



## Merkblatt

### Interkantonale Steuerauscheidung mit Liegenschaften (Repartitionswerte)

#### Inhaltsverzeichnis

	Randnummer
A. Inhalt	1
B. Rechtliche Grundlagen	2–3
C. Geltungsbereich	4
D. Repartitionswerte	5–11
1. Interkantonale Steuerauscheidung	5–6
2. Bewertung der Liegenschaften (Repartition)	7–8
3. Beispiele	9–11
3.1 Bis und mit Steuerperiode 2018	10
3.2 Ab Steuerperiode 2019	11
E. Gültigkeit und Publikation	12–13

## **A. Inhalt**

- 1 Das vorliegende Merkblatt hat die Bewertung von Grundstücken bei interkantonalen Steuerausscheidungen mittels Repartitionswerten zum Gegenstand.

## **B. Rechtliche Grundlagen**

- 2 Gemäss § 5 Abs. 1 Bst. b des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 (StG, SRSZ 172.200) sind natürliche Personen ohne steuerrechtlichen Wohnsitz oder Aufenthalt im Kanton auf Grund wirtschaftlicher Zugehörigkeit steuerpflichtig, wenn sie Eigentum, dingliche Rechte oder diesen wirtschaftlich gleichkommende persönliche Nutzungsrechte an Grundstücken im Kanton haben.
- 3 Gemäss § 7 Abs. 1 StG erfolgt die Steuerausscheidung für Grundstücke im Verhältnis zu anderen Kantonen nach den Grundsätzen des Bundesrechts über das Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung.

## **C. Geltungsbereich**

- 4 Das Merkblatt findet Anwendung auf nichtlandwirtschaftliche Grundstücke.

## **D. Repartitionswerte**

### **1. Interkantonale Steuerausscheidung**

- 5 Die Steuerausscheidung teilt das steuerbare Gesamteinkommen und -vermögen einer Person betragsmässig auf die betroffenen Steuerhoheiten auf (Ausland, Kantone, Gemeinden). Die interkantonale Steuerausscheidung betrifft die Aufteilung auf die Kantone.
- 6 Die interkantonale Steuerausscheidung wird aufgrund der Steuerveranlagung für das nach kantonalem Recht ermittelte Gesamteinkommen und -vermögen vorgenommen. Die jeweilige Steuerhoheit (Kanton) besteuert die für sie bestimmten Teile des Einkommens und Vermögens zum Steuersatz des gesamten Einkommens und Vermögens (unbedingte Freistellung<sup>1</sup> mit Progressionsvorbehalt). Grundsätzlich werden Einkommen und Vermögen objektmässig<sup>2</sup>, Schulden und Schuldzinsen proportional, d.h. nach Lage der Gesamtaktiven, verlegt.

### **2. Bewertung der Liegenschaften (Repartition)**

- 7 Eine sachgerechte und vollständige Verteilung der Schulden und Schuldzinsen bei der interkantonalen Steuerausscheidung setzt voraus, dass die betroffenen Kantone die Bewertung der inner- und ausserkantonalen Vermögensobjekte, insbesondere der Liegenschaften, nach übereinstimmenden Regeln vornehmen. Da die kantonalen Bewertungskriterien

---

<sup>1</sup> Unbedingte Freistellungsmethode: Die nicht zur Besteuerung berechtigten Kantone sind von der Besteuerung des Steuerobjektes auch dann ausgeschlossen, wenn der berechnete Kanton von seinem Besteuerungsrecht keinen Gebrauch macht.

<sup>2</sup> Bei der objektmässigen Methode werden Einkommens- und Vermögensbestandteile jeweils als Ganzes dem berechtigten Kanton zugewiesen.

sehr unterschiedlich sind, resultieren uneinheitliche Steuerwerte, die von den Verkehrswerten abweichen können. Aus diesem Grund sind die Liegenschaftswerte für die Steuerauscheidung vorerst mit einem Umrechnungskoeffizienten (Repartitionsfaktor) auszugleichen. Die Anpassung der kantonalen Steuerwerte aufgrund des anwendbaren Repartitionsfaktors vereinheitlicht die Liegenschaftswerte schweizweit und gewährleistet eine korrekte Verteilung der Schulden und Schuldzinsen auf die betroffenen Kantone.

- 8 Die Schweizerische Steuerkonferenz (SSK) ermittelt die massgebenden Repartitionsfaktoren periodisch aufgrund von Vergleichen zwischen Steuer- und Marktwerten und publiziert diese im Kreisschreiben Nr. 22 «Regeln für die Bewertung der Grundstücke bei interkantonalen Steuerauscheidungen» vom 22. März 2018<sup>3</sup>.

### 3. Beispiele

- 9 Eine steuerpflichtige Person mit Wohnsitz im Kanton Schwyz besitzt je eine Liegenschaft im Kanton Schwyz und im Kanton Tessin. Die kantonalen Steuerwerte der Liegenschaften belaufen sich auf CHF 400 000 (Kanton Schwyz) bzw. CHF 120 000 (Kanton Tessin). Wie hoch sind die satzbestimmenden Liegenschaftswerte in den beiden Kantonen?

#### 3.1 Bis und mit Steuerperiode 2018

- 10 Die satzbestimmenden Liegenschaftswerte berechnen sich wie folgt:

	Total	Kanton Schwyz	Kanton Tessin
Liegenschaft im Kanton Schwyz (kantonaler Steuerwert)	400'000	400'000	
Liegenschaft im Kanton Tessin (kantonaler Steuerwert)	120'000		120'000
Repartitionsfaktor		80 %	115 %
Repartitionswert = Steuerwert x Repartitionsfaktor (massgeblich für die Verteilung der Schulden und Schuldzinsen)	458'000	320'000	138'000
Rückrechnung auf kantonale Werte der veranlagenden Kantone (Differenz Repartitionswert zu Steuerwertschätzung)			
Berechnung: Repartitionswert / Repartitionsfaktor x Differenz zu 100 % (aus Sicht der veranlagenden Kantone)			
<b>Veranlagung Kanton Schwyz<sup>1</sup></b>	458'000 / 80 x 20	320'000 / 80 x 20	138'000 / 80 x 20
Faktor A <100 % -> Zurechnung	114'500	80'000	34'500
Satzbestimmender Wert Kanton Schwyz	572'500	400'000 <sup>2</sup>	172'500
<b>Veranlagung Kanton Tessin<sup>1</sup></b>	458'000 / 115 x 15	320'000 / 115 x 15	138'000 / 115 x 15
Faktor B >100 % -> Abrechnung	-59'739	-41'739	-18'000
Satzbestimmender Wert Kanton Tessin	398'261	278'261	120'000 <sup>2</sup>

1) Bei einem Repartitionsfaktor des Wohnsitzkantons weniger als 100 % erfolgt die Wertanpassung in allen Liegenschaftskantonen durch Zurechnung, bei einem Repartitionsfaktor von mehr als 100 % durch Abrechnung

2) Der Repartitionswert wird auf den Wert zurückgerechnet, den die Liegenschaft im veranlagenden Kanton hätte, da jeder Kanton berechtigt ist, die Bewertung zur Ermittlung des satzbestimmenden Vermögens nach seinen Richtlinien vorzunehmen

Die Repartitionsfaktoren betragen für den Kanton Schwyz 80 % und für den Kanton Tessin 115 %. Zur Ermittlung des für den jeweiligen Kanton massgebenden satzbestimmenden Vermögens bewertet der Kanton Schwyz die im Kanton Tessin gelegene Liegenschaft mit CHF 172 500, der Kanton Tessin diejenige des Kantons Schwyz mit CHF 278 261.

<sup>3</sup> Geändert per 26. August 2020.

### 3.2 Ab Steuerperiode 2019

- 11 Die satzbestimmenden Liegenschaftswerte berechnen sich wie folgt:

	Total	Kanton Schwyz	Kanton Tessin
Liegenschaft im Kanton Schwyz (kantonaler Steuerwert)	400'000	400'000	
Liegenschaft im Kanton Tessin (kantonaler Steuerwert)	120'000		120'000
Repartitionsfaktor		125 %	155 %
Repartitionswert = Steuerwert x Repartitionsfaktor (massgeblich für die Verteilung der Schulden und Schuldzinsen)	686'000	500'000	186'000
Rückrechnung auf kantonale Werte der veranlagenden Kantone (Differenz Repartitionswert zu Steuerwertschätzung)			
Berechnung: Repartitionswert / Repartitionsfaktor x Differenz zu 100 % (aus Sicht der veranlagenden Kantone)			
<b>Veranlagung Kanton Schwyz<sup>1</sup></b>	686'000 / 125 x 25	500'000 / 125 x 25	186'000 / 125 x 25
Faktor A >100 % -> Abrechnung	-137'200	-100'000	-37'200
Satzbestimmender Wert Kanton Schwyz	548'800	400'000	148'800
<b>Veranlagung Kanton Tessin<sup>1</sup></b>	686'000 / 155 x 55	500'000 / 155 x 55	186'000 / 155 x 55
Faktor B >100 % -> Abrechnung	-243'420	-177'420	-66'000
Satzbestimmender Wert Kanton Tessin	442'580	322'580	120'000

- 1) Da der Repartitionswert des Wohnsitzkantons Schwyz mehr als 100 % beträgt, erfolgt eine Korrektur durch Abrechnung  
 2) Der Repartitionswert wird auf den Wert zurückgerechnet, den die Liegenschaft im veranlagenden Kanton hätte, da jeder Kanton berechtigt ist, die Bewertung zur Ermittlung des satzbestimmenden Vermögens nach seinen Richtlinien vorzunehmen

Die Repartitionsfaktoren betragen für den Kanton Schwyz 125 % und für den Kanton Tessin 155 %<sup>4</sup>. Zur Ermittlung des für den jeweiligen Kanton massgebenden satzbestimmenden Vermögens bewertet der Kanton Schwyz die im Kanton Tessin gelegene Liegenschaft mit CHF 148 800, der Kanton Tessin diejenige des Kantons Schwyz mit CHF 322 580.

### E. Gültigkeit und Publikation

- 12 Dieses Merkblatt gilt ab sofort. Es ersetzt das Merkblatt «Interkantonale Steuerauscheidung mit Liegenschaften (Repartitionswerte)» vom 19. Februar 2019.
- 13 Das Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 18. November 2025

<sup>4</sup> Die Repartitionsfaktoren der beiden Kantone ab 2019 entsprechen denjenigen, die ab 2020 gelten.