslage führen können, zu einer Reduktion des Ertragswerts aber nicht genügen [VGr GR (VGu A 02 75) vom 10.1.2003].



**9** <sup>1</sup> Aufzurechnen sind:

- a. Die der Erfolgsrechnung belasteten, steuerlich nicht anerkannten Aufwendungen (z.B. Aufwendungen für die Herstellung, Anschaffung oder Wertvermehrung von Gegenständen des Anlagevermögens, zusätzliche Abschreibungen und Rückstellungen für Wiederbeschaffungszwecke (Art. 960a Abs. 4 OR), Einlagen in die Reserven sowie offene und verdeckte Gewinnausschüttungen);
- b. Die der Erfolgsrechnung nicht gutgeschriebenen Erträge (z.B. Gewinnvorwegnahmen);
- c. Einmalige und ausserordentliche Aufwendungen (z.B. ausserordentliche Abschreibungen für Kapitalverluste, Bildung von Rückstellungen für ausserordentliche Risiken);
- d. Vorauszahlungen und andere ausserordentliche Zuwendungen an Personalvorsorgeeinrichtungen sowie ausserordentliche Zuwendungen an gemeinnützige Institutionen.

<sup>2</sup> Abziehen sind:

- a. Einmalige und ausserordentliche Erträge (z.B. Kapitalgewinne, Auflösung von Reserven sowie Auflösungen von Rückstellungen im Rahmen der bisher in der Bewertung korrigierten, nicht anerkannten Aufwendungen);
- b. Zuwendungen an steuerbefreite Personalvorsorgeeinrichtungen, sofern sie als Kosten der jeweils in Frage stehenden Geschäftsjahre zu betrachten sind.

---

**PRAXIS**

▪ ***Jubiläumsrückstellungen***

Jubiläumsrückstellungen sind im Jahr der Bildung beim Jahresergebnis aufzurechnen und bei der in der Erfolgsrechnung ausgewiesenen Auflösung vom Jahresergebnis abzuziehen, sofern der Auflösung kein Aufwand, wie Gratifikationen, Druckkosten usw. gegenüberstehen.

▪ ***Wertberichtigungen auf Waren***

Wertberichtigungen auf Waren zur Bildung der privilegierten Warenreserve gemäss DBG, sind in der Regel nicht aufzurechnen, und zwar auch dann nicht, wenn die Bildung der Warenreserve auf einmal erfolgt. Zu hohe oder zu tiefe Wertberichtigungen beeinflussen das Jahresergebnis der folgenden Jahre und kommen dort zum Ausdruck. Ausserordentliche Verhältnisse können auf dem Verhandlungsweg berücksichtigt werden.

▪ ***Auflösung stiller Reserven***

Bei der Auflösung stiller Reserven ist grundsätzlich eine Gewinnkorrektur vorzunehmen, sofern die Auflösung in der Erfolgsrechnung ersichtlich ist, oder wenn im Revisionsbericht entsprechende zahlenmässige Angaben enthalten sind.

Keine Korrektur ist vorzunehmen, wenn ohne Beweisaufgabe lediglich erklärt wird, es seien stille Reserven aufgelöst worden. Darunter fallen auch die rein internen, in der Detailertragsrechnung nicht ausgewiesenen Veränderungen der stillen Reserven.

- ***Gewinnkorrektur bei ausserordentlichem Kapitalgewinn***

Bei einer Gewinnkorrektur infolge eines Kapitalgewinns ist zu beachten, dass nur der um die darauf anfallenden Steuern gekürzte ausserordentliche Gewinn abzuziehen ist. Die Gewinnkorrektur ist in dem Jahr vorzunehmen, in dem sie in der Erfolgsrechnung ausgewiesen ist.

- ***Staatliche Zahlungen im Rahmen von Covid***

Staatliche Zahlungen im Rahmen von Covid, welche den Ausfall des regulären Umsatzes resp. Lohnkosten abdecken und handelsrechtlich als ausserordentlich gebucht werden, werden für Bewertungszwecke nicht als ausserordentlich im Sinne von Rz 9 berücksichtigt.

## **RECHTSPRECHUNG**

- ***Ausserordentliche Abschreibungen***

Eine ausserordentliche Abschreibung infolge von Verlusten auf einer Beteiligung ist für die Ertragswertberechnung auszuschneiden, auch wenn sie geschäftsmässig begründet ist. [VGr ZH (SB 103/1980) vom 23.7.1981 = RB 1981 Nr. 58].

- ***Interimsdividenden aus ausserordentlichen Zwischengewinnen***

Im Rahmen einer Stammhausstruktur kann die Ausschüttung von ausserordentlichen Zwischengewinnen in Form von Interimsdividenden durch die Untergesellschaft dazu führen, dass durch den Kumulationseffekt der Dividenden der Ertragswert der Obergesellschaft einmalig übermässig stark ansteigt. Ist dies der Fall, dann müssen die Interimsdividenden als einmalige und ausserordentliche Erträge bei der Ermittlung des Ertragswerts von der Bemessung ausgenommen werden [StGer BL vom 10.8.2012 = BStPra 5/2013].

- ***Dividende an eine Muttergesellschaft mit operativer Tätigkeit***

Obwohl auch eine Holdingtätigkeit vorliegt, sind Dividenden, die eine hauptsächlich kaufmännisch tätige Gesellschaft bezieht, bei der Ermittlung des Ertragswerts nicht vom Gewinn abzuziehen. Die Anwendung von Beispiel Nr. 5 Ziffer 38 betreffend die Bewertung «der Titel von reinen Holding-, Vermögensverwaltungs- Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaften bei wechsel- oder gegenseitiger Beteiligung» wäre unangemessen. Die Bewertung der Aktien dieser Gesellschaften erfolgt korrekterweise gemäss Ziffer 34 für Handelsgesellschaften [BGE (9C\_376/2025) vom 04.09.2025].

- 10 <sup>1</sup> Der Kapitalisierungssatz setzt sich aus dem risikolosen Zinssatz und der für nicht börsennotierte Unternehmen geltenden Risikoprämie zusammen, erhöht um einen Prozentsatz zwecks Berücksichtigung der Illiquidität. Der massgebende Kapitalisierungssatz berechnet sich aus dem Durchschnitt der ungerundeten Sätze der letzten drei Jahre, aufgerundet auf das nächste Viertelprozent, und gilt für das nachfolgende Steuerjahr.<sup>4</sup>
- <sup>2</sup> Der risikolose Zinssatz entspricht dem Durchschnitt der Sätze für Anlagen und Kredite, welche durch die Nationalbank publiziert werden.
1. Bestimmung des Satzes für Anlagen
    - a. Zero-Coupon-Zinssatz für eine 20-jährige Anlage (aufgrund der Preise von Bundesobligationen berechnet);<sup>5</sup>
    - b. Falls (a) negativ ist, Satz auf Spareinlagen;<sup>6</sup>
    - c. Falls (a) und (b) negativ sind, Satz auf Kontokorrent;
    - d. Falls (a) – (c) negativ sind, Satz auf Bargeld (0 %)
  2. Bestimmung des Satzes für Kredite:
    25. Quantil des Satzes für Festhypotheken mit einer Laufzeit von 15 Jahren.<sup>7</sup>
- <sup>3</sup> Die Risikoprämie berechnet sich aus der jährlich ermittelten Risikoprämie von kotierten Unternehmen unter Berücksichtigung des relativen Risikos der nicht kotierten Unternehmen, abgeleitet aus der Analyse der vergangenen Jahre.<sup>8</sup>
- <sup>4</sup> Zwecks Berücksichtigung der Illiquidität, wird die Summe der beiden ungerundeten Prozentsätze „risikoloser Zinssatz“ und „Risikoprämie“ um 17.65 % erhöht.
- <sup>5</sup> Der massgebende Kapitalisierungssatz wird jährlich in der Kursliste der ESTV publiziert.<sup>9</sup>

<sup>4</sup> Gemäss Gutachten zur Überprüfung des Kapitalisierungszinssatzes KS 28 der Universität Zürich vom 25. September 2019 wird der Kapitalisierungssatz für Modell 1 und 2 (RZ 7) gesondert berechnet. Zur Bewahrung der beiden Modelle wird der Kapitalisierungssatz jeweils auf dem Mittelwert der beiden ermittelten Sätze bestimmt.

<sup>5</sup> <https://data.snb.ch/de/topics/ziredev#!/cube/rendoblid>

<sup>6</sup> <https://data.snb.ch/de/topics/ziredev#!/cube/zikrepro>

<sup>7</sup> <https://data.snb.ch/de/topics/ziredev#!/cube/zikrepro>

<sup>8</sup> Gutachten zur Überprüfung des Kapitalisierungssatzes KS 28 der Universität Zürich vom 25. September 2019

<sup>9</sup> Änderungen gemäss Beschluss der SSK vom 16.10.2020 (gestützt auf die Zustimmung der FDK vom 25.9.2020) für Bewertungen mit Bilanzstichtagen ab 1. Januar 2021.

**PRAXIS**

▪ **Ermittlung des Kapitalisierungssatzes nach RZ 10 für Steuerperiode 2024:**

*Bestimmung risikoloser Zinssatz CHF*

| Jahr | Bundes-Oblig. | Spar-Einlagen | Konto-Korrent | Anlagesatz | Ausleihsatz (Festhypothek) | Risikoloser Zinssatz $R_f$ |
|------|---------------|---------------|---------------|------------|----------------------------|----------------------------|
| 2022 | 1.58          | 0.10          | -0.01         | 1.58       | 3.32                       | 2.45                       |
| 2023 | 0.59          | 0.76          | 0.05          | 0.59       | 2.44                       | 1.52                       |
| 2024 | 0.43          | 0.42          | 0.01          | 0.43       | 1.90                       | 1.16                       |

*Bestimmung Risikoprämie - Illiquidität und Kapitalisierungssatz CHF*

| Index   | (A)                                 | (B)                      | (C)                       | (D)                        | (E)               | (F)                   | (G)                | (H)     |
|---------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|---------|
| Berech. |                                     |                          | $(A + B) / 2$             |                            | $C - D$           |                       | $E * F$            | $D + G$ |
| Jahr    | Kapitalisierungssatz $K_k$ (2Jahre) | Kap.satz $K_k$ (3 Jahre) | Kap.satz $K_k$ Mittelwert | Risikoloser Zinssatz $R_f$ | Risiko-prämie $k$ | Risikofaktor $k / nk$ | Risiko-prämie $nk$ | Summe   |
| 2022    | 3.95                                | 3.44                     | 3.70                      | 2.45                       | 1.25              | 3.01                  | 3.75               | 6.20    |
| 2023    | 3.88                                | 3.93                     | 3.91                      | 1.52                       | 2.39              | 3.01                  | 7.19               | 8.71    |
| 2024    | 4.07                                | 4.13                     | 4.10                      | 1.16                       | 2.94              | 3.01                  | 8.85               | 10.01   |

| Index   | (H)     | (K)                   | (L)                       | (M)                   | (N)                                 | (O)                 |
|---------|---------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Berech. | $D + G$ |                       | $H + (H * K)$             |                       |                                     |                     |
| Jahr    | Summe   | Zuschlag Illiquidität | Kapitalisierungssatz $nk$ | Glättung über 3 Jahre | Aufrundung auf nächstes 1/4 Prozent | gilt für Steuerjahr |
| 2022    | 6.20    | 17.65%                | 7.29                      |                       |                                     |                     |
| 2023    | 8.71    | 17.65%                | 10.25                     | 8.74                  |                                     |                     |
| 2024    | 10.01   | 17.65%                | 11.78                     | 9.77                  | 10.00                               | 2025                |

▪ **Anwendbare Kapitalisierungssätze**

| Bewertungsjahr | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025   |
|----------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Kap. Satz      | 9.50% | 8.50% | 7.75% | 8.75% | 10.00% |

**Anm.** Der Kapitalisierungssatz gemäss geänderter Berechnung in RZ 10 wird erstmals für das Bewertungsjahr 2021 angewendet.

---

## **2. Substanzwert des Unternehmens**

- 11** <sup>1</sup> Grundlage für die Bestimmung des Substanzwertes ist die Jahresrechnung (n).  
<sup>2</sup> Schliesst die zu bewertende Gesellschaft das Geschäftsjahr nicht per Ende Kalenderjahr ab und erfolgt zwischen der Jahresrechnung (n) und dem 31.12.(n) eine Ausschüttung, dann ist sie vom Substanzwert abzuziehen.
- 

### **PRAXIS**

#### ▪ **Auswirkungen STAF**

Grundlage für die Bestimmung des Substanzwertes ist die Jahresrechnung. Die gemäss dem Bundesgesetz über die Steuerreform und die AHV-Finanzierung (STAF) aufgedeckten stillen Reserven einschliesslich des selbst geschaffenen Mehrwertes werden nicht berücksichtigt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Randziffern 15-30.

### **RECHTSPRECHUNG**

#### ▪ **Massgeblichkeit der Bilanz**

Es kann nicht Aufgabe der Steuerbehörden und -gerichte sein, zum Zwecke der Ermittlung der Vermögenssteuerwerte von Wertpapieren die Bilanzen der Aktiengesellschaften auf ihre Übereinstimmung mit den obligationenrechtlichen Höchstbewertungsvorschriften zu überprüfen, und allenfalls tiefere als die ausgewiesenen Substanzwerte anzurechnen. Bestehen branchenbedingte oder andere Verlustrisiken (wie z.B. auf Bürgschaftsverpflichtungen), so sind diese von der Gesellschaft selber auf das Datum des Bilanzstichtages zu schätzen und entsprechend in der Bilanz und Erfolgsrechnung auszuweisen (im gleichen Sinne: Revisionshandbuch der Schweiz, 1979, II, Ziff. 2.2.4. T. 3.1) ... [RK AG (Nr. 283 – K 5336 / P 3907 – Erwägung 3d) vom 30.10.1980].

---

**12** Aktiven und Passiven sind vollständig zu erfassen.

---

---

**13** Für die Bewertung wird nur das einbezahlte Kapital berücksichtigt.

---

- 
- 14** Die Passiven sind zu unterteilen in Fremd- und Eigenkapital. Als Eigenkapital gelten auch Arbeitsbeschaffungs-, Aufwertungs- und Wiederbeschaffungsreserven sowie Ersatzbeschaffungsrückstellungen, versteuerte stille Reserven sowie Reserven unter Kreditoren.
- 

**PRAXIS**

▪ ***Verdecktes Eigenkapital***

Wirtschaftlich betrachtet, vermag „verdecktes Eigenkapital“ den Substanzwert der Unternehmung nicht erhöhen. Dementsprechend ist „verdecktes Eigenkapital“ im Rahmen der Ermittlung des Substanzwerts nicht dem Eigenkapital zuzurechnen.



---

**2.1. Umlaufvermögen**

- 15** Flüssige Mittel wie Kassenbestände, Post- und Bankguthaben sind zum Nennwert einzustellen. Gleiches gilt für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Zweifelhaften Forderungen und allgemeinen Kreditrisiken kann im Rahmen von RZ 30 Rechnung getragen werden.
-

- 
- 16** <sup>1</sup> Kotierte Wertpapiere sind zu den Schlusskursen des letzten Börsentages und Wertpapiere, die regelmässig ausserbörslich gehandelt werden, zu den letzten verfügbaren Kursen der entsprechenden Steuerperiode einzustellen.
- <sup>2</sup> Für ausländische Wertpapiere gilt RZ 59 sinngemäss.
-

- 
- 17** <sup>1</sup> Nichtkотиerte Wertpapiere sind nach der vorliegenden Wegleitung, jedoch mindestens zum Buchwert zu bewerten; in begründeten Fällen kann von dieser Regel abgewichen werden.
- <sup>2</sup> Für entsprechende ausländische Wertpapiere gilt RZ 60 sinngemäss.
-

- 
- 18** Waren und Vorräte sind zum Gewinnsteuerwert einzustellen (Buchwert zuzüglich nicht zugelassene Wertberichtigungen; die für die direkte Bundessteuer anerkannte Reserve wird nicht aufgerechnet).
-

## **2.2. Anlagevermögen**

### **2.2.1. Sachanlagen**

- 19** <sup>1</sup> Betriebliche unüberbaute und überbaute Grundstücke sind zur amtlichen Schätzung einzustellen, jedoch mindestens zum Buchwert.
- <sup>2</sup> Gebäude, die auf fremden Boden erstellt wurden, werden zu dem nach Absatz 1 ermittelten Wert eingesetzt. Dabei ist der Dauer des Baurechtsvertrages und der Heimfallentschädigung durch eine Wertberichtigung Rechnung zu tragen.
- <sup>3</sup> Entspricht die amtliche Schätzung dem Verkehrswert, beträgt der Abzug für latente Steuern 15 %.

## **PRAXIS**

Fehlt eine amtliche Schätzung ist auf den Verkehrswert abzustellen. Basiert eine Bewertung (amtliche Schätzung oder Formelbewertung) auf den kapitalisierten Mieterträgen, gilt diese als Verkehrswert.

Als Grundlage für die Beurteilung, ob die amtliche Schätzung dem Verkehrswert entspricht und somit ein Abzug für latente Steuern gewährt werden kann, dient das KS 22 SSK (Repartitionsfaktoren). Ab der Steuerperiode 2019 basiert die Ermittlung der Repartitionswerte auf 100 % der Referenzgrösse. So entspricht beispielsweise der Repartitionsfaktor von 130 % einem Verkehrswert (Verkaufspreis) von 100 %. Tiefere amtliche Schätzungen führen entsprechend zu kantonal höheren Repartitionsfaktoren.

| Abzug latente Steuern    | Verkehrswert (Verkaufspreis) | Amtliche Schätzung | Verkehrswert in % der amtlichen Schätzung | Repartitionswert gemäss KS 22 in % | Referenzgrösse bisher 70%, neu 100% | Buchwert tiefst mögliche Abschreibung | Stille Reserven zum amtlichen Wert | Latente Steuern 15 % der stillen Reserve | Nettowert      | Nettowert in % des Verkehrswertes |
|--------------------------|------------------------------|--------------------|---|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--|----------------|-----------------------------------|
| Ja                       | 1'000'000                    | 1'000'000          | 100                                       | 100                                | 100                                 | 250'000                               | 750'000                            | 112'500                                  | 887'500        | 89                                |
| Ja                       | 1'000'000                    | 666'600            | 150                                       | 100                                | 100                                 | 250'000                               | 416'600                            | 62'490                                   | 604'110        | 60                                |
| <b>Nein<sup>*)</sup></b> | <b>1'000'000</b>             | <b>645'161</b>     | <b>155</b>                                | <b>100</b>                         | <b>100</b>                          | <b>250'000</b>                        | <b>395'161</b>                     | <b>59'274</b>                            | <b>585'887</b> | <b>59</b>                         |
| Nein                     | 1'000'000                    | 645'161            | 155                                       | 100                                | 100                                 | 250'000                               | 395'161                            | 0  | 645'161        | 65                                |

<sup>\*)</sup> Würde hier ein Abzug für latente Steuern gewährt, würde ein Nettowert von unter 60 % des Verkehrswertes resultieren, was nicht gerechtfertigt ist (vgl. dazu auch BGE 128 I 240 Erw. 3.2.3). Der Abzug für latente Steuern wird somit nur bis und mit einem Repartitionsfaktor von 150 % gewährt, weil darüber der Abzug für latente Steuern bereits in der „zu tiefen“ amtlichen Schätzung berücksichtigt ist.

| Kanton | Verkaufspreis | Amtliche Schätzung <sup>10</sup> | VW in % amt. Sch. | Repartitions-wert | Referenzgrösse bisher 70% neu 100% | BW tiefts mögliche Abschreibung | Stille Reserven zum amt. Wert | latente Steuern 15% | Nettowert | Nettowert in% des VW |
|--------|---------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------|----------------------|
| AG     | 1'000'000     | 769'231                          | 130               | 130               | 100                                | 250'000                         | 519'231                       | 77'885              | 691'346   | 69                   |
| AI     | 1'000'000     | 909'091                          | 110               | 110               | 100                                | 250'000                         | 659'091                       | 98'864              | 810'227   | 81                   |
| AR     | 1'000'000     | 1'000'000                        | 100               | 100               | 100                                | 250'000                         | 750'000                       | 112'500             | 887'500   | 89                   |
| BE     | 1'000'000     | 800'000                          | 125               | 125               | 100                                | 250'000                         | 550'000                       | 82'500              | 717'500   | 72                   |
| BL     | 1'000'000     | 259'740                          | 385               | 385               | 100                                | 250'000                         | 9'740                         | 1'461               | 258'279   | 26                   |
| BS     | 1'000'000     | 714'286                          | 140               | 140               | 100                                | 250'000                         | 464'286                       | 69'643              | 644'643   | 64                   |
| FR     | 1'000'000     | 645'161                          | 155               | 155               | 100                                | 250'000                         | 395'161                       | 59'274              | 585'887   | 59                   |
| GE     | 1'000'000     | 689'655                          | 145               | 145               | 100                                | 250'000                         | 439'655                       | 65'948              | 623'707   | 62                   |
| GL     | 1'000'000     | 869'565                          | 115               | 115               | 100                                | 250'000                         | 619'565                       | 92'935              | 776'630   | 78                   |
| GR     | 1'000'000     | 714'286                          | 140               | 140               | 100                                | 250'000                         | 464'286                       | 69'643              | 644'643   | 64                   |
| JU     | 1'000'000     | 769'231                          | 130               | 130               | 100                                | 250'000                         | 519'231                       | 77'885              | 691'346   | 69                   |
| LU     | 1'000'000     | 869'565                          | 115               | 115               | 100                                | 250'000                         | 619'565                       | 92'935              | 776'630   | 78                   |
| NE     | 1'000'000     | 740'741                          | 135               | 135               | 100                                | 250'000                         | 490'741                       | 73'611              | 667'130   | 67                   |
| NW     | 1'000'000     | 714'286                          | 140               | 140               | 100                                | 250'000                         | 464'286                       | 69'643              | 644'643   | 64                   |
| OW     | 1'000'000     | 512'821                          | 195               | 195               | 100                                | 250'000                         | 262'821                       | 39'423              | 473'397   | 47                   |
| SG     | 1'000'000     | 1'000'000                        | 100               | 100               | 100                                | 250'000                         | 750'000                       | 112'500             | 887'500   | 89                   |
| SH     | 1'000'000     | 714'286                          | 140               | 140               | 100                                | 250'000                         | 464'286                       | 69'643              | 644'643   | 64                   |
| SO     | 1'000'000     | 298'507                          | 335               | 335               | 100                                | 250'000                         | 48'507                        | 7'276               | 291'231   | 29                   |
| SZ     | 1'000'000     | 800'000                          | 125               | 125               | 100                                | 250'000                         | 550'000                       | 82'500              | 717'500   | 72                   |
| TG     | 1'000'000     | 833'333                          | 120               | 120               | 100                                | 250'000                         | 583'333                       | 87'500              | 745'833   | 75                   |
| TI     | 1'000'000     | 645'161                          | 155               | 155               | 100                                | 250'000                         | 395'161                       | 59'274              | 585'887   | 59                   |
| UR     | 1'000'000     | 909'091                          | 110               | 110               | 100                                | 250'000                         | 659'091                       | 98'864              | 810'227   | 81                   |
| VD     | 1'000'000     | 909'091                          | 110               | 110               | 100                                | 250'000                         | 659'091                       | 98'864              | 810'227   | 81                   |
| VS     | 1'000'000     | 588'235                          | 170               | 170               | 100                                | 250'000                         | 338'235                       | 50'735              | 537'500   | 54                   |
| ZG     | 1'000'000     | 869'565                          | 115               | 115               | 100                                | 250'000                         | 619'565                       | 92'935              | 776'630   | 78                   |
| ZH     | 1'000'000     | 869'565                          | 115               | 115               | 100                                | 250'000                         | 619'565                       | 92'935              | 776'630   | 78                   |

## RECHTSPRECHUNG

### ▪ Unzulässigkeitsgrenze von Vermögenssteuerwerten

Als verfassungs-, harmonisierungs- und gesetzeswidrig erachtete das Bundesgericht die vom Zürcher Regierungsrat erlassene Weisung betreffend die Bewertung von Liegenschaften, die für den Vermögenssteuerwert zwar keine anzustrebenden Prozentzahlen beinhaltete, im Ergebnis aber zu durchschnittlichen Werten für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum von 61 bzw. 59 Prozent des Marktwerts führten [BGE 124 I 193 E. 4c].

Allgemein kann festgehalten werden, dass es mit dem Grundsatz von Art. 14 Abs. 1 StHG nicht vereinbar wäre, die Vermögensbesteuerung von Grundstücken auf einen bestimmten Prozentsatz des (geschätzten) Steuerwerts zu beschränken oder einen generellen – z.B. rein eigentumspolitisch begründeten – Abschlag auf dem Verkehrswert zu gewähren oder mit einer kantonalen Steuernorm von vornherein eine allgemein deutlich unter dem realen Wert liegende Bewertung anzustreben [BGE 128 I 240 E.3.2.4].

<sup>10</sup> Verkaufspreis dividiert durch den Repartitionswert, multipliziert mit der Referenzgrösse

---

- ***Gewährung des Abzugs für latente Steuern auf dem amtlichen Wert***

Entscheidend für die Beurteilung ob ein Abzug für latente Steuern gewährt werden kann, ist, ob die Schätzung zu einem tatsächlichen Verkehrs- bzw. Ertragswert führt [StRK TG (StRE 174/2001) vom 6.2.2002].

- ***Buchwert = Mindestwert - Keine negativen stillen Reserven***

Aufgrund der handelsrechtlichen Höchstwertvorschriften liegt der Buchwert in der Regel tiefer als der Verkehrswert. Sollte ausnahmsweise die kantonale Liegenschaftenbewertung zu einem unter dem Buchwert liegenden Wert führen, dann gilt dennoch der Buchwert als Mindestwert; d.h. es gibt keine negative stille Reserve. Es besteht nämlich keine Veranlassung von den in der Handelsbilanz gewählten Wertansätzen abzuweichen, zumal eine Berichtigung von Amtes wegen nur bei offensichtlich handelsrechtswidrigen Wertansätzen in Frage kommt [StRK TG (StRE 294/2007) vom 13.11.2007].

- 
- 20** <sup>1</sup> Betriebsfremde unüberbaute und überbaute Grundstücke sind zum Verkehrswert, wenn dieser nicht bekannt ist zur amtlichen Schätzung oder zum kapitalisierten Ertragswert (siehe auch RZ 44), jedoch mindestens zum Buchwert einzustellen.
- <sup>2</sup> Falls Grundstücke zum Verkehrswert oder zum Ertragswert bewertet werden oder die amtliche Schätzung dem Verkehrswert entspricht, beträgt der Abzug für latente Steuern 15 % (vgl. RZ 31).
- <sup>3</sup> Gebäude, die auf fremden Boden erstellt wurden, werden zum ermittelten Verkehrswert gemäss vorerwähnten Bewertungsregeln eingesetzt. Dabei ist der Dauer des Baurechtsvertrages und der Heimfallentschädigung durch eine Wertberichtigung Rechnung zu tragen.
- 

### **PRAXIS**

Siehe Kommentar zu RZ 19 in Analogie.



- 
- 21**      Bewegliches Vermögen wie Maschinen, Betriebs- und Geschäftseinrichtungen sind zu den Anschaffungs- oder zu den Herstellungskosten, unter Abzug der für die direkte Bundessteuer zulässigen Abschreibungen einzustellen, jedoch mindestens zum Buchwert.
-

---

**2.2.2. Finanzanlagen**

**22** Darlehen und andere Forderungen sind zum Nennwert einzustellen.

---

- 
- 23** <sup>1</sup> Kotierte Wertpapiere und Beteiligungen sind zu den Schlusskursen des letzten Börsentages der entsprechenden Steuerperiode einzustellen. Für Wertpapiere und Beteiligungen, die regelmässig ausserbörslich gehandelt werden, gelten die letzten verfügbaren Kurse der entsprechenden Steuerperiode.
- <sup>2</sup> Für ausländische Wertpapiere und Beteiligungen gilt RZ 59 sinngemäss.
- 

## **PRAXIS**

### ▪ **Schwankungsreserven**

Um Schwankungen im Kursverlauf Rechnung zu tragen, darf gemäss Art. 960b Abs. 2 OR eine Wertberichtigung zulasten der Erfolgsrechnung gebildet werden, wenn Aktiven zum Börsenkurs oder zum beobachtbaren Marktpreis am Bilanzstichtag bilanziert werden. Die Schwankungsreserve darf die Differenz zwischen Buchwert und Anschaffungskosten aber nicht überschreiten (vgl. „Analyse des Vorstandes SSK zum neuen Rechnungslegungsrecht“). Soweit diese Schwankungsreserve bei den Gewinnsteuern als geschäftsmässig begründet gilt, ist sie auch im Rahmen der Unternehmensbewertung zu berücksichtigen.

- 24 <sup>1</sup> Nichtkотиerte Wertpapiere und Beteiligungen sind nach der vorliegenden Wegleitung, jedoch mindestens zum Buchwert zu bewerten. In begründeten Fällen kann von dieser Regel abgewichen werden.
- <sup>2</sup> Für entsprechende ausländische Wertpapiere und Beteiligungen gilt sinngemäss RZ 60.

## PRAXIS

### ▪ ***Buchwert = Mindestwert - Keine negativen stillen Reserven***

Aufgrund der handelsrechtlichen Höchstwertvorschriften liegt der Buchwert in der Regel unter dem Verkehrswert. Sollte ausnahmsweise die Bewertung von nichtkотиerten Wertpapieren oder Beteiligungen zu einem unter dem Buchwert liegenden Wert führen, dann gilt dennoch der Buchwert als Mindestwert; d.h. es gibt keine negative stille Reserve. Es besteht nämlich keine Veranlassung von den in der Handelsbilanz gewählten Wertansätzen abzuweichen, solange sich diese nicht als offensichtlich handelsrechtswidrig erweisen.

Diese Praxis entspricht sowohl der Rechtsprechung zu der Frage von negativen stillen Reserven bei Liegenschaften (vgl. Kommentar zu RZ 19) als auch der Rechtsprechung in Bezug auf die grundsätzliche Massgeblichkeit der Buchwerte in der Handelsbilanz (vgl. Kommentar zu RZ 11).

## RECHTSPRECHUNG

### ▪ ***Handelsrechtskonforme Bewertung einer nichtkотиerten Beteiligung***

Anders als bei der Vermögenssteuer natürlicher Personen, betrifft die Bewertung von Beteiligungen juristischer Personen die Gewinn- bzw. Kapitalsteuer. Bewertet eine juristische Person ihre Beteiligung handelsrechtskonform anhand einer spezifischeren Methode wie z.B. nach dem international verbreiteten Discounted Cash Flow-Verfahren, und erweist sich diese im Ergebnis als handelsrechtskonform und sachgerecht, lässt sich die Praktikermethode gemäss KS 28 – die tendenziell auf kleinere Unternehmungen zugeschnitten ist – nicht halten. Voraussetzung einer zukunftsorientierten Bewertungsmethode ist die Abschätzung der Aussichten. Eine nicht unwesentliche Rolle spielen dabei die in der Vergangenheit gesammelten Erfahrungswerte. Fehlen solche, besteht kein Raum für eine zukunftsorientierte Bewertungsmethode [BGer (2C\_309/2013) vom 18.9.2013].

### ▪ ***Bewertung einer neu erworbenen Beteiligung - Goodwill***

Der Goodwill gehört zu den immateriellen Vermögenswerten. Bei der Akquisition einer Beteiligung („share deal“) bildet er einen Sonderfall. Im Einzelabschluss bildet dieser Goodwill Teil der Anschaffungskosten der Beteiligung und darf nicht gesondert ausgewiesen werden. Entsprechend kann ein solcher (derivativer) Goodwill auch nicht abgeschrieben bzw. wertberichtigt werden, es sei denn, der Buchwert der Beteiligung sei nicht mehr vollumfänglich werthaltig (Schweizer Handbuch der Wirtschaftsprüfung, Band 1, Buchführung und Rechnungslegung, Treuhand-Kammer 2009, S. 207). Wird eine solche Werteinbusse geltend gemacht, dann ist sie effektiv nachzuweisen. Dieser Nachweis kann nicht dadurch erbracht werden, dass bei Anwendung der Substanzwert- oder Praktikermethode ein unter den Anschaffungskosten liegender Unternehmenswert resultiert. Abzustellen ist vielmehr auf die Jahresabschlüsse [StKE SZ (99/2014) vom 21.9.2015].

- 25** <sup>1</sup> Eigene Titel sind bei der Bestimmung des Substanzwertes der Unternehmung zum Einstandswert (in der Regel der Buchwert) einzusetzen, wenn sie sich nur vorübergehend im Eigentum der Gesellschaft befinden. Die bilanzierte Reserve in der Höhe des Anschaffungswertes der eigenen Titel ist in den Substanzwert einzubeziehen.
- <sup>2</sup> Andernfalls sind sie ausser Acht zu lassen, und die Quotenzahl ist entsprechend zu reduzieren; d.h. die Bilanzpositionen aus dieser Transaktion sind entsprechend zu neutralisieren.

## **PRAXIS**

### ▪ **Der Begriff „vorübergehend“**

Unter dem Begriff "vorübergehend" sind Fristigkeiten von maximal sechs Jahren zu verstehen.

### ▪ **Eigene Aktien und Partizipationsscheine im Mehrheitsverhältnis Mutter-/Tochtergesellschaft nach Art. 659b OR**

- a) "Ist eine Gesellschaft an Tochtergesellschaften mehrheitlich beteiligt, so gelten für den Erwerb ihrer Aktien durch diese Tochtergesellschaften die gleichen Einschränkungen und Folgen wie für den Erwerb eigener Aktien. Erwirbt eine Gesellschaft die Mehrheitsbeteiligung an einer anderen Gesellschaft, die ihrerseits Aktien der Erwerberin hält, so gelten diese Aktien als eigene Aktien der Erwerberin (Art. 659b Abs. 2 OR). Gegebenenfalls hat die Muttergesellschaft entsprechende Reserven für eigene Aktien zu schaffen, da die Reservebildung der Gesellschaft obliegt, welche die Mehrheitsbeteiligung hat. Ferner hat sie die Höchstgrenzen gemäss Art. 659 Abs. 1 und 2 OR zu beachten oder, falls durch eine Akquisition die Höchstgrenzen überschritten werden, innert angemessener Frist die überzähligen Anteile zu veräussern." (Auszug Revisionshandbuch der Schweiz 1992, Band I, Seite 181).

In solchen Fällen ist die vorerwähnte Handhabung sinngemäss anzuwenden.

- b) Verschachtelung unabhängiger Gesellschaften: Siehe Kommentar zu RZ 34 und 38 bzw. Beispiele Nr. 2 und 5.

---

**2.2.3. Immaterielle Anlagen und Rechte des Anlagevermögens**

- 26** Besondere Fabrikationsverfahren, Lizenzen, Marken, Patente, Rezepte, Urheberrechte, Verlagsrechte usw. sind höchstens zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Abzug der notwendigen Abschreibungen zu berücksichtigen. Dabei ist in erster Linie der Nutzwert massgebend. Die Nutzungsdauer ist nach wirtschaftlichen Kriterien zu beurteilen.
- 

**PRAXIS**

▪ **Patent- und Lizenzgesellschaften**

Bei immateriellen Anlagen kommt der materielle Wert im Ertragswert zum Ausdruck, deren Einnahmen sind als normaler Ertrag zu betrachten; es ist eine normale Bewertung vorzunehmen, jedoch mindestens zum Substanzwert.

- 
- 27**    <sup>1</sup> Baurechts-, Miet- und Pachtverträge sind nicht zu berücksichtigen. Baurechte, die bei Einräumung des Baurechts mit Einmalrente des Baurechtsnehmers bezahlt wurden, sind zum Anschaffungswert nach Abzug der notwendigen Abschreibungen in Anrechnung zu bringen.
- <sup>2</sup> Übrige Nutzungsrechte des privaten und des öffentlichen Rechts sind sinngemäss wie Baurechte zu behandeln.
-

---

**2.3. Passiven**

**28** Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie Darlehen sind zum Nennwert einzustellen.

---



- 
- 29** Rückstellungen (einschliesslich Steuerrückstellungen), die zur Deckung von am Bilanzstichtag bestehenden oder erkennbaren Risiken gebildet wurden, sind anzuerkennen, soweit sie geschäftsmässig begründet sind.
-

- 
- 30** Wertberichtigungen, insbesondere Delkredere, die zur Deckung von am Bilanzstichtag bekannten Aufwendungen und Verlusten gebildet wurden, sind anzuerkennen soweit sie für die direkte Bundessteuer zugelassen sind.
-

---

**2.4. Latente Steuern**

- 31** <sup>1</sup> Die latenten Steuern werden in der Regel durch einen Abzug von 15 % auf den für die Bewertung angerechneten un versteuerten stillen Reserven berücksichtigt. Als latente Steuern gelten Steuern, die auf den in der Substanzwertberechnung berücksichtigten, aber nicht als Ertrag besteuerten stillen Reserven bei deren Realisierung zu bezahlen sind.
- <sup>2</sup> Für betriebliche und betriebsfremde unüberbaute und überbaute Grundstücke kann der Abzug nur gewährt werden, wenn sie für die Bewertung zum Verkehrswert oder zum Ertragswert eingesetzt wurden.
- <sup>3</sup> Keine latenten Steuern werden auf Beteiligungen berechnet, welche für einen Beteiligungsabzug qualifizieren (Art. 28 Abs. 1 beziehungsweise 1<sup>bis</sup> StHG).
- 

**PRAXIS**

Das "Gutachten über die Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer" aus dem Jahre 1975 (Expertenkommission; Schulthess Polygraphischer Verlag; Zürich) äussert sich zu dem Umfang für latente Steuern wie folgt:

"Was die Frage anbelangt, in welchem Umfang dieser Steuersatz für die Substanz-Rechnung zu berücksichtigen ist, so muss dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Realisierung dieser stillen Reserven erst später – in einem ganz ungewissen Zeitpunkt – erfolgen wird. Die auf diesen Reserven zu bezahlende Ertragssteuer ist während unbestimmter Zeit nur latent. Der volle Schuldbetrag muss deshalb abgezinst (diskontiert) werden. Die Praktiker der Unternehmungsbewertung rechnen in der Regel mit 50 % der mutmasslichen künftigen Steuerschuld. Die Expertenkommission empfiehlt deshalb, die latente Steuerlast mit 20 % der in die Substanz-Rechnung der Unternehmung einbezogenen, noch nicht als Ertrag verteuerten stillen Reserven in Rechnung zu stellen."

Aufgrund der stark sinkenden Gewinnsteuerbelastung wurde der Abzug für latente Steuern auf 15 % reduziert (ab 1.1.2008).

**RECHTSPRECHUNG****▪ Voraussetzung für den Abzug bei einer Holdinggesellschaft**

Bei einer von der kantonalen Gewinnsteuer befreiten Holdinggesellschaft ist der pauschale Einschlag für latente Steuern nur dann zu gewähren, wenn anlässlich des Statuswechsels vom Steueramt aufgeschobene un versteuerte stille Reserven festgestellt wurden [VGr SG vom 23.8.2005 = SGE 2005 Nr. 12].

---

### **3. Aktiengesellschaften**

#### **3.1. Neugegründete Gesellschaften**

- 32** <sup>1</sup> Handels-, Industrie- und Dienstleistungsgesellschaften sind in der Regel für das Gründungsjahr und die Zeit der Aufbauphase nach dem Substanzwert zu bewerten. Sobald repräsentative Geschäftsergebnisse vorliegen, sind die Bewertungsregeln gemäss RZ 34 ff. anzuwenden.
- <sup>2</sup> Bei Gesellschaften, die rechtlich zwar neu gegründet wurden, jedoch aus einer Einzelfirma oder einer Personengesellschaft hervorgegangen sind und nur die Rechtsform geändert haben, sind die Bewertungsregeln nach RZ 34 ff. sinngemäss anzuwenden. Allfällige Apportmehrwerte sind zu berücksichtigen.
- 

#### **PRAXIS**

##### **▪ Neugründung durch Umwandlung – Ermittlung des Reingewinns (n-1)**

Als Jahresergebnis (n-1) ist auf den entsprechenden Gewinn/Verlust (evtl. als Durchschnittswert mehrerer Vorperioden) der Einzelfirma bzw. Personengesellschaft (Gewinn/Verlust, Lohn und Zinsanteile) abzustellen und dieser ist um den Unternehmerlohn (n) und – vom so korrigierten Jahresergebnis, falls positiv – um den mit rund 30 %\* abgeleiteten, für die Kapitalgesellschaft abzugsfähigen Steueraufwand zu reduzieren.

\*) abgeleitet aus 15 %-Abzug für latente Steuern

##### **▪ Start-up-Gesellschaften (RZ 2 Abs. 5)**

Bis zum Vorliegen von repräsentativen Geschäftsergebnissen entspricht der Vermögenssteuerwert von Anteilen an Start-up-Gesellschaften, d.h. an Kapitalgesellschaften mit einem innovativen (üblicherweise technologiegetriebenen) und skalierbaren Geschäftsmodell, dem Substanzwert. Es kann aufgrund der – im Vergleich zu anderen Unternehmen – sehr hohen Bewertungsunsicherheiten nicht auf die von Investoren bei Finanzierungsrunden bezahlten Preise abgestellt werden. Investorenpreise sind nur massgeblich, wenn sie nach Abschluss der Aufbauphase bezahlt werden. Vorbehalten bleiben Fälle, in welchen das Abstellen auf den Substanzwert aufgrund besonderer Umstände zu einem widersprüchlichen Ergebnis führen würde.

- 
- 33**    Neugegründete reine Holding-, Vermögensverwaltungs- und Finanzierungsgesellschaften sowie Immobilien-Gesellschaften werden nach RZ 38 bzw. 42 bewertet.
-

---

**3.2. Handels-, Industrie- und Dienstleistungsgesellschaften**

- 34 Der Unternehmenswert ergibt sich aus der zweimaligen Gewichtung des Ertragswertes und der einmaligen Gewichtung des Substanzwertes zu Fortführungswerten (vgl. Beispiele Nr. 1 und 2).

Die Grundformel lautet: 
$$U = \frac{2E + S}{3}$$

U = Unternehmenswert

E = Ertragswert

S = Substanzwert

---

**PRAXIS**

- **Bewertung gegenseitiger Beteiligungen**
  - a) Verschachtelung unabhängiger Gesellschaften: Siehe Beispiel Nr. 2
  - b) Mehrheitsverhältnis Mutter /Tochtergesellschaft nach Art. 659b OR: Siehe Kommentar zu RZ 25 eigene Aktien und Partizipationsscheine.

**RECHTSPRECHUNG**

- **Bewertung bei erheblichen Ertragsschwankungen**

Selbst erhebliche Ertragsschwankungen rechtfertigen keine Abweichung von der Wegleitung, denn konjunkturell bedingte Schwankungen sind als systemimmanent hinzunehmen und können sich sowohl zu Gunsten des Fiskus als auch des Steuerpflichtigen auswirken [StKE SZ (StKE 90/04) vom 14.2.2006 = StPS 2/06, 81].

**35** Der Ertragswert der Steuerperiode (n) berechnet sich wie folgt:

a. Modell 1:

$$E(n) = \frac{2R^1 + R^2}{3} \cdot \frac{100}{K}$$

---

|       |   |  |
|-------|---|--|
| $R^1$ | = | korrigiertes Rechnungsergebnis der Steuerperiode (n)   |
| $R^2$ | = | korrigiertes Rechnungsergebnis der Steuerperiode (n-1) |
| $K$   | = | Kapitalisierungssatz (vgl. RZ 10 bzw. 60)              |

b. Modell 2:

$$E(n) = \frac{R^1 + R^2 + R^3}{3} \cdot \frac{100}{K}$$

---

|       |   |  |
|-------|---|--|
| $R^1$ | = | korrigiertes Rechnungsergebnis der Steuerperiode (n)   |
| $R^2$ | = | korrigiertes Rechnungsergebnis der Steuerperiode (n-1) |
| $R^3$ | = | korrigiertes Rechnungsergebnis der Steuerperiode (n-2) |
| $K$   | = | Kapitalisierungssatz (vgl. RZ 10 bzw. 60)              |

---

---

**36** Als Mindestwert gilt der Substanzwert zu Fortführungswerten (vgl. Beispiel Nr. 3).<sup>11</sup>

---

---

<sup>11</sup> Die RZ 36 wird auf Beschluss des Vorstands der Schweizerischen Steuerkonferenz nicht umgesetzt. Diese Regelung tritt per 1. Januar 2011 in Kraft.



---

**3.3. Domizil- und gemischte Gesellschaften**

- 37** ~~Gesellschaften, die in der Schweiz eine Verwaltungstätigkeit, aber keine Geschäftstätigkeit ausüben, werden wie Handels-, Industrie- und Dienstleistungsgesellschaften (RZ 34 — 36) bewertet.<sup>12</sup>~~
- 

---

<sup>12</sup> Die Rz 37 wird aufgrund des Inkrafttretens des Bundesgesetzes über die Steuerreform und die AHV-Finanzierung per 1. Januar 2020 gelöscht.

### 3.4. Reine Holding-, Vermögensverwaltungs- und Finanzierungsgesellschaften

38 Als Unternehmenswert gilt der Substanzwert (vgl. Beispiele Nr. 4 und 5).

#### PRAXIS

##### ▪ *Bewertung gegenseitiger Beteiligungen*

- a) Verschachtelung unabhängiger Gesellschaften: Siehe Beispiel Nr. 5
- b) Mehrheitsverhältnis Mutter-/Tochtergesellschaft nach Art. 659b OR: Siehe Kommentar zu RZ 25 eigene Aktien und Partizipationsscheine.

##### ▪ *Abgrenzungsfragen bei Finanzierungs- und Vermögensverwaltungsverwaltungsgesellschaften*

Als **reine Finanzierungsgesellschaften** qualifizieren nur Gesellschaften, deren Geschäftstätigkeit sich auf das zur Verfügung stellen von Kapital im Konzern oder an nahestehende Gesellschaften beschränkt. Die Bewertung erfolgt nach der Substanzwertmethode.

Bei **reinen Vermögensverwaltungsgesellschaften** beschränkt sich die Geschäftstätigkeit auf die Verwaltung von eigenem Vermögen. Werden Dienstleistungen an Dritte erbracht, die gemessen am verwalteten Eigenvermögen eine untergeordnete Bedeutung haben, ändert dies an der Qualifikation nichts. Die Bewertung erfolgt nach der Substanzwertmethode.

**Finanzierungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaften**, deren Geschäftstätigkeit in der Erbringung von Leistungen zugunsten unabhängiger Dritter liegt und die dementsprechend operativ tätig sind, werden nach RZ 34 f. bewertet.

- 
- 39** Die von der Gesellschaft gehaltenen Wertpapiere und Beteiligungen werden gemäss RZ 23 und 24 bewertet.
-

- 
- 40**    <sup>1</sup> Ein Abzug für latente Steuern ist nur insoweit vorzunehmen, als von der Gesellschaft kantonale Gewinnsteuern erhoben werden.
- <sup>2</sup> Geniesst die Gesellschaft keine Steuerermässigung, so beträgt der Abzug gemäss RZ 31 15 %.
- 

## **RECHTSPRECHUNG**

### **▪ Voraussetzung für den Abzug bei einer Holdinggesellschaft**

Bei einer von der kantonalen Gewinnsteuer befreiten Holdinggesellschaft ist der pauschale Einschlag für latente Steuern zu gewähren, wenn anlässlich des Statuswechsels vom Steueramt aufgeschobene unbesteuerbare stille Reserven festgestellt wurden, welche noch nicht vom Holdingprivileg erfasst wurden und dementsprechend der Gewinnsteuer unterliegen [VGr SG vom 23.8.2005 = SGE 2005 Nr. 12].

- 41** <sup>1</sup> Hat eine Gesellschaft eine Konzernrechnung erstellt, die von der Revisionsstelle geprüft und von der Generalversammlung genehmigt wurde, so wird der Unternehmenswert gemäss RZ 34 ff. aufgrund der Konzernrechnung ermittelt. Dabei gelten die sich aus den RZ 9 bis 30 ergebenden Korrekturen (bei Obergesellschaft und Beteiligungen) sinngemäss.
- <sup>2</sup> Für die Bewertung sind von der Gesellschaft, deren Aktien zu bewerten sind, der Geschäftsbericht, bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie der Bericht der Konzernrechnungsprüfer einzureichen.
- <sup>3</sup> Die Gesellschaft, deren Aktien zu bewerten sind, kann die Bewertung aufgrund der Konzernrechnung ablehnen und verlangen, dass die Bewertung auf der Basis des Abschlusses der Obergesellschaft und der Einzelbewertungen der Beteiligungen vorgenommen wird.
- <sup>4</sup> Die Steuerverwaltung kann in von ihr zu begründenden Fällen die Bewertung aufgrund der Konzernrechnung ablehnen und die Unternehmensbewertung gestützt auf die Einzelbewertungen vornehmen. Dies gilt insbesondere bei wesentlichen nichtbetriebsnotwendigen Vermögensteilen in Vermögensverwaltungs- und Finanzierungsgesellschaften sowie Immobiliengesellschaften, die nach RZ 38 bzw. RZ 42 bewertet werden.
- <sup>5</sup> Der Abzug für latente Steuern von 15 % wird auf den für die Bewertung angerechneten un versteuerten stillen Reserven berücksichtigt. Auf den stillen Reserven ist ein Abzug nur insoweit vorzunehmen, als von der betreffenden Gesellschaft kantonale Gewinnsteuern erhoben werden (vgl. Beispiel Nr. 6).

---

## **PRAXIS**

Alle Gesellschaften, welche eine geprüfte und von der Generalversammlung genehmigte Konzernrechnung einreichen, können nach RZ 41 bewertet werden.

Für konsolidierte Vermögensverwaltungs- und Finanzierungsgesellschaften, deren überwiegende Tätigkeit in der Verwaltung von Vermögen liegt, gilt der Substanzwert als Unternehmenswert.

---

### **3.5. Immobilien-Gesellschaften**

**42** Als Unternehmenswert gilt der Substanzwert (vgl. Beispiel Nr. 7).

---

#### **RECHTSPRECHUNG**

- **Qualifikation als Immobiliengesellschaft**

Als Immobiliengesellschaft gilt eine juristische Person, die sich nach dem statutarischen Zweck und/oder nach ihrem tatsächlichen Geschäftsgebaren ausschliesslich oder überwiegend mit der Nutzbarmachung der Wertsteigerung ihres Grundbesitzes oder dessen Verwendung als sichere und nutzbringende Kapitalanlage (Veräusserung, Vermietung, Verpachtung, Überbauung) befasst [VGr SG vom 31.10.1995 = SGE 1995 Nr. 17].

- **Abgrenzung der Immobiliengesellschaft von der Betriebsgesellschaft**

Beim Entscheid, ob eine Immobiliengesellschaft oder eine Betriebsgesellschaft vorliegt, ist in erster Linie der Gesellschaftszweck zu beachten, alsdann bildet auch die tatsächliche Tätigkeit der Gesellschaft ein Qualifikationsindiz. Setzt sich der Rohertrag einer Gesellschaft zur Hauptsache aus Erträgen des unbeweglichen Geschäftsvermögens zusammen und bestehen die Aktiven zur Hauptsache aus Grundbesitz, liegt eine Immobiliengesellschaft vor [VGr SG vom 1.7.1999 = SGE 1999 Nr. 12].

- 
- 43**    <sup>1</sup> Unüberbaute und überbaute Grundstücke von Immobilien-Gesellschaften werden zum Verkehrswert bewertet; wenn dieser nicht bekannt ist zur amtlichen Schätzung oder zum kapitalisierten Ertragswert, jedoch mindestens zum Buchwert. Falls Grundstücke zum Verkehrswert oder zum Ertragswert bewertet werden oder die amtliche Schätzung dem Verkehrswert entspricht, beträgt der Abzug für latente Steuern 15 % (vgl. RZ 31).
- <sup>2</sup> Gebäude, die auf fremdem Boden erstellt wurden, werden zum ermittelten Verkehrswert gemäss vorerwähnten Bewertungsregeln eingesetzt. Dabei ist der Dauer des Baurechtsvertrages und der Heimfallentschädigung durch eine Wertberichtigung Rechnung zu tragen.
- 

### **PRAXIS**

Erfolgt die amtliche Schätzung wie z.B. in BL oder GE aufgrund der kapitalisierten Mieterträge, dann gilt das Grundstück als zum Verkehrswert bewertet und qualifiziert dementsprechend zum Abzug.

Erfolgt die amtliche Schätzung aufgrund einer anderen Methode, ist für die Gewährung des Abzugs das KS 22 SSK ausschlaggebend (vgl. auch Kommentar zu RZ 19).

- 44** Als Kapitalisierungssatz für Mietzinserträge gilt - vorbehaltlich kantonaler Regelungen - der um 1 Prozentpunkt erhöhte Zinssatz für Althypotheken im 1. Rang<sup>13</sup> am Ende der für die Bewertung massgebenden Steuerperiode.

## PRAXIS

- **Grundlage für die Bewertung der Immobilien zur Festsetzung der stillen Reserven (massgebend für die Kapitalisierung sind die verbuchten Mieterträge)**

Seit 10.9.2008 wird neu der Referenzzinssatz verwendet. Der von der Nationalbank ermittelte Referenzzinssatz stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen volumengewichteten Durchschnittszinssatz der auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz. Er wird in Viertelprozenten publiziert.

Dieser Zinssatz wird um 1 Prozentpunkt erhöht und beträgt gemäss RZ 44 (31.12.; Jahr n; inkl. 1 Prozenterhöhung):

| Jahr | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Satz | 2.25% | 2.25% | 2.25% | 2.75% | 2.75% | 2.25% |

Soweit ein Kanton eine abweichende Regelung bzw. Kapitalisierung bestimmt, hat diese Vorrang (siehe untenstehende Tabelle). Bei Bewertungen von ausserkantonalen Liegenschaften kann alternativ die amtliche Schätzung (falls der Bewertungsstelle bekannt) oder der mit dem kantonalen Satz gemäss nachfolgender Tabelle (siehe Belegenheitskanton) kapitalisierte verbuchte Mietertrag (Mietertrag brutto) eingesetzt werden.

| Kanton | Amtliche Schätzung    | Abweichende Regelung (Steuerperiode 2024)  | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|--------|-----------------------|--|------|------|------|------|------|
|        |                       |  | %    | %    | %    | %    | %    |
| AG     | -                     | Individuelle, objektbezogene, variable Kapitalisierung (6 % - 7.5 %) der Mieterträge / Wenn keine Mieterträge, dann 50 % des Brandversicherungswertes; und wenn nötig, werden Verkehrswertschätzungen einverlangt, sofern vorhanden. | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 |
| AI     | Ja                    | -  | -    | -    | -    | -    | -    |
| AR     | Ja                    | Kapitalisierung der Mieterträge  | -    | -    | -    | -    | -    |
| BE     | Ja                    | -  | -    | -    | -    | -    | -    |
| BL     | Ja = kap. Mieterträge | Wenn keine Mieterträge, dann 50 % des Brandversicherungswertes.  | 6.50 | 6.50 | 6.50 | 6.50 | 6.50 |
| BS     | -                     | -  | 6.50 | 6.50 | 6.50 | 6.50 | 6.50 |

<sup>13</sup> Entspricht heute dem hypothekarischen **Referenzzinssatz**  
<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz.html>



| Kanton | Amtliche Schätzung    | Abweichende Regelung (Steuerperiode 2024)  | 2021                 | 2022                 | 2023                 | 2024                 | 2025                 |
|--------|-----------------------|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|        |                       |  | %                    | %                    | %                    | %                    | %                    |
| FR     | Ja <sup>14</sup>      |  | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    |
| GE     | Ja = kap. Mieterträge | -  | 3.74 <sup>15</sup>   | 3.35 <sup>16</sup>   | 3.31 <sup>17</sup>   | 3.83 <sup>18</sup>   | 3.95 <sup>19</sup>   |
| GL     | -                     | -  | 7.50                 | 7.50                 | 7.50                 | 7.50                 | 7.50                 |
| GR     | Ja                    | -  | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    |
| JU     | Ja                    | -  | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    |
| LU     | Ja                    | Kapitalisierung der Mieterträge  | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    |
| NE     | Ja                    | Kapitalisierung der Mieterträge mit 9 %  | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    |
| NW     | Ja                    | Individuelle, objektbezogene, variable Kapitalisierung (5.50 % - 8 %) der Mieterträge  | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    |
| OW     | Ja                    | -  | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    |
| SG     | Ja                    | Kapitalisierung der Mieterträge  | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    |
| SH     | Ja                    | -  | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    |
| SO     | Ja                    | Individuelle, objektbezogene Kapitalisierung der Mieterträge   | 6.50<br>bis<br>10.00 | 6.00<br>bis<br>10.00 | 5.80<br>bis<br>10.00 | 5.80<br>bis<br>12.00 | 5.80<br>bis<br>12.00 |
| SZ     | Ja <sup>20</sup>      | Kapitalisierung der Mieterträge  | 6.00                 | 6.00                 | 6.00                 | 6.00                 | 6.00                 |
| TG     | Ja                    | Basiszins<br>Kapitalisierung der Mieterträge mit Basiszins + objektbezogener Zuschlag abhängig von Alter, Bauart und Bauzustand der Gebäude:<br>Ein- und Zweifamilienhäuser sowie StWE: 1.5 % bis 2.5 %<br>MFH: 2.0 % bis 3.5 %<br>Geschäftshäuser: 2.5 % bis 4.0 %<br>Werkstätten und Fabriken: 3.0 % bis 8.0 % | -                    | 3.25 <sup>21</sup>   | 3.50 <sup>22</sup>   | 3.75 <sup>23</sup>   | 3.25 <sup>24</sup>   |
| TI     | Ja                    | -  | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    |
| UR     | -                     | -  | 6.50                 | 6.50                 | 6.50                 | 6.50                 | 6.50                 |

<sup>14</sup> Ab 2021 gültig

<sup>15</sup> Liegenschaften (Wohnbauten) = 3.74 %, Liegenschaften HBM, HLM, HCM und HM = 5.35 %, Geschäftsliegenschaften und andere Mietobjekte in den Zonen 1 = 3.69 % und 2 = 3.48 %, in anderen Zonen = 3.96 %.

<sup>16</sup> Liegenschaften (Wohnbauten) = 3.35 %, Liegenschaften HBM, HLM, HCM und HM = 5.35 %, Geschäftsliegenschaften und andere Mietobjekte in den Zonen 1 = 3.36 % und 2 = 3.60 %, in anderen Zonen = 5.16 %.

<sup>17</sup> Liegenschaften (Wohnbauten) = 3.31 %, Liegenschaften HBM, HLM, HCM und HM = 5.35 %, Geschäftsliegenschaften und andere Mietobjekte in den Zonen 1 = 3.20 % und 2 = 3.30 %, in anderen Zonen = 4.99 %.

<sup>18</sup> Liegenschaften (Wohnbauten) = 3.83 %, Liegenschaften HBM, HLM, HCM und HM = 5.35 %, Geschäftsliegenschaften und andere Mietobjekte in den Zonen 1 = 2.87 % und 2 = 3.55 %, in anderen Zonen = 5.53 %.

<sup>19</sup> Liegenschaften (Wohnbauten) = 3.95 %, Liegenschaften HBM, HLM, HCM und HM = 5.35 %, Geschäftsliegenschaften und andere Mietobjekte in den Zonen 1 = 3.20 % und 2 = 4.25 %, in anderen Zonen = 5.81 %.

<sup>20</sup> Falls eine aktuelle Schätzung vorliegt.

<sup>21</sup> Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen: 2022 = 1.25 % plus 2 % Zuschlag

<sup>22</sup> Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen: 2023 = 1.50 % plus 2 % Zuschlag

<sup>23</sup> Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen: 2024 = 1.75 % plus 2 % Zuschlag

<sup>24</sup> Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen: 2025 = 1.25 % plus 2 % Zuschlag

| Kanton | Amtliche Schätzung    | Abweichende Regelung<br>(Steuerperiode 2024)                           | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|--------|-----------------------|--|------|------|------|------|------|
|        |                       |  | %    | %    | %    | %    | %    |
| VD     | Ja                    | Kapitalisierung der Mieterträge  | 7.50 | 7.50 | 6.50 | 6.50 | 6.50 |
| VS     | Ja                    | Individuelle, objekt-bezogene Kapitalisierung (8.50 %) der Mieterträge | -    | -    | -    | -    | -    |
| ZG     | Ja = Kap. Mieterträge | Hypothekenwert, falls dieser > Buchwert                                | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 7.00 |
| ZH     | -                     | -  | 7.05 | 7.05 | 7.05 | 7.05 | 7.05 |

- 
- 45** Unüberbaute und überbaute Grundstücke einer Immobiliengesellschaft, die von ihrer Schwester- oder Muttergesellschaft für eigene Zwecke betrieblich genutzt werden, sind gemäss RZ 19 zu bewerten.
-

- 46** <sup>1</sup> Sind die Miet- und Pachtzinseinnahmen in erheblichem Umfang vom Gewerbe des Mieters gewinn- oder umsatzabhängig, so gilt als Unternehmenswert der Durchschnitt zwischen dem einfachen Ertragswert und dem zweifachen Substanzwert.
- <sup>2</sup> Für die Ermittlung des Ertragswerts wird der gemäss RZ 10 ermittelte Kapitalisierungssatz um 30 % reduziert (vermindertes Unternehmensrisiko) und dieser reduzierte Satz auf ein halbes Prozent aufgerundet (vgl. Beispiel Nr. 8).

## PRAXIS

- **Herleitung des reduzierten Kapitalisierungssatzes gemäss RZ 46 Abs. 2**

| Bewertungsjahr                        | 2021         | 2022         | 2023         | 2024         | 2025         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Kapitalisierungssatz gem. RZ 10       | 9.50%        | 8.50%        | 7.75%        | 8.75%        | 10.00%       |
| Reduktion Unternehmensrisiko 30%      | 2.85%        | 2.55%        | 2.33%        | 2.63%        | 3.00%        |
| Reduzierter Kap.-Satz ungerundet      | 6.65%        | 5.95%        | 5.42%        | 6.13%        | 7.00%        |
| <b>Reduzierter Kap.-Satz gerundet</b> | <b>7.00%</b> | <b>6.00%</b> | <b>5.50%</b> | <b>6.50%</b> | <b>7.00%</b> |

---

**3.6. In Liquidation stehende Gesellschaften**

- 47** Eine Gesellschaft steht im Sinne dieser Bewertungsvorschriften in Liquidation, wenn sie am Bewertungsstichtag den statutarischen Gesellschaftszweck nicht mehr verfolgt, sondern - mit oder ohne Eintrag im Handelsregister - die Verwertung der Aktiven und die Erfüllung der Verbindlichkeiten anstrebt.
- 

**RECHTSPRECHUNG**

▪ **Voraussetzung**

Eine Gesellschaft ist nur dann nach den Grundsätzen einer Liquidationsbilanz zu bewerten, wenn eine Liquidation in nächster Zukunft durchgeführt wird. Ist dies nicht der Fall, hat die Bewertung nach den Grundsätzen auszugehen, die bei einer Fortführung der Gesellschaft massgebend sind [VGer ZH (SB.2007.00097) vom 14.5.2008].

- 
- 48** Der Wert von in Liquidation stehenden Gesellschaften richtet sich nach dem mutmasslichen Liquidationsergebnis; die Aktiven sind zu Liquidationswerten (Veräusserungswerte, die bei der Auflösung der Gesellschaft erzielt werden), die echten Passiven, einschliesslich anfallender Liquidationssteuern und Liquidationskosten der Gesellschaft, zum Nennwert einzusetzen.
-

---

**4. Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH)**

- 49** Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) werden nach den gleichen Grundsätzen wie Aktiengesellschaften bewertet.
-

---

## **5. Genossenschaften**

- 50** Genossenschaften werden, unter Vorbehalt von RZ 51, nicht bewertet. Für die Bewertung der Anteile gilt RZ 65.
- 

### **PRAXIS**

#### ▪ ***Präzisierung zum Wegleitungstext***

Diese Bestimmung gilt für Selbsthilfegenossenschaften. Die entsprechenden Anteilscheine werden nach RZ 65 bewertet.

Die Qualifikation einer Selbsthilfegenossenschaft setzt formal voraus, dass die Mitglieder im Falle einer Liquidation keinen Anspruch am Liquidationsergebnis erhalten (Art. 913 Abs. 4 OR).

### **RECHTSPRECHUNG**

#### ▪ ***Begriff der Selbsthilfegenossenschaft***

Der typische Zweck einer Selbsthilfegenossenschaft liegt in der Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe. Werden die Wohnungen einer Wohnbaugenossenschaft ausschliesslich von Nicht-Genossenschaftern gemietet, dann liegt offensichtlich keine Selbsthilfegenossenschaft vor [VGer FR (607 2009-34) vom 25.7.2011].



- 
- 51** Erwerbsgenossenschaften werden nach den gleichen Grundsätzen wie Aktiengesellschaften bewertet. Als Erwerbsgenossenschaften gelten Genossenschaften, die Anspruch auf einen Anteil am Liquidationsergebnis gemäss Art. 913 Abs. 2 OR verleihen.
- 

## **PRAXIS**

### ▪ ***Präzisierung zum Wegleitungstext***

Qualifiziert eine Genossenschaft nicht als Selbsthilfegenossenschaft, dann gilt sie im Sinne der Bewertungsrichtlinien als Erwerbsgenossenschaft.

Sehen die Statuten einer Erwerbsgenossenschaft die Rücknahme der Anteilscheine zum Nennwert vor (Art. 864 OR), werden sie nach RZ 66 bewertet.

## **RECHTSPRECHUNG**

### ▪ ***Begriff der Erwerbsgenossenschaft***

Gewährt eine Genossenschaft ihren Mitgliedern Anspruch auf den Liquidationsüberschuss, handelt es sich um eine Erwerbsgenossenschaft [VGer BE (VGE 19933) vom 18.4.1997 = BVR 1997 S. 481 ff.].

Zentrales Abgrenzungskriterium zwischen Erwerbs- und Selbsthilfegenossenschaft ist die Frage der Vermögensverteilung im Falle einer Liquidation. Wird ein Liquidationsüberschuss nicht zu genossenschaftlichen Zwecken oder zur Förderung gemeinnütziger Bestrebungen verwendet, dann liegt eine Erwerbsgenossenschaft vor. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass ausscheidende Mitglieder nur Anspruch auf die Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile (höchstens zum Nennwert), jedoch keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen haben [VGer FR (607 2009-34) vom 25.7.2011].

---

## **C. Bewertung der Wertpapiere**

### **1. Quotaler Unternehmungswert**

- 52** <sup>1</sup> Bei Unternehmen mit nur einer Titelkategorie entspricht der Steuerwert eines Titels dem Unternehmungswert (U), dividiert durch die Anzahl Titel.
- <sup>2</sup> Bei Unternehmen mit Titeln verschiedener Kategorien oder nicht voll einbezahltem Kapital wird ein quotaler Unternehmungswert errechnet, indem der Unternehmungswert (U) durch 1 % des einbezahlten Kapitals dividiert wird. Der einbezahlte Nennwert des Titels, multipliziert mit dem prozentualen quotalen Unternehmungswert, ergibt den Steuerwert.
-

- 
- 53** Bei gleichzeitigem Bestehen von Stamm- und Vorzugstitel bemisst sich deren quotaler Unternehmenswert nach dem in den Statuten umschriebenen Anspruch am Bilanzgewinn (Ertragswert) bzw. am Liquidationsergebnis (Substanzwert) (vgl. Beispiel Nr. 9).
-

---

## **2. Genussscheine**

- 54** <sup>1</sup> Genussscheine die nur Anspruch auf einen Anteil am Bilanzgewinn verleihen oder deren Vermögensrechte im Umfang oder auf kurze Zeit begrenzt sind, werden ausschliesslich auf Grund der Ausschüttungen bewertet.
- <sup>2</sup> Massgebend sind die Ausschüttungen der Jahre, die für die Ermittlung des Ertragswertes der Unternehmung herangezogen werden (vgl. RZ 7):
- Modell 1: Jahresrechnungen (n) und (n-1);
- Modell 2: Jahresrechnungen (n), (n-1) und (n-2).
- <sup>3</sup> Bei der Berechnung des Ertragswertes der Genussscheine ist der Kapitalisierungssatz gemäss RZ 10 um 1 Prozent-Punkt zu erhöhen. Von diesem kapitalisierten Ertragswert ist ein Abzug von 10 % vorzunehmen.
- <sup>4</sup> In allen Fällen, in denen Genussscheine ausgegeben wurden, ist für die Bewertung der Beteiligungsrechte von einem um die Ausschüttung auf Genussscheinen verminderten Gewinn auszugehen (vgl. Beispiel Nr. 10).
-

- 
- 55** <sup>1</sup> Genussscheine, die sowohl Anspruch auf einen Anteil am Bilanzgewinn als auch auf einen Anteil am Liquidationsergebnis verleihen und deren Rechte weder zeitlich noch quantitativ begrenzt sind, werden nach dem quotalen Unternehmenswert bewertet, wobei der Substanzwert und der Ertragswert aufgrund des in den Statuten umschriebenen Anspruchs am Liquidationsergebnis bzw. am Bilanzgewinn festgelegt werden; die den Unternehmenstypen entsprechenden Bewertungsregeln sind sinngemäss anwendbar.
- <sup>2</sup> Vom quotalen Unternehmenswert ist stets ein Abzug von 10 % vorzunehmen. Der so ermittelte Wert bildet die Ausgangslage zur Beurteilung, ob der Pauschalabzug gemäss RZ 61 ff. gewährt werden kann (vgl. Beispiele Nr. 11 und 12).
-

- 
- 56** Genussscheine, die nur gemeinsam mit anderen Titeln übertragen werden können, sind zusammen mit den anderen Titeln zu bewerten.
-

---

### **3. Partizipationsscheine**

- 57** <sup>1</sup> Der Steuerwert von Partizipationsscheinen wird nach den gleichen Grundsätzen wie derjenige von Aktien ermittelt.
- <sup>2</sup> Vom quotalen Unternehmenswert ist stets ein Abzug von 10 % vorzunehmen. Der so ermittelte Wert bildet die Ausgangslage zur Beurteilung, ob der Pauschalabzug gemäss RZ 61 ff. gewährt werden kann.
-

- 
- 58** Hat eine Gesellschaft Partizipationsscheine ausgegeben, so gilt als Wert der Partizipationsscheine derjenige Teil des Unternehmenswertes, der dem Verhältnis des Nennwertes zur Summe von Grund- und Partizipationsscheinkapital entspricht.
-



---

#### **4. Ausländische Wertpapiere und Beteiligungen**

- 59** <sup>1</sup> Kotierte ausländische Wertpapiere sind zu den Schlusskursen des letzten Börsentages und Wertpapiere, die regelmässig ausserbörslich gehandelt werden, zu den letzten verfügbaren Kursen der entsprechenden Steuerperiode einzustellen.
- <sup>2</sup> Zur Umrechnung in Schweizer Franken ist der Devisenkurs am Ende der Steuerperiode massgebend. Die Devisenkurse per Stichtag 31. Dezember werden jeweils in der Kursliste der Eidg. Steuerverwaltung publiziert.
-

- 60** <sup>1</sup> Nichtkотиerte ausländische Wertpapiere und Beteiligungen sind nach der vorliegenden Wegleitung zu bewerten.
- <sup>2</sup> Der Kapitalisierungssatz setzt sich aus dem risikolosen Zinssatz und der für nicht börsenkotierte Unternehmen geltenden Risikoprämie zusammen und wird erhöht um einen Prozentsatz zur Berücksichtigung der Illiquidität. Der massgebende Kapitalisierungssatz berechnet sich aus dem Durchschnitt der ungerundeten Sätze der letzten drei Jahre, aufgerundet auf das nächste Viertelprozent, und gilt für das nachfolgende Steuerjahr.
- <sup>3</sup> Der risikolose Zinssatz berechnet sich aus dem 5-Jahres-Swapsatz der entsprechenden Währung, erhöht um die Differenz zwischen dem 5-Jahres-Swapsatz in CHF und dem ermittelten risikolosen Zinssatz gemäss Randziffer 10 Absatz 2 dieser Wegleitung.
- <sup>4</sup> Die Risikoprämie entspricht dem Wert gemäss Randziffer 10 Absatz 3 dieser Wegleitung
- <sup>5</sup> Zwecks Berücksichtigung der Illiquidität, wird die Summe der beiden ungerundeten Prozentsätze „risikoloser Zinssatz“ und „Risikoprämie“ um 17.65 % erhöht.
- <sup>6</sup> Zur Umrechnung in Schweizer Franken ist der Devisenkurs am Ende der Steuerperiode massgebend. Die Devisenkurse per Stichtag 31. Dezember sind in der Kursliste der Eidg. Steuerverwaltung publiziert.<sup>25</sup>

## PRAXIS

- **Massgebliche Swapsätze ausländischer Währungen**  
**Ab 2021 der massgebliche Kapitalisierungssatz aufgeführt**  
**n.v. (nicht vorhanden) bedeutet, dass die benötigten Swapsätze der letzten drei Jahre für die Berechnung fehlen oder unvollständig sind**

| Währung |         | Land                  | Valor    | 2023   |          | 2024   |          | 2025   |          |
|---------|---------|-----------------------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|----------|
|         |         |                       |          | Kap-S. | Grenz-R. | Kap-S. | Grenz-R. | Kap-S. | Grenz-R. |
| AUD     | Dollar  | Australien            | 2349649  | 9.50%  | 5.90%    | 11.25% | 4.80%    | 13.00% | 5.30     |
| BRL     | Real    | Brasilien             | 24207530 | n.v.   | n.v.     | n.v.   | n.v.     | n.v.   | n.v.     |
| CAD     | Dollar  | Kanada                | 2330394  | 9.75%  | 5.70%    | 11.25% | 4.70%    | 12.50% | 4.50%    |
| CNY     | Yuan    | China                 | 19127736 | 11.50% | 5.70%    | 11.75% | 3.70%    | n.v.   | n.v.     |
| CNH     | Yuan    | China (Offshore)      | 19090349 | 11.25% | 5.80%    | 10.50% | 3.70%    | 12.00% | 4.20%    |
| CZK     | Krone   | Tschechische Republik | 2349603  | 10.75% | 7.50%    | 12.50% | 5.50%    | 13.75% | 4.80%    |
| DKK     | Krone   | Dänemark              | 2349675  | 8.50%  | 4.40%    | 10.00% | 4.10%    | 11.50% | 4.00%    |
| EUR     | Euro    | Europ. Währungsunion  | 2349755  | 8.00%  | 4.10%    | 9.75%  | 3.90%    | 11.25% | 3.80%    |
| GBP     | Pfund   | Grossbritannien       | 2349944  | 9.25%  | 5.50%    | 11.25% | 5.30%    | 13.00% | 5.20%    |
| HKD     | Dollar  | Hongkong              | 2419024  | 9.75%  | 5.50%    | 11.00% | 4.70%    | 12.50% | 4.80%    |
| HRK     | Kuna    | Kroatien              | 10391810 | n.v.   | n.v.     | n.v.   | n.v.     | n.v.   | n.v.     |
| HUF     | Forint  | Ungarn                | 2350091  | n.v.   | n.v.     | 15.50% | 9.60%    | 17.50% | 7.20%    |
| IDR     | Rupiah  | Indonesien            | 19118958 | 16.25% | 9.90%    | 16.50% | 7.90%    | 17.00% | 8.40%    |
| ILS     | Schekel | Israel                | 10866166 | n.v.   | n.v.     | n.v.   | n.v.     | n.v.   | n.v.     |
| INR     | Rupie   | Indien                | 19123570 | 14.75% | 9.10%    | 15.50% | 7.70%    | 16.25% | 7.90%    |
| JPY     | Yen     | Japan                 | 211351   | 7.75%  | 2.90%    | 8.25%  | 1.20%    | 9.00%  | 1.80%    |
| KRW     | Won     | Korea (Süd)           | 2436455  | n.v.   | n.v.     | n.v.   | n.v.     | n.v.   | n.v.     |

<sup>25</sup> Änderungen gemäss Beschluss der SSK vom 16.10.2020 (gestützt auf die Zustimmung der FDK vom 25.9.2020) für Bewertungen mit Bilanzstichtagen ab 1. Januar 2021.

| Währung |         | Land          | Valor    | 2023   |          | 2024   |          | 2025   |          |
|---------|---------|---------------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|----------|
|         |         |               |          | Kap-S. | Grenz-R. | Kap-S. | Grenz-R. | Kap-S. | Grenz-R. |
| MXN     | Peso    | Mexico        | 2350183  | 15.75% | 11.20%   | 17.25% | 9.50%    | 18.75% | 10.00%   |
| MYR     | Ringgit | Malaysia      | 10360240 | n.v.   | n.v.     | n.v.   | n.v.     | n.v.   | n.v.     |
| NOK     | Krone   | Norwegen      | 2350215  | 9.75%  | 5.60%    | 11.25% | 4.50%    | 12.50% | 5.00%    |
| NZD     | Dollar  | Neuseeland    | 1033115  | 10.00% | 6.40%    | 11.75% | 5.50%    | 13.50% | 5.30%    |
| PLN     | Zloty   | Polen         | 2350250  | 11.00% | 8.40%    | 12.75% | 5.90%    | 14.50% | 6.00%    |
| RUB     | Rubel   | Russland      | 19274126 | 17.50% | 14.50%   | n.v.   | n.v.     | n.v.   | n.v.     |
| SAR     | Riyal   | Saudi-Arabien | 10690281 | 10.50% | 6.10%    | 12.00% | 5.70%    | 13.75% | 6.10%    |
| SEK     | Krone   | Schweden      | 2350848  | 8.75%  | 4.80%    | 10.25% | 4.00%    | 11.50% | 3.70%    |
| SGD     | Dollar  | Singapur      | 2350901  | 9.50%  | 5.40%    | 10.75% | 4.10%    | 12.00% | 4.00%    |
| THB     | Baht    | Thailand      | 2350975  | n.v.   | n.v.     | 10.25% | 3.00%    | n.v.   | n.v.     |
| TRY     | Lira    | Türkei        | 19274140 | 32.50% | 35.20%   | 37.75% | 26.50%   | 43.00% | 30.90%   |
| USD     | Dollar  | USA           | 2362424  | 9.50%  | 5.40%    | 11.00% | 4.80%    | 12.75% | 5.20%    |
| ZAR     | Rand    | Südafrika     | 2351230  | 15.25% | 10.30%   | 16.50% | 9.20%    | 18.00% | 9.30%    |

**Anm.** Der Kapitalisierungssatz gemäss geänderter Berechnung in RZ 60 wird erstmals für das Bewertungsjahr 2021 angewendet.

---

**5. Pauschalabzug für vermögensrechtliche Beschränkungen**

- 61 <sup>1</sup> Dem beschränkten Einfluss des Inhabers einer Minderheitsbeteiligung auf die Geschäftsleitung und auf die Beschlüsse der Generalversammlung sowie der eingeschränkten Übertragbarkeit von Gesellschaftsanteilen wird pauschal Rechnung getragen.
- <sup>2</sup> Privatrechtliche Verträge wie beispielsweise Aktionärsbindungsverträge, welche die Übertragbarkeit der Wertpapiere beeinträchtigen, sind steuerlich unbeachtlich.
- <sup>3</sup> Wird der Verkehrswert nach RZ 2 Abs. 4 berechnet, kann der Titelinhaber - unter Vorbehalt nachfolgender Randziffern - einen Pauschalabzug von 30 % geltend machen.
- 

**RECHTSPRECHUNG**

- ***GmbH: Kein Pauschalabzug bei einer Beteiligungsquote von 50 % und gemeinsamer Geschäftsführung***

Bei zwei Beteiligten mit je einer Quote von 50 % und gemeinsamer Geschäftsführung einer GmbH kann nicht gesagt werden, dass der Einfluss auf die Geschäftsleitung der GmbH und auf die Beschlüsse der Generalversammlung für den einen oder anderen Beteiligten beschränkt sei. Gleiches gilt auch in Bezug auf die Übertragbarkeit der Gesellschaftsanteile. Damit fehlt es an der Voraussetzung der Beschränkung, weshalb kein Pauschalabzug gewährt werden kann. [OGE SH (66/(2010/8) vom 12.11.2010, bestätigt in BGr (2C.952/2010, Erw. 3) vom 29.3.2011].

- ***GmbH: Pauschalabzug bei einer Beteiligungsquote von 50 % und gemeinsamer Geschäftsführung, aber ohne beherrschendem Einfluss***

Bei zwei Beteiligten mit je einer Quote von 50 % und gemeinsamer Geschäftsführung einer GmbH bestimmt sich der beherrschende Einfluss auf die Gesellschaft nicht nur nach dem Vetorecht in der Gesellschafterversammlung gemäss Art. 807 OR. Vorbehältlich einer anderen statutarischen Regelung steht gemäss Art. 809 Abs. 4 OR dem vorsitzenden Geschäftsführer der Stichentscheid bei der Geschäftsführung zu. Ohne abweichende Regelung amtiert er gemäss Art. 810 Abs. 3 Ziff. 1 OR auch als Vorsitzender der Gesellschafterversammlung. In dieser Funktion besitzt er gemäss Art. 808a OR den Stichentscheid in der Gesellschafterversammlung. Damit verfügt grundsätzlich nur der vorsitzende Geschäftsführer über den beherrschenden Einfluss, weshalb dem anderen Beteiligten trotz der gemeinsamen Geschäftsführung der Pauschalabzug zu gewähren ist [BGr (2C.952/2010) vom 29.3.2011].

- 62 <sup>1</sup> Der Pauschalabzug wird in der Regel für alle Beteiligungen bis und mit 50 % des Gesellschaftskapitals gewährt. Massgebend sind die Beteiligungsverhältnisse am Ende der Steuerperiode.
- <sup>2</sup> Hat eine Gesellschaft Stimmrechtstitel ausgegeben oder in ihren Statuten Stimmrechtsbeschränkungen vorgesehen, so wird die vorerwähnte Quote von 50 % nicht auf das Gesellschaftskapital sondern auf die Gesamtzahl aller Stimmrechte bezogen.
- <sup>3</sup> Sobald der Inhaber einer Minderheitsbeteiligung über einen beherrschenden Einfluss verfügt (Mitverwaltungsrechte, Zusammenrechnung von Titeln, Vetorecht bei GmbH usw.), wird der Pauschalabzug nicht gewährt.

## PRAXIS

### ▪ **Pauschalabzug für Ehegatten und PartnerInnen eingetragener Partnerschaften**

Die Beteiligungsquoten von gemeinsam besteuerten Ehegatten und PartnerInnen eingetragener Partnerschaften sind zusammenzuzählen. Beträgt die gesamthafte Quote mehr als 50 %, ist der Minderheitsabzug nicht zu gewähren.

Als steuerrechtliche Antwort auf das neue Eherecht, gemäss welchem jeder Ehegatte sein eigenes Vermögen selbständig nutzen und verwalten kann, halten StHG (Art. 3 Abs. 3 StHG) und DBG (Art. 9 Abs. 1 DBG) ausdrücklich fest, dass die gemeinsame Besteuerung ohne Rücksicht auf den Güterstand vorzunehmen ist.

Die Gemeinschaftsbesteuerung wird dadurch gerechtfertigt, dass die Ehe nicht nur eine sittliche und rechtliche, sondern auch eine wirtschaftliche Einheit darstellt (BGr vom 7.4.1998). Daher ist es gerechtfertigt, für die Bemessung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Ehepaars die gesamten Einkünfte und kantonale auch das gesamte Vermögen heranzuziehen (Locher, Kommentar zum DBG, Art. 9 N 4 mit weiteren Hinweisen). Die Leistungsfähigkeit des Einzelnen innerhalb dieser wirtschaftlichen Einheit kann nicht losgelöst von der von der Gemeinschaft betrachtet werden, selbst wenn sie unter dem Güterstand der Gütertrennung leben sollten (Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, § 7 N 5). Dementsprechend werden beispielsweise im Rahmen einer möglichen Teilbesteuerung von qualifizierten Beteiligungserträgen die Beteiligungsquoten von Ehegatten zusammengerechnet. Damit ist auch gesagt, dass für eine individuelle Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände kein Raum besteht.

### ▪ **Pauschalabzug bei Nutzniessung**

Bei Nutzniessung steht gemäss Art. 690 Abs. 2 OR bzw. 806b OR das Stimmrecht dem Nutzniesser zu. Dieser ist daher gleich zu behandeln wie ein Eigentümer, weshalb im Fall einer Nutzniessung an einer Beteiligungsquote von mehr als 50 % der Pauschalabzug nicht gewährt werden kann.

### ▪ **Zusammenrechnung von indirekt gehaltenen Beteiligungen**

Bei der Prüfung der Frage, ob ein massgeblicher Einfluss des Minderheitsaktionärs besteht, sind auch diejenigen Titel Dritter zu berücksichtigen, deren Mitverwaltungsrechte der Steuerpflichtige ausüben kann. Neben den in seinem Eigentum stehenden Titeln sind es in der Regel die folgenden, ihm nicht gehörenden Titel:

- Titel, die fiduziarisch auf einen Dritten übertragen wurden;

- Titel, an denen der Steuerpflichtige nutzniessungsberechtigt ist;
- Titel, einer vom Steuerpflichtigen beherrschten juristischen Person (Beteiligung > 50 %).

## **RECHTSPRECHUNG**

### ▪ ***Die Beteiligungsquoten von Ehegatten sind zusammenzurechnen***

Die Ehe ist nicht nur eine sittliche und rechtliche, sondern auch eine wirtschaftliche Gemeinschaft. Somit spricht eine natürliche Vermutung dafür, dass durch die Ehegatten gemeinsam oder einzeln gehaltene Beteiligungsrechte an einer Gesellschaft im gemeinschaftlichen Interesse ausgeübt werden. Dementsprechend sind die einzelnen Beteiligungsquoten für die Ermittlung des Verkehrswerts zu kumulieren. Will ein Ehegatte dennoch den Minderheitsabzug beanspruchen, hat er glaubhaft zu machen, dass die Beteiligung getrennt verwaltet und bei einem möglichen Verkauf nicht als ein Gesamtpaket behandelt werden [BGer (2C\_450/2013) vom 5.12.2013].

Verfügt die Ehefrau über eine Minderheitsbeteiligung und der Ehemann über eine Mehrheitsbeteiligung an der gleichen Unternehmung, dann entfällt der Pauschalabzug für die Minderheitsbeteiligung der Ehefrau. Dies rechtfertigt sich aufgrund des Prinzips der Faktorenaddition gemeinsam veranlagter Ehegatten und zwar - entgegen der Auffassung von MAUTE (P. MAUTE, Pauschalabzug für vermögensrechtliche Beschränkung bei Ehegatten nicht kotierter Wertpapiere, in Steuer Revue, Nr. 2/2005, S. 97 f.) - unabhängig vom jeweiligen Güterstand. Zum gleichen Ergebnis führt auch die neue gesetzliche Regelung betreffend die Teilbesteuerung von qualifizierten Beteiligungserträgen, welche ebenfalls von der Zusammenrechnung der Beteiligungsquoten der Ehegatten ausgeht [StGer BL vom 5.12.2008 = StE 2010 B 52.42 Nr. 6].

### ▪ ***Gewährung des Pauschalabzugs für indirekt gehaltene Beteiligungen***

Es bestehen keine sachlichen Gründe, weshalb der Pauschalabzug nur bei direkt gehaltenen Beteiligungen zur Anwendung kommen sollte. Wird dementsprechend die Minderheitsbeteiligung an der Gesellschaft X. über eine Gesellschaft Z. indirekt gehalten, dann ist im Rahmen der Bewertung von Z. auf der Beteiligung X. der Pauschalabzug zu gewähren [VRK SG vom 23.8.2005 = SGE 2005 Nr. 12].

### ▪ ***Verweigerung des Pauschalabzugs für indirekt gehaltene Beteiligungen***

Ob eine Minderheitsbeteiligung vorliegt, richtet sich nach der Möglichkeit des Steuerpflichtigen, als Beteiligungsinhaber auf die Unternehmensentscheidungen (Gewinnausschüttungen etc.) Einfluss zu nehmen. Der Minderheitsabzug ist überall dort zu versagen, wo der Steuerpflichtige direkt oder indirekt einen kumulierten Einfluss im Umfange von mehr als 50 % der Beteiligung auszuüben vermag. Die Abzugsberechtigung entfällt insbesondere, wenn der Steuerpflichtige massgeblich an einer Drittperson (z.B. AG) beteiligt ist, deren im Geschäftsvermögen ausgewiesene Beteiligung zusammen mit der im privaten Wertschriftenvermögen deklarierten über 50 % ausmacht [StKE SZ (StKE 144 und 303/95) vom 5.2.1996 = StPS 1/1996, 31].

### ▪ ***Kein Paketabschlag für Mehrheitsbeteiligungen***

Der Grundsatz der rechtlich-objektiven Verkehrswertbemessung von Aktien verbietet es, einem möglichen „Klumpenrisiko“ mit einem Einschlag Rechnung zu tragen. Bestehen keine Verfügungsbeschränkungen im rechtlich-objektiven Sinne, bleibt es dem Aktionär unbenommen, die Titel in kleinen Stückzahlungen über einen längeren Zeitraum zu verkaufen [StKE SZ (StKE 126/05) vom 12.4.2006, sowie StRK ZH (2 ST.2001.348) vom 30.8.2002].

- 63** <sup>1</sup> Erhält der Steuerpflichtige eine angemessene Dividende, so wird der Abzug nicht gewährt.
- <sup>2</sup> Eine Dividende ist dann angemessen, wenn die im Verhältnis zum Verkehrswert errechnete Rendite mindestens dem um 1 Prozent-Punkt erhöhten risikolosen Zinssatz gemäss Berechnung nach Randziffer 10 Absatz 2 entspricht (RZ 60 Abs. 3 für ausländische Unternehmen).
- <sup>3</sup> Für die Berechnung der Rendite zum Bewertungsstichtag (n) wird auf den Durchschnitt der in den Kalenderjahren (n) und (n-1) bezahlten Dividenden abgestellt (vgl. Beispiel Nr. 13).<sup>26</sup>

## PRAXIS

### ▪ „Angemessene Rendite“ – Herleitung der Grenzrendite

| Bewertungsjahr                                 | 2021         | 2022         | 2023         | 2024         | 2025         |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Swapsatz<br>ungerundet<br>risikoloser Zinssatz | 0.72%        | 0.81%        | 2.45%        | 1.52%        | 1.16%        |
| Gerundet auf 1/10%                             | 0.80%        | 0.90%        | 2.50%        | 1.60%        | 1.20%        |
| Erhöhung                                       | 1.00%        | 1.00%        | 1.00%        | 1.00%        | 1.00%        |
| <b>Grenzrendite</b>                            | <b>1.80%</b> | <b>1.90%</b> | <b>3.50%</b> | <b>2.60%</b> | <b>2.20%</b> |

**Anm.** Die Berechnung der angemessenen Dividende gemäss geänderter RZ 63 wird erstmals für das Bewertungsjahr 2021 angewendet.

## RECHTSPRECHUNG

### ▪ *Kein Abzug bei angemessener Dividende*

Fliesst dem Aktionär eine angemessene Dividende zu, dann ist er im Vergleich zu einem Mehrheitsaktionär trotz fehlendem Einfluss auf die Beschlüsse der Generalversammlung nicht schlechter gestellt [VGer ZH (SB.2007.00011) vom 31.10.2007].

### ▪ *Angemessene Dividende bei krisenbedingt tiefem Swapsatz*

Der Einwand, die Grenzrendite liege wegen des krisenbedingt bescheidenen Swapsatzes tief, sticht nicht. Es ist nicht erheblich, wie die Swapsätze zustande gekommen sind; entscheidend ist einzig deren tatsächliche Höhe. Die Rendite erweist sich dann als angemessen, wenn sie die Vorgaben der Wegleitung mindestens erreicht. Erreicht die Dividende diesen Schwellenwert, dann bleibt für einen Minderheitsabzug kein Raum [StRK ZH (2 ST.2010.159) vom 5.8.2010]. Zudem erweist sich bei der Berechnung der Grenzrendite die Erhöhung des gerundeten Swapsatzes um einen Prozentpunkt als nicht zu tief [StRK ZH (1 ST.2014.162) vom 20.10.2014].

<sup>26</sup> Änderungen gemäss Beschluss der SSK vom 16.10.2020 (gestützt auf die Zustimmung der FDK vom 25.9.2020) für Bewertungen mit Bilanzstichtagen ab 1. Januar 2021.

- 64** Der Pauschalabzug wird nicht gewährt auf Titeln
- a. deren Verkehrswert nicht nach einer Formel gemäss RZ 34, RZ 38, oder RZ 42 berechnet wird;
  - b. von neu gegründeten Gesellschaften, die gemäss RZ 32 und nicht nach RZ 34 ff. bewertet wurden;
  - c. von in Liquidation stehenden Gesellschaften (RZ 48);
  - d. von Genossenschaften (RZ 51, RZ 65 und RZ 66);
  - e. die mit einem Sonderrecht zur ausschliesslichen Nutzung bestimmter Teile eines sich im Besitz einer Immobiliengesellschaft befindlichen Gebäudes ausgestattet sind (Mieter-Aktionär).
- 

## **PRAXIS**

### ▪ ***Pauschalabzug bei Genossenschaften***

Da das Stimmrecht bei Genossenschaften nach Köpfen verteilt wird (885 OR: Jeder Genossenschafter hat in der Generalversammlung oder in der Urabstimmung eine Stimme) und dementsprechend ein beherrschender Einfluss eines Einzelnen ausgeschlossen ist, entfällt die Berücksichtigung eines Pauschalabzugs.

### ▪ ***Pauschalabzug bei GmbH-Anteilen***

Sind die allgemeinen Voraussetzungen erfüllt, dann ist der Pauschalabzug – unabhängig von der alt- oder neurechtlichen Ausprägung – einheitlich zu gewähren.

## **RECHTSPRECHUNG**

### ▪ ***Kein Abzug bei Vorliegen eines tatsächlichen Verkehrswerts***

Wird der Vermögenssteuerwert aufgrund eines massgeblichen Kaufpreises festgelegt (RZ 2 Abs. 5), dann besteht kein Raum für den Pauschaleinschlag von 30 % [StRK TG (StRE 45/2009) vom 20.2.2009, bestätigt in VGr TG (VG.2009.53) vom 8.7.2009, StRK ZH (1 ST.2014.9) vom 7.4.2014].

### ▪ ***Kein Abzug bei Verwendung einer individuellen Bewertungsformel (RZ 64 lit. a.)***

Die Bestimmung, wonach bei Verwendung einer individuellen Bewertungsformel kein Pauschaleinschlag beansprucht werden kann, geht von der Überlegung aus, dass eine solche Individualbewertung direkt zum Verkehrswert der infrage stehenden Titel führt, d.h. insbesondere auch allfällige Minderwerte wegen besonderer Umstände berücksichtigt und sich deshalb kein zusätzlicher Einschlag mehr rechtfertigt [StRK ZH (2 ST.2009.10) vom 19.3.2009, bestätigt in VGr ZH (SB.2009.00043) vom 30.9.2009].



## 6. Genossenschaftsanteile

- 65** <sup>1</sup> Der Steuerwert von Anteilen an Genossenschaften wird wie folgt ermittelt:
- Bei Genossenschaften, deren Statuten bestimmen, dass ausscheidende Genossenschafter Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen gemäss Art. 864 OR (Rückzahlung zum Nennwert) haben: höchstens zum Nennwert.
  - Bei gleichen Voraussetzungen aber einer Verzinsung der Anteilscheine, die den landesüblichen Zinsfuss für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten (Art. 859 Abs. 3 OR) übersteigt: nach dem einfachen Mittel zwischen dem Nennwert und den kapitalisierten Ausschüttungen (Durchschnitt der zwei vor dem massgebenden Bewertungsstichtag vorgenommenen Ausschüttungen, wobei diejenige des zweiten Jahres doppelt zu gewichten ist).
- <sup>2</sup> Als Grundlage für die Kapitalisierung der Ausschüttungen gilt der um 1 Prozent-Punkt erhöhte Swapsatz<sup>27</sup> gemäss RZ 10 Abs. 2 bzw. RZ 60 Abs. 3.

### PRAXIS

#### ▪ *Präzisierung zum Wegleitungstext*

Diese Bewertungsrichtlinien gelten für Selbsthilfegenossenschaften nach RZ 50.

Die Verzinsung gemäss RZ 65 Abs. 1 Bst. b gilt als überhöht, wenn sie den um 2 % erhöhten steuerlich zulässigen Höchstzinssatz für Betriebskredite übersteigt. Der massgebende Höchstzinssatz wird jährlich von der eidg. Steuerverwaltung in ihrem „Rundschreiben über die steuerlich anerkannten Zinssätze für Vorschüsse oder Darlehen in Schweizer Franken“ publiziert.

#### ▪ *„Verzinsung“ – Herleitung des massgeblichen Höchstzinssatzes*

| Bewertungsjahr  | 2023         | 2024         | 2025         |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Höchstzinssatz gemäss „Rundschreiben über die steuerlich anerkannten Zinssätze für Vorschüsse oder Darlehen in Schweizer Franken“ | 3.75%        | 3.75%        | 3.50%        |
| Erhöhung  | 2.00%        | 2.00%        | 2.00%        |
| <b>Grenzrendite</b>   | <b>5.75%</b> | <b>5.75%</b> | <b>5.50%</b> |

### RECHTSPRECHUNG

#### ▪ *Verzinsung der Anteilscheine gem. RZ 65 Abs. 1. Bst. b*

Für den „landesüblichen Zinsfuss für langfristige Darlehen ohne Sicherheiten“ nach Art. 859 OR enthält das Gesetz keine Legaldefinition. Gerade mit Blick auf die „Landesüblichkeit“ drängt es sich auf, von einem Zinssatz auszugehen, der von einer eidgenössischen Behörde, für die ganze Schweiz, aufgrund der konkreten Zinsentwicklung am Markt, regelmässig neu festgelegt wird.

<sup>27</sup> Gemäss geänderter Berechnung des Kapitalisierungssatzes (Rz 10) kommt der risikolose Zinssatz zur Anwendung.

---

Dies trifft auf den von der eidg. Steuerverwaltung jährlich publizierten Höchstzinssatz für Betriebskredite zu. Um dem Kriterium der „Langfristigkeit“ Rechnung zu tragen, drängt es sich weiter auf, diesen Höchstzinssatz für Betriebskredite zu erhöhen. Eine Erhöhung um 1 % bis 2 % erscheint dabei als gerechtfertigt [StRK BE (100 15 140) vom 7.6.2016].

- 
- 66** Liegt der quotale Unternehmenswert einer Erwerbsgenossenschaft über dem Nennwert und bestimmen die Statuten der Genossenschaft, dass ausscheidende Genossenschafter Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen gemäss Art. 864 OR (Rückzahlung zum Nennwert) haben, so wird der Steuerwert der Anteile nach dem einfachen Mittel zwischen dem Nennwert und dem quotalen Unternehmungswert ermittelt.
- 

## **PRAXIS**

### ▪ ***Präzisierung zum Wegleitungstext***

Diese Bewertungsrichtlinien gelten für Erwerbsgenossenschaften, deren Statuten einen Abfindungsanspruch bei Ausscheiden der Genossenschafter vorsehen (Art. 864 OR).

## **RECHTSPRECHUNG**

Die Ermittlung des Steuerwerts von Anteilen einer Erwerbsgenossenschaft aufgrund von RZ 66 erweist sich als rechtsbeständig [VGr FR (607 2009-34) vom 25.7.2011].

---

## **7. Anteile an kollektiven Kapitalanlagen**

- 67** <sup>1</sup> Der Steuerwert der Anteile an kollektiven Kapitalanlagen bemisst sich wie folgt:
- a. Bei nichtkотиerten Anteilen, die regelmässig ausserbörslich gehandelt werden, gilt als Verkehrswert der letzte verfügbare Kurs der entsprechenden Steuerperiode.
  - b. Bei nichtkотиerten Anteilen, für die keine ausserbörslichen Kursnotierungen bekannt sind, nach dem Durchschnitt der Rücknahmepreise im letzten Monat der entsprechenden Steuerperiode oder - wenn keine vorhanden sind - nach dem Inventarwert (Net Asset Value) am Ende der Steuerperiode.
- <sup>2</sup> Die Steuerwerte der wesentlichsten nichtkотиerten Anteile von Anlagefonds werden per Stichtag
31. Dezember jährlich in der Kursliste der Eidg. Steuerverwaltung publiziert.
- <sup>3</sup> Zur Umrechnung von nicht publizierten Anteilen von Anlagefonds fremder Währung in Schweizer Franken ist der Devisenkurs am Ende der Steuerperiode massgebend. Die Devisenkurse per 31. Dezember sind in der Kursliste der Eidg. Steuerverwaltung publiziert.
-

---

## **8. Festverzinsliche Wertpapiere**

- 68** <sup>1</sup> Bei nichtkotierten, festverzinslichen Wertpapieren, die regelmässig ausserbörslich gehandelt werden, gilt als Verkehrswert der letzte verfügbare Kurs der entsprechenden Steuerperiode.
- <sup>2</sup> Bei nichtkotierten festverzinslichen Wertpapieren, für die keine ausserbörslichen Kursnotierungen bekannt sind, nach dem am Ende der Steuerperiode geltenden marktüblichen Zinssatz, unter Berücksichtigung der Restlaufzeit, der Bonität des Schuldners sowie der erschwerten Veräußerlichkeit.
- <sup>3</sup> Zur Umrechnung festverzinslicher Wertpapiere fremder Währung in Schweizer Franken ist der Devisenkurs am Ende der Steuerperiode massgebend. Die Devisenkurse per 31. Dezember sind in der Kursliste der Eidg. Steuerverwaltung publiziert.
-

---

**D. Anwendbarkeit**

- 69** <sup>1</sup> Dieses Kreisschreiben gilt für Bewertungen mit Bilanzstichtagen ab 1. Januar 2008. Es ersetzt das Kreisschreiben Nr. 28 vom 21. August 2006.
- <sup>2</sup> ~~Die Regelung gemäss Randziffer 36 gilt erst für Bewertungen mit Bilanzstichtagen ab 1. Januar 2011. Die RZ 36 wird auf Beschluss des Vorstands der Schweizerischen Steuerkonferenz nicht umgesetzt.~~
- <sup>3</sup> Die RZ 37 wird aufgrund des Inkrafttretens des Bundesgesetzes über die Steuerreform und die AHV-Finanzierung per 1. Januar 2020 gelöscht.
-