

Beschluss Nr. 447/2024
Schwyz, 11. Juni 2024 / ju

Interpellation I 1/24: Zahlenwerte zur Grundstückgewinnsteuer
Beantwortung

1. Wortlaut der Interpellation

Am 16. Januar 2024 haben die Kantonsräte Willi Kälin und Samuel Lütolf folgende Interpellation eingereicht:

«Die Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer steigen stetig an. Im AFP 2024-2027 stellt die Regierung auf Seite 27 unter Politikfeld Steuern fest, dass die Einnahmen überproportional angestiegen sind.

Den Jahresrechnungen kann entnommen werden, dass sich die Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer in den letzten Jahren von 2018 (65.2 Mio.) über 2019 (77.7 Mio.), 2020 (88.7 Mio.), 2021 (109.7 Mio.) und schliesslich 2022 (leicht rückläufig auf 101.9 Mio.) teilweise massiv erhöht haben. Gegenüber dem Jahr 2016 haben sich die Erträge insgesamt sogar verdoppelt.

Die enorme Entwicklung der Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer steht nicht durchgehend in Korrelation mit den in steuerpflichtigen Handänderungen. So sind die Erträge im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um über 20% gestiegen, obwohl die Anzahl der Steuerpflichtigen Handänderungen um 4% abgenommen haben.

Kennzahlen

Bezeichnung	Einheit	2016 R	2017 R	2018 R	2019 R	2020 R	2021 R	2022 R
Entwicklung Grundstückgewinnsteuern (brutto)	% zu Vorjahr	- 22.46	+ 25.01	- 0.21	+ 19.12	+ 14.15	+ 23.63	- 7.14

Tabelle 1: Jahresbericht 2022, S. 232

Statistische Angaben	2018	2019	2020	2021	2022
Handänderungen	2 952	2 970	3 100	3 035	2 785
Pflichtige Handänderungen ¹	2 427	2 423	2 562	2 457	2 206
Eröffnete Veranlagungen	2 357	2 322	2 488	2 712	2 322
Offene Veranlagungen	1 727	1 828	1 902	1 647	1 531
Handänderungssumme (Mio. Fr.) ²	2 309	2 275	2 579	3 039	2 459
Gesamtgewinn (Mio. Fr.) ²	498	610	639	808	746

¹ Eröffnete Geschäftsfälle abzüglich Stornierungen

² Eröffnete Veranlagungen betreffend

Tabelle 2: Jahresbericht 2022, Zusätzliche Informationen, 5. Grundstückgewinnsteuern, S. 238

Vor diesem Hintergrund bitten wir den Regierungsrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie verteilen sich die steuerpflichtigen Handänderungen und die zu versteuernden Grundstückgewinne auf die entsprechenden Bezirke und Gemeinden?
2. Wie erklärt sich der Regierungsrat die enorme Zunahme bei den Erträgen aus der Grundstückgewinnsteuer?
3. Welche möglichen Massnahmen sieht der Regierungsrat vor, um eine Entlastung oder wenigstens eine Stabilisierung bei den Erträgen aus der Grundstückgewinnsteuer zu erreichen?

Für die Beantwortung unserer Fragen bedanken wir uns im Voraus.»

2. Antwort des Regierungsrates

2.1 Allgemeine Bemerkungen

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen Gewinne aus der Veräusserung von im Kanton Schwyz gelegenen Grundstücken des Privat- und Geschäftsvermögens (§ 104 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 [StG, SRSZ 172.200]). Steuerpflichtig ist die veräussernde Person (Verkäufer; § 111 Abs. 1 StG). Der steuerbare Grundstückgewinn entspricht der Differenz zwischen Veräusserungserlös und Anlagekosten. Letztere setzen sich zusammen aus dem Erwerbspreis und den anrechenbaren Aufwendungen (§ 113 Abs. 1 StG). Für die Steuerberechnung findet ein Stufentarif mit sechs Tarifstufen Anwendung. Bei kurzen Besitzesdauern (unter vier Jahren) erhöht sich die Grundstückgewinnsteuer (Besitzesdauerzuschlag), bei längeren Besitzesdauern (zwischen 5 und 25 Jahren) ermässigt sie sich (Besitzesdauererabatt; § 120 StG). Die Grundstückgewinnsteuer wird nur als einfache Steuer erhoben (§ 3 Abs. 3 StG). Dies bedeutet, dass sie keinem Steuerfussmechanismus unterliegt.

2.2 Beantwortung der Fragen

2.2.1 Wie verteilen sich die steuerpflichtigen Handänderungen und die zu versteuernden Grundstücksgewinne auf die entsprechenden Bezirke und Gemeinden?

Der Regierungsrat geht davon aus, dass mit den zu «versteuernden Grundstücksgewinnen» die effektiv vereinnahmten Grundstücksgewinnsteuern gemeint sind und nicht die durch die Verkäufer realisierten Grundstücksgewinne (Differenz Veräusserungserlös und Anlagekosten), welche der Grundstücksgewinnsteuer unterliegen. Die steuerpflichtigen Handänderungen (Hä; eröffnete Veranlagungen) und vereinnahmten Grundstücksgewinnsteuern (GGSt; in Mio. Franken) verteilen sich in den Jahren 2019 bis 2023 auf die einzelnen Gemeinden wie folgt:

Bezirke und Gemeinden	2019		2020		2021		2022		2023	
	Hä	GGSt ¹	Hä	GGSt ¹	Hä	GGSt ¹	Hä	GGSt ¹	Hä	GGSt ¹
<i>Bezirk Schwyz</i>										
Schwyz	179	6.3	127	4.0	352	12.3	212	5.1	195	6.7
Arth	131	2.8	137	2.9	173	5.1	132	2.5	104	6.6
Ingenbohl	108	2.4	103	4.2	167	5.5	115	5.6	97	2.5
Muotathal	64	0.5	47	0.2	58	0.3	48	0.5	61	0.8
Steinen	38	0.4	106	1.9	47	1.3	37	0.8	45	0.5
Sattel	30	0.3	31	0.4	40	0.3	38	1.3	51	1.6
Rothenthurm	31	0.5	43	0.2	35	0.9	23	0.2	39	0.7
Oberiberg	38	0.3	54	0.2	46	0.5	63	0.6	51	0.5
Unteriberg	33	0.2	40	0.4	39	0.5	42	0.3	45	0.7
Lauerz	24	0.4	13	0	13	0.2	14	0.2	21	0.8
Steinerberg	12	0.2	6	0.04	7	0.02	7	0.1	8	0.02
Morschach	49	0.7	38	0.6	32	0	51	1.0	25	1.0
Alpthal	23	0.2	12	0.1	19	0.1	14	0.4	23	0.2
Illgau	10	0.1	24	0.1	14	0.03	13	0.02	10	0.1
Riemenstalden	2	0	1	0	0	0	2	0	0	0
<i>Total Bezirk Schwyz</i>	<i>772</i>	<i>15.3</i>	<i>782</i>	<i>15.2</i>	<i>1042</i>	<i>27.1</i>	<i>811</i>	<i>18.6</i>	<i>775</i>	<i>22.7</i>
<i>Bezirk Gersau</i>	<i>85</i>	<i>1.4</i>	<i>51</i>	<i>1.6</i>	<i>67</i>	<i>1.9</i>	<i>65</i>	<i>2.3</i>	<i>47</i>	<i>2.6</i>
<i>Bezirk March</i>										
Lachen	98	5.6	137	8.9	117	5.0	143	7.6	72	4.0
Altendorf	137	4.2	112	5.7	133	12.6	88	3.7	94	6.3
Galgenen	88	2.3	101	2.0	94	2.0	72	1.4	59	2.4
Vorderthal	12	0.2	24	0.2	20	0.06	30	0.2	13	0.1
Innerthal	4	0.02	3	0.02	13	0	17	0.1	10	0.04
Schübelbach	113	4.7	169	9.4	152	4.3	113	2.4	94	3.4
Tuggen	56	1.2	55	1.3	62	1.4	66	2.5	41	0.04
Wangen	120	2.6	103	3.2	128	2.5	97	4.6	68	2.4
Reichenburg	81	3.0	95	1.7	54	1.0	71	1.2	72	1.9
<i>Total Bezirk March</i>	<i>709</i>	<i>23.8</i>	<i>799</i>	<i>32.4</i>	<i>773</i>	<i>28.9</i>	<i>697</i>	<i>23.7</i>	<i>523</i>	<i>20.5</i>
<i>Bezirk Einsiedeln</i>	<i>257</i>	<i>5.0</i>	<i>281</i>	<i>7.2</i>	<i>211</i>	<i>7.1</i>	<i>176</i>	<i>5.7</i>	<i>184</i>	<i>6.3</i>

<i>Bezirk Küssnacht</i>	134	6.0	153	9.0	207	13.4	214	7.5	139	8.8
<i>Bezirk Höfe</i>										
Wollerau	105	6.8	94	8.0	119	10.3	160	18.3	131	23.3
Freienbach	186	15.2	208	8.0	207	17.4	134	18.5	165	23.8
Feusisberg	74	4.2	120	7.1	86	3.5	65	7.4	79	8.6
<i>Total Bezirk Höfe</i>	365	26.2	422	23.1	412	31.2	359	44.2	375	55.7
<i>Total Kanton</i>	2322	77.7	2488	88.5	2712	109.6	2322	102	2043	116.6

1) Gerundet auf Fr. 100 000.--

Die Tabelle zeigt, dass im massgebenden Zeitraum die höchsten Grundstücksgewinne in den Gemeinden Schwyz, Lachen, Altendorf, Wollerau, Freienbach, Feusisberg und in den Eingemeindebezirken Einsiedeln und Küssnacht angefallen sind. Diese Gemeinwesen weisen auch die meisten Handänderungen auf.

2.2.2 Wie erklärt sich der Regierungsrat die enorme Zunahme bei den Erträgen aus der Grundstücksgewinnsteuer?

Die Höhe der Grundstückgewinnsteuereinnahmen hängt von folgenden Faktoren ab:

- Anzahl der Handänderungen (Grundstücksveräusserungen) in einem bestimmten Zeitraum;
- Höhe der steuerbaren Grundstücksgewinne als Differenz zwischen Veräusserungserlös und Anlagekosten;
- Höhe des gesetzlichen Steuertarifs (inklusive Besitzesdauerzuschlag und -rabatt in Abhängigkeit der Haltedauer bzw. Besitzesdauer des Grundstücks).

In der Interpellation wird die Entwicklung der Grundstückgewinnsteuererträge für die Jahre 2018 bis 2022 unter Bezugnahme auf den Jahresbericht des Regierungsrates 2022 dargelegt. Der im April 2024 verabschiedete Jahresbericht 2023 führt die Ertragsreihe für das Jahr 2023 fort (vgl. Seite 230). Damit ergibt sich für die Jahre 2018 bis 2023 folgendes Bild (Prozentvergleich zum jeweiligen Vorjahr):

Entwicklung der Grundstückgewinnsteuererträge						
Jahre	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ertrag (in Mio. Fr.) ¹	65.3	77.8	88.5	109.6	101.9	116.5
<i>Veränderung zu Vorjahr</i>	- 0.2 %	+ 19 %	+ 14 %	+ 24 %	- 7 %	+ 14 %

1) Gerundet auf Fr. 100 000.--

Auch für das Jahr 2023 ist eine Zunahme des Grundstückgewinnsteuerertrags zu verzeichnen (+ 14 % gegenüber dem Vorjahr). Demgegenüber setzt die Anzahl Handänderungen ihren abnehmenden Trend auch im Jahr 2023 fort (vgl. Jahresbericht 2023, Seite 236):

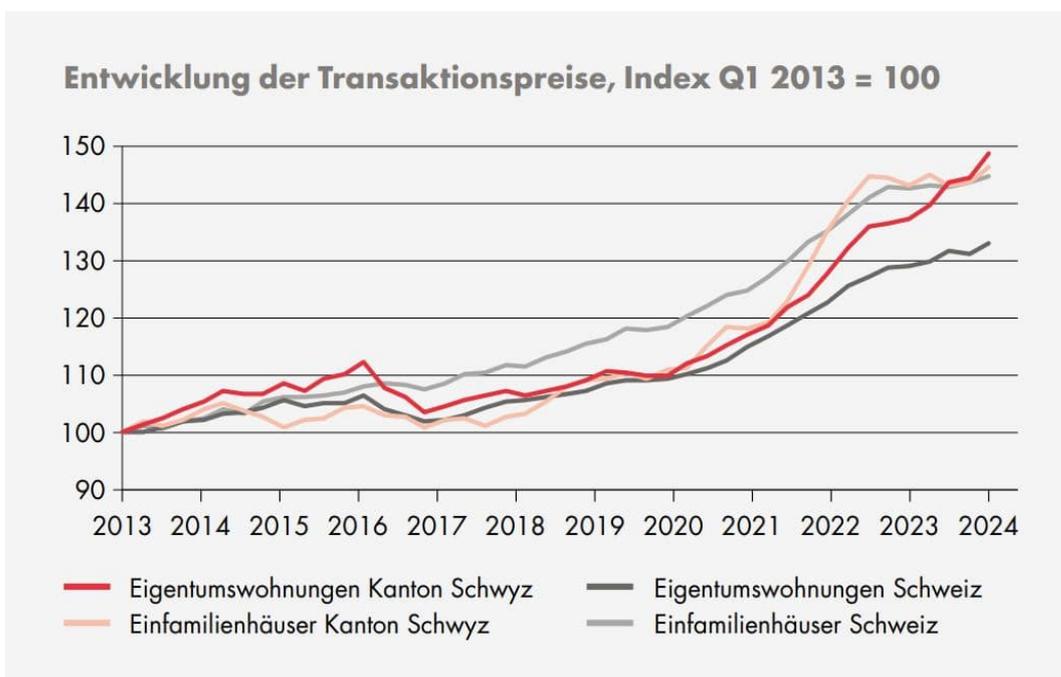
Entwicklung der Anzahl Handänderungen						
Jahre	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Handänderungen	2952	2970	3100	3035	2785	2632
<i>Veränderung zu Vorjahr</i>	+ 5 %	+ 1 %	+ 4 %	- 2 %	- 8 %	- 5 %
Steuerpflichtige Handänderungen ¹	2427	2423	2562	2457	2206	2067
<i>Veränderung zu Vorjahr</i>	+ 3 %	- 0.2 %	+ 6 %	- 4 %	- 10 %	- 6 %

1) Eröffnete Geschäftsfälle abzüglich Stornierungen

Eine Gegenüberstellung der Grundstückgewinnsteuererträge und der Handänderungen ergibt für die Jahre 2018 bis 2023 keinen positiven Zusammenhang zwischen den beiden Grössen. Im Gegenteil haben die Grundstückgewinnsteuererträge trotz rückläufiger Anzahl Handänderungen zugenommen.

Der gesetzliche Steuertarif (§ 120 StG) ist im massgebenden Zeitraum (2018 bis 2023) unverändert geblieben. Damit scheidet die Revision von § 120 Abs. 2 StG vom 21. Mai 2014, mit welcher eine frühere Senkung des Besitzesdauerzuschlags per 1. Januar 2015 wieder rückgängig gemacht wurde, als Grund für die starke Zunahme der Grundstückgewinnsteuererträge der letzten Jahre ebenfalls aus, zumal auch die Haltedauern tendenziell eher zugenommen haben (Rückgang der Handänderungen; vgl. Tabelle oben).

Da bei den geltend gemachten Anlagekosten der Grundstückveräusserer keine massgebende Änderung für die Jahre 2018 bis 2023 festgestellt werden kann, ist die Entwicklung der Grundstückgewinnsteuererträge einzig auf den markanten Anstieg der Veräusserungspreise auf dem Immobilienmarkt zurückzuführen. Die steigenden Immobilienpreise werden dementsprechend auch seit längerem schweizweit medial diskutiert und bilden Gegenstand zahlreicher politischer Diskussionen. Die Publikation der Schwyzer Kantonalbank «Schwyzer Immobilienmarkt» vom Frühling 2024 bringt diesen erheblichen Preisanstieg auf dem Immobilienmarkt (für Wohneigentum und Einfamilienhäuser) für die Jahre 2018 bis Anfang 2024 ebenfalls deutlich zum Ausdruck:



Quelle: Schwyzer Kantonalbank

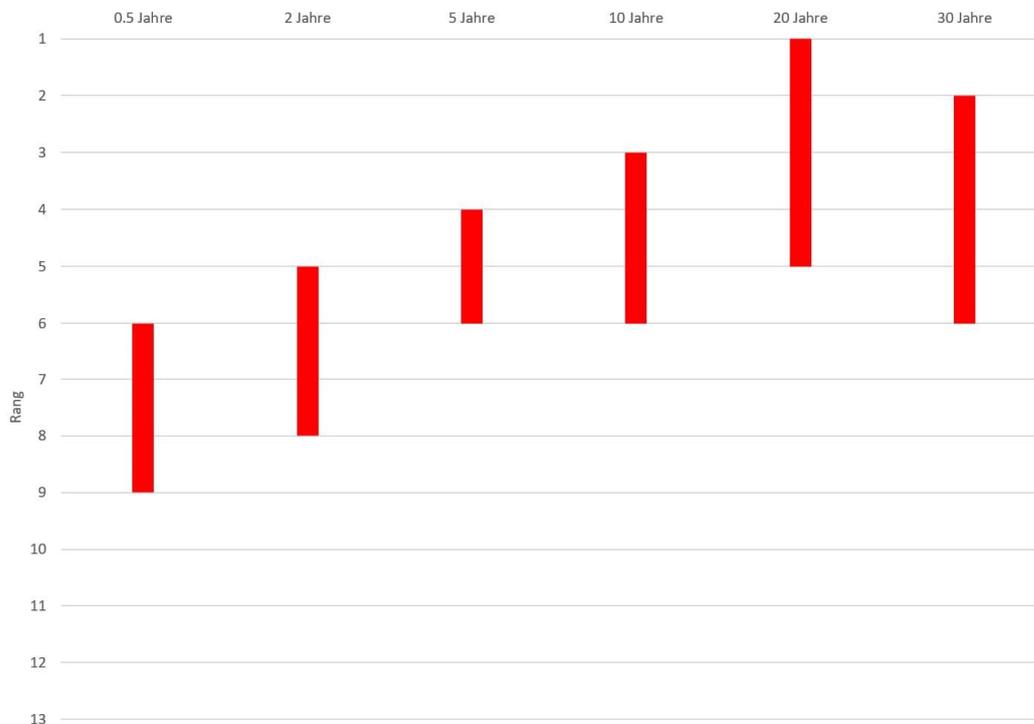
Der starke Anstieg der Transaktionspreise (Veräusserungspreise) wird mit dem Nachfrageüberhang auf dem Immobilienmarkt erklärt, wofür es zahlreiche nachfrage- und angebotsseitige Gründe gibt (insbesondere Bevölkerungswachstum, begrenzt verfügbare Bauflächen, niedrige Hypothekarzinsen und günstige Einkommens- und Vermögenssteuern). Dementsprechend ist nach Ansicht des Regierungsrates der Anstieg der Grundstückgewinnsteuererträge im massgebenden Zeitraum konjunkturell bedingt.

2.2.3 Welche möglichen Massnahmen sieht der Regierungsrat vor, um eine Entlastung oder wenigstens eine Stabilisierung bei den Erträgen aus der Grundstückgewinnsteuer zu erreichen?

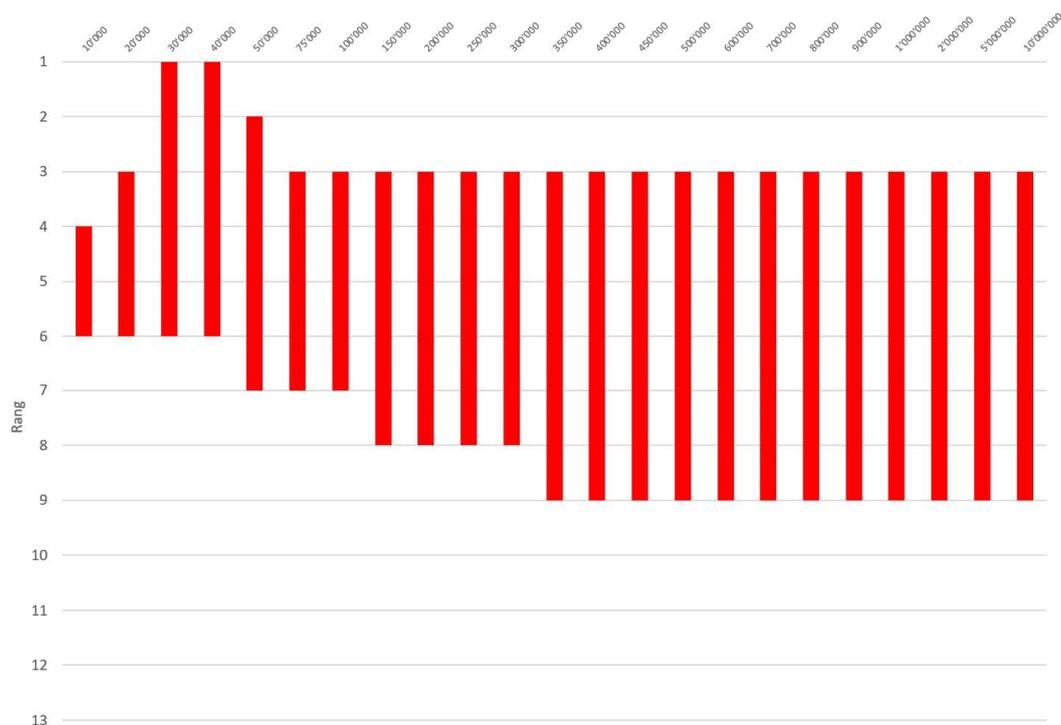
Der Regierungsrat sieht aufgrund des konjunkturell verursachten Anstiegs der Grundstückgewinnsteuererträge der vergangenen Jahre grundsätzlich keinen Bedarf für steuerliche Entlastungsmassnahmen (vgl. bereits die Antworten zur Interpellation I 27/22 «Systemwechsel bei der Grundstückgewinnsteuer?», Beschluss Nr. 208 vom 14. März 2023, Ziffer 8, und zum Postulat P 21/22 «Potenzial gezielter und wirksamer steuerlichen Entlastungen», Beschluss Nr. 345 vom 16. Mai 2023, Ziffer 2.2.1). Mit der Grundstückgewinnsteuer wird keine Arbeitsleistung besteuert, sondern sogenannte «unverdiente» Mehrwerte auf Liegenschaften, d. h. Wertsteigerungen von Grundstücken, die in aller Regel konjunkturell durch Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt verursacht werden.

Ein aktueller Vergleich (2022) mit den Kantonen AG, BE, BL, BS, GL, LU, NW, OW, SG, TG, UR, ZG und ZH zeigt überdies die Position (Spektrum) des Kantons Schwyz (rote Balken) bei unterschiedlichen Besitzesdauern und Grundstücksgewinnen:

Rangierung der Steuerlast nach Haltedauer über alle Gewinnstufen:



Rangierung der Steuerlast nach Gewinnstufen (in CHF) über alle Haltedauern:



Diese Grafik verdeutlicht, dass Grundstücksgewinne im Kanton Schwyz im Verhältnis zu den anderen Vergleichskantonen relativ attraktiv besteuert werden, wobei wegen der fehlenden Mobilität des Steuerobjekts kein interkantonaler Steuerwettbewerb besteht. Zudem kämen Entlastungen bei der Grundstückgewinnsteuer nur einem begrenzten Kreis von Steuerpflichtigen zugute (insbesondere Liegenschaftenhändlern und Generalunternehmern). Dies zeigt sich auch darin, dass gemäss weiteren Analysen der Steuerverwaltung von den 5 % steuerertragsstärksten Veranlagungen über 50 % des gesamten Grundstückgewinnsteuerertrages stammen.

Die Grundstückgewinnsteuer stellt heute zudem eine wesentliche Einnahmequelle des Schwyzer Staatshaushaltes dar. Insbesondere auch unter Berücksichtigung dieser Tatsache wurden in jüngster Vergangenheit vom Kantonsrat staatspolitisch bedeutende Entscheide zur Entlastung der Gemeinden und Bezirke getroffen (u. a. verstärkte finanzielle Beteiligung des Kantons im innerkantonalen Finanzausgleich). Kommt hinzu, dass eine Stabilisierung der Steuererträge in einem ausgeprägt von der Konjunktur abhängigen Steuerbereich nach Ansicht des Regierungsrates kein verfolgbares finanzpolitisches Ziel sein kann. Der Gesetzgeber hat eine sachgerechte Besteuerung vorgesehen, die auch interkantonal attraktiv ist. Es ist nicht ersichtlich, weshalb eine – voraussichtlich temporäre – konjunkturelle Veränderung im Ertrag zu «stabilisieren» wäre. Der Regierungsrat ist weiterhin der Ansicht, dass Entlastungen im Bereich der Grundstückgewinnsteuer weder steuerlich geboten noch finanzpolitisch angezeigt sind.

Beschluss des Regierungsrates

1. Erlass der vorliegenden Antwort zuhanden des Kantonsrates.
2. Zustellung: Mitglieder des Kantonsrates.

3. Zustellung elektronisch: Mitglieder des Regierungsrates; Staatsschreiber; Sekretariat des Kantonsrates; Staatskanzlei; Departemente; Amt für Finanzen; Steuerverwaltung.

Im Namen des Regierungsrates:

Dr. Mathias E. Brun
Staatsschreiber

