

Medienmitteilung

Nein zum Systemwechsel bei der Besteuerung von Wohneigentum (Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften)

12. Juni 2025

Am 28. September 2025 wird die Schweiz über den Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften abstimmen. Die Kantonsregierungen lehnen die Vorlage ab. Sie sehen grosse Risiken im Zusammenhang mit dieser Vorlage, die eine Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung ermöglichen soll. Für die Berg- und Tourismuskantone ist eine besondere Liegenschaftsteuer auf Zweitwohnungen keine befriedigende Lösung für die finanziellen Auswirkungen eines Systemwechsels. Es gibt keinen Handlungsbedarf für diese einschneidende Reform. Die geltende Wohneigentumsbesteuerung ist verfassungsrechtlich, volkswirtschaftlich und steuersystematisch gerechtfertigt.

Das Bundesparlament verabschiedete im Dezember 2024 ein Gesetzespaket für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Das übergeordnete Ziel ist die Abschaffung des Eigenmietwerts. Zur Abfederung der finanziellen Auswirkungen soll mit Blick auf die Berg- und Tourismuskantone eine rechtliche Grundlage für eine Liegenschaftsteuer auf Zweitwohnungen geschaffen werden. Dies bedingt eine Verfassungsänderung, weshalb Volk und Stände darüber abstimmen werden. Das Gesetzespaket tritt nur unter der Voraussetzung in Kraft, dass die Verfassungsänderung zur Einführung einer Liegenschaftsteuer auf Zweitwohnungen angenommen wird.

Liegenschaftsteuer auf Zweitwohnungen keine befriedigende Lösung

Die Eigenmietwertbesteuerung sichert den Berg- und Tourismuskantonen wichtige Erträge aus der Einkommenssteuer. Die Möglichkeit, eine kantonale Steuer auf Zweitliegenschaften erheben zu können, ist keine befriedigende Ersatzlösung. Es ist sehr unsicher, ob die finanziellen Einbussen der Berg- und Tourismuskantone durch die Einnahmen aus einer Liegenschaftsteuer auf Zweitwohnungen kompensiert werden können. Unerwünschte Verwerfungen im nationalen Finanzausgleich können wegen der geringeren Einkommenssteuererträge der betroffenen Kantone nicht ausgeschlossen werden. Ausserdem führt die Umsetzung einer Objektssteuer zu grossem administrativem Aufwand.

Kein Handlungsbedarf für Systemwechsel

Aus Sicht der Kantone gibt es keinen Handlungsbedarf für diesen Systemwechsel. Die geltende Wohneigentumsbesteuerung ist verfassungsrechtlich, volkswirtschaftlich und steuersystematisch gerechtfertigt. Beim Eigenmietwert handelt es sich um ein Naturaleinkommen aus dem in der Liegenschaft investierten Vermögen (kein «fiktives Einkommen»). Kosten zur Erzielung dieses Einkommens, zum Beispiel Schuldzinsen und Unterhaltskosten, können steuerlich abgezogen werden. Dieses System ermöglicht eine Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und schafft eine steuerliche Gleichbehandlung von Mieterinnen und Mietern und von Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern, sowie zwischen Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern mit viel Eigenkapital und jenen mit wenig Eigenkapital.

Die Abstimmungsvorlage schafft zwar den Eigenmietwert und zahlreiche steuerliche Abzugsmöglichkeiten ab, bringt aber keinen konsequenten Systemwechsel. Die aktuelle Vorlage sieht zur Förderung des erstmaligen Erwerbs von Wohneigentum, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Energiesparen und Umweltschutz auf Ebene Kantons- und Gemeindesteuern weiterhin Steuerabzüge vor. Diese stehen keinem Einkommen gegenüber, das im direkten Zusammenhang mit dem Abzug steht. Damit würden Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern gegenüber Mieterinnen und Mietern steuerlich bevorzugt. Gleichzeitig würde die Abschaffung des Schuldzinsabzugs den Erwerb von Wohneigentum deutlich erschweren.

Praktische Probleme bei der Umsetzung der Vorlage

Ein Systemwechsel brächte auch praktische Probleme mit sich. Bei Renovations- und Sanierungsarbeiten am selbstbewohnten Wohneigentum wirkt sich die Abschaffung des Abzugs der Unterhaltskosten für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer steuerlich negativ aus. Zudem könnte sich die Kadenz grösserer Unterhaltsarbeiten am Eigenheim verlängern. In den letzten Jahren vor dem Systemwechsel ist damit zu rechnen, dass Renovationen und Sanierungen vorgezogen werden, um noch von der steuerlichen Abzugsfähigkeit profitieren zu können. In den ersten Jahren nach dem Systemwechsel dürfte sich ein Rückgang in der Bauwirtschaft einstellen. Zudem besteht die Gefahr, dass Unterhaltsarbeiten am Eigenheim vermehrt als Schwarzarbeit ausgeführt werden, da keine Belege für den Abzug mehr benötigt werden.

Kontakt/Rückfragen:

- Stabstelle Kommunikation Generalsekretariat (031 320 30 00, medien@kdk.ch)