

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	23.04.2024
Thema	Raumplanung und Wohnungswesen
Schlagworte	Keine Einschränkung
Akteure	St. Gallen
Prozesstypen	Keine Einschränkung
Datum	01.01.1965 – 01.01.2023

Impressum

Herausgeber

Année Politique Suisse
Institut für Politikwissenschaft
Universität Bern
Fabrikstrasse 8
CH-3012 Bern
www.anneepolitique.swiss

Beiträge von

Bernath, Magdalena
Gerber, Marlène
Heer, Elia
Hirter, Hans
Müller, Eva
Porcellana, Diane
Strohmann, Dirk

Bevorzugte Zitierweise

Bernath, Magdalena; Gerber, Marlène; Heer, Elia; Hirter, Hans; Müller, Eva; Porcellana, Diane; Strohmann, Dirk 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Raumplanung und Wohnungswesen, St. Gallen, 1990 – 2022*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 23.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Infrastruktur und Lebensraum	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Mietwesen	1
Raumplanung	2
Bodenrecht	4
Wohnungsbau und -eigentum	4

Abkürzungsverzeichnis

UREK-NR	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates
UREK-SR	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates
RPG	Raumplanungsgesetz

CEATE-CN	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national
CEATE-CE	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 18.09.2020
MARLENE GERBER

Durch die Annahme zweier Motionen (Mo. 20.2451; Mo. 20.3460) war der Bundesrat vom Parlament in der Sommersession 2020 beauftragt worden, eine Vorlage zur Regelung der Geschäftsmieten auszuarbeiten, die eine Aufteilung der Mietzinse von Betrieben oder Einrichtungen, die während der ersten Welle der Corona-Pandemie behördlich geschlossen werden mussten oder nur stark eingeschränkt betrieben werden konnten, im Verhältnis von 40 (Mieterseite) zu 60 (Vermieterseite) für die Dauer der behördlich verordneten Massnahmen vorsah.

Vom 1. Juli bis zum 4. August 2020 gab der Bundesrat einen Entwurf für ein entsprechendes Covid-19-Geschäftsmietegesetz in die verkürzte Vernehmlassung, deren Ergebnis unter den 178 stellungnehmenden Parteien kontrovers ausfiel. Neben elf Kantonen (AR, BL, GE, LU, NW, OW, SZ, TG, UR, ZG, ZH) lehnten mit den FDP.Liberalen und der SVP auch zwei grosse Parteien sowie Economiesuisse, der Schweizerische Gewerbeverband, der Hauseigentümerverband und Immobilienverbände die Vorlage ab. Zustimmung erfuhr der Entwurf von acht Kantonen (AI, BS, FR, GL, GR, NE, SO, VD), den Parteien der Grünen, SP, CVP und EVP, von den Organisationen der Mieterinnen und Mieter, dem Schweizerischen Städteverband sowie von Gastro- und Berufsverbänden. Sechs Kantone (AG, BE, SG, SH, TI, VS) und die GLP hoben sowohl Vor- als auch Nachteile des Entwurfs hervor. Die sich in der Überzahl befindenden ablehnenden Stellungnehmenden kritisierten, dass der Staat mit einem solchen Gesetz massiv in die Vertragsverhältnisse zwischen Privaten eingreife, was in keinem Verhältnis zum volkswirtschaftlichen Nutzen einer solchen Regelung stehe. Ferner bestehe keine Verfassungsgrundlage für ein solches Vorgehen und ein allgemeiner Verteilschlüssel von 60/40 sei kein geeignetes Mittel, um den unterschiedlichen Situationen der Betroffenen gerecht zu werden. Die befürwortende Seite sprach sich in der Vernehmlassung teilweise für weitergehende Forderungen aus, man akzeptiere jedoch den gewählten Weg als Kompromiss und begrüsse ein rasches Vorwärtsgen, liess etwa Natalie Imboden, Generalsekretärin des Mieterinnen- und Mieterverbandes, gegenüber Le Temps verlauten. Im Anschluss an die Vernehmlassung passte der Bundesrat die Vorlage punktuell an, in erster Linie, um Unsicherheiten in der Anwendung zu reduzieren.

Am 18. September 2020 präsentierte der Bundesrat seine **Botschaft zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz**. Darin verzichtete er aufgrund der kontroversen Stellungnahmen darauf, dem Parlament die Botschaft zur Annahme zu beantragen, und bekräftigte ebenfalls seine bereits im Frühjahr vertretene negative Haltung gegenüber einer solchen Regelung (vgl. etwa Mo. 20.3161; Mo. 20.3142 oder die Stellungnahme des Bundesrates zur Situation der Geschäftsmieten). Dass der Bundesrat «seine eigene» Vorlage ablehnt (NZZ), war einigen Presstiteln einen zentralen Vermerk wert. Konkret regelt der Gesetzesentwurf Mietverhältnisse von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der Covid-19-Verordnung 2 (Fassung 17./19./21.3.20) schliessen mussten (z.B. Restaurants, Coiffeursalons), und von Gesundheitseinrichtungen, die ihre Tätigkeiten reduzieren mussten. Für Erstere soll das Gesetz über die gesamte Dauer der vom Bund verordneten Schliessung gelten (17.3–21.6.20), während Gesundheitseinrichtungen, die ihren Betrieb einschränken mussten, gemäss Entwurf lediglich für eine maximale Dauer von zwei Monaten von einer solchen Mietzinsreduktion profitieren könnten. Von der 60/40-Regelung betroffen sind nur Mietverhältnisse, deren Nettomietzins pro Monat CHF 14'999 nicht übersteigt. Bei einem Nettomietzins zwischen 15'000 und 20'000 ist es beiden Mietparteien vorbehalten, durch eine einseitige schriftliche Mitteilung auf die Gesetzesregelung zu verzichten. Die Regelung gilt nur für Vertragsparteien, die zuvor noch keine ausdrückliche Einigung erzielt haben. Für den Fall, dass Vermieterinnen und Vermieter oder Pächter und Pächterinnen durch die Mietzinsreduktion in eine wirtschaftliche Notlage geraten würden, soll beim Bund eine finanzielle Entschädigung beantragt werden können. Dieser stellt dafür einen Härtefallfonds in der Höhe von maximal CHF 20'000 bereit.¹

Raumplanung

BERICHT

DATUM: 31.12.1990
DIRK STROHMANN

Die **Richtpläne der Kantone Freiburg und Sankt Gallen** wurden vom Bundesrat unter den üblichen Einschränkungen genehmigt, derjenige **Graubündens** in zwei Punkten angepasst. Damit stehen noch immer die Pläne der Kantone Genf, Jura und Tessin aus.²

VERWALTUNGSAKT

DATUM: 08.04.1992
DIRK STROHMANN

Im April hiess der Bundesrat den **Sachplan Fruchtfolgeflächen** (FFF) gut, welcher der Schweiz ein Mindestmass an landwirtschaftlich verwertbarem Boden erhalten will, und setzte dazu gesamtschweizerisch einen Mindestumfang von 438'560 Hektaren, etwa 10% der gesamten Landesfläche, fest. Der geforderte Umfang an FFF ist in den meisten Kantonen bereits ausgeschieden und provisorisch gesichert. Einzig in Bern, Luzern, Freiburg, Sankt Gallen und dem Jura ist dies noch nicht vollständig erfolgt.³

STANDESINITIATIVE

DATUM: 12.06.2008
HANS HIRTER

Der Ständerat hielt an seinem Beschluss des Vorjahres fest, eine raumplanerische **Standesinitiative des Kantons Luzern** als erfüllt abzuscheiden. Diese fordert eine Revision des Raumplanungsgesetzes mit dem Ziel, auch gewerbliche Aktivitäten von Bauern in den Landwirtschaftszonen zu erlauben und die Vergrösserung von bestehenden Wohnbauten ausserhalb von Wohnbauzonen zuzulassen. Da die erste Forderung umgesetzt ist und die zweite mit der eingeleiteten neuen Revision des Raumplanungsgesetzes realisiert werden soll, benötige es diese Initiative nicht mehr. Auf Antrag der Kantonsregierung beschloss das St. Galler Parlament die Einreichung einer Standesinitiative, welche ebenfalls Erleichterungen für den Ausbau von Wohngebäuden in Landwirtschaftszonen verlangt.⁴

STANDESINITIATIVE

DATUM: 23.12.2011
MARLÈNE GERBER

Sowohl der National- wie auch der Ständerat stimmten im Berichtsjahr einer weiteren Änderung des RPG zu, welche die **Vorschriften für den Abbruch und Umbau von Bauernhäusern ausserhalb der Bauzonen lockern** will. Die Änderung geht auf eine Standesinitiative des Kantons St. Gallen zurück, welche im 2008 eingereicht worden war. Konkret verlangt das Geschäft, dass Eigentümer von Bauten, welche am Stichtag vom 1.7.1972 noch landwirtschaftlich bewohnt oder genutzt wurden, über dieselben baulichen Möglichkeiten von Abbruch, Wiederaufbau und Erweiterung verfügen dürfen wie die Besitzer von nichtlandwirtschaftlichen, altrechtlichen Bauten. Dies ist jedoch an die Bedingung gekoppelt, dass Veränderungen am Erscheinungsbild in das Landschaftsbild passen müssen. In der Vernehmlassung stiess die Gleichstellung aller altrechtlichen Bauten auf einhellige Zustimmung. Ähnlich klar sprach man sich für den Erhalt des Landschaftsbildes aus; Bedenken wurden lediglich zum Vollzug dieser Bestimmung geäussert. In der Vernehmlassung wurde moniert, dass durch Annahme der Standesinitiative genannte Anpassungen in Form einer isolierten Teilrevision vorgenommen werden müssten, obwohl eine gesamte Überprüfung der Vorschriften zum Bauen ausserhalb der Bauzonen im Rahmen einer zweiten Teilrevision des RPG bereits in Angriff genommen worden sei. Diese Bedenken teilte auch der Bundesrat in seiner Stellungnahme zum Geschäft; er erachtete den Entwurf aber als vertretbare Lösung, um das als dringlich eingestufte Anliegen der Standesinitiative umzusetzen. Der Kanton St. Gallen als Urheber des Anliegens zeigte sich ebenfalls zufrieden mit dem von der UREK-NR erarbeiteten Entwurf. Im Dezember verabschiedete der Nationalrat das Geschäft in der Schlussabstimmung unter Opposition der Grünen und der SP mit 121 zu 53 Stimmen bei 20 Enthaltungen, darunter die komplette Fraktion der Grünliberalen. Die kleine Kammer verabschiedete die Änderung mit 27 zu 2 Stimmen bei 15 Enthaltungen.⁵

ANDERES

DATUM: 01.04.2012
MARLÈNE GERBER

Zwischen 2006 und 2011 erarbeitete der Bund in Zusammenarbeit mit Kantonen, Städten und Gemeinden das **Raumkonzept Schweiz**. Das erste ebenenübergreifende Konzept seiner Art, welches sich eine nachhaltige Raumentwicklung zum Ziel setzt, war zu Beginn des Vorjahres in Konsultation geschickt worden. Die Auswertungen der um die 200 eingegangenen Stellungnahmen wurden im April des Berichtsjahres vorgelegt. Die überwiegende Mehrheit der konsultierten Kreise begrüsst das Konzept. Von den im Parlament vertretenen Parteien unterstützten SP, CVP, FDP, die Grünen und die GLP den Entwurf; von der SVP und der BDP gingen keine Stellungnahmen ein. Mit Ausnahme der unklaren bis ablehnenden Haltung der Kantone St. Gallen und Freiburg stiess das Konzept bei den verbleibenden 24 Kantonen auf Anklang. Mit dem Schweizerischen Bauernverband (SBV), dem Schweizerischen Gewerbeverband (SGV), Gastrosuisse und Hotellerieuisse, lehnten hingegen vier gewichtige nationale Wirtschaftsorganisationen

das Raumkonzept klar ab. Economiesuisse stand dem Konzept ambivalent bis ablehnend gegenüber. Mit Ausnahme von Aqua Viva äusserten sich alle stellungnehmenden nationalen Umweltorganisationen positiv zum Vorhaben. Während die Befürworterseite explizit die tripartiten Bemühungen zur Erarbeitung einer gemeinsamen Raumentwicklungsstrategie hervorhob, resultierte die Kritik der ablehnenden Stellungnehmer aus den Befürchtungen, dass das Konzept die Bergregionen, den Tourismus und wirtschaftliche Aspekte im Allgemeinen vernachlässige. Der Bundesrat genehmigte das Konzept im Herbst des Berichtsjahres nach Publikation des Anhörungsberichtes. Das Raumkonzept dient seit seiner Übergabe an die zuständigen Behörden als Orientierungshilfe, wobei ihm rechtlich keine bindende Wirkung zukommt. Es hält Behörden und Private lediglich zur freiwilligen Zusammenarbeit an.⁶

STANDESINITIATIVE
DATUM: 12.06.2017
DIANE PORCELLANA

Au travers de son initiative, le canton de St-Gall demande une modification de la loi fédérale sur l'aménagement territoire (LAT) pour attribuer aux communes la compétence en matière d'autorisation pour des constructions de moindre importance hors de la zone à bâtir. Ce transfert de compétence permettrait de **simplifier les procédures d'autorisation de construire pour les bâtiments hors zones à bâtir** et, de ce fait, de décharger les administrations cantonales du traitement des dossiers y relatifs. De plus, selon le canton, cela éviterait d'impliquer plusieurs organes pour autoriser des petites constructions et installations. Il reviendrait aux cantons, le choix de transférer cette compétence à leurs communes et la définition des projets de construction considérés comme peu importants.

Lors de l'examen préalable, la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats (CEATE-CE) décide de ne pas donner suite à l'initiative, jugeant que la sécurité du droit pourrait être mise en péril et qu'il faudrait garantir une application uniforme sur le territoire helvétique. La chambre des cantons suit l'avis de sa commission.⁷

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 01.11.2017
MARLENE GERBER

Auch die Kantone **Aargau, Schwyz, Uri und St. Gallen** dürfen künftig wieder Einzonungen vornehmen, ohne zeitgleich eine entsprechende Fläche auszonieren zu müssen. Im Jahr 2017 **genehmigte der Bundesrat die überarbeiteten Richtpläne** dieser vier Kantone, womit auch für sie die Übergangsbestimmungen zum revidierten Raumplanungsgesetz nicht länger gelten. In ihren Richtplänen gingen die Kantone Aargau, Schwyz und Uri von einer hohen Bevölkerungszunahme aus, während sich der Kanton St. Gallen in seiner Richtplanung auf eine Bevölkerungsentwicklung nach dem Szenario «mittel» stützte. Der Bundesrat wies insbesondere den Kanton Uri an, die Bevölkerungsentwicklung eng zu verfolgen, da die Bauzonen im Kanton bereits zum gegebenen Zeitpunkt überdimensioniert waren. Sollte sich die Bevölkerung also anhand eines mittleren oder gar tiefen Szenarios weiterentwickeln, würde sich die Auslastung weiter verschlechtern und womöglich grössere Rückzonungen nötig werden.⁸

STANDESINITIATIVE
DATUM: 13.12.2017
DIANE PORCELLANA

Le Conseil national n'ayant pas donné suite à l'initiative cantonale st-galloise (par 88 voix contre 78), il n'y aura **pas de simplification des procédures d'autorisation de construire pour les bâtiments hors zones à bâtir**. La chambre du peuple a suivi l'avis de la CEATE-CN qui, comme son homologue, a évoqué le risque d'une application non uniforme du droit et souligné le manque de clarté relatif à la notion de "constructions et d'installations de peu d'importance". Ainsi, la Commission a refusé, par 16 voix contre 7, la demande du canton de St-Gall, même si une minorité voulait y donner suite. Rejetée par les deux conseils, l'initiative cantonale est donc liquidée.⁹

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 23.03.1994
EVA MÜLLER

Bodenrecht

Im Anschluss an eine 1993 eingereichte Standesinitiative des Kantons Genf, welche die ersatzlose Abschaffung der von 1983 datierenden «Lex Friedrich» forderte, sowie als Antwort auf parlamentarische Vorstösse, präsentierte der Bundesrat eine **Teilrevision der «Lex Friedrich»**. Der Vorentwurf war in der Vernehmlassung gut aufgenommen worden. Die Kantone – allen voran Berg- und Tourismuskantone – sprachen sich fast ausnahmslos für eine Lockerung der «Lex Friedrich» aus. Luzern lehnte die vorgeschlagene Revision jedoch mit den Argumenten ab, die Vorlage werde den Überfremdungsängsten des Volkes nicht gerecht und könnte überdies zu einer Verteuerung des Produktionsstandortes Schweiz führen. St. Gallen forderte eine restriktivere Bewilligungspraxis als vom Bundesrat vorgeschlagen. Von den grossen Parteien sprachen sich nur die SP einschränkend aus, indem sie flankierende Massnahmen gegen die Bodenspekulation forderte; die SD wies als einzige Partei das Vorhaben ganz zurück. Die Teilrevision sieht eine **kontrollierte Öffnung des Immobilienmarktes** vor. Gleichzeitig soll das schweizerische Recht den internationalen Verpflichtungen angepasst werden. Ausländerinnen und Ausländer sollen Schweizer Boden frei erwerben können, wenn sie hier wohnen oder während insgesamt fünf Jahren in der Schweiz gewohnt haben; bisher galt dies nur für Ausländer mit Niederlassungsbewilligung. Keine Bewilligungspflicht ist für den Erwerb von Grundstücken vorgesehen, welche der wirtschaftlichen Tätigkeit von Unternehmen dienen. Kontingentiert und bewilligungspflichtig für im Ausland wohnende Personen bleiben jedoch weiterhin der Grundstückserwerb zum Zweck der blossen Kapitalanlage und des gewerbsmässigen Immobilienhandels sowie der Erwerb von Ferienwohnungen. Diese Bestimmungen sollen aus Gründen der Rechtsgleichheit neu auch für Auslandschweizer gelten. Eine Standesinitiative des Kantons Tessin, welche in die gleiche Richtung zielte wie der Vorschlag des Bundesrates (94.300), wurde von den Räten als erfüllt abgeschrieben.¹⁰

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 28.10.2003
MAGDALENA BERNATH

Wohnungsbau und -eigentum

Der Schweizerische Hauseigentümerverband zeigte sich über das Ja des Parlaments zum Steuerpaket befriedigt und sistierte die geplante Lancierung eigener Volksinitiativen im Bereich des Bausparens und der Eigenmietwertbesteuerung. Die kantonalen Finanzdirektoren hingegen lehnten die Steuerreform ab. Einen reinen Systemwechsel hätten sie unterstützt, nicht jedoch das nun vorliegende Modell, das trotz Abschaffung des Eigenmietwerts weiterhin grosszügige Abzüge für Unterhaltskosten und Schuldzinsen erlaubt. Die entsprechenden Steuerausfälle seien für die Kantone nicht tragbar. In der Folge reichten die Regierungen resp. Parlamente von Bern, Graubünden, Solothurn, Basel-Stadt, Glarus, Jura, Schaffhausen, Wallis, Obwalden, Sankt Gallen und Waadt erstmals in der Geschichte des Bundesstaates ein **Kantonsreferendum** ein. Da das Zustandekommen des Kantonsreferendums bis im September unklar war, reichte ein links-grünes Komitee ebenfalls das Referendum gegen das Steuerpaket ein.¹¹

POSITIONSPAPIER UND PAROLEN
DATUM: 15.05.2004
MAGDALENA BERNATH

Am 16. Mai 2004 entschied das Volk über das **Steuerpaket**. Insbesondere aufgrund der befürchteten Einbussen bei der Wohneigentumsbesteuerung sprachen sich neben den elf Kantonen (BS, BE, GL, GR, JU, OW, SG, SH, SO, VD, VS), welche erstmals seit 1874 das Ständesreferendum ergriffen hatten, auch neun weitere für die Ablehnung der Vorlage aus. Linke und Grüne, welche ebenfalls das Referendum ergriffen hatten, Gewerkschaften und der Schweizerische Mieterverband gaben die Nein-Parole heraus. Zur Befürworterseite zählten die FDP und die SVP sowie die Wirtschafts- und Arbeitgeberverbände und der Schweizerische Hauseigentümerverband. Auch die CVP befürwortete das Steuerpaket, allerdings hatten viele Kantonalsektionen die Nein-Parole herausgegeben.¹²

PARLAMETARISCHE INITIATIVE
DATUM: 16.12.2016
MARLENE GERBER

Nachdem der Nationalrat die Frist für die Erfüllung einer parlamentarischen Initiative Müller (fdp, AG) mit der Forderung nach einer **Harmonisierung der kantonalen Baurechtsvorschriften** dreimal verlängert hatte, schrieb er den Gesetzgebungsauftrag in der Wintersession 2016 ab. Er tat dies auf Empfehlung seiner UREK-NR, die in einem Bericht über die Fortschritte bezüglich Beitritt der Kantone zur interkantonalen Vereinbarung vom 31. Januar 2006 über die Harmonisierung der Baubegriffe Auskunft gab: Im Jahr 2010 waren sechs Kantone der Vereinbarung beigetreten, womit diese

hatte in Kraft treten können. Ende 2012 hatte die Vereinbarung elf beigetretene Kantone gezählt, bis zum Zeitpunkt des Berichts (November 2016) war diese Zahl auf 16 Kantone angewachsen. Mit den Kantonen Genf, Jura, Wallis und Waadt würden in vier weiteren Kantonen Vorbereitungsarbeiten zum Beitritt zur Vereinbarung laufen. Während mit den Kantonen Zürich, Glarus und St. Gallen drei weitere Kantone den Weg des autonomen Nachvollzugs der Bestimmungen gewählt hätten, verblieben somit mit Basel-Stadt, Appenzell Ausserrhoden und dem Tessin lediglich drei Kantone, die keinerlei Harmonisierungsbestrebungen zeigten. Eine verfassungsrechtliche Anpassung auf eidgenössischer Ebene sei aufgrund der beträchtlichen Fortschritte nicht mehr länger angezeigt, weswegen man mit 15 zu 5 Stimmen (3 Enthaltungen) beantrage, die Initiative abzuschreiben. Der Nationalrat kam diesem Antrag in der Wintersession 2016 diskussionslos nach.¹³

GERICHTSVERFAHREN
DATUM: 05.09.2022
ELIA HEER

Das Bundesgericht fällte im August 2022 ein **Urteil betreffend Härtefallklauseln beim Eigenmietwert**. Der Eigenmietwert wird auf selbstbewohntem Wohneigentum erhoben und entspricht dem Betrag, den die Hauseigentümerschaft bei Fremdvermietung durch Mieteinnahmen erwirtschaften würde. Dieser Betrag wird in der Schweiz als Einkommen versteuert. Das Bundesgerichtsverfahren geht auf eine Härtefallregelung beim Eigenmietwert im Tessiner Steuergesetz zurück. Diese Regelung sah vor, dass der steuerbare Eigenmietwert bei Personen mit einem steuerbaren Vermögen von weniger als CHF 500'000 höchstens 30 Prozent der Bareinkünfte betragen darf. Damit sollten Personen entlastet werden, welche im Verhältnis zum Geldeinkommen hohe Steuern auf den Eigenmietwert zahlen müssen und dadurch in Liquiditätsschwierigkeiten kommen. Dies könnten beispielsweise Rentnerinnen und Rentner sein, die zwar ein Haus besitzen, aber kein hohes Geldeinkommen haben. Gegen diese Regelung hatten zwei Tessiner SP-Kantonsräte Beschwerde eingereicht. Das Bundesgericht gab ihnen nun Recht. Das Richtergremium kam in seinem Urteil zum Schluss, dass die Härtefallbestimmungen die durch den Eigenmietwert angestrebte Rechtsgleichheit zwischen Mieterinnen und Mietern und Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer verletze. Der Eigenmietwert dürfe deshalb nur an die marktübliche Miete gekoppelt sein und die Kantone müssten mindestens 60 Prozent des marktüblichen Mietzinses als Eigenmietwert festlegen. Härtefallregelungen blieben gemäss NZZ zwar zulässig, aber nur wenn der Eigenmietwert auch mit ihnen in jedem Fall mindestens 60 Prozent der Marktmiete beträgt.

Neben dem Kanton Tessin kennen noch acht weitere Kantone ähnliche Härtefallregelungen. Gestützt auf eine Zusammenstellung des Bundes vom Herbst 2021 berichtete die NZZ, dass die Härtefallregelungen von zwei der acht Kantone (LU und SG) eine Bestimmung enthalten, wonach der Eigenmietwert auch mit Sonderabzug nicht unter 60 Prozent der Marktmiete fallen darf. Die anderen sechs Kantone (GE, GR, OW, SH, VD, ZH) müssten ihre Härtefallregelungen nun aufgrund des Bundesgerichtsurteils wohl anpassen, so die NZZ. Im Übrigen ist die Härtefalllösung auch auf Bundesebene als mögliche Variante für die Umsetzung einer parlamentarischen Initiative zu einem Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (Pa.lv. 17.400) im Gespräch.¹⁴

1) BBl, 2020, S. 8307 ff.; BBl, 2020, S. 8341 ff.; Ergebnisbericht Vernehmlassung; Medienmitteilung BR, WBF vom 18.9.20; AZ, LT, NZZ, TA, 19.9.20; WW, 24.9.20

2) BBl, 1990, III, S. 1009ff.; Vgl. SPJ 1989, S. 157.

3) BBl, 1992, II, S. 1649 f.; Presse vom 14.4.92.

4) AB SR, 2008, S. 528 f.; NZZ, 15.4.08.

5) BBl, 2011, S. 3727, 7083 ff. und 7095 ff.; AB NR, 2011, S. 1808 ff. und 2279; AB SR, 2011, S. 1161 ff. und 1305; BBl, 2012, S. 59 f.

6) www.are.admin.ch.

7) BO CE, 2017, p. 466; Communiqué de presse CEATE-CE

8) Medienmitteilung BR, ARE, UVEK vom 23.8.17; Medienmitteilung BR, ARE, UVEK vom 24.5.17; Medienmitteilung BR, UVEK, ARE vom 1.11.17

9) BO CN, 2017, p. 2147 s.; Communiqué de presse CEATE-CN

10) AB NR, 1994, S. 1492; AB NR, 1994, S. 1529; AB SR, 1994, S. 543 f.; BBl, 1994, II, S. 509 ff.; Presse vom 26.1. und 24.3.94. Luzern: LZ und LNN, 27.1.94. St. Gallen: SGT, 28.1.94.

11) BBl, 2003, S. 7056 f. und 7269 f.; Presse vom 21.6., 4.7., 17.9., 25.9., 4.10., 10.10. und 28.10.03.; Presse vom 23.6.03.

12) Presse vom 27.1.-14.5.04

13) AB NR, 2016, S. 2281; Bericht UREK-NR vom 7.11.16

14) Bundesgerichtsurteil 2C_605/2021; TA, 16.8.22; NZZ, 5.9., 7.9.22