



«Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften» - Fragen und Antworten zur Abstimmung

Welches sind die Kerninhalte der beiden Wohneigentumsvorlagen?

Mit dem **Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung** möchte das Parlament die Besteuerung des Eigenmietwerts für selbstgenutztes Wohneigentum abschaffen. Betroffen sind Erst- und Zweitliegenschaften. Im Gegenzug sollen auch verschiedene bisherige Steuerabzüge entfallen oder stark eingeschränkt werden.

So können die Liegenschaftsunterhaltskosten nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden. Der Abzug für energiesparende und umweltschonende Massnahmen entfällt bei der direkten Bundessteuer. Die Kantone können diesen Abzug weiterhin vorsehen, allerdings bis spätestens 2050.

Der Schuldzinsenabzug bleibt nur noch in zwei Bereichen bestehen: Erstens können Personen, die im Besitz von vermieteten oder verpachteten Liegenschaften sind, noch einen Teil ihrer Schuldzinsen geltend machen. Zweitens können Personen, die zum ersten Mal in der Schweiz Wohneigentum erwerben, das sie als Erstliegenschaft nutzen, zeitlich und betragsmässig begrenzt von einem Ersterwerberabzug für Schuldzinsen profitieren.

Die mit dem **Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften** vom Parlament beschlossene Verfassungsbestimmung erlaubt es den Kantonen bzw. Gemeinden, eine Sondersteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften einzuführen. Mit Hilfe dieser besonderen Liegenschaftssteuer können insbesondere die Tourismuskantone allfällige, aus dem Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften resultierende Mindereinnahmen kompensieren. Ob ein Kanton diese neue Liegenschaftssteuer einführt und wie sie ausgestaltet ist, entscheidet er selbst.

Wie sind die Gesetzesvorlage und die Verfassungsvorlage miteinander verknüpft und was sind die Folgen?

Die **zwei Vorlagen** bilden zusammen **eine Reform**. Das Parlament hat das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung und den Bundesbeschluss über die kantonale Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften (Verfassungsbestimmung) rechtlich miteinander verknüpft: Wird die neue Verfassungsbestimmung von Volk und Ständen angenommen, würde diese zwar sofort in Kraft treten, sie würde aber nur und erst dann *materielle Bedeutung* erlangen, wenn auch die Gesetzesvorlage in Kraft tritt. Formal wird am 28. September 2025 nur über den Bundesbeschluss abgestimmt. Weil gegen die Gesetzesvorlage aber kein Referendum ergriffen wurde, führt ein positives Abstimmungsergebnis zum Bundesbeschluss automatisch dazu, dass auch der Eigenmietwert abgeschafft und die Steuerabzüge eingeschränkt werden. Wird der Bundesbeschluss abgelehnt, bleiben die Besteuerung des Eigenmietwerts und die heutigen Steuerabzüge bestehen.

Weshalb steht auf dem Stimmzettel nichts über die Abschaffung des Eigenmietwerts?

Abgestimmt wird tatsächlich über den **Bundesbeschluss über die kantonale Liegenschaftssteuer**, also über eine **Verfassungsbestimmung**. Diese ist zwar rechtlich mit dem Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, also der Aufhebung der Besteuerung des Eigenmietwerts, verknüpft. Allerdings wurde gegen dieses Gesetz kein Referendum ergriffen. Der Begriff «Eigenmietwert» steht deshalb nicht auf dem Stimmzettel.

Die Abstimmungsfrage muss den zum Entscheid vorgelegten Erlass eindeutig bezeichnen. Sie stützt sich immer auf den offiziellen Titel der Abstimmungsvorlage, so wie sie das Parlament verabschiedet hat.

In den Abstimmungserläuterungen des Bundesrates wird mehrfach erklärt, dass formal über den Bundesbeschluss über die kantonale Liegenschaftssteuer abgestimmt wird, der Ausgang der Abstimmung aber auch über die Abschaffung des Eigenmietwerts entscheidet. Deshalb wird der Eigenmietwert in den Abstimmungserläuterungen prominent erwähnt, beschrieben und eingeordnet.

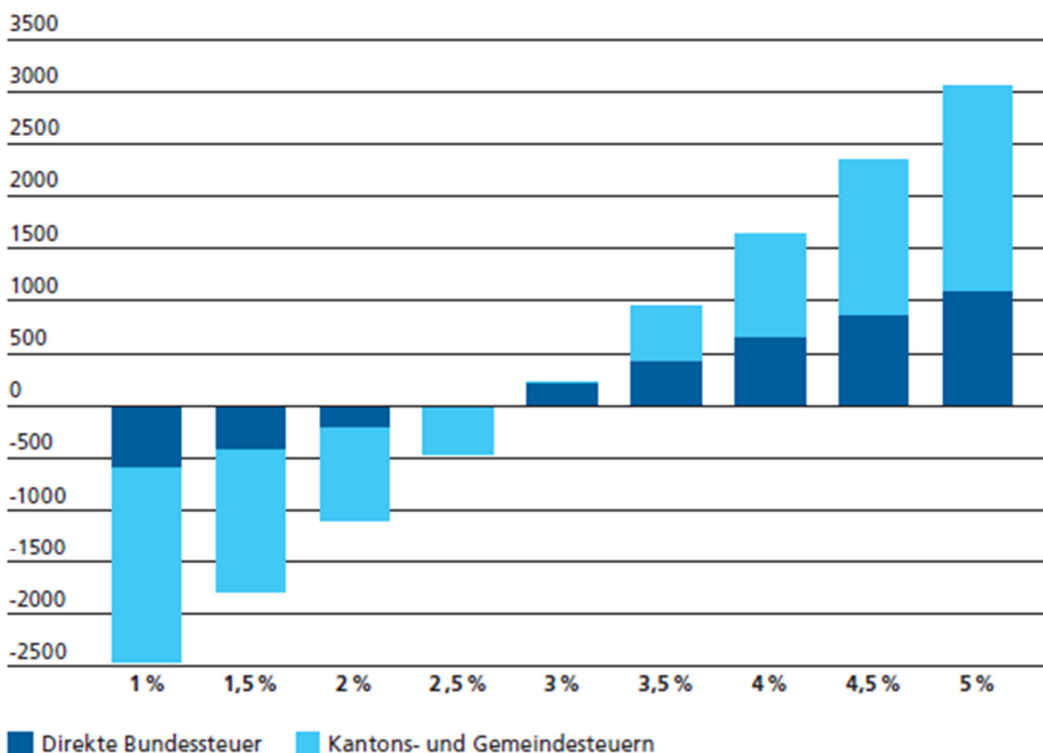
Welche finanziellen Auswirkungen hat die Reform?

Die Auswirkungen der Reform für die öffentliche Hand hängen stark vom künftigen Hypothekarzinsniveau ab. Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung würde für Bund, Kantone und Gemeinden bei tiefem Zinsniveau zu milliardenhohen Mindereinnahmen und bei hohem Zinsniveau zu milliardenhohen Mehreinnahmen führen. Bei einem Hypothekarzinsniveau von 1,5 Prozent werden die Mindereinnahmen insgesamt auf rund 1,8 Milliarden Franken (Direkte Bundessteuer: 400 Mio. Franken; Kantons- und Gemeindesteuern ca. 1,4 Mia. Franken) geschätzt. Davon entfallen geschätzt 260 Millionen Franken auf Zweitliegenschaften. Ab einem durchschnittlichen Hypothekarzinsniveau von etwa 3 Prozent sind hingegen gesamtstaatliche Mehreinnahmen zu erwarten. Die Schätzungen zu den finanziellen Auswirkungen sind hier näher erläutert: <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuerpolitik/steuerpolitische-dossier/wohneigentumsbesteuerung/schaetzungen-estv.html>

Hypothekarzinsniveau hat Auswirkung auf Steuereinnahmen

Schätzung umfasst Gesetzesänderung; Einnahmen durch Verfassungsänderung (Einführung besondere Liegenschaftssteuer) nicht quantifizierbar

Mio CHF



Lesebeispiel: Bei einem durchschnittlichen Zinsniveau (hypothekarischer Referenzzinssatz) von 1,5 % werden die Mindereinnahmen von Bund, Kantonen und Gemeinden auf etwa 1,8 Mrd. Franken geschätzt. Bei einem Zinsniveau von 4 % werden die gesamtstaatlichen Mehreinnahmen auf etwa 1,6 Mrd. Franken geschätzt.

Die Schätzungen sind unsicher, da bestimmte Elemente der Reform mangels Daten nicht schätzbar sind. Die längerfristigen Wirkungen der Reform auf die Steuereinnahmen hängen auch davon ab, wie die privaten Haushalte auf die neue steuerliche Situation reagieren. Ebenfalls haben Entscheidungen der Kantone Einfluss auf die Steuereinnahmen. Sie legen fest, ob sie den Abzug für Energiesparen und Umweltschutz, den Abzug für die Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sowie den auf die genannten Aufwendungen entfallenden Abzugsvortrag weiterhin gewähren möchten.

Der hypothekarische Referenzzinssatz wurde nun von 1,5 Prozent auf 1,25 Prozent gesenkt. Welchen Einfluss hat das auf die Schätzungen zu den finanziellen Auswirkungen?

Am 1. September 2025 wurde eine Anpassung des hypothekarischen Referenzzinssatzes von 1,5 Prozent auf 1,25 Prozent verkündet. Die exakten Werte haben sich von 1,44 Prozent auf 1,37 Prozent verschoben. Ab 1,37 Prozent wird auf den nächsten Viertelprozentpunkt abgerundet.

Die Schätzungen zu möglichen Mindereinnahmen wurden in den Abstimmungserläuterungen u.a. für folgende Zinsniveaus angefertigt:

- 1,5 Prozent → geschätzte gesamtstaatliche Mindereinnahmen: 1,78 Mia. Franken
- 1 Prozent → geschätzte gesamtstaatliche Mindereinnahmen: 2,45 Mia. Franken

Da die 1,37 Prozent deutlich näher an einem Zins von 1,5 Prozent, als an einem von 1 Prozent liegen, sind die Aussagen zu allfälligen Mindereinnahmen in den Abstimmungserläuterungen in etwa weiterhin gültig. Geschätzt wäre bei einem Hypothekarzinsniveau von 1,37 Prozent mit rund 170 Millionen höheren Mindereinnahmen als bei einem Zins von 1,5 Prozent zu rechnen (total 1,95 Mia. Franken).

Wie hoch wären die Einnahmen aus der besonderen Liegenschaftssteuer?

Die Einnahmen aus der besonderen Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften lassen sich im Voraus nicht schätzen. Deren Höhe hängt davon ab, ob und wie die Kantone bzw. die Gemeinden diese Steuer umsetzen.

Welche Wirkungen hat die Reform auf Eigenheimbesitzende?

Die Gesetzesvorlage sieht vor, dass der Eigenmietwert auf Erst- und Zweitliegenschaften entfällt. Damit sinkt das steuerbare Einkommen von Eigenheimbesitzenden. Im Gegenzug können sie jedoch auch deutlich weniger Steuerabzüge tätigen. So können sie die Liegenschaftsunterhaltskosten nicht mehr steuerlich geltend machen. Weiter wird der Schuldzinsenabzug auf dem Wohneigentum stark eingeschränkt. Nur noch Personen, die zum ersten Mal in der Schweiz Wohneigentum erwerben, das sie als Erstliegenschaft nutzen, können zeitlich und betragsmässig begrenzt von einem Ersterwerberabzug für Schuldzinsen profitieren. Zudem können Personen, die Wohneigentum vermieten anteilig weiterhin Schuldzinsen in Abzug bringen. Bei der direkten Bundessteuer sind mit Ausnahme des Abzugs für denkmalpflegerische Arbeiten alle bisherigen weiteren wohneigentumsbezogenen Abzüge vom Parlament gestrichen worden. Die Kantone können den Abzug für Energiesparen und Umweltschutz noch bis längstens 2050 weiterhin gewähren.

Für Zweitliegenschaftsbesitzerinnen und -besitzer werden mit der Abschaffung des Eigenmietwerts dieselben Abzüge wie bei den Erstliegenschaften gestrichen. Hingegen sehen sie sich bei Annahme der Verfassungsbestimmung je nach Vorgaben des kantonalen Rechts mit einer besonderen Liegenschaftssteuer konfrontiert. Deren Höhe hängt davon ab, ob und wie die Kantone diese Steuer umsetzen.

Die Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV hat in einer Notiz die Verteilungswirkungen bei der Eigenmietwertbesteuerung analysiert. Die Analyse beschränkt sich auf die Verteilungswirkungen bei der direkten Bundessteuer. Diese ist hier aufgeschaltet: [Verteilungswirkungen einer Reform der Eigenmietwertbesteuerung: Auswirkungen des Parlamentsbeschlusses vom 20. Dezember 2024](#). Daraus ergeben sich folgende Schlüsse hinsichtlich der Veränderung der steuerbaren Einkommen:

1. Der Anteil «Gewinner» und «Verlierer» ist abhängig vom Hypothekarzinsniveau.
2. Jüngere Eigenheimbesitzende stellen sich durch die Reform im Vergleich zu älteren Eigenheimbesitzenden bereits bei tieferen Hypothekarzinsniveaus im Durchschnitt schlechter.
3. Die absolute Entlastung durch die Reform fällt bei einkommensschwachen Eigenheimbesitzenden im Durchschnitt stärker aus als bei einkommensstarken.
4. Die absolute Entlastung durch die Reform fällt in der Mitte der Vermögensverteilung im Durchschnitt höher aus als an den Rändern bei vermögensschwachen oder vermögensstarken Eigenheimbesitzenden.

5. Die Verteilungswirkungen sind bei tiefem Zinsniveau weniger ausgeprägt.

Bezüglich dieser Befunde zu den Verteilungswirkungen ist auf die hohen Unsicherheiten hinzuweisen. Diese Unsicherheiten sind unter anderem auf die beschränkte Datenlage (z.B. bezüglich Zweitliegenschaften; Beschränkung auf die Steuerperiode 2019; keine Angaben zur Haushaltsstruktur; Angaben betreffen die direkte Bundessteuer; Analyse der Daten von lediglich 4 Kantonen) zurückzuführen. Die Analyse abstrahiert zudem von Verhaltensanpassungen im Zuge einer Reform, so dass insbesondere die Befunde 3 und 4, welche die Verteilungswirkungen entlang von Einkommens- und Vermögensgruppen definieren, mit Vorsicht zu interpretieren sind. Denn Verhaltensanpassungen sind bei den oberen Einkommens- und Vermögensdezilen wahrscheinlicher. Diese Haushalte können ihren Fremdfinanzierungsgrad flexibler an ein sich veränderndes Zinsumfeld bzw. den Reformimpuls anpassen als Haushalte in tieferen Dezilen.

Führt die Reform (bei einem höheren Zinsniveau) zu Mehreinnahmen für die öffentliche Hand, eröffnen sich Spielräume für Steuersenkungen oder Ausgabenerhöhungen, die Eigenheimbesitzenden, aber auch Mieterhaushalten zugutekommen könnten. Bei tiefen Hypothekarzinsen ergeben sich dagegen gesamtsstaatliche Mindereinnahmen. Würden diese mittels Steuererhöhungen und / oder Ausgabenkürzungen gegenfinanziert, können Eigenheimbesitzende und Mieterhaushalte betroffen sein.

Welche Wirkungen ergeben sich aus der Reform für die Mieterschaft und private Vermieterinnen und Vermieter?

Für einen Grossteil der Mieterinnen und Mieter hat die Reform keine oder vernachlässigbare direkte Auswirkungen. Sollten sie indessen über bewegliche Vermögenswerte wie beispielsweise ein grösseres, teils kreditfinanziertes Wertschriftenportfolio verfügen, können sie wegen der Begrenzung des Schuldzinsabzugs stärker von der Reform betroffen sein. Zahlenmässig sind solche Haushalte im Vergleich zur gesamten Mieterschaft jedoch nicht sehr bedeutend.

Die Reform betrifft auch private Vermieterinnen und Vermieter, weil der Schuldzinsenabzug neu von der Zusammensetzung des Gesamtvermögens abhängt. Schuldzinsen können nur noch für denjenigen Teil des Vermögens geltend gemacht werden, der auf vermietete und verpachtete Immobilien entfällt. In der Regel dürften somit auch Vermieterinnen und Vermieter weniger Schuldzinsen abziehen können als heute. Auch können sie bei der direkten Bundessteuer die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen nicht mehr geltend machen. Bei vermieteten Objekten bleibt indessen der Liegenschaftsunterhalt weiterhin unbeschränkt abzugsfähig.

Welche Folgen hat die Reform für die Stabilität des Finanzsystems?

Das geltende Recht bietet steuerliche Anreize, die Hypothek auf dem Eigenheim langfristig hoch zu halten, weil die damit zusammenhängenden Zinsaufwendungen zum Abzug berechtigen. Der vom Parlament beschlossene Systemwechsel führt mit der Neuregelung des Schuldzinsenabzugs zu einer wesentlichen Einschränkung dieser Verschuldungsanreize, da – abgesehen vom Ersterwerberabzug – nur noch Schuldzinsen abzugsfähig sind, die auf vermietete oder verpachtete Immobilien entfallen. Besteht das Vermögen einer Person beispielsweise aus einem Eigenheim, einem Bankkonto und Wertschriften, kann sie nach dem Systemwechsel keine Schuldzinsen mehr abziehen.

Als Folge der Reform können auch bei kreditfinanzierten Anlagen in Wertschriften (bspw. Lombardkredit) die Schuldzinsen nicht mehr zum Abzug gebracht werden, sofern keine unbeweglichen vermieteten oder verpachteten Vermögenswerte vorhanden sind. Die heute bestehenden steuerlichen Gestaltungsspielräume werden somit eingeengt. Der steuerliche Anreiz, fremdfinanzierte Dividendenerträge oder fremdfinanzierte Kapitalgewinne zu erzielen, wird nach einem Systemwechsel folglich deutlich gemindert.

Die Begrenzung des Schuldzinsenabzugs stärkt die Anreize, die Schulden zügiger zu tilgen, indem beispielsweise Spareinlagen oder Wertschriftenanlagen reduziert werden oder auf nicht existenzielle Konsumausgaben verzichtet wird. Schweizer Haushalte zahlen vergleichsweise spät ihre Hypothekarschulden ab (bspw. durch den Bezug von Pensionskassengeldern im Alter).

Die Reform kann somit langfristig zu einer Reduktion der Verschuldung der privaten Haushalte führen und damit positive Auswirkungen auf die Kreditrisiken der Banken und folglich auf die Stabilität des Finanzsystems haben, da Hypotheken – je nach Bank in unterschiedlichem Ausmass – eine wichtige Komponente in den Bankenbilanzen darstellen. Gleichzeitig können die geringeren Wertschriftenbestände und Hypotheken die Erträge der Banken schmälern.

Inwiefern ändert sich für Steuerpflichtige und Steuerbehörden der Verwaltungsaufwand?

Die heutige Eigenmietwertbesteuerung ist komplex und damit auch aufwendig. Mit der Reform wird das System vereinfacht. Es entfallen unter anderem Schätzungen zur Bestimmung des Eigenmietwerts. Der Aufwand sinkt für die Steuerpflichtigen, weil sie weniger Belege einreichen müssen, und für die kantonalen Steuerverwaltungen, weil sie weniger kontrollieren müssen.

Konkret ergeben sich folgende Vereinfachungen:

- Keine Streitverfahren / Einsprachen bezüglich der Angemessenheit des Eigenmietwerts oder im Zusammenhang mit Abzügen;
- Keine Belegaufbewahrung bzw. Dokumentation bezüglich Reparaturen und Renovationen; kein Ausfüllen der Liegenschaftsblätter in der Steuererklärung (Ausnahme: Energiespar- und Umweltschutzabzüge, sofern sie je nach kantonalem Recht weiterhin zum Abzug berechtigen) sowie bezüglich Schuldzinsen (Ausnahmen: Ersterwerberabzug sowie vermietete und verpachtete Wohnobjekte);
- Keine internationale / interkantonale Steuerauscheidung beim Einkommen auf einer selbstgenutzten Zweitliegenschaft;

Im Vergleich zum geltenden Recht kann zusätzlicher Aufwand bei gemischt genutzten Liegenschaften (teilweise vermietet, teilweise selbst genutzt) entstehen. Des Weiteren kann im Zusammenhang mit einer Erhebung der besonderen Liegenschaftssteuer neuer Verwaltungsaufwand entstehen.

Netto verringert sich jedoch der Aufwand für die Steuerbehörden und die Steuerpflichtigen spürbar.

Wird die Schwarzarbeit durch die Reform gefördert?

Das Ausmass der Schwarzarbeit lässt sich aufgrund der Natur der Sache nur schwer abschätzen, da sie sich den offiziellen Statistiken entzieht.

Bereits das geltende System der Eigenmietwertbesteuerung bietet nur beschränkten Schutz vor Schwarzarbeit. Geschätzt macht rund die Hälfte der Eigenheimbesitzenden in ihren Steuererklärungen die Unterhaltspauschale als Steuerabzug geltend, ohne die effektiven Kosten zu belegen. Auch im heutigen System können somit Dienstleistungen schwarz nachgefragt werden und trotzdem kann die Unterhaltspauschale in Anspruch genommen werden.

Der Systemwechsel dürfte jedenfalls nicht zu einem Anstieg der Schwarzarbeit führen:

- wenn die Ausgaben gegenüber Dritten belegt werden müssen (z.B. Inanspruchnahme von Subventionen);
- wenn die Arbeiten im Rahmen gesetzlicher Nachweispflichten erbracht werden müssen (z.B. Kontrolle der elektrischen Installationen) oder
- wenn hohe Sicherheits- und Gewährleistungsanforderungen vorliegen (z.B. Heizungsersatz oder Dachrenovation).

Weshalb braucht es eine besondere Liegenschaftssteuer?

Wenn der Eigenmietwert von Zweitliegenschaften nicht mehr besteuert wird, kann dies bei tiefem Hypothekarzinsniveau, insbesondere in typischen Tourismuskantonen wie Graubünden, Wallis und Tessin mit hohem Zweitliegenschaftsbestand, zu Mindereinnahmen führen. Darum wollte das Parlament eine Kompensationsmöglichkeit schaffen. Es entschied sich dafür, den Kantonen mit einer

neuen Verfassungsbestimmung zu erlauben, auf Zweitliegenschaften, die überwiegend selbstgenutzt werden, eine besondere Liegenschaftssteuer zu erheben und damit von den Grundsätzen der Besteuerung gemäss Art. 127 Abs. 2 der Bundesverfassung (Allgemeinheit und Gleichmässigkeit der Besteuerung, Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit) abzuweichen.

In welchen Fällen kann der Kanton gemäss Verfassungsbestimmung eine besondere Liegenschaftssteuer erheben und welche Folgen ergeben sich hieraus für den Schuldzinsenabzug?

Entscheidend für den Schuldzinsenabzug ist die **Nutzung** der Zweitliegenschaft:

- **a) Vollständig selbstgenutzt:** Eigengebrauch qualifiziert nicht für den Schuldzinsenabzug. Auf der anderen Seite kann der Kanton hier eine Objektsteuer erheben.
- **b) Überwiegend selbstgenutzt, teilweise vermietet:** Der vermietete Teil könnte beim Schuldzinsenabzug berücksichtigt werden. Das Gesetz regelt diesen Fall nicht eindeutig, verschiedene Berechnungsmethoden sind möglich (z.B. nach Vermietungstagen oder nach Einnahmen). Bei diesem Fall kann der Kanton eine Objektsteuer erheben.
- **c) Vollständig vermietet:** Die Vermietung qualifiziert für den Schuldzinsenabzug. Eine Objektsteuer darf nicht erhoben werden. Stattdessen sind die Mieterträge bei der Einkommenssteuer zu versteuern.

Wann tritt die Reform der Wohneigentumsbesteuerung (Verfassungs- und Gesetzesbestimmung) in Kraft?

Bei einem «Ja» am 28. September zur Vorlage (Bundesbeschluss vom 20. Dezember 2024 über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften) müssten die Kantone entscheiden, ob und wie sie diese neue Objektsteuer ausgestalten wollen. Der Bundesrat wird erst nach einem positiven Abstimmungsergebnis das Inkrafttreten der Gesetzesvorlage beschliessen, die rechtlich mit der Abstimmungsvorlage (Verfassungsbestimmung) gekoppelt ist. Praxisgemäss wird das Eidgenössische Finanzdepartement (EFD) vorgängig die Finanzdirektorenkonferenz (FDK) konsultieren.

Ich habe vor einigen Jahren ein Haus gekauft. Kann ich noch vom Ersterwerberabzug profitieren?

Das Parlament hat bei der Einführung eines Ersterwerberabzugs dafür gesorgt, dass eine Übergangsbestimmung greift: Hat eine steuerpflichtige Person erstmals ihr Eigenheim beispielsweise drei Jahre vor Inkrafttreten der neuen Regelung erworben, so kann sie den Ersterwerberabzug nach Inkrafttreten dieses Gesetzes noch sieben Jahre vornehmen. Die Höhe des Abzugs wird nicht vom Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bestimmung, sondern vom Zeitpunkt des Liegenschaftskaufs an berechnet. Diese Regelung gilt nur bei ununterbrochenem Eigentum. Verkauft eine Ersterwerberin oder ein Ersterwerber das Eigenheim und kauft einige Jahre später, aber nicht mehr innert angemessener Frist ein neues Eigenheim, so findet die Übergangsbestimmung keine Anwendung.

Warum betrifft die Reform neben Hypotheken auch andere Kreditformen wie etwa Konsum- oder Lombardkredite?

Schuldzinsen sollten abgezogen werden können, wenn sie mit der Erzielung eines steuerbaren Ertrags im Zusammenhang stehen. Fällt der Eigenmietwert, ist es folgerichtig, den Schuldzinsenabzug einzuschränken.

Die Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen auf Konsumkrediten ist bereits heute systemfremd, da der

Kredit – wie schon der Name besagt – typischerweise der Finanzierung von Konsum dient und nicht der Erzielung eines Einkommens. Lombardkredite dienen oftmals der Finanzierung eines Wertschriftenportfolios. Aus diesem können steuerbare Vermögenserträge entstehen, ebenso jedoch auch Kapitalgewinne, die im Privatvermögen steuerfrei sind. Das Parlament hat sich für eine recht strenge Regel zur Begrenzung der Schuldzinsenabzugsfähigkeit entschieden.

Der heutige Schuldzinsenabzug ist als allgemeiner Abzug ausgestaltet. Schuldzinsen können mit der Reform nur noch für denjenigen Teil des Vermögens geltend gemacht werden, der auf vermietete und verpachtete Immobilien entfällt. Auch im Reformfall kommt es folglich nicht auf die Natur der Schuld (Hypothek, Lombard- oder Konsumkredit etc.) an. Eine Verknüpfung von Schulden zu einem Objekt liesse sich zwar formal-juristisch herstellen, ökonomisch ist eine solche Verknüpfung indessen kaum möglich.

Auf welchen Immobilien kann ein Kanton die Objektsteuer erheben?

Sofern sich ein Kanton für die Einführung einer Objektsteuer entscheidet, kann er diese auf Zweitliegenschaften erheben, sofern sich diese auf seinem Kantonsgebiet befinden. Ein subsidiäres Besteuerungsrecht für ausserkantonale oder ausländische Zweitliegenschaften ist indessen ausgeschlossen.

Kann im Falle der Annahme der Reform durch das Schweizer Stimmvolk die Abschaffung des Eigenmietwerts umgehend umgesetzt werden?

Die Abschaffung des Eigenmietwerts führt zwangsläufig zu Anpassungen bei den relevanten DBG-Liegenschaftskostenverordnungen, weil nur noch beschränkt Abzüge verbleiben. So sieht das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung vor, dass mit der Abschaffung des Eigenmietwerts im DBG keine der in der bundesrätlichen Verordnung genannten Eckpunkte zum selbstgenutzten Wohneigentum mehr zum Abzug berechtigen. Für diese Wohnkategorie sind die Ausführungsbestimmungen somit ersatzlos aufzuheben.

Hingegen bleibt die Abziehbarkeit der Unterhaltskosten bei den vermieteten und verpachteten Liegenschaften weiterhin bestehen, da im Gegenzug weiterhin Miet- und Pachterträge besteuert werden.

Bleibt im Falle der Ablehnung der Reform durch das Schweizer Stimmvolk alles beim Alten?

Im Nachgang zur gescheiterten Reform sind als nächstes im Bereich der Wohneigentumsbesteuerung vom Parlament überwiesene Motionen umzusetzen, die auf der Weiterführung des geltenden Rechts basieren. Sie betreffen allesamt Massnahmen, die auf Verordnungsstufe zu regeln sind. Dazu zählen:

- Motion Zanetti (20.4572) betreffend die Abgrenzung von Neubauten zu bestehenden Bauten bei energiesparenden und umweltschonenden Investitionen
- Motion Maret (23.3225) betreffend die Abziehbarkeit der Kosten für die Installation von Ladeinfrastrukturen in Gebäuden
- Motion Gysin (23.3162) betreffend die Abziehbarkeit für Dachbegrünungen