

# KONFERENZ DER GEMEINDEPRÄSIDENTEN/INNEN VON FERIENORTEN IM BERGGEBIET

c/o Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB)  
Seilerstrasse 4, 3001 Bern, Tel. 031 382 10 10, Fax 031 382 10 16, [info@sab.ch](mailto:info@sab.ch)

---

Eidgenössische Steuerverwaltung  
Herr Fabian Baumer  
Vizedirektor  
Eigerstrasse  
3003 Bern

Engelberg und Bern,  
9. Februar 2010

[Vernehmlassungen@estv.admin.ch](mailto:Vernehmlassungen@estv.admin.ch)

## **Stellungnahme zum Bundesgesetz über die Besteuerung des privaten Wohneigentums (Wohneigentumsbesteuerung)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Konferenz der GemeindepräsidentInnen von Ferienorten im Berggebiet umfasst 55 Tourismusgemeinden im schweizerischen Berggebiet. Die Konferenz pflegt einen Erfahrungsaustausch unter den Mitgliedern und nimmt Stellung zu wichtigen politischen Geschäften. Die Konferenz hat sich anlässlich der Arbeitsgruppensitzung vom 26. Januar 2010 vertieft mit der Vorlage zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung befasst.

Zahlreiche Tourismusgemeinden wären durch eine Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung stark betroffen. Alleine die Gemeinde Engelberg schätzte die jährlichen Steuerausfälle im Jahr 2005 auf (18% des Steuersubstrats). Damit ist auch bereits ausgesagt, dass für die Mitglieder der Konferenz die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung nur in Frage kommt, wenn eine geeignete Kompensation vorgesehen wird.

## Beurteilung der Vernehmlassungsvorlage

Die Gründe, welche für die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung sprechen, sind weitgehend nachvollziehbar. Insbesondere teilt die Konferenz die Auffassung, dass mit einer Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung viele Streitigkeiten zwischen Steuerpflichtigen und Steuerbehörden vermieden und der Vollzug wesentlich vereinfacht werden könnte. Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung darf aber nicht zu einem Einnahmehausfall respektive einer Lastenverschiebung zu den Gemeinden führen. Wir können uns deshalb mit der Vorlage nur unter folgenden Voraussetzungen einverstanden erklären:

1. Die Verfassungskonformität der kantonalen Sondersteuer auf Zweitliegenschaften muss bestätigt werden. Klärung wird diesbezüglich durch die Eidgenössische Steuerverwaltung in Auftrag gegebene zusätzliche Rechtsgutachten bringen. Sollte die Sondersteuer nicht verfassungskonform sein und deshalb fallen gelassen werden, müsste die Gesetzesrevision vollständig zurückgezogen werden.
2. Bei der vorgeschlagenen Sondersteuer handelt es sich um eine rein kantonale Sondersteuer. Der Gesetzesentwurf überlässt es den Kantonen, wie sie diese Steuer ausgestalten und in wie weit sie die Gemeinden berücksichtigen. Dies ist aus Sicht der Tourismusgemeinden unbefriedigend. Durch eine Ergänzung von Art. 12a(neu) StHG muss sichergestellt werden, dass den Tourismusgemeinden durch die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung keine Einnahmehausfälle entstehen. Eine mögliche Formulierung könnte lauten: *Art. 12a(neu), Abs. 2bis(neu): Die Kantone gestalten die Steuer so aus, dass Lastenverschiebungen zu den Gemeinden vermieden werden.*

Durch eine derartige Berücksichtigung der kommunalen Ebene würde die Vorlage auch dem Gebot von Art. 50, Abs. 3 der Bundesverfassung Rechnung tragen („Der Bund berücksichtigt bei der Ausübung seiner Tätigkeiten die Auswirkungen aus Städte, Gemeinden und Berggebiete“).

3. Die vorgeschlagene Regelung mit einer Besteuerung der nicht vorwiegend vermieteten Zweitwohnungen wirkt tendenziell zu Gunsten einer besseren Auslastung der Betten und damit dem Problem der kalten Betten entgegen. Die vorgeschlagene Regelung enthält allerdings einen unscharfen und falsch gewählten Begriff: es wird unterschieden zwischen Zweitliegenschaften, die in einem Kalenderjahr überwiegend vermietet werden oder nicht. Die Abgrenzung auf der Basis des Kalenderjahres trägt der hohen Saisonalität des Tourismus nicht Rechnung. Eine Auslastung von 100%, d.h. an allen Kalendertagen ist selbst in ausgesprochenen touristischen Zentren wie St. Moritz oder Zermatt unrealistisch. Realistisch erscheint vielmehr eine gemittelte, theoretische Maximalauslastung von 6 Monaten. Damit müsste die Grenze zwischen überwiegend selbst genutzten und vermieteten Zweitwohnungen bei 3 Monaten angesetzt werden. Das würde einer Auslastung in der Vermietung von 25% entsprechen, was bereits deutlich höher ist als die heute geschätzten 10 – 15% im Durchschnitt aller vermieteten, touristisch genutzten Zweitwohnungen. Art. 12a (neu) StHG muss dementsprechend wie folgt formuliert werden:

*<sup>1</sup>Selbst genutzte Zweitliegenschaften im Privatvermögen unterliegen einer kantonalen Steuer im Kanton, in dem die Liegenschaft liegt. Zweitliegenschaften, die während mehr als drei Monaten vermietet oder verpachtet werden, gelten nicht als selbstgenutzte Zweitliegenschaften.*

Zusammenfassend halten wir nochmals fest, dass die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung zwingend mit einer Sondersteuer auf Zweitliegenschaften gekoppelt werden muss um Einnahmefälle bei den Tourismusgemeinden zu vermeiden. Sollten diese Bedingungen nicht erfüllt werden, ist auf die Gesetzesrevision zu verzichten.

Mit freundlichen Grüßen

Konferenz der GemeindepräsidentInnen von Ferienorten im Berggebiet

Die Präsidentin:

Der Sekretär:



Martha Bächler



Thomas Egger