

Geplante Änderung des Steuergesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern im Bereich Grundstückgewinnsteuer

M. Thomssen
Leiter Steuer-/
Rechtsabteilung, lic. iur.
HSG, dipl. Steuerexperte,
Mehrwertsteuerexperte FH,
CAS in internationaler
MWST FH



Das Steuergesetz des Kantons Thurgau sieht vor, dass die Grundstückgewinnsteuer in Abhängigkeit von der Eigentumsdauer reduziert wird (Haltezeitrabatt). Dieser Haltezeitrabatt verfolgte ursprünglich soziale Zwecke und sollte vor allem Personen privilegieren, die z. B. ihr Haus oder ihre Eigentumswohnung im fortgeschrittenen Alter veräussern, um in ein Alters- oder Pflegeheim zu übersiedeln. Dieser Haltezeitrabatt gerät jetzt in Gefahr.



1. Einleitende Bemerkungen

Der Regierungsrat des Kantons Thurgau hat am 5. Juni 2018 einer Motion vom 6. Dezember 2017, die die Abschaffung des Haltezeitrabatts verlangte, zugestimmt und die Erheblichkeit der Motion erklärt. Am 5. Mai 2020 hat der Regierungsrat jetzt die Botschaft zum Gesetz über die Änderung des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern publiziert.

2. Geltendes Recht

Gemäss § 126 Abs. 1 Ziff. 1 – 3 StGTG unterliegen der Grundstückgewinnsteuer

- Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens natürlicher Personen,
- Gewinne aus der Veräusserung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken des Geschäftsvermögens natürlicher Personen, soweit sie nicht mit der Einkommenssteuer erfasst werden,
- Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken juristischer Personen, die von der Steuerpflicht befreit sind.

Der Steuersatz bei der Grundstückgewinnsteuer beträgt einheitlich 40 %.

Dieser Steuersatz erhöht sich bei einer steuerbegründenden Veräusserung und einer Eigentumsdauer von weniger als drei Jahren für jeden Monat, den die Eigentumsdauer diese Dreijahresfrist unterscheidet, um ein Prozent (Spekulationszuschlag).

Im Gegenzug wird die Steuer bei einer Eigentumsdauer von sechs Jahren sowie für jedes weitere Jahr um vier Prozent, höchstens jedoch um 72 %, reduziert (Haltezeitrabatt). Dieser Haltezeitrabatt führt dazu, dass nach einer Eigen-

tumsdauer von 23 Jahren eine minimale Grundstückgewinnsteuerbelastung von 11.2 % erreicht wird.

3. Das Anliegen der Motion vom 6. Dezember 2017

Die Initianten der Motion führen an, dass der Haltezeitrabatt in der heutigen Zeit nicht mehr angebracht sei, da hier auch ein Personenkreis profitiere, der brachliegendes Bauland horte. Die Initianten fordern denn auch, dass neu ein von der Haltedauer unabhängiger, einheitlicher Steuersatz ins Steuergesetz aufzunehmen sei, der aufkommensneutral ausgestaltet sein soll.



4. Die Botschaft zum Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern vom 5. Mai 2020 und die Regelung im Gesetzesentwurf

Aufgrund der Motion und der Kernvoten in der parlamentarischen Debatte hat der Regierungsrat folgende Eckpunkte für die Gesetzesänderung herausgearbeitet:

- Abschaffung steuerlicher Fehlanreize für eine Baulandhortung;
- Unterschiedliche Tarifgestaltung für bebauten und unbebauten Grundstücke;
- Berücksichtigung einer angemessenen Übergangsregelung;
- Aufkommensneutralität der Tarifneugestaltung.

Der Gesetzesentwurf sieht in Bezug auf die Tarifgestaltung dementsprechend vor, dass zwischen nicht überbauten Grundstücken in der Bauzone mit Wohn-, Gewerbe- oder Industriebauten einerseits und Grundstücken ausserhalb der Bauzone andererseits unterschieden wird.

Bei bebauten Grundstücken sowie nicht bebauten Grundstücken ausserhalb der Bauzone soll ein proportionaler Steuersatz von 15 % Anwendung finden (ohne Haltezeitrabatt). Bei einer Haltedauer von weniger als drei Jahren soll der Steuerbetrag für jeden Monat, den die Eigentumsdauer weniger ausmacht, um 4 % erhöht werden. Dies führt zu einer maximalen Grundstückgewinnsteuerbelastung von 36.6 %. Bei unbebauten Grundstücken in der Bauzone beträgt der Steuersatz wie bisher 40 %, wobei kein Haltezeitrabatt gewährt wird. Der Spekulationszuschlag beträgt hier 1 % und wird in analoger Weise wie bei bebauten Grundstücken berechnet, was zu einer maximalen Grundstückgewinnsteuerbelastung von 54.4 % führen kann.

Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass bei Veräusserungen von

überbauten Grundstücken in der Bauzone während einer Übergangsfrist von 2 Jahren das bisherige Recht Anwendung findet, wodurch vor allem Eigenheimbesitzer noch Vorkehrungen treffen können, um vom bisherigen Haltezeitrabatt zu profitieren. Bei unbebauten Grundstücken in der Bauzone ist keine Übergangsfrist vorgesehen.

5. Erkenntnisse

Für die Eigentümer von bebauten Grundstücken oder nicht bebauten Grundstücken ausserhalb der Bauzone kann sich die Änderung des Steuergesetzes positiv auswirken, reduziert sich die Grundstückgewinnsteuerbelastung doch – unter dem Vorbehalt von Spekulationszuschlägen bei einer Eigentumsdauer von weniger als drei Jahren – von aktuell 40 % auf 15 %. Erst ab einer Eigentumsdauer von 21 oder mehr Jahren führt der Haltezeitrabatt dazu, dass die heutige Regelung steuerlich vorteilhafter ist.

Im Gegensatz dazu werden die Eigentümer von unbebauten Grundstücken in der Bauzone künftig erheblich stärker belastet. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich das unbebaute Grundstück seit mehreren Jahren im Eigentum des Grundeigentümers befand, da der Haltezeitrabatt künftig entfällt.

Da das revidierte Steuergesetz voraussichtlich per 1. Januar 2021 in Kraft treten wird, sollten sich namentlich die Eigentümer von unbebauten Grundstücken in der Bauzone Gedanken über mögliche Ausweichgestaltungen machen und die Zeit bis zum Inkrafttreten der neuen Regelung nutzen, um noch von der aktuellen Rechtslage zu profitieren.

Wir unterstützen Sie gerne bei der Einleitung von geeigneten Massnahmen.