

Beschluss Nr. 381/2025
Schwyz, 20. Mai 2025 / ju

Motion M 19/24: Folgevorstoss: Grundstückgewinnsteuer modernisieren!
Beantwortung

1. Wortlaut der Motion

Am 11. Dezember 2024 haben Kantonsrat Willi Kälin und 13 Mitunterzeichner folgende Motion eingereicht:

«Mit Beschluss Nr. 825/2024 unterbreitete der Regierungsrat am 13. November 2024 den Bericht zur Motion M 10/24: "Grundstückgewinnsteuer modernisieren!" und beantragte dem Kantonsrat die Motion für nicht erheblich zu erklären. Einer der Hauptgründe für diesen Entscheid ist die Tatsache, dass der Besitzesdauerrabatt für die Grundstückgewinnsteuer nicht auf 100 Prozent ansteigen darf, da das Steuerharmonisierungsgesetz aufgrund der Haltedauer keine Befreiung der Grundstückgewinnsteuer zulässt.

Aufgrund der Praxisänderung im Kanton Genf, welcher ab 1.1.2025 nicht mehr einen Rabatt von 100 Prozent bei einer Besitzesdauer von vollen 25 Jahren gewährt, sondern die Höhe des Rabattes auf 98 Prozent reduziert, gehen die Motionäre davon aus, dass dadurch die gesetzlichen Vorgaben erfüllt sind und stellen hiermit dem Regierungsrat einen modifizierten Antrag.

Nach Auffassung der Motionäre greift die Begründung des Regierungsrates im oben erwähnten Beschluss besonders in folgenden Punkten zu kurz.

- *Der Regierungsrat betont, dass die Grundstückgewinnsteuer keine Vorsorgeinvestitionen belastet, da sie erst bei Veräusserung anfallt und Aufschubregelungen existierten. Allerdings wird nicht darauf eingegangen, dass die Steuer ältere Menschen, die ihre Immobilie verkaufen möchten oder müssen, überproportional treffen kann, da der Besitzesdauerrabatt die steuerliche Belastung nicht vollständig ausgleicht.*
- *Der Regierungsrat argumentiert auch, dass die Grundstückgewinnsteuer keine marktdämpfende Funktion habe und verweist auf ausserfiskalische Massnahmen. Dabei wird übersehen, dass eine geringere Steuerlast die Bereitschaft zu Verkäufen steigert und das Angebot erhöhen könnte, was dem Wohnungsmangel entgegenwirken würde.*

- *Der Regierungsrat führt die potenziellen Einnahmeverluste durch einen höheren Besitzesdauerabatt an, differenziert jedoch nicht zwischen kurzfristigen und langfristigen Effekten. Die Schätzung der Steuerausfälle berücksichtigt keine positiven Markteffekte, wie eine potenzielle Belegung von Verkäufen, die insgesamt zu stabilen oder gar höheren Einnahmen führen könnten.*

Antrag: Der Regierungsrat hat dem Kantonsrat eine Vorlage zu unterbreiten, in der sich die Grundstückgewinnsteuer nach vollen fünf Jahren Besitzesdauer um 10 Prozent und für jedes weitere Jahr um zusätzliche 4.4 Prozentpunkte ermässigt. Ab einer Besitzesdauer von vollen 25 Jahren beträgt der Besitzesdauerabatt maximal 98 Prozent.»

2. Antwort des Regierungsrates

2.1 Allgemeine Bemerkungen

Gemäss § 120 Abs. 1 und 3 des geltenden Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 (StG, SRSZ 172.200) besteuert der Kanton Gewinne, die durch Veräusserung von Grundstücken im Kanton Schwyz erzielt werden, für die ersten 40 000 Gewinnfranken mit einem Stufentarif und darüber liegende Gewinnanteile mit einem proportionalen Tarif. Hat der Veräusserer das Grundstück fünf volle Jahre gehalten, wird die Steuer um 10 % und mit jedem weiteren vollen Jahr um weitere 3 % ermässigt (sogenannter Besitzesdauerabatt). Der maximale Besitzesdauerabatt wird mit 25 Jahren Besitz erreicht und beträgt 70 %.

Am 23. Mai 2024 reichte der Motionär zusammen mit fünf Mitunterzeichnenden die Motion M 10/24 «Grundstückgewinnsteuer modernisieren!» ein. Der Kantonsrat hat diese gestützt auf die Antwort des Regierungsrates (RRB Nr. 825/2024) am 11. Dezember 2024 nicht erheblich erklärt. Der Antrag der gleichentags neu eingereichten Motion (Folgevorstoss) unterscheidet sich von demjenigen der damaligen Motion in der Höhe des verlangten maximalen Besitzesdauerabattes. Während nach der Motion M 10/24 der Besitzesdauerabatt bis 100 % hätte reichen sollen, wird in der Folgemotion neu noch ein Besitzesdauerabatt von maximal 98 % verlangt. Dazu sei der heute bei fünf vollen Jahren bereits gewährte Besitzesdauerabatt (10 %) für jedes der folgenden 20 Jahre um weitere 4.4 % zu erhöhen. Zur Begründung wird unter anderem auf den Kanton Genf verwiesen. Dort gelte seit 2025 nicht mehr ein Besitzesdauerabatt von 100 %, sondern von 98 %. Damit sollen nach Ansicht der Motionäre allfällige Bedenken gegenüber der Vereinbarkeit des vorgeschlagenen Besitzesdauerabattes mit dem Steuerharmonisierungsgesetz zerstreut sein.

2.2 Steuerharmonisierungsrechtliche Vorgaben

Der Regierungsrat hat in seiner Antwort auf die Motion M 10/24 ausgeführt, dass sich eine Erhöhung des Besitzesdauerabattes auf 100 % wie im Kanton Genf nicht mit Art. 12 des Steuerharmonisierungsgesetzes vom 14. Dezember 1990 (StHG, SR 642.14) vereinbaren lasse. Dies komme einer harmonisierungswidrigen Befreiung von der Grundstückgewinnsteuer gleich, von der bestimmte Personen in rechtsungleicher Weise gegenüber anderen Grundstückveräusserern profitieren würden (vgl. RRB Nr. 825/2024, Ziff. 2.5). Der Kanton Genf kennt bei der Grundstückgewinnsteuer einen nach Besitzesdauer abgestuften Tarif, jedoch keinen Besitzesdauerabatt wie der Kanton Schwyz und andere Kantone. Seit 2025 beträgt im Kanton Genf der Grundstückgewinnsteuersatz bei einer Besitzesdauer von 25 Jahren oder mehr mindestens 2 % (bis Ende 2024: 0 %). Demgegenüber besteuert der Kanton Schwyz Grundstückgewinne aufgrund eines nach der Höhe des Grundstückgewinnes abgestuften Tarifs, auf den der Besitzesdauerabatt Anwendung findet (§ 120 Abs. 1 und 3 StG). Während der Kanton Genf auch bei längsten Besitzesdauern immer noch eine Grundstückgewinnsteuer von 2 % auf dem steuerbaren Grundstückgewinn erhebt, würden sich im Kanton Schwyz bei Umsetzung des Motionsantrags (maximaler Besitzesdauerabatt 98 %) folgende Steuerbelastungen ergeben:

Steuerbarer Grundstücksgewinn	Steuersatz	Steuerbelastung (ab 25 Jahren Besitzesdauer)	
		Geltendes Recht ¹⁾	Gemäss Motion ²⁾
Erste 3000 Franken	8 %	2.40 %	0.16 %
Weitere 5000 Franken	12 %	3.60 %	0.24 %
Weitere 7000 Franken	16 %	4.80 %	0.32 %
Weitere 10 000 Franken	20 %	6.00 %	0.40 %
Weitere 15 000 Franken	25 %	7.50 %	0.50 %
Gewinnanteile über 40 000 Franken	30 %	9.00 %	0.60 %

1) Maximaler Rabatt von 70 % ab 25 Jahren Besitzesdauer

2) Maximaler Rabatt von 98 % ab 25 Jahren Besitzesdauer

Gewinne auf Grundstücken, die vom Veräusserer während 25 Jahren und mehr gehalten werden, würden im Kanton Schwyz bei einem Besitzesdauerabbatt von 98 % wesentlich tiefer besteuert (Tarifstufen zwischen 0.16 % und 0.6 %) als im Kanton Genf (Steuersatz 2 %). Nach Auffassung des Regierungsrates liesse sich bei Besitzesdauern ab 25 Jahren weder ein maximaler Besitzesdauerabbatt von 98 % noch eine Besteuerung von 2 % mit einer rechtsgleichen und in zeitlicher Hinsicht angemessenen Besteuerung vereinbaren. Eine derart tiefe Besteuerung könnte zudem auch sachlich nicht begründet werden, zumal die Schweiz seit jeher über eine hohe Preisstabilität verfügt und Grundstücksgewinne steuertechnisch als «unverdiente» Wertzuwachsgewinne gelten, die konjunkturell bedingt und teilweise auch auf staatliche Infrastrukturmassnahmen zurückzuführen sind (vgl. RRB Nr. 825/2024, Ziff. 2.2).

2.3 Hohe Attraktivität im interkantonalen Vergleich

Die Besteuerung von Grundstücksgewinnen im Kanton gilt über alle Haltedauern und Gewinnstufen betrachtet im interkantonalen Vergleich als attraktiv (vgl. RRB Nr. 447/2024, Ziff. 2.2.3), so dass sich auch unter diesem Aspekt kein Handlungsbedarf ergibt. Ein Vergleich mit anderen Kantonen zeigt zudem, dass der Kanton Schwyz bei der Grundstücksgewinnbesteuerung bereits heute einen äusserst grosszügigen Besitzesdauerabbatt gewährt:

<i>Kanton</i>	<i>Art der Ermässigung</i>	<i>Maximale Ermässigung</i>	<i>Besitzesdauer</i>
BE ¹⁾	Reduktion Grundstücksgewinn	70 %	40 Jahre
BL ¹⁾	Reduktion Grundstücksgewinn	Fr. 50 000.--	30 Jahre
BS ¹⁾	Im Tarif enthalten (Steuersatz 12 % bei Besitzesdauer = 25 Jahre)	---	---
JU ¹⁾	Reduktion Steuerbetrag	50 %	50 Jahre
NW ¹⁾	Im Tarif enthalten (Steuersatz 12 % bei Besitzesdauer > 30 Jahre)	---	---
SZ ¹⁾	Reduktion Steuerbetrag	70 %	25 Jahre
TI ¹⁾	Im Tarif enthalten (Steuersatz 4 % bei Besitzesdauer = 30 Jahre)	---	---

UR ¹⁾	Im Tarif enthalten (Steuersatz 11 % bei Besitzesdauer > 20 Jahre)	---	---
ZH ¹⁾	Reduktion Steuerbetrag	50 %	20 Jahre
AG ²⁾	Im Tarif enthalten (Steuersatz 5 % bei Besitzesdauer = 25 Jahre)	---	---
AI ²⁾	Reduktion Steuerbetrag	50 %	20 Jahre
AR ²⁾	Reduktion Steuerbetrag	50 %	29 Jahre
FR ²⁾	Im Tarif enthalten (Steuersatz 10 % bei Besitzesdauer > 15 Jahre)	---	---
GE ²⁾	Keine Ermässigung Nach Besitzesdauer abgestufter Tarif (Steuersatz 2 % bei Besitzesdauer ≥ 25 Jahre)	---	---
GL ²⁾	Reduktion Steuerbetrag	90 %	30 Jahre
GR ²⁾	Reduktion Steuerbetrag	51 %	44 Jahre
LU ²⁾	Reduktion Steuerbetrag	25 %	33 Jahre
NE ²⁾	Reduktion Steuerbetrag	60 %	15 Jahre
OW ²⁾	Keine Ermässigung	---	---
SG ²⁾	Reduktion Steuerbetrag	40.5 % (Gewinn ≤ Fr. 500 000.--) bzw. 20 % (Gewinn > Fr. 500 000.--)	42 Jahre (Gewinn ≤ Fr. 500 000.--) bzw. 34 Jahre (Gewinn > Fr. 500 000.--)
SH ²⁾	Reduktion Steuerbetrag	60 %	17 Jahre
SO ²⁾	Reduktion Steuerbetrag	50 %	31 Jahre
TG ²⁾	Reduktion Steuerbetrag	72 %	23 Jahre
VD ²⁾	Im Tarif enthalten (Steuersatz 7 % bei Besitzesdauer > 24 Jahre)	---	---
VS ²⁾	Satzreduktion	Je nach Tarifstufe ³⁾	25 Jahre
ZG ²⁾	Reduktion Steuersatz	25 %	25 Jahre

- 1) Monistischer Kanton: Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen Gewinne auf Grundstücken des Privat- und Geschäftsvermögens.
2) Dualistischer Kanton: Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen nur die Gewinne auf Grundstücken des Privatvermögens.
3) Grundstücksgewinn bis Fr. 50 000.--: Steuersatz 1 % statt 12 %; Grundstücksgewinn ab Fr. 50 000.-- bis Fr. 100 000.--: Steuersatz 2 % statt 18 %; Grundstücksgewinn über Fr. 100 000.--: Steuersatz 3 % statt 24 %.

2.4 Hohe Steuerausfälle bei ungleicher Entlastungsverteilung

Die verlangte Erhöhung des Besitzesdauerabattes würde beim Kanton zu jährlichen Steuermindereinnahmen von rund 49.2 Mio. Franken führen. Dies entspräche rund 43 % des gesamten Grundstückgewinnsteuerertrages des Jahres 2024 oder rund 44 % des durchschnittlichen Grundstückgewinnsteuerertrages der letzten vier Jahre (2021–2024). Der Steuerausfall für den Kanton betrüge somit ziemlich genau 10 % einer Steuereinheit (vgl. Aufgaben- und Finanzplan 2025–2028, Seite 11), wobei von der Grundstückgewinnsteuereinsparung jährlich nur knapp 1300 Steuerpflichtige (Fälle mit steuerbaren Grundstücksgewinnen) profitieren würden. Wie bereits betont, handelt es sich dabei nicht um «erarbeitete» Gewinne, sondern um konjunkturell bedingte Wertzuwächse, die auch auf staatliche Infrastrukturmassnahmen zurückzuführen sind.

2.5 Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Bezüglich möglicher Auswirkungen der Grundstückgewinnsteuer auf den Immobilienmarkt und die Vorsorge verweist der Regierungsrat im Wesentlichen auf RRB Nr. 825/2024 und die dort unter Ziff. 2.4 gemachten Ausführungen. Der Grundstückgewinnsteuer fällt ausser im Bereich der harmonisierungsrechtlich vorgeschriebenen, spekulationshemmenden Besteuerung kurzfristiger Grundstückgewinne keine andere marktregulierende Funktion zu. Ihr Zweck besteht in der Mittelbeschaffung für das Gemeinwesen. Aus diesen Gründen hält der Regierungsrat die mit der Motion verbundene Erwartung, dass eine entsprechende Anpassung des Besitzesdauerrabattes «die Bereitschaft zu Grundstücksverkäufen steigere», langfristig zu einer «positiven Belebung von Verkäufen» und damit zu «stabilen oder gar höheren Einnahmen» aus der Grundstückgewinnsteuer führe, für unzutreffend. Im Gegenteil – mit einem höheren, fast auf 100 % ansteigenden Besitzesdauerrabatt würde vielmehr der Anreiz erhöht, ein Grundstück erst bei Erreichen der für den Maximalrabatt erforderlichen Besitzesdauer zu veräussern. Im Weiteren ist mit einer Grundstücksveräusserung nicht automatisch ein Wohnungsbau verbunden, weshalb mit einer höheren Anzahl von Grundstücksveräusserungen nicht auch zusätzlicher Wohnraum im gleichen Umfang geschaffen werden könnte. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Grundstückgewinnsteuer um eine sogenannte Objektsteuer handelt, bei der – im Gegensatz zur Einkommens- und Vermögenssteuer – zur Steuerbemessung auf den Veräusserungserlös und die Anlagekosten abgestellt wird, und nicht auf die wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse der steuerpflichtigen Personen. Dies rechtfertigt sich aufgrund der Besteuerung des Grundstückgewinns als Wertzuwachsge Gewinn (vgl. Ziff. 2.2), der bei der Realisierung des Steuertatbestandes (Grundstücksveräusserung) zu einer entsprechenden Liquiditätserhöhung beim Veräusserer führt. Aus diesen Gründen und aufgrund des im interkantonalen Vergleich bereits attraktiven Besitzesdauerrabattes des Kantons kann jedenfalls nicht von einer «überproportionalen Steuerbelastung» bestimmter Personengruppen gesprochen werden. Daher bleibt unklar, welche «steuerliche Belastung bei älteren Personen» durch den geltenden Besitzesdauerrabatt vermeintlich nicht «vollständig ausgeglichen» wird. Im Hinblick auf die von den Motionären erwähnte Vorsorge in Form von Grundstücksinvestitionen ist darauf hinzuweisen, dass die steuerliche Förderung der Vorsorge ausschliesslich für die Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung vorgesehen ist und nicht für Vermögensanlagen (Art. 111 Abs. 3 und 4 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101]). Ob ein Grundstück im Einzelfall Vorsorgecharakter hat oder nicht, liegt ohnehin im Ermessen des jeweiligen Eigentümers und entzieht sich auch deshalb der Möglichkeit einer generell-abstrakten Regelung im Bereich der Grundstückgewinnsteuer.

2.6 Fazit

Der Regierungsrat bekräftigt seine bereits in RRB Nr. 825/2024 gemachte Auffassung und lehnt auch eine reduzierte Erhöhung des Besitzesdauerrabattes ab. Die von den Motionären erhofften Ziele vermögen die geforderte Massnahme nicht zu rechtfertigen und könnten mit der Grundstückgewinnsteuer auch gar nicht erreicht werden. In dieser Hinsicht erweist sich die verlangte Massnahme auch als unverhältnismässig. Der Kanton Schwyz weist heute eine im schweizweiten Vergleich günstige Grundstückgewinnsteuerbelastung auf und gewährt bereits einen grosszügigen Besitzesdauerrabatt. Die geforderte Erhöhung des Besitzesdauerrabattes stünde mit den harmonisierungsrechtlichen Vorgaben des Bundes in Widerspruch und wäre zudem mit dem Rechtsgleichheitsgebot unvereinbar. Ohne zwingende bzw. ersichtliche Gründe auf rund 44 % der jährlichen Grundstückgewinnsteuereinnahmen zu verzichten, wäre finanzpolitisch nicht zu verantworten und es besteht auch kein zugehöriger Spielraum. Die von den Motionären zusätzlich angeführten Argumente (insbesondere der im Kanton Genf ab 2025 geltende «Besitzesdauerrabatt») und Ziele (Förderung von Wohnungsangebot und Vorsorge) vermögen die rechtlichen, steuer- und finanzpolitischen Argumente aus Sicht des Regierungsrates nicht zu entkräften. Aus diesen Gründen beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat, die Motion nicht erheblich zu erklären.

Beschluss des Regierungsrates

1. Dem Kantonsrat wird beantragt, die Motion M 19/24 nicht erheblich zu erklären.
2. Zustellung: Mitglieder des Kantonsrates.
3. Zustellung elektronisch: Mitglieder des Regierungsrates; Staatsschreiber; Sekretariat des Kantonsrates; Finanzdepartement; Steuerverwaltung.

Im Namen des Regierungsrates:

Michael Stähli
Landammann



Dr. Mathias E. Brun
Staatsschreiber