Bewertung ausserkantonale Liegenschaften

Merkblatt zur Steuererklärung 2015

2015

Kanton Thurgau

Grundlagen

Gemäss § 43 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern des Kantons Thurgau müssen Grundstücke zum Verkehrswert (Marktwert) bewertet werden. Dies gilt sowohl für inner- als auch ausserkantonale Liegenschaften. Die Bewertung zum Marktwert von innerkantonalen Liegenschaften wird durch die Schätzungsverordnung des Kantons Thurgau sichergestellt.

Da jeder Kanton eigene Schätzungsverordnungen aufweist, führt dies im interkantonalen Vergleich zu unterschiedlichen Liegenschaftsbewertungen. Gemäss einem Entscheid des Bundesgerichtes können Liegenschaftsbewertungen eines Kantons vom anderen Kanton nicht unbesehen übernommen werden. Aus Gründen der Rechtsgleichheit müssen daher ausserkantonale Liegenschaften in der Steuerveranlagung zu dem Wert in Relation gesetzt werden, welche die Liegenschaft nach thurgauischen Verhältnissen aufweisen würde.

Repartitionsfaktoren

Die Schweizerische Steuerkonferenz vergleicht periodisch in einer gesamtschweizerischen Erhebung die erzielten Grundstückverkaufserlöse mit den jeweiligen kantonalen Steuerwerten. Auf der Grundlage dieser Erhebung legt die Schweizerische Steuerkonferenz jeweils die sogenannten interkantonalen Repartitionsfaktoren fest. Diese Faktoren werden gesamtschweizerisch für Steuerausscheidungen im interkantonalen Verhältnis verwendet.

Repartitionsfaktoren nicht landwirtschaftlicher Liegenschaften in der Steuerperiode 2015:

Kanton	Faktor:	Kanton	Faktor:	Kanton	Faktor:	Kanton	Faktor:
Aargau	85%	Genève	115%	Obwalden	100%	Uri	90%
Appenzell a. Rh.	70%	Glarus	75%	St.Gallen	80%	Valais	145%
Appenzell i. Rh.	110%	Graubünden	115%	Schaffhausen	100%	Vaud	80%
Basel-Land	260%	Jura	90%	Schwyz	80%	Zug	110%
Basel-Stadt	105%	Luzern	95%	Solothurn	225%	Zürich	90%
Bern	100%	Neuchâtel	80%	**Thurgau**	**70%**		
Fribourg	130%	Nidwalden	95%	Ticino	115%		

Steuerausscheidung / Bewertung ausserkantonale Liegenschaft

Bei einer Steuerausscheidung werden die kantonalen Steuerwerte zuerst auf die interkantonalen Repartitionswerte umgerechnet, um das Aktivenverhältnis für die Zuteilung von Schulden und Schuldzinsen auf die beteiligten Steuerdomizile zu berechnen. Danach werden im Kanton Thurgau gelegene Liegenschaften wieder auf den kantonalen Wert zurückgerechnet.

Der interkantonale Repartitionsfaktor beträgt in der Steuerperiode 2015 nur 70% der Thurgauer Werte, weshalb ausserkantonale Liegenschaften für die Steuerveranlagung korrekterweise auf 100% des Thurgauer Niveaus angehoben werden müssen.

Der ausserkantonale Liegenschaftswert inkl. der Aufrechnung für die Anhebung auf das Schätzungsniveau des Kantons Thurgau wird in der Steuerausscheidung ausschliesslich dem anderen Kanton zur Besteuerung zugewiesen. Eine Besteuerung der ausserkantonalen Liegenschaftswerte durch den Kanton Thurgau findet nicht statt.

Beispiel

Amtlicher Verkehrswert Kanton St.Gallen	Fr. 525’000.–
Interkantonaler Repartitionswert (80%)	Fr. 420’000.–
Steuerwert Niveau Kanton Thurgau (Fr. 420’000.– : 70% x 100%)	Fr. 600’000.–