

**A**

Poste CH SA

Nationalrat  
Kommission für Wirtschaft und Abgaben  
Herr Leo Müller  
Präsident der Kommission  
3003 Bern



Referenzen MA  
Datum 21. Februar 2024

## **22.454 n Pa. Iv. WAK-NR. Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften**

Sehr geehrter Herr Präsident

Mit Schreiben vom 17. November 2023 geben Sie uns Gelegenheit, zum Vorentwurf der Bundesverfassungsänderung zwecks Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften Stellung zu nehmen. Wir bedanken uns dafür und möchten wie folgt antworten:

Unsere Eingabe orientiert sich an der Stellungnahme der Regierungskonferenz der Gebirgskantone (RKGK), mit welcher wir uns abgestimmt haben.

### **I. Grundsätzliche Position des Kantons Wallis und der Gebirgskantone**

1. Unser Kanton und die RKGK haben bereits früher festgehalten, dass wir die heutige Eigenmietwertbesteuerung mit Abzug der Unterhaltskosten, der Energiesparmassnahmen und Rückbaukosten inklusive Übertragungsmöglichkeiten und der Schuldzinsen als sachgerecht und ausgewogen beurteilen. Deshalb befürworteten wir, zwingend am heutigen System festzuhalten.
2. Am 14. Dezember 2023 hat sich der Ständerat zum zweiten Mal mit der Reform des Systemwechsels bei der Eigenmietwertbesteuerung befasst und an seinen früheren Entscheiden festgehalten. Damit bleiben die Abweichungen bzw. Differenzen zu den Plänen des Nationalrats bestehen. Die Variante des Ständerates, die Eigenmietwertbesteuerung für die Zweitwohnungen beizubehalten, kann im Sinne einer Notlösung von der RKGK und unserem Kanton hingenommen bzw. unterstützt werden.

**Vor diesem Hintergrund lehnen wir die geplante Verfassungsänderung ab.**

### **II. Eventualposition der Gebirgskantone und unseres Kantons**

1. *Einleitende Bemerkungen*
  1. Nachfolgende Ausführungen erfolgen ausdrücklich und ausschliesslich für den aus heutiger Sicht eher unwahrscheinlichen Fall, dass das Bundesparlament die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung sämtlicher Liegenschaften beschliessen und im Falle eines allfälligen Referendums vom Volk bestätigt werden sollte.



Wir unterstreichen deshalb nochmals, dass die nachfolgenden Erwägungen zur Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften nur im Sinne einer «ultima ratio» gelten.

- II. Mit der Objektsteuer auf Zweitliegenschaften sollen die als Folge des unwahrscheinlichen und von uns nicht gewünschten Systemwechsels eintretenden Steuermindereinnahmen (teilweise) kompensiert werden. Wir weisen darauf hin, dass mit der Objektsteuer auf Zweitliegenschaften diverse noch ungeklärte Punkte verbunden wären und verweisen auf die Stellungnahme der Schweizerischen Steuerkonferenz (SKK), welche diese offenen Fragen detaillierter festhält.
  - III. Unter anderem wäre das Verhältnis zwischen der heutigen kommunalen Liegenschaftssteuer und der Zweitwohnungssteuer zu prüfen. Zudem müsste dem zeitlichen Aspekt für die Einführung einer allfälligen neuen Objektsteuer Rechnung getragen und mit dem Systemwechsel abgestimmt werden. Zuletzt müsste sichergestellt werden, **dass die Abschaffung des Eigenmietwertes mit der Einführung der Objektsteuer gekoppelt wird**. Die Berücksichtigung der Anliegen der Gebirgs- und Tourismuskantone war, ist und bleibt im Sinne der Konkordanz weiterhin eine fundamentale Bedingung für einen allfälligen Systemwechsel.
2. *Weitere Erwägungen*
- IV. Wir erachten es als übertrieben, ein heute ausgewogenes und effizientes System der Eigenmietwertbesteuerung aufzugeben und durch eine höchst fragwürdige, den heutigen verfassungsrechtlichen Grundsätzen der Allgemeinheit, der Gleichmässigkeit sowie der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit widersprechende Objektsteuer zu ersetzen, die zudem mit einer Ausnahmebestimmung in der Bundesverfassung verankert werden müsste.
  - V. Der «Erläuternde Bericht» (EB) Ihrer Kommission vom 30. Oktober 2023 hält in Ziff. 2.2 fest, dass die Variante des Ständerates (Eigenmietwert auf Zweitwohnungen beibehalten) verwaltungsökonomisch unsinnig sei und so zwei Systeme parallel zueinander laufen. Die RKGK und unser Kanton sehen darin einen Widerspruch, weil mit der neuen Objektsteuer verwaltungsökonomisch überhaupt kein Fortschritt erzielt wird und neu zwei völlig unterschiedliche Steuerarten (Einkommenssteuer auf Liegenschaftserträgen inkl. Vermögenssteuer versus Objektsteuer auf Zweitwohnungen) nebeneinander bestehen würden. Zudem würde mit der Objektsteuer ein Parallelsystem zu den bereits bestehenden, heute einheitlichen kommunalen Liegenschaftssteuern aufgebaut, was mit den verwaltungsökonomischen Zielen in keiner Weise vereinbar ist.
  - VI. Die zur Vernehmlassung unterbreitete Vorlage lässt viele heikle Rechtsfragen offen oder wirft schier unlösbare Fragen auf. Als Beispiel sei erwähnt, wie hoch im System einer Objektsteuer die Schranken im Sinne einer Obergrenze für die Steuerbelastung anzusetzen sind, ohne in Konflikt mit der in der Verfassung verankerten Eigentumsgarantie zu geraten. Die praktikable Umsetzung des Kriteriums "überwiegende Selbstnutzung" und die Differenzierung zwischen Zweit- und Renditeliegenschaft werden in der Praxis auf allen Ebenen eine sehr grosse Herausforderung darstellen. So müsste gemäss Abschnitt 5.3.1.2 des EB bei unterschiedlichen Nutzungsformen auch eine Aufteilung des Liegenschaftsunterhalts in einen abzugsfähigen und in einen nicht abzugsfähigen Teil erfolgen. Zudem ist zu befürchten, dass die Objektsteuer, die nur bei überwiegender Selbstnutzung erhoben wird, isoliert betrachtet Anreize schafft, um ihr auszuweichen, da sie bei überwiegender Vermietung oder Verpachtung nicht erhoben würde (vgl. Ziff. 5.3.2.1 des EB). In einem System der Massenbesteuerung führt dies bei der Veranlagung zu einem erheblichen Verwaltungsmehraufwand, der sicherlich nicht in Richtung einer Vereinfachung geht, sondern eher zur Durchführung zusätzlicher Massnahmen zur Vermeidung von Missbrauchsformen, die auf die Nichtzahlung der Objektsteuer abzielen.

- VII. Einig sind wir mit dem Ergebnis der geprüften Alternativen in Abschnitt 2.3 des EB. In der Tat scheint es keine besseren Lösungen zu geben. Sowohl die Tourismusabgabe wie auch eine Kostenanlastungssteuer kommen nicht in Frage, weil diese eine Zweckbindung der vereinnahmten Abgaben verlangen würden. Der in Vernehmlassung gegebene Entwurf wäre aber wirklich nur für den Fall eines integralen Systemwechsels der Eigenmietwertbesteuerung als bester «Auffangtatbestand» anzusehen. Zwingend wäre aber eine sehr offene Ausgestaltung mit möglichst flexiblem Handlungsspielraum.

Die praktikable Umsetzung des Kriteriums «überwiegende Selbstnutzung» und die Differenzierung zwischen Zweit- und Renditeliegenschaft würde, wie bereits erwähnt, aus Verwaltungssicht eine sehr grosse Herausforderung darstellen.

- VIII. Sodann wird im EB mehrmals auf den in der Vorlage festgehaltenen Vorbehalt hingewiesen, wonach die Objektsteuer oder die besondere Liegenschaftssteuer nur bei Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung erhoben werden könnte. Im EB fehlt aber die Garantie, dass für den – von uns abgelehnten – Fall des integralen Systemwechsels bei der Eigenmietwertbesteuerung die Objektsteuer auch wirklich eingeführt würde. Daher wäre es für den heute eher unwahrscheinlichen Fall eines Systemwechsels **zwingende Voraussetzung, dass im entsprechenden Bundesgesetz die Einführung einer Objektsteuer via Bundesverfassung garantiert wird.**

- IX. Die Ausführungen in Ziff. 5.3 des EB erachten wir als suggestiv und nicht ausgewogen. So bezweifelt unser Kanton stark, dass die aufgeführten dynamischen Verhaltensanpassungen und Optimierungsmöglichkeiten tatsächlich den dargestellten Verteilungswirkungen entsprechen. Insbesondere die Anreize in Ziff. 5.3.4.2 des EB wie das Verhalten zum Schuldenabbau, zur Veräusserung von Zweitwohnungen oder zur Vorbeugungstheorie gegen «kalte Betten» blenden in geradezu realitätsfremder Weise aus, dass der Erwerb oder das Halten einer Zweitwohnung in der Regel (ausser bei Renditeliegenschaften) eine Lebensentscheidung ist, die kaum von ökonomischen Grundsätzen geleitet wird.

- X. Zusammenfassend ist eventualiter festzuhalten, dass die vorgeschlagene Objektsteuer zahlreiche neue Rechts- und Abgrenzungsfragen aufwerfen würde und insgesamt weder die gewünschte Vereinfachung des Steuersystems bringen würde und die RKGK und den Kanton Wallis daher nicht zu überzeugen vermögen.

### 3. *Detailbemerkungen*

- XI. Die WAK-N fordert im EB auf, im Rahmen der Vernehmlassung zur Vorlage die finanziellen Auswirkungen der Abschaffung des Eigenmietwerts auf Zweitwohnungen zu schätzen. In Bezug auf den nationalen Finanzausgleich (NFA) weisen die Autoren des EB darauf hin, dass die Einführung der neuen Steuer leichte Rückwirkungen haben könnte, ohne jedoch aufzuzeigen, auf welchen Daten diese Schlussfolgerung beruht. Im Bereich des NFA ist es daher nur schwer möglich, die finanziellen Auswirkungen zu schätzen.
- XII. Die RKGK schätzt, dass die Kosten für den Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften alleine in den Kantonen Wallis und Graubünden auf kantonaler und kommunaler Ebene in etwa 120 Millionen Franken pro Jahr betragen würde. Der Ausfall des Anteils der direkten Bundessteuer ist hier nicht miteingerechnet. Eine komplette Abschaffung des Eigenmietwertes hätte für die Gebirgskantone noch grössere Auswirkungen. Die RKGK und unser Kanton kann sich nur sehr schwer vorstellen, dass diese Ausfälle mit einer neuen Objektsteuer kompensiert werden können, da viele Gebirgskantone bereits heute eine kommunale Liegenschaftssteuer kennen.
- XIII. Eine genaue Berechnung der allfälligen Steuerausfälle, wie gemäss Beilage zum Begleitschreiben von Ihrer Kommission gewünscht, hat sich bei der Überprüfung als sehr anspruchsvoll erwiesen. Die verschiedenen relevanten Rubriken der Steuererklärung werden «summarisch» zusammengefasst, weshalb sie nicht wie gewünscht und für genaue Angaben nötig ausgewertet werden können (Schuldzinsen, Unterhaltskosten usw.). Leider ist es uns daher nicht gelungen, die gewünschten Daten zu extrahieren.

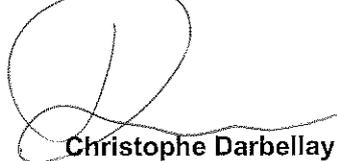
Um erhärtete Daten liefern zu können, müssten die IT-Programme gerade in unserem Kanton aufwändig angepasst werden. Hierzu reicht die Vernehmlassungsfrist nicht aus. Zudem sind auch noch datenschutzrechtliche Aspekte zu prüfen.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und ersuchen Sie, unsere Positionen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüssen.

Im Namen des Staatsrates

Der Präsident



Christophe Darbellay



Die Staatskanzlerin



Monique Albrecht

Kopie an [vernehmlassungen@estv.admin.ch](mailto:vernehmlassungen@estv.admin.ch)