

## Faktenblatt

# Obligatorisches Referendum: Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften

### Kurz im Überblick

Die Reform der Wohneigentumsbesteuerung besteht aus zwei eng miteinander verknüpften Vorlagen:

- Vorlage A: *Bundesbeschluss über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung – Abschaffung des Eigenmietwerts.*
- Vorlage B: *Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften.*

**Abgestimmt wird jedoch nur über Vorlage B. Wer den Eigenmietwert abschaffen will, muss also bei dieser Vorlage Ja stimmen. Beide Vorlagen treten nur gemeinsam in Kraft. Wird Vorlage B abgelehnt, bleibt alles wie heute – auch der Eigenmietwert bleibt bestehen.**

### Worum geht es?

Der Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften (Vorlage B) erlaubt es den Kantonen, auf selbst genutzte Zweitwohnungen eine Steuer zu erheben.

Diese sogenannte Objektsteuer richtet sich nach dem tatsächlichen Wert der Immobilie (Realwert) – nicht nach einem fiktiven Mietwert.

Hintergrund: Durch die geplante Abschaffung des Eigenmietwerts entgehen den Kantonen Steuereinnahmen. Die neue Steuer soll diese Ausfälle ausgleichen. Dafür braucht es eine Verfassungsänderung, weil die Kantone heute keine solche Objektsteuer auf Zweitwohnungen erheben dürfen.

### Verknüpfung mit der Abschaffung des Eigenmietwerts

Die Einführung der Liegenschaftsteuer auf Zweitwohnungen (Vorlage B) ist direkt mit der Abschaffung des Eigenmietwerts (Vorlage A) verbunden.

- Über die Abschaffung selbst wird nicht separat abgestimmt.
- Beide Vorlagen treten nur gemeinsam in Kraft. Wird Vorlage B abgelehnt, bleibt auch der Eigenmietwert bestehen.

Bei Annahme der Vorlage B kommt es zum kompletten Systemwechsel:

- Eigenmietwert abgeschafft für Erst- und Zweitwohnungen. Selbst bewohnte Immobilien werden nicht mehr besteuert, als würden sie vermietet.
- Kein Abzug von Unterhaltskosten oder Energiesparmassnahmen auf Bundesebene (Kantone können diese Abzüge weiterhin gewähren).
- Kein Schuldzinsabzug für selbstgenutztes Wohneigentum (Ausnahme: befristeter Abzug für Ersterwerber).
- Für vermietete Immobilien sind Schuldzinsabzüge weiterhin anteilig möglich.

### Was die Befürworter des Entwurfs sagen

#### Kompensation von Steuerausfällen

Die Einführung der Objektsteuer auf Zweitliegenschaften ermöglicht es, dass die Eigentümer von Zweitwohnungen, bei denen es sich häufig um wohlhabende Haushalte handelt, weiterhin einen Steuerbeitrag leisten. Sie schafft ein Gegengewicht zur Abschaffung des Eigenmietwerts.

Die Einführung einer Steuer auf Zweitwohnungen ermöglicht es den Kantonen und Gemeinden, die

Steuerausfälle aufgrund der Abschaffung des Eigenmietwerts zu kompensieren.

#### Flexible Massnahmen für die Kantone

Die Kantone können eine Zweitwohnungssteuer einführen, wenn die Immobilie hauptsächlich für den Eigenbedarf genutzt wird. Die Kantone haben auch einen gewissen Spielraum, den Steuersatz und die Modalitäten der Realsteuer festlegen zu können, was eine Anpassung der Besteuerung an die lokalen Gegebenheiten und die Dichte der Zweitwohnungen ermöglicht.

#### Verringerung des Verwaltungsaufwands und Erhöhung der Transparenz

Der Wechsel von dem auf einem fiktiven Mietwert basierenden System zu einer realen Steuer, die auf dem Verkehrswert der Immobilie basiert, ermöglicht sowohl eine Verringerung des Verwaltungsaufwands als auch mehr Transparenz für die Steuerzahler.

#### Weniger Anreize zur Verschuldung und Entlastung für Pensionierte

Mit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung wird der Schuldzinsenabzug praktisch abgeschafft. Somit steigt der Anreiz, bestehende Hypotheken rasch abzubezahlen und somit die Privatverschuldung zu verringern. Insofern kommt die Abschaffung des Eigenmietwerts somit auch Personen zugute, die ihre Hypothek weitgehend oder vollständig abbezahlt haben. Dabei handelt es sich oft um Pensionierte, für welche der Eigenmietwert eine hohe Belastung darstellt, speziell für Personen mit geringem Einkommen.

### **Was die Gegner des Entwurfs sagen**

#### Hohe Steuerausfälle

Die Vorlage führt zu hohen Steuerausfällen. Insbesondere den Tourismuskantonen und -gemeinden würden durch die Abschaffung des Eigenmietwerts erhebliche Steuerausfälle drohen. Als Ausgleich könnten sie dank der neuen Verfassungsbestimmung zwar künftig eine Liegenschaftssteuer auf Ferienwohnungen erheben. Doch diese neue Steuer wird nicht ausreichen, um die finanziellen Verluste durch die Abschaffung des Eigenmietwerts zu kompensieren.

#### Eine ungerechtfertigte zusätzliche Steuer

Die Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften läuft darauf hinaus, die Steuer auf den Eigenmietwert durch eine neue Realsteuer zu ersetzen. Sie birgt auch die Gefahr, dass Eigentümer von Zweitwohnungen, die bereits mehrere Sondersteuern zahlen, durch eine zusätzliche Steuer benachteiligt werden.

#### Weniger Anreize für Unterhaltsarbeiten

Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts würden viele der im alten System möglichen Abzüge wegfallen oder reduziert werden. Durch die weitgehende Abschaffung der Abzüge für Kosten für den Liegenschaftsunterhalt, sinkt beispielsweise der Anreiz, eine Liegenschaft konstant zu unterhalten. Dies mit unklaren Folgen für die Volkswirtschaft, darunter viele KMU.

#### Benachteiligung von Mietenden

Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts wird eine Ungleichbehandlung zwischen Wohneigentümer:innen und Mietenden aufrechterhalten. Dies, da speziell auf kantonaler Ebene weiterhin diverse Abzugsmöglichkeiten für Wohneigentümer:innen möglich sind. Und obwohl die Bundesverfassung eigentlich vorsieht, dass Mietende und Wohneigentümer:innen bei gleichen Einkommens- und Vermögensverhältnissen die gleiche Steuerlast tragen sollten.

### **Empfehlungen**

National- und Ständerat sowie die Mitte-Fraktion empfehlen die Annahme des Bundesbeschlusses.

Der Ständerat unterstützt die Annahme der Vorlage mit 25 zu 15 Stimmen bei 4 Enthaltungen.

Auch der Nationalrat unterstützt die Annahme der Vorlage mit 123 zu 57 Stimmen bei 14 Enthaltungen.



Die Mitte-Fraktion unterstützt die Annahme der Vorlage mit 32 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen und 7 Enthaltungen.

**Die Nationale Konferenz der Präsidentinnen und Präsidenten der Kantonalparteien und Vereinigungen (NKPP) hat abschliessend die Ja-Parole gefasst.**