

# 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, info@sab.ch

---

## Einführung einer kantonalen Objektsteuer auf Zweitliegenschaften

### Empfehlungen zur Umsetzung in den Kantonen und Gemeinden (Diskussionspapier)

#### 1. Grundlagen

Die vorliegenden Empfehlungen wurden von der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB im Auftrag der Konferenz der GemeindepräsidentInnen von Ferienorten im Berggebiet erarbeitet und von der Konferenz am 22. April 2026 verabschiedet. Die Empfehlungen verstehen sich als Diskussionsbeitrag seitens der Konferenz. Die Konferenz ist sich dabei bewusst, dass die Verhältnisse in den Kantonen sehr unterschiedlich sind und deshalb immer angepasste Lösungen gefunden werden müssen, wobei der Einbezug der Gemeinden in die Lösungsfindung entscheidend ist. Für die Erstellung des vorliegenden Diskussionspapiers wurden u.a. folgende Grundlagen verwendet:

- Parlamentarische Grundlagen zur Einführung der Objektsteuer: <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20220454>
- Rechtsgutachten von Prof. Dr. iur. Andrea Opel im Auftrag der RKGK vom 23. Juni 2025: <https://gebirgskantone.ch/thema/rechtsgutachten-objektsteuer-opel-23-06-2025-147.pdf>
- Podiumsdiskussion in Bellwald vom 3. Februar 2026 mit Vertretern von Kanton, Gemeinden und politischen Parteien des Kantons Wallis: <https://nob.swiss/netzwerk/aktuelles/objektsteuer-einfuehren-oder-zuwarten-167>
- Eigene Recherchen

## 2. Ausgangslage

Mit der Volksabstimmung vom 28. September 2025 wurde in der Bundesverfassung die rechtliche Grundlage geschaffen, dass Kantone eine Objektsteuer auf selbst genutzten Zweitliegenschaften einführen können.

### *BV Art. 127 Abs. 2bis*

Die Kantone können bei Liegenschaftssteuern auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften in den Schranken der Bundesgesetzgebung von den Grundsätzen nach Absatz 2 abweichen, sofern der Mietwert von selbstgenutzten Zweitliegenschaften vom Bund und von den Kantonen nicht besteuert wird.

Gleichzeitig hat das Stimmvolk damit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf Erstwohnungen und Zweitwohnungen zugestimmt. Der Entscheid fiel mit 57,7% sehr deutlich aus. Der Bundesrat hat am 1. April 2026 entschieden, dass die Eigenmietwertbesteuerung 1. Januar 2029 aufgehoben wird. Die Übergangsfrist bis dahin soll insbesondere Zeit verschaffen, für die Einführung kantonaler Regeln zur Objektsteuer. Eine Lücke zwischen der Abschaffung des Eigenmietwertes und der Einführung der Objektsteuer sollte so vermieden werden.

Die **Tourismuskommunen** im Berggebiet sind durch die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung **besonders betroffen**:

- Zweitwohnungen führen in Tourismuskommunen zu hohen Kosten für den Gemeindehaushalt (Infrastruktur / Dienstleistungen usw.)
- Die durch die Zweitwohnungen resultierenden Kosten können i.d.R. nicht durch entsprechende Steuereinnahmen/ Kausalabgaben/ Kurtaxen gedeckt werden.
- Demnach beteiligen sich die Einheimischen überproportional an den Gemeindegeldern. Zu den nicht gedeckten Kosten gehören u.a. die Administration und Verwaltung, öffentliche Sicherheit, Abschreibungen von Verwaltungsliegenschaften, Strassensanierungen und Unterhalt.

Dieser Effekt lässt sich in allen Kantonen und Gemeinden mit hohem Zweitwohnungsanteil beobachten. Eine Kompensation durch die neue Objektsteuer ist deshalb vordringlich

Die Kantone haben bis anhin unterschiedlich auf die Möglichkeit zur Einführung einer Objektsteuer reagiert. St. Gallen und Luzern haben klar signalisiert, dass sie keine Einführung einer Objektsteuer planen. Sie wollen es den Gemeinden überlassen, allenfalls eine Regelung zu ergreifen. Bern, Graubünden, Tessin und Wallis haben angekündigt, Arbeitsgruppen einzusetzen, um die Einführung einer Objektsteuer zu prüfen. Die Arbeitsgruppen wurden / werden im Frühling 2026 konstituiert.

**Rechtliche Einordnung der Objektsteuer**<sup>1</sup>: Mit der Verfassungsrevision wurde den Kantonen die Möglichkeit eingeräumt, eine Objektsteuer einzuführen. Ob sie diese überhaupt einführen wollen und wie sie diese konkret ausgestalten wollen, liegt vollumfänglich in der Kompetenz der Kantone. Der Verfassungsartikel gibt auch keine Höhe der Objektsteuer vor, weist aber auf die Schranken der Bundesgesetzgebung hin.

---

<sup>1</sup> Basierend auf dem Gutachten von Prof. Opel

Damit sind insbesondere die Bestimmungen von BV Art. 127, Abs. 2 (Allgemeinheit und Gleichmässigkeit der Besteuerung sowie wirtschaftliche Leistungsfähigkeit) sowie die Eigentumsgarantie gemäss BV Art. 26 adressiert. Insbesondere der Verweis auf die Eigentumsgarantie bedeutet, dass die Objektsteuer nicht beliebig hoch angesetzt werden kann. Das Parlament hat aber in der Beratung darauf verzichtet, eine konkrete Obergrenze zu nennen.

Die Objektsteuer ist als Spezialvermögenssteuer ausgestaltet. Ihr Hauptziel ist die Kompensation von Ertragsausfällen durch den Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung. Der erläuternde Bericht des Parlamentes zur Einführung der Objektsteuer äussert sich dazu auch unmissverständlich: «Sie (die Objektsteuer) dient grundsätzlich nur als zusätzliche Finanzierungsquelle des Gemeinwesens». Sie ist somit weder eine Zwecksteuer (wie z.B. Spitalsteuern) noch eine Kostenanlastungssteuer (wie z.B. Tourismusabgaben). Die Objektsteuer ist rechtlich gesehen auch keine Lenkungssteuer. Dadurch, dass sie sich aber nur auf die selbst genutzten Zweitliegenschaften beschränkt und die Höhe variiert werden kann, ergibt sich automatisch eine Lenkungswirkung.

### **3. Empfehlungen für die Ausgestaltung der Objektsteuer**

Aus Sicht der Konferenz der GemeindepräsidentInnen der Ferienorte im Berggebiet sollten für die Ausgestaltung der Objektsteuer folgende Empfehlungen berücksichtigt werden:

- **Transparenz und Daten.** Für die Einführung einer Objektsteuer ist eine gute Datengrundlage entscheidend. Diese Daten müssen transparent aufgearbeitet und verfügbar gemacht werden. Dies ist insbesondere entscheidend für die Kommunikation rund um die neue Objektsteuer und in Hinblick auf allfällige Volksabstimmungen in den Kantonen und Gemeinden. Aktuelle Analysen aus mehreren Kantonen zeigen, welcher Teil der durch Zweitwohnungen verursachten Kosten durch die Zweitwohnungsbesitzenden gedeckt werden. Der Wert schwankt zwischen rund einem Viertel und zwei Drittel. D.h., dass die übrigen Kosten durch die Einheimischen quersubventioniert werden. Der Kostendeckungsgrad ist in Bern und Graubünden höher als im Wallis, was auf erhebliche Unterschiede in der aktuellen Besteuerung respektive den Bemessungsgrundlagen hinweist. Dies bedeutet auch, dass die Objektsteuer nicht über mehrere Kantone hinweg einheitlich ausgestaltet werden kann.
- **Bei der Erarbeitung der Objektsteuer müssen alle wichtigen Akteure an Bord geholt werden.** Die Einführung der Objektsteuer wird je nach konkreter Ausgestaltung eine kantonale und / oder kommunale Volksabstimmung erfordern. Es ist deshalb wichtig, mehrheitsfähige Vorlagen zu schaffen. Die wichtigsten betroffenen Akteure müssen frühzeitig an Bord geholt werden. Dazu gehören u.a. die Gemeinden und die Zweitwohnungsbesitzenden. Die Kantone sollten diese Akteure in Arbeitsgruppen frühzeitig in die Erarbeitung der Vorlagen einbeziehen.
- **Einbettung in bestehendes Steuersystem.** Die neue Objektsteuer sollte in das bestehende Steuersystem der Kantone und Gemeinden möglichst optimal eingebettet werden. Es wäre auch zu prüfen, ob nicht sogar bestehende Steuern

und Abgaben durch das neue System ersetzt werden können. Jedoch sollte die Objektsteuer nicht mit Tourismus- und Beherbergungsabgaben vermischt werden, da diese als Kostenanlastungssteuern ausgestaltet und klar zweckgebunden sind.

- **Solide rechtliche Basis durch Revision der kantonalen Gesetzgebung.** Die Bundesverfassung gibt den Kantonen die Möglichkeit, die Objektsteuer einzuführen. Sie müssen dies entsprechend in der kantonalen Gesetzgebung auch umsetzen. Im Kanton Bern muss dazu die Kantonsverfassung geändert werden, da die Kantonssteuern in Art. 103 der kantonalen Verfassung explizit aufgeführt sind. Das betrifft jedoch nicht die kommunalen Steuern. In den meisten anderen Kantonen genügt eine Gesetzesrevision. Die jeweiligen Kantonsverfassungen von AI, AR, GL, GR, OW, TI, UR und VS verweisen alle auf die Gesetzgebung. Damit unterliegt in diesen Kantonen die Einführung einer Objektsteuer auch nicht einem obligatorischen Referendum.

Auch wenn ein Kanton darauf verzichtet, die Objektsteuer auf kantonaler Ebene einzuführen, dies aber den Gemeinden ermöglichen will, so muss er dazu den Gemeinden eine Steuererhebungskompetenz in seiner kantonalen Gesetzgebung zuordnen. Denn die Gemeinden haben nur eine abgeleitete Steuerhoheit. Die kantonale Gesetzgebung muss deshalb eine Bestimmung enthalten im Sinne von: «Die Gemeinden können eine besondere Liegenschaftssteuer erheben.». Die Gemeinden müssen zusätzlich in ihren kommunalen Steuergesetzen die entsprechenden rechtlichen Grundlagen schaffen, um die kommunale Liegenschaftssteuer erheben zu können.

Eine solide rechtliche Basis auf Kantonsstufe ist auch im Interesse der Gemeinden. Sie können sich für die Umsetzung auf ihrer Ebene auf die kantonalen Vorgaben abstützen. Sollte es bei der Einführung der Objektsteuer zu gerichtlichen Auseinandersetzungen kommen, so ist eine solide rechtliche Basis auf Kantonsebene ebenfalls hilfreich. Von Zweitheimischen aber auch von gewissen politischen Kreisen wird bereits Widerstand gegen eine *neue* Steuer signalisiert. Diesem Argument gilt aber klar entgegen zu halten, dass mit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für die Zweitwohnungsbesitzenden die Besteuerung am Erstwohnsitz und am Zweitwohnsitz wegfällt. Sie erfahren also bereits eine deutliche Entlastung.

- **Möglichst einfache Umsetzung der Objektsteuer.** Die Objektsteuer sollte möglichst einfach gehalten und nicht mit anderen Zielen vermischt werden. Die Objektsteuer kann so einfacher kommuniziert werden und hat im politischen Prozess mehr Chancen. Die Objektsteuer sollte als reine Kompensationssteuer ausgestaltet werden.

In Diskussionen wird oft die Frage aufgeworfen, ob die Objektsteuer allenfalls als Lenkungssteuer zur fiskalischen Steuerung des Zweitwohnungsmarktes verwendet werden könne. Dagegen spricht allerdings das Gebot der einfachen Ausgestaltung. Zudem wird sich die meist sehr zahlungskräftige Klientel für Zweitwohnungen von der Objektsteuer nicht abschrecken lassen und so oder so eine Zweitwohnung kaufen.

Im Sinne der einfachen Ausgestaltung sollte auch auf eine Differenzierung zwischen kantonalen und ausserkantonalen Eigentümern verzichtet werden. Gegen eine derartige Differenzierung spricht auch das Argument der steuerlichen Gleichbehandlung.

- **Was gilt als Zweitliegenschaft?** Bei dieser Frage könnte theoretisch auf das Zweitwohnungsgesetz abgestützt werden. In der Praxis ergeben sich aber zahlreiche Unschärfen und zudem leider immer wieder Missbräuche. So sind z.B. Fälle bekannt, bei denen Wohnungen als steuerrechtliche Domizile von juristischen Personen angegeben wurden, diese jedoch rein als Ferienwohnungen genutzt wurden. Prof. Opel empfiehlt deshalb, am steuerrechtlichen Hauptdomizil anzuknüpfen. Damit können die Steuerbehörden auf bestehende Erhebungen und eine gefestigte Verwaltungspraxis zurückgreifen, was den administrativen Aufwand reduziert (Gutachten Opel, S. 34).
- **Festlegung der Bemessungsgrundlage durch die Kantone.** Eine zentrale Frage für die Umsetzung der Objektsteuer ist, an welcher Bemessungsgrundlage angeknüpft werden soll. Grundsätzlich wäre es möglich, die Objektsteuer als Zuschlag auf die bereits bestehende Liegenschaftssteuer auszugestalten. Dann wäre diese Frage relativ einfach geklärt. Will man die Objektsteuer jedoch als eigenständige Steuer ausgestalten, muss die Bemessungsgrundlage gewählt werden. Zudem haben gar nicht alle Kantone eine Liegenschaftssteuer.

Derzeit stellen alle Kantone mit einer Liegenschaftssteuer auf den Vermögenssteuerwert («amtlicher Wert», «Katasterwert», «Steuerwert») der Grundstücke ab. Aus Gründen der Einfachheit und Praktikabilität liegt es nahe, die besondere Liegenschaftssteuer ebenfalls auf der Grundlage des Vermögenssteuerwerts zu bemessen. Auch bei früheren Vorschlägen für eine Zweitliegenschaftssteuer war jeweils vorgesehen, den Vermögenssteuerwert als Bemessungsgrundlage heranzuziehen (Gutachten Opel, S. 42).

Da der Vermögenssteuerwert aber meist deutlich tiefer liegt als der Verkehrswert monieren die Gemeinden zurecht, dass ihnen Steuersubstrat entgeht und die Einheimischen einen Teil der Kosten für die Zweitwohnungen tragen müssen. Um diesem Aspekt Rechnung zu tragen, kann eine eigenständige Bemessungsgrundlage für die Objektsteuer in Betracht gezogen werden. Ob dafür allerdings der Verkehrswert die richtige Lösung ist, muss kritisch hinterfragt werden, da der Verkehrswert sehr volatil ist und ständig neu berechnet werden müsste. Der administrative Aufwand würde dadurch steigen und die Rechtsunsicherheit zunehmen, da Streitfälle nicht ausgeschlossen werden können.

- **Was bedeutet «überwiegend selbstgenutzt»?** Interpretationsbedürftig ist auch der Begriff «überwiegend selbstgenutzt» des Verfassungsartikels. Das eidgenössische Parlament überlässt die Klärung dieser Frage den Kantonen und Gemeinden. Einfach ausgedrückt liegt eine überwiegende Selbstnutzung vor, wenn sie an mehr als der Hälfte des Jahres stattfindet. Oder nochmals anders

gesagt: wenn die Wohnung an weniger als 182 Tagen vermietet wird. Dieser Ansatz ist einfach umzusetzen und erscheint deshalb am naheliegendsten.

Denkbar wäre es auch, auf den Mietertrag einer Wohnung abzustützen. Analog dem Eigenmietwert verfügt jede Wohnung über ein theoretisches Mietertragspotenzial. Wird die Wohnung nicht vermietet, so kann dies als Bemessungsgrundlage für die Objektsteuer verwendet werden. Wird sie vermietet, so kann der effektive Mietertrag in Abzug gebracht werden. Übersteigt der effektive Mietertrag den hypothetischen Mietwert, so gilt die Wohnung nicht mehr als überwiegend selbst genutzt und unterliegt somit nicht mehr der Objektsteuer. Dieses System wäre aber wieder relativ kompliziert, weshalb davon abgeraten wird.

- **Die Steuer soll den Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung kompensieren, die Kantone sollen dazu eine maximale Bandbreite vorgeben.** Mit der Objektsteuer sollen die Ertragsausfälle aus dem Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung kompensiert werden. Die Einführung der Objektsteuer muss sich dabei im Rahmen der Schranken der Bundesverfassung bewegen. Besonders zu beachten ist die Eigentumsgarantie gemäss BV Art. 26. Die Objektsteuer muss die Eigentumsgarantie respektieren und darf nicht zu einer konfiskatorischen Besteuerung führen. Das eidgenössische Parlament hat sich nicht zur Höhe der Objektsteuer geäussert. Auch aus der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtes lässt sich keine Obergrenze ableiten. In Silvaplana war die Einführung einer Zweitwohnungssteuer von 2 Promille des Vermögenssteuerwertes geplant. Dieser wäre zur bereits bestehenden kommunalen Liegenschaftssteuer von 1 Promille dazu gekommen. Die Summe von 3 Promille wurde vom Bundesgericht nicht beanstandet (Vgl. Gutachten Opel, S. 28). Der Kanton Bern sieht aktuell eine Objektsteuer von 4 Promille vor. Er berücksichtigt dabei die Kompensationsleistung durch den Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung ebenso wie die Grenzen der Eigentumsgarantie. Aus Sicht der Konferenz der GemeindepräsidentInnen von Ferienorten sollten deshalb die Kantone eine Bandbreite vorgeben, welche von Null bis zu einem maximalen Steuersatz reicht. Innerhalb dieser Bandbreite sollten die Gemeinden frei sein, den effektiven Steuersatz festzulegen.
- **Die Gemeinden sollen ein Wahlrecht haben,** ob sie die Objektsteuer einführen wollen oder nicht. Nicht alle Gemeinden sind vom Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften gleich betroffen. Den Gemeinden müsste die Wahlfreiheit gelassen werden, ob sie die Objektsteuer überhaupt einführen wollen. Dieses Wahlrecht wäre erfüllt mit dem Erlass einer Bandbreite von Null bis zu einem maximalen Steuersatz auf Kantonsstufe. Die Gemeinden haben so einen klaren Ermessensspielraum. Mit der Festlegung einer Bandbreite auf Kantonsebene kann Rechtssicherheit geschaffen und vermieden werden, dass Gemeinden gegeneinander ausgespielt werden.
- **Die neue Objektsteuer soll für die Gemeinden keinen zusätzlichen administrativen Aufwand aufwerfen.** Mit der Objektsteuer wird eine neue Steuer erhoben. Die Einführung und der Vollzug dieser neuen Steuer sollen für die

Gemeinden möglichst einfach und ohne zusätzlichen administrativen Aufwand vollzogen werden. Die Gemeinden erhoffen sich diesbezüglich vom jeweiligen Standortkanton eine unkomplizierte Unterstützung.

#### **4. Schlussfolgerungen**

Die Diskussionen rund um die Einführung einer Objektsteuer auf selbst genutzten Zweitliegenschaften müssen rasch geführt werden. Die Zeit drängt, bis Ende 2028 müssen die kantonalen und kommunalen rechtlichen Instrumente geschaffen respektive angepasst sein. D.h. dass die vorbereitenden Arbeiten in den Kantonen im Jahr 2026 durchgeführt werden müssen, damit anschliessend die Parlamente darüber befinden und die Gemeinden ihre Gesetzgebung auch anpassen können. In der Phase der Erarbeitung der Vorlage sollten möglichst alle Akteure an Bord geholt werden, um eine tragfähige Lösung auszuarbeiten. Gleichzeitig sollten transparente Daten zu den Kosten der Zweitwohnungen aufgearbeitet und verfügbar gemacht werden.

Will man das System möglichst einfach halten, so zeichnet sich folgende Option ab:

- Die Kantone sehen die Einführung einer Objektsteuer in ihren Gesetzen (Kanton Bern zuerst in der Kantonsverfassung) vor und regeln die Grundsätze für die Umsetzung wie z.B. die Bemessungsgrundlage, zeitliche Nutzung einer selbstgenutzten Zweitliegenschaft, Steuersatz usw. Für die Höhe der Objektsteuer können die Kantone den Gemeinden eine Bandbreite von Null bis zu einem Maximalsatz vorgeben. Die Kantone unterstützen die Gemeinden zudem in der administrativen Umsetzung der Objektsteuer.
- Die Gemeinden erhalten die Kompetenz, darauf abgestützt eine Objektsteuer einzuführen – oder auch darauf zu verzichten. Sie können zudem die effektive Höhe des Steuersatzes angepasst auf ihre jeweiligen Verhältnisse festlegen.

Bern, 27. April 2026  
Thomas Egger, SAB