



17.400

**Parlamentarische Initiative
WAK-S.
Systemwechsel bei der
Wohneigentumsbesteuerung**

**Initiative parlementaire
CER-E.
Imposition du logement.
Changement de système**

Differenzen – Divergences

CHRONOLOGIE

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 17.12.19 (FRIST - DÉLAI)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 21.09.21 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 29.09.22 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 29.09.22 (FORTSETZUNG - SUITE)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 14.06.23 (FORTSETZUNG - SUITE)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 14.06.23 (FORTSETZUNG - SUITE)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 14.12.23 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 25.09.24 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 12.12.24 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 12.12.24 (FORTSETZUNG - SUITE)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 16.12.24 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 18.12.24 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 18.12.24 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 18.12.24 (FORTSETZUNG - SUITE)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 20.12.24 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 20.12.24 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

**Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung
Loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement**

Ziff. 1 Art. 21 Abs. 1 Bst. b, 2
Antrag der Einigungskonferenz
Aufheben

Ch. 1 art. 21 al. 1 let. b, 2
Proposition de la conférence de conciliation
Abroger

Ziff. 1 Art. 32a
Antrag der Einigungskonferenz
Titel
Vermietete oder verpachtete Liegenschaften
Abs. 1 Einleitung
Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften im Privatvermögen können abgezogen werden:





Ch. 1 art. 32a

Proposition de la conférence de conciliation

Titre

Immeubles loués ou affermés

Al. 1 introduction

Pour les immeubles loués ou affermés détenus dans la fortune privée, sont déductibles:

Ziff. 1 Art. 33 Abs. 1 Bst. a

Antrag der Einigungskonferenz

a. die privaten Schuldzinsen im Verhältnis aller in der Schweiz gelegenen unbeweglichen Vermögenswerte, ausgenommen die Liegenschaften oder ebensolche Liegenschaftsteile, die der steuerpflichtigen Person aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, zu den gesamten Vermögenswerten. Nicht abzugsfähig ...

Ch. 1 art. 33 al. 1 let. a

Proposition de la conférence de conciliation

a. les intérêts passifs privés, proportionnellement à l'ensemble des valeurs patrimoniales immobilières situées en Suisse, à l'exception des immeubles ou des parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit, et l'ensemble de la fortune. Ne sont pas déductibles ...

Ziff. 2 Art. 7 Abs. 1

Antrag der Einigungskonferenz

... aus Vermögensertrag, aus Vorsorgeeinrichtungen sowie aus Leibrenten ...

Ch. 2 art. 7 al. 1

Proposition de la conférence de conciliation

... de la fortune, les prestations d'institutions de prévoyance ainsi que les rentes viagères ...

Ziff. 2 Art. 9 Abs. 2 Bst. a

Antrag der Einigungskonferenz

a. die privaten Schuldzinsen im Verhältnis aller im Kanton gelegenen unbeweglichen Vermögenswerte, ausgenommen die Liegenschaften oder ebensolche Liegenschaftsteile, die der steuerpflichtigen Person aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, zu den gesamten Vermögenswerten;

Ch. 2 art. 9 al. 2 let. a

Proposition de la conférence de conciliation

a. les intérêts passifs privés, proportionnellement à l'ensemble des valeurs patrimoniales immobilières situées dans le canton, à l'exception des immeubles ou des parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit, et l'ensemble de la fortune;

Ziff. 2 Art. 9a

Antrag der Einigungskonferenz

Titel

Vermietete oder verpachtete Liegenschaften

Abs. 1 Einleitung

Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften im Privatvermögen können abgezogen werden:

Ch. 2 art. 9a

Proposition de la conférence de conciliation

Titre

Immeubles loués ou affermés

Al. 1 introduction

Pour les immeubles loués ou affermés détenus dans la fortune privée, sont déductibles:

**Ziff. II Abs. 1bis***Antrag der Einigungskonferenz*

Es tritt nur zusammen mit dem Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften vom ... in Kraft.

Ch. II al. 1bis*Proposition de la conférence de conciliation*

Elle n'entre en vigueur qu'avec l'arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires du ...

Bischof Pirmin (M-E, SO), für die Kommission: Wenn wir die Sport-Debatte fortsetzen wollen, könnten wir sagen, dass wir

AB 2024 S 1337 / BO 2024 E 1337

nach einem siebenjährigen Turnier bei dieser Vorlage jetzt im Penaltyschiessen des Finalspiels sind.

Die Einigungskonferenz beantragt Ihnen einstimmig mit 26 zu 0 Stimmen, der Vorlage, wie sie Ihnen vorliegt, zuzustimmen. Sie hat vorher in zwei getrennten Abstimmungen mit je 17 zu 9 Stimmen beschlossen, in den beiden noch strittigen Differenzen bei der Frage der Zweitwohnungen und beim Schuldzinsenabzug dem Nationalrat zu folgen. Die Frage der Einführung der Objektsteuer wird morgen geklärt. Nach der Debatte im Nationalrat werden wir morgen über den entsprechenden Bundesbeschluss befinden.

Es gibt keine Minderheiten; Sie haben heute nur noch die Möglichkeit, Ja oder Nein zu stimmen. Wenn Sie Ja stimmen, wird der Eigenmietwert abgeschafft; wenn Sie Nein stimmen, wird der Eigenmietwert nicht abgeschafft.

Ich bitte Sie, den Antrag der einstimmigen Einigungskonferenz gutzuheissen.

Engler Stefan (M-E, GR): Ich glaube, es gibt schon noch zwei, drei Bemerkungen zum eigentlichen Ablauf dieses Verfahrens zu machen, dazu, wie es gekommen ist, dass die Einigungskonferenz den beiden Räten jetzt mit 26 zu 0 Stimmen den Antrag stellt, das System so zu akzeptieren, wie es im Nationalrat beschlossen wurde.

Zur ersten Feststellung: Dass Einigungskonferenzen ihren eigenen Regeln folgen und die Interessen dort nicht immer ganz transparent werden, ist mir selbstverständlich auch bekannt. Trotzdem muss es einen schon erstaunen, dass uns die Einigungskonferenz jetzt mit 26 zu 0 Stimmen das System des Nationalrates zur Annahme empfiehlt, nachdem wir in diesem Rat mit einer komfortablen Mehrheit eigentlich das Gegensystem beschlossen hatten, wonach die Zweitwohnungen nicht von der Eigenmietwertbesteuerung ausgenommen werden sollen. Das waren zwei grundsätzlich unterschiedliche Konzepte, die einander gegenüberstanden, und die Einigungskonferenz sagt jetzt einmütig: Wir entscheiden uns für das Konzept des Nationalrates, was auch immer der Ständerat hier beschlossen hat. Das nehme ich erstaunt so zur Kenntnis.

Die zweite Feststellung: Dieser Einigungsvorschlag nimmt eine Verknüpfung mit der Objektsteuer vor – je nachdem nennt man sie Ersatzsteuer, Objektsteuer oder Liegenschaftsteuer. Unser Rat ist auf diese Liegenschaftsteuer noch gar nicht eingetreten, im Gegenteil: Unser Rat ist nicht auf die Liegenschaftsteuer eingetreten. Trotzdem nimmt der Einigungsvorschlag eigentlich diesen Entscheid vorweg. Der Kommissionsprecher hat gesagt, dass wir dann morgen darüber sprechen, ob wir die Objektsteuer annehmen oder nicht. Hier stimmt etwas in der Reihenfolge nicht. Eigentlich müsste man dieses Geschäft abtraktandieren und erst dann einen Entscheid dazu fällen, wenn bei uns auch die Frage der Objektsteuer entschieden ist.

So, wie die Kommission oder die Einigungskonferenz jetzt vorgeht, nimmt sie ein erhebliches Risiko in Kauf. Sie geht sehenden Auges das erhebliche Risiko in einer Volksabstimmung ein, wonach viele Jäger des Hasen Tod sind. Man gibt jetzt einfach die heisse Kartoffel an die Bevölkerung weiter und tut so, als würde man diese Abstimmung ohne Weiteres gewinnen können. Dabei lässt man aber ausser Acht, dass die Gegnerschaft wahrscheinlich grösser ist, als sie es gewesen wäre, hätte man das System des Ständerates bevorzugt, denn so hätte es auch kein obligatorisches Referendum gegeben. Wahrscheinlich wäre ein Referendum dagegen ergriffen worden, aber die Befürworter und die Gegner hätten sich anders aufgestellt.

Ich "protestiere" also gegen das Vorgehen, soweit man das hier sagen darf. Ich finde das Vorgehen formell nicht richtig. Ich werde mich heute enthalten. Wie ich mich dann in der Schlussabstimmung verhalte, werde ich dann später entscheiden – je nachdem auch, wie die Diskussion über diese Ersatzsteuer verläuft.

Ettlin Erich (M-E, OW): Ich verstehe die Kritik von Kollege Stefan Engler sehr gut. Ich war in der Einigungskonferenz, und wir haben, wie wir wissen, um eine Lösung gerungen. Es gab diese zwei Systeme, es gab



die Ständeratslösung, und es gab die Lösung des Nationalrates. Ich selber bin unverdächtig, ich war am Anfang auch Mitgestalter der Ständeratslösung, vor allem auch beim Zinsabzug. Ich habe jetzt verschiedene Einigungskonferenzen mitgemacht. Das Ergebnis dieser Einigungskonferenz ist eigenartig, da haben Sie recht, aber ich glaube, am Schluss hat der Wille überwogen – ich gehe davon aus, das gilt für alle –, den Eigenmietwert abzuschaffen.

Das Ergebnis hat nicht alle in der Einigungskonferenz glücklich gemacht. Das Vorgehen mit der Reihenfolge kann man kritisieren. Aber als Erklärung und vielleicht zur Besänftigung Ihres Protests, Kollege Engler: Am Schluss mussten wir die Frage beantworten, ob wir den Eigenmietwert abschaffen wollen, ja oder nein. Und das System ist halt das, welches von der Einigungskonferenz so bestimmt wurde. Über das System bestand keine Einigkeit. Und die Minderheit, die unterlegen ist, hat gesagt: Wir wollen den Eigenmietwert abschaffen, wir wollen gegenüber unseren Wählern sagen können, wir haben uns für die Abschaffung eingesetzt. Das war der Grund; dies zur Erklärung auch aus Sicht der Einigungskonferenz.

Schmid Martin (RL, GR): Herr Kollege Engler hat völlig recht, der Verlauf der Einigungsdebatte war auch für viele erfahrene Ständerätinnen und Ständeräte, ich würde es so sagen, gewohnungsbedürftig. Aber am Schluss entscheidet die Mehrheit in diesem Rat. In der Einigungskonferenz war die obsiegende Mehrheit der Auffassung, dass die Lösung der Abschaffung des integralen Eigenmietwertes auf Erst- und Zweitwohnungen, verknüpft mit der Einführung einer Objektsteuer, der richtige Weg ist. Diejenigen, die wie ich für das Ständeratsmodell waren, standen ratlos im Raum – wie Sie, Herr Engler – und müssen sich jetzt überlegen, wie sie vorgehen. Denn daraufhin haben die Medien geschrieben – daran müssen wir uns ja nicht orientieren –, dass wir den Eigenmietwert begraben würden. Das glaube ich nicht. Sie haben einfach noch nicht erkannt, wie schwierig es in der Volksabstimmung werden wird; das ist ihnen schlicht entgangen. Für mich ist das ein extrem risikoreicher Weg.

Mit meiner Position stehe ich vor der Wahl, ob ich den Status quo beibehalten oder ob ich den Eigenmietwert abschaffen will, dies verknüpft mit der Einführung einer Objektsteuer. Da ziehe ich die Variante des Nationalrates und der Einigungskonferenz vor. Ich werde aber noch keine Sanierung für mein Haus in Auftrag geben, weil ich nicht glaube, dass der Eigenmietwert so schnell abgeschafft wird. Denn letztlich ist die Frage, ob wir bei der Bevölkerung mit diesem Projekt durchkommen. Ich werde mich hier der Mehrheit und dem Nationalrat fügen, aber von den Parteien und all jenen, die sich in der Einigungskonferenz so vehement dafür eingesetzt haben, erwarte ich jetzt, dass sie sich bei der Bevölkerung und bei den Hauseigentümerverbänden auch so intensiv dafür einsetzen. Von links bis rechts haben alle dafür gestimmt. Ich bin gespannt, wie sich jene verhalten werden, die sich vehement für diese Lösung eingesetzt haben.

Wir haben immer transparent dargelegt, was unsere Position ist. Aber in der Abwägung zwischen dem Status quo – den Eigenmietwert beibehalten – und der Lösung des Nationalrates entscheide ich mich nolens volens für die Lösung des Nationalrates. Als Vertreter eines Gebirgskantons weise ich Sie darauf hin, dass diese Lösung für uns entwicklungs- und volkswirtschaftlich gesehen vielleicht sogar viele Vorteile hat. Wir können bei den Zweitwohnungen unsere Möglichkeiten und Gestaltungsspielräume ausnutzen. Insofern gibt es Chancen, auch wenn ich das andere System natürlich bevorzugt hätte.

Ich werde hier Ja stimmen und dann die Volksabstimmung abwarten. Im Zusammenhang mit dieser werde ich mich aber vornehm zurückhalten.

Herzog Eva (S, BS): Ich kann hier weiterfahren. Wahrscheinlich ist es wirklich erstaunlich, ein Resultat der Einigungskonferenz mit 26 zu 0 Stimmen zu sehen, wissend, dass in dieser Einigungskonferenz ja sehr unterschiedliche Positionen aufeinandergetroffen sind. Meine Interpretation dieses Resultats ist, dass es von den vorliegenden Varianten jene war, die die

AB 2024 S 1338 / BO 2024 E 1338

Mehrheit wollte. Das heisst aber nicht, dass man, wie es Herr Schmid am Anfang auch gesagt hat, den Status quo diesem Resultat vorzieht. Das ist eine Entscheidung, die man immer noch fällen kann.

Zur Frage der Objektsteuer: Das haben ja nicht wir verbrochen. Das ist eine schwierige Sache. Ich glaube, es ist eigentlich egal, ob man zuerst über die Objektsteuer entscheidet und nachher über die Lösung. Wenn man zuerst über die Objektsteuer entscheiden muss, weiss man bei der Beratung ja nicht, wie dann die Lösung herauskommt, also worüber wir genau entscheiden. Jetzt entscheiden wir zuerst über das System, also über das Resultat mit einer Verknüpfung; das ist nun die Lösung des Nationalrates. Über die Objektsteuer entscheiden wir dann halt anschliessend. Ich glaube, es spielt keine Rolle für das Resultat, das dann ganz am Schluss herauskommt. Das Erstaunliche an dieser Einigungskonferenz ist vielleicht die Variante, die der Mehrheit am



besten erschienen ist. Es ist eine Zustimmung zu dem, was in der Einigungskonferenz passiert ist. Aber über den Status quo ist ja nicht abgestimmt worden.

Wicki Hans (RL, NW): Als Kommissionspräsident erlaube ich mir noch, Ihnen kurz meine Sichtweise zu schildern und zu erläutern, wie es ist, wenn man eine Einigungskonferenz leiten darf, die dann im Nachhinein als erstaunlich taxiert wird. Was hatte die Einigungskonferenz zu tun? Sie musste ja lediglich entscheiden, welches System man will. Jetzt hat atypischerweise die ständerätliche Version nicht gewonnen. Ich kann mir schon vorstellen, dass es für uns etwas ungewöhnlich ist, aus der Einigungskonferenz als Verlierer hervorzugehen. Damit müssen wir jetzt aber umgehen, und ich denke, das tun wir auch.

Grundsätzlich bestanden ja lediglich in einem Punkt Differenzen, nämlich in der Meinung, was bei einer Volksabstimmung besser zu erklären ist. Das war der ausschlaggebende Punkt, so habe zumindest ich es empfunden. In der Einigungskonferenz wollten wir eine konsequente Umsetzung und Abschaffung des Eigenmietwerts. Das war das schlagende Argument; es war nicht das komplizierte Berechnungsmodell für den Zinsabzug des Ständerates oder des Nationalrates. Je nach Sichtweise haben beide ihre Tücken. Aber das schlagende Argument, so habe ich es empfunden, war der Wille zur konsequenten Abschaffung. Ja, ich war sehr erstaunt. Ich hätte gewettet, dass ein anderes System gewinnt, eine Kombination aus beiden. So ist es nicht gekommen. Dann kam die Entscheidung: Soll ich das Resultat einer siebenjährigen Debatte jetzt annehmen oder nicht? Das ist schlussendlich der Punkt gewesen, an dem ich gespürt habe, dass sich alle im Saal gesagt haben: Ich akzeptiere den Entscheid. Das heisst dann zwar nicht, dass sie ihn auch vor den Medien akzeptieren, aber sie haben in der Kommission gesagt: Ich akzeptiere den Entscheid.

Den Antrag der Einigungskonferenz gilt es heute zu festigen, indem wir ihm bei dieser Abstimmung kräftig zustimmen. Darum bitte ich Sie.

Sommaruga Carlo (S, GE): J'aimerais intervenir dans la mesure où j'ai participé à la conférence de conciliation. Comme vous le savez, je suis président de l'Association suisse des locataires (Asloca) avec laquelle je déclare mes liens d'intérêts. L'Asloca nous a invités à refuser en vote final l'une ou l'autre des variantes dans la mesure où cela porte atteinte à l'égalité de traitement entre les propriétaires usant de leur propre logement et les locataires. Lors de cette conférence de conciliation, il fallait effectivement choisir entre deux systèmes. A mon avis, le système qui a été retenu est celui qui présente le moins de problèmes concernant cette égalité de traitement, mais qui en pose quand même toujours. J'ai voté en faveur de la solution de la conférence de conciliation d'un point de vue purement institutionnel. Il s'agit d'une proposition majoritaire qu'il fallait présenter devant les conseils. Il n'y avait donc pas de raison de s'opposer au fait que la solution majoritaire soit présentée au conseil.

Ceci dit, je me sens totalement libre par rapport au vote final, dans la mesure où je considère que ni l'un ni l'autre des systèmes ne doit être mis en oeuvre et qu'ils ne sont pas conformes à l'initiative 17.400 à laquelle nous avons donné suite. Je voterai donc contre cette réforme, même si elle est proposée à l'unanimité par la conférence de conciliation.

Broulis Pascal (RL, VD): C'est un peu kafkaïen comme choix. Autant de travail pour arriver à un résultat médiocre – je vous le dis honnêtement, c'est un résultat plus que médiocre.

Finalement, on doit choisir de maintenir une pratique immobilière en supprimant la valeur locative et en essayant de court-circuiter en quelque sorte la philosophie même de cet impôt. On doit choisir entre la peste et le choléra, du point de vue de la logique fiscale. Parce que je rappelle que tout le dispositif qui a été mis en place sur la valeur locative vise à inciter les propriétaires, durant les vingt premières années, à plutôt avoir des déductions en lien avec les frais d'entretien, puis, vers la fin de leur vie, à avoir une situation plus calme avec moins de travaux. Or, il est vrai que cette valeur locative pose de gros problèmes pour les propriétaires âgés, parce qu'elle est indexée. C'est cela qu'il fallait corriger.

Aujourd'hui, il y a une séance de conférence de conciliation et il est clair qu'il y aura un projet. S'il est retenu pour le vote final de vendredi, qu'aura-t-on obtenu? On aura un débat devant le peuple et puis on verra. Je me réjouis d'entendre les retours. Pour ce qui est du canton de Vaud – puisqu'il s'agit de la Chambre des cantons -: je crois que le canton est uni. Les milieux économiques sont clairs: ils sont opposés à la modification de la valeur locative. Alors voilà: on vient de sortir de la campagne de votation sur la LPP. Mon canton, au travers de ses institutions économiques, était aussi contre. Elles ont lutté contre. Aujourd'hui, les mêmes milieux, mais cette fois avec les milieux de la construction suisses, y sont opposés, parce qu'ils partent du principe que l'on va favoriser le travail au noir. Il est clair et net que le contrôle de la facture permet, pour la déduction, d'effectuer un contrôle formel et d'encourager les gens à déclarer, et donc implicitement à déduire et à entretenir le bien. On doit donc faire un choix et on choisira. A la fin, dans tous les cas de figure, si le peuple est amené à traiter



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Elfte Sitzung • 18.12.24 • 08h30 • 17.400
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Onzième séance • 18.12.24 • 08h30 • 17.400



du texte, je vous le dis: l'échec est programmé.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 17.400/7157)

Für den Antrag der Einigungskonferenz ... 22 Stimmen

Dagegen ... 15 Stimmen

(6 Enthaltungen)

Präsident (Caroni Andrea, Präsident): Das Geschäft geht an den Nationalrat.

