

Regeln für die Bewertung der Grundstücke bei interkantonalen Steuerausscheidungen

ab Steuerperiode 2002
(Repartitionsfaktoren)

Kreisschreiben Nr. 22 vom 22. März 2018

geändert am 4. Februar 2026

1. Allgemeines

Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind im interkantonalen Verhältnis sämtliche Aktiven, jedenfalls für die Schuldzinsenverlegung, von allen beteiligten Kantonen nach übereinstimmenden Regeln zu bewerten. Da Grundstücke in den Kantonen unterschiedlich bewertet werden, ist aus Gründen einer korrekten Ausscheidung und sachgemässen Besteuerung eine einheitliche Referenzgrösse zu bestimmen. Dazu werden sogenannte Repartitionswerte herangezogen. Anhand einer gesamtschweizerischen Erhebung werden die erzielten Grundstückverkaufserlöse mit den jeweiligen kantonalen Steuerwerten verglichen und daraus die interkantonalen Repartitionswerte berechnet.

Die Repartitionswerte sind, ausser bei interkantonalen Ausscheidungen, auch anwendbar für die Ermittlung des im Betrieb einer Einzelfirma investierten Eigenkapitals und dessen Meldung an die AHV.

2. Repartitionswerte

Landwirtschaftliche Liegenschaften werden in allen Kantonen nach der Verordnung des Bundesrates über das bäuerliche Bodenrecht geschätzt, weshalb der interkantonale Repartitionswert für landwirtschaftliche Grundstücke in der Regel 100% beträgt.

Bei nicht-landwirtschaftlichen Liegenschaften wurden ab der Steuerperiode 2002 bis 2018 die Repartitionswerte auf der Basis von 70% der Referenzgrösse (Kanton mit tiefstem Medianwert) ermittelt. Ab der Steuerperiode 2019 basiert die Ermittlung der Repartitionswerte auf 100% der Referenzgrösse. Dadurch steigen zwar die Repartitionswerte, das Verhältnis unter den Kantonen bleibt aber im Wesentlichen unverändert.

Der Repartitionswert beträgt in der Regel in Prozenten des kantonalen Steuerwertes:

Kanton	Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke %			Landwirtschaftliche Grundstücke %
	Ab 2020	Ab 2019	2002 - 2018	ab 2002
AG	110 ^{f)}	130	85	100
AI	110	110	110	100
AR	100	100	70	100
BE	125 ^{e)}	155	100	100
BL	385	385	260	100
BS	140	140	105	100
FR	155	155	110	100
GE	145	145	115	100
GL	115	115	75	100
GR	140	140	115	100
JU	130	130	90	100
LU	115	115	95	100
NE	135	135	80	100
NW	140	140	95	100
OW	195 ^{a)}	195	125/100 ^{a)}	100
SG	100	100	80	100
SH	140	140	100	100
SO	335	335	225	100
SZ	125 ^{b)}	125	140/80 ^{b)}	100
TG	120	120	70	100
TI	155	155	115	100
UR	110 ^{d)}	110	90	80/100 ^{d)}
VD	110	110	80	100
VS	170 ^{c)}	170	215/145 ^{c)}	100
ZG	115	115	110	100
ZH	115	115	90	100

- a) Für den Kanton OW gilt bis und mit Steuerperiode 2005 der Repartitionsfaktor von 125%. Ab Steuerperiode 2006 beträgt er infolge Gesetzesrevision 100%.
- b) Für den Kanton SZ gilt bis und mit Steuerperiode 2003 der Repartitionsfaktor von 140%. Ab Steuerperiode 2004 beträgt er infolge Gesetzesrevision 80%.
- c) Für den Kanton VS gilt bis und mit Steuerperiode 2005 der Repartitionsfaktor von 215%. Ab Steuerperiode 2006 beträgt er infolge Gesetzesrevision 145%.
- d) Für den Kanton UR gilt bei den landwirtschaftlichen Grundstücken bis und mit der Steuerperiode 2018 der Repartitionsfaktor 80%. Ab der Steuerperiode 2019 beträgt der Repartitionsfaktor für landwirtschaftliche Grundstücke 100%.
- e) Für den Kanton BE gilt bis und mit Steuerperiode 2019 der Repartitionsfaktor von 155%. Ab Steuerperiode 2020 beträgt er 125%.
- f) Für den Kanton AG gilt bis und mit Steuerperiode 2025 der Repartitionsfaktor von 130%. Ab Steuerperiode 2026 beträgt er infolge Gesetzesrevision 110%.

3. Gültigkeit

Dieses Kreisschreiben gilt ab Steuerperiode 2019. Es ersetzt das Kreisschreiben Nr. 22 vom 21. November 2006.