



**Motion der SP-Fraktion  
betreffend Grundstückgewinnsteuer im Kanton Zug  
vom 10. Oktober 2017**

Die SP-Fraktion hat am 10. Oktober 2017 folgende Motion eingereicht:

Mit der vorliegenden Motion wird der Regierungsrat beauftragt, dem Kantonsrat eine Vorlage zur Anpassung des Steuergesetzes zu unterbreiten, mit dem Gewinne aus Grundstückverkäufen mit mindestens 20 % besteuert werden.

**Begründung**

**Ausgangslage**

Gesetzlich ist die Grundstückgewinnsteuer im Kanton Zug im kantonalen Steuergesetz (BGS 632.1) verankert. In Abschnitt 2.3. mit den Paragrafen 187-202 ist die Besteuerung von Gewinnen aus Verkäufen von Grundstücken des Privatvermögens geregelt. Jeder Verkauf wird gesondert besteuert, die Veranlagung der Steuer erfolgt durch die Einwohnergemeinde. Ihr fällt auch der Steuerertrag zu.

Im Unterschied dazu werden Gewinne, die aus Verkäufen von Grundstücken des Geschäftsvermögens stammen, im Rahmen der Gewinnbesteuerung von Bund, Kanton und Gemeinde besteuert. Im Kanton Zug liegt der gesamte Steuersatz dafür bei rund 13 %.

**Steuertarif der Grundstückgewinnsteuer**

Steuerobjekt ist der Grundstückgewinn, der sich aus der Differenz von Verkaufserlös und Anlagekosten errechnet. Der Steuersatz schwankt zwischen 10 % und 60 %, je nach Höhe der Rendite und der Besitzesdauer.

Anhand eines Beispiels sei dies verdeutlicht:

Ein Grundstück mit Gebäude werde nach acht Jahren Besitzesdauer für 3 Mio. Franken verkauft, die Anlagekosten seien 1,5 Mio. Franken. Die Rendite (Gewinn im Verhältnis zu den Anlagekosten) beträgt demnach 100 %. Pro Jahr Besitzesdauer ergibt sich eine Rendite von 12,5 %. Diese entspricht gerade dem Steuersatz.

Wäre das Grundstück bei gleichen Steuerfaktoren nach genau einem Jahr (bzw. nach 10 Jahren) Besitzesdauer verkauft worden, wäre der Steuersatz gleich dem Maximalsatz von 60 % (resp. gleich dem Minimalsatz von 10 %).

Beispiele aus der Praxis:

Beispiel 1:

Anlagekosten Fr. 800 000.-, Verkaufserlös Fr. 1 200 000.-, Gewinn Fr. 400 000.-,  
Besitzesdauer 5 Jahre, Gesamtrendite 50 %, Rendite pro Jahr 10 %:  
ergibt den Minimalsteuersatz 10 %

Beispiel 2:

Anlagekosten Fr. 800 000.-, Verkaufserlös Fr. 1 500 000.-, Gewinn Fr. 700 000.-,  
Besitzesdauer 10 Jahre, Gesamtrendite 87,5 %, Rendite pro Jahr 8,75 %:  
ergibt den Minimalsteuersatz 10 %

Beispiel 3:

Anlagekosten Fr. 700 000.-, Verkaufserlös Fr. 1 700 000.-, Gewinn Fr. 1 000 000.-,  
Besitzesdauer 20 Jahre, Gesamtrendite 142,86 %, Rendite pro Jahr 7,14 %:  
ergibt den Minimalsteuersatz 10 %

In der Praxis zeigt sich, dass viele Gewinne zu einem tiefen oder sogar zum Minimalsatz besteuert werden, obwohl die Grundstücke weniger als zehn Jahre gehalten wurden. Dies ist aus drei Gründen nicht sinnvoll:

- Erstens handelt es sich bei den Grundstücksgewinnen weitgehend um arbeitsfreies Einkommen.
- Zweitens sind alle Steuerquellen so auszuschöpfen, dass dem Grundsatz der Leistungsfähigkeit der Steuerpflichtigen Nachachtung verschafft wird. Gerade in Zeiten knapper finanzieller Mittel ist dies umso wichtiger.
- Drittens ist die Besteuerung der Rendite anstelle des frankenmässigen Gewinns grundsätzlich fragwürdig und letztlich ein alter Zopf. Sie wurde schon vor Jahrzehnten bei der Besteuerung der Unternehmensgewinne abgeschafft.

Aus all diesen Gründen schlagen wir vor, den Minimalsatz von gegenwärtig 10 % auf 20 % zu erhöhen. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, gingen in allen elf Gemeinden im Mittel der Jahre 2014–2015 rund 30 Mio. Franken Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer ein. Diese Einnahmen können zwar von Jahr zu Jahr schwanken. Mittelfristig würde eine Erhöhung des Minimalsteuersatzes allen Gemeinden namhafte und willkommene zusätzliche Steuererträge einbringen und den gegenwärtigen Spardruck mildern.

Einnahmen der Gemeinden aus der Grundstückgewinnsteuer 2014–2015 (Mio. Franken)

<b>Gemeinde</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Zug	14,292	8,262
Oberägeri	0,903	0,802
Unterägeri	2,129	3,392
Menzingen	0,024	0,279
Baar	4,125	6,684
Cham	3,073	0,227
Hünenberg	2,160	1,009
Steinhausen	1,060	1,287
Risch	3,572	3,626
Walchwil	1,700	2,374
Neuheim	0,808	0,132
<b>Total alle Gemeinden</b>	<b>33,170</b>	<b>28,074</b>

Quelle: Der Kanton Zug in Zahlen, Ausgabe 2016, S. 26-27, Ausgabe 2015, S. 26-27

Mögliche Neufassung von Paragraf 199 Steuergesetz (Steuertarife):

<sup>1</sup>Der Steuertarif beträgt mindestens 20 % und kommt bei einer anrechenbaren Besitzesdauer von mindestens 22 Jahren zur Anwendung.

<sup>2</sup>Er beträgt höchstens 60 % und kommt bei einer anrechenbaren Besitzesdauer von maximal 2 Jahren zur Anwendung.

<sup>3</sup>Beträgt die anrechenbare Besitzesdauer mehr als 2 und weniger als 22 Jahre, wird der Höchstsatz von 60 % für jedes angebrochene Jahr um zwei Prozentpunkte ermässigt.