Regierungsrat des Kantons Schwyz

Beschluss Nr. 665/2026
Schwyz, 8. September 2026 / jh

Motion M 2/26: Modernisierung der Grundstückgewinnbesteuerung: Umstellung auf das dualistische System
Beantwortung

1. Wortlaut der Motion

Am 25. März 2026 haben Kantonsrat Jan Stocker und drei Mitunterzeichner folgende Motion eingereicht:

«Der Regierungsrat wird beauftragt, dem Kantonsrat eine Vorlage zu unterbreiten, welche die gesetzlichen Grundlagen der Grundstückgewinnsteuer für Unternehmen anpasst:

Umstellung auf das dualistische System: Die Besteuerung von Grundstückgewinnen bei juristischen Personen und Selbstständigerwerbenden ist vom heutigen monistischen System (Zürcher Modell) auf das dualistische System (St. Galler Modell) umzustellen. Grundstückgewinne auf Liegenschaften des Geschäftsvermögens sollen künftig als ordentlicher Unternehmensgewinn besteuert werden. Grundstückgewinne auf Liegenschaften des Privatvermögens unterliegen weiterhin der Grundstückgewinnsteuer.
Ziel der Motion: Der Kanton Schwyz steht im Standortwettbewerb. Wer Unternehmen und Arbeitsplätze im Kanton halten und gewinnen will, muss steuerliche Rahmenbedingungen bieten, die zeitgemäss und wettbewerbsfähig sind. Bei der Grundstückgewinnsteuer besteht in dieser Hinsicht Handlungsbedarf.
Für Unternehmen, die sich im Kanton Schwyz niederlassen oder hier in Liegenschaften investieren wollen, ist die heutige Besteuerung ein Standortnachteil. Das monistische System belastet Grundstückgewinne von juristischen Personen höher als identische Gewinne von Privatpersonen. Die grosse Mehrheit der Kantone – darunter die unmittelbaren Nachbaren Zug, Luzern und Obwalden – hat dieses Problem längst gelöst. Der Kanton Schwyz braucht eine stärkere steuerliche Stützung seiner Unternehmen, wenn er im Wettbewerb um Firmensitze und Investitionen nicht zurückfallen will. Entgegen einer verbreiteten Befürchtung würde ein Systemwechsel den Immobilienmarkt nicht befeuern. Im Gegenteil: Das heutige System setzt Anreize, Liegenschaften bis zum Erreichen eines tiefen Steuersatzes zu halten, was den Markt verknappt und Preise treibt.

Ein moderneres System mit tieferen Transaktionskosten fördert einen liquideren Markt – und damit auch tiefere Immobilien- und Mietpreise
Abgrenzung zu früheren Vorstössen: Die vorliegende Motion unterscheidet sich grundlegend von der am 11. Dezember 2024 nicht erheblich erklärten Motion M 10/24 sowie der Folgemotion M 19/24[1]. Jene Vorstösse zielten ausschliesslich auf eine Erhöhung des Besitzesdauerrabatts bei der Grundstückgewinnsteuer – also auf eine Entlastung von Privatpersonen bei der Veräusserung von Liegenschaften des Privatvermögens nach langer Haltedauer. Die vorliegende Motion lässt den Besitzesdauerrabatt vollständig unberührt.

Ausgangslage: Für die Besteuerung von Grundstückgewinnen existieren in der Schweiz zwei Systeme. Im monistischen System (Zürcher Modell) unterliegen alle Grundstückgewinne – sowohl aus dem Privat- als auch aus dem Geschäftsvermögen – einer Sondersteuer, der Grundstückgewinnsteuer. Im dualistischen System (St. Galler Modell) werden nur Gewinne aus dem Privatvermögen mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst, während Gewinne aus dem Geschäftsvermögen über die ordentliche Einkommens- bzw. Gewinnsteuer besteuert werden[2]. Der Kanton Schwyz wendet aktuell das monistische System an.

Systemwidrige Mehrbelastung von Unternehmen: Im monistischen System werden Grundstückgewinne von Unternehmen auf kantonaler Ebene zwar gleich behandelt wie jene von Privatpersonen. Zusätzlich fällt jedoch bei juristischen Personen auf dem gesamten Buchgewinn die direkte Bundessteuer an (Art. 57 DBG)[3]. Grundstückgewinne von Unternehmen werden damit allein aufgrund der Rechtsform höher belastet als identische Gewinne von Privatpersonen. Dies ist systemwidrig und lässt sich sachlich nicht rechtfertigen.
Auch die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hält in ihrem Dossier "Besteuerung der Grundstückgewinne" (Stand Februar 2024) fest, dass im monistischen System bei Grundstücken des Geschäftsvermögens zwischen dem Wertzuwachsgewinn (Grundstückgewinnsteuer) und den wiedereingebrachten Abschreibungen (Einkommens-/Gewinnsteuer) unterschieden werden muss. Diese Aufteilung führt in der Praxis regelmässig zu Abgrenzungsproblemen.

Administrativer Mehraufwand: Das monistische Modell verlangt, dass Unternehmen für jede Liegenschaft eine separate Steuerberechnung vornehmen – eine Art Schattenbuchhaltung, die neben der ordentlichen Buchführung geführt werden muss. Bei Unternehmen mit diversifiziertem Immobilienportfolio oder vielfältigen Geschäftsaktivitäten führt dies zu wiederkehrenden Abgrenzungsfragen: Welche Aufwendungen sind einer bestimmten Liegenschaft zuzurechnen? Wie sind gemischte Investitionen aufzuteilen?
Hinzu kommt, dass Unternehmen im monistischen System Betriebsverluste mit realisierten Grundstückgewinnen nur über ein aufwändiges Rechtsmittelverfahren geltend machen können. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist eine solche Verlustverrechnung zwar zulässig – sie dient der Vermeidung einer verfassungswidrigen Doppelbesteuerung –, doch führt die Geltendmachung in der Praxis regelmässig zu Revisionsverfahren, die Ressourcen bei Steuerpflichtigen und Steuerverwaltung binden. Im dualistischen System entfällt dieses Problem, weil die Verlustverrechnung im ordentlichen Veranlagungsverfahren erfolgt und damit eine Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ohne Umwege gewährleistet ist.
Im dualistischen System entfallen diese Probleme weitgehend, weil Grundstückgewinne auf Geschäftsliegenschaften wie alle anderen Unternehmensgewinne über die ordentliche Gewinnsteuer abgerechnet werden. Es gilt das Prinzip der Einheit des Unternehmensgewinns. Das vereinfacht die Veranlagung und reduziert den administrativen Aufwand für Steuerpflichtige und Steuerverwaltung gleichermassen.

---

[1] Regierungsrat des Kantons Schwyz. (2025). Beschluss Nr. 381/2025: Motion M 19/24 – Folgevorstoss: Grundstückgewinnsteuer modernisieren! Beantwortung. 20. Mai 2025.
[2] Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG; SR 642.14). https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1991/1256_1256_1256/de
[3] Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG; SR 642.11). https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1991/1184_1184_1184/de

Breite interkantonale Abstützung: Gemäss dem aktuellen Steuermäppchen der ESTV (Steuerperiode 2025) wenden 16 Kantone sowie der Bund das dualistische System an und lediglich 10 Kantone verfolgen noch das monistische System.[4]
Der Kanton Schwyz befindet sich damit in einer Minderheitsposition. Dies wiegt umso schwerer, als mehrere steuerlich besonders wettbewerbsfähige Zentralschweizer Kantone – Zug, Luzern und Obwalden – längst das dualistische Modell anwenden.
Dass das dualistische System auch in der Praxis funktioniert und fiskalisch tragfähig ist, zeigt die Erfahrung des Kantons St. Gallen. Dort werden Grundstückgewinne auf Privatvermögen mit einer separaten Grundstückgewinnsteuer erfasst, während Gewinne auf Geschäftsliegenschaften als Teil des ordentlichen Unternehmensgewinns besteuert werden. Das System ist eingespielt und administrativ schlank.

Steuerhoheit und finanzielle Auswirkungen: Die Steuerhoheit bei der Grundstückgewinnsteuer liegt im Kanton Schwyz beim Kanton. Die Steuerhoheit von Gemeinden und Bezirken ist durch diese Vorlage nicht betroffen. Der Regierungsrat wird gebeten, im Rahmen der Ausarbeitung eine Schätzung der finanziellen Auswirkungen vorzulegen.

Fazit: Die vorgeschlagenen Anpassungen beseitigen eine systemwidrige Mehrbelastung von Unternehmen, reduzieren den administrativen Aufwand und bringen den Kanton Schwyz in Übereinstimmung mit der grossen Mehrheit der Kantone und dem Bund. Sie stärken die steuerliche Wettbewerbsfähigkeit und die Steuergerechtigkeit des Kantons, ohne die Steuerhoheit der Gemeinden und Bezirke zu tangieren.

Die Motionäre danken dem Regierungsrat für die wohlwollende Aufnahme dieser Motion. Eine Umsetzung stärkt die Effizienz und Wettbewerbsfähigkeit des Kantons Schwyz – ganz im Sinne einer schlanken, modernen Steuerordnung.»

2. Antwort des Regierungsrates

2.1 Allgemeine Bemerkungen

Im Kanton Schwyz unterliegen Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken der Grundstückgewinnsteuer. Dabei wird nicht unterschieden, ob es sich um eine Geschäftsliegenschaft oder private Liegenschaft handelt (monistisches System; § 104 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 [StG, SRSZ 172.200]). Der steuerbare Grundstückgewinn entspricht dem Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt (Wertzuwachsgewinn; § 113 Abs. 1 StG). Bei Geschäftsliegenschaften werden die Anlagekosten vor Abschreibungen berücksichtigt. Buchgewinne auf Geschäftsliegenschaften (wiedereingebrachte Abschreibungen im Umfang von Anlagekosten abzüglich Buchwert) werden mit der Einkommenssteuer (Selbstständigerwerbende) bzw. mit der Gewinnsteuer (juristische Personen) erfasst (§ 104 Abs. 2 StG).

Beim dualistischen System unterliegen Veräusserungsgewinne auf Grundstücken des Privatvermögens in gleicher Weise der Grundstückgewinnsteuer (Veräusserungserlös abzüglich Anlagekosten). Demgegenüber werden Veräusserungsgewinne auf Geschäftsgrundstücken vollumfänglich der Einkommenssteuer (Selbstständigerwerbende) bzw. der Gewinnsteuer (juristische Personen) unterstellt. Besteuert wird der ganze Gewinn (Wertzuwachs- und Buchgewinn) im Umfang der Differenz von Veräusserungserlös und Buchwert.

[4] *Eidgenössische Steuerverwaltung [ESTV]. (2025). Besteuerung der Grundstückgewinne, Steuerhoheit und Berechnung der Grundstückgewinnsteuer (Steuermäppchen, Steuerperiode 2024). https://www.estv2.admin.ch/stp/sm/grundstueckgewinnsteuer-de-fr.pdf*

Das Steuerharmonisierungsgesetz vom 14. Dezember 1990 (StHG, SR 642.14) überlässt die Systemwahl bei der Grundstückgewinnsteuer den Kantonen (Art. 12 Abs. 4 StHG). Neben dem Kanton Schwyz findet das monistische System auch in den Kantonen Basel-Land, Basel-Stadt, Bern, Genf, Jura, Nidwalden, Tessin, Uri und Zürich Anwendung. Die übrigen Kantone folgen dem dualistischen System.

Der Kanton Schwyz erhebt die Grundstückgewinnsteuer lediglich als einfache Steuer (§ 3 Abs. 3 StG). Die Steuerfüsse des Kantons finden dementsprechend keine Anwendung. Der Ertrag der Grundstückgewinnsteuer fällt seit 1. Januar 2025 vollumfänglich dem Kanton zu.

2.2 Monistisches System im Kanton Schwyz

Die Grundstückgewinnsteuer wurde im Kanton Schwyz mit dem Steuergesetz aus dem Jahr 1958 eingeführt. Seither findet das monistische System Anwendung. Der Regierungsrat hat sich zu unterschiedlichen Gelegenheiten, zuletzt in seiner Antwort auf die Interpellation I 27/22 (Systemwechsel bei der Grundstückgewinnsteuer; RRB Nr. 208/2023) klar zum monistischen System bekannt. Auch im Rahmen von verschiedenen Steuergesetzrevisionen hat sich der Regierungsrat und diesem folgend der Kantonsrat gegen einen Wechsel zum dualistischen System ausgesprochen (vgl. Totalrevision des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000, Bericht und Vorlage an den Kantonsrat, RRB Nr. 1083/1999, Ziff. 4.2.3, sowie Steuergesetzteilrevision vom 21. Mai 2014, Bericht und Vorlage an den Kantonsrat, RRB Nr. 1270/2013, Ziff. 6.2.6).

Der Regierungsrat hat in seiner Antwort auf die Interpellation I 27/22 (RRB Nr. 208/2023; Ziff. 2.2/1.) die Vorzüge des monistischen Systems ausführlich dargelegt:

- Mit der Grundstückgewinnsteuer wird sichergestellt, dass der Wertzuwachsgewinn als steuerbarer Grundstückgewinn (Veräusserungserlös abzüglich Anlagekosten) auf *allen* Grundstücken des Privat- und Geschäftsvermögens steuerlich gleich erfasst wird. Beim Wertzuwachsgewinn handelt es sich um einen konjunkturell realisierten Mehrwert, der weder auf einer persönlichen Arbeitsleistung noch auf einer betrieblichen Leistung beruht. Er fällt beim Grundstücksveräusserer aufgrund der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt und allfälliger wertvermehrender Infrastrukturmassnahmen des Staates an. Eigene Leistungen des Grundstücksveräusserers (Erwerbspreis und Aufwendungen) können bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten abgezogen werden (§§ 115 f. StG). Aus diesen Gründen ist die Besteuerung des Wertzuwachsgewinns mit der Grundstückgewinnsteuer, die im Allgemeinen höher ist als die Einkommens- und Gewinnsteuer, auch im Fall von Geschäftsliegenschaften Selbstständigerwerbender und juristischer Personen gerechtfertigt.
- Mit der Grundstückgewinnsteuer (insbesondere mit dem Besitzesdauerzuschlag nach § 120 Abs. 2 StG) kann die vom StHG (Art. 12 Abs. 5 StHG) vorgeschriebene stärkere Besteuerung kurzfristig realisierter Grundstückgewinne besser umgesetzt werden als mit der Einkommens- und Gewinnsteuer. Im Kanton Schwyz, der für juristischen Personen anstelle einer progressiven eine proportionale Gewinnbesteuerung kennt (vgl. §§ 71 ff. StG), ist diese harmonisierungsrechtliche Vorgabe der stärkeren Gewinnbesteuerung mit der ordentlichen Gewinnsteuer gar nicht umsetzbar.
- Das StHG schreibt den Kantonen weiter vor, nebst Gewinnen aus Veräusserungen von privaten Grundstücken auch Gewinne aus der Veräusserung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken und aus Veräusserungen von Grundstücken durch gewinnsteuerbefreite juristische Personen der Grundstückgewinnsteuer zu unterstellen (Art. 12 Abs. 1 und 23 Abs. 4 StHG). Bei einem Wechsel zum dualistischen System müsste die Grundstückgewinnsteuer auch in diesen Fällen beibehalten werden, während alle übrigen Veräusserungen von Geschäftsliegenschaften von der Einkommens- und Gewinnsteuer erfasst würden. Beim monistischen System ist demgegenüber eine einheitliche Besteuerung aller Grundstücksveräusserer gewährleistet.

– Für die Grundstückgewinnsteuer besteht im Gegensatz zur Einkommens- und Gewinnsteuer eine gesetzlich verankerte Steuersicherung (Hinterlegung oder Sicherstellung des voraussichtlichen Steuerbetrags und Haftung des Grundstückerwerbers gemäss § 197 StG).
– Bei der Grundstückgewinnsteuer muss im Zeitpunkt der Grundstücksveräusserung nicht geprüft werden, ob das veräusserte Grundstück dem Privat- oder Geschäftsvermögen angehört (Vermeidung von zusätzlichem Abklärungsaufwand).

Die ursprünglich aus den Anfängen der Steuerharmonisierung mit dem monistischen System für juristische Personen verbundenen Nachteile, die bestimmte Kantone zum Wechsel zum dualistischen System veranlasst haben, wurden im Kanton Schwyz aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung schon vor längerer Zeit behoben (Vermeidung von Ausscheidungsverlusten im interkantonalen Verhältnis und Anrechnung von Betriebsverlusten).

2.3 Beurteilung der Motion

Die Motionäre beantragen einen Wechsel vom monistischen zum dualistischen System und begründen dies mit einer Verbesserung der steuerlichen Wettbewerbsposition des Kantons, einer Belebung des Immobilienmarktes und einer Steuerentlastung von Unternehmen. Zudem könne administrativer Mehraufwand reduziert werden. Von einem Systemwechsel wären lediglich Geschäftsliegenschaften betroffen, da Gewinne aus Veräusserungen von Grundstücken des Privatvermögens weiterhin der Grundstückgewinnsteuer unterliegen.

2.3.1 Standortwettbewerb

Der Kanton Schwyz belegt im interkantonalen und internationalen Vergleich Spitzenpositionen bei der Besteuerung von natürlichen und juristischen Personen (Einkommen-, Vermögens-, Gewinn- und Minimalsteuern). Demgegenüber spielt die Grundstückgewinnsteuer im Steuerwettbewerb – entgegen der Ansicht der Motionäre – keine massgebende Rolle. Dies ist insbesondere auf die physische Unbeweglichkeit und das steuerliche Belegenheitsprinzip bei Grundstücken zurückzuführen (unbeweglicher Steuerfaktor). Die Grundstückgewinnsteuer betrifft im Wesentlichen lediglich solche Unternehmen, die im Immobilienhandel tätig sind. Für andere Unternehmen stellt ein Grundstücksverkauf ein ausserordentlicher Geschäftsfall dar, für den sie im Falle der Veräusserung eines Betriebsgrundstücks von der gesetzlichen Möglichkeit des Steueraufschubs infolge Ersatzbeschaffung Gebrauch machen können (vgl. § 108 StG). Das Argument des Nachteils im Steuerstandortwettbewerb besticht nicht. Im interkantonalen Verhältnis werden Veräusserungsgewinne auf Geschäftsliegenschaften am Belegenheitsort besteuert. Veräussert ein Schwyzer Unternehmen Liegenschaften in einem anderen Kanton, kommen dessen Steuersystem (monistisch oder dualistisch) und Steuertarife zur Anwendung. Für zuziehende Unternehmen, die mit Liegenschaften handeln und über einen Liegenschaftsbestand in anderen Kantonen verfügen, wäre die Höhe der Grundstückgewinnsteuer im Kanton somit nicht von grosser Bedeutung. Unternehmen mit Grundstücken im Kanton würden trotz eines Wegzugs in einen anderen Kanton für ihre Gewinne aus Veräusserungen dieser Grundstücke weiterhin der Schwyzer Grundstückgewinnsteuer unterliegen. Das Besteuerungssystem bei der Grundstückgewinnsteuer bildet kein Motiv für einen Kantonswechsel (weder «Push- noch Pull-Faktor»). Dasselbe gilt auch für die Höhe der Grundstückgewinnsteuer, wenngleich der Kanton Schwyz über alle Haltedauern und Gewinnstufen betrachtet im interkantonalen Vergleich durchgehend attraktiv ist (vgl. Antwort des Regierungsrates zur Interpellation I 1/24, Zahlenwerte zur Grundstückgewinnsteuer, RRB Nr. 447/2024, Ziff. 2.2.3).

2.3.2 Immobilienmarkt

Die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt wird wie auf allen Märkten durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Erhöht sich das Angebot, sinken die Preise, erhöht sich die Nachfrage, stei-

gen die Preise (und umgekehrt). Angebot und Nachfrage werden von zahlreichen Faktoren beeinflusst. Zu den angebotsseitigen Faktoren gehören die kommerzielle Verfügbarkeit von Grundstücken (abhängig von Landreserven, Erschliessungen, Ein- und Umzonungen), die Entwicklung der Bauwirtschaft und die Höhe von Leerständen. Zu den nachfrageseitigen Faktoren zählen die Zinsentwicklung sowie das Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum. Die Immobilienpreise werden auch von der allgemeinen Preisentwicklung (Inflation) beeinflusst. Die steuerliche Belastung von Grundstücksveräusserungen spielt für die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt nur eine untergeordnete Rolle. Die Grundstückgewinnsteuer hat – abgesehen von einem Beitrag an die Bekämpfung der Grundstückspekulation mittels Besitzesdauerzuschlag – keine marktregulierende Funktion, sondern eine fiskalische Zielsetzung (Erzielung von Steuereinnahmen). Die Annahme der Motionäre, dass ein Wechsel vom monistischen zum dualistischen System das Angebot an Liegenschaften erhöhen und die Immobilienpreise senken würde, geht aus diesen Gründen fehl. Prominentes Beispiel dafür ist der Kanton Zug, welcher das dualistische System kennt. Dort sind die Immobilienpreise in den letzten zehn Jahren (2016–2025) schweizweit am stärksten gestiegen, wobei sich Wohneigentum in diesem Zeitraum im Durschnitt um rund 58 % verteuert hat (vgl. aggregierte Marktdaten und statistische Langzeit-Auswertungen der Schweizer Immobilien-Plattform RealAdvisor Kanton Zug). Weiter ist der Zuzug von natürlichen Personen aus dem Kanton Zug im Kanton Schwyz seit Jahren deutlich spürbar und anhaltend. Von den im Jahr 2025 im Kanton Schwyz erfolgten 2266 steuerpflichtigen Veräusserungen stammen 428 (rund 19 %) von juristischen Personen. Konkret traten 141 juristische Personen als Veräusserer auf. Da bei einem Wechsel zum dualistischen System der Besitzesdauerzuschlag nach § 120 Abs. 2 StG entfallen würde, würde einer Bodenspekulation Vorschub geleistet. Dass am Besitzesdauerzuschlag festzuhalten ist, zeigt die Tatsache, dass für das Jahr 2025 etwa die Hälfte aller Grundstückgewinnsteuererträge im Kanton Schwyz auf Veräusserungen durch juristische Personen innerhalb einer Haltedauer von fünf Jahren zurückgehen. Der Immobilienhandel steht bei juristischen Personen damit im Vordergrund. Spekulation auf dem Immobilienmarkt treibt die Bodenpreise künstlich in die Höhe, da Grundstücke als reine Anlageobjekte statt zur tatsächlichen Nutzung (Wohnungsbau) gehandelt werden. Im Weiteren ist mit einer Grundstücksveräusserung nicht automatisch auch ein Wohnungsbau verbunden. Deshalb kann nicht davon ausgegangen werden, dass im Umfang der Anzahl von Grundstücksveräusserungen auch zusätzlicher Wohnraum geschaffen würde.

2.3.3 Steuerbelastung von Unternehmen

Das monistische System führt entgegen den Ausführungen in der Motion nicht zu einer systemwidrigen Mehrbelastung von Unternehmen. Im Gegensatz zu Privatpersonen können Selbstständigerwerbende und juristische Personen Abschreibungen auf Grundstücken gewinn- und damit steuermindernd geltend machen (§ 29 Abs. 2 Bst. a StG bzw. § 64 Abs. 1 Bst. b StG e contrario). Aus diesem Grund werden Abschreibungen auf Geschäftsgrundstücken bei Veräusserung der entsprechenden Grundstücke steuerlich bei Bund und in den Kantonen als wiedereingebracht betrachtet und als Buchgewinn mit der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer erfasst. Dies gilt im monistischen und gleichermassen im dualistischen System. Das monistische System als Besteuerungssystem führt insofern nicht zu einer Mehrbelastung von Unternehmen, sondern es stellt sicher, dass auf Schwyzer Grundstücken erzielte Gewinne, die konjunkturell bedingt («unverdienter Wertzugwachs») sind, gleichermassen besteuert werden, unabhängig davon, ob sie von einer natürlichen oder juristischen Person erzielt werden. Einzig die nach dem monistischen System auf alle im Kanton erzielten Grundstückgewinne anwendbare Grundstückgewinnsteuer gewährleistet eine gleiche Besteuerung des weder auf einer Arbeitsleistung noch auf einer betrieblichen Leistung beruhenden Wertzuwachses. Hingegen unterliegt der auf einer Unternehmensleistung basierende Gewinn auch beim monistischen System nicht der Grundstückgewinnsteuer, sondern ausschliesslich der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer. Eine aus Sicht der Gewinnherkunft bzw. -ursache (konjunkturell bedingter Wertzuwachs) sachlich begründete und nur mit dem monistischen System einheitlich und konsequent umsetzbare Besteuerung stellt – entgegen den Ausführungen der Motionäre – keine systemwidrige Besteuerung dar. Im Übrigen hätte der Systemwechsel für Selbstständigerwerbende eine steuersystematische Abrechnung mit entsprechender Steuerzahlung zur

Folge, wenn das Grundstück allein aufgrund veränderter bzw. neu überwiegend privater Nutzung vom Geschäftsvermögen ins Privatvermögen wechseln sollte.

2.3.4 Administrativer Aufwand

Der in der Motion angesprochene administrative Mehraufwand beim monistischen System hält sich in Grenzen und rechtfertigt aus Sicht des Regierungsrates keinen Wechsel vom monistischen zum dualistischen System. Die Deklaration und Veranlagung von Gewinnen aus Veräusserungen von Geschäftsliegenschaften ist behördenseitig und bei den Steuerpflichtigen seit vielen Jahren gut eingespielt. Auch das Revisionsverfahren zur Geltendmachung von Verlusten bei der Grundstückgewinnsteuer nach § 173 StG verursacht weder für die steuerpflichtigen Personen noch für die Veranlagungsbehörde einen unverhältnismässigen Aufwand, zumal Fälle mit Verlustverrechnungen ohnehin eher Ausnahmen sind.

2.3.5 Finanzielle Auswirkungen

Ein Wechsel zum dualistischen System hätte zur Folge, dass Grundstückgewinne juristischer Personen und Selbstständigerwerbender neu vollumfänglich mit der Gewinn- bzw. Einkommenssteuer erfasst und in der Folge allgemein tiefer besteuert würden. Mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst würden künftig nur noch Veräusserungsgewinne auf Privatgrundstücken. Ein Systemwechsel würde beim Kanton netto zu deutlichen Steuermindereinnahmen, bei den Bezirken, Gemeinden und Kirchgemeinden demgegenüber zu Mehreinnahmen führen. Grund dafür ist, dass der Kanton sich seit dem 1. Januar 2025 (Inkraftsetzung des Gesetzes über den Finanzausgleich vom 25. Oktober 2023 [FAG, SRSZ 154.100]) finanziell deutlich stärker an den Ausgleichszahlungen zu Gunsten von Bezirken und Gemeinden beteiligt, im Gegenzug dafür aber den vormaligen Anteil der Bezirke und Gemeinden von einem Viertel an den gesamten Grundstückgewinnsteuererträgen erhielt und dass die dem Kanton anfallenden erhöhten Gewinnsteuereinnahmen die wegfallenden Grundstückgewinnsteuererträge in keiner Weise kompensieren.

Weil nach geltendem Recht (monistisches System) nicht danach differenziert werden muss, ob der Grundstückgewinn bei natürlichen Personen auf Geschäftsvermögen (Selbstständigerwerbende) oder Privatvermögen (Privatpersonen) erzielt wurde, ermöglicht die aktuelle Datenlage nur die Berechnung der Auswirkungen eines Systemwechsels auf die Gewinnsteuer (juristische Personen). Im Vergleich zu den Gesellschaften ist von einer geringeren Anzahl von Grundstücksveräusserungen durch Selbstständigerwerbende auszugehen. Entsprechend ist auch der Effekt auf die Einkommenssteuereinnahmen geringer. Unter der Annahme eines dualistischen Systems bei der Grundstückgewinnsteuer und unter Schätzung eines tiefen Anteils für Veräusserungen durch Selbstständigerwerbende ergäben sich gemäss nachfolgender Tabelle für das Jahr 2025 Steuermindereinnahmen von insgesamt 26.7 Mio. Franken. Dabei profitieren würden jedoch ausnahmslos die anderen kantonalen Körperschaften (Bezirk, Gemeinden und Kirchgemeinden), wogegen diese «Steuerverschiebung» einzig durch den Kanton finanziert würde. Die Mindereinnahmen des Kantons beliefen sich auf über 32 Mio. Franken.

Gemeinwesen	*Fiskalische Auswirkungen nach Steuerarten (in Franken)*		*Fiskalische Auswirkungen insgesamt*
	Grundstückgewinnsteuer	*Gewinnsteuer*	
Kanton	– 38.6 Mio.	+ 6.2 Mio.	– 32.4 Mio.
Bezirke	---	+ 2.6 Mio.	+ 2.6 Mio.
Gemeinden	---	+ 2.7 Mio.	+ 2.7 Mio.
Kirchgemeinden	---	+ 0.4 Mio.	+ 0.4 Mio.
Total	– 38.6 Mio.	+ 11.9 Mio.	– 26.7 Mio.[1]

1) Darin eingerechnet ist eine Schätzung der Steuermindereinnahmen bei den Selbstständigerwerbenden von 3 %.

2.4 Fazit

Der Regierungsrat lehnt einen Systemwechsel zum dualistischen System bei der Grundstückgewinnsteuer weiterhin klar ab. Für einen Wechsel sprechen weder der Standortwettbewerb zwischen den Kantonen, die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt noch die Steuerbelastung von Unternehmen, die mit Grundstücken handeln. Der Spekulation würde tendenziell eher Vorschub geleistet. Zudem bilden die Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer eine wesentliche Einnahmequelle des Schwyzer Staatshaushaltes, welcher sich gemäss aktuellen Prognosen ab 2026 ohnehin im defizitären Bereich bewegen wird. Mit der Reform des Gesetzes über den Finanzausgleich hat sich der Kantonsrat zudem klar zur Gegenfinanzierung des verstärkten finanziellen Engagements des Kantons beim kantonalen Ausgleich zugunsten der Bezirke und Gemeinden mit der Grundstückgewinnsteuererträgen ausgesprochen. Die Motion untergräbt im Ergebnis diesen breit abgestützten politischen Kompromiss. Die steuerliche Entlastung durch den Systemwechsel käme zudem nur einer sehr geringen Anzahl steuerpflichtiger Personen (2025: 141 Gesellschaften) zugute und ginge zu Lasten der überwiegenden Mehrheit der Steuerpflichtigen. Diese hätten die wegfallenden Grundstückgewinnsteuererträge im Ergebnis über die ordentlichen kantonalen Steuern mitzutragen, wobei der weitaus grösste Teil auf den natürlichen Personen lasten würde. Schliesslich überwiegen auch die steuersystematischen und vollzugstechnischen Vorteile des monistischen Systems diejenigen des dualistischen Systems, die sich im Wesentlichen auf administrative Entlastungen für einen kleinen Personenkreis beschränken, deutlich. Aufgrund dieser einseitigen Auswirkungen beantragt der Regierungsrat, die Motion M 2/26 nicht erheblich zu erklären.

Beschluss des Regierungsrates

1. Dem Kantonsrat wird beantragt, die Motion M 2/26 nicht erheblich zu erklären.

2. Zustellung: Mitglieder des Kantonsrates.

3. Zustellung elektronisch: Mitglieder des Regierungsrates; Staatsschreiber; Sekretariat des Kantonsrates; Departemente; Steuerverwaltung.

Im Namen des Regierungsrates:

Regierungsrat Kanton Schwyz

Sandro Patierno

Dr. Mathias E. Brun

Landammann Staatsschreiber