



Merkblatt für Eigentümer von Schaffhauser Grundstücken mit Wohnsitz in einem anderen Kanton oder im Ausland

2025

Steuerpflicht

Grundeigentum begründet am Liegenschaftsort ein Spezialsteuerdomizil, wobei im interkantonalen Verhältnis die aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung abgeleiteten Besteuerungsgrundsätze (Ausscheidungsregeln), im internationalen Verhältnis die von der Schweiz abgeschlossenen Staatsverträge (Doppelbesteuerungsabkommen) Grundlage für die Steuerauscheidung mit dem Hauptsteuerdomizil am Wohnsitz bilden.

Steuerausscheidung

Die Steuerauscheidung bewirkt die betragsmässige Aufteilung des Gesamteinkommens und -vermögens auf die beteiligten Kantone und Staaten. Dabei werden die im Kanton Schaffhausen gelegenen Grundstücke und der daraus fliessende Ertrag (Fremd- und Eigenmieten) ausschliesslich am Ort der gelegenen Sache (Kanton Schaffhausen) besteuert. Für den Steuersatz ist das gesamte Einkommen und Vermögen des Steuerpflichtigen massgebend. Die Schulden und Schuldzinsen werden den beteiligten Kantonen/Staaten proportional, d.h. nach Lage der Gesamtaktiven, zugewiesen. Es ist daher unbedingt erforderlich, dass alle inner- und ausserhalb des Kantons Schaffhausen gelegenen Vermögenswerte und Schulden per 31. Dezember 2025 sowie die gesamten Einkünfte, Aufwendungen und Schuldzinsen deklariert werden.

Steuererklärung

Personen, die in mehreren Kantonen oder Staaten steuerpflichtig sind, haben an ihrem Spezialsteuerdomizil (Liegenschaftsort) im Kanton Schaffhausen eine ausgefüllte und unterzeichnete Steuererklärung einzureichen. Diese Deklaration muss das gesamte Einkommen und Vermögen – einschliesslich das im Kanton Schaffhausen gelegene Grundeigentum und den daraus fliessenden Ertrag – enthalten. Es genügt, wenn Personen mit Wohnsitz in einem anderen Kanton eine Kopie der im Wohnsitzkanton abgegebenen Steuererklärung, samt Hilfsblättern bezüglich Liegenschaften und Schulden/Schuldzinsen, einreichen. In diesem Fall muss die Steuererklärung des Kantons Schaffhausen nicht ausgefüllt werden, sie dient lediglich als Mäppchen und ist deshalb ebenfalls einzureichen. Auf ein detailliertes Wertschriftenverzeichnis und auf Buchhaltungsunterlagen von Selbständigerwerbenden (sofern sich der Geschäftsbetrieb nicht im Kanton Schaffhausen befindet) kann verzichtet werden.

Liegt Grundbesitz in mehreren Schaffhauser-Gemeinden vor, so sind im Hilfsblatt für Liegenschaftsbesitzer die detaillierten Steuerwerte, Erträge und Unterhaltskosten einzutragen. eFiling steht für die Deklaration nicht zur Verfügung.

Rechtsmittel

Die Steuerauscheidung wird den Steuerpflichtigen zusammen mit der Veranlagungsmitteilung zugestellt. Gegen eine unzulässige Doppelbesteuerung steht im interkantonalen Verhältnis die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen. Voraussetzung dafür ist das Vorliegen eines Entscheids einer letzten kantonalen Instanz (Ausschöpfung mindestens eines kantonalen Instanzenzugs). Nach Eröffnung des letztinstanzlichen kantonalen Entscheids beginnt die 30-tägige Rechtsmittelfrist für eine allfällige Beschwerde an das Bundesgericht.

Bemessungsgrundlagen

Das steuerbare Vermögen bemisst sich nach dem Stand am 31. Dezember 2025. Besteht die Steuerpflicht nur während eines Teils der Steuerperiode, werden die Aktiven nach der Dauer der Steuerpflicht (Gewichtungsmethode) zugeteilt.

Das steuerbare Einkommen wird nach den Einkünften des Jahres 2025 bemessen. Besteht die Steuerpflicht für das Einkommen nur während eines Teils der Steuerperiode, wird die Steuer auf den in diesem Zeitraum erzielten Einkünften erhoben. Dabei bestimmt sich der Steuersatz für regelmässig fliessende Einkünfte nach dem auf zwölf Monate berechneten Einkommen; nicht regelmässig fliessende Einkommen unterliegen ebenfalls der vollen Besteuerung, werden aber für die Satzbestimmung nicht auf ein Jahreseinkommen umgerechnet.

Auskünfte

Auskünfte erteilen die zuständigen Gemeindesteuerämter und die Kantonale Steuerverwaltung (Tel. 052 632 79 59). Weitere Informationen sind auch unter der Internetseite der kantonalen Steuerverwaltung, unter www.steuern.sh.ch zu finden.