

An den Landrat

---

Glarus, 14. Juni 2022

## **Postulat Die-Mitte-/GLP-Fraktion «Zeitgemässe Grundstückgewinnsteuer»**

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **1. Ausgangslage**

Am 8. Dezember 2021 reichte die Die-Mitte-/GLP-Fraktion das Postulat «Zeitgemässe Grundstückgewinnsteuer» ein (s. Beilage).

Das Postulat beauftragt den Regierungsrat, eine Teilrevision des Steuergesetzes zu prüfen, die bei der Grundstückgewinnsteuer die maximale Ermässigung bei einer deutlich kürzeren anrechenbaren Eigentumsdauer als bisher vorsieht.

Das Postulat wird damit begründet, dass die heutige Regelung mit einer maximalen Ermässigung von 90 Prozent nach einer anrechenbaren Eigentumsdauer von 30 Jahren nicht mehr zeitgemäss sei. Sie stamme noch aus einer Epoche, in der natürliche Personen einmal im Leben ein Eigenheim erworben und während einer ganzen Generation bewohnt hätten. Heute sei die Gesellschaft mobiler und die Lebensmodelle würden sich häufiger verändern. Es sei aber nicht der Zweck der Grundstückgewinnsteuer, nicht spekulativ motivierte Eigenheimbesitzer in diesem Ausmass zu belasten. Die heutige Regelung führe zudem zu einer Ungleichbehandlung gegenüber anderen (steuerfreien) Kapitalgewinnen und schaffe auch Fehlanreize, indem ältere Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer davon abgehalten würden, ihr Eigenheim zu verkaufen. Dies erschwere jungen Familien den Zugang zu einem Eigenheim zusätzlich.

### **2. Stellungnahme des Regierungsrates**

#### **2.1. Grundstückgewinnsteuer**

Mit der Grundstückgewinnsteuer werden die Gewinne besteuert, die beim Verkauf von Grundstücken des Steuerpflichtigen erzielt werden.

Die Grundstückgewinnsteuer hängt in den meisten Kantonen von der Höhe des Gewinns sowie der Eigentumsdauer ab. Die Mehrheit der Kantone wenden einen progressiven Tarif an. Bei kurzfristigen Gewinnen wird dabei meistens ein Zuschlag erhoben. Bei einer längeren Eigentumsdauer wird in der Regel eine Ermässigung gewährt. Die übrigen Kantone haben den Steuertarif proportional ausgestaltet. Diese Kantone berücksichtigen die Eigentumsdauer mit einem degressiven Steuersatz bzw. mit einem Zu- oder Abschlag.

Der Kanton Glarus wendet einen progressiven Steuertarif an und gewährt nach Artikel 115 Absatz 3 des Steuergesetzes ab fünf vollen Eigentumsjahren eine Ermässigung der Grundstückgewinnsteuer um 5 Prozent. Ab einer Eigentumsdauer von fünf vollen Jahren bis zu einer Eigentumsdauer von 15 Jahren steigt die Ermässigung jährlich um 3 Prozentpunkte an. Ab einer Eigentumsdauer von vollen 15 Jahren bis zum 25. Eigentumsjahr profitiert man von einem jährlichen Anstieg um 5 Prozentpunkte. Die maximale Ermässigung von 90 Prozent wird ab einer anrechenbaren Eigentumsdauer von 30 vollen Jahren erreicht.

Die durchschnittliche Eigentumsdauer betrug in den relevanten Fällen im Jahr 2020 21 Jahre und im Jahr 2021 24 Jahre. Sie liegt damit deutlich höher als im Beispiel der Postulanten von 15 Jahren. Der Ertrag aus den Grundstückgewinnsteuern betrug in diesen Jahren 3'338'578 Franken (2020) bzw. 4'066'258 Franken (2021). Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre betrug der Ertrag 2,9 Millionen Franken pro Jahr. Davon entfiel die Hälfte an die Gemeinde, in welcher das Grundstück gelegen ist.

## **2.2. Interkantonaler Vergleich: Ermässigung auf langfristigen Gewinnen**

Lediglich der Kanton Genf, welcher die Grundstückgewinnsteuer nach 25 Eigentumsjahren entfallen lässt, gewährt eine höhere Ermässigung als der Kanton Glarus. Die durchschnittliche Ermässigung der Kantone, welche dem gleichen System wie der Kanton Glarus folgen, liegt bei 56 Prozent. Der Kanton Glarus liegt folglich bei der maximalen Ermässigung der Grundstückgewinnsteuer weit vorne.

Bei der für die maximale Ermässigung massgebenden Eigentumsdauer liegt der Kanton Glarus mit 30 Jahren leicht über dem Durchschnitt von 29 Jahren.

Pro Jahr gewährt der Kanton Glarus im Schnitt 3 Prozent Ermässigung auf die Grundstückgewinnsteuer. Lediglich vier Kantone gewähren eine höhere durchschnittliche Ermässigung pro Jahr. Weiter liegt der Kanton Glarus klar über dem Durchschnitt der Ermässigung pro Jahr von 2,19 Prozent.

Es fällt auf, dass einige Kantone bereits nach fünf Jahren eine Ermässigung von 10 Prozent gewähren. Andere Kantone gewähren erst ab einer längeren Eigentumsdauer eine deutlich geringere Ermässigung. Der Kanton Glarus befindet sich folglich betreffend der gewährten Ermässigung nach fünf bis acht Eigentumsjahren im Mittelfeld.

## **2.3. Interkantonaler Vergleich: effektive Steuerbelastung**

Der Tarif der Grundstückgewinnsteuer und damit auch die effektive Steuerbelastung hängt in den meisten Kantonen von der Höhe des Gewinns sowie von der Eigentumsdauer ab.

In der Mehrheit der Kantone ist der Tarif der Grundstückgewinnsteuer in Abhängigkeit der Höhe des steuerbaren Grundstückgewinns progressiv ausgestaltet. Die übrigen Kantone wenden einen proportionalen Tarif an. In den meisten Kantonen ergibt sich der zu bezahlende Steuerbetrag direkt aus dem gesetzlich festgelegten Tarif. Hingegen resultiert aus dem gesetzlichen Tarif in den Kantonen Luzern, Obwalden, Solothurn, Schaffhausen, St. Gallen und Jura nur die einfache Steuer. Zur Berechnung der effektiv geschuldeten Steuer muss diese einfache Steuer noch mit einem periodisch oder gesetzlich festgelegten jährlichen Vielfachen, dem sogenannten Steuerfuss, multipliziert werden.

Die Kantone Uri, Obwalden, Nidwalden, Freiburg, Basel-Stadt, Appenzell Ausserrhoden, Aargau, Thurgau, Tessin, Waadt und Genf wenden für die Grundstückgewinnsteuer einen proportionalen Steuertarif an. Hier wird also jeder Gewinn – unabhängig von seiner Höhe – zum gleichen Steuersatz besteuert. Diese Kantone berücksichtigen hingegen die Eigentums-

dauer mit einem degressiven Steuersatz bzw. mit einem Zu- oder Abschlag. Je kürzer die Eigentumsdauer, desto höher ist der anwendbare Steuersatz. Auf ein jährliches Vielfaches wird in diesen Kantonen mehrheitlich verzichtet.

Die übrigen Kantone kennen einen progressiven Tarif für die Grundstückgewinnsteuer, der je nach Höhe des Gewinns variiert. Auf Gewinnen, welche kurzfristig erzielt werden, wird dabei meistens ein Zuschlag erhoben, während auf solchen, die erst nach langer Eigentumsdauer anfallen, in der Regel eine Ermässigung gewährt wird. Im Einzelnen kommen folgende Tarife zur Anwendung:

- Eigener progressiver Tarif: ZH, SZ, GL, BL, AI, GR und NE; im Weiteren BE, SH, SG und JU, die einen Grundtarif in Verbindung mit einem jährlichen Vielfachen anwenden;
- gesonderte Besteuerung nach dem Tarif der Einkommenssteuer (Tarif für Alleinstehende in Kantonen mit Doppeltarif) mit einem jährlichen Vielfachen: LU und SO;
- Tarif nach Gewinn-/Anlagekostenintensität / Eigentumsdauer, mit einem Minimal- und einem Maximalsteuersatz: ZG;
- die drei Basissätze variieren je nach Höhe des Grundstückgewinns und Eigentumsdauer (Drei-Stufen-Tarif): VS.

Ein interkantonaler Vergleich der Belastung durch die Grundstückgewinnsteuer ist somit nicht auf einen Blick möglich. Im Anhang findet sich aber ein Vergleich der Steuerbelastungen für einen Grundstücksgewinn von 20'000, 50'000 und 100'000 Franken in Abhängigkeit von der Eigentumsdauer. Dabei zeigt sich, dass die effektive Steuerbelastung im Kanton Glarus unabhängig von der Höhe des Grundstückgewinns bei einer Eigentumsdauer von 0–15 Jahren im Mittelfeld der Kantone liegt (Rang 10–18). Die absolute Höhe der Unterschiede ist jedoch relativ gering (z. B. beträgt die Differenz bei einem Grundstücksgewinn von 50'000 Fr. zwischen Rang 18 und 10 bei einer Eigentumsdauer von 15 Jahren rund 1400 Fr.). Bei einer Eigentumsdauer von 20 Jahren liegt die Steuerbelastung auf Rang 6 bzw. 8 und bei 25 bzw. 30 Jahren auf den Rängen 3–5. Der Kanton Glarus ist somit insgesamt auch bei der Grundstückgewinnsteuer attraktiv.

#### **2.4. Rückmeldungen aus der Praxis**

Bei der Begleichung der Grundstückgewinnsteuer herrscht eine gute Zahlungsmoral. Es gehen so gut wie keine Erlassgesuche sowie nur wenige Ratenzahlungsgesuche ein. Auch sind keine Beschwerden über eine zu hohe Belastung durch die Grundstückgewinnsteuer bekannt. Die Steuerlast bei der Grundstückgewinnsteuer entspricht somit wohl dem Rechtsempfinden der steuerpflichtigen Verkäufer.

#### **2.5. Schlussfolgerung**

Die Höhe der maximalen Ermässigung liegt im Kanton Glarus weit über dem interkantonalen Durchschnitt. Bei der Eigentumsdauer, bei welcher die maximale Ermässigung gewährt wird, liegt der Kanton Glarus ein Jahr über dem Durchschnitt. Dieses eine Jahr ist jedoch im Verhältnis zu einer Zeitspanne von 30 Jahren vernachlässigbar. Bei einer deutlichen Verkürzung der anrechenbaren Eigentumsdauer, wie von den Postulanten gefordert, würde sich der Kanton Glarus weit von den anderen Kantonen abheben.

Auch mit Blick auf die effektive Steuerbelastung in Abhängigkeit von der Eigentumsdauer ist der Kanton Glarus im interkantonalen Vergleich insgesamt attraktiv. Ein geringes Verbesserungspotenzial bestünde allenfalls bei einer Eigentumsdauer von 0–15 Jahren. Die effektive Entlastung der Steuerpflichtigen fiel aber angesichts der in der Regel einmaligen oder auf wenige Ereignisse beschränkten Belastung absolut relativ gering aus. Auch handelt es sich bei der Grundstückgewinnsteuer um einen Bereich, der für die interkantonale Steuerattraktivität von untergeordneter Bedeutung ist. Oder anders formuliert: Mit einer geringeren Belastung könnten kaum wesentliche Wachstumsimpulse gesetzt werden. Entsprechend drängt sich aus Sicht des Regierungsrates keine Teilrevision des Steuergesetzes betreffend die Grundstückgewinnsteuer auf.

### **3. Antrag**

*Der Regierungsrat beantragt dem Landrat, das Postulat als mit der Stellungnahme erfüllt abzuschreiben.*

Genehmigen Sie, Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

**Im Namen des Regierungsrates**

*Benjamin Mühlemann, Landammann  
Hansjörg Dürst, Ratsschreiber*

Beilage:

- Postulat

## Anhang: Grundstückgewinnsteuerbelastung nach Kantonen und Eigentumsdauer

### Variante 1: Grundstückgewinn von 20'000 Franken

Kanton	Eigentumsdauer						
	0 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre	30 Jahre
ZH	26 %	16 %	14 %	11 %	9 %	9 %	9 %
BE	31 %	16 %	13 %	11 %	9 %	7 %	5 %
LU	7 %	5 %	5 %	4 %	4 %	4 %	4 %
UR	31 %	27 %	22 %	17 %	12 %	11 %	11 %
SZ	18 %	12 %	10 %	8 %	6 %	4 %	4 %
OW	18 %	14 %	14 %	14 %	14 %	14 %	14 %
NW	36 %	28 %	23 %	20 %	18 %	15 %	13 %
<b>GL</b>	<b>23 %</b>	<b>17 %</b>	<b>14 %</b>	<b>11 %</b>	<b>7 %</b>	<b>3 %</b>	<b>2 %</b>
ZG <sup>1</sup>	60 %	60 %	60 %	50 %	38 %	25 %	25 %
FR	35 %	29 %	22 %	19 %	16 %	16 %	16 %
SO	6 %	6 %	4 %	2 %	1 %	0 %	0 %
BS	60 %	48 %	26 %	21 %	17 %	12 %	12 %
BL	18 %	9 %	9 %	9 %	9 %	0 %	0 %
SH	25 %	17 %	13 %	8 %	7 %	7 %	7 %
AR	45 %	30 %	29 %	26 %	23 %	19 %	15 %
AI	23 %	16 %	14 %	11 %	9 %	9 %	9 %
SG	9 %	9 %	9 %	9 %	8 %	8 %	7 %
GR	17 %	11 %	11 %	10 %	10 %	9 %	8 %
AG	40 %	32 %	22 %	16 %	11 %	6 %	5 %
TG	54 %	40 %	32 %	24 %	16 %	11 %	11 %
TI	31 %	27 %	14 %	7 %	6 %	5 %	5 %
VD	30 %	20 %	14 %	12 %	9 %	7 %	7 %
VS	19 %	13 %	10 %	8 %	5 %	3 %	1 %
NE	26 %	16 %	10 %	7 %	7 %	7 %	7 %
GE	50 %	30 %	10 %	10 %	10 %	0 %	0 %
JU	20 %	17 %	13 %	13 %	12 %	11 %	11 %

### Variante 2: Grundstückgewinn von 50'000 Franken

Kanton	Eigentumsdauer						
	0 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre	30 Jahre
ZH	36 %	23 %	19 %	15 %	12 %	12 %	12 %
BE	42 %	22 %	18 %	15 %	12 %	10 %	7 %
LU	21 %	14 %	14 %	13 %	13 %	12 %	11 %
UR	31 %	27 %	22 %	17 %	12 %	11 %	11 %
SZ	28 %	18 %	15 %	12 %	9 %	6 %	6 %
OW	18 %	14 %	14 %	14 %	14 %	14 %	14 %
NW	36 %	28 %	23 %	20 %	18 %	15 %	13 %
<b>GL</b>	<b>33 %</b>	<b>24 %</b>	<b>20 %</b>	<b>16 %</b>	<b>10 %</b>	<b>4 %</b>	<b>3 %</b>
ZG	60 %	60 %	60 %	50 %	38 %	25 %	25 %
FR	35 %	29 %	22 %	19 %	16 %	16 %	16 %
SO	15 %	15 %	12 %	10 %	8 %	6 %	4 %
BS	60 %	48 %	26 %	21 %	17 %	12 %	12 %
BL	32 %	16 %	16 %	16 %	16 %	5 %	0 %
SH	34 %	23 %	17 %	11 %	9 %	9 %	9 %

<sup>1</sup> Im Kanton Zug hängt die Steuerbelastung von der Rendite pro Jahr (Grundstückgewinn im Verhältnis zu den Anlagekosten) ab. Dabei gibt es einen Minimal- und einen Maximalsteuersatz. Vorliegend wurde der Maximalsteuersatz für den Vergleich verwendet.

Kanton	Eigentumsdauer						
	0 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre	30 Jahre
AR	45 %	30 %	29 %	26 %	23 %	19 %	15 %
AI	32 %	23 %	19 %	15 %	12 %	12 %	12 %
SG	19 %	18 %	18 %	18 %	17 %	15 %	14 %
GR	21 %	14 %	14 %	13 %	12 %	11 %	10 %
AG	40 %	32 %	22 %	16 %	11 %	6 %	5 %
TG	54 %	40 %	32 %	24 %	16 %	11 %	11 %
TI	31 %	27 %	14 %	7 %	6 %	5 %	5 %
VD	30 %	20 %	14 %	12 %	9 %	7 %	7 %
VS	19 %	13 %	10 %	8 %	5 %	3 %	1 %
NE	33 %	21 %	13 %	8 %	8 %	8 %	8 %
GE	50 %	30 %	10 %	10 %	10 %	0 %	0 %
JU	23 %	19 %	15 %	15 %	14 %	13 %	12 %

**Variante 3: Grundstücksgewinn von 100'000 Franken**

Kanton	Eigentumsdauer						
	0 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre	30 Jahre
ZH	44 %	28 %	24 %	19 %	15 %	15 %	15 %
BE	50 %	26 %	23 %	19 %	16 %	12 %	9 %
LU	26 %	18 %	17 %	17 %	16 %	15 %	14 %
UR	31 %	27 %	22 %	17 %	12 %	11 %	11 %
SZ	35 %	23 %	19 %	15 %	11 %	8 %	8 %
OW	18 %	14 %	14 %	14 %	14 %	14 %	14 %
NW	36 %	28 %	23 %	20 %	18 %	15 %	13 %
<b>GL</b>	<b>36 %</b>	<b>26 %</b>	<b>22 %</b>	<b>18 %</b>	<b>11 %</b>	<b>4 %</b>	<b>3 %</b>
ZG	60 %	60 %	60 %	50 %	38 %	25 %	25 %
FR	35 %	29 %	22 %	19 %	16 %	16 %	16 %
SO	19 %	19 %	17 %	14 %	12 %	10 %	7 %
BS	60 %	48 %	26 %	21 %	17 %	12 %	12 %
BL	47 %	23 %	23 %	23 %	23 %	15 %	8 %
SH	45 %	30 %	22 %	15 %	12 %	12 %	12 %
AR	45 %	30 %	29 %	26 %	23 %	19 %	15 %
AI	40 %	28 %	24 %	19 %	15 %	15 %	15 %
SG	26 %	25 %	25 %	25 %	23 %	21 %	19 %
GR	29 %	20 %	20 %	18 %	17 %	15 %	14 %
AG	40 %	32 %	22 %	16 %	11 %	6 %	5 %
TG	54 %	40 %	32 %	24 %	16 %	11 %	11 %
TI	31 %	27 %	14 %	7 %	6 %	5 %	5 %
VD	30 %	20 %	14 %	12 %	9 %	7 %	7 %
VS	24 %	17 %	13 %	10 %	7 %	4 %	2 %
NE	42 %	27 %	17 %	11 %	11 %	11 %	11 %
GE	50 %	30 %	10 %	10 %	10 %	0 %	0 %
JU	28 %	23 %	18 %	17 %	17 %	16 %	15 %