

# Walliser Staatsrat warnt vor Steuerausfällen, verlotterten Immobilien und Schwarzarbeit

Die «Einführung von Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften» wird im September an der Urne einen schweren Stand haben. Nicht nur die Walliser Regierung ist wenig begeistert.

Herold Bieler

Mehr als sieben Jahre haben der National- und der Ständerat über die Abschaffung des Eigenmietwerts gestritten. Der Ständerat wollte nur den Eigenmietwert für Erstliegenschaften abschaffen. Der Nationalrat befürwortete einen vollständigen Systemwechsel, der auch die Abschaffung des Eigenmietwerts für Zweitwohnungen und die Streichung der Unterhalts- und Schuldzinsabzüge vorsah. Diese Differenzen führten dazu, dass die Vorlage mehrere Jahre lang zwischen den Kammern und ihren Kommissionen hin- und hergereicht wurde.

Im Dezember 2024 dann die Einigung. Der Eigenmietwert, also die Besteuerung einer fiktiven «Eigenmiete», wird sowohl für Haupt- als auch Zweitwohnsitze abgeschafft. Im Gegenzug wären Abzüge für Unterhalts- und Renovationsarbeiten künftig nicht mehr möglich. Schuldzinsabzüge werden nur noch beschränkt gewährt. Gegen die Initiative «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» wurde kein Referendum ergriffen. Über die Abschaffung des Eigenmietwerts kann das Stimmvolk also nicht befinden.

## Objektsteuer entscheidet über Abschaffung des Eigenmietwerts

Eine Abschaffung des Eigenmietwerts würde die Bergkantone, in denen Ferienwohnungen einen grossen Anteil des Wohnungsbestandes ausmachen, besonders hart treffen. Um den Steuerverlust für die betroffenen Kantone zu kompensieren, sollen die Kantone die Möglichkeit erhalten, eine Objektsteuer für Zweitliegenschaften einzuführen. Eine solche Änderung setzt eine Anpassung der Bundesverfassung voraus. Darum wird am 28. September über die Vorlage zur «Einführung von Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften» abgestimmt. Dabei geht es indirekt auch um die Abschaffung des Eigenmietwerts. Denn der vollständige Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung wird nur dann erfolgen, wenn diese neue Objektsteuer angenommen wird.

Bereits heute haben mehrere Kantone mit der Liegenschaftsteuer ein Instrument zur Besteuerung von Zweitliegenschaften in der Hand. Dieser Steuer sind aber vom Bundesgericht enge Grenzen gesetzt, sodass keine vollumfängliche Kompensation der durch einen Systemwechsel verursachten Einnahmehausfälle erzielt werden kann. Die heute maximal zulässigen drei Promille reichen nicht aus, um die wegfallenden Einnahmen aus der Eigenmietwertbesteuerung auszugleichen.



Je 35 Millionen Franken pro Jahr würden der Kanton und die Walliser Gemeinden mit der Aufhebung des Eigenmietwerts verlieren.

Symbolbild: Keystone

Die neue Verfassungsbestimmung will die Grundlage dafür schaffen, dass die Kantone (und die Gemeinden) eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften einführen könnten. Sie erhalten die Möglichkeit, die zu erhebende Zweitliegenschaftsteuer so anzusetzen, dass sie ihre durch den Systemwechsel verursachten Einbussen reduzieren oder gar ausgleichen können.

Die Obergrenze für diese Objektsteuer soll nicht auf Bundesebene definiert werden. Die Einführung einer solchen Sondersteuer oder die Erhöhung einer bestehenden Liegenschaftsteuer wären dann Gegenstand eines kantonalen Gesetzgebungsverfahrens. Die verfassungsrechtlich garantierte Eigentumsgarantie dürfte dabei gewisse Grenzen setzen, sodass eine konfiskatorische Besteuerung ausgeschlossen ist. Von einer konfiskatorischen Besteuerung von Vermögen ist dann auszugehen, wenn dieses dauernd oder langfristig ertraglos bleibt oder einen sehr geringen Ertrag abwirft.

## Wallis würde 70 Millionen Franken verlieren

An der Urne steht noch ein harter Kampf bevor. Die Walliser Regierung hat sich formell gegen den Entwurf einer Verfassungsänderung ausgesprochen, die es den Kantonen ermöglichen würde, eine Grundsteuer auf Zweitwohnungen einzuführen, die hauptsächlich von ihren Eigentümern bewohnt werden. «Der Staatsrat ist der Ansicht, dass diese Steuerreform für den Kanton Wallis mit seinem hohen Anteil an Zweitwohnungen nachteilig wäre», schreibt die Regierung. Begründet wird dies vor allem mit Blick auf die Kantonsfinanzen. Die Einnahmen aus der Besteuerung des Mietwerts im Wallis werden auf 70 Millionen Franken geschätzt, 35 Millionen für die Gemeinden und 35 Millionen für die Kantone.

Die Einführung einer kantonalen Steuer auf diese Immobilien würde die Steuerausfälle aufgrund der Abschaffung des Eigenmietwerts nicht zufriedenstellend kompensieren. Ein solches Ungleichgewicht würde die Kantonsfinanzen erheblich be-

lasten. «Der Mietwert ist ein Naturaleinkommen aus dem in eine Liegenschaft investierten Kapital. Die mit diesem Einkommen verbundenen Aufwendungen, wie Schuldzinsen oder Unterhaltskosten, sind heute steuerlich abzugsfähig. Dieser Mechanismus gewährleistet eine Besteuerung nach der tatsächlichen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und garantiert die Gleichbehandlung von Mietern und Eigentümern», ist die Regierung überzeugt.

Die Abschaffung dieses Systems würde laut der Regierung mehrere Schwierigkeiten mit sich bringen. Ohne Abzugsmöglichkeiten für Unterhaltskosten könnten Eigentümer Renovierungsarbeiten reduzieren oder aufschieben, was mittel- und langfristig zu einer Verschlechterung der Qualität des Immobilienbestands führen würde. Es ist auch mit einer Vorverlegung von Renovierungsarbeiten vor Inkrafttreten des neuen Systems zu rechnen, gefolgt von einer Abschwächung der Nachfrage im Bausektor nach Inkrafttre-

ten der Reform. Da für den Abzug keine Rechnung vorgelegt werden muss, könnte dies zudem zu einer Zunahme der Schwarzarbeit im Wohnungsbereich führen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte empfiehlt der Staatsrat, diesen Entwurf zur Verfassungsänderung abzulehnen.

## Tourismus und SAB geben keine Parole ab

Der Vorstand der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB hat letzte Woche für die eidgenössische Abstimmung zur Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften die Stimmfreigabe beschlossen. Die SAB befürwortet zwar die Abschaffung des Eigenmietwerts auf Erstwohnungen. Die gleichzeitige Abschaffung des Eigenmietwerts auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften gehe aber zu weit und könne durch die vorgeschlagene Objektsteuer nur ungenügend kompensiert werden, sagt Thomas Egger, Direktor der SAB.

Die Bergkantone würden bereits mit der Zweitwohnungsinitiative in ihrer Entwicklung

stark eingeschränkt. Ebenso wirke das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG1) stark einschränkend. «Ein Wegfall der Steuereinnahmen aus den selbst genutzten Zweitliegenschaften stellt eine weitere Benachteiligung dar. Die vorgeschlagene Objektsteuer vermag nicht vollständig zu überzeugen. Sie muss zuerst die eidgenössische Volksabstimmung überstehen und müsste dann in den Kantonen und Gemeinden auch noch umgesetzt werden, was teilweise auch wieder Urnenabstimmungen erfordert. Es ist deshalb völlig unsicher, ob die Objektsteuer überhaupt zum Tragen kommt und die Einnahmehausfälle mit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf selbst genutzten Zweitliegenschaften zu kompensieren vermag. Die Umsetzung der Objektsteuer ist zudem für die Steuerverwaltungen mit zusätzlichem Aufwand verbunden», sagt Egger. Angesichts dieser Ausgangslage hat der Vorstand der SAB für die Volksabstimmung zur Objektsteuer die Stimmfreigabe beschlossen.

Und auch beim Vorstand des Schweizer Tourismusverbands (STV) hält sich die Begeisterung in Grenzen. Er hat ebenfalls die Stimmfreigabe beschlossen, mit den gleichen Argumenten: «Der STV hat die Vorlage analysiert und kommt zum Schluss, dass für den Tourismussektor weder die Vor- noch die Nachteile klar überwiegen. Die Einführung der Objektsteuer bietet keinen garantierten gleichwertigen Ersatz.»

## Auch die Wirtschaft ist dagegen

Der Schweizerisch-Liechtensteinische Gebäudetechnikverband (suissetec) ist der Arbeitgeber- und Branchenverband der Gebäudetechnik und Gebäudehülle mit fast 4000 Mitgliedsbetrieben; er ist gegen den Systemwechsel. Dieser opfere «bewährte Abzüge wie den Unterhaltsabzug sowie den Abzug für energetische Sanierungen».

Generell ist die Vorlage in der Romandie umstrittener. Die FDP Waadt hat letzthin einstimmig die Nein-Parole gefasst. Die Genfer FDP spricht sich ebenfalls deutlich gegen die Eigenmietwertabschaffung aus. Und die Freisinnigen im Jura haben Stimmfreigabe beschlossen. In der Westschweiz sind weniger Menschen direkt betroffen, weil die Eigentumsquote deutlich unter dem nationalen Schnitt von 36 Prozent liegt. Zwei Drittel der Stimmbewölkerung wären also von der Vorlage nicht direkt betroffen. Am höchsten ist die Eigentumsquote im Wallis. 2023 lag sie bei 53,6 Prozent.

In der Vernehmlassung im Frühjahr 2024 gingen 54 Stellungnahmen ein. Sieben Kantone waren dafür. 19 Kantone wie auch 19 Organisationen und Verbände lehnten die Vorlage ab.