



Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete  
Groupement suisse pour les régions de montagne  
Gruppo svizzero per le regioni di montagna  
Gruppa svizra per las regiuns da muntogna

Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete, Postfach, 3001 Bern

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV

3003 Bern

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

Bern, 16. Februar 2024  
TE / F106

*(avec un résumé en français à la fin du document)*

## **Stellungnahme der SAB Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu randvermerktem Geschäft. Die SAB vertritt die Interessen der Berggebiete und ländlichen Räume in den wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Belangen. Mitglieder der SAB sind 22 Kantone, rund 600 Gemeinden sowie zahlreiche Organisationen und Einzelmitglieder.

Die SAB unterstützt die Abschaffung des Eigenmietwertes auf selbst genutztem Wohneigentum. Der Eigenmietwert schafft mit seinem Anreiz zur Verschuldung falsche sozialpolitische Anreize. Die SAB hat deshalb bereits in der Vergangenheit die Abschaffung des Eigenmietwertes immer unterstützt. Die SAB hat aber auch explizit darauf hingewiesen, dass der Eigenmietwert auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften nicht abgeschafft werden darf. Der Eigenmietwert auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften stellt insbesondere für die Bergkantone und -gemeinden mit ihrem hohen Anteil an Zweitwohnungen eine wichtige Finanzquelle dar. Zwar liegen leider keine schweizweiten Daten vor, doch alleine der Kanton Graubünden schätzt die Steuereinnahmen auf 42 Mio. Fr. für den Kanton und 30 Mio. Fr. für die Gemeinden. Die Bergkantone werden bereits mit der Zweitwohnungsinitiative in ihrer Entwicklung stark eingeschränkt. Ebenso wirkt das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG1) stark einschränkend. Dass jetzt auch noch die Steuereinnahmen aus den selbst genutzten Zweitwohnungen wegfallen würden, geht eindeutig zu weit. Die SAB hat sich deshalb bereits

in der Vernehmlassung zur Pa.Iv. 17.400 „Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung“ für die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften ausgesprochen. Diese Beibehaltung ist für uns eine zentrale Voraussetzung, um dem Systemwechsel überhaupt zustimmen zu können.

Der Ständerat hat die Anliegen der SAB und der Bergkantone und -gemeinden korrekt aufgenommen. Das duale System des Ständerates mit der grundsätzlichen Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf der einen Seite und der Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften auf der anderen Seite ist richtig. Für die SAB hat deshalb der vom Ständerat vorgespurte Weg nach wie vor Priorität.

Eine Mehrheit des Nationalrates möchte hingegen einen reinen Systemwechsel vollziehen und den Eigenmietwert vollständig abschaffen. Um den Anliegen der Bergkantone und -gemeinden entgegen zu kommen, schlägt die WAK-N nun im Rahmen der Differenzbereinigung die Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften vor. Damit anerkennt die WAK-N die besondere Situation der Bergkantone und -gemeinden. Die Schaffung einer rechtlichen Grundlage für eine Objektsteuer auf Stufe Bundesverfassung wäre grundsätzlich ein denkbarer Ansatz. Die Kantone (respektive die Gemeinden) könnten so selber über die Einführung einer Steuer auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften und deren Höhe entscheiden. Gegen die Objektsteuer sprechen hingegen vor allem verfahrensrechtliche Fragen und die zeitliche Dringlichkeit. Die Objektsteuer bedingt eine Verfassungsrevision und somit eine Volksabstimmung. Eine derartige Volksabstimmung könnte wohl frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2025 stattfinden. Ob die Vorlage angenommen wird, ist zum heutigen Zeitpunkt völlig offen. Die Bedeutung dieser Objektsteuer in einer Volksabstimmung klar aufzuzeigen, dürfte gelinde gesagt anspruchsvoll werden. Und da nur eine Minderheit der Kantone von der Objektsteuer wesentlich profitieren würde, wird die Schaffung einer Mehrheit sehr schwierig werden. Die Objektsteuer ist somit die berühmte Taube auf dem Dach, während mit der Vorlage des Ständerates bereits eine pfannenfertige Lösung vorliegt. Ohne die Gewissheit, dass die Vorlage in der Volksabstimmung angenommen wird, dürfte die Pa.Iv. 17.400 und damit die Abschaffung des Eigenmietwertes nicht weiter beraten, sondern müsste sistiert werden. Denn bei einer Ablehnung der Objektsteuer in der Volksabstimmung müsste auf die Lösung des Ständerates zurückgegriffen werden.

Sollte die Objektsteuer auf nationaler Ebene angenommen werden, so müssten voraussichtlich verschiedene Kantone zusätzlich ihre Kantonsverfassungen anpassen, da in einigen Kantonen die zu erhebenden Steuerarten in der Verfassung abschliessend aufgezählt sind. Auch wenn die Objektsteuer auf nationaler Ebene in einer Volksabstimmung angenommen würde, dürfte es also nochmals länger dauern, bis diese wirklich in den Kantonen und Gemeinden umgesetzt ist und ihre Wirkung entfalten kann. Auch in den Kantonen besteht zudem das Risiko, dass die Einführung der Objektsteuer abgelehnt würde.

**Fazit: Die SAB empfiehlt weiterhin Zustimmung zur Lösung des Ständerates (d.h. Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung bei gleichzeitiger Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften). Nur wenn diese Lösung politisch nicht mehrheitsfähig ist, kann als Notlösung die Option einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften weiter verfolgt werden. In diesem Fall müsste die Beratung der Pa.Iv. 17.400 und damit die Abschaffung des Eigenmietwertes sistiert werden, bis die Objektsteuer in einer Volksabstimmung angenommen wurde.**

Mit freundlichen Grüßen

**SCHWEIZERISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT  
FÜR DIE BERGGEBIETE (SAB)**

Die Präsidentin:

Der Direktor:

Christine Bulliard-Marbach  
Nationalrätin

Thomas Egger

**Résumé**

Au sujet de l'introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires, le SAB - Groupement suisse pour les régions de montagne - recommande l'approbation de la solution du Conseil des Etats. Autrement dit, le SAB est en faveur de l'abolition de l'imposition de la valeur locative, pour autant que l'imposition de la valeur locative sur les immeubles secondaires à usage propre soit maintenue. Ce n'est que si cette solution ne parviendrait pas à réunir une majorité politique, que l'option d'un impôt sur l'objet immobilier pour les résidences secondaires pourra être poursuivie, à titre de solution de secours. Dans ce cas, l'examen de l'initiative parlementaire 17.400, concernant l'abolition de la valeur locative, devrait être suspendu, jusqu'à ce que l'impôt sur l'objet soit accepté en votation populaire.