

FD / Interpellation Huber-Wildhaus-Alt St.Johann / Gull-Flums vom 2. Dezember 2025

Die Schweiz sagt JA zu kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften – was macht der Kanton St.Gallen?

Antwort der Regierung vom 3. Februar 2026

Lukas Huber-Wildhaus-Alt St.Johann und Christoph Gull-Flums erkundigen sich in ihrer Interpellation vom 2. Dezember 2025 nach dem Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften, mit dem den Kantonen die Kompetenz eingeräumt wurde, eine (höhere) Liegenschaftsteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften einzuführen.

Die Regierung beantwortet auf die einzelnen Fragen wie folgt:

1. *Wie hoch sind die finanziellen Ausfälle der Gemeinden sowie des Kantons durch den Wegfall des Eigenmietwerts auf Zweitliegenschaften?*

Die entsprechenden Ausfälle können nicht beziffert werden. Es sei im vorliegenden Zusammenhang auf die Antwort der Regierung auf die Einfache Anfrage 61.25.16 «Wie viel wird die Abschaffung des Eigenmietwerts den Kanton St.Gallen kosten?» verwiesen, wonach gemäss einer – mit erheblichen Unsicherheiten behafteten – Schätzung der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung zu Steuerausfällen für den Kanton von 16 Mio. bis 21,5 Mio. Franken und für die St.Galler Gemeinden von 16,4 Mio. bis 21,9 Mio. Franken führt; dazu kommen noch Mindereinnahmen bei der direkten Bundessteuer, an welcher der Kanton mittels Bezugsprovision partizipiert. Aktuellere Schätzungen aufgrund besserer Erkenntnisse liegen nicht vor, auch nicht mit dem beschränkten Fokus auf Zweitliegenschaften. Eine verlässliche Schätzung würde voraussetzen, dass die erheblichen Auswirkungen auf die Steuerauscheidungen, die der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung unweigerlich nach sich zieht, berücksichtigt werden. Hierfür müssten der Mechanismus der Steuerauscheidung, wie er sich nach dem neuen Recht präsentiert, technisch schon umgesetzt sein. Dies ist (noch) nicht der Fall.

2. *Haben die Mindereinnahmen der Zweitwohnungsgemeinden einen Einfluss auf den innerkantonalen Finanzausgleich?*

Anpassungen an der Steuergesetzgebung haben potenziell immer einen Einfluss auf den innerkantonalen Finanzausgleich, da die Berechnung der Beiträge teilweise auf der Basis der technischen Steuerkraft erfolgt. Wie gross die Auswirkungen sind, hängt davon ab, wie sich die mutmasslichen Mindereinnahmen auf die einzelnen Gemeinden verteilen. Die Betroffenheit beschränkt sich aber nicht auf die sog. Zweitwohnungsgemeinden, fällt doch die Eigenmietwertbesteuerung in allen Gemeinden weg.

3. *Welche Vor- und Nachteile sieht die Regierung in der Einführung einer kantonalen Liegenschaftsteuer auf Zweitliegenschaften?*

Mit der neuen Steuer könnten die Steuerausfälle, die der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung für den Kanton zur Folge hat, mindestens teilweise kompensiert werden. Der Erhebungssaufwand dürfte jedoch nicht unerheblich sein, jedenfalls wesentlich höher als bei der allgemeinen Grundsteuer nach Art. 237 ff. des Steuergesetzes

(sGS 811.1; abgekürzt StG), da abgeklärt werden muss, ob eine Liegenschaft überwiegend selbstgenutzt ist. Zudem dürfte die Einführung einer höheren Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften einen gewissen, wenn auch nicht sonderlich grossen Einfluss auf die Standortattraktivität haben.

4. *Welche Vor- und Nachteile sieht die Regierung in der Begründung einer Kompetenz der Gemeinden, um eine Liegenschaftssteuer oder eine Abgabe auf kommunaler Ebene einzuführen?*

Siehe oben Ziff. 3. Die dortigen Ausführungen treffen (sinngemäss) auf eine höhere kommunale Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften zu.

5. *Ist die Regierung im Kontakt mit den Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil über die Einführung und Ausgestaltung einer Liegenschaftssteuer im Kanton St.Gallen?*

Die Regierung selbst steht diesbezüglich noch nicht in Kontakt mit den Gemeinden. Es fanden jedoch schon bilaterale Gespräche zwischen Vertretern des Finanzdepartementes sowie Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinden statt.

6. *Ist die Regierung im Kontakt mit anderen Tourismuskantonen (z.B. Graubünden, Wallis, Tessin) über die Einführung und Ausgestaltung einer Liegenschaftssteuer?*

Es fand unter den Finanzdirektionen der Ostschweiz (u.a. auch Graubünden) Mitte Dezember 2025 anlässlich der Sitzung der Finanzdirektoren-Konferenz Ost eine erste Auslegeordnung statt.

7. *Beabsichtigt die Regierung die Einführung einer kantonalen oder kommunalen Liegenschaftssteuer im Kanton St.Gallen? Falls nein, weshalb nicht? Falls ja, wie soll diese ausgestaltet werden?*

Eine erste Auslegeordnung zur Umsetzung des Bundesgesetzes über den Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung und zur Möglichkeit der Einführung einer (höheren) Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften nahm das Finanzdepartement Anfang Januar 2026 vor. Die Regierung sieht die Einführung einer solchen Steuer für den gesamten Kanton tendenziell eher nicht vor. Sie zieht aber eine Anpassung des Steuergesetzes (sGS 811.1) wie folgt in Betracht: Den St.Galler Gemeinden soll mittels einer «Kann-Bestimmung» die Möglichkeit eingeräumt werden, eine solche Steuer (ähnlich der heutigen Grundsteuer) zu erheben.