

Michael Graber

Das Verdikt des Stimmvolks war klar: Knapp 58 Prozent sagten an der Urne Ja zur Abschaffung des Eigenmietwerts. Damit endete ein jahrelanger Zwist. Doch ab wann der Eigenmietwert wirklich nicht mehr bezahlt werden muss, ist weiterhin unklar. «Frühestens 2028» hat die zuständige Bundesrätin Karin Keller-Sutter am Abstimmungssonntag gesagt.

«Frühestens 2030» fordert nun die Konferenz der Gebirgskantone. Sie hat sich in einem Brief an das Eidgenössische Finanzdepartement gewandt. Der Grund: Die Kantone benötigen mehr Zeit für die Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften – dabei werden Steuern auf Ferienwohnungen erhoben. An eine solche Option war die Abschaffung des Eigenmietwerts gekoppelt. So sollen vor allem Tourismuskantone eine Möglichkeit erhalten, die Ausfälle zu kompensieren, die durch den Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung entstehen.

**Kantone benötigen «erhebliche» Vorlaufzeiten**

«Die Einführung einer Objektsteuer ist rechtlich und politisch wesentlich komplexer, als man dies im Abstimmungskampf wahrhaben wollte», sagt Fadri Ramming, Generalsekretär der Konferenz. Es gehe nicht um Verzögerung, betont er. Eine neue Steuer müsse rechtlich sauber ins bestehende System eingefügt werden, und der politische Prozess mit Parlamentsdebatte und allfälligen Volksabstimmungen bedinge «erhebliche Vorlaufzeiten».

Auch bei einer «zügigen Gangart» brauchen diese Prozesse länger, heisst es im Brief an das Departement von Keller-Sutter. Die Plenarversammlung habe den Beschluss einstimmig gefasst, mit dem Ziel, beim Bund um mehr Zeit zu ersuchen.

Beim Finanzdepartement will man sich auf Anfrage nicht in die Karten blicken lassen. Zu-



Vor allem viele Ferienorte mit einem hohen Zweitwohnungsanteil fürchten hohe Einnahmeausfälle beim Wegfall des Eigenmietwerts.

Bild: Keystone

# Wird der Eigenmietwert erst 2030 abgeschafft?

Die Bergkantone verlangen mehr Zeit, damit sie Steuern auf Zweitwohnungen einführen können.

erst würden nun «praxisgemäss» die Finanzdirektoren angehört und anschliessend werde weiter kommuniziert. Bereits bei der Abstimmung hatten sich die kantonalen Finanzdirektoren und -direktorinnen (FDK) mit deutlicher Mehrheit gegen den Systemwechsel ausgesprochen – auch, weil sie Einnahmeausfälle befürchteten. Dementsprechend könnte sich das Interesse an einer möglichst raschen Umsetzung im Rahmen halten.

Auch auf Basis der Rückmeldung der FDK werde anschliessend der Antrag für den Bundesrat ausgearbeitet, wie es beim Finanzdepartement heisst. Vorgesehen sei, dass die Regierung noch vor den Sommerferien darüber entscheide. Die beiden Wohneigentumsvorlagen – also die Abschaffung des Eigenmietwerts und die Einführung einer Möglichkeit, auf Zweitliegenschaften Steuern zu erheben – sollen dabei «gleichzeitig in

Kraft treten», heisst es aus dem Departement von Karin Keller-Sutter.

**Nationalrat wittert «etwas Verzögerungstaktik»**

Nationalrat Leo Müller (Mitte/LU), der sich sehr für die Abschaffung engagiert hat, findet den von den Bergkantonen gewünschten Zeitraum für den Übergang «schon sehr lange». Er hält den Systemwechsel per Anfang 2028 für realistisch.

«Die Kantone wissen jetzt seit dem vergangenen September, dass der Eigenmietwert wegfällt und konnten an der Einführung einer Objektsteuer arbeiten», so Müller. Die Verfassungsgrundlage sei gegeben und die Arbeiten seien «nicht so kompliziert».

Er vermutet auch «etwas Verzögerungstaktik». Innert zwei Jahren könne eine Änderung im Steuersystem durchgezogen werden, «wenn man

denn will», sagt Müller. Hauptsache sei zwar schon, dass der Eigenmietwert abgeschafft worden sei, aber deswegen dürfe nun nicht getrödeln werden.

**«Wichtig ist genügend Vorlaufzeit»**

Bauenschweiz, der Dachverband der Schweizer Bauwirtschaft, betont, dass es «Planungssicherheit» brauche. Wichtiger als der Zeitpunkt sei «eine klare Kommunikation und genügend Vorlaufzeit», sagt Direktorin Cristina Schaffner. Der Verband hat sich im Vorfeld der Abstimmung gegen die Abschaffung des Eigenmietwerts ausgesprochen. Sein Hauptargument war, dass auch die Abzugsmöglichkeiten für Unterhalts- und Sanierungsarbeiten gestrichen würden.

Bis zur effektiven Abschaffung geht Bauenschweiz daher auch von «einem Nachfrageschub» aus, wie Schaffner sagt. Zahlreiche Hauseigentümerinnen wollen die anfallenden Arbeiten erledigen, solange diese bei der Steuererklärung noch abzugsfähig sind. Genaue Prognosen seien aber schwierig, da in den Kantonen die Regelungen unterschiedlich seien. Der Gebäudepark müsse auch ohne Abzugsmöglichkeiten «fit» gemacht werden. Auch kantonale Gebäudeprogramme würden dabei als Anreiz dienen, so Schaffner.

Wie viele Kantone effektiv versuchen werden, eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften einzuführen, ist derzeit noch unklar. Bei der Konferenz der Gebirgskantone heisst es, «dass nicht alle in unserer Konferenz zusammengeschlossenen Kantone die Einführung einer Objektsteuer prüfen, die stark betroffenen jedoch schon.» So bezifferte etwa Graubünden seine Ausfälle auf 90 Millionen Franken Mindereinnahmen für Kanton und Gemeinden.

Beim momentanen Hypozinssatz würden Bund, Kanton und Gemeinden zusammen rund 1,8 Milliarden Franken weniger pro Jahr einnehmen.