

Marcel Wittwer
EDU
Bühlacker 2
8581 Schocherswil

Attila Wohlrab
FDP
Felsenburgweg 5
8280 Kreuzlingen

EINGANG GR			
GRG Nr.			

Michèle Strähl
FDP
Th.-Bornhauserstr. 24
8570 Weinfelden

Dean Kradolfer
FDP
Weiherstrasse 16
8580 Amriswil

Gabriel Walzthöny
Die Mitte
Grünaustrasse 15
8370 Sirmach

Stefan Wolfer
SVP
Storchenstrasse 5
8570 Weinfelden

Stephan Tobler
SVP
Rudwies 35
9322 Egnach

Parlamentarische Initiative „Abschaffung der Minimalsteuer“

Der Grosse Rat wird **beauftragt**, das Steuergesetz (StG) vom 14.09.1992, Stand 01.01.2025, wie folgt anzupassen:

- In § 1 Abs. 1 Ziff. 2 StG ist der Satzteil «oder an deren Stelle eine Minimalsteuer vom Grundeigentum» zu streichen; und
- Die unter Abschnitt «1.3.4. Minimalsteuer» aufgeführten § 101 bis § 103 sind ersatzlos zu streichen.

Begründung

Die Minimalsteuer tritt bei im Kanton gelegenen nichtbetrieblichen Grundstücken (Renditezweck) an die Stelle der Kapital- und Gewinnsteuer von juristischen Personen, wenn die Minimalsteuer höher ist. Sie beträgt 0.6 Promille des amtlich festgesetzten Verkehrswerts (einfache Steuer) und wird mit dem Steuerfuss der jeweiligen Standortgemeinde multipliziert. Reine Immobiliengesellschaften und sonstige juristische Personen mit Renditeigenschaften werden von der Minimalsteuer erfasst.

In der kantonalen Steuerpraxis sowie in einschlägiger Fachliteratur wird die Minimalsteuer mit der Sicherstellung einer minimalen fiskalischen Belastung des Grundeigentums gerechtfertigt. Abklärungen haben ergeben, dass ein Drittel der Kantone eine Minimalsteuer auf dem Grundeigentum kennt. Weitere vier Kantone erheben eine Minimalsteuer auf den Bruttoeinnahmen oder dem Eigenkapital. Damit wird die Minimalsteuer von einer Minderheit der Kantone (12 von 26) eingesetzt. Die Tarife variieren dabei erheblich.

Gemäss der regierungsrätlichen Beantwortung der Einfachen Anfrage Pretali vom 07.12.2022 (GRG Nr. 20, ZEA 170, 425) soll mit der Minimalsteuer die tatsächliche Ertragskraft einer juristischen Person erfasst werden; Wertsteigerungen auf Grundstücken würden regelmässig nicht im Gewinnausweis der juristischen Person abgebildet, auch wenn ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit teils markant erhöht werde.

Entgegen der Argumentation des Regierungsrates knüpft die Minimalsteuer aber gerade nicht an realisierte Erträge, sondern einen rein administrativ geschätzten Verkehrswert an. Die Minimalsteuer besteuert damit effektiv unabhängig von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und berücksichtigt Leerstände, Sanierungsphasen, regulatorisch begrenzte Mietzinsen etc. nicht. Die in der regierungsrätlichen Beantwortung getroffene Annahme einer konstanten Nettorendite von 4% entspricht zudem insbesondere bei institutionellen Investoren wie Pensionskassen seit längerem nicht der Realität.

Teils wird zugunsten der Minimalsteuer in besonderer Weise mit den stillen Reserven auf Grundstücken argumentiert. Gemäss Rechnungslegung nach OR (Anschaffungswertprinzip sowie Abschreibungen) werde die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit verschleiert, da die Immobilienwerte in der Tat permanent zunehmen würden. Ohne die Minimalsteuer werde verunmöglicht, kontinuierliche Steuererträge zu generieren, die der wirklichen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Rechnung tragen. Diese Überlegung ist jedoch falsch, da die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Immobiliengesellschaft über ihre Mieterträge definiert ist, die nicht verschleiert werden können. Zudem unterliegen die steuerlich akzeptierten Unterhaltskosten sowie die Abschreibungen restriktiven Vorgaben. Die Abschreibungssätze basieren auf angenommenen Lebensdauern von 100 Jahren für Wohngebäude und 50 Jahren für Bürogebäude. Diese Vorgaben verunmöglichen eine Verschleierung von Gewinnen, sondern führen im Gegenteil dazu, dass der Steueraufwand einer Immobiliengesellschaft, bei einer angenommenen Nettorendite von 4% auf der Investitionssumme, durchaus mehr als doppelt so hoch zu liegen kommt wie bei einer normalen Besteuerung anderer Unternehmen. Aufgrund des Massgeblichkeitsprinzips der Handelsbilanz für Steuerzwecke sowie des Vorsichtsprinzips in der Rechnungslegung nach OR sind stille Reserven vom Gesetzgeber sogar gewollt und, sofern geschäftsmässig begründet, steuerlich akzeptiert. Bei Auflösung stiller Reserven werden diese ordentlich besteuert, dies insbesondere bei der Realisierung im Rahmen eines Verkaufs. Die Minimalsteuer besteuert Wertsteigerungen antizipativ, bevor sie überhaupt realisiert sind, während Verluste oder Gewinne gar nicht berücksichtigt werden. Nach der Logik der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit juristischer Personen müssten sämtliche in einem Unternehmen vorhandenen stillen Reserven ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit angerechnet werden und in die fortlaufende Besteuerung einfließen (z.B. stille Reserven auf immaterielle Werte, Beteiligungen, mobile Sachanlagen, Vorräte usw.) bzw. wären die stillen Reserven von einer Sondersteuer zu erfassen und nicht nur Immobilienunternehmen zu belasten. Damit würde faktisch das Massgeblichkeitsprinzip unterlaufen. Es besteht ein Widerspruch, wenn auf der einen Seite für eine Sondersteuer die wirkliche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ins Feld geführt wird, auf der anderen Seite genau diese für die Unternehmensbesteuerung nicht absolut massgebend ist.

Mittels Gewinn- und Kapitalbesteuerung ist eine fortlaufende Besteuerung der juristischen Person sichergestellt. Sofern eine juristische Person weder einen steuerbaren Gewinn noch ein steuerbares Kapital aufweist, so ist gemäss dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit auch konsequent, keine Steuer zu erheben, und zwar unabhängig davon, ob es sich um eine Betriebs- oder Kapitalanlageliegenschaft handelt. Vorbehalten bleibt die Mindestkapitalsteuer (einfache Steuer CHF 200.00), die von sämtlichen Kapitalgesellschaften und Genossenschaften, auch in Gründungs- und Verlustsituationen, zu gewärtigen ist (§ 98 StG).

Soweit argumentiert wird, dass es sich bei der Minimalsteuer als Objektsteuer um die Abgeltung des Sondervorteils betreffend intensiver Benutzung von Grund und Boden handelt, ist festzustellen, dass dieser Vorteil synchron bei natürlichen Personen bisher mit der Liegenschaftensteuer abgeschöpft wurde, deren Abschaffung das Stimmvolk jedoch deutlich zustimmte. An der Minimalsteuer bei juristischen Personen festzuhalten, würde einer negativen Diskriminierung juristischer Personen gleichkommen. Auch kann

nicht argumentiert werden, Liegenschaften würden ohne Minimalsteuer nicht minimal fiskalisch belastet. Spätestens im Zeitpunkt der Veräusserung fallen die Handänderungssteuer als Transaktionssteuer und die Gewinnsteuer auf dem Grundstücksgewinn an. Die bereits von der Minimalsteuer anvisierten Wertsteigerungen werden damit erneut besteuert.

Es ist überdies in keiner Weise einzusehen, weshalb von juristischen Personen gehaltene Renditeliegenschaften anders behandelt werden als betriebliche Liegenschaften. So ist es beispielsweise einer Bank (mit Betriebsliegenschaften) möglich, ihre Gewinne zum ordentlichen Gewinnsteuersatz zu versteuern, währenddem eine Immobiliengesellschaft einen steuerlichen «Aufpreis» zu bezahlen hat. Auch bei Verlustsituationen, Mietertragsausfällen (Leerstände infolge Marktgegebenheiten, Umbauleerständen), bei Abbruchobjekten oder stillgelegten Fabriken fällt die Minimalsteuer an und benachteiligt eine Immobiliengesellschaft im Vergleich zu den übrigen juristischen Personen (Verstoss gegen die Steuergerechtigkeit). Im Kontext der Unternehmenssteuerreformen ist ferner zu beachten, dass der Gewinnsteuersatz per 1.1.2020 von 4% auf 2.5% gesenkt wurde. Der Minimalsteuersatz hingegen wurde damals nicht angepasst und die Minimalsteuerbelastung wächst durch amtliche Neuschätzungen im Umfeld steigender Immobilienpreise kontinuierlich an. Ausserkantonale domizilierte Immobiliengesellschaften entgehen mit Abschaffung der Minimalsteuer nicht einer ordentlichen Besteuerung ihres Kapitals sowie ihrer Erträge; via Steuerauscheidung werden auch kantonsfremde Immobiliengesellschaften von der Unternehmensbesteuerung erfasst.

Die Minimalsteuer bedeutet bei korrekter Betrachtung einen Systembruch im Leistungsfähigkeitsprinzip. Sie bewirkt ökonomischen Mehrfachbelastungen und verzerrt Investitionsentscheidungen zu Lasten langfristiger Haltestrategien und des Mietwohnungsbaus.

Finanzpolitische Argumente stellten keine Rechtfertigung für eine dauerhafte Sondersteuer dar. Wenn eine Steuer nicht gerechtfertigt ist, ist sie abzuschaffen, ob der Staatshaushalt nun im Reinen ist oder nicht. Ebenso wenig greift das Argument, dass der Steuersatz im Vergleich der Kantone mit Minimalsteuer moderat sei: Der Thurgau sollte sich zwingend steuerpolitisch als wettbewerbsfähig positionieren und damit an den Kantone ohne Minimalsteuer orientieren.

Im Sinne eines unternehmerfreundlichen Standorts, der Investitionen in Immobilien willkommen heisst, sollte die Minimalsteuer bald der Vergangenheit angehören.

Weinfelden, 4. Februar 2026

Marcel Wittwer

Attila Wohlrab

Michèle Strähl

Dean Kradolfer

Gabriel Walzthöny

Stefan Wolfer

Stephan Tobler

Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichner der Parlamentarischen Initiative von Marcel Wittwer, Attila Wohlrab, Michèle Strähl, Dean Kradolfer, Gabriel Walzthöny, Stefan Wolfer und Stephan Tobler

„Abschaffung der Minimalsteuer“

Name / Vorname (in Blockschrift)	Unterschrift	Name / Vorname (in Blockschrift)	Unterschrift
1		26	
2		27	
3		28	
4		29	
5		30	
6		31	
7		32	
8		33	
9		34	
10		35	
11		36	
12		37	
13		38	
14		39	
15		40	
16		41	
17		42	
18		43	
19		44	
20		45	
21		46	
22		47	
23		48	
24		49	
25		50	

Name / Vorname (in Blockschrift)	Unterschrift	Name / Vorname (in Blockschrift)	Unterschrift
---	---------------------	---	---------------------

51		76	
52		77	
53		78	
54		79	
55		80	
56		81	
57		82	
58		83	
59		84	
60		85	
61		86	
62		87	
63		88	
64		89	
65		90	
66		91	
67		92	
68		93	
69		94	
70		95	
71		96	
72		97	
73		98	
74		99	
75		100	