



22.454

## Parlamentarische Initiative

WAK-N.

### Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften

## Initiative parlementaire

CER-N.

### Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires

*Differenzen – Divergences*

#### CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 25.09.24 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)  
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 12.12.24 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)  
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 12.12.24 (FORTSETZUNG - SUITE)  
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 16.12.24 (ORDNUNGSANTRAG - MOTION D'ORDRE)  
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 18.12.24 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)  
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 18.12.24 (FORTSETZUNG - SUITE)  
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 19.12.24 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)  
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 20.12.24 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)  
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 20.12.24 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

#### *Antrag der Mehrheit*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates  
(= Eintreten)

#### *Antrag der Minderheit*

(Herzog Eva, Sommaruga Carlo)  
Festhalten  
(= Nichteintreten)

#### *Proposition de la majorité*

Adhérer à la décision du Conseil national  
(= Entrer en matière)

#### *Proposition de la minorité*

(Herzog Eva, Sommaruga Carlo)  
Maintenir  
(= Ne pas entrer en matière)

**Bischof** Pirmin (M-E, SO), für die Kommission: Sie kennen das Geschäft – Sie haben ein Déjà-vu. Ihre Kommission beschloss heute Morgen mit 10 zu 3 Stimmen ohne Enthaltungen, Ihnen zu beantragen, auf die Vorlage einzutreten. In der Gesamtabstimmung beschloss sie mit 10 zu 2 Stimmen bei 1 Enthaltung, dem Entwurf zuzustimmen.

Die erneute Traktandierung wurde nötig, nachdem unser Rat zunächst nicht auf dieses Geschäft eingetreten war, weil eine Verknüpfung mit dem Geschäft 17.400, "Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung", bestand; dabei geht es um die Abschaffung des Eigenmietwerts. Unser Rat beschloss gestern, den Entwurf zum Geschäft 17.400 zu verabschieden. Dieser enthält eine Verbindungsklausel zum vorliegenden Geschäft,





also zur verfassungsmässigen Einführung einer sogenannten Objektsteuer. Der Nationalrat trat gestern diskussions- und oppositionslos wieder auf die entsprechende Vorlage ein und stimmte dem Entwurf zu. Deshalb liegt uns dieses Geschäft heute wieder vor.

**AB 2024 S 1395 / BO 2024 E 1395**

Die Vorlage ist in Verbindung mit dem Geschäft 17.400 eigentlich einfach: Die Kantone erhalten die Möglichkeit – nicht die Pflicht –, auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften eine eigene Steuer einzuführen, eine sogenannte Objektsteuer. Die Kantone können dies selber tun, oder sie können dieses Recht an die Gemeinden delegieren. Die Kantone können dies mit einer relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit tun. Sie müssen aber immerhin die bundesverfassungsrechtlichen und die bundesgesetzlichen Bestimmungen einhalten.

Ich beantrage Ihnen, dem Entwurf zuzustimmen.

**Herzog Eva (S, BS):** Ich beantrage Ihnen, nicht einzutreten. Ich rede zur Objektsteuer, aber da die Vorlage ja mit dem Eigenmietwert verknüpft ist, wird natürlich auch das zum Teil vorkommen.

Ich habe für meine Position, Ihnen Nichteintreten zu beantragen, in meinem Fall jetzt absolut unverdächtige Fürsprecher, nämlich die Regierungskonferenz der Gebirgskantone. Sie haben alle die Stellungnahme auch erhalten. Wir haben schon vor längerer Zeit, also vor unserer Beratung in der jetzigen Session, Stellungnahmen erhalten. Damals schrieben uns die Gebirgskantone: "Die Regierungskonferenz der Gebirgskantone hat stets festgehalten, dass sie die heutige Eigenmietwertbesteuerung mit Abzug der Unterhaltskosten, der Energiesparmassnahmen und Rückbaukosten inklusive Übertragungsmöglichkeiten und der Schuldzinsen als sachgerecht und ausgewogen beurteilt. Deshalb befürwortet die Regierungskonferenz der Gebirgskantone, es sei zwingend am heutigen System festzuhalten."

Sie erwähnt auch die Ausfälle bei einem Zinssatz von 1,5 Prozent – 1,7 Milliarden Franken für Bund und Kantone –, und sie sagt natürlich auch, dass die ihr angehörenden Kantone mit einer Eigentumsquote von 50 Prozent überproportional betroffen sind und dann zusätzlich noch überproportional betroffen sind bei den Zweitwohnungen. Sie hat auch damals schon gesagt, dass die Objektsteuer kein Ersatz sei für die hohen Steuerausfälle in den ihr angehörenden Kantonen. Sie weist erneut darauf hin, dass mit der Objektsteuer auf Zweitliegenschaften diverse noch offene Fragen verbunden wären, welche rechtlich und verfahrensökonomisch sehr komplex sowie hinsichtlich der künftigen Umgehungs- oder Optimierungsmöglichkeiten nicht lösbar seien. Die Kann-Bestimmung wird als Vor- und Nachteil angesehen. Sie möge ja hilfreich sein, wenn sich das Problem mit bestehenden Besteuerungen nicht lösen liesse, gleichzeitig erhöhe sie aber die Unsicherheit, ob überhaupt eine Kompensation komme. Nach erfolgter Diskussion hat sie uns kurz und präzis geschrieben: Wir empfehlen Ihnen, den Antrag der Einigungskonferenz integral abzulehnen.

Mein Kanton hat immer dieselbe Haltung gehabt. Städtische Kantone haben eine tiefere Eigentumsquote. Warum sollen Mieter und Mieterinnen für die Abschaffung stimmen?

Die Bauwirtschaft ist dagegen. Sie fürchtet um Aufträge und befürchtet eine Zunahme an Schwarzarbeit. Die Mehrheit der Kantone ist dagegen. Wichtige Teile ihrer Energiegesetze müssten neu geschrieben werden. Statt mit Abzügen für den Unterhalt müsste wohl mit staatlichen Zuschüssen, also mit Steuermitteln, gearbeitet werden, um die Klimaziele zu erreichen. Der Städteverband ist dagegen. Er hält das heutige System ebenfalls für besser und weist zudem darauf hin, dass die Objektsteuer nicht in den nationalen Finanzausgleich einfließt, was die Balance, welche wir heute mit der Besteuerung des Eigenmietwertes haben, zusätzlich in eine Schiefelage bringt.

Wer bleibt denn noch, der sich dafür ausgesprochen hat? Ich habe einzig eine Pro-Stellungnahme erhalten, nämlich jene des Hauseigentümerverbands.

Einige von Ihnen haben mir gesagt: Ja, ich lasse das jetzt laufen, die Lösung, so wie sie jetzt herausgekommen ist, gefällt mir auch nicht, meinem Kanton gefällt sie auch nicht, aber jetzt soll halt das Volk entscheiden. Meine Art, Politik zu machen, ist das nicht. Nach meinem Verständnis sollten wir überzeugt sein von den Lösungen, für die wir uns einsetzen, und nicht eine solche Haltung einnehmen. Es wurde während einer langen Zeit mit gutem Willen versucht, den Eigenmietwert abzuschaffen, den vollen Systemwechsel zu erreichen und das System zu ändern. Es hat nicht geklappt. Ich glaube nicht, dass eine Mehrheit zufrieden ist, so habe ich es nicht verstanden.

Ich appelliere an Sie, dies jetzt hier zu beenden und nicht noch in eine Volksabstimmung zu gehen, uns dies also zu ersparen.

**Rieder Beat (M-E, VS):** Ich habe den Antrag aus der Kommission des Ständerates, den Kollege Schmid hier



vorgestellt hat und der in diesem Rat mit grosser Mehrheit angenommen worden ist, sehr befürwortet. Anders als Kollegin Herzog bin ich nicht unverdächtig, sondern verdächtig, weil ich aus einem Gebirgskanton komme. Aber immerhin haben in der Vernehmlassung 19 von 26 Kantonen eine Objektsteuer abgelehnt. Mir ist nicht bekannt, dass die Schweiz aus 19 Gebirgskantonen besteht. Immerhin 19 von 26 Kantonen lehnen also eine solche Steuer ab.

Wieso? Weil es, so etwa für den Kanton Wallis, Steuerausfälle gäbe. Darum spreche ich hier. Ich weise Sie eindringlich darauf hin, dass wir mit Steuerausfällen von 80 Millionen Franken konfrontiert wären, mit 57 Millionen bei den Zweitwohnungen, mit 24 Millionen bei den Erstwohnungen. Es ist eine grosse finanzielle Herausforderung. Wenn Sie die Zukunft auf Bundesebene und Kantonsebene anschauen, sehen Sie, welche grossen finanziellen Herausforderungen wir hier haben. Wenn Sie dann auf der Bundesebene Sparpakete beschliessen, wird sich das auf die Kantone auswirken, und die Kantone werden dann ebenfalls entsprechend zu leiden haben. Vom Finanzausgleich möchte ich gar nicht sprechen, Kollegin Herzog hat ihn erwähnt, er hat direkte Auswirkungen auf die Ungleichgewichte zwischen diesen Kantonen.

Dass ich hier spreche, hat aber eigentlich einen ganz anderen Grund. Ich war mal Fraktionschef in einem Grossrat, mit einer absoluten Mehrheit im Parlament und in der Regierung. 2009 hatten wir die glänzende Idee, eine Objektsteuer einzuführen. Wir wollten im Rahmen eines Tourismusgesetzes auf alle Zweitwohnungen eine Objektsteuer einführen, und wir paukten das im Parlament und in der Regierung ohne Rücksicht auf Verluste durch. Dann kam eine kleine Partei aus dem Grossrat und ergriff das Referendum. Wir sind vor dem Volk kläglich gescheitert. 75,2 Prozent unserer Bevölkerung haben diese Objektsteuer abgelehnt. Wieso? Weil das Hemd näher ist als die Hose, weil sehr viele Stimmbürgerinnen und Stimmbürger natürlich Zweitwohnungen haben oder dachten, sie könnten sich dann auch einmal eine Zweitwohnung leisten.

Ich hatte gestern das Gefühl, dass hier sehr viele Leute den Notausgang aus dieser Gesetzesvorlage suchten, und der Notausgang ist das Volk. Aber es könnte sein, dass Sie, wenn Sie die Türen zum Notausgang aufmachen, dahinter eine Mauer finden und Sie dann auf Ihre eigene Verantwortung zurückgeworfen werden, auf die Verantwortung, die wir eigentlich hier tragen müssen. Wir haben die Verantwortung, Gesetzesvorlagen zu beschliessen, die von den Kantonen dann auch effektiv umgesetzt werden können. Wenn wir den Kantonen etwas hinwerfen, was sie nachher nicht umsetzen können – und ich wage zu behaupten, dass es für meinen Kanton nicht umsetzbar ist –, dann gibt es Probleme.

Nun, die Geschichte aus dem Grossrat geht noch weiter. Wir haben dann ein zweites Tourismusgesetz gemacht und gesagt, wir delegieren diese Objektsteuer an die Gemeinden – eine glänzende Idee. Heute haben wir im Kanton Wallis Gemeinden, die diese Zweitwohnungssteuer einführen wollen. Jede Gemeinde, die sie eingeführt hat, ist konfrontiert mit x-fachen Beschwerden bis vor Bundesgericht. Der Berichterstatter hat es erwähnt: Diese Steuer muss dann bundesverfassungskonform und gesetzeskonform sein; das ist nicht ganz einfach. Fast alle diese Zweitwohnungssteuern der Gemeinden im Kanton Wallis wurden durch das Bundesgericht aufgehoben oder korrigiert, gingen zurück an die Gemeinden und mussten neu aufgebaut werden.

Wollen Sie das wirklich? Wollen Sie wirklich, dass wir hier in diesem Bereich eine Flut von Unwägbarkeiten auf die Kantone loslassen, vor einem Hintergrund mit einer Finanzlage, von der uns bewusst ist, dass sie uns bereits beim Budget

**AB 2024 S 1396 / BO 2024 E 1396**

2025 hier in diesem Rat enorm beschäftigen wird? Ich frage Sie. Ich für meinen Teil will das nicht, ich übernehme die Verantwortung, ich lehne diese Gesetzesvorlage ab. Ich wäre mit dem Minderheitsantrag Schmid Martin zum Geschäft 17.400 einig gewesen. Das war ein gutes Angebot. Ich verstehe heute noch nicht, wieso sich der Ständerat in der Einigungskonferenz nicht durchgesetzt hat.

**Salzmann** Werner (V, BE): Herr Rieder, Sie können diese Objektsteuer im Kanton Wallis einführen, aber Sie müssen nicht. Deswegen bitte ich Sie jetzt schon, dieser Objektsteuer-Vorlage zuzustimmen. Es ist eine Ergänzung zur Vorlage, die wir bereits angenommen haben. Die Konsequenz davon ist, dass die Kantone die Möglichkeit haben, eine Objektsteuer einzuführen – ich betone: dass sie dies tun können. Wenn der Kanton Wallis das nicht will, braucht er es nicht zu tun.

Ich bitte Sie deshalb, der Vorlage zuzustimmen.

**Broulis** Pascal (RL, VD): Généralement, mon groupe parlementaire est plutôt opposé à de nouveaux impôts. J'en prends note pour ceux qui soutiennent cette proposition. Tout d'abord, cela créera un déséquilibre sur le plan de la péréquation, non pas tout de suite, mais après une certaine durée, puisque la péréquation a une inertie assez forte.



Ensuite, il y a un pays qui n'est pas trop loin de la Suisse ou, en tout cas, qui borde mon canton: la France. Quand M. Macron a été élu, qu'a-t-il fait? Il a supprimé l'impôt sur la fortune mobilière. Il a donc soutenu les banques et en quelque sorte garanti le courtage; c'est un peu particulier. Par contre, il a accentué l'impôt sur la fortune immobilière.

A partir de Saint-Croix jusqu'à Paris, vous avez une sorte de désert immobilier, parce que les gens n'investissent plus. Ils sont en quelque sorte en train de vendre leurs résidences secondaires. Pourquoi cela? Parce que quand vous avez un impôt de 2000, 3000, 4000 francs, jusqu'à 5000 francs, divisé par 12, cela fait une somme assez conséquente.

Ce n'est pas simple de recourir à l'impôt sur les résidences secondaires pour pallier en quelque sorte une suppression de l'impôt. C'est ce qui se passe en France. On a supprimé l'impôt sur la fortune mobilière, c'est-à-dire sur les actions et les obligations, comme cela on laisse le marché libre; plus d'impôts sur cela. Par contre, on taxe l'individu qui est captif, celui qui ne peut pas faire différemment, celui qui a une maison pour vivre ou bien une résidence secondaire dont il a hérité de sa famille.

Ce projet – je le dis – est très pernicieux: pour trouver des solutions, on a choisi les pires options. On supprime la valeur locative, mais on introduit d'autres types d'impôts qui, eux, généreront des problèmes dans le territoire; je vous le dis clairement. En effet, chaque franc supplémentaire d'impôt qui sera payé pour une résidence secondaire conduira les gens à se demander s'ils doivent garder ou pas leur maison, l'entretenir ou pas. Aujourd'hui, les gens ont toujours des raisonnements multiples. Quand ils font le calcul final et qu'ils constatent qu'un impôt supplémentaire arrive – un élément qui les perturbera –, cela pose des problèmes dans la durée sur le plan de la possession.

Je vous encourage à rejeter ce projet. On essaie de trouver une solution. Oui: il fallait supprimer la valeur locative, mais il faut aller jusqu'au bout du raisonnement. Je vous encourage à ne pas entrer en matière sur ce projet.

**Bischof** Pirmin (M-E, SO), für die Kommission: Als Kommissionssprecher möchte ich Sie gerne daran erinnern, worüber wir jetzt debattieren und worüber nicht. Wir haben gestern in diesem Saal den Antrag der Einigungskonferenz angenommen. Diese Frage ist erledigt, auch wenn wir diese Debatte jetzt wiederholen. Heute können wir in diesem Rat Ja oder Nein stimmen zur vorgeschlagenen Verfassungsänderung zur Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften, die eingeführt wird, falls die Kantone eine solche wollen. Darüber und nur darüber können wir heute abstimmen. Wenn Sie zu dieser Vorlage Nein sagen, heisst das einfach, dass die Gebirgskantone keine Möglichkeit haben, die finanziellen Ausfälle zu kompensieren. Die Vorlage, die wir hier haben, gibt ihnen die Möglichkeit, diese Ausfälle zu kompensieren.

Die Minderheitssprecherin hat vorhin Zahlen genannt; das waren immer Zahlen ohne diese Objektsteuer. Gerade diese Steuerausfälle, zu denen es aufgrund des Beschlusses von gestern kommt, können durch den Beschluss von heute für diese Kantone aufgehoben werden. Wenn Sie heute Nein sagen, dann ist das nicht so. Wenn Sie heute Nein sagen, heisst das auch, dass der Eigenmietwert wegen der Verbindungsklausel, die ich erwähnt habe, nicht aufgehoben wird, sondern bestehen bleibt. Das kann man wollen, aber dann soll man es auch so sagen.

Mit der grossen Kommissionsmehrheit bitte ich Sie, einzutreten und zuzustimmen.

**Herzog** Eva (S, BS): Ganz kurz – vielleicht wähle ich eine leicht andere Tonalität. Wir haben gestern zugestimmt unter der Bedingung, dass auch die Objektsteuer auf Zweitliegenschaften kommt. Das ist schon ein leiser Unterschied zu Ihrer Formulierung. Unser Antrag war ernst gemeint. Es geht darum, dass man die Vorlage zur Objektsteuer, die im Nationalrat entstanden ist, an die Abschaffung des Eigenmietwerts knüpft. Diese beiden Vorlagen sind miteinander verknüpft, das eine kommt nicht ohne das andere. Unser Ja gestern war ein ernst gemeintes, bedingtes Ja: Anders ist es nicht möglich. Wir führen heute nicht nur die Objektsteuer ein oder eben nicht. Es war immer klar, dass die Einführung eine Bedingung dafür ist, dass das Ja von gestern überhaupt Gültigkeit hat. Auch den Gebirgskantonen war das immer klar. Sie waren sich nicht sicher, ob die Objektsteuer kommt, weil es eine Kann-Bestimmung ist. Ohne Objektsteuer gibt es keine Kompensation. Deshalb war die Skepsis gegenüber der auf diese Weise bereinigten Vorlage gross.

Das bedingte Ja gestern war ernst gemeint. Das ist alles völlig okay. Wenn wir heute Ja sagen, dann gilt das Ja von gestern. Aber es ist auch völlig in Ordnung, wenn wir heute Nein sagen. Die beiden Vorlagen haben genau die gleiche Bedeutung. Sie beziehen sich gegenseitig aufeinander.

**Präsident** (Caroni Andrea, Präsident): Die Frau Bundesrätin verzichtet auf ein Votum. Wir stimmen über den Nichteintretensantrag der Minderheit Herzog Eva ab.



*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 22.454/7185)

Für Eintreten ... 21 Stimmen

Dagegen ... 18 Stimmen

(5 Enthaltungen)

**Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften**  
**Arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires**

*Detailberatung – Discussion par article*

**Titel und Ingress, Ziff. I, II**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

**Titre et préambule, ch. I, II**

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil national

*Angenommen – Adopté*

*Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble*

(namentlich – nominatif; 22.454/7186)

Für Annahme des Entwurfes ... 22 Stimmen

Dagegen ... 16 Stimmen

(6 Enthaltungen)

**Präsident** (Caroni Andrea, Präsident): Das Geschäft ist bereit für die Schlussabstimmung.

AB 2024 S 1397 / BO 2024 E 1397