

Beschluss des Landrats vom 27.03.2025

Nr. 1069

25. Fragestunde der Landratssitzung vom 27. März 2025

2025/83; Protokoll: mko

1. Marco Agostini: Richtige Erfassung der Immobiliengewinnsteuern und Handänderungssteuern

Andrea Heger (EVP) stellt eine Zusatzfrage: *Wie viele Zinserträge gingen dem Kanton aufgrund des Verzugs verloren?*

Fredy Dinkel (Grüne) stellt eine weitere Zusatzfrage: *Wie lange ist die Sache mit der Zinssteuer schon bekannt?*

Simon Tschendlik (Grüne) stellt eine weitere Zusatzfrage: *Gibt es noch weitere «versteckte Gelder», von denen man weiss, dass sie ertragsseitig einen Einfluss haben könnten?*

Gzim Hasanaj (Grüne) stellt eine weitere Zusatzfrage: *Wie konnte es dazu kommen, dass niemand um die Höhe der Beträge genau Bescheid wusste? Erst seit gestern weiss man, dass es bei den juristischen Personen viel höhere Einnahmen gab als geplant. In den früheren Jahren gab es relativ konstant einen ausgewiesenen Gewinn von ca. CHF 2 Mrd. Nach der Steuerreform liegt der Gewinn bei CHF 9 bzw. 7 Mrd.*

Marco Agostini (Grüne) dankt für die Beantwortung und stellt weitere Zusatzfragen, die er heute Morgen per Mail zugestellt hatte. Bei den Geldern, die auf den Konten der Notare oder Verkäufer liegen, wurden im letzten Jahr 10 % abgegrenzt. Offenbar existieren für dieses Jahr gewisse Erfahrungswerte bezüglich dessen, wie viel in der Vergangenheit an Gewinnsteuer bezahlt wurde. *Um welche Erfahrungen handelt es sich? Um welchen Zeitraum handelt es sich? Wurde eruiert, um welche Dossiers es geht? Wie ist der Erfahrungswert zustande gekommen?*

Werner Hotz (EVP) stellt eine weitere Zusatzfrage: *Werden Ende Herbst lediglich Abgrenzungen vorgenommen, oder lassen sich bereits Rechnungen stellen, die nicht in der Erfolgsrechnung verbuchte Gelder zum Inhalt haben?*

Regierungsrat **Anton Lauber** (Die Mitte) bedankt sich für die Fragen. Einleitend möchte er festhalten, dass es sich bei dem Thema tatsächlich um eine Herausforderung handelt.

Zu Beginn seiner Erklärungen möchte er bei der Thematik der Immobiliensteuer bleiben, die sich auf die Grundstückgewinnsteuer und die Handänderungssteuer bezieht. Bereits im Jahr 2023 zeichnete sich ein Bug ab. 2023 wurde entschieden, keine Vorauszahlungen mehr entgegenzunehmen, denn wenn keine Vorauszahlungen mehr angenommen werden, gibt es auch keine geparkten Gelder im Kanton und somit auch keine Abgrenzungsthematik von sogenannten «pendenten Dossiers» zu gewähren.

Dazu muss man wissen, wie dies buchhalterisch funktioniert. Wird eine Veranlagung vorgenommen, wird diese in der Erfolgsrechnung nach dem Soll-Prinzip verbucht. Das bedeutet, dass sie in der Erfolgsrechnung erscheint, aber noch nicht unbedingt bezahlt worden ist. Es handelt sich also nicht um einen Geldfluss, sondern um eine Soll-Buchung. Alle eingezahlten Gelder, die aber noch nicht belegt sind, werden in der Bilanz als Verpflichtung gegenüber Dritten ausgewiesen.

So wurde es bisher gehandhabt. Dann gab es Reaktionen, unter anderem im Parlament von Dominique Erhart. Dabei ging es darum, dass Notare sich wünschten, dass Vorauszahlungen wieder

möglich sind. Der Grund dafür war klar: Ohne diese Möglichkeit fällt man als Intermediär weg, was im Zusammenhang mit dem Geldwäschereigesetz eine Rolle spielt. Die Notare haben somit ein Interesse, weiterhin Vorauszahlungen leisten zu können, auch wenn es sich dabei um eine Vorauszahlung auf eine mögliche spätere Steuerschuld handelt. Aus Sicht des Finanzdirektors soll diese Dienstleistung für die Notarinnen und Notare angeboten werden.

Aufgrund dieses Drucks beschloss man, die Gelder wieder entgegenzunehmen. Zu diesem Zeitpunkt kam die Bugwelle auf einen zu und die Gelder flossen wieder an den Kanton. Als Folge davon stiegen die Pendenzen, die man abbauen wollte, wieder an. Hierfür wurden zwei Massnahmen beschlossen: Erstens wurde das Personal um 200 Stellenprozente aufgestockt, und zweitens wurde das Projekt Generelle Aufgabenüberprüfung ins Leben gerufen, um die Prozesse zu optimieren. Diese Massnahmen wurden im Jahr 2024 ergriffen.

Gleichzeitig gab es Diskussionen mit der Finanzkontrolle. Dabei ging es um die Frage, ob man wieder Abgrenzungen vornehmen sollte – aufgrund der Bugwelle, und weil nun wieder Gelder von den Notarinnen und Notaren entgegengenommen werden. Hätte man keine Gelder mehr entgegengenommen, hätte sich das Abgrenzungsproblem anders dargestellt. Im Rahmen der Generellen Aufgabenüberprüfung wurde dies festgestellt und im November 2024 im Landrat anlässlich der Debatte über die Vorlage diskutiert. Basierend auf der Vorlage wurden Massnahmen eingeleitet. Dabei ging es darum, externe Unterstützung in Anspruch zu nehmen und die Revision verstärkt einzubinden. Aktuell kümmern sich neun interne Personen der Steuerverwaltung um die Bewältigung der Bugwelle, sowie sechs externe Personen, die unterstützend mitarbeiten und helfen, abzurufen.

Gemäss aktuellem Lösungsansatz sollen CHF 80 Mio. von insgesamt CHF 180 Mio. abgegrenzt werden. Diesen Berg möchte man bis Ende Jahr abgebaut haben. Der Abbau der Steuerveranlagungen im Immobilienbereich soll mit dem speziell für dieses Thema beauftragten Personal vorangetrieben werden.

Es wurde die Frage gestellt, wie die Abgrenzungen vorgenommen werden. Es handelt sich dabei um einen längeren Prozess, bei dem unter anderem die Frage nach den Abgrenzungen mit der Finanzkontrolle erörtert wurde. Es wurde dabei auch eine Risikobetrachtung nach dem Vorsichtsprinzip vorgenommen. Marco Agostini fragte vorhin, wie man auf die 40 % bzw. 10 % gekommen sei. Es handelte sich dabei um Erfahrungswerte aus den Jahren 2017 bis 2024, auf die man sich bei den Immobiliensteuern mit Vorauszahlungen stützte. Dadurch konnte ermittelt werden, wie viele der eingezahlten Gelder tatsächlich verrechnet werden können. Meist wird die Differenz zwischen Erwerbs- und Verkaufspreis überwiesen. Dies ist das Maximum dessen, was als Steuer anfallen könnte. Ziemlich oft handelt es sich dann um zu viel Geld, das überwiesen wird. Ein relativ grosser Teil muss deshalb zurücküberwiesen werden. Dies gibt den Notaren eine gewisse Sicherheit, um Nachforderungen bei ihren Klienten zu vermeiden.

Eine weitere Zusatzfrage von Marco Agostini betraf die Zahl der betreffend Immobilienkäufe pendenden Dossiers. Derzeit sind es rund 7'000 Dossiers, von denen etwa 4'000 veranlagungsbereit sind. Diese sollten mit den internen und externen Revisoren relativ rasch abgearbeitet werden können. Die restlichen Dossiers stehen noch nicht zur Abrechnung bereit, da dort noch Belege fehlen oder Uneinigkeit innerhalb der Eigentümergemeinschaften besteht. Aus anderen Kantonen hört man, dass dies im Einzelfall drei Monate dauern kann. Dabei handelt es sich aber um Verzögerungen, die nicht zwingend auf den Kanton zurückzuführen sind.

Weiter wurde die Frage gestellt, welche Ziele die Steuerverwaltung hat. Ziel ist, bis Ende 2025 alle Pendenzen abzubauen. Werner Hotz fragte, ob danach noch eine weitere Abgrenzung erforderlich ist. Man geht davon aus, dass sich das Abgrenzungsproblem bis dahin erledigt hat oder nur noch geringe Beträge abzugrenzen wären. Die Frage, wann und wieviel abgegrenzt wird, ist wiederum eine Sache der Finanzkontrolle und entzieht sich ein Stückweit dem politischen Einfluss.

Im Rahmen der Generellen Aufgabenüberprüfung wurde aufgezeigt, welche Schritte in die Wege

geleitet werden. Ein Thema ist der Personalbestand, ein weiteres ist die Einführung des neuen Softwareverwaltungssystems «nest». Dabei geht es nicht nur um einen Softwarewechsel, sondern um ein umfassendes Digitalisierungsprojekt. Dieses soll Doppelspurigkeiten vermeiden und klar strukturierte digitale Abläufe schaffen. Ausserdem geht es darum, dass alle Mitarbeitenden alles können sollen, sodass krankheitsbedingte Ausfälle besser aufgefangen werden können. Hinsichtlich der Zinserträge ist klarzustellen, dass der Zins erst ab Rechnungsstellung läuft. Vorauszahlungen sind nicht verzinslich. Verzugszinsen fallen erst dann an, wenn eine Rechnung nicht fristgerecht bezahlt wird.

Zur Gewinnsteuer fragte Fredy Dinkel, seit wann man davon gewusst hat. Dazu sei folgendes klargestellt und in Erinnerung gerufen: Der Kanton hat einen Aufgaben- und Finanzplan (AFP), mit dem aktuell gearbeitet wird. Dabei wurden Planungsrichtlinien an die Direktionen abgegeben. Während des Erarbeitens des AFP wird über die Rechnung 2024 diskutiert. Zum Zeitpunkt des Beschlusses des Budgets 2025 bis 2028 lag die Rechnung noch nicht vor. Damals galt der Standpunkt, den man anlässlich des Steuerungsberichts III präsentiert hatte. Dieser war auch für den Finanzdirektor nicht erbaulich. Man konnte nicht davon ausgehen, dass alles rosig wäre. Es wurde damals immer noch mit einem Defizit gerechnet. Ebenfalls wurde über die Abgrenzung diskutiert. Ohne lehrmeisterlich erscheinen zu wollen, möchte der Redner darauf hinweisen, dass im Steuerungsbericht III von einer Methodenanpassung die Rede war und dargelegt wurde, dass zum ersten Mal eine solche Abgrenzung durchgeführt würde. Bislang wurden Immobiliensteuern stets direkt verbucht, ohne dass die Finanzkontrolle jemals eine Abgrenzung gefordert hätte. Daher handelt es sich bei dieser ersten Abgrenzung um einen Einmaleffekt. Dies steht so auch im Steuerungsbericht zu lesen: «Hinsichtlich Jahresbericht 2024 wird es einen massgeblichen Einmaleffekt bei den Steuern geben. Dieser einmalige Effekt resultiert aus der erstmaligen Abgrenzung der Grundstückgewinnsteuer und der Handänderungssteuer».

Zum Schluss kam die Frage, wie viel man abgrenzen solle. Im Steuerungsbericht III war die Rede von CHF 60 Mio. Im selben Bericht war von einem Defizit von CHF 109 Mio. die Rede. Dieses Defizit ist weder beschönigt noch verschlechtert. Es handelt sich um gemeldete Zahlen, die übernommen werden müssen. Dabei gibt es keinerlei Ehrgeiz, in die eine oder andere politische Richtung zu sparen oder Steuern zu senken. Es handelt sich lediglich um ein Resultat der vorhandenen Faktoren.

Gleichzeitig wurde auf die nicht ausgezahlten Gewinne der Schweizerischen Nationalbank (SNB), die Senkung der direkten Bundessteuer sowie auf die Abgrenzung bei den Steuern hingewiesen. Während der Budgetdebatte 2025-2028 kannte der Redner die endgültige Rechnung nicht, denn die Zahlen stehen erst nach dem Abschluss per 31.12.2024 fest. Eine Budgetierung kann somit nicht auf einem mutmasslichen Rechnungsabschluss basieren.

Zu den Gewinnsteuern: In der aktuellen Vorlage zur Rechnung wird ein Plus bei den Gewinnsteuern von CHF 88 Mio. ausgewiesen. Diese Schätzungen stammen von BAK Economics, die vom Kanton manchmal auch verifiziert werden. Es gibt im Kanton Steuerzahlende, die als juristische Personen hohe Beträge abliefern. Die Steuerverwaltung steht mit diesen in regelmässigem Kontakt. Wenn es um die Verifizierung der Zahlen geht, werden diese Steuerabteilungen nach deren Einschätzungen gefragt. In diesem Fall gab es einen besonders grossen Steuerzahler, der wesentlich dazu beigetragen hat, die CHF 88 Mio. zu realisieren. Diese Information wurde erst später bekannt und ist eine Mischung aus den letzten Schätzungen von BAK Economics sowie einer konkreten Meldung der Steuerpflichtigen.

Grundsätzlich ist dies ein positiver Effekt, doch er kann auch herausfordernd sein. Ähnlich verhält es sich mit den Vermögenssteuern natürlicher Personen, bei denen es positive Abweichungen gibt. Insgesamt haben sich alle Steuerarten besser entwickelt als ursprünglich angenommen. Aber nochmals: Dabei werden immer die Schätzungen von BAK Economics übernommen; und es wird kein politischer Einfluss auf die Steuererträge genommen. Diese Erträge dienen jedoch als Mass-

stab – denn man sollte nicht mehr Geld ausgeben, als durch Steuereinnahmen verfügbar ist. Ein weiterer wichtiger Punkt: Der Kanton betrachtet nicht nur einzelne Jahre, sondern einen Zeitraum über acht Jahre. Ein einfaches Beispiel: 2023 gab es ein Minus, 2025 einen Überschuss. Rein rechnerisch könnte man sagen, dass sich das ausgleicht, doch der Blick muss über vier Jahre in die Zukunft gerichtet sein. Dabei tauchen zahlreiche Positionen auf, die finanziert werden müssen, etwa die Prämienabzugsinitiative oder die FEB-Initiative. Der Regierungsrat muss sicherstellen, dass genügend Mittel für künftige Ausgaben bereitstehen. Deshalb wird aktuell nicht nur über die Jahre 2026 bis 2029, sondern auch bereits über 2030 hinaus diskutiert. Die Annahmen verändern sich mit der Zeit, und man muss flexibel darauf reagieren.

Marco Agostini (Grüne) erinnert an seine Zusatzfrage bezüglich Zinsen: Das Geld lag zum Teil längere Zeit auf dem Konto der Notare und Verkäufer. Dabei fallen automatisch Zinsen an.

Regierungsrat **Anton Lauber** (Die Mitte) müsste dies sauber abklären. Irrtum vorbehalten sind Vorauszahlungen auf freiwilliger Basis nicht verzinst.

Marco Agostini (Grüne) erklärt, dass es ihm nicht um die vorausbezahlten Gelder geht, sondern um jene, die auf den Konten der Notare und Verkäufer liegen, und die erst überwiesen werden, wenn die Rechnung kommt. Diese Gelder waren für den Kanton über einen längeren Zeitraum nicht verfügbar, weil nicht auf dessen Konto. In dieser Zeit haben sie zwar Zinsen generiert – allerdings nicht für den Kanton, sondern für jemand anderen. Die Frage ist deshalb: Wie hoch sind die Zinserträge, die dem Kanton dadurch entgangen sind, dass die Veranlagung zu spät erfolgte? Das muss nicht sofort geklärt werden, aber es wäre interessant zu eruieren, ob es sich nur um ein paar Millionen handelt oder um mehr. Solange das Geld nicht an den Kanton überwiesen wurde, kann er es weder anlegen noch investieren noch ausgeben.

Regierungsrat **Anton Lauber** (Die Mitte) nimmt das entgegen. Vorauszahlungen erfolgen freiwillig. Das ist eine Dienstleistung des Kantons. Deshalb ist für ihn fraglich, ob es überhaupt eine Verzinsung gibt. Dominique Erhart wüsste das vielleicht zu sagen.

Da in der Fragestunde keine Diskussion vorgesehen ist, macht Landratspräsident **Peter Hartmann** (Grüne) beliebt, die Frage nachträglich beantworten zu lassen.

://: Alle Fragen sind beantwortet.
