

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Prozess

Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften (Pa.Iv. 22.454)

Impressum

Herausgeber

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

Beiträge von

Heer, Elia
Kipfer, Viktoria

Bevorzugte Zitierweise

Heer, Elia; Kipfer, Viktoria 2025. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften (Pa.lv. 22.454), 2023 – 2024*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 26.07.2025.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Infrastruktur und Lebensraum	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Wohnungsbau und -eigentum	1

Abkürzungsverzeichnis

WAK-SR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
SSK	Schweizerische Steuerkonferenz
SGB	Schweizerischer Gewerkschaftsbund
FDK	Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren
WAK-NR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
SGV	Schweizerischer Gewerbeverband
SBV	Schweizerischer Bauernverband
SAB	Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
RKGK	Regierungskonferenz der Gebirgskantone

CER-CE	Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats
CSI	Conférence suisse des impôts
USS	Union syndicale suisse
CDF	Conférence des directrices et directeurs cantonaux des finances
CER-CN	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national
USAM	Union suisse des arts et métiers
USP	Union Suisse des Paysans
SAB	Groupement suisse pour les régions de montagne
APF	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)
SVIT	Association Suisse de l'économie immobilière
CGCA	Conférence gouvernementale des cantons alpins

Zusammenfassung

Während den Beratungen zur Abschaffung des Eigenmietwerts lancierte die WAK-NR eine parlamentarische Initiative für eine Verfassungsänderung zur Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften. Da der Nationalrat – im Gegensatz zum Ständerat – den Eigenmietwert auch für Zweitwohnungen abschaffen wollte, bezweckte die Kommissionsinitiative für diesen möglichen Fall, der nach erfolgter Einigungskonferenz schliesslich eintrat, die Erhebung einer besonderen Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften. Damit sollen die Ertragsausfälle durch die Abschaffung des Eigenmietwerts in den Tourismusregionen kompensiert werden. Die Bergkantone positionierten sich dennoch gegen die Vorlage, die ihrer Ansicht nach keine ausreichende Kompensation bietet. Um jedoch die Abschaffung des Eigenmietwerts nicht gänzlich zu kippen, sprach sich der Ständerat in einem zweiten Anlauf für die Vorlage aus. Zwar war in der Einigungskonferenz unterdessen die vollständige Abschaffung des Eigenmietwerts beschlossen worden, dieser Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung darf jedoch nur zusammen mit dem Bundesbeschluss zur Objektsteuer auf Zweitliegenschaften umgesetzt werden. Somit wird an der Volksabstimmung, die auf den 28. September 2025 angesetzt wurde, nicht nur über das Schicksal der Zweitliegenschaftssteuer, sondern auch über dasjenige des Eigenmietwerts entschieden.

Chronologie

WAK-NR lanciert Initiative, WAK-SR gibt mehrheitlich Folge
Vernehmlassungsergebnisse
Erste Behandlung im Nationalrat
Behandlung im Ständerat und Schlussabstimmungen

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Wohnungsbau und -eigentum

Im August 2022 reichte die WAK-NR im Zusammenhang mit den laufenden Diskussionen zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung eine parlamentarische Initiative ein, welche die **Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften** forderte. Die Kommission begründete ihre Initiative mit ihrem der Position des Ständerats entgegenstehenden Antrag, den Eigenmietwert auch für Zweitliegenschaften abzuschaffen. Da dies insbesondere für Tourismuskantone Steuerausfälle zur Folge hätte, wollte die Kommission als Ausgleich dazu eine Verfassungsgrundlage für eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften schaffen.

Im Juni 2023 beriet die WAK-SR die parlamentarische Initiative ihrer Schwesterkommission und stimmte mit 7 zu 5 Stimmen, bei 1 Enthaltung, für Folgegeben. Zwar plädierte die Kommission weiterhin für die Beibehaltung des Eigenmietwerts auf Zweitliegenschaften – nicht zuletzt, da die Kommission beim Systemwechsel rasch vorwärts machen wollte und die geforderte Schaffung einer Verfassungsgrundlage für die Objektbesteuerung wohl mehrere Jahre in Anspruch nehmen würde. Trotzdem wollte sich eine Mehrheit der Kommission vor diesem Weg nicht ganz verschliessen und stimmte deshalb für das Anliegen.¹

Im November 2023 schickte die WAK-NR eine aus ihrer eigenen Kommissionsinitiative entstandene Vorlage zur **Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften** in die Vernehmlassung. Bis zum Fristende im März 2024 waren insgesamt 54 Stellungnahmen zur Vorlage eingegangen. Der Entwurf stiess in der Vernehmlassung auf erhebliche Kritik: Über zwei Drittel der Stellungnehmenden gaben ihre grundsätzliche Ablehnung zu den vorgeschlagenen Verfassungsbestimmungen bekannt. Insgesamt positionierten sich 19 Kantone (AI, AR, BE, BS, FR, GL, GR, JU, NE, NW, OW, SG, SH, SZ, TG, TI, UR, VD,

VS) und 19 Verbände, so unter anderem die Allianz Zweitwohnungen Schweiz, der SBV, der Schweizerische Gemeindeverband und Organisationen aus der Bau- und Immobilienbranche, gegen die Vorlage. Einige Stellungnehmende (AI, BS, FR, GL, GR, JU, SG, UR, VD, VS; RKGK, SBV) sprachen sich grundsätzlich gegen eine Änderung des geltenden Systems der Wohneigentumsbesteuerung aus und andere (GR, OW, SH, TG, TI, VS; FDK, RKGK, SAB) zeigten sich unsicher darüber, ob eine Objektsteuer bei einer Abschaffung des Eigenmietwerts tatsächlich die Steuereinsparnisse der Berg- und Tourismuskantone zu kompensieren vermöge. Weiter befürchteten einige Stellungnehmende (AI, FR, JU, NE, SZ, TG, TI, VS; SSK) einen administrativen Mehraufwand statt der vorgesehenen Vereinfachung der Wohneigentumsbesteuerung. Zudem wurde die Vorlage etwa von Dachverbänden der Wirtschaft als «rechtsstaatlich problematisch» (Economiesuisse) und «inakzeptabel» (SGV) betitelt.

16 Stellungnehmende zeigten sich vom Entwurf grundsätzlich überzeugt, darunter sieben Kantone (AG, BL, GE, LU, SO, ZG, ZH), die drei stellungnehmenden Parteien (Grüne, SP, SVP) und sechs Organisationen und Verbände (u.a. HEV, SGB, SVIT). Die Grünen sahen in der Vorlage insbesondere eine Möglichkeit, «kalte Betten» in Tourismusgebieten zu reduzieren, da durch die Steuer neue Anreize zur Vermietung von Zweitliegenschaften gesetzt werden würden. Einige Stellungnehmende (ZH; SP, SVP) erkannten im Entwurf eine geeignete Massnahme, um kantonale Einnahmeausfälle im Falle einer Abschaffung des Eigenmietwerts auszugleichen. Der HEV Schweiz machte seine Unterstützung an zweierlei Voraussetzungen fest: Erstens müsse der Eigenmietwert auf alle selbstgenutzten Liegenschaften abgeschafft werden. Zweitens müsse die Steuer in der Bundesverfassung begrenzt werden. Letztere Voraussetzung unterstützten auch der Kanton Zürich und der SVIT Schweiz. Der SGB dagegen betonte, dass sich der Verband gegen einen Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung stemme, aber insbesondere die offen gehaltene Formulierung der Verfassungsbestimmung auf Zustimmung stosse. Der Kanton Zürich befürwortete, dass durch die Objektsteuer der administrative Aufwand der Behörden signifikant reduziert werden könne.

Die WAK-NR nahm die Vernehmlassungsergebnisse zur Kenntnis und beschloss mit 25 zu 0 Stimmen und der eingegangenen Kritik zum Trotz, am Entwurf festzuhalten. Dieser wird als nächstes dem Bundesrat zur Stellungnahme unterbreitet.²

PARLAMETARISCHE INITIATIVE
DATUM: 25.09.2024
VIKTORIA KIPFER

In der Herbstsession 2024 widmete sich der Nationalrat dem Entwurf für eine Verfassungsänderung der WAK-NR zur **Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften**, um unter anderem Tourismuskantone im Falle einer allfälligen Abschaffung des Eigenmietwerts finanziell zu entlasten. Der Entwurf wurde gemeinsam mit dem vorgeschlagenen Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung behandelt und wird laut Kommissionssprecherin Daniela Schneeberger (fdp, BL) ausschliesslich bei einem vollständigen Systemwechsel zur Anwendung kommen. Die Objektsteuer wurde – wie bereits in der Vernehmlassung – von allen sich äussernden Fraktionen unterstützt und das Eintreten auf die Vorlage wurde ohne Gegenantrag beschlossen. Auch Bundesrätin Karin Keller-Sutter begrüsst die vorgeschlagene Verfassungsänderung und sah in ihr ein geeignetes Instrument, um allfällige Steuerausfälle zu kompensieren. In der Gesamtabstimmung nahm der Nationalrat den Entwurf einstimmig an. Das Geschäft geht nun an den Ständerat.³

1) Medienmitteilung der WAK-NR vom 17.8.22; Medienmitteilung der WAK-SR vom 20.6.23

2) BBl 2024 1773; Ergebnisbericht Vernehmlassung vom 9.4.24; Medienmitteilung WAK-NR vom 26.6.24

3) AB NR, 2024, S. 1865 ff.; AB NR, 2024, S. 1872