

Volksabstimmung vom  
28.09.2025

## Verhandlungen

22.454  
Bundesbeschluss vom  
20. Dezember 2024 über die  
kantonalen Liegenschaftssteuern  
auf Zweitliegenschaften

Votation populaire du  
28.09.2025

## Délibérations

22.454  
Arrêté fédéral du  
20 décembre 2024 relatif à  
l'impôt immobilier cantonal sur  
les résidences secondaires

Votazione popolare del  
28.09.2025

## Deliberazioni

22.454  
Decreto federale del  
20 dicembre 2024 concernente  
l'imposta immobiliare cantonale  
sulle abitazioni secondarie

## **Impressum**

VH 22.454

### **Herausgeber**

Parlamentsdienste / Parlamentsbibliothek  
3003 Bern  
[doc@parl.admin.ch](mailto:doc@parl.admin.ch)  
[parl.ch](http://parl.ch)

### **Editeur**

Services du Parlement / Bibliothèque du Parlement  
3003 Berne  
[doc@parl.admin.ch](mailto:doc@parl.admin.ch)  
[parl.ch](http://parl.ch)

### **Editore**

Servizi del Parlamento / Biblioteca del Parlamento  
3003 Berna  
[doc@parl.admin.ch](mailto:doc@parl.admin.ch)  
[parl.ch](http://parl.ch)

## **Inhaltsverzeichnis | Table des matières | Contenuto**

- 1 Übersicht aus der Geschäftsdatenbank  
Aperçu de la base de données des objets  
Panoramica dalla banca dati degli oggetti parlamentari
- 2 Zusammenfassung der Verhandlungen  
Résumé des délibérations  
Riassunto delle deliberazioni
- 3 Debatten in den Räten  
Débats dans les conseils  
Dibattiti nelle Camere
- 4 Schlussabstimmungen  
Votations finales  
Votazioni finali
- 5 Erlasstext(e)  
acte(s) législatif(s)  
Atto legislativo | Atti legislativi
- 6 Argumente  
Die nachfolgenden Argumente wurden von den Parlamentsdiensten zu Dokumentationszwecken zusammengestellt. Die Parlamentsdienste selber haben keinerlei Einfluss auf die Gestaltung und den Inhalt derselben.  
  
Arguments  
Les données ci-après ont été rassemblées à des fins documentaires par les Services du Parlement. Ceux-ci n'ont aucune influence sur la forme ou la nature des arguments présentés.  
  
Argomenti  
I seguenti argomenti sono stati riuniti dai Servizi del Parlamento a scopo di documentazione. I Servizi del Parlamento medesimi non hanno alcun influsso sulla loro impostazione né sul loro contenuto.

# 1. Übersicht aus der Geschäftsdatenbank



Die Bundesversammlung – Das Schweizer Parlament

Curia Vista – Die Geschäftsdatenbank

17.400 Parlamentarische Initiative

## Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Eingereicht von: Kommission für Wirtschaft und Abgaben Ständerat  
Einreichungsdatum: 02.02.2017  
Eingereicht im: Ständerat  
Stand der Beratung: Erledigt

### Eingereichter Text

Gestützt auf Artikel 160 Absatz 1 der Bundesverfassung und Artikel 107 des Parlamentsgesetzes reicht die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständерates folgende parlamentarische Initiative ein:

Bei selbstgenutztem Wohneigentum soll für den Hauptwohnsitz – nicht jedoch für Zweitwohnungen – ein genereller Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung vollzogen und der Eigenmietwert abgeschafft werden. Dabei sind die gesetzlichen Grundlagen (DBG, StHG) so anzupassen, dass das neue System unter Berücksichtigung eines langfristigen Durchschnittszinses möglichst haushaltneutral wirkt, im Rahmen der verfassungsrechtlichen Vorgaben keine unzulässigen Disparitäten zwischen Mieterinnen und Mietern und Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern entstehen und nach Massgabe der Verfassungsbestimmungen das Wohneigentum gefördert wird.

### Kommissionsberichte

14.11.2019 - Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständérates

### Bericht und Entwurf der Kommission

25.08.2021 - Stellungnahme des Bundesrates (BBI 2021 2076)

27.05.2021 - Bericht (BBI 2021 1631)

### Ratsunterlagen

Anträge, Fahnén

### Chronologie

02.02.2017	Kommission für Wirtschaft und Abgaben Ständerat Beschluss, einen Erlassentwurf auszuarbeiten
14.08.2017	Kommission für Wirtschaft und Abgaben Nationalrat Zustimmung
17.12.2019	Ständerat Fristverlängerung bis zur Herbstsession 2021.

### Entwurf 1

Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

BBI 2021 1632



21.09.2021	Ständerat	Beschluss abweichend vom Entwurf
29.09.2022	Nationalrat	Rückweisung an die Kommission
14.06.2023	Nationalrat	Beschluss abweichend vom Entwurf
14.12.2023	Ständerat	Abweichung
25.09.2024	Nationalrat	Abweichung
12.12.2024	Ständerat	Abweichung
16.12.2024	Nationalrat	Abweichung
18.12.2024	Ständerat	Beschluss gemäss Antrag der Einigungskonferenz
18.12.2024	Nationalrat	Beschluss gemäss Antrag der Einigungskonferenz
20.12.2024	Ständerat	Annahme in der Schlussabstimmung
20.12.2024	Nationalrat	Annahme in der Schlussabstimmung

Stand der Beratungen: Erledigt

Bericht: [BBI 2021 1631](#)

Stellungnahme des Bundesrates: [BBI 2021 2076](#)

Schlussabstimmungstext: [BBI 2025 23](#)

Referendumsfrist: [19.04.2025](#)

## Zuständigkeiten

### Behandelnde Kommissionen

Kommission für Wirtschaft und Abgaben Nationalrat

Kommission für Wirtschaft und Abgaben Ständerat

### Zuständige Behörde

Finanzdepartement (EFD)

## Weitere Informationen

### Konnexe Geschäfte

<a href="#">16.2014</a>	Petition	Eigenmietwert abschaffen
<a href="#">22.2038</a>	Petition	Ermöglichen von Härtefallregelungen beim Eigenmietwert
<a href="#">22.2038</a>	Petition	Ermöglichen von Härtefallregelungen beim Eigenmietwert

### Erstbehandelnder Rat

Ständerat

## Links

### Weiterführende Unterlagen

[Amtliches Bulletin](#) | [Abstimmungen NR](#)

### Weiterführende Links

[Schätzungen der ESTV vom 16. Dezember 2024 zu den finanziellen Auswirkungen](#) | [Berechnungen zum WAK-N-Beschluss vom 19. August 2024](#) | [Vernehmlassung](#) | [Schätzungen der ESTV vom 20. Juni 2022 zum Alternativkonzept](#) | [Schätzungen vom 21. Juli 2022 zu den finanziellen Auswirkungen des WAK-N-Konzepts](#) | [Aktualisierte Schätzungen zu den finanziellen Auswirkungen der Anträge der WAK-N vom 15. August 2022](#) | [Schätzungen der finanziellen Auswirkungen der Beschlüsse der WAK-N vom 22. Mai 2023 im Vergleich zum Status quo für unterschiedliche Zinsniveaus](#)



## Die Bundesversammlung – Das Schweizer Parlament

Curia Vista – Die Geschäftsdatenbank

---





22.454 Parlamentarische Initiative

#### Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften

Eingereicht von: Kommission für Wirtschaft und Abgaben Nationalrat  
Einreichungsdatum: 16.08.2022  
Eingereicht im: Nationalrat  
Stand der Beratung: Erledigt

#### Eingereichter Text

I

Die Bundesverfassung wird wie folgt geändert:

Art. 131b Objektsteuer auf Zweitliegenschaften

Die Kantone können auf Liegenschaften eine Objektsteuer erheben. Diese kann auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften unabhängig vom Kostenanlastungsprinzip höher ausfallen.

II

1 Dieser Beschluss wird Volk und Ständen zur Abstimmung unterbreitet.

2 Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

#### Bericht und Entwurf der Kommission

[21.08.2024 - Stellungnahme des Bundesrates \(BBI 2024 2101\)](#)

[25.06.2024 - Bericht \(BBI 2024 1773\)](#)

#### Ratsunterlagen

[Anträge, Fahnens](#)

#### Chronologie

16.08.2022 Kommission für Wirtschaft und Abgaben Nationalrat  
Beschluss, einen Erlassentwurf auszuarbeiten  
19.06.2023 Kommission für Wirtschaft und Abgaben Ständerat  
Zustimmung

#### Entwurf 1

Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften

[BBI 2024 1774](#)

25.09.2024 Nationalrat Beschluss gemäss Entwurf  
12.12.2024 Ständerat Nichteintreten  
18.12.2024 Nationalrat Festhalten  
19.12.2024 Ständerat Zustimmung  
20.12.2024 Nationalrat Annahme in der Schlussabstimmung  
20.12.2024 Ständerat Annahme in der Schlussabstimmung

Stand der Beratungen: Erledigt

Bericht: [BBI 2024 1773](#)

Schlussabstimmungstext: [BBI 2025 17](#)



## Zuständigkeiten

### Behandelnde Kommissionen

Kommission für Wirtschaft und Abgaben Nationalrat

Kommission für Wirtschaft und Abgaben Ständerat

### Zuständige Behörde

Finanzdepartement (EFD)

## Weitere Informationen

### Erstbehandelnder Rat

Nationalrat

## Links

### Weiterführende Unterlagen

[Amtliches Bulletin | Abstimmungen NR](#)

### Weiterführende Links

[Vernehmlassung](#)



## 1. Aperçu de la base de données des objets



17.400 Initiative parlementaire

### Imposition du logement. Changement de système

Déposé par: Commission de l'économie et des redevances Conseil des États  
Date de dépôt: 02.02.2017  
Déposé au: Conseil des Etats  
Etat des délibérations: Liquidé

#### Texte déposé

Conformément à l'art. 160, al. 1, de la Constitution fédérale et à l'article 107 de la loi sur le Parlement, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États dépose l'initiative parlementaire suivante :

Le régime de l'imposition du logement principal destiné à l'usage personnel (les résidences secondaires ne sont pas concernées) doit faire l'objet d'un changement de système qui supprime l'imposition de la valeur locative. À cet effet, il convient d'adapter les bases légales (LIFD, LHID) de telle sorte que le nouveau régime soit le plus possible, dans l'hypothèse d'un taux d'intérêt moyen calculé sur le long terme, sans effet sur les recettes fiscales, qu'il n'engendre pas de disparités entre locataires et propriétaires contraires aux prescriptions de droit constitutionnel et qu'il encourage la propriété du logement conformément aux dispositions constitutionnelles en vigueur.

#### Rapports de commission

14.11.2019 - Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats

#### Rapport et projet de la commission

25.08.2021 - Avis du Conseil fédéral (FF 2021 2076)

27.05.2021 - Rapport (FF 2021 1631)

#### Documents des Conseils

Propositions, dépliants

#### Chronologie

02.02.2017	Commission de l'économie et des redevances Conseil des États Décision d'élaborer un projet d'acte
14.08.2017	Commission de l'économie et des redevances Conseil national Adhésion
17.12.2019	Conseil des Etats Prolongation du délai jusqu'à la session d'automne 2021.

#### Projet 1

Loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement

FF 2021 1632



21.09.2021	Conseil des Etats	Décision modifiant le projet
29.09.2022	Conseil national	Renvoi à la commission
14.06.2023	Conseil national	Décision modifiant le projet
14.12.2023	Conseil des Etats	Divergences
25.09.2024	Conseil national	Divergences
12.12.2024	Conseil des Etats	Divergences
16.12.2024	Conseil national	Divergences
18.12.2024	Conseil des Etats	Décision conforme à la proposition de la conférence de conciliation
18.12.2024	Conseil national	Décision conforme à la proposition de la conférence de conciliation
20.12.2024	Conseil des Etats	Adoption (vote final)
20.12.2024	Conseil national	Adoption (vote final)

Etat des délibérations: Liquidé

Rapport: [FF 2021 1631](#)

Avis du Conseil fédéral: [FF 2021 2076](#)

Texte soumis au vote final: [FF 2025 23](#)

Délai référendaire: [19.04.2025](#)

## Compétences

### Commissions chargées de l'examen

Commission de l'économie et des redevances Conseil des États

Commission de l'économie et des redevances Conseil national

### Autorité compétente

Département des finances (DFF)

## Informations complémentaires

### Objets apparentés

<a href="#">16.2014</a>	Pétition	Abolir la valeur locative
<a href="#">22.2038</a>	Pétition	Valeur locative : possibilité de tenir compte des cas de rigueur
<a href="#">22.2038</a>	Pétition	Valeur locative : possibilité de tenir compte des cas de rigueur

### Conseil prioritaire

Conseil des Etats

## Liens

### Informations complémentaires

[Bulletin officiel](#) | [Votes CN](#)

### Lien vers des informations complémentaires

[Estimation de l'AFC du 16 décembre 2024 des conséquences financières](#) | [Calcul des conséquences financières de la décision de la CER-N du 19 août 2024](#) | [Consultation](#) | [Estimations de l'AFC du 20 juin 2022 concernant le modèle alternatif avec valeur locative réduite](#) | [Estimation du 21 juillet 2022 des conséquences](#)



financières des décisions de la CER-N | Mise à jour des estimations des conséquences financières des propositions de la CER-N du 15 août 2022 | Estimations des conséquences financières des décisions de la CER-N du 22 mai 2023 par rapport au statu quo en fonction des différents niveaux d'intérêt





22.454 Initiative parlementaire

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

Déposé par: Commission de l'économie et des redevances Conseil national  
Date de dépôt: 16.08.2022  
Déposé au: Conseil national  
Etat des délibérations: Liquidé

### Texte déposé

I

La Constitution fédérale est modifiée comme suit :

#### Art. 131b Impôt réel sur les résidences secondaires

Les cantons peuvent percevoir un impôt réel sur les biens immobiliers. Celui-ci peut être plus élevé sur les résidences secondaires destinées essentiellement à l'usage de leur propriétaire, indépendamment du principe d'imputation des coûts.

II

- 1 Le présent arrêté est soumis au vote du peuple et des cantons.
- 2 Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.

### Rapport et projet de la commission

21.08.2024 - Avis du Conseil fédéral (FF 2024 2101)

25.06.2024 - Rapport (FF 2024 1773)

### Documents des Conseils

Propositions, dépliants

### Chronologie

16.08.2022	Commission de l'économie et des redevances Conseil national
	Décision d'élaborer un projet d'acte
19.06.2023	Commission de l'économie et des redevances Conseil des États
	Adhésion

### Projet 1

Arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires

FF 2024 1774

25.09.2024	Conseil national	Décision conforme au projet
12.12.2024	Conseil des Etats	Ne pas entrer en matière
18.12.2024	Conseil national	Maintenir
19.12.2024	Conseil des Etats	Adhésion
20.12.2024	Conseil national	Adoption (vote final)
20.12.2024	Conseil des Etats	Adoption (vote final)



Etat des délibérations: Liquidé

Rapport: [FF 2024 1773](#)

Texte soumis au vote final: [FF 2025 17](#)

## Compétences

### Commissions chargées de l'examen

Commission de l'économie et des redevances Conseil des États  
Commission de l'économie et des redevances Conseil national

## Autorité compétente

Département des finances (DFF)

## Informations complémentaires

### Conseil prioritaire

Conseil national

## Liens

### Informations complémentaires

[Bulletin officiel](#) | [Votes CN](#)

### Lien vers des informations complémentaires

<https://www.parlement.ch/fr/organe/commissions/commissions-thematiques/commissions-cer/reports-consultations-cer/vernehmlassung-wak-22-454>



# 1. Panoramica dalla banca dati degli oggetti parlamentari



L'Assemblea federale – Il Parlamento svizzero

Curia Vista – Banca dati degli atti parlamentari

17.400 Iniziativa parlamentare

## Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa

Depositato da: Commissione dell'economia e dei tributi Consiglio degli Stati  
Data del deposito: 02.02.2017  
Depositato in: Consiglio degli Stati  
Stato delle deliberazioni: Liquidato

### Testo depositato

Fondandosi sull'articolo 160 capoverso 1 della Costituzione federale e sull'articolo 107 della legge sul Parlamento, la Commissione dell'economia e dei tributi del Consiglio degli Stati presenta la seguente iniziativa:

Occorre effettuare un cambio generale di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa per uso proprio eletta a domicilio principale (le abitazioni secondarie non entrano in linea di conto) e sopprimere il valore locativo. A tal fine è necessario adeguare le basi legali (LIFD, LAID) in modo che il nuovo sistema, nell'ipotesi di un tasso d'interesse medio calcolato sul lungo termine, non incida sul gettito fiscale, non crei disparità tra locatari e proprietari contrarie alle prescrizioni costituzionali e promuova la proprietà abitativa conformemente alle disposizioni costituzionali vigenti.

### Rapporti delle commissioni

14.11.2019 - Commissione dell'economia e dei tributi del Consiglio degli Stati

### Rapporto e progetto della Commissione

25.08.2021 - Parere del Consiglio federale (FF 2021 2076)

27.05.2021 - Rapporto (FF 2021 1631)

### Documentazione concernente la camera

Proposte, paragrammi

### Cronologia

02.02.2017	Commissione dell'economia e dei tributi Consiglio degli Stati Decisione di elaborare un progetto di atto normativo
14.08.2017	Commissione dell'economia e dei tributi Consiglio nazionale Adesione
17.12.2019	Consiglio degli Stati Proroga del termine fino alla sessione autunnale 2021.

### Disegno 1

Legge federale concernente il cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa

FF 2021 1632



21.09.2021	Consiglio degli Stati	Decisione in deroga al disegno (progetto)
29.09.2022	Consiglio nazionale	Rinvio alla Commissione
14.06.2023	Consiglio nazionale	Decisione in deroga al disegno (progetto)
14.12.2023	Consiglio degli Stati	Deroga
25.09.2024	Consiglio nazionale	Deroga
12.12.2024	Consiglio degli Stati	Deroga
16.12.2024	Consiglio nazionale	Deroga
18.12.2024	Consiglio degli Stati	Decisione secondo proposta della conferenza di conciliazione
18.12.2024	Consiglio nazionale	Decisione secondo proposta della conferenza di conciliazione
20.12.2024	Consiglio degli Stati	Adozione nella votazione finale
20.12.2024	Consiglio nazionale	Adozione nella votazione finale

Stato delle deliberazioni: Liquidato

Rapporto: [FF 2021\\_1631](#)

Parere del Consiglio federale: [FF 2021\\_2076](#)

Testo del voto finale: [FF 2025\\_23](#)

Termine di referendum: [19.04.2025](#)

## Competenze

### Commissioni interessate

Commissione dell'economia e dei tributi Consiglio degli Stati

Commissione dell'economia e dei tributi Consiglio nazionale

### Autorità competente

Dipartimento delle Finanze (DFF)

## Altre informazioni

### Oggetti correlati

<a href="#">16.2014</a>	Petizione	Aboliamo la valore locativo
<a href="#">22.2038</a>	Petizione	Permettere regolamentazioni dei casi di rigore nel calcolo del valore locativo
<a href="#">22.2038</a>	Petizione	Permettere regolamentazioni dei casi di rigore nel calcolo del valore locativo

### Camera prioritaria

Consiglio degli Stati



## Link

### Altri documenti

[Bollettino ufficiale](#) | [Votazioni CN](#)

### Altri link

[Estimation de l'AFC du 16 décembre 2024 des conséquences financières](#) | [Calcul des conséquences financières de la décision de la CER-N du 19 août 2024](#) | [Consultazione](#) | [Estimations de l'AFC du 20 juin 2022 concernant le modèle alternatif avec valeur locative réduite](#) | [Estimation du 21 juillet 2022 des conséquences financières des décisions de la CER-N](#) | [Mise à jour des estimations des conséquences financières des propositions de la CER-N du 15 août 2022](#) | [Estimations des conséquences financières des décisions de la CER-N du 22 mai 2023 par rapport au statu quo en fonction des différents niveaux d'intérêt](#)





22.454 Iniziativa parlamentare

## Introdurre un'imposta reale sulle abitazioni secondarie

Depositato da:	Commissione dell'economia e dei tributi Consiglio nazionale
Data del deposito:	16.08.2022
Depositato in:	Consiglio nazionale
Stato delle deliberazioni:	Liquidato

### Testo depositato

I

La Costituzione federale è modificata come segue:

#### Art. 131b Imposta reale sulle abitazioni secondarie

I Cantoni possono prelevare un'imposta reale sulle abitazioni secondarie. L'imposta può risultare più elevata per le abitazioni secondarie utilizzate prevalentemente dal proprietario, indipendentemente dal principio dell'imputazione dei costi.

II

1 Il presente decreto è sottoposto al voto del Popolo e dei Cantoni.

2 Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.

### Rapporto e progetto della Commissione

21.08.2024 - Parere del Consiglio federale (FF 2024 2101)

25.06.2024 - Rapporto (FF 2024 1773)

### Documentazione concernente la camera

Proposte, paragrammi

### Cronologia

16.08.2022	Commissione dell'economia e dei tributi Consiglio nazionale Decisione di elaborare un progetto di atto normativo
19.06.2023	Commissione dell'economia e dei tributi Consiglio degli Stati Adesione

### Disegno 1

Decreto federale concernente l'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie

FF 2024 1774



25.09.2024	Consiglio nazionale	Decisione secondo il disegno (progetto)
12.12.2024	Consiglio degli Stati	Non entrata in materia
18.12.2024	Consiglio nazionale	Maintenir
19.12.2024	Consiglio degli Stati	Adesione
20.12.2024	Consiglio nazionale	Adozione nella votazione finale
20.12.2024	Consiglio degli Stati	Adozione nella votazione finale

Stato delle deliberazioni: Liquidato

Rapporto: [FF 2024 1773](#)

Testo del voto finale: [FF 2025 17](#)

## Competenze

### Commissioni interessate

Commissione dell'economia e dei tributi Consiglio degli Stati

Commissione dell'economia e dei tributi Consiglio nazionale

### Autorità competente

Dipartimento delle Finanze (DFF)

## Altre informazioni

### Camera prioritaria

Consiglio nazionale

## Link

### Altri documenti

[Bollettino ufficiale](#) | [Votazioni CN](#)

### Altri link

[Consultazione](#)



## 2 Zusammenfassung der Verhandlungen

### **22.454 Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften**

Seit vielen Jahren ist das Parlament bestrebt, bei der Besteuerung des Eigenmietwerts einen Systemwechsel zu bewerkstelligen: Es möchte die Besteuerung aufheben und dafür gleichzeitig die heutigen Abzugsmöglichkeiten drastisch einschränken. Dieses Unterfangen ist jedoch bisher immer wieder gescheitert. Am 2. Februar 2017 startete die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates mit der Kommissionsinitiative **17.400 Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung** einen neuen Anlauf, um die Grundlagen für einen Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung zu schaffen.

Im Laufe der parlamentarischen Beratungen zu diesem Geschäft zeigte sich, dass der Ständerat selbstgenutzte Zweitliegenschaften von diesem Systemwechsel ausnehmen möchte. Der Nationalrat sprach sich hingegen immer für einen vollständigen Systemwechsel bei der Besteuerung des Eigenmietwerts aus, bei dem auch Zweitliegenschaften berücksichtigt werden. Da ein vollständiger Systemwechsel für die Berg- und Tourismuskantone jedoch mit bedeutenden finanziellen Einbussen verbunden wäre, war klar, dass die betroffenen Kantone und Gemeinden dafür einen Ausgleich benötigen. Vor diesem Hintergrund lancierte die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates am 16. August 2022 die Kommissionsinitiative **22.454 Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften**. Damit wollte sie eine Verfassungsgrundlage schaffen, die es den betroffenen Kantonen und Gemeinden ermöglicht, Zweitliegenschaften so zu besteuern, dass sie ihre durch den vollständigen Systemwechsel bedingten Mindereinnahmen weitgehend ausgleichen können.

Der Bundesrat hat in seinen Sitzungen vom 25. August 2021 und vom 21. August 2024 zu diesen beiden Vorlagen Stellung genommen. Aus Sicht des Bundesrats überzeugt nur ein vollständiger Systemwechsel bei der Besteuerung des Eigenmietwerts. Er unterstützt deshalb das Vorhaben, mittels einer Verfassungsbestimmung die Möglichkeit zur Erhebung einer besonderen Liegenschaftssteuer auf selbst genutzte Zweitliegenschaften zu schaffen, sofern sich dieser vollständige Systemwechsel bei der Besteuerung des Eigenmietwerts durchsetzt.

Bei der Vorlage **17.400 Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung** konnten sich die beiden Räte lange Zeit nicht einigen. Der Nationalrat wollte den Eigenmietwert wie der Bundesrat vollständig abschaffen, also auch bei Zweitwohnungen. Der Ständerat hingegen forderte, nur Erstwohnungen von der Besteuerung des Eigenmietwerts auszunehmen. Er begründete dies unter anderem mit dem Widerstand vieler Kantone gegen die Befreiung von Zweitwohnungen, da damit grosse Mindereinnahmen einhergingen. Im letzten Moment vollzog der Ständerat jedoch eine Kehrtwende und schloss sich schliesslich der von der Einigungskonferenz vorgeschlagenen Lösung eines vollständigen Systemwechsels an. Das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung wurde in der Schlussabstimmung vom 20. Dezember 2024 von beiden Räten angenommen.

Damit konnte dann auch die Vorlage **22.454 Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften** erfolgreich in beiden Räten abgeschlossen werden. In der Schlussabstimmung vom 20. Dezember 2024 wurde auch der Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften von beiden Räten angenommen.

Da dieser vom Parlament angenommene Bundesbeschluss zu einer Änderung der Bundesverfassung führt, unterliegt er zwingend einer obligatorischen Volksabstimmung. Über dieses Geschäft werden Volk und Stände am 28. September 2025 abstimmen. Sollte diese Verfassungsänderung abgelehnt werden, würde auch das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung und damit die vollständige Abschaffung des Eigenmietwerts nicht in Kraft treten.

#### **Ausgangslage**

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates WAK-S befasste sich an ihrer Sitzung vom 9. Januar 2017 im Zusammenhang mit der Motion **13.3083 Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert**, die Nationalrat Hans Egloff am 14. März 2013 eingereicht hatte, mit der

Besteuerung des Eigenmietwerts. Sie war zwar der Ansicht, dass ein Systemwechsel beim Wohneigentum grundsätzlich wünschenswert sei, lehnte die Motion Egloff jedoch insbesondere wegen des darin vorgesehenen Wahlrechts ab. Die WAK-S beschloss, stattdessen eine Kommissionsinitiative mit dem Ziel eines Systemwechsels auszuarbeiten, und verabschiedete am 2. Februar 2017 mit 11 zu 0 Stimmen bei 1 Enthaltung ihre parlamentarische Initiative **17.400 Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung**. Laut dem Initiativtext soll der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung auf die Abschaffung des Eigenmietwerts für den Hauptwohnsitz beschränkt bleiben. Weiter hielt die WAK-S in ihrem Text fest, das neue System müsse möglichst haushaltneutral sein, es dürfe keine unzulässigen Disparitäten zwischen Mieterinnen und Mietern einerseits sowie Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern andererseits schaffen und solle im Sinn der Verfassung das Wohneigentum fördern.

Am 14. August 2017 stimmte die nationalrätliche Schwesterkommission WAK-N dieser Kommissionsinitiative einstimmig zu. Damit erhielt die WAK-S, die die Initiative lanciert hatte, den Auftrag, einen Erlassentwurf auszuarbeiten.

An ihren Sitzungen vom 15. Februar, 3. Mai und 20. August 2018 definierte die WAK-S die Eckwerte der Vorlage. Anschliessend beauftragte sie die Verwaltung und das Kommissionssekretariat, basierend darauf einen Vorentwurf auszuarbeiten und die entsprechenden Erläuterungen zu verfassen.

Am 14. Februar 2019 prüfte die WAK-S den Vorentwurf und stimmte ihm mit 10 zu 0 Stimmen bei 1 Enthaltung zu. Sie beschloss, ihn zusammen mit dem erläuternden Bericht in die Vernehmlassung zu geben. Diese dauerte vom 5. April bis zum 12. Juli 2019.

Angesichts der kontroversen Aufnahme des Vorentwurfs in der Vernehmlassung – unter anderem haben sich 21 Kantone dagegen ausgesprochen – nahm die WAK-S zwar am 29. August 2019 vom entsprechenden Ergebnisbericht Kenntnis, verzichtete jedoch vorerst darauf, einen Entwurf zuhanden des Ständerates zu verabschieden. Vielmehr beauftragte sie die Verwaltung an mehreren Sitzungen mit Zusatzabklärungen zu verschiedenen Teilbereichen wie etwa Zweitwohnungsproblematik, Schuldzinsenabzüge, interkantonale Steuerausscheidung oder Auswirkungen auf die Steuerpflichtigen. Am 27. Mai 2021 führte sie schliesslich die Detailberatung durch und verabschiedete mit 9 zu 2 Stimmen bei 1 Enthaltung ihren Entwurf für ein Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung zuhanden des Rates.

In seiner Sitzung vom 25. August 2021 verabschiedete der Bundesrat seine Stellungnahme zu diesem Gesetzesentwurf und beantragte dem Parlament, auf die Vorlage einzutreten. Gleichzeitig stellte er Änderungsanträge zu zentralen Eckwerten dieser Vorlage, darunter einen vollständigen Systemwechsel, durch den der Eigenmietwert auch für Zweitliegenschaften wegfallen würde. Dadurch würde das Vereinfachungspotenzial eines Systemwechsels besser ausgeschöpft.

In der Herbstsession 2021 behandelte der Ständerat zum ersten Mal das Geschäft **17.400 Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung**. Nach intensiven Diskussionen stimmten die Ständeräte schliesslich mit 26 zu 15 Stimmen für das Eintreten auf diese Vorlage und lehnten den Nichteintretensantrag von Paul Rechsteiner (S, SG) ab. Einige Mitglieder der kleinen Kammer waren jedoch der Ansicht, dass gewisse Details dieser Vorlage noch nicht optimal ausgearbeitet sei und dass sich dann die WAK-N und der Nationalrat noch einmal genauer damit beschäftigen sollten. In der anschliessenden Detailberatung stand vor allem die Abschaffung der Schuldzinsabzüge im Zentrum der Debatte. Eine Minderheit der Kommission beantragte, den Vorschlag des Bundesrates zu übernehmen, wonach Schuldzinsenabzüge in Höhe von 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge zulässig wären. Die Kommissionsmehrheit wollte den Schuldzinsenabzug hingegen komplett aufheben. Schliesslich stimmte die kleine Kammer mit 28 zu 15 Stimmen für den Antrag der Kommissionsminderheit. In der Gesamtabstimmung nahm der Ständerat den Entwurf mit 20 zu 17 Stimmen bei zwei Enthaltungen an.

Fast ein ganzes Jahr lang – von Oktober 2021 bis August 2022 – befasste sich die WAK-N wiederholt mit der Vorlage zum Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung. So hörte sich die Kommission im Herbst 2021 Vertreterinnen und Vertreter der Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren (FDK), verschiedener Interessengruppen und der Wissenschaft an. Ausserdem beauftragte sie die Verwaltung, mögliche Kompensationsmöglichkeiten für die Tourismuskantone zusammenzustellen – für den Fall, dass der Nationalrat beschliessen sollte, auch Zweitwohnungen in den Systemwechsel einzubeziehen. Der Ständerat hatte Zweitwohnungen ursprünglich vom Systemwechsel ausnehmen wollen, weil er deswegen grosse Steuerausfälle für die Tourismuskantone befürchtet

hatte. Auch die volkswirtschaftlichen Folgen eines Systemwechsels sollte die Verwaltung abklären. Später erteilte die WAK-N der Verwaltung dann noch weitere Zusatzaufträge. Es sollte unter anderem abgeklärt werden, wie Personen mit tiefen Einkommen und weitgehend abbezahlt Hypothek entlastet werden könnten und wie sich eine Gleichbehandlung von Mieterinnen und Mietern sicherstellen liesse. Auch zur Ausgestaltung des Schuldzinsenabzugs beantragte die Kommission zusätzliche Informationen.

Im November 2021 beschloss die WAK-N schliesslich mit 17 zu 6 Stimmen bei 2 Enthaltungen, auf die Vorlage einzutreten. Die Kommissionsmehrheit war der Meinung, dass das heute bestehende System der Eigenmietwertbesteuerung für viele kaum nachvollziehbar und ausserdem sehr aufwändig sei. Zwar seien noch Fragen zu klären, doch befand die Mehrheit der WAK-N die ständeräliche Vorlage für grundsätzlich mehrheitsfähig. Die Kommissionsminderheit befürchtete unter anderem, dass der vom Ständerat verabschiedete Entwurf zu einer Ungleichbehandlung von Mietern und Eigentümerinnen führe. Außerdem sei infolge anderer Steuersenkungsmassnahmen ohnehin schon mit hohen Einnahmeausfällen zu rechnen.

Im Mai 2022 beriet die WAK-N die Vorlage erstmals im Detail und erarbeitete verschiedene Anträge für Änderungen am Entwurf des Ständerats. Erstens beantragte sie dem Nationalrat einstimmig, auch Zweitwohnungen in den Systemwechsel einzubeziehen. Dies begründete sie mit verwaltungsökonomischen Gründen und der Notwendigkeit, Steuerschlupflöcher zu vermeiden. Zweitens sprach sich die Kommission dafür aus, auch auf Bundesebene Abzüge für Energiesparen und Rückbauten zuzulassen, während der Ständerat diese Möglichkeit nur auf Kantonsebene beibehalten wollte. Drittens beantragte die WAK-N mit knapper Mehrheit, Abzüge für Instandstellungskosten zu erlauben. Viertens beschloss sie, ihrem Rat den Antrag zu stellen, Schuldzinsabzüge bis zu 100 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge zuzulassen. Der Ständerat hatte sich für eine Grenze von 70 Prozent ausgesprochen. Fünftens beantragte die WAK-N die Streichung des vom Ständerat geplanten Ersterwerberabzugs. Die Lösung beim Schuldzinsabzug sei schon grosszügig und der Ersterwerberabzug sei systemfremd. Ein Antrag auf einen Mietzinsabzug zur Entlastung von Mietenden wurde derweil von einer Mehrheit der WAK-N abgelehnt.

Nachdem die Kommission die Kosten ihrer Variante der Vorlage noch einmal von der Verwaltung schätzen liess, bestätigte sie im August 2022 in zweiter Lesung alle ihre Anträge. Die veränderte Vorlage wurde in der Gesamtabstimmung der WAK-N allerdings nur knapp mit 12 zu 10 Stimmen angenommen. Die Kommissionsminderheit beantragte, nicht auf die Vorlage einzutreten. Gemäss dem Antrag der Kommission soll der Systemwechsel nun auch Zweitwohnungen einschliessen. Dies hätte aber insbesondere für die Tourismuskantone Steuerausfälle zur Folge. Aus diesem Grund hat die Kommission zusätzlich noch die Kommissionsinitiative **22.454 Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften** verabschiedet. Mit dieser soll eine Verfassungsgrundlage für eine neue Objektsteuer auf Zweitwohnungen geschaffen werden, um allfällige Mindereinnahmen der betroffenen Kantone und Gemeinden durch den vollständigen Systemwechsel auszugleichen. Eine Verfassungsgrundlage sei deshalb notwendig, da frühere Bemühungen zur Einführung einer Zweitliegenschaftssteuer (Steuerpaket 2001 und indirekter Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter») gezeigt haben, dass Regelungen auf Gesetzesstufe allein aufgrund verfassungsrechtlicher Schranken keine Option seien.

Der Nationalrat beschäftigte sich in der Herbstsession 2022 erstmals mit dem Geschäft **17.400 Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung**. In der Eintretensdebatte wurden ein Nichteintretensantrag sowie zwei Anträge auf Rückweisung der Vorlage an die vorberatende Kommission behandelt. Sowohl der Nichteintretensantrag als auch einer der beiden Rückweisungsanträge wurden von Cédric Wermuth (S, AG), Sprecher der Kommissionsminderheit, vorgebracht. Dieser äusserte sich kritisch zur Vorlage und führte verschiedene Gründe an, die gegen ein Eintreten sprachen. Sollte der Rat dennoch auf die Vorlage eintreten, würde er sich für einen Rückweisungsantrag einsetzen. Der zweite Rückweisungsantrag stammte von Markus Ritter (M-E, SG). Er sprach sich zwar für das Eintreten auf die Vorlage und für die Abschaffung des Eigenmietwerts aus, wollte die Vorlage aber zurück an die Kommission schicken, unter anderem da eine Volksabstimmung bei erwarteten gesamtstaatlichen Steuerausfällen von CHF 3.8 Mrd. nicht zu gewinnen sei. Um die Mängel der Vorlage zu beheben, sei eine Rückweisung sinnvoller als eine direkte Beratung im Rat. Zudem müssten erstens die Kantone enger eingebunden werden, da diese auch stark betroffen seien. Zweitens habe sich die Vorlage zu stark vom ursprünglichen Ziel des Systemwechsels entfernt und drittens störte sich Nationalrat Ritter daran, dass trotz der Abschaffung des Eigenmietwerts weiterhin Schuldzinsabzüge bestehen bleiben sollen.

Die Fraktionen der FDP und der SVP sprachen sich für Eintreten aus. Die Fraktionen der Grünen und der SP plädierten hingegen für Nichteintreten. Die Fraktionen der Mitte und der GLP sprachen sich für das Eintreten und die Annahme des Rückweisungsantrags Ritter aus. Zuletzt äusserte sich noch Bundesrat Ueli Maurer zur Vorlage. Der Bundesrat befürworte einen Systemwechsel, so Ueli Maurer, damit Verschuldungsanreize abgebaut, Komplexität reduziert und Lösungen für Rentnerinnen und Rentner mit tiefem Einkommen gefunden werden können. Die Vorlage sei aber in der vorliegenden Fassung nicht finanziertbar und nicht mehrheitsfähig. Er empfahl dem Parlament deshalb, dem Rückweisungsantrag Ritter zuzustimmen.

In den Abstimmungen lehnte der Nationalrat zuerst den Nichteintretensantrag der Minderheit Wermuth mit 125 zu 68 Stimmen ab. Nationalrat Wermuth zog daraufhin seinen Rückweisungsantrag zurück. Der Rückweisungsantrag Ritter fand in der Folge mit 114 zu 77 Stimmen bei 2 Enthaltungen eine Mehrheit im Rat. Die Fraktionen der Mitte, GLP, SP und Grünen stimmten geschlossen für den Antrag Ritter und schickten damit die Vorlage zurück an die WAK-N.

Nachdem der Nationalrat die Vorlage für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung im Herbst 2022 an die Kommission zurückgewiesen hatte, befasste sich die WAK-N im Mai 2023 auf Basis der umfassenden Vorarbeiten ihrer eigens zu diesem Zweck eingesetzten Subkommission erneut mit diesem Geschäft. Mit ihren neuen Anträgen näherte sie sich der Position des Ständerats an. Die Kommissionsmehrheit der WAK-N entschied dabei unter anderem, auf die meisten Abzüge zu verzichten. Ausserdem sollen bei den Schuldzinsen im Sinn einer Reduktion der Verschuldungsanreize künftig nur noch Abzüge bis zu 40 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge zulässig sein. Die Mehrheit der WAK-N hielt jedoch weiterhin am konsequenten Systemwechsel inklusive Zweitwohnungen fest.

In der Sommersession 2023 kam das Geschäft erneut in den Nationalrat. Da die Eintretensdebatte bereits in der Herbstsession 2022 stattgefunden hatte, widmeten sich die Ratsmitglieder direkt der Detailberatung, die in zwei thematische Blöcke aufgeteilt wurde. Im ersten Block diskutierten die Ratsmitglieder über den Systemwechsel und die Abzüge. Dabei folgte der Nationalrat der Mehrheit der WAK-N und sprach sich erneut für einen vollständigen Systemwechsel aus, der auch die Abschaffung des Eigenmietwerts bei Zweitwohnungen umfasste. Eine erfolglose Minderheit um Daniela Schneeberger (RL, BL) wollte hingegen die Fassung des Ständerats unterstützen und eine differenzierte Gesetzgebung zwischen Erst- und Zweitwohnungen anstreben. Diese Minderheit fand im Nationalrat über die FDP-Fraktion hinaus jedoch nur vereinzelt Unterstützung. Um die Vorlage möglichst haushaltsneutral zu gestalten, sollen mit der Abschaffung des Eigenmietwerts auch die bisherigen Abzugsmöglichkeiten bei der direkten Bundessteuer weitgehend gestrichen werden. Der Nationalrat entschied, dass Abzüge für denkmalpflegerische Arbeiten nur noch unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden sollten. Keine Mehrheit fand der Minderheitsantrag, zusätzlich befristet Abzüge für Energiesparmassnahmen zu erlauben. Ebenfalls abgelehnt wurde eine Minderheit, die einen zusätzlichen Mietzinsabzug forderte. Dagegen beschloss der Nationalrat im Einklang mit dem Ständerat einen Ersterwerberabzug. Demnach können Steuerpflichtige, die erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erwerben, im ersten Steuerjahr nach dem Erwerb die auf diese Liegenschaft entfallenden privaten Schuldzinsen abziehen.

In einem zweiten Block beschäftigte sich der Nationalrat mit dem Schuldzinsenabzug. Hier scheiterten jedoch alle Minderheitsanträge und der Nationalrat folgte der jeweiligen Kommissionsmehrheiten der vorberatenden WAK-N. Demnach sollen künftig nur noch Abzüge bis zu 40 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge zulässig sein. Bundesrat und Ständerat wollten diese Schwelle hingegen bei 70 Prozent festsetzen.

Schliesslich nahm der Nationalrat die so ausgestaltete Vorlage in der Gesamtabstimmung mit 109 zu 75 Stimmen bei 8 Enthaltungen an. Nicht unterstützt wurde die Vorlage von den geschlossen stimgenden Fraktionen der SP und der Grünen sowie von einzelnen Mitgliedern der GLP-, der SVP- und der Mitte-Fraktion.

Im Juni 2023 behandelte die WAK-S sowohl die Vorlage [17.400 Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung](#) als auch die Vorlage [22.454 Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften](#). Der Nationalrat hatte in der Sommersession 2023 beim Entwurf für ein Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung zwei Differenzen zum Beschluss des Ständerates geschaffen. Bei der Beratung dieser Vorlage bestätigte die Mehrheit der WAK-S jedoch die früheren

Entscheide des Ständerates. So hielt die Mehrheit der Kommission daran fest, den Systemwechsel vorerst nur für den Erstwohnsitz vorzunehmen und Zweitwohnungen nicht einzuschliessen. Auch beim Schuldzinsenabzug wollte die Mehrheit der Kommission beim Entscheid des Ständerates bleiben und Abzüge bis zu 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge zulassen.

Bei der Beratung zur Schaffung einer Verfassungsgrundlage für eine Objektsteuer auf Zweitwohnungen wollte sich die Mehrheit der WAK-S diesem Weg nicht grundsätzlich verschliessen, weshalb sie dem Beschluss ihrer Schwesterkommission vom 16. August 2022 mit 7 zu 5 Stimmen bei 1 Enthaltung zustimmte. Da es der WAK-S jedoch wichtig war, beim Systemwechsel der Eigenmietwertbesteuerung rasch voranzukommen und die Umsetzung einer neuen Verfassungsbestimmung ihres Erachtens mehrere Jahre in Anspruch nehmen würde, hielt sie, wie bereits erwähnt, beim Geschäft [17.400 Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung](#) daran fest, Zweitwohnungen bis auf Weiteres vom Systemwechsel auszunehmen. Somit ging die Kommissionsinitiative [22.454 Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften](#) zurück in die WAK-N, welche als initierende Kommission dazu nun einen Erlassentwurf ausarbeiten konnte.

Im November 2023 befasste sich die WAK-N erneut mit dem Geschäft [22.454 Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften](#). Die Kommission verabschiedete die Vorlage mit 19 zu 0 Stimmen bei 3 Enthaltungen und schickte den dafür ausgearbeiteten Erlassentwurf in die Vernehmlassung.

In der Wintersession 2023 behandelte der Ständerat zum zweiten Mal die Vorlage [17.400 Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung](#). Dabei standen sich zwei Kommissionsminderheiten den Kommissionsmehrheiten gegenüber. Die Minderheit Sommaruga (S, GE) beantragte, die Fassung des Nationalrates zu übernehmen und den Systemwechsel beim Eigenmietwert auf das gesamte Wohneigentum, einschliesslich Zweitwohnungen, anzuwenden. Und in Bezug auf den Schuldzinsabzug setzte sich eine Minderheit Zanetti (S, SO) in Anlehnung an den ersten Entwurf der WAK-S im Sommer 2021 für eine vollständige Abschaffung des Schuldzinsabzugs ein. Die Mehrheit des Ständerates folgte jedoch der vorberatenden Kommission, womit beide Minderheiten schliesslich abgelehnt wurden. Das Geschäft ging mit den beiden nach wie vor bestehenden Differenzen zurück an den Nationalrat.

Im Juni 2024 hat die WAK-N vom Ergebnis der Vernehmlassung zu ihrem Erlass zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative [22.454 Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften](#) Kenntnis genommen. Bis zum Fristende Anfang März 2024 waren insgesamt 54 Stellungnahmen zur Vorlage eingegangen. Der Entwurf stiess in der Vernehmlassung auf Kritik: Über zwei Drittel der Stellungnehmenden lehnten die vorgeschlagenen Verfassungsbestimmungen grundsätzlich ab. Insgesamt positionierten sich 19 Kantone und 19 Verbände gegen die Vorlage. Sieben Kantone, alle drei Stellung nehmenden politischen Parteien sowie sechs Organisationen und Verbände äusserten grundsätzliche Zustimmung zur vorgeschlagenen neuen Verfassungsbestimmung. Trotz der zwiespältigen Vernehmlassungsergebnisse beschloss die WAK-N mit 25 zu 0 Stimmen, am Entwurf festzuhalten und ihn zuhanden des Nationalrats zu verabschieden. Gleichzeitig stellte die Kommission den Entwurf dem Bundesrat zur Stellungnahme zu.

In seiner Sitzung vom 21. August 2024 hat der Bundesrat zum Entwurf der WAK-N zu [22.454 Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften](#) Stellung bezogen. Er unterstützte das Vorhaben, mittels einer Verfassungsbestimmung die Möglichkeit zur Erhebung einer besonderen Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbst genutzte Zweitliegenschaften zu schaffen, sofern der Eigenmietwert nicht mehr besteuert wird. Aus Sicht des Bundesrats überzeugt nach wie vor nur ein vollständiger Systemwechsel. Mit der vorgesehenen Objektsteuer auf Zweitliegenschaften haben insbesondere Tourismuskantone und -gemeinden die Möglichkeit, den Wegfall des Eigenmietwerts auszugleichen. Bei der direkten Bundessteuer ist hingegen keine finanzielle Kompensation vorgesehen.

(Quellen: [Bericht](#) der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates vom 27. Mai 2021 zur Parlamentarischen Initiative 17.400 / [Bericht](#) der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates vom 25. Juni 2024 zur Parlamentarischen Initiative 22.454 / Verschiedene Medienmitteilungen von den Kommissionen und vom Bundesrat / Amtliches Bulletin / Publikationen von Année politique Suisse zu den beiden Geschäften / Keystone-SDA-Meldungen)

## **Verhandlungen**

16.08.2022 WAK-N Beschluss, einen Erlassentwurf auszuarbeiten  
19.06.2023 WAK-S Zustimmung

## **Entwurf 1**

Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften ([BBI 2024 1774](#))

25.09.2024 NR Beschluss gemäss Entwurf  
12.12.2024 SR Nichteintreten  
18.12.2024 NR Festhalten  
19.12.2024 SR Zustimmung  
20.12.2024 NR Annahme in der Schlussabstimmung  
20.12.2024 SR Annahme in der Schlussabstimmung

Schlussabstimmungstext: ([BBI 2025 17](#))

In der Herbstsession 2024 beschäftigte sich der **Nationalrat** gleichzeitig mit den Geschäften **22.454 Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften** und **17.400 Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung**. Beim Geschäft 17.400 erklärten die Kommissionssprecherinnen Daniela Schneeberger (RL, BL) und Céline Amaudruz (V, GE), dass die Mehrheit der WAK-N ihrem Rat den Antrag stellt, an den beiden bestehenden Differenzen zum Ständerat festzuhalten. So verfolge die Kommissionsmehrheit weiterhin das Ziel eines vollständigen Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung, welcher sowohl Erst- als auch Zweitwohnungen miteinschliesst. Um mögliche Steuereinbussen für die Kantone und Gemeinden auszugleichen, könne dank der Umsetzung des Geschäfts 22.454 dann eine besondere Liegenschaftssteuer erhoben werden. Wichtig bei dieser Vorlage sei, dass diese besondere Liegenschaftssteuer nur dann zur Anwendung komme, wenn der Mietwert von selbstgenutzten Zweitliegenschaften weder vom Bund noch von den Kantonen besteuert werde und der vollständige Systemwechsel vollzogen werde. Diese wechselseitige Abhängigkeit dieser beiden Geschäfte sei sachlich notwendig, weil eine Abweichung von den Besteuerungsgrundsätzen nach Artikel 127 Absatz 2 der Bundesverfassung nur im Falle einer Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften und aufgrund der damit verbundenen Mindereinnahmen zu rechtfertigen ist. Andernfalls sollen die Kantone die besondere Liegenschaftssteuer nicht erheben dürfen. Eine Minderheit um Olivier Feller (RL, VD) wollte sich hingegen an der ständerätslichen Lösung orientieren und beantragte die Abschaffung des Eigenmietwerts auf Erst-, nicht aber auf Zweitwohnungen. Der Minderheitsprecher hob unter anderem hervor, dass sich die Kantone mit besonders vielen Zweitwohnungen in der Vernehmlassung gegen einen vollständigen Systemwechsel ausgesprochen hätten. Schliesslich folgte die Mehrheit des Nationalrates der Kommissionsmehrheit und entschied sich mit 153 zu 39 Stimmen bei einer Enthaltung für den vollständigen Systemwechsel. Falls der Nationalrat hier der Minderheit Feller gefolgt wäre und dem vollständigen Systemwechsel, also der Abschaffung des Eigenmietwerts mit Einbezug der Zweitwohnungsliegenschaften, nicht zugestimmt hätte, hätte die Vorlage 22.454 keinen Sinn mehr ergeben und wäre laut den Kommissionssprecherinnen zurückgezogen worden.

Die zweite Differenz bot sich bei den Abzügen von Schuldzinsen: Die Kommissionsmehrheit sprach sich neu für eine quota-restriktive Variante des Schuldzinsabzugs aus. Bei der quota-restriktiven Methode sind die Schuldzinsen ausgehend von der Quote aus Immobilienvermögen, ohne das selbstgenutzte Wohneigentum, am Gesamtvermögen abzugsfähig. Dies bedeutet, dass im Zähler z. B. nur noch vermietete Wohnungen auftauchen und keine mobilen Vermögenswerte zum Abzug berechtigen. Die Quote multipliziert man mit den Schuldzinsen und erhält dann die abzugsfähigen Schuldzinsen. Damit distanzierte sich die Kommissionsmehrheit vom Beschluss des Nationalrats in der Sommersession 2023, der noch Schuldzinsabzüge von maximal 40 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge vorsah. Die Kommissionsmehrheit empfahl diesen Ansatz unter anderem, da er von allen präsentierten Lösungen zu den geringsten Steuerausfällen führen würde. Eine weitere Minderheit Feller forderte auch bezüglich der Schuldzinsabzüge die Adhäsion zum ständerätslichen Beschluss, welcher Schuldzinsabzüge von bis zu 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge vorsah. Eine andere Minderheit, vertreten durch Erich Hess (V, BE), forderte einen Schuldzinsabzug im Umfang des vollständigen steuerbaren Vermögens. Auch hier entschied sich der Nationalrat der Kommissionsmehrheit zu folgen und die beiden Minderheiten abzulehnen.

Nach den getroffenen Entscheidungen zum Geschäft 17.400 (Festhalten am vollständigen Systemwechsel) behandelte der Nationalrat auch noch formell das Geschäft **22.454 Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften**. Eintreten wurde ohne Gegenantrag beschlossen und der Entwurf wurde bei der Detailberatung stillschweigend ohne Minderheit angenommen. In der Gesamtabstimmung nahm der Nationalrat den Entwurf einstimmig mit 191 Stimmen bei 3 Enthaltungen an.

Am 12. Dezember 2024 behandelte der **Ständerat** die Geschäfte **22.454 Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften** und **17.400 Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung** gleichzeitig. Die vorberatende WAK-S hatte sich im November 2024 eingehend mit den verbleibenden Differenzen in der Vorlage 17.400 befasst und gleichzeitig die inhaltlich damit verbundene Vorlage 22.454 zur Schaffung einer besonderen Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften beraten. Kommissionssprecher Pirmin Bischof (M-E, SO) beantragte dem Ständerat im Sinne eines Kompromisses, bei den beiden verbleibenden Differenzen den Vorschlägen des Nationalrats zu folgen. Neu soll jedoch im Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung klar festgehalten werden, dass die vollständige Abschaffung des Eigenmietwertes nur dann in Kraft tritt, wenn gleichzeitig die Verfassungsänderung zur Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften angenommen wird. So laufen die Gebirgskantone nicht Gefahr, dass der Eigenmietwert schweizweit abgeschafft wird, sie aber bei einer Niederlage in der Volksabstimmung keine Objektsteuer einführen können. In der vorberatenden Kommission gab es zu den verbleibenden Differenzen jedoch starke Minderheiten. So beantragte die Minderheit Schmid (RL, GR) dem Ständerat, nicht auf die Vorlage zur Objektsteuer einzutreten. Zudem sollte bei den Differenzen im Hauptgeschäft 17.400 weiterhin der ständerärtlichen Lösung gefolgt werden, die vorsieht, den Systemwechsel vorerst nur für den Erstwohnsitz zuzulassen und den Schuldzinsenabzug auf bis zu 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge zu begrenzen. Nach einer animierten Debatte trat der Ständerat schliesslich nicht auf die Vorlage **22.454 Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften** ein. Diesen Entscheid fällte er mit 26 zu 15 Stimmen bei einer Enthaltung. Noch deutlicher fiel das Nein zur Abschaffung des Eigenmietwerts bei Zweitliegenschaften aus: Mit 29 zu 12 Stimmen lehnte er diesen Vorschlag ab. Mit 26 zu 13 Stimmen bei einer Enthaltung erteilte er schliesslich auch dem Kompromissvorschlag des Nationalrats beim Schuldzinsenabzug eine Absage.

Die beiden Geschäfte gingen zurück in den **Nationalrat**, der in seiner Sitzung vom 16. Dezember 2024 zuerst das Geschäft **17.400 Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung** behandelte. Die Kommissionssprecher Leo Müller (M-E, LU) und Paolo Pamini (V, TI) beantragten ihrem Rat, an den beiden bestehenden Differenzen zum Ständerat festzuhalten: vollständiger Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, welcher sowohl Erst- als auch Zweitwohnungen miteinschliesst, sowie quotal-restriktive Methode beim Schuldzinsabzug. Eine Minderheit um Beat Walti (RL, ZH) wollte bei beiden Differenzen hingegen den Beschlüssen des Ständerats zustimmen, um die Vorlage damit zu bereinigen. Nationalrat Walti begründete dies unter anderem mit dem Widerstand gegen die Befreiung von Zweitwohnungen. Eine Erstwohnung sei ein Grundbedürfnis, eine Zweitwohnung dagegen nicht. Zudem sei die von der Mehrheit der vorberatenden Kommission vertretene quotal-restriktive Methode komplizierter zu verstehen als der Vorschlag des Ständerats. Der Nationalrat folgte jedoch der Kommissionsmehrheit und lehnte die Anträge der Minderheiten ab. Mit 115 zu 74 Stimmen und 6 Enthaltungen sprach sich die grosse Kammer für den vollständigen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung aus. Mit 161 zu 30 Stimmen bei 4 Enthaltungen entschied sich der Nationalrat ausserdem für die quotal-restriktive Methode beim Schuldzinsabzug. Somit musste sich die Einigungskonferenz mit dem Geschäft **17.400 Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung** befassen.

Über die Vorlage **22.454 Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften** wollte der Nationalrat erst entscheiden, wenn feststeht, welche Lösung die Einigungskonferenz für das Geschäft 17.400 beantragt. Mit 160 zu 30 Stimmen nahm der Nationalrat einen entsprechenden Ordnungsantrag von Thomas Aeschi (V, ZG) an.

Ein Antrag der Einigungskonferenz wird zunächst immer vom Erstrat behandelt. Stimmt dieser dem Einigungsantrag zu, wird er an den anderen Rat weitergeleitet. Somit wurde das Geschäft **17.400 Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung** am 18. Dezember 2024 zuerst im **Ständerat** behandelt. Die Einigungskonferenz hat in zwei getrennten Abstimmungen mit jeweils 17 zu 9 Stimmen beschlossen, bei den beiden noch strittigen Differenzen bezüglich der Zweitwohnungen und des Schuldzinsenabzugs dem Nationalrat zu folgen. Letztlich beantragte sie den beiden Kammern einstimmig mit 26 zu 0 Stimmen, der vorliegenden Vorlage zuzustimmen. Dementsprechend bat Kommissionssprecher Pirmin Bischof (M-E, SO) den Ständerat, dem Antrag der Einigungskonferenz zuzustimmen: «Wenn Sie

Ja stimmen, wird der Eigenmietwert abgeschafft; wenn Sie Nein stimmen, wird der Eigenmietwert nicht abgeschafft.» Schliesslich folgte der Ständerat mit 22 zu 15 Stimmen bei 6 Enthaltungen dem Vorschlag der Einigungskonferenz. Die Nein-Stimmen kamen überwiegend von den Vertreterinnen und Vertretern der sozialdemokratischen und der grünen Fraktion. Die Vertreterinnen und Vertreter der anderen Fraktionen stimmten dem Vorschlag der Einigungskonferenz dagegen meistens zu.

Am gleichen Tag behandelte dann auch der **Nationalrat** gleichzeitig den Antrag der Einigungskonferenz zur Vorlage **17.400 Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung** sowie das Geschäft **22.454 Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften**. Beim Geschäft 17.400 stimmte der Nationalrat schliesslich mit 114 zu 57 Stimmen bei 19 Enthaltungen der Vorlage der Einigungskonferenz zu. Für die Annahme der Vorlage stimmten die SVP-Fraktion, die Mitte-Fraktion, die FDP-Liberale Fraktion und die Grünliberale Fraktion. Eher gegen die Annahme der Vorlage stimmten die sozialdemokratische und die grüne Fraktion. Danach wurde beim Geschäft **22.454 Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften** der Nichteintretensantrag von der Minderheit Beat Walti (RL, ZH) zurückgezogen und der Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften diskussions- und oppositionslos gemäss dem Antrag der Kommissionsmehrheit angenommen.

Am 19. Dezember 2024 kam das Geschäft **22.454 Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften** schliesslich noch in den **Ständerat**. Kommissionsberichterstatter Pirmin Bischof (M-E, SO) informierte den Ständerat darüber, dass die vorberatende Kommission das Geschäft am Morgen des 19. Dezembers 2024 vorberaten hatte. Da der Ständerat dazu bisher noch keine Eintretensdebatte geführt hatte, beantragte die WAK-S ihrem Rat zuerst mit 10 zu 3 Stimmen ohne Enthaltungen, auf diese Vorlage einzutreten. In der Gesamtabstimmung beschloss die WAK-S mit 10 zu 2 Stimmen bei einer Enthaltung, dem Entwurf zuzustimmen. Ständerat Bischof erinnerte daran, dass das gestern von beiden Räten verabschiedete Geschäft **17.400 Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung** eine Verbindungskausel zum vorliegenden Geschäft enthält. Bei einer Ablehnung dieser Vorlage würde der Eigenmietwert nicht aufgehoben, sondern bliebe bestehen. Dies könnte man so wollen, die Kommissionsmehrheit der WAK-S möchte dies jedoch ändern. Entsprechend beantragte er der kleinen Kammer, diesem Entwurf zuzustimmen.

Ständerätin Eva Herzog (S, BS) beantragte als Vertreterin der Kommissionsminderheit der kleinen Kammer, nicht auf diese Vorlage einzutreten. Sie machte darauf aufmerksam, dass die Regierungskonferenz der Gebirgskantone, viele andere Kantone, Verbände und Organisationen mit dieser Vorlage nicht einverstanden seien und die hier geplante Objektsteuer keinen Ersatz für die hohen Steuerausfälle in den verschiedenen Kantonen und Gemeinden darstelle. Sie wies erneut darauf hin, dass mit der Objektsteuer auf Zweitliegenschaften auch diverse offene Fragen verbunden wären, die rechtlich und verfahrensökonomisch sehr komplex sind und sich hinsichtlich der künftigen Umgehungs- oder Optimierungsmöglichkeiten nicht schnell beantworten lassen.

Der Ständerat folgte aber schliesslich der Kommissionsmehrheit und trat mit 21 zu 18 Stimmen bei 5 Enthaltungen auf das Geschäft ein. In der Gesamtabstimmung stimmte die kleine Kammer der Vorlage mit 22 zu 16 Stimmen bei 6 Enthaltungen ebenfalls zu.

In der **Schlussabstimmung** nahmen der Nationalrat mit 106 zu 69 Stimmen bei 19 Enthaltungen und der Ständerat mit 25 zu 16 Stimmen bei 3 Enthaltungen das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung an. Für die Annahme der Vorlage stimmten vor allem die SVP-Fraktion, die FDP-Liberale Fraktion, die Mitte-Fraktion und die Grünliberale Fraktion. Gegen die Annahme der Vorlage stimmten die sozialdemokratische und die grüne Fraktion.

Und der Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften wurde in der **Schlussabstimmung** vom Nationalrat mit 123 zu 57 Stimmen bei 14 Enthaltungen und vom Ständerat mit 25 zu 15 Stimmen bei 4 Enthaltungen angenommen. Für die Annahme dieses Bundesbeschlusses stimmten die SVP-Fraktion, die FDP-Liberale Fraktion, die Mitte-Fraktion und die grüne Fraktion. Gegen die Annahme der Vorlage stimmten hingegen die sozialdemokratische Fraktion. Die Grünliberale Fraktion war bei dieser Frage gespalten.

Da der am 20. Dezember 2024 vom Parlament angenommene Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften eine Änderung der Bundesverfassung vorsieht, unterliegt er zwingend einer obligatorischen Volksabstimmung. Dabei müssen sowohl das Volks- als auch das Ständemehr erreicht werden. Sollte diese Verfassungsänderung von Volk oder Ständen abgelehnt

werden, so würde auch das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung und damit die vollständige Abschaffung des Eigenmietwerts nicht in Kraft treten.

Der Bundesrat hat in seiner Sitzung vom 21. Mai 2025 beschlossen, den Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften am 28. September 2025 zur Abstimmung zu bringen.

(Quellen: Verschiedene Medienmitteilungen von den Kommissionen / Amtliches Bulletin / Publikationen von Année politique Suisse zu den beiden Geschäften / Keystone-SDA-Meldungen)

## 2 Résumé des délibérations

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

Cela fait plusieurs années que le Parlement s'efforce de changer le système d'imposition du logement : l'idée est de supprimer l'imposition de la valeur locative et de compenser cette suppression par une restriction draconienne des déductions autorisées par le régime actuel. Les tentatives lancées jusqu'ici ont cependant échoué les unes après les autres. Le 2 février 2017, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États (CER-E) a remis l'ouvrage sur le métier en déposant l'initiative parlementaire **17.400 Imposition du logement. Changement de système**, qui vise à permettre le passage à un régime qui ne soit plus fondé sur l'imposition de la valeur locative.

Il est ressorti des délibérations parlementaires relatives à cet objet que le Conseil des États souhaitait ne pas étendre le changement de système aux résidences secondaires occupées par leur propriétaire. Contrairement au Conseil national, qui s'est toujours montré favorable à un changement de système complet incluant les résidences secondaires. Comme un changement intégral viendrait cependant grever très sérieusement les recettes fiscales des cantons de montagne et des cantons touristiques, il était évident que les communes et les cantons touchés devraient obtenir une compensation. Consciente de cet impératif, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national (CER-N) a, le 16 août 2022, déposé l'initiative **22.454 Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires**. Cette initiative avait pour but la création d'une base constitutionnelle permettant aux communes et aux cantons touchés de prélever un impôt sur les résidences secondaires équivalant dans une large mesure aux pertes de recettes fiscales causées par le changement de système intégral.

Lors de ses séances du 25 août 2021 et du 21 août 2024, le Conseil fédéral a donné son avis sur les deux objets. Il a estimé que seul un changement de système général était envisageable s'agissant de l'imposition de la valeur locative. Il soutient donc le projet consistant à permettre, au moyen d'une nouvelle disposition constitutionnelle, la perception d'un impôt immobilier spécial sur les résidences secondaires occupées par leur propriétaire, à condition que le système fondé sur l'imposition de la valeur locative soit bel et bien remplacé intégralement par un nouveau régime.

Dans le cas du projet **17.400 Imposition du logement. Changement de système**, les deux chambres ont mis longtemps à trouver un terrain d'entente. Tout comme le Conseil fédéral, le Conseil national voulait une suppression générale de la valeur locative, soit aussi pour les résidences secondaires. Le Conseil des États, pour sa part, demandait que la valeur locative ne soit supprimée que pour les résidences principales, notamment parce que de nombreux cantons étaient opposés à une exonération des résidences secondaires, qui aurait représenté une réduction substantielle de leurs recettes fiscales. Il a fallu attendre la proposition de la conférence de conciliation pour que le Conseil des États se laisse finalement convaincre d'adhérer à l'idée d'un changement de système général. Au vote final, qui a eu lieu le 20 décembre 2024, la loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement a obtenu l'approbation des deux conseils.

Ce déblocage a aussi permis l'adoption, par les deux conseils, du projet **22.454 Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires**. L'arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires a en effet lui aussi été adopté par les deux conseils au vote final le 20 décembre 2024.

Comme cet arrêté fédéral appelle une modification de la Constitution, il doit obligatoirement être soumis à l'approbation du peuple et des cantons. Cette votation populaire aura lieu le 28 septembre 2025. Au cas où la modification de la Constitution serait rejetée, la loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement – et avec elle la suppression générale de la valeur locative – n'entrerait pas entrer en vigueur.

## Situation initiale

Lors de sa séance du 9 janvier 2017, la CER-E s'est penchée sur la question de l'imposition de la valeur locative, soulevée dans la motion [13.3083 Sécurité du logement. Droit d'option irrévocable quant à la valeur locative](#), qui avait été déposée par le conseiller national Hans Egloff le 14 mars 2013. Si la commission a alors estimé qu'un changement de système était souhaitable en soi, elle a néanmoins proposé à son conseil de rejeter la motion Egloff, notamment parce qu'elle était opposée au droit d'option prévu dans l'intervention. La CER-E a en revanche décidé d'œuvrer elle-même à un changement de système au moyen d'une initiative parlementaire, qu'elle a décidé de déposer le 2 février 2017, par 11 voix contre 0 et une abstention (iv. pa. [17.400 Imposition du logement. Changement de système](#)). Selon le texte de l'initiative, le changement de système impliquant la suppression de l'imposition de la valeur locative devait être limité au logement principal. La CER-E y avait également précisé que le nouveau régime devait, dans la mesure du possible, ne pas avoir d'effet sur les recettes fiscales, ne pas engendrer de disparités entre locataires et propriétaires contraires à la Constitution et encourager la propriété du logement conformément aux dispositions constitutionnelles en vigueur.

Le 14 août 2017, la CER-N a approuvé à l'unanimité l'initiative déposée par la CER-E. Celle-ci a ainsi été chargée d'élaborer un projet d'acte.

Lors de ses séances des 15 février, 3 mai et 20 août 2018, la CER-E a défini les grandes lignes du projet. Elle a ensuite chargé l'administration et son secrétariat de préparer un avant-projet sur cette base et de rédiger le rapport explicatif y afférent.

Le 14 février 2019, la CER-E s'est penchée sur l'avant-projet et l'a approuvé par 10 voix contre 0 et une abstention. Elle a ensuite décidé de l'envoyer en consultation avec le rapport explicatif. La procédure de consultation a duré du 5 avril au 12 juillet 2019.

Au vu de l'accueil peu favorable réservé à l'avant-projet dans le cadre de la consultation – non moins de 21 cantons s'y sont notamment opposés – la CER-E a certes pris acte, le 29 août 2019, du rapport sur les résultats de la consultation, mais a renoncé, dans un premier temps, à adopter un projet à l'intention du Conseil des États. À l'occasion de plusieurs séances, elle a en revanche chargé l'administration de procéder à des clarifications supplémentaires sur plusieurs questions spécifiques, notamment le problème des résidences secondaires, les déductions des intérêts passifs, la répartition intercantonale des impôts ou encore les conséquences sur les contribuables. Le 27 mai 2021, la CER-E a finalement procédé à la discussion par article et adopté, par 9 voix contre 2 et une abstention, son projet de loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement, à l'intention de son conseil.

Lors de sa séance du 25 août 2021, le Conseil fédéral a adopté son avis relatif au projet de loi et a proposé au Parlement d'entrer en matière sur le projet. En même temps, il a aussi présenté des propositions d'amendement visant à modifier certaines grandes lignes du projet, dont le changement de système : il a proposé à cet égard un changement complet de système impliquant la suppression de la valeur locative aussi pour les résidences secondaires. Il estimait en effet qu'un changement total permettrait de mieux tirer parti du potentiel de simplification offert par un changement de système.

Le Conseil des États s'est penché une première fois sur l'objet [17.400 Imposition du logement. Changement de système](#) lors de la session d'automne 2021. Au terme de débats animés, les membres du Conseil des États ont finalement décidé, par 26 voix contre 15, d'entrer en matière sur le projet et de rejeter la proposition de non-entrée en matière de Paul Rechsteiner (S, SG). Certains membres du conseil estimaient cependant que le projet contenait des éléments qui n'avaient pas encore été traités de manière optimale et qu'il était opportun que la CER-N ainsi que le Conseil national les reconsidèrent d'un œil critique. Dans la discussion par article qui a suivi, c'est avant tout la déduction des intérêts passifs qui a retenu l'attention du conseil. Une minorité de la commission proposait d'adhérer à la proposition du Conseil fédéral, qui visait à autoriser une déduction des intérêts passifs à hauteur de 70 % du rendement imposable de la fortune. La majorité de la commission souhaitait par contre supprimer complètement la déduction des intérêts passifs. En fin de compte, la Conseil des États a opté en faveur de la proposition de minorité, qu'il a approuvée par 28 voix contre 15. Au vote sur l'ensemble, le conseil a adopté le projet par 20 voix contre 17 et 2 abstentions.

Pendant près d'une année – d'octobre 2021 à août 2022 – le projet relatif au changement de système d'imposition du logement a occupé la CER-N de manière répétée : en automne 2021, la commission a

entendu une délégation de la Conférence des directrices et directeurs cantonaux des finances ainsi que des représentantes et représentants de différents groupes d'intérêts et des milieux scientifiques. Elle a en outre chargé l'administration de réfléchir aux possibilités de compensation qui s'offriraient aux cantons touristiques si le Conseil national devait décider d'étendre le changement de système aux résidences secondaires. En effet, le Conseil des États avait initialement voulu exclure les résidences secondaires du changement de système par crainte d'une baisse substantielle des recettes fiscales des cantons touristiques. La commission a aussi demandé à l'administration d'évaluer les retombées du changement de système sur l'économie nationale. Par la suite, la CER-N a encore attribué à l'administration différentes mandats supplémentaires, notamment celui de déterminer quels allègements pourraient être mis en place pour les propriétaires ayant largement remboursé leur hypothèque, mais ayant un faible revenu, et par quels moyens il serait possible d'assurer que les locataires ne soient pas désavantagés par rapport aux propriétaires. La commission a aussi demandé plus d'informations sur l'aménagement de la déduction des intérêts passifs.

En novembre 2021, la CER-N a finalement décidé d'entrer en matière sur le projet par 17 voix contre 6 et 2 abstentions. La majorité de la commission était d'avis que le régime d'imposition en vigueur, fondé sur l'imposition de la valeur locative, était non seulement difficilement compréhensible pour beaucoup, mais aussi très lourd sur le plan administratif. Consciente que toutes les questions n'avaient pas encore été tirées au clair, la majorité a néanmoins estimé que le projet de loi issu du Conseil des États avait le potentiel de réunir une majorité. Une minorité de la commission craignait notamment que le projet adopté par le Conseil des États soit génératrice d'inégalités entre locataires et propriétaires. Elle était par ailleurs d'avis que les recettes fiscales risquaient d'être déjà lourdement gênées par d'autres mesures de réduction d'impôts.

En mai 2022, la CER-N s'est, pour la première fois, penchée en détail sur le projet et a rédigé différentes propositions d'amendement du projet du Conseil des États. D'abord, elle a décidé à l'unanimité de proposer au Conseil national un changement de système général, qui inclue les résidences secondaires, d'une part, pour des raisons d'économie administrative et, d'autre part, pour éviter des lacunes fiscales. Ensuite, la commission s'est prononcée en faveur de l'autorisation, au niveau fédéral également, de déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et les frais de démolition, alors que le Conseil des États avait souhaité maintenir cette possibilité uniquement au niveau cantonal. À une courte majorité, la CER-N a encore proposé d'autoriser des déductions des frais de remise en état. Par ailleurs, elle a proposé à son conseil d'autoriser la déduction des intérêts passifs jusqu'à concurrence de 100 % du rendement imposable de la fortune. Le Conseil des États, pour sa part, s'était prononcé pour un plafond de 70 %. Enfin, la CER-N a proposé la suppression de la déduction prévue pour l'acquisition d'un premier logement principal, estimant que celle-ci était contraire à l'esprit du système et que la formule retenue pour la déduction des intérêts passifs était déjà généreuse. La majorité de la commission a par ailleurs rejeté une proposition visant à permettre une déduction des frais de loyer.

Après avoir demandé à l'administration une nouvelle évaluation des coûts de son projet, la commission a, dans le cadre de sa deuxième lecture, qui a eu lieu en août 2022, décidé de maintenir toutes ses propositions d'amendement. Au vote sur l'ensemble, le projet modifié par la CER-N n'a cependant été adopté que de justesse, par 12 voix contre 10. Une minorité a proposé de ne pas entrer en matière. Consciente que sa décision d'étendre le changement de système aux résidences secondaires aurait pour conséquence de faire baisser les recettes fiscales des cantons touristiques, la CER-N a aussi décidé de déposer l'initiative [22.454 Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires](#). Cette initiative avait pour but de créer une base constitutionnelle permettant le prélèvement d'un nouvel impôt réel sur les résidences secondaires, en compensation de la diminution des recettes que le changement de système généralisé risquait d'entraîner pour les communes et les cantons touchés. La commission a estimé qu'une base constitutionnelle était nécessaire parce que les tentatives d'introduction d'un impôt sur les résidences secondaires faites par le passé (train de mesures fiscales 2001 et contre-projet indirect à l'initiative populaire « Sécurité du logement à la retraite ») avaient montré que des réglementations au niveau de la loi n'étaient pas envisageables, car elles se heurtaient à des restrictions constitutionnelles.

Le Conseil national s'est penché pour la première fois sur l'objet [17.400 Imposition du logement. Changement de système](#) à la session d'automne 2022. Dans le cadre du débat d'entrée en matière, le conseil a été appelé à se prononcer sur une proposition de non-entrée en matière et sur deux propositions de renvoi du projet à la commission chargée de l'examen préalable. Ces propositions ont toutes trois été

déposées par Cédric Wermuth (S, AG), porte-parole de la minorité de la commission. Le député a émis un avis critique sur le projet et a présenté différents arguments contre une entrée en matière. Il a ensuite annoncé que si le conseil décidait malgré tout d'entrer en matière sur le projet, il s'efforcerait d'obtenir un renvoi de ce dernier à la commission. La seconde proposition de renvoi émanait de Markus Ritter (M-E, SG). Bien que favorable tant à l'entrée en matière qu'à la suppression de la valeur locative, celui-ci souhaitait renvoyer le projet à la commission parce qu'il était d'avis qu'il n'était pas réaliste de vouloir faire accepter par le peuple un projet impliquant des pertes de recettes fiscales estimées à 3,8 milliards de francs au total. Pour remédier aux faiblesses du projet, il estimait qu'un renvoi à la commission était plus judicieux qu'un débat au sein du conseil. Il était en outre persuadé que la collaboration avec les cantons devait être intensifiée sur ce dossier, qui les touchait très directement, et a exprimé l'opinion que le projet s'était trop éloigné de l'objectif initial du changement de système. Il a aussi critiqué le fait que le projet prévoie le maintien de la déduction des intérêts passifs malgré la suppression de la valeur locative. Le groupe libéral-radical et le groupe de l'UDC se sont exprimés en faveur de l'entrée en matière. Le groupe des VERT-E-S et le groupe socialiste, par contre, ont recommandé la non-entrée en matière. Les groupes du Centre et vert'libéral ont préconisé l'entrée en matière et l'adoption de la proposition de renvoi Ritter. Enfin, le conseiller fédéral Ueli Maurer a lui aussi donné son avis sur le projet, précisant que le Conseil fédéral était favorable à un changement de système, car il souhaitait supprimer les incitations à l'endettement, simplifier le système en vigueur et trouver des solutions qui tiennent compte de la situation des propriétaires à la retraite ayant un faible revenu. Il a cependant également souligné que le coût du projet était prohibitif et qu'il ne trouverait donc pas de majorité. C'est pourquoi il a recommandé au Parlement de soutenir la proposition de renvoi Ritter.

À l'heure du vote, le Conseil national s'est exprimé d'abord sur la proposition de non-entrée en matière présentée par la minorité Wermuth, la rejetant par 125 voix contre 68. Le conseiller national Cédric Wermuth a alors retiré sa proposition de renvoi à la commission. Ensuite, le conseil a adopté la proposition de renvoi Ritter par 114 voix contre 77 et 2 abstentions. Les groupes du Centre, vert'libéral, socialiste et des VERT-E-S ont soutenu la proposition Ritter en bloc et ont ainsi renvoyé le projet à la CER-N.

Après ce renvoi du projet visant à changer le système d'imposition de la propriété du logement à la commission par le Conseil national en automne 2022, la CER-N a remis l'ouvrage sur le métier en mai 2023, sur la base des travaux préparatoires d'une sous-commission spécialement instituée à cet effet qui a étudié la question sous tous les angles. Les nouvelles propositions élaborées par la sous-commission ont permis de rapprocher la CER-E de la position du Conseil des États. La majorité de la commission a notamment décidé de renoncer à la majeure partie des déductions qu'elle proposait. Afin de réduire les incitations à l'endettement, la CER-N a en outre proposé que les intérêts passifs ne puissent plus être déduits qu'à hauteur de 40 % du rendement imposable de la fortune. La majorité de la CER-N a néanmoins continué de soutenir un changement de système complet, incluant les résidences secondaires.

Durant la session d'été 2023, l'objet a été soumis une nouvelle fois au Conseil national. Comme le débat d'entrée en matière avait déjà eu lieu lors de la session d'automne 2022, le conseil a directement passé à la discussion par article, qui a été divisée en deux blocs thématiques : dans le cadre du premier bloc, les membres du conseil ont débattu du changement de système et des déductions. Ils ont été convaincus par les arguments de la majorité de la commission et ont une nouvelle fois soutenu l'idée d'un changement de système complet, incluant l'abolition de l'imposition de la valeur locative pour les résidences secondaires. Une minorité emmenée par Daniela Schneeberger (RL, BL) souhaitait se rallier à la version du Conseil des États et ne pas assujettir les résidences secondaires au même régime que les logements principaux. Cette idée n'a cependant été que très peu soutenue en dehors du groupe libéral-radical. Afin que le projet n'ait, si possible, pas d'effets sur les recettes fiscales, l'abolition de l'imposition de la valeur locative devait s'accompagner de la suppression de pratiquement toutes les déductions autorisées pour l'impôt fédéral direct. Le Conseil national a ainsi décidé de n'admettre la déduction de frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques qu'à certaines conditions. Il a également rejeté la proposition de la minorité qui demandait l'autorisation temporaire de déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie. Le même sort a été réservé à la proposition de minorité préconisant l'introduction d'une déduction de loyer. Le Conseil national s'est en revanche prononcé en faveur d'une déduction pour l'acquisition d'un premier logement, comme le Conseil des États : il souhaitait ainsi permettre aux contribuables qui acquièrent pour la première fois un immeuble en Suisse destiné durablement et exclusivement à leur usage personnel de déduire les

intérêts passifs privés imputables audit immeuble durant l'année fiscale qui suit celle au cours de laquelle ils l'ont acquis.

Dans le cadre du deuxième bloc, le Conseil national s'est penché sur la question de la déduction des intérêts passifs. Sur ce point, toutes les propositions de minorité déposées ont été rejetées et le conseil s'est systématiquement rallié à l'avis de la majorité de la CER-N : il a fixé le plafond applicable à la déduction des intérêts passifs à 40 % du rendement imposable de la fortune, alors que le Conseil fédéral et le Conseil des États souhaitaient le fixer à 70 %.

Au vote sur l'ensemble, le projet remanié par le Conseil national a été adopté par 109 voix contre 75 et 8 abstentions. Le groupe socialiste et le groupe des VERT-E-S l'ont rejeté en bloc, soutenus par certains membres des groupes vert/libéral, UDC et du Centre.

En juin 2023, la CER-E a examiné tant le projet [17.400 Imposition du logement. Changement de système](#) que l'objet [22.454 Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires](#). Lors de la session d'été 2023, le Conseil national avait créé deux divergences par rapport au projet de loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement adopté par le Conseil des États. À l'issue de la discussion du projet, la majorité de la CER-E a confirmé la position du Conseil des États sur les points litigieux : elle continuait de vouloir limiter le changement de système aux résidences principales et d'en exclure les résidences secondaires ; sur la question de la déduction des intérêts passifs, la plupart des membres de la commission ont également réaffirmé leur adhésion à la position du Conseil des États, qui était d'autoriser les déductions à hauteur de 70 % du rendement imposable de la fortune.

S'agissant de la création d'une base constitutionnelle permettant l'introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires, la majorité de la CER-E n'y était pas fondamentalement opposée et s'est donc ralliée à la décision de la CER-N du 16 août 2022 par 7 voix contre 5 et une abstention. Comme la CER-E jugeait cependant important que le changement de système d'imposition puisse se faire rapidement et comme elle estimait que la mise en œuvre d'une nouvelle norme constitutionnelle prendrait plusieurs années, elle a maintenu sa position relative à l'objet [17.400 Imposition du logement. Changement de système](#), qui était d'exclure jusqu'à nouvel ordre les résidences secondaires du nouveau régime. En conséquence, l'initiative parlementaire [22.454 Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires](#) a été renvoyée à la CER-N, qui, en tant que commission à l'origine de l'initiative, a alors été chargée d'élaborer un projet d'acte.

En novembre 2023, la CER-N s'est une nouvelle fois penchée sur l'objet [22.454 Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires](#). Elle a adopté le projet par 19 voix contre 0 et 3 abstentions avant de l'envoyer en consultation.

Durant la session d'hiver 2023, le Conseil des États s'est vu soumettre le projet [17.400 Imposition du logement. Changement de système](#) en deuxième lecture. Deux propositions de minorité étaient en concurrence avec les propositions de la majorité : la minorité Sommaruga (S, GE) demandait un ralliement à la version du Conseil national, qui préconisait un changement de système d'imposition pour tous les logements occupés par leur propriétaire, y compris les résidences secondaires ; la minorité Zanetti (S, SO), elle, demandait la suppression intégrale de la déduction des intérêts passifs, comme le prévoyait le premier projet élaboré par la CER-E en été 2021. Dans sa majorité, le Conseil des États a toutefois approuvé les propositions de la majorité de la commission, rejetant donc les deux propositions de minorité. L'objet a alors été renvoyé au Conseil national, sans que les deux divergences n'aient pu être éliminées.

En juin 2024, la CER-N a pris acte des résultats de la procédure de consultation concernant son projet relatif à la mise en œuvre de l'initiative parlementaire [22.454 Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires](#). Début mars, au terme du délai accordé, 54 réponses avaient été enregistrées au total. Le projet a suscité des réactions critiques : plus de deux tiers des participants à la consultation ont rejeté le principe même des dispositions constitutionnelles proposées. Au total, 19 cantons et 19 associations se sont opposés au projet. En outre, 7 cantons, les 3 partis politiques qui ont pris position ainsi que 6 organisations et associations ont approuvé le projet sur le fond. Malgré les avis très partagés émis dans le cadre de la procédure de consultation, la CER-N a décidé à l'unanimité (par 25 voix contre 0) de maintenir le projet et de l'adopter à l'intention du Conseil national. En parallèle, la commission a transmis le projet au Conseil fédéral pour avis.

Lors de sa séance du 21 août 2024, le Conseil fédéral a donné son avis sur le projet de la CER-N relatif à l'initiative parlementaire [22.454 Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires](#). Il a soutenu l'idée de créer, au moyen d'une disposition constitutionnelle, la possibilité de prélever un impôt immobilier spécial sur les résidences secondaires occupées principalement par leur propriétaire, à condition que la valeur locative ne soit plus imposée. Il a aussi réaffirmé que seul un changement de système intégral était envisageable à son avis. À ses yeux, l'impôt réel prévu sur les résidences secondaires permettrait aux communes et cantons touristiques, en particulier, de compenser le manque à gagner dû à la suppression de l'imposition de la valeur locative. Il a relevé qu'en matière d'impôt fédéral direct, aucune compensation financière n'était par contre prévue.

(Sources : [Rapport](#) de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États du 27 mai 2021 relatif à l'initiative parlementaire 17.400 / [Rapport](#) de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national du 25 juin 2024 relatif à l'initiative parlementaire 22.454 / divers communiqués de presse des commissions et du Conseil fédéral / Bulletin officiel / publications d'Année politique Suisse relatives aux deux objets / communications Keystone-SDA)

## Délibérations

16.08.2022	CER-N	Décision d'élaborer un projet d'acte
19.06.2023	CER-E	Adhésion

## Projet 1

Arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires ([FF 2024 1774](#))

25.09.2024	CN	Décision conforme au projet
12.12.2024	CE	Ne pas entrer en matière
18.12.2024	CN	Maintenir
19.12.2024	CE	Adhésion
20.12.2024	CN	Adoption (vote final)
20.12.2024	CE	Adoption (vote final)

Texte soumis au vote final : ([FF 2025 17](#))

Durant la session d'automne 2024, le **Conseil national** s'est penché à la fois sur l'objet [22.454 Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires](#) et sur l'objet [17.400 Imposition du logement. Changement de système](#). S'agissant de l'objet 17.400, les rapporteuses de la commission Daniela Schneeberger (RL, BL) et Céline Amaudruz (V, GE), ont déclaré que la majorité de la CER-N proposait au conseil de maintenir les divergences avec le Conseil des États. Selon elles, la majorité de la commission continuait de soutenir un changement de système complet, s'appliquant tant aux logements principaux qu'aux résidences secondaires. En compensation des pertes de recettes fiscales que pourraient subir les cantons et les communes, l'objet 22.454 permettrait, une fois mis en œuvre, la perception d'un impôt immobilier spécial. Les rapporteuses ont mis en avant un point qu'elles estimaient essentiel : le projet prévoyait que cet impôt s'applique uniquement si la valeur locative des résidences secondaires occupées par leur propriétaire n'était pas imposée par la Confédération et les cantons, et si un changement complet de système était mis en œuvre. Elles ont insisté sur le fait que cette interdépendance entre les deux objets était nécessaire sur le fond, étant donné qu'une dérogation aux principes d'imposition prévus à l'art. 127, al. 2, de la Constitution ne se justifiait qu'en cas de suppression de l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires et en raison de la diminution des recettes qui en résulterait. Elles ont précisé que si tel n'était pas le cas, les cantons ne devaient pas être autorisés à prélever l'impôt immobilier spécial. Une minorité emmenée par Olivier Feller (RL, VD) privilégiait en revanche un ralliement à la position du Conseil des États et proposait de supprimer l'imposition de la valeur locative dans le cas des logements principaux, mais non dans celui des résidences secondaires. Le porte-parole de cette minorité a notamment souligné que, lors de la procédure de consultation, les cantons ayant un nombre de résidences secondaires particulièrement élevé s'étaient prononcés contre un changement de système intégral. La majorité du Conseil national s'est finalement rangée du côté de la majorité de sa commission en décider par 153 voix contre 39 et une abstention de soutenir l'idée d'un changement de système complet. Si le Conseil national avait suivi la minorité Feller en rejetant le changement de système intégral et donc la suppression de l'imposition de la valeur locative dans le cas des résidences secondaires, l'initiative 22.454 n'aurait plus eu de raison d'être et aurait donc – comme l'ont confirmé les deux rapporteuses de la commission – été retirée.

La seconde divergence portait sur la déduction des intérêts passifs : la majorité de la CER-N s'est prononcée en faveur d'une variante restrictive de la méthode proportionnelle, selon laquelle les intérêts passifs déductibles sont calculés sur la part de la fortune totale correspondant aux biens immobiliers, sans les logements destinés à l'usage personnel. En d'autres termes, selon cette méthode, seuls les biens immobiliers tels que les appartements loués peuvent être pris en compte pour la déduction, tandis que les actifs mobiliers ne donnent pas droit à une déduction. En multipliant cette part par les intérêts passifs, on obtient les intérêts passifs déductibles. Soutenant cette nouvelle formule, la majorité de la CER-N s'est distancée de la décision que le Conseil national avait prise durant la session d'été 2023 d'autoriser une déduction des intérêts passifs à hauteur de 40 % au plus du revenu imposable de la fortune. Une des raisons qui a poussé la majorité de la commission à recommander cette variante est que, de toutes les solutions envisagées, c'est celle qui entraînerait le moins de pertes de recettes fiscales. Une autre minorité Feller demandait un ralliement à la décision du Conseil des États aussi en matière de déduction des intérêts passifs en proposant une déductibilité jusqu'à concurrence de 70 % des revenus imposables de la fortune. Une autre minorité encore, représentée par Erich Hess (V, BE), proposait d'autoriser la déduction des intérêts passifs à hauteur de la totalité de la fortune imposable. Là encore, le Conseil national a décidé de suivre la majorité de sa commission et de rejeter les propositions des deux minorités.

Après s'être prononcé sur l'objet 17.400 (maintien du changement de système complet), le Conseil national a encore traité formellement l'objet 22.454 Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires. L'entrée en matière a été décidée sans opposition et le projet a été approuvé tacitement lors de la discussion par article, sans qu'aucune proposition de minorité ne soit déposée. Au vote final, le Conseil national a adopté le projet à l'unanimité, par 191 voix contre 0 et 3 abstentions.

Le 12 décembre 2024, le **Conseil des États** a traité ces mêmes objets 22.454 Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires et 17.400 Imposition du logement. Changement de système en parallèle. En novembre 2024, la CER-E avait non seulement procédé à un examen approfondi des divergences qui subsistaient au sujet de l'objet 17.400, mais aussi traité l'initiative parlementaire 22.454 visant à instituer un impôt immobilier spécial sur les résidences secondaires. Pirmin Bischof (M-E, SO), rapporteur de la commission, a présenté au conseil une proposition de compromis : le Conseil des États devait se rallier à la position du Conseil national sur les deux divergences subsistant entre les deux conseils ; en contrepartie, il devait être précisé clairement dans la nouvelle loi que la suppression complète de l'imposition de la valeur locative pourrait entrer en vigueur uniquement si la modification constitutionnelle visant l'introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires était acceptée. Les cantons de montagne ne risqueraient ainsi pas de voir la valeur locative supprimée dans toute la Suisse sans pouvoir, en compensation, introduire un nouvel impôt réel si l'initiative était rejetée par la suite en votation populaire. Dans la commission, les deux divergences restantes ont cependant été l'objet de propositions de minorité solidement soutenues : la minorité Schmid (RL, GR) a proposé au conseil de ne pas entrer en matière sur le projet 22.454 et de maintenir sa position sur les deux divergences subsistant quant à l'objet principal 17.400 en continuant de préconiser la restriction du changement de système au logement principal et en autorisant la déduction des intérêts passifs à hauteur de 70 % du revenu imposable de la fortune. Au terme d'un débat animé, le Conseil des États a finalement refusé d'entrer en matière sur l'objet 22.454 Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires. Cette décision a été prise par 29 voix contre 15 et une abstention. Les « non » ont été encore plus nombreux lors du vote sur la suppression de l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires, puisque le Conseil des États a rejeté cette proposition par 29 voix contre 12. Quant à la proposition de compromis du Conseil national en matière de déduction des intérêts passifs, elle a subi le même sort en échouant par 26 voix contre 13 et une abstention.

Les deux objets ont été renvoyés au **Conseil national**, qui, lors de sa séance du 16 décembre 2024, s'est d'abord penché sur l'objet 17.400 Imposition du logement. Changement de système. Leo Müller (M-E, LU) et Paolo Pamini (V, TI), les deux rapporteurs de la commission, ont proposé de maintenir les deux divergences avec le Conseil des États, continuant de défendre d'une part un changement de système complet qui inclue non seulement les logements principaux, mais aussi les résidences secondaires, et d'autre part la méthode restrictive pour la déduction des intérêts passifs. Une minorité emmenée par Beat Walti (RL, ZH) proposait en revanche d'éliminer les deux divergences en se ralliant à la position du Conseil des États. L'argument invoqué était notamment la résistance farouche à l'exonération des résidences secondaires. Selon la minorité Walti, le logement principal répond à un

besoin fondamental, ce qui n'est pas le cas des résidences secondaires. Elle a par ailleurs estimé que la méthode proportionnelle restrictive défendue par la majorité de la CER-N était plus difficile à comprendre que la proposition du Conseil des États. Le Conseil national s'est cependant rallié à l'avis majoritaire de sa commission et a rejeté les propositions des minorités. Par 115 voix contre 74 et 6 abstentions, il a réitéré son soutien au changement de système complet en matière d'imposition du logement. Par 161 voix contre 30 et 4 abstentions, le Conseil national a en outre dit oui à la méthode proportionnelle restrictive pour le calcul des intérêts passifs déductibles. En conséquence, c'était désormais à la conférence de conciliation qu'il appartenait de se pencher sur l'objet 17.400 Imposition du logement. Changement de système.

Le Conseil national a reporté sa décision relative à l'objet 22.454 Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires, car il préférait ne pas s'exprimer avant de savoir quelle solution la conférence de conciliation adopterait pour résoudre l'impasse sur l'objet 17.400. La motion d'ordre présentée dans ce sens par Thomas Aeschi (V, ZG) a été adoptée par 160 voix contre 30.

Toute proposition issue de la conférence de conciliation est d'abord traitée par le conseil prioritaire. Si celui-ci approuve la proposition de conciliation, elle est transmise à l'autre conseil. L'objet 17.400 Imposition du logement. Changement de système a donc d'abord été traité par le **Conseil des États**, le 18 décembre 2024. À l'issue de deux votes distincts, la conférence de conciliation a décidé par 17 voix contre 9 (pour chacun des deux votes) d'opter pour la position du Conseil national sur les deux divergences, tant sur la question des résidences secondaires que sur celle de la déduction des intérêts passifs. Après un vote unanime (26 voix contre 0), elle a finalement proposé aux deux chambres d'approuver la proposition présentée. En conséquence, Pirmin Bischof (M-E, SO), rapporteur de la commission, a invité le Conseil des États à approuver la proposition de la conférence de conciliation : « Si vous votez oui », a-t-il déclaré, « la valeur locative sera supprimée. Si vous votez non, la valeur locative ne sera pas supprimée ». En fin de compte, le Conseil des États a approuvé la proposition de la conférence de conciliation par 22 voix contre 15 et 6 abstentions. Ce sont essentiellement des membres du groupe socialiste et du groupe des VERT-E-S qui ont voté non. Les membres des autres groupes ont, pour la plupart, soutenu la proposition de la conférence de conciliation.

Le même jour, le **Conseil national** s'est prononcé non seulement sur la proposition de la conférence de conciliation relative à l'objet 17.400 Imposition du logement. Changement de système, mais aussi sur l'objet 22.454 Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires. Dans le cas de l'objet 17.400, il a finalement approuvé la proposition de la conférence de conciliation par 114 voix contre 57 et 19 abstentions. Le projet a été soutenu par les groupes UDC, du Centre, libéral-radical et vert/libéral. L'opposition au projet est venue du groupe socialiste et du groupe des VERT-E-S. Le conseil a ensuite passé à l'objet 22.454 Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires. Pour commencer, la minorité Beat Walti (RL, ZH) a retiré sa proposition de non-entrée en matière, permettant au Conseil national d'approuver l'arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires sans discussion et sans opposition, dans la version proposée par la majorité de la commission.

Le 19 décembre 2024, l'objet 22.454 Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires a finalement été soumis une nouvelle fois au **Conseil des États**. Pirmin Bischof (M-E, SO), rapporteur de la CER-E, a informé le conseil que la commission avait reconstruit le dossier le matin même. Comme le Conseil des États n'avait pas encore débattu de l'entrée en matière, la CER-E a d'abord, par 10 voix contre 3 et 0 abstention, proposé au conseil d'entrer en matière sur cet objet. Au vote sur l'ensemble, la CER-E a ensuite décidé d'adopter le projet par 10 voix contre 2 et une abstention. Le rapporteur de la commission a rappelé que le projet 17.400 Imposition du logement. Changement de système, adopté par les deux conseils la veille, contenait une clause conditionnelle liant à l'objet discuté. En cas de rejet de cet objet, averti le rapporteur, l'imposition de la valeur locative ne serait pas supprimée et continuerait donc d'être appliquée. Soulignant qu'une majorité de la commission s'était toutefois exprimée en faveur d'un changement de système, il a proposé au conseil d'adopter le projet qui lui était soumis.

En sa qualité de représentante de la minorité de la commission, Eva Herzog (S, BS) a demandé au Conseil des États de refuser d'entrer en matière. Elle a relevé que la Conférence gouvernementale des cantons alpins ainsi que beaucoup d'autres cantons, associations et organisations n'étaient pas d'accord avec ce projet et que l'impôt réel discuté ici ne pourrait pas compenser la baisse significative des recettes fiscales dans les communes et cantons touchés. Elle a aussi souligné encore une fois que ce

nouvel impôt réel sur les résidences secondaires soulevait différentes questions très complexes, tant sur le plan juridique qu'en matière d'économie de procédure, qui appelaient des analyses circonstanciées sous l'angle des possibilités d'évasion ou d'optimisation fiscales, précisant que ces analyses prenraient du temps.

En fin de compte, le Conseil des États s'est néanmoins rallié à l'avis de la majorité de sa commission en décidant d'entrer en matière par 21 voix contre 18 et 5 abstentions. Au vote sur l'ensemble, il a ensuite adopté le projet par 22 voix contre 16 et 6 abstentions.

Au **vote final**, la loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement a été adoptée par le Conseil national, par 106 voix contre 69 et 19 abstentions, et par le Conseil des États, par 25 voix contre 16 et 3 abstentions. Les voix en faveur de la loi sont venues essentiellement des groupes UDC, libéral-radical, du Centre et vert'libéral, alors que les groupes socialiste et des VERT-E-S y étaient en majorité opposés.

Quant à l'arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires, il a, au **vote final**, été adopté par le Conseil national, par 123 voix contre 57 et 14 abstentions, et par le Conseil des États, par 25 voix contre 15 et 4 abstentions. Ce sont avant tout les groupes UDC, libéral-radical, du Centre et des VERT-E-S qui ont voté « oui », les « non » venant en grande partie du camp socialiste. Le groupe vert'libéral, lui, était partagé sur cet objet.

Comme l'arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires adopté par le Parlement le 20 décembre 2024 prévoit une modification de la Constitution, il doit obligatoirement être soumis au vote du peuple et des cantons. Pour être accepté, l'objet doit en effet obtenir non seulement une majorité du peuple, mais aussi une majorité des cantons. Au cas où cette modification constitutionnelle serait rejetée par le peuple ou par les cantons, la loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement – et avec elle la suppression complète de l'imposition de la valeur locative – ne pourrait pas non plus entrer en vigueur.

Lors de sa séance du 21 mai 2025, le Conseil fédéral a décidé de soumettre l'arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires au vote populaire le 28 septembre 2025.

(Sources : Différents communiqués de presse publiés par les commissions / Bulletin officiel / publications d'Année politique Suisse relatives au deux objets / communications Keystone-SDA)

## 2 Riassunto delle deliberazioni

### **22.454 Introdurre un'imposta reale sulle abitazioni secondarie**

Da molti anni il Parlamento sta tentando di operare un cambiamento di sistema nell'imposizione del valore locativo: vorrebbe infatti abolire l'imposizione e, allo stesso tempo, limitare drasticamente le attuali possibilità di deduzione. Finora, però, questi tentativi sono sempre falliti. Il 2 febbraio 2017 la Commissione dell'economia e dei tributi del Consiglio degli Stati (CET-S) ha effettuato un nuovo tentativo depositando l'iniziativa di commissione **17.400 Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa**, che mira a creare le basi per un cambiamento di sistema nell'ambito dell'imposizione del valore locativo.

Nel corso delle deliberazioni in Parlamento riguardo a questo oggetto, è emerso che il Consiglio degli Stati intendeva escludere dal cambiamento di sistema le abitazioni secondarie a uso proprio, mentre il Consiglio nazionale è sempre stato a favore di un cambiamento completo del sistema di imposizione del valore locativo, quindi comprensivo delle abitazioni secondarie. Poiché tuttavia un cambiamento totale di sistema avrebbe causato importanti perdite finanziarie ai Cantoni di montagna e a quelli a vocazione turistica, era chiaro che i Cantoni e i Comuni interessati necessitavano di una forma di compensazione. Alla luce di queste considerazioni, il 16 agosto 2022 la Commissione dell'economia e dei tributi del Consiglio nazionale (CET-N) ha depositato l'iniziativa di commissione **22.454 Introdurre un'imposta reale sulle abitazioni secondarie**, con cui intende creare una base costituzionale che permetta ai Cantoni e ai Comuni di prelevare un'imposta sulle abitazioni secondarie in modo tale da poter compensare in larga misura le minori entrate causate dal cambiamento totale di sistema.

Nelle sue sedute del 25 agosto 2021 e del 21 agosto 2024 il Consiglio federale ha espresso il suo parere in merito ai due progetti. Esso ritiene convincente soltanto un cambiamento completo del sistema di imposizione del valore locativo. Il Consiglio federale appoggia pertanto il progetto di garantire, mediante una disposizione costituzionale, la possibilità di prelevare un'imposta immobiliare speciale sulle abitazioni secondarie a uso proprio nel caso in cui questo cambiamento totale di sistema venga attuato.

Per lungo tempo le due Camere non sono riuscite ad accordarsi in merito al progetto relativo all'iniziativa **17.400 Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa**. In linea con il Consiglio federale, il Consiglio nazionale voleva sopprimere completamente il valore locativo, quindi anche per le abitazioni secondarie. Il Consiglio degli Stati invece chiedeva di esentare dal valore locativo unicamente le abitazioni primarie poiché, secondo molti Cantoni contrari, l'esclusione delle abitazioni secondarie avrebbe comportato una forte perdita di gettito. All'ultimo momento, tuttavia, il Consiglio degli Stati ha fatto inversione di rotta e ha accettato la soluzione proposta dalla conferenza di conciliazione, ovvero un cambiamento totale di sistema. La legge federale concernente il passaggio a un nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa è stata adottata da entrambi i Consigli nella votazione finale del 20 dicembre 2024.

Di conseguenza anche il progetto relativo all'iniziativa **22.454 Introdurre un'imposta reale sulle abitazioni secondarie** è stato adottato da entrambe le Camere. Nella votazione finale del 20 dicembre 2024 i due Consigli hanno anche adottato il decreto federale concernente l'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie.

Poiché comporta una modifica della Costituzione federale, questo decreto adottato dal Parlamento è obbligatoriamente sottoposto al voto del Popolo e dei Cantoni, che si recheranno alle urne il 28 settembre 2025. In caso di bocciatura della modifica costituzionale, la legge federale concernente il passaggio a un nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa non entrerebbe in vigore e dunque nemmeno la soppressione completa del valore locativo.

#### **Situazione iniziale**

Nella sua seduta del 9 gennaio 2017, la Commissione dell'economia e dei tributi del Consiglio degli Stati (CET-S) si è occupata dell'imposizione del valore locativo nel quadro dell'esame della mozione **13.3083 Sicurezza dell'alloggio. Possibilità di esercitare una volta il diritto d'opzione in ambito di valore locativo**, che era stata depositata il 14 marzo 2013 dal consigliere nazionale Hans Egloff. In quell'occasione la

Commissione, pur ammettendo che un cambio di sistema sia di per sé auspicabile, ha respinto la mozione soprattutto a causa del diritto d'opzione proposto dal suo autore. Al suo posto, la CET-S ha deciso di presentare un'iniziativa che si prefigge di pervenire a un cambio di sistema. Il 2 febbraio 2017, con 11 voti contro 0 e 1 astensione, ha dunque deciso di depositare l'iniziativa parlamentare **17.400 Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa**. Essa chiede che venga effettuato un cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa che rimanga comunque limitato alla soppressione del valore locativo per la proprietà abitativa a uso personale presso il domicilio. Nel testo dell'iniziativa la Commissione chiede inoltre che il nuovo sistema non incida per quanto possibile sul gettito fiscale, non crei disparità tra locatari e proprietari contrarie alle prescrizioni costituzionali e promuova la proprietà abitativa conformemente alle disposizioni costituzionali vigenti.

Il 14 agosto 2017 l'omologa Commissione del Consiglio nazionale (CET-N) ha deciso all'unanimità di dare seguito all'iniziativa. Pertanto, la CET-S, autrice dell'iniziativa, è stata incaricata di elaborare un progetto di atto legislativo.

In occasione delle sue sedute del 15 febbraio, del 3 maggio e del 20 agosto 2018, la CET-S ha definito le linee portanti del progetto. Successivamente ha incaricato l'Amministrazione e la segreteria della Commissione di elaborare su questa base un progetto preliminare e di redigere le relative spiegazioni.

Il 14 febbraio 2019 la CET-S ha esaminato il progetto preliminare, che ha poi approvato con 10 voti contro 0 e 1 astensione. Ha deciso di porlo in consultazione con il relativo rapporto esplicativo. La consultazione è durata dal 5 aprile al 12 luglio 2019.

Visti i riscontri controversi sul progetto preliminare pervenuti durante la consultazione, in particolare 21 Cantoni si erano espressi sfavorevolmente, il 29 agosto 2019 la Commissione ha sì preso atto del corrispondente rapporto sui risultati, tuttavia, ha rinunciato in un primo momento ad approvare un progetto all'attenzione del Consiglio degli Stati. Ha in effetti preferito incaricare l'Amministrazione, nell'ambito di diverse sedute, di presentarle delle analisi complementari in merito ad alcuni ambiti, come la problematica delle abitazioni secondarie, le deduzioni degli interessi passivi, la ripartizione fiscale intercantionale o gli effetti sui contribuenti. Il 27 maggio 2021 ha proceduto alla deliberazione di dettaglio e con 9 voti contro 2 e 1 astensione ha accolto all'attenzione del suo Consiglio il progetto di una legge federale concernente il cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa.

In occasione della sua seduta del 25 agosto 2021 il Consiglio federale ha adottato il parere che ha redatto sul progetto di legge e ha proposto al Parlamento di entrare in materia. Nel contempo ha presentato proposte di modifica sui valori di riferimento principali, tra cui un cambio totale di sistema in cui era contemplata l'abolizione del valore locativo anche per le abitazioni secondarie. In tal modo si sarebbe sfruttato meglio il potenziale di semplificazione legato a un cambio di sistema.

Nella sessione autunnale 2021 il Consiglio degli Stati ha trattato per la prima volta l'oggetto **17.400 Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa**. Dopo intense discussioni, con 26 voti contro 15, i consiglieri agli Stati hanno infine deciso di entrare in materia sul progetto e di respingere la proposta di non entrata in materia di Paul Rechsteiner (S, SG). Alcuni membri della Camera alta erano tuttavia dell'opinione che determinati dettagli del progetto non fossero ancora stati elaborati in modo ottimale e che la CET-N e il Consiglio nazionale avrebbero dovuto esaminarlo nuovamente con maggiore attenzione. Al centro delle discussioni nella successiva deliberazione di dettaglio vi è stata la soppressione delle deduzioni degli interessi su debiti. Una minoranza della Commissione aveva proposto di riprendere la richiesta del Consiglio federale di concedere una deduzione degli interessi su debiti pari al 70 per cento dei redditi da sostanza imponibili. La maggioranza della Commissione intendeva invece abolire completamente questa possibilità di deduzione. Il Consiglio degli Stati ha infine approvato la proposta di minoranza con 28 voti contro 15. Nella votazione sul complesso ha adottato il progetto con 20 voti contro 17 e 2 astensioni.

Per quasi un anno intero – da ottobre 2021 ad agosto 2022 – la CET-N si è occupata ripetutamente del progetto concernente il cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà locativa. Nell'autunno 2021 ha ad esempio sentito i rappresentanti della Conferenza dei direttori cantonali delle finanze (CDF), di diversi gruppi di interesse e del mondo accademico. La CET-N ha inoltre incaricato l'Amministrazione di stilare le possibili opzioni di compensazione per i Cantoni a vocazione turistica nel caso in cui il Consiglio nazionale avesse deciso di includere anche le abitazioni secondarie nel cambio di sistema. Il Consiglio degli Stati aveva inizialmente voluto escludere le abitazioni secondarie perché

temeva grandi perdite fiscali per i Cantoni a vocazione turistica. L'Amministrazione è stata inoltre incaricata di chiarire le ripercussioni economiche di un cambiamento di sistema. In seguito, la CET-N ha attribuito all'Amministrazione ulteriori mandati, in particolare doveva chiarire in che modo le persone con un reddito basso e un'ipoteca in gran parte già estinta potessero essere sgravate e come potesse essere garantita la parità di trattamento dei locatari. La Commissione ha inoltre richiesto ulteriori informazioni sulla struttura della deduzione degli interessi su debiti.

Nel novembre 2021, con 17 voti contro 6 e 2 astensioni la CET-N ha deciso di entrare in materia sul progetto. La maggioranza era dell'opinione che il sistema di imposizione del valore locativo allora vigente non solo fosse per molti difficilmente comprensibile, ma che cagionasse anche un onere ingente. Essa era consapevole che vi erano ancora alcune questioni da chiarire, ma le sembrava che la versione adottata dal Consiglio degli Stati potesse in linea di principio riuscire a riunire una maggioranza. La minoranza della Commissione temeva in particolare che il progetto licenziato dal Consiglio degli Stati avrebbe comportato disparità tra i locatari e i proprietari; inoltre, a causa di altre misure di riduzione delle imposte, si sarebbe già dovuto mettere in conto un forte calo delle entrate.

Nel maggio 2022 la CET-N ha svolto la prima deliberazione di dettaglio e ha elaborato diverse proposte di modifica per il progetto del Consiglio degli Stati. In primo luogo, essa ha proposto all'unanimità al Consiglio nazionale di includere anche le abitazioni secondarie nel cambio di sistema, sia per contenere gli oneri amministrativi sia per evitare scappatoie fiscali. In secondo luogo, la Commissione desiderava che anche a livello federale restassero possibili deduzioni per il risparmio energetico e per demolizioni mentre il Consiglio degli Stati voleva che ciò fosse ammesso soltanto a livello cantonale. In terzo luogo, con una scarsa maggioranza, la CET-N voleva consentire deduzioni per le spese di riattazione. In quarto luogo, per quanto concerne la deduzione di interessi su debiti aveva deciso di proporre al proprio Consiglio di ammettere deduzioni fino al 100 per cento dei redditi da sostanza imponibili. Il Consiglio degli Stati si era pronunciato per una soglia del 70 per cento. In quinto luogo, vista la soluzione relativamente generosa per quanto riguarda la deduzione degli interessi su debiti, la CET-N si era pronunciata per uno stralcio della deduzione di prima acquisizione prevista dal Consiglio degli Stati, che riteneva estranea al sistema. Una proposta volta a consentire la deduzione delle pigioni al fine di sgravare i locatari è stata nel frattempo bocciata dalla maggioranza della CET-N.

Dopo aver chiesto all'Amministrazione di stimare nuovamente i costi della sua variante, nel mese di agosto 2022 la Commissione ha confermato tutte le sue proposte in occasione della seconda lettura. Nella votazione sul complesso il progetto modificato è stato tuttavia adottato dalla CET-N di stretta misura con 12 voti contro 10. La minoranza della Commissione aveva proposto di non entrare in materia. Secondo la proposta della Commissione il cambiamento di sistema doveva comprendere le abitazioni secondarie, ma ciò avrebbe provocato perdite fiscali soprattutto per i Cantoni a vocazione turistica. Per questo motivo la Commissione ha quindi adottato l'iniziativa di commissione [22.454 Introdurre un'imposta reale sulle abitazioni secondarie](#), che mirava a introdurre una base costituzionale per una nuova imposta reale sulle abitazioni secondarie al fine di compensare le eventuali minori entrate per i Cantoni e i Comuni interessati dal cambiamento totale di sistema. Una base costituzionale è necessaria visto che i precedenti tentativi di introdurre un'imposta sulle abitazioni secondarie (pacchetto fiscale 2001 e controprogetto indiretto all'iniziativa popolare «Sicurezza dell'alloggio per i pensionati») avevano dimostrato che eventuali regolamentazioni a livello di legge devono essere escluse già solo per i limiti imposti dalla Costituzione.

Nella sessione autunnale 2022 il Consiglio nazionale si è occupato per la prima dell'oggetto [17.400 Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa](#). Nel dibattito di entrata in materia sono state trattate una proposta di non entrata in materia e due proposte di rinvio del progetto alla commissione incaricata dell'esame preliminare. La proposta di non entrata in materia e una delle due proposte di rinvio sono state presentate da Cédric Wermuth (S, AG), relatore della minoranza della Commissione. Egli ha espresso critiche sul progetto e ha addotto diversi motivi per non entrare in materia. Nel caso in cui il Consiglio nazionale avesse comunque deciso di entrare in materia sul progetto, Wermuth si sarebbe adoperato per presentare una proposta di rinvio. La seconda proposta di rinvio è stata presentata da Markus Ritter (M-E, SG). Pur essendo favorevole all'entrata in materia sul progetto e alla soppressione del valore locativo, Ritter intendeva rinviare il progetto alla Commissione, in particolare perché non sarebbe stato possibile vincere una votazione popolare con delle perdite fiscali previste di 3,8 miliardi di franchi per l'insieme delle amministrazioni pubbliche. Per colmare le lacune del progetto, un rinvio sarebbe stato più appropriato rispetto a una deliberazione diretta nel Consiglio.

Inoltre, in primo luogo sarebbe stato necessario coinvolgere maggiormente i Cantoni, essendo anch'essi fortemente interessati. In secondo luogo, il progetto si era allontanato troppo dall'obiettivo originario del cambio di sistema e in terzo luogo il consigliere nazionale Ritter era infastidito dal fatto che la deduzione degli interessi su debiti sarebbe rimasta in vigore malgrado la soppressione del valore locativo.

Il gruppo liberale radicale e il gruppo UDC si sono espressi a favore dell'entrata in materia. Il gruppo dei Verdi e il gruppo socialista erano invece contrari. Il gruppo del Centro e il gruppo verde liberale si sono dichiarati a favore dell'entrata in materia e della proposta di rinvio del consigliere nazionale Ritter. L'allora consigliere federale Ueli Maurer si è poi espresso in merito al progetto. Secondo Ueli Maurer, il Consiglio federale era favorevole a un cambio di sistema per contenere gli incentivi all'indebitamento, ridurre la complessità e poter trovare soluzioni per i pensionati con un reddito basso. Tuttavia, nella forma di allora il progetto non era finanziabile e non aveva il consenso della maggioranza. Ha pertanto raccomandato al Parlamento di accogliere la proposta di rinvio del consigliere nazionale Ritter.

Il Consiglio nazionale ha dapprima respinto, con 125 voti contro 68, la proposta di non entrata in materia della minoranza Wermuth. Il consigliere nazionale Wermuth ha quindi ritirato la sua proposta di rinvio. La proposta di rinvio del consigliere nazionale Ritter è stata successivamente approvata con 114 voti contro 77 e 2 astensioni. I gruppi del Centro, verde liberale, socialista e dei Verdi hanno votato all'unanimità a favore della proposta del consigliere nazionale Ritter rimandando in tal modo il progetto alla CET-N.

Dopo che il Consiglio nazionale aveva rinviato alla Commissione il progetto volto a cambiare il sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa, nel maggio 2023 la CET-N si è nuovamente chinata sul progetto sulla base dell'ampio lavoro preparatorio della sua sottocommissione, appositamente istituita. Con le sue nuove proposte, la Commissione si è avvicinata alla posizione del Consiglio degli Stati. La maggioranza della CET-N si era segnatamente decisa a rinunciare in larga misura alle possibilità di deduzione. Inoltre, per limitare l'incentivo all'indebitamento in futuro dovrebbe essere consentito dedurre gli interessi maturati su debiti fino al 40 per cento dei redditi da sostanza imponibili. La maggioranza della CET-N continuava poi a proporre un cambiamento coerente del sistema, che avrebbe dovuto includere anche le abitazioni secondarie.

Nella sessione estiva 2023 l'oggetto è tornato nuovamente in Consiglio nazionale. Poiché il dibattito di entrata in materia si era già svolto nella sessione autunnale 2022, i consiglieri nazionali sono passati direttamente alla deliberazione di dettaglio, suddivisa in due blocchi tematici. Nel primo blocco hanno discusso sul cambio di sistema e le deduzioni. In questo caso il Consiglio nazionale ha seguito la maggioranza della CET-N e si è espresso nuovamente a favore di un cambio completo di sistema comprensivo della soppressione del valore locativo per le abitazioni secondarie. Una minoranza con relatrice la consigliera nazionale Daniela Schneeberger (RL, BL) intendeva invece appoggiare il testo del Consiglio degli Stati e auspicava una legislazione differenziata tra abitazioni primarie e secondarie. Al di fuori del gruppo liberale radicale, questa minoranza ha trovato soltanto sostegni isolati in Consiglio nazionale e dunque il tentativo ha avuto esito negativo. Per rendere il progetto il più neutro possibile dal punto di vista del gettito fiscale, oltre alla soppressione del valore locativo avrebbero dovuto essere stralciate anche le possibilità di deduzione sinora in vigore a livello di imposta federale diretta. Il Consiglio nazionale ha deciso che in futuro le deduzioni delle spese per lavori di cura di monumenti storici potranno essere concesse soltanto a determinate condizioni. La proposta di minoranza che chiedeva di permettere ulteriori deduzioni limitate nel tempo per misure destinate al risparmio energetico non ha avuto successo. È stata inoltre respinta la proposta di una minoranza che chiedeva un'ulteriore deduzione per le pigioni. Per contro il Consiglio nazionale ha deciso, in linea con il Consiglio degli Stati, di introdurre una deduzione in caso di immobili di prima acquisizione. I contribuenti che acquistano per la prima volta un immobile in Svizzera destinato durevolmente ed esclusivamente all'uso proprio possono dedurre, nel primo anno fiscale successivo all'acquisto, gli interessi maturati sui debiti privati imputabili a tale immobile.

Nel secondo blocco il Consiglio nazionale si è occupato della deduzione degli interessi su debiti. In questo caso, tutte le proposte di minoranza sono state bocciate e il Consiglio nazionale ha aderito alle relative proposte di maggioranza della CET-N, la commissione incaricata dell'esame preliminare. Pertanto, in futuro sarebbero autorizzate deduzioni fino a un massimo del 40 per cento dei redditi da sostanza imponibili. Il Consiglio federale e il Consiglio degli Stati intendevano invece fissare la soglia al 70 per cento.

Nella votazione sul complesso, con 109 voti contro 75 e 8 astensioni, il Consiglio nazionale ha poi adottato il progetto con le suddette deroghe. Il progetto non è stato sostenuto dai gruppi socialista e dei Verdi, che hanno votato in blocco, nonché da singoli membri dei gruppi verde liberale, UDC e del Centro.

Nel giugno 2023 la CET-S ha trattato sia il progetto legato all'iniziativa [17.400 Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa](#) che quello dell'iniziativa [22.454 Introdurre un'imposta reale sulle abitazioni secondarie](#). Durante la sessione estiva 2023 la decisione del Consiglio nazionale aveva creato due divergenze rispetto alla decisione del Consiglio degli Stati riguardo al progetto di legge federale concernente il cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa. Nella deliberazione di questo progetto la maggioranza della CET-S si è tuttavia attenuta alle precedenti decisioni del suo Consiglio. Ad esempio, sosteneva che il cambio di sistema avrebbe dovuto inizialmente applicarsi soltanto alle abitazioni primarie, escludendo le abitazioni secondarie. Anche per quanto riguarda la deduzione degli interessi su debiti, la maggioranza della Commissione intendeva attenersi alla decisione del Consiglio degli Stati, ossia consentire deduzioni fino al 70 per cento dei redditi da sostanza imponibili.

Durante la deliberazione concernente l'istituzione di una base costituzionale per un'imposta reale sulle case secondarie, la maggioranza della CET-S non era di principio contraria a questa proposta e, con 7 voti contro 5 e 1 astensione, si è allineata alla decisione del 16 agosto 2022 della Commissione omologa. Dal momento che la CET-S riteneva importante poter procedere rapidamente nel contesto del cambio di sistema dell'imposizione del valore locativo e, a suo avviso, l'attuazione di una nuova base costituzionale avrebbe richiesto diversi anni, nelle deliberazioni relative all'oggetto [17.400 Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa](#) confermava però, come menzionato in precedenza, di voler escludere per il momento le abitazioni secondarie dal cambio di sistema. L'iniziativa di commissione [22.454 Introdurre un'imposta reale sulle abitazioni secondarie](#) è dunque tornata alla CET-N che, in qualità di Commissione che ha presentato l'iniziativa, poteva ora elaborare un progetto di atto legislativo.

Nel mese di novembre 2023 la CET-N si è nuovamente occupata dell'oggetto [22.454 Introdurre un'imposta reale sulle abitazioni secondarie](#). La CET-N ha adottato il progetto con 19 voti contro 0 e 3 astensioni e ha messo in consultazione il progetto di atto legislativo elaborato a tal fine.

Nella sessione invernale 2023 il Consiglio degli Stati ha trattato per la seconda volta il progetto connesso all'iniziativa [17.400 Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa](#). Due minoranze si sono contrapposte alla maggioranza della Commissione. La minoranza guidata dal consigliere agli Stati Sommaruga (S, GE) chiedeva di riprendere la versione del Consiglio nazionale e di applicare il cambio di sistema del valore locativo a tutte le proprietà abitative, quindi anche alle abitazioni secondarie. La minoranza rappresentata dal consigliere agli Stati Zanetti (S, SO) chiedeva invece di sopprimere completamente la deduzione degli interessi su debiti conformemente al primo progetto della CET-S dell'estate 2021. La maggioranza del Consiglio degli Stati si è tuttavia allineata alla Commissione incaricata dell'esame preliminare, per cui entrambe le proposte di minoranza sono state respinte. L'oggetto è ritornato al Consiglio nazionale con le due divergenze non appianate.

Nel giugno 2024 la CET-N ha preso atto dei risultati scaturiti dalla consultazione concernente l'atto normativo da essa elaborato in attuazione dell'iniziativa parlamentare [22.454 Introdurre un'imposta reale sulle abitazioni secondarie](#). Fino al termine di inizio marzo 2024 sono stati inoltrati 54 pareri concernenti il progetto, che è stato oggetto di critiche: oltre due terzi dei partecipanti alla consultazione hanno respinto di principio la disposizione costituzionale proposta. In totale, 19 Cantoni e 19 associazioni si sono dichiarati contrari al progetto. Sette Cantoni, tutti e tre i partiti politici che hanno inoltrato un parere nonché sei organizzazioni e associazioni si sono espressi di principio a favore della nuova disposizione costituzionale. Malgrado il risultato contrastante della consultazione, con 25 voti contro 0, la CET-N ha deciso di mantenere il progetto e lo ha adottato all'attenzione del Consiglio nazionale, sottoponendolo contemporaneamente per parere al Consiglio federale.

Nella sua seduta del 21 agosto 2024 il Consiglio federale ha espresso il suo parere sul progetto della CET-N relativo all'iniziativa [22.454 Introdurre un'imposta reale sulle abitazioni secondarie](#). L'Esecutivo sosteneva il progetto di creare, mediante una disposizione costituzionale, la possibilità di riscuotere un'imposta immobiliare speciale sulle abitazioni destinate prevalentemente a uso proprio, purché il valore locativo non sia assoggettato a imposta. Il Consiglio federale continuava a ritenere

convincente soltanto un cambiamento totale di sistema. La prevista imposta reale riscossa sulle abitazioni secondarie consentirebbe in particolare ai Cantoni e ai Comuni a vocazione turistica di compensare la soppressione del valore locativo. Non è invece prevista alcuna compensazione finanziaria in ambito di imposta federale diretta.

(Fonti: [Rapporto](#) del 27 maggio 2021 della Commissione dell'economia e dei tributi del Consiglio degli Stati concernente l'iniziativa parlamentare 17.400 / [Rapporto](#) del 25 giugno 2024 della Commissione dell'economia e dei tributi del Consiglio nazionale concernente l'iniziativa parlamentare 22.454 / Diversi comunicati stampa pubblicati dalle commissioni e dal Consiglio federale / Bollettino ufficiale / Pubblicazioni di Année politique Suisse concernenti i due oggetti / comunicazioni di Keystone-ATS)

### **Deliberazioni**

16.08.2022	CET-N	Decisione di elaborare un progetto di atto normativo
19.06.2023	CET-S	Adesione

### **Disegno 1**

Decreto federale concernente l'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie ([FF 2024 1774](#))

25.09.2024	CN	Decisione secondo il disegno (progetto)
12.12.2024	CS	Non entrata in materia
18.12.2024	CN	Mantenimento
19.12.2024	CS	Adesione
20.12.2024	CN	Adozione nella votazione finale
20.12.2024	CS	Adozione nella votazione finale

Testo del voto finale: ([FF 2025 17](#))

Nella sessione autunnale 2024 il **Consiglio nazionale** si è occupato contemporaneamente degli oggetti [22.454 Introdurre un'imposta reale sulle abitazioni secondarie](#) e [17.400 Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa](#). Per quanto concerne l'oggetto 17.400, le relatrici Daniela Schneeberger (RL, BL) e Céline Amaudruz (V, GE) hanno spiegato che la maggioranza della CET-N proponeva al proprio Consiglio di mantenere le due divergenze esistenti con il Consiglio degli Stati. In tal modo la maggioranza della Commissione continuava a perseguire l'obiettivo di un cambiamento totale di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa che includesse abitazioni primarie e secondarie. Al fine di compensare le possibili perdite fiscali per i Cantoni e i Comuni si potrebbe riscuotere un'imposta immobiliare speciale attuando l'iniziativa parlamentare 22.454. Nell'ambito di questo progetto è importante che l'imposta immobiliare speciale venga applicata soltanto se il valore locativo delle abitazioni secondarie prevalentemente a uso proprio non sia assoggettato a imposta da parte della Confederazione e dei Cantoni e che sia attuato un cambio di sistema completo. L'interdipendenza di questi due oggetti è materialmente necessaria poiché una deroga ai principi dell'imposizione fiscale di cui all'articolo 127 capoverso 2 Cost. può giustificarsi soltanto in caso di soppressione dell'imposizione del valore locativo sulle abitazioni secondarie e delle conseguenti minori entrate. In caso contrario i Cantoni non dovrebbero essere legittimati a riscuotere l'imposta immobiliare speciale. Una minoranza con relatore il consigliere nazionale Olivier Feller (RL, VD) intendeva invece seguire la soluzione del Consiglio degli Stati e proponeva la soppressione del valore locativo per le abitazioni primarie ma non per le abitazioni secondarie. Il relatore della minoranza sottolineava inoltre che nella procedura di consultazione i Cantoni con un numero particolarmente elevato di abitazioni secondarie si erano opposti a un cambio di sistema completo. Infine, la maggioranza del Consiglio nazionale si è allineata alla maggioranza della Commissione e, con 153 voti contro 39 e 1 astensione, si è detta a favore di un cambiamento totale di sistema. Se il Consiglio nazionale avesse aderito alla proposta della minoranza del consigliere nazionale Feller e non avesse votato a favore del cambiamento totale di sistema, ovvero la soppressione del valore locativo anche per le abitazioni secondarie, l'iniziativa 22.454 non avrebbe più avuto ragion d'essere e secondo le relatrici della Commissione sarebbe stata ritirata.

La seconda divergenza riguardava le deduzioni degli interessi su debiti. La maggioranza della Commissione era a favore di un metodo proporzionale restrittivo per la deduzione degli interessi su debiti. Con questo metodo sono deducibili gli interessi su debiti proporzionalmente al rapporto tra la sostanza immobiliare e la sostanza totale, eccettuati gli immobili di proprietà a uso proprio. Ciò significa che ad

esempio nel calcolo figurano soltanto gli appartamenti locati e nessun valore patrimoniale mobile può essere dedotto. Per ottenere l'importo di interessi su debiti deducibili, la quota risultante viene moltiplicata per gli interessi su debiti. La maggioranza della Commissione si era quindi distanziata dalla decisione del Consiglio nazionale presa nella sessione estiva 2023 che prevedeva una deduzione degli interessi maturati su debiti fino a un massimo del 40 per cento dei redditi da sostanza imponibili. La maggioranza della Commissione aveva raccomandato in particolare questo approccio poiché avrebbe comportato le perdite fiscali più basse tra tutte le soluzioni presentate. Un'altra minoranza guidata dal consigliere nazionale Feller aveva chiesto invece di aderire alla decisione del Consiglio degli Stati che prevedeva una deduzione degli interessi su debiti fino al 70 per cento dei redditi da sostanza imponibili. Un'altra minoranza, rappresentata dal consigliere nazionale Erich Hess (V, BE), chiedeva una deduzione degli interessi su debiti pari all'intera sostanza imponibile. Anche in questo caso il Consiglio nazionale ha deciso di seguire la maggioranza della Commissione e ha respinto le proposte delle due minoranze.

Dopo le decisioni prese riguardo all'oggetto 17.400 (mantenere il cambio totale di sistema), il Consiglio nazionale ha trattato anche a livello formale l'oggetto [22.454 Introdurre un'imposta reale sulle abitazioni secondarie](#). L'entrata in materia è stata decisa senza controposte e il progetto è stato tacitamente accolto nella deliberazione di dettaglio senza minoranze. Nella votazione sul complesso il Consiglio nazionale ha approvato il progetto con 191 e 3 astensioni.

Il 12 dicembre 2024 il **Consiglio degli Stati** ha trattato contemporaneamente gli oggetti [22.454 Introdurre un'imposta reale sulle abitazioni secondarie](#) e [17.400 Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa](#). La CET-S, incaricata dell'esame preliminare, nel novembre 2024 si era occupata in dettaglio delle divergenze che ancora sussistevano riguardo al progetto relativo all'oggetto 17.400 e discusso nel contempo il progetto ad esso correlato concernente l'oggetto 22.454, inteso a introdurre un'imposta immobiliare speciale sulle abitazioni secondarie. Il relatore della Commissione, Pirmin Bischof (M-E, SO), aveva proposto, a titolo di compromesso, di pronunciarsi a favore delle proposte del Consiglio nazionale per quanto concerne le due divergenze rimaste. La Commissione ha tuttavia inserito una clausola nella legge federale concernente il passaggio a un nuovo di sistema di imposizione della proprietà abitativa secondo cui la soppressione completa del valore locativo poteva entrare in vigore soltanto unitamente alla modifica costituzionale che introduceva un'imposta reale sulle abitazioni secondarie. In tal modo i Cantoni di montagna non avrebbero corso il rischio di veder abolito il valore locativo in tutta la Svizzera e non poter introdurre un'imposta reale in caso di sconfitta nella votazione popolare. Tuttavia, nella CET-S si erano delineate forti minoranze in merito alle divergenze che ancora sussistevano. Ad esempio, la minoranza guidata dal consigliere agli Stati Schmid (RL, GR) proponeva al proprio Consiglio di non entrare in materia sul progetto concernente l'imposta reale. Inoltre, per quanto riguarda le divergenze relative all'oggetto 17.400, si sarebbe dovuto continuare a seguire la soluzione della Camera alta che prevedeva dapprima di autorizzare un cambio di sistema soltanto per le abitazioni primarie e di limitare la deduzione degli interessi su debiti fino al 70 per cento dei redditi da sostanza imponibili. Dopo un animato dibattito il Consiglio degli Stati, con 26 voti contro 15 e 1 astensione, ha infine deciso di non approvare il progetto [22.454 Introdurre un'imposta reale sulle abitazioni secondarie](#). Il voto contro la soppressione del valore locativo per le abitazioni secondarie è stato ancora più chiaro: 29 voti contro 12. Anche la proposta di compromesso del Consiglio nazionale concernente la deduzione degli interessi su debiti è stata respinta con 26 voti contro 13 e 1 astensione.

Entambi gli oggetti sono quindi tornati al **Consiglio nazionale**, che il 16 dicembre 2024 ha dapprima trattato l'oggetto [17.400 Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa](#). I relatori della Commissione, Leo Müller (M-E, LU) e Paolo Pamini (V, TI), hanno proposto al proprio Consiglio di mantenere le due divergenze che ancora sussistevano con il Consiglio degli Stati, ovvero un cambiamento totale di sistema in ambito di imposizione della proprietà abitativa, che dunque comprendeva abitazioni primarie e secondarie, nonché il metodo proporzionale restrittivo per la deduzione degli interessi su debiti. Una minoranza guidata dal consigliere nazionale Beat Walti (RL, ZH) intendeva invece appoggiare le decisioni del Consiglio degli Stati allo scopo di appianare le divergenze. Il consigliere nazionale Walti ha motivato tale decisione in particolare con l'opposizione concernente l'esenzione delle abitazioni secondarie. Un'abitazione primaria è un bisogno di base, al contrario di un'abitazione secondaria. Inoltre, il metodo di calcolo sostenuto dalla maggioranza della CET-N era complicato e di difficile comprensione rispetto alla proposta fatta dal Consiglio degli Stati. Il Consiglio nazionale si è tuttavia allineato alla maggioranza della Commissione e ha respinto le proposte delle minoranze. Con 115 voti

contro 74 e 6 astensioni, si è espresso a favore del cambio totale di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa. Con 161 voti contro 30 e 4 astensioni, la Camera bassa ha inoltre deciso di applicare il metodo proporzionale restrittivo per la deduzione degli interessi su debiti. La conferenza di conciliazione doveva pertanto occuparsi dell'oggetto [17.400 Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa](#).

Il Consiglio nazionale ha deciso di non esprimersi sul progetto legato all'iniziativa [22.454 Introdurre un'imposta reale sulle abitazioni secondarie](#) fintanto che non fosse scaturita una soluzione dalla conferenza di conciliazione relativa all'oggetto 17.400. Con 160 voti contro 30, il Consiglio nazionale ha adottato la relativa mozione d'ordine di Thomas Aeschi (V, ZG).

Una proposta della conferenza di conciliazione viene sempre trattata in primo luogo dalla Camera prioritaria: se questa la approva, la proposta passa all'altra Camera. Pertanto, l'oggetto [17.400 Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa](#) è stato trattato dapprima dal **Consiglio degli Stati** il 18 dicembre 2024. La conferenza di conciliazione ha deciso in due votazioni distinte (entrambe con 17 voti contro 9) di allinearsi al Consiglio nazionale per quanto concerne le due divergenze che ancora sussistevano in relazione alle abitazioni secondarie e alla deduzione degli interessi su debiti. Con 26 voti contro 0, la conferenza ha infine proposto all'unanimità ai due Consigli di approvare il progetto in esame. Di conseguenza il relatore di Commissione Pirmin Bischof (M-E, SO) ha proposto al Consiglio degli Stati di approvare la proposta della conferenza di conciliazione: votando sì, il valore locativo sarebbe stato soppresso; votando no, il valore locativo sarebbe rimasto in vigore. Con 22 voti contro 15 e 6 astensioni, il Consiglio degli Stati ha infine aderito alla proposta della conferenza di conciliazione. La maggioranza dei voti contrari proveniva dai rappresentanti dei gruppi socialista e dei Verdi. Per contro, i rappresentanti degli altri gruppi hanno approvato in maggioranza la proposta della conferenza di conciliazione.

Lo stesso giorno, il **Consiglio nazionale** ha trattato contemporaneamente la proposta della conferenza di conciliazione concernente il progetto relativo all'iniziativa [17.400 Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa](#) e l'oggetto [22.454 Introdurre un'imposta reale sulle abitazioni secondarie](#). Per quanto concerne l'oggetto 17.400, con 114 voti contro 57 e 19 astensioni, il Consiglio nazionale ha adottato il progetto della conferenza di conciliazione. Hanno votato a favore membri del gruppo UDC, del gruppo del Centro, del gruppo liberale radicale e del gruppo verde liberale. Piuttosto contro hanno votato membri dei gruppi socialista e dei Verdi. In seguito, per quanto concerne l'oggetto [22.454 Introdurre un'imposta reale sulle abitazioni secondarie](#), è stata ritirata la proposta di non entrare in materia della minoranza guidata dal consigliere nazionale Beat Walti (RL, ZH) e il decreto federale concernente l'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie è stato accolto senza opposizioni e discussioni secondo la proposta della maggioranza della Commissione.

Il 19 dicembre 2024 l'oggetto [22.454 Introdurre un'imposta reale sulle abitazioni secondarie](#) è infine ritornato al **Consiglio degli Stati**. Il relatore della Commissione Pirmin Bischof (M-E, SO) ha informato i suoi colleghi che la Commissione incaricata dell'esame preliminare aveva discusso l'oggetto la mattina stessa. Visto che il Consiglio degli Stati non aveva ancora condotto un dibattito di entrata in materia al riguardo, la CET-S ha dapprima proposto al suo Consiglio, con 10 voti contro 3 e 0 astensioni, di entrare in materia sul progetto. Nella votazione sul complesso la CET-S ha poi deciso, con 10 voti contro 2 e 1 astensione, di approvare il progetto. Il consigliere agli Stati Bischof ha ricordato al proprio Consiglio che l'oggetto [17.400 Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa](#), approvato il giorno prima da entrambe le Camere, conteneva una clausola che lo collegava all'oggetto in discussione. In caso di bocciatura di quest'ultimo, il valore locativo non sarebbe stato soppresso ma sarebbe rimasto in vigore. Di per sé ciò poteva essere condivisibile, ma la maggioranza della CET-S intendeva modificare la situazione. Di conseguenza ha proposto al proprio Consiglio di approvare il progetto.

La consigliera agli Stati Eva Herzog (S, BS), quale rappresentante della minoranza, ha proposto di non entrare in materia su questo progetto. Ha sottolineato che la Conferenza dei governi dei cantoni alpini, molti altri Cantoni, associazioni e organizzazioni non sono d'accordo con il progetto e che la prevista imposta reale non costituisce una compensazione per le elevate perdite fiscali nei diversi Cantoni e Comuni. Ha segnalato nuovamente che in caso di approvazione dell'imposta reale sulle abitazioni secondarie vi sarebbero diverse questioni aperte, molto complesse da un punto di vista giuridico e in termini procedurali e che non si potrebbero risolvere rapidamente viste le future possibilità di elusione o ottimizzazione.

Il Consiglio degli Stati si è però allineato alla maggioranza della Commissione e, con 21 voti contro 18 e 5 astensioni, è entrato in materia. Nella votazione sul complesso la Camera alta ha votato a favore del progetto con 22 voti contro 16 e 6 astensioni.

Nella **votazione finale** il Consiglio nazionale, con 106 voti contro 69 e 19 astensioni, e il Consiglio degli Stati, con 25 voti contro 16 e 3 astensioni, hanno adottato la legge federale concernente il cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa. A favore hanno votato soprattutto il gruppo UDC, il gruppo liberale radicale, il gruppo del Centro e il gruppo verde liberale. Hanno votato contro i gruppi socialista e dei Verdi.

Nella **votazione finale** il Consiglio nazionale, con 123 voti contro 57 e 14, e il Consiglio degli Stati, con 25 voti contro 15 e 4 astensioni, hanno adottato il decreto federale concernente l'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie. A favore hanno votato il gruppo UDC, il gruppo liberale radicale, il gruppo del Centro e il gruppo dei Verdi. Il gruppo socialista ha votato contro. Il gruppo dei Verdi liberali era invece diviso sulla questione.

Poiché il decreto federale concernente l'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie adottato il 20 dicembre 2024 dal Parlamento prevede una modifica della Costituzione, è obbligatoriamente sottoposto a votazione popolare e deve essere accettato sia dal Popolo e che dai Cantoni. In caso di bocciatura, anche la legge federale concernente il passaggio a un nuovo di sistema di imposizione della proprietà abitativa non entrerebbe in vigore e dunque nemmeno la soppressione totale del valore locativo.

Nella sua seduta del 21 maggio 2025 il Consiglio federale ha deciso di sottoporre il decreto federale concernente l'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie alla votazione popolare del 28 settembre 2025.

(Fonti: diversi comunicati stampa delle commissioni / Bollettino ufficiale / pubblicazioni di Année politique Suisse concernenti i due oggetti / notizie di Keystone-ATS)



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2019 • Neunte Sitzung • 17.12.19 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2019 • Neuvième séance • 17.12.19 • 08h15 • 17.400



17.400

### Parlamentarische Initiative

**WAK-S.**

### Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

**Initiative parlementaire**

**CER-E.**

**Imposition du logement.**

**Changement de système**

*Frist – Délai*

---

#### 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)

---

**Präsident** (Stöckli Hans, Präsident): Es liegt ein schriftlicher Bericht der Kommission vor. Die Kommission beantragt einstimmig, die Frist für die Ausarbeitung einer Vorlage um zwei Jahre, das heisst bis zur Herbstsession 2021, zu verlängern.

**Bischof** Pirmin (M, SO), für die Kommission: Ihre Kommission beantragt Ihnen einstimmig, die Frist für die Ausarbeitung einer Vorlage um zwei Jahre, also bis zur Herbstsession 2021, zu verlängern. Sie hat nicht die Absicht, diese Frist auszuschöpfen. Aber die Fristerstreckungen sind nur in Zweijahresperioden möglich, und die Fristerstreckung ist gut begründet.

Bekanntlich haben beide Räte einer parlamentarischen Initiative Folge gegeben, die die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes durch einen eigentlichen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung beabsichtigt. Ihre Kommission hat diesen Auftrag sehr zügig vorangetrieben, im Wissen, dass in den letzten zwanzig Jahren alle diesbezüglichen Anstösse gescheitert sind, insbesondere vor dem Volk – aber nicht nur –, und mit dem Bedürfnis, diesen Systemwechsel nun wirklich zu realisieren. Wenn wir ihn realisieren wollen, müssen wir eine tragfähige Grundlage schaffen.

Die Kommission hat einen Entwurf ausgearbeitet und in die Vernehmlassung geschickt. Die Vernehmlassung ist im Juli zu Ende gegangen. Die Kommission hat dann den Entwurf eigentlich bereinigt. Aber es sind noch einige ganz wesentliche Fragen offen, insbesondere im Bereich des Schuldzinsenabzugs. Aus diesem Grund hat die Kommission an ihrer Novembersitzung beschlossen, die Stellungnahme des Bundesrates zur Vorlage abzuwarten, bevor der Entwurf bereinigt wird. Der Gesamtbeauftragte beabsichtigt nun, voraussichtlich bis im März 2020 eine entsprechende Stellungnahme auszuarbeiten. Die Fragen, die die Kommission gestellt hat,



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2019 • Neunte Sitzung • 17.12.19 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2019 • Neuvième séance • 17.12.19 • 08h15 • 17.400



beziehen sich auf den Systemwechsel an sich und insbesondere auch auf die verschiedenen Eckpunkte, die der Kommissionsentwurf vorsieht. Anschliessend beabsichtigt die Kommission, die entsprechenden Entwürfe zügig zu verabschieden und dann dem Parlament vorzulegen.  
Ich bitte Sie also, dieser Fristerstreckung zuzustimmen.

*Die Behandlungsfrist des Geschäfts wird verlängert  
Le délai de traitement de l'objet est prorogé*

AB 2019 S 1203 / BO 2019 E 1203



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



17.400

### Parlamentarische Initiative

**WAK-S.**

### Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

**Initiative parlementaire**

**CER-E.**

**Imposition du logement.**

**Changement de système**

*Erstrat – Premier Conseil*

---

#### 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)

---

*Antrag der Mehrheit*

Eintreten

*Antrag der Minderheit*

(Rechsteiner Paul, Levrat)

Nichteintreten

*Proposition de la majorité*

Entrer en matière

*Proposition de la minorité*

(Rechsteiner Paul, Levrat)

Ne pas entrer en matière

**Bischof** Pirmin (M-E, SO), für die Kommission: Ihre Kommission legt Ihnen heute den Entwurf für ein Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung vor. Dieser Entwurf ist in der Gesamtabstimmung mit 9 zu 2 Stimmen bei 1 Enthaltung verabschiedet worden. Er sieht im Grossen und Ganzen vor, dass das System der Wohneigentumsbesteuerung in der Schweiz grundlegend reformiert wird, dass



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



der Eigenmietwert für selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz auf Bundes- und auf Kantonsebene abgeschafft wird, dass die Abzüge im Grossen und Ganzen als Gegengeschäft aufgehoben werden, dass aber selbstgenutzte Zweitliegenschaften im bisherigen System verbleiben; ich komme darauf zurück.

Ihre Kommission macht das, weil sie von Ihnen den Auftrag erhalten hat, das zu machen. Die WAK beider Räte haben schon im Jahr 2017 eine parlamentarische Initiative gutgeheissen, in der ebendieser Auftrag erteilt wurde. Insbesondere wurde dort festgehalten, dass der Eigenmietwert am Hauptwohnsitz aufgehoben werden soll und dass Zweitwohnungen hiervon ausgenommen seien. Die Initiative hat uns weiter den Auftrag erteilt, folgende drei Eckpunkte bei dieser Gesetzgebung einzuhalten: Erstens solle die Vorlage bei einem langfristigen Durchschnittszins möglichst haushaltneutral ausfallen, es solle zweitens auf keine unzulässigen Disparitäten zwischen Mieterinnen und Mietern und Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern hinauslaufen, und es solle drittens gemäss Verfassungsauftrag auch weiterhin das Wohneigentum gefördert werden.

Warum diese Vorlage? Nach den doch sehr langen Kommissionsberatungen gibt es zwei wesentliche Gründe, warum Ihnen Ihre Kommission diese Vorlage unterbreitet.

Der eine Grund ist, dass seit mehr als zwanzig Jahren hartnäckige Kritik am geltenden System, am System der Besteuerung des Eigenmietwerts, geäussert wird. Insbesondere Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer, die ihre Schulden abbezahlt haben, und hiervon wiederum ein grosser Teil Rentnerinnen und Rentner, Paare und Einzelwohnende, haben zunehmend Unverständnis dafür, dass sie ein Einkommen versteuern müssen, das sie nach ihrem Empfinden gar nicht haben, d. h. ein fiktives Einkommen. Der Eigenmietwert ist ein Teil ihres Einkommens auf ihrer Steuererklärung. Sie tragen dieses Einkommen nicht in ihrem Portemonnaie. Wenn sie in ihrer Wohnung oder in ihrem Haus wohnen, müssen sie das als Einkommen versteuern; wenn sie dagegen auf einer Jacht wohnen, wenn sie ein Luxusauto besitzen oder wenn sie eine teure Bildersammlung bei sich zuhause bestaunen können, dann müssen sie hierfür keinen Eigenmietwert versteuern.

Dieses Unverständnis ist von der Politik teilweise aufgenommen worden. Verschiedene Kantone haben Härtefallklauseln eingeführt, und es gibt einen sogenannten Unternutzungsabzug. Insgesamt ist das System aber immer beibehalten worden.

Die Schweiz ist das einzige Land in Europa, in dem der Eigenmietwert als Einkommen versteuert wird. Das ist der eine Grund, weshalb Ihre Kommission hier einen Systemwechsel gesucht hat, um dieses fiktive Einkommen nicht mehr besteuern zu lassen.

Der andere Grund ist ein volkswirtschaftlicher. Die Schweiz ist eines der meistverschuldeten Länder in Europa, allerdings nicht in Bezug auf die öffentlichen Finanzen – Sie wissen ja, dass wir in dieser Hinsicht eigentlich Musterknaben und Mustermädchen sind. Die öffentliche Verschuldung von Bund, Kantonen und Gemeinden ist in den letzten Jahren immer mehr zurückgegangen; sie gehört zu den tiefsten in Europa. Anders verhält es sich aber bei der privaten Verschuldung. Die Haushalte sind gemäss der letzten Erhebung von 2019 mit insgesamt 893 Milliarden Franken verschuldet. Gemäss OECD ist die Schweiz damit eines der Länder Europas mit der höchsten Privatverschuldung. Während in Deutschland, Frankreich und Italien in etwa ein Gleichgewicht von 90, 100 oder 110 Prozent erzielt wird, wenn man die privaten Schulden den privaten Jahreseinkommen gegenüberstellt, so beträgt diese Quote in der Schweiz 220 Prozent – 220 Prozent! Noch besorgniserregender ist, dass diese Quote in den letzten zehn Jahren stetig gestiegen ist.

Die OECD und der Internationale Währungsfonds haben der Schweiz empfohlen, die steuerlichen Anreize hier zu verändern und einen Systemwechsel anzustreben. In der Schweiz ist es tatsächlich so, dass Sie, wenn Sie Schulden machen,

AB 2021 S 892 / BO 2021 E 892

vom Staat dafür belohnt werden und dass Sie, wenn Sie Schulden abzahlen oder keine Schulden machen, vom Staat dafür bestraft werden – nicht umgekehrt. Die Schweiz gibt an Subventionen für Schulden ungefähr gleich viel aus wie für die gesamte Landwirtschaft. Bei der Landwirtschaftspolitik sieht man den Sinn der Schulden, weil man will, dass der bäuerliche Betrieb erhalten bleibt, dass bäuerlich produziert wird, dass natürlich produziert wird. Die Kommission hat sich gefragt, worin aber der Sinn davon liegt, dass der Staat in der Schweiz die private Verschuldung im Milliardenumfang fördert und die private Entschuldung bestraft, und hat dafür eigentlich keinen Grund gefunden.

Das waren die beiden Gründe, grob gesagt, warum die Vorlage erstellt worden ist.

Wenn Sie die Geschichte anschauen, ganz kurz, sehen Sie, dass es nicht das erste Mal ist, dass ein solcher oder ein ähnlicher Vorschlag gemacht wird. Bereits im Jahr 2001 gab es einen Versuch zur Abschaffung des Eigenmietwerts. Allerdings ist dieser dann vor dem Volk mit fast einer Zweidrittelmehrheit gescheitert. Ein neuer Versuch erfolgte im Jahr 2009. Eine Volksinitiative des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes wollte spezifisch die Rentnerinnen und Rentner mit der Abschaffung des Eigenmietwerts begünstigen, und zwar mit



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



einem Wahlrecht für Rentnerinnen und Rentner, wonach sie entscheiden konnten, ob sie nach bisherigem System oder mit abgeschafftem Eigenmietwert versteuern wollten. Auch diese Vorlage ist im Jahr 2012 vor dem Volk gescheitert, allerdings schon wesentlich knapper mit 52,6 Prozent Nein-Stimmen. Seither sind sechs parlamentarische Vorstösse in eine ähnliche Richtung gegangen, doch auch sie sind alle gescheitert. Das Vernehmlassungsverfahren für die Vorlage, die die Kommission Ihnen heute vorlegt, ist durchzogen ausgefallen, um es einmal so auszudrücken. Wenn Sie die Kantone anschauen, stellen Sie fest, dass sie einem Systemwechsel gegenüber sehr kritisch eingestellt sind; 21 Kantone lehnen ihn ab oder eher ab, 5 Kantone unterstützen ihn. Bei den Parteien sieht es etwas anders aus. Fünf Parteien haben die Vorlage, den Systemwechsel unterstützt, und zwei Parteien lehnen ihn ab.

Bei den Dachverbänden haben 49 Verbände Stellung genommen. 25 Verbände unterstützen die Vorlage, 24 Verbände lehnen den Systemwechsel ab. Auf der unterstützenden Seite finden Sie den Gewerbeverband, Economiesuisse, mehrere Immobilienverbände, die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete, Pro Senectute, die Raiffeisenbanken, den Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein, Bauen Schweiz und den Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft. Auf der ablehnenden Seite finden Sie den Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband, den Schweizerischen Gewerkschaftsbund, verschiedene Organisationen der Baubranche, Treuhand Suisse, Expertsuisse und kleinere Verbände. Von den Ablehnenden ist verschiedentlich moniert worden, dass, wenn der Eigenmietwert abgeschafft würde, ein reiner Systemwechsel vorgenommen werden müsste.

Was sieht nun die Vorlage vor, die Sie vor sich haben? Sie haben eine relativ umfangreiche Fahne erhalten. Zunächst, und das ist der Eckpunkt, soll mit dieser Vorlage der Eigenmietwert von selbstbewohntem Wohneigentum sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene aufgehoben werden. Das heisst, dass der Eigenmietwert dieser Objekte nicht mehr als Einkommen besteuert werden soll. Das betrifft selbstbewohnte Einfamilienhäuser, aber auch selbstbewohnte Eigentumswohnungen.

Dafür sollen die Abzüge auf den sogenannten Gewinnungskosten aufgehoben werden. Das sind Abzüge für Unterhaltskosten, Kosten für die Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien sowie die Kosten für die Verwaltung durch Dritte. Auf Bundesebene sollen bei diesen Liegenschaften auch ausserfiskalisch motivierte Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz und Rückbau aufgehoben werden. Auf Kantonsebene sollen sie weiterhin zugelassen werden, sofern der einzelne Kanton dies so verfügt. Die Abzüge, die im Energie- und Umweltbereich weiterhin zugelassen werden, sind allerdings gemäss dem Pariser Klimaabkommen mit einem Verfalldatum versehen. Denkmalpflegerische Arbeiten sollen weiterhin abzugsfähig bleiben.

Die grosse Ausnahme von diesem System sind gemäss dem Entwurf, der Ihnen vorliegt, die selbstgenutzten Zweitniederlassungen. Sie sollen vom Systemwechsel ausgenommen sein. Das bedeutet, dass ihr Eigenmietwert aus fiskalischen Gründen sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene steuerbar bleiben soll. Die Begründung liegt darin, dass die typischen Tourismuskantone schwere Steuereinbussen zu verzeichnen hätten, wenn auch hier der Eigenmietwert aufgehoben würde. Das wollte die Kommission nicht, und es war auch in der parlamentarischen Initiative, die wir umsetzen, so nicht vorgesehen.

Gleiches würde für die Erträge aus vermieteten oder verpachteten Liegenschaften gelten. Entsprechend sollen bei solchen Liegenschaften auch die Gewinnungskosten, mit Ausnahme der Schuldzinsen, auf Bundes- und Kantonsebene abzugsfähig bleiben. Die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau sollen hingegen, wie bei am Wohnsitz selbstbewohntem Wohneigentum, auf Bundesebene aufgehoben werden, währenddem sie die Kantone auch hier weiterhin gewähren können.

Angesichts der hohen Privatverschuldung, die ich Ihnen beschrieben habe, die in erster Linie auf Hypothekarschulden zurückzuführen ist, ist die Reduktion der Verschuldungsanreize für die Kommission ein zentrales Anliegen. Hier will sie deshalb auch den Hebel ansetzen. Die knappe Mehrheit Ihrer Kommission will deshalb in Zukunft auch keinerlei Schuldzinsenabzüge mehr zulassen. Währenddem beantragt die knappe Minderheit – das Ergebnis war 7 zu 6 Stimmen –, die zulässigen Schuldzinsenabzüge auf 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge zu beschränken. Sowohl der Antrag der Mehrheit als auch der Antrag der Minderheit bedeuten eine deutliche Verschärfung gegenüber dem heutigen Recht, weil im heutigen Recht nicht nur 100 Prozent der Vermögenserträge als Basis für die Berechnung der abzugsfähigen Schuldzinsen dienen, sondern darüber hinaus jedes Jahr noch 50 000 Franken zusätzlich. Das würde bei beiden Anträgen aufgehoben.

Schliesslich möchte die Kommission auch den Auftrag der parlamentarischen Initiative umsetzen, die Wohneigentumsförderung ernst zu nehmen, wenn Schuldzinsenabzüge abgeschafft werden. Sie beantragt Ihnen deshalb, einen sogenannten Ersterwerberabzug einzuführen, welcher es jüngeren Personen oder sonstigen Personen, die das erste Mal Wohneigentum erwerben, ermöglicht, während zehn Jahren einen maximalen jährlichen Schuldzinsenabzug von 10 000 Franken für verheiratete Personen und von 5000 Franken für Allein-



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



stehende vorzunehmen, dies degressiv während zehn Jahren.

Zusammenfassend gesagt: Sie stellen fest, dass Ihre Kommission Ihnen einen grundlegenden Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung vorlegt. Die Vorlage hat Vorteile und Nachteile. Es geht heute darum, den Systemwechsel zu beschliessen oder abzulehnen. Es geht teilweise darum, die Details zu regeln. Diese sind natürlich im heutigen Gesetzentwurf auch vorgesehen. Aber hier wird es so sein, dass wahrscheinlich im Zweikammersystem, das wir kennen, noch verschiedene Varianten herausgefunden werden können.

Ich stelle fest, dass Ihre Kommission Ihnen mit 9 zu 2 Stimmen bei 1 Enthaltung Eintreten auf die Vorlage und Zustimmung zu den entsprechenden Anträgen beantragt. Ich gelange mit der Bitte an Sie, dies hier zu tun.

**Rechsteiner Paul (S, SG):** Was lange gedauert hat, ist trotzdem nicht gut – im Gegenteil. Viele Jahre hat die Kommission nun an einer Vorlage zur Abschaffung des Eigenmietwerts herumgebastelt. Es handelt sich dabei um eine alte Forderung des Hauseigentümerverbandes, die in Volksabstimmungen immer wieder gescheitert ist. Was bei dieser Bastille der Kommission herausgekommen ist, ist im Ergebnis kein Haar besser als die Vorlagen, die in den Volksabstimmungen jeweils zurückgewiesen worden sind.

Es ist nichts Neues, dass sich manche Hauseigentümer über die Steuern und insbesondere über die Besteuerung des Eigenmietwerts aufregen. Dabei fahren die

AB 2021 S 893 / BO 2021 E 893

Hauseigentümer gegenüber den Mieterinnen und Mietern steuerpolitisch schon heute sehr gut, bedingt dadurch, dass die Mietwerte regelmäßig 60 bis 70 Prozent – das ist die Limite gemäss Bundesgericht – unter den Marktpreisen liegen, und bedingt durch die tiefen amtlichen Werte für die steuerliche Bewertung der Liegenschaften bei der Bemessung der Vermögenssteuer. Die heutigen steuerlichen Privilegien der Hauseigentümer würden aber durch die Abschaffung des Eigenmietwerts noch einmal massiv ausgebaut.

Ich möchte Ihnen aus steuerpolitischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen dringend empfehlen, auf die missratene Vorlage nicht einzutreten. Sie widerspricht dem Grundsatz der Steuergerechtigkeit diametral, und sie würde zu unabsehbaren Steuerausfällen bis zu 1,7 Milliarden Franken für Bund und Kantone führen.

Steuerpolitisch und steuerrechtlich kann nicht bestritten werden, dass der Eigenmietwert ein Naturaleinkommen darstellt, wie der Gesetzgeber, aber auch das Bundesgericht immer wieder festgehalten haben. Jeder Mann und jedefrau muss wohnen. Wer im eigenen Haus wohnt, spart sich die Miete und bezieht dadurch ein Naturaleinkommen. Erst der Eigenmietwert gewährleistet die steuerliche Gleichstellung mit den Mieterinnen und Mietern.

Die steuerpolitischen Leitsterne sind die Grundsätze der Allgemeinheit und der Gleichmässigkeit der Besteuerung sowie die Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Diese Grundsätze würden durch die Abschaffung des Eigenmietwerts gegenüber den Mieterinnen und Mietern gravierend verletzt. Sie würden aber nicht nur gegenüber den Mieterinnen und Mietern, also der klaren Mehrheit der Bevölkerung, verletzt. Eine steuerpolitische und steuerrechtliche Schieflage ergäbe sich auch unter den Hauseigentümern selbst. Während die finanzstarken unter ihnen, jene, die keine Hypotheken benötigen, stark begünstigt würden, würden alle jene, die auf Hypotheken angewiesen sind, massiv schlechter fahren.

Begünstigt würden auf Kosten aller anderen nur Hauseigentümer und unter den Hauseigentümern nur die reichen. Die Professoren Marius Brülhart und Christian Hilber haben ausgerechnet, welche Effekte es hätte, wenn es keinen Eigenmietwert gäbe oder wenn dieser abgeschafft würde. Die Eigenheimbesitzer fahren schon mit dem heutigen System massiv besser als die Mieterinnen und Mieter, vor allem auf längere Sicht. Unter den Hauseigentümern fahren jene, die schuldenfrei sind, gegenüber jenen, die sich das Eigentum nur mit Hypotheken leisten können, nochmals besser. Dieser Vorteil würde noch einmal massiv gesteigert, wenn es keinen Eigenmietwert mehr gäbe.

Wenn man den heutigen Zustand kritisiert – und man kann und soll ihn kritisieren –, dann muss man ihn nicht mit neuen Privilegien für die sowieso schon begünstigten Eigentümer noch verschlimmern, sondern die Unterbesteuerung des Eigentums korrigieren. Dafür sind Mehrheiten bis auf Weiteres leider nicht in Sicht, mindestens nicht hier im Parlament.

Wie eine Studie der Eidgenössischen Steuerverwaltung ergeben hat, gehören Wohneigentümer schon immer stark überwiegend den oberen und den obersten Einkommensklassen an. Bei Einkommen von über 200 000 Franken wohnen, statistisch gesehen, über 85 Prozent in den eigenen vier Wänden. Bei Einkommen unter 70 000 Franken sind es weniger als 20 Prozent. Zu dieser Minderheit gehören viele AHV-Rentnerinnen und AHV-Rentner, die das Eigentum während der Erwerbsphase erworben haben.

Die extreme Vermögensentwicklung im Immobiliensektor hat sich in den letzten Jahren weiter zugespielt. Wohneigentum ist für weite Kreise der Bevölkerung unerschwinglich geworden. Die Preise für Eigentums-



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



wohnungen und Einfamilienhäuser haben sich in den letzten fünfzehn Jahren fast verdoppelt. Die verfügbaren Einkommen pro Kopf sind in dieser Zeit um weniger als 20 Prozent gestiegen. Das heisst nichts anderes, als dass Wohn- und Hauseigentümer in den vergangenen zwei Jahrzehnten von starken Wertsteigerungen profitiert haben, von denen alle anderen nur träumen können.

Was bedeutet die Vorlage zur Abschaffung des Eigenmietwerts bei der Wohneigentumsbesteuerung vor diesem Hintergrund nun ökonomisch? Sie bedeutet doch nichts anderes als eine steuerliche Begünstigung der bereits Privilegierten und eine weitere, steuerlich gepushte Wertsteigerung des Eigentums – erst recht bei den heutigen Zinssätzen. Somit gilt: Die Abschaffung des Eigenmietwerts ist nichts anderes als eine Vorlage zur Begünstigung einer kleinen Schicht von vermögenden Haushalten auf Kosten aller anderen. Wenn es um die Spezialfälle von Rentnerinnen und Rentnern mit kleinen Einkommen geht, dann haben die Kantone – es ist vom Kommissionssprecher bereits gesagt worden – mit einer Härtefallklausel für Rentnerinnen und Rentner bereits Lösungen gefunden. Aber wegen der Rentner mit tiefen Einkommen gleich ein ganzes System zu kippen, das wäre die dümmste und ungerechteste Antwort auf eine spezielle Konstellation.

Ich möchte noch kurz auf das Votum des Kommissionssprechers eingehen. Er hat zwei Gründe für den Systemwechsel angeführt.

Der eine Grund ist, dass die Hauseigentümer nach ihrem Empfinden ungerecht behandelt werden, weil sie nach ihrem Empfinden kein Einkommen erzielen. Es wäre schön, wenn auf das Empfinden der Mieterinnen und Mieter auch so Rücksicht genommen würde, wenn es um die Steuergesetzgebung oder allgemein um die Gesetzgebung geht.

Der zweite Grund ist die Problematik der Privatverschuldung, die in der Schweiz erwiesenermassen relativ hoch ist. Die Privatverschuldung wäre jetzt ein neuer Grund, dieses Hauseigentümerbegehr, das bis jetzt immer von dieser Seite kam, aufzunehmen. Die Privatverschuldung muss man aber doch in den Relationen sehen. Die Nationalbank hat nicht nur Statistiken zur Privatverschuldung erhoben, sondern diese immer auch zu den enormen Vermögen in der Schweiz ins Verhältnis gesetzt. Konkret: Es sind 900 Milliarden Franken Schulden zu verzeichnen, aber der Verschuldung stehen umgekehrt fast 5 Billionen Franken – also 5 mal 1000 Milliarden – an Vermögen gegenüber.

Es kann nicht übersehen werden, dass im Immobiliensektor, bei diesen enormen Wertsteigerungen der letzten beiden Jahrzehnte, Risiken drohen. Das gilt weltweit, aber auch in der Schweiz, das ist offensichtlich. Aber es wäre doch vollkommen verkehrt, jetzt diese Überbewertung des Eigentums, des Wohneigentums durch eine weitere, zusätzliche steuerliche Privilegierung des Eigentums gegenüber allem anderen noch zu vergrössern, zu verstärken.

Ich bitte Sie somit aus diesen Gründen, den grossen, geplanten Anschlag auf die Steuergerechtigkeit abzuwenden. Der Eigenmietwert mag unbeliebt sein, er sorgt aber für ein Stück Gerechtigkeit. Die Kantone, die Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren, rufen uns eindringlich auf, nicht auf diese Vorlage einzutreten.

Ich bitte Sie zusammen mit den Kantonen, die ja in dieser Kammer ein besonderes Gewicht haben sollten, nicht auf diese Vorlage einzutreten.

**Levrat** Christian (S, FR): Comme vous l'aurez constaté, nous sommes particulièrement nombreux dans la minorité. Vous me pardonnerez de prendre la parole également sur ce point, ceci d'autant plus que j'ai des sentiments partagés dans cette affaire.

D'un côté, comme président de la Commission de l'économie et des redevances, je suis heureux que nous ayons pu mener à terme ce projet. Nous l'avons traité à huit reprises. Nous avons mené une consultation sur cinq variantes différentes. Nous avons sollicité à plusieurs reprises la position du Conseil fédéral. Le moins que l'on puisse dire, c'est qu'il s'agit d'un accouchement dans la douleur. Je suis heureux que mon successeur à la présidence de la commission n'ait plus à traiter cette affaire, du moins durant quelques mois, voire quelques années. A juger du rythme de travail de la commission de notre conseil, j'ai le sentiment que la commission du Conseil national risque elle aussi de se laisser un peu de temps avant de reprendre cette affaire.

D'un autre côté, sur le fond, je dois vous dire que je partage l'analyse qui veut qu'il s'agisse d'un bricolage législatif et que la commission au fil des débats a fini par s'égarter, à force de vouloir satisfaire les uns et les autres, à force de pressions exercées par les divers lobbys qui sont impliqués dans ce dossier.

AB 2021 S 894 / BO 2021 E 894

Je considère que le projet n'a absolument aucune chance sur le plan politique et qu'il serait sain d'interrompre l'exercice plutôt que d'occuper notre Parlement avec un projet qui vraisemblablement ne passerait pas l'écueil d'un vote final. De toute façon, le projet ne passerait pas le cap d'un vote populaire. Vous le savez aussi bien



## AMTЛИCHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



que moi, vous avez ici un projet qui, en votation populaire, n'aurait absolument aucune chance d'être accepté par la population, et cela pour quatre raisons.

Premièrement, nous manquons l'objectif que nous avons nous-mêmes fixé. Le Parlement, et je faisais partie de ceux qui avaient à l'époque donné suite à l'initiative parlementaire de la commission, avait retenu trois objectifs, à savoir la neutralité fiscale, la non-discrimination des locataires et la promotion de l'accès à la propriété. Il n'est pas question de neutralité fiscale. Suivant la version que vous retiendrez, le projet coûterait entre 700 millions et 1,6 milliard de francs à la Confédération. Il n'est pas question de non-discrimination des locataires. La majorité de la commission souhaite maintenir toute une série d'exceptions, à commencer par celle portant sur les résidences secondaires, dans le projet de loi, tant et si bien que l'on doit retenir qu'il y a clairement une discrimination des locataires par rapport aux propriétaires. L'accès à la propriété pour les nouveaux accédants est réglée par le biais fiscal, ce que même la Conférence des directrices et directeurs cantonaux des finances critique.

Premièrement, nous manquons les objectifs que nous avons fixés. Nous savions très bien que si nous n'avions pas un "reinen Systemwechsel", nous n'avions aucune chance en votation populaire. Le résultat de nos travaux est un bricolage qui est extrêmement éloigné d'un "reinen Systemwechsel"; en effet, pour chacune des déductions dont il est question, il s'est trouvé quelque justification pour malgré tout la maintenir, soit dans la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, soit dans la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes.

Deuxièmement, les cantons y sont opposés. Cela a été rappelé aussi bien par le rapporteur de la commission que par celui de la minorité: 21 cantons se sont opposés à cette modification. Le canton que je représente me demande de ne pas entrer en matière. Pour une fois que le gouvernement bourgeois de mon canton d'origine m'incite à défendre avec véhémence une proposition de minorité que j'ai déposée, je ne saurais bouder mon plaisir. Il reste qu'au moins 42 d'entre vous sont dans la même situation: si 21 cantons sont opposés au projet, 42 d'entre vous sont confrontés à une situation dans laquelle le canton qu'ils représentent ici leur demande de ne pas entrer en matière sur ce projet.

Pourquoi le font-ils? Dans une lettre qu'ils nous ont adressée le 26 août dernier, les cantons nous proposent de privilégier le statu quo – il s'agit de la Conférence des directrices et directeurs cantonaux des finances, qui n'est pas précisément un nid de gauchistes – et nous recommandent de ne pas entrer en matière sur le projet. Ils ajoutent que si nous devions par extraordinaire entrer en matière, il conviendrait de renoncer à la déduction pour première acquisition, ce que ne prévoit pas la version de la majorité, de supprimer systématiquement toutes les déductions des frais occasionnés au titre de l'entretien, de l'économie d'énergie, de la protection de l'environnement, de travaux de restauration de monuments historiques ainsi que des frais de démolition consentis en vue d'une construction de remplacement, ce aux niveaux tant fédéral que cantonal – ce que ne prévoit pas le rapport de la commission, qui prévoit spécifiquement de maintenir un certain nombre de ces déductions –, et de suivre la proposition du Conseil fédéral, avec une déductibilité des intérêts passifs à 70 pour cent.

Les cantons ajoutent que "si le régime d'imposition du logement en vigueur est régulièrement remis en question, et ce depuis des décennies, il est légitime et équilibré en termes de constitutionnalité, d'économie et de systématique fiscale. Aucune modification ne s'impose." Je rappellerai à ce titre que la population a confirmé à plusieurs reprises son attachement à cette imposition de la valeur locative. Je ne veux pas nier qu'il y ait ici ou là des difficultés, mais Paul Rechsteiner l'a dit: on peut résoudre ces difficultés avec des rabais fiscaux, par exemple pour des retraités à faible revenu qui auraient largement remboursé leur domicile principal.

La deuxième raison, c'est que nous ne gagnons pas une votation contre les cantons: c'est parfaitement illusoire. Non seulement nous manquons donc notre objectif, et les cantons et les directeurs des finances des cantons s'y opposent. Ils s'y opposent sur le principe et dans le détail. Comment, dans un tel contexte, espérez-vous avoir un projet viable? Cela dépasse les limites de mon entendement.

La troisième raison nous a été livrée par les artisans du second oeuvre, qui avancent un élément qu'à votre place je prendrais considération dans la pesée d'intérêts. Ils disent en somme qu'un changement de système, pour être acceptable, ne peut-être que pur; et qu'un changement de système pur, conduit à la suppression de toutes les déductions. Par conséquent, vous allez encourager le travail au noir. Si aujourd'hui nous renonçons à la déduction de tous les travaux d'entretien et de tous les travaux énergétiques, il est fort à craindre qu'un certain nombre de propriétaires recourent au travail au noir puisqu'ils n'auront plus à justifier ces travaux face à l'autorité fiscale. Nous sommes donc dans un cercle vicieux. Le Conseil fédéral et les cantons considèrent que la seule manière de modifier ce système serait de faire un changement pur, et si nous faisons un changement pur, nous encourageons le travail au noir. C'est la raison pour laquelle il est probablement plus raisonnable – sous l'angle également du second oeuvre – de maintenir la situation actuelle.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



La quatrième et dernière raison est que le système proposé tant dans la version de la majorité que dans celle de la minorité est contraire au principe de l'égalité devant l'impôt. Il est contraire au principe de l'égalité devant l'impôt entre locataires. Il est contraire au principe de l'égalité devant l'impôt entre locataires et propriétaires. C'est un aspect qui a été largement développé par mon préopinant. Je renonce donc à le reprendre ici. En conclusion, nous sommes face à un projet qui n'a pas de chances politiques, qui n'est pas raisonnable, et nous tirons au canon sur des mouches. Les mouches, ce sont les difficultés auxquelles sont confrontés un nombre minoritaire de retraités. Nous pouvons les résoudre de manière beaucoup plus précise. Le canon est une modification fondamentale de notre système fiscal qui conduit à accroître les injustices et non à les réduire.

Je vous demande de ne pas entrer en matière.

**Ettlin Erich (M-E, OW):** Wir haben jetzt viele Gegenargumente gehört. Ich bitte Sie aber doch, auf die Vorlage einzutreten. Es kommt ja nichts aus dem Nichts. Es ist ja nicht so, dass Einzelne von uns sagen: Jetzt müssen wir diesen Eigenmietwert abschaffen, macht endlich vorwärts! Es ist ein Anliegen von nicht wenigen Leuten. Deshalb ist es auch immer auf der politischen Traktandenliste – nicht, weil zwei, drei Leute hier ein Hobby damit pflegen.

Der Eigenmietwert ist ein emotionales Thema, das ist mir bewusst. Ich kann das auch als ehemaliger Steuer-verwalter sagen; das Thema hat mich in meiner Karriere damals fast am meisten beschäftigt. Der Eigenmietwert ist für die einen zu hoch, für die anderen zu tief. Das Hauptproblem ist aber, glaube ich, dass er nicht verstanden wird. Die Menschen in der Schweiz bestehen zu 99 Prozent eben nicht aus Steuerexperten. Es sind Leute, die verstehen möchten, warum sie auf etwas Steuern bezahlen.

Auch steuerrechtlich, das hat Kollege Rechsteiner ausgeführt, kann man den Eigenmietwert begründen: Es ist ein Naturaleinkommen. Wir haben heute das System, dass wir dieses Naturaleinkommen besteuern und dafür alle Abzüge zulassen, auch den Unterhalt für die Liegenschaft und die Schuldzinsen. Im reinen Systemwechsel würden wir das alles streichen, das ist mir klar.

Wir haben zwei Systeme. Beide haben ihre Schwächen und ihre Vorteile, das hat auch der Kommissions-sprecher ausgeführt. Nur, das grosse Wort der "Gerechtigkeit" im Steuerrecht hat sich für mich in meiner dreissigjährigen Karriere auch abgeschwächt. Wenn wir gerecht wären und die Besteuerung dieses Natural-einkommens als richtig erachten würden, dann müssten wir auch einen Eigenmietwert auf

AB 2021 S 895 / BO 2021 E 895

Fahrzeugen und auf teuren Möbeln besteuern. Der Grund für die Besteuerung ist, dass man eigene Vermö-gensgegenstände nutzt. In diesem Sinne sind die Liegenschaften nur ein Teil davon. Man ist sich bewusst, dass man hier nur die Liegenschaften nimmt, weil sie einen grossen Wert haben und ihr Eigenmietwert mit den Mieten vergleichbar ist. Man könnte aber auch die anderen Vermögensgegenstände mit Naturaleinkom-men belasten. Man macht es nicht, weil es einfach nicht durchführbar ist. Deshalb ist hier "Gerechtigkeit" vielleicht nicht das richtige Wort, sondern Worte wie "Verhältnismässigkeit" und "Verfahrensvereinfachung". Das ist eigentlich das Thema; deshalb nehmen wir hier die Liegenschaften.

Wir sind natürlich nicht konsequent, wenn wir den Systemwechsel jetzt nicht voll umsetzen; das ist klar. Aber immerhin, und das möchte ich doch vorwegnehmen, gibt es im System, das wir gemacht haben, wenigstens eine administrative Vereinfachung für die Hauptwohnsitze .

Die Eigenmietwertbesteuerung ist ein administrativer Aufwand. Die Kantone haben das bis jetzt so hingenommen; ich komme dann noch zur Stellungnahme der Kantone. Aber eigentlich vereinfachen wir das Verfahren, wenn wir nur schon bei einem wichtigen Teil, nämlich bei den meisten, die nur über Wohneigentum verfügen, den Eigenmietwert wegnehmen und damit weniger Diskussionen, Einsprachen und Verfahren haben. Das würde die Verwaltung vermutlich begrüssen, bzw. sie begrüsst es schon.

Das Problem des Wechsels ist mir auch klar. Wir haben hier zwei Gruppen, das ist offensichtlich. Wir haben die Gruppe der vor allem älteren Eigentümer, die abbezahlt und vielleicht noch gut saniert haben und dann mit ihrer Rente die höhere Steuerrechnung bezahlen müssen, die sie nicht verstehen. Sie sagen: "Ich habe nur so viel Einkommen, aber in der Steuerrechnung steht dann ein Einkommen, das ich gar nicht habe."

Ich will hier keinen Stadt-Land-Grabens bilden. Es ist aber nicht so, dass dies jetzt einfach die Reichen betrifft. In meinem Umfeld hat es viele Leute, ältere Leute, die eine AHV und vielleicht eine kleine Rente haben und die ihr Leben lang gespart haben, damit sie keine Schulden auf der Liegenschaft mehr haben. Bei diesen spielt es wirklich eine Rolle, ob der Eigenmietwert besteuert wird oder nicht. Für sie wäre es auch von Vorteil, wenn wir das System ändern würden. Wenn ich jetzt zu diesen Leuten gehen und sagen würde, sie seien reiche Leute, dann würden sie mich nicht verstehen und mir sagen, das stimme gar nicht. Wir haben viele solche Menschen



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



im Land, die uns auch schreiben und die mich ansprechen und sagen: "Schafft endlich diesen Eigenmietwert ab, der ist doch nicht gerecht!" Dann kann ich als Steuerrechtler sagen: "Doch, doch, der ist gerecht und richtig, du nutzt das ja auch selber aus." Aber Sie wissen ja auch, dass das nicht verstanden wird.

Dann gibt es die andere Gruppe, das sind die jungen Familien, die Neueigentümer, die gar nicht anders können, als Schulden aufzunehmen, und die dann froh sind, wenn sie diese abziehen können. Mit diesem "Gebastel", wie es Kollege Levrat gesagt hat, haben wir hier einfach einen Kompromiss gemacht. Deshalb kann ich auch zur Vorlage stehen. Wenn man sagt: "Ihr bastelt herum" – "bricolage" –, meine ich: Lesen Sie mal das Steuergesetz richtig, da wird noch mehr gebastelt! Wenn wir nicht basteln würden, dann hätten wir kein Steuerrecht. Nehmen Sie mal Artikel 37b DBG – den kennen Sie jetzt nicht –, aber ich sage immer, wenn Sie den lesen, schaffen Sie es nicht bis zur letzten Zeile; da schlafen Sie ein.

Wir machen viel Gebastel im Steuerrecht, wir sind nicht auf der grünen Wiese. Wir müssen das machen, was machbar ist, und das hat Ihre Kommission mit dieser Vorlage gemacht, die noch zu Diskussionen führen wird. An der wird man noch schleifen, das hat auch der Kommissionssprecher gesagt.

Es ist klar, wir können nicht alle befriedigen, wenn wir das System wechseln, aber wir befriedigen auch heute, mit dem geltenden System, nicht alle. Wir versuchen jetzt einen Weg aufzugleisen, der schon lange diskutiert wird. Ich würde es jetzt nicht so negativ sehen, dass wir nur die Reichen begünstigen und hier ein komplettes Gebastel machen. Der Wechsel ist nicht konsequent, aber er betrifft einen Grossteil der Wohneigentümer, und er wird ein Vorteil sein für viele, die ein Problem mit dem heutigen System haben.

Noch zu den Ausfällen: Es ist klar, dass wir jetzt, in dieser Zeit der Tiefzinsen, Ausfälle haben. Aber rechnen Sie dann erneut in vier Jahren – wir wissen es ja nicht. Als Kantonsvertreter würde ich heute auch sagen, jetzt hätten wir Steuerausfälle. Wir gehen einfach davon aus, dass diese Tiefzinsphase ewig geht, aber die geht nicht ewig. Nur schon bei einer Zinshöhe von 3,5 Prozent – vor zwanzig Jahren war das tief – haben die Kantone dann Mehreinnahmen, und dann werden sie ruhig sein. Es ist klar, heute haben wir Steuerausfälle, aber wir haben sie vielleicht schon in zwei, drei Jahren nicht mehr. Dann kehrt es ins Gegenteil; dann werden wir eher das Problem haben, dass wir den Hauseigentümern erklären müssen, wie viele Nachteile sie haben, weil sie dann ja die Mehreinnahmen bezahlen.

Deshalb bitte ich Sie, der Vorlage zuzustimmen.

Es ist mir aber noch ein Anliegen, etwas zur Verschuldung zu sagen, da bin ich auch ein bisschen bei Kollege Rechsteiner. Der Kommissionssprecher erwähnte die hohe Verschuldung der privaten Haushalte und dass das vom Staat belohnt würde. Das tönt ein bisschen nach freiwilliger und cleverer Steuerplanung. Das ist es nicht. Fakt ist, dass der grösste Teil der Verschuldung Hypothekarverschuldung ist.

In der Schweiz haben die wenigsten Menschen die Möglichkeit, die Liegenschaft einfach mit Eigenmitteln zu bezahlen. Deshalb haben wir diese Verschuldung. Wir versuchen, dies für die Neueigentümer ein bisschen abzuschwächen. Eine Variante wäre das System Griechenlands, wo man mit den Eigenmitteln einen Stock baut und die Häuser dann halb fertig herumstehen, bis man genug Eigenmittel hat, um sie fertig zu bauen. Das können wir bei uns, mit diesen hohen Preisen, gar nicht machen. Deshalb ist klar: Es wäre gut, wenn wir eine tiefere private Verschuldung hätten, aber die hohe Verschuldung ist für die Schweiz vermutlich einfach ein Fakt. Wir sollten beim Steuerrecht dafür sorgen, dass wir hier nicht "überbeissen"; das ist schon ein Hinweis auf meinen Minderheitsantrag. Stattdessen sollten wir ein System suchen, das für die meisten das richtige System ist, auch wenn es nie für alle das richtige System sein wird.

Der Systemwechsel hilft vielen, er wird viele Probleme und viele Diskussionen beenden. Das ist das Ziel der Vorlage: hier ein politisches Anliegen aufzunehmen und umzusetzen.

Ich danke, wenn Sie auf die Vorlage eintreten.

**Germann Hannes (V, SH):** Meine Interessenbindung ist: Ich bin Mitglied des Vorstandes des Hauseigentümerverbandes Schweiz. Eine weitere Interessenbindung ist – und somit sehen Sie, dass das Leben nicht immer nur schwarz und weiß ist –, dass ich Präsident einer Bank bin, die ihre Erträge zu zwei Dritteln aus dem Zinsdifferenzgeschäft erzielt, mit anderen Worten namentlich aus dem Liegenschaftsgeschäft.

Nun, warum bin ich für Eintreten? Ich sehe den enormen Handlungsbedarf und den Druck und – das vor allem von Hauseigentümerseite her – die Ungerechtigkeit, als die der Eigenmietwert eben empfunden wird. Ja, es ist so, und Herr Ettlin hat Ausführungen in diese Richtung gemacht. Am störendsten ist der Eigenmietwert dann, wenn jemand die Liegenschaft abbezahlt hat. Ich habe es in der eigenen Familie erlebt. Wir sind – meine Mutter ist früh verwitwet – in einem grossen Einfamilienhaus aufgewachsen; für heutige Verhältnisse ist es vielleicht nicht gross, es war einfach ein Bauernhaus mit relativ vielen Räumen. Das war zum Glück schuldenfrei, aber der Staat hat sich eigentlich lebenslänglich daran bedient, indem er den Eigenmietwert erhoben hat. Das hatte unter anderem zur Folge, dass wir nicht die Mittel hatten, um das Haus in Schuss zu halten – mit allen anderen



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



Nachteilen. Es gibt also wahrlich keine grössere Ungerechtigkeit, als einen Eigenmietwert zu erheben, wenn weder Schuldzinsenabzüge gemacht werden noch gross in Unterhalt investiert werden kann.

Darum hat Herr Ettlin recht, wenn er sagt, die Leute verstünden diese Steuer nicht. Man versteht sie einfach nicht, aber – da haben Herr Rechsteiner und Herr Levrat natürlich auch recht – systemkonform ist sie. Sie passt ins Steuersystem, es sind Gewinnungskosten, die man entsprechend in

AB 2021 S 896 / BO 2021 E 896

Abzug bringen kann. Das kann man selbstverständlich nur, wenn eben noch etwas Steuerbares als Einkunft aufgerechnet wird, auch wenn es nur fiktive Einkünfte sind.

Ich will jetzt den Vergleich zur ganzen Luxusgüterbranche nicht noch weiter strapazieren. Man könnte dann, wie gesagt, auch Autos oder Boote oder was auch immer man noch halten kann, entsprechend besteuern, mit einem Eigenmietwert oder einem Pendant dazu.

Dann noch zu den Vorstössen, auch darauf ist angespielt worden: Im Jahre 2012 gab es eine Volksinitiative "Sicheres Wohnen im Alter" des Hauseigentümerverbandes. Diese hat immerhin 47,4 Prozent Zustimmung erhalten, obwohl eigentlich alle öffentlichen Instanzen dagegen angekämpft haben. Das Parlament hat die Initiative zur Ablehnung empfohlen, der Bundesrat sowieso. Die Kantone und die Regierungen haben Horrorszenarien gezeichnet, und trotzdem hat diese Initiative damals 47,4 Prozent Zustimmung erhalten. Das zeigt eben, wie gross der Druck ist. Es ist dann noch eine Petition "Eigenmietwert abschaffen" lanciert worden. Diese läuft mit der heutigen Vorlage eben auch noch mit. Das zeigt einfach, dass hier Handlungsbedarf besteht.

Warum ich mit der ganzen Vorlage trotzdem nicht rundum glücklich bin, hängt mit einer politischen Wertung zusammen. Einerseits hängt sie mit der Einsicht zusammen, dass es sehr schwierig ist, die Vorlage mehrheitsfähig zu machen. Da teile ich die Einschätzung der Ratslinken, der beiden Ratsmitglieder, die konsequenterweise – aus ihrer Sicht – für Nichteintreten stimmen. Es macht mir nämlich Sorge, dass die Mehrheitsvorlage just auch mit den Stimmen der Minderheit geprägt worden ist. Wir haben dieses Stimmenverhältnis von 7 zu 6 Stimmen bei den Artikeln 33 und 33a, bei denen es eben um die Abzugsfähigkeit respektive um die Schuldzinsenregelung geht. Es ist ein No-Go für mich, was die Mehrheit dort entschieden hat. Wenn ich sehe, dass natürlich auch die Herren Levrat und Rechsteiner in dieser Mehrheit sind – dazu stehen sie ja, auch wenn die Mehrheit im Gegensatz zur Minderheit nicht namentlich aufgeführt ist –, dann habe ich kein gutes Gefühl. Diese Leute wollen, dass die Vorlage scheitert, oder sagen es mindestens voraus.

Obwohl ich diese Regelung, die die Mehrheit beschlossen hat, als absolut inakzeptabel und verfassungswidrig erachte, möchte ich der ganzen Geschichte doch eine Chance geben; darum bitte ich Sie, einzutreten und die einzelnen Punkte zu diskutieren. Nachher hat auch der Schwesterrat eine Chance, sich mit dem Ansinnen auseinanderzusetzen.

Ich habe übrigens grosse Freude an der Stellungnahme des Bundesrates gehabt; er hat eine wesentliche Schwäche aufgedeckt. Wenn bei Zweitliegenschaften weiterhin die Eigenmietwerte gelten, ist das – es tut mir leid – einfach ein Schwachsinn. Wir müssen doch eine bessere Lösung finden. Wir können nicht ein System künstlich aufrechterhalten, das dann noch Gefahr läuft, ausgenutzt zu werden, indem man die Schulden vom Kanton Zürich oder meinetwegen vom Kanton Schaffhausen aus ins Bündnerland oder ins Wallis verlagert, dorthin, wo die Zweitwohnung oder die Ferienwohnung steht. Solche Optionen sollten wir nicht bieten, das schwächt die Vorlage noch zusätzlich, und diese Freude sollten wir den Anhängern des Eigenmietwerts oder der Eigenmietwertbesteuerung nicht machen.

Aber trotz all diesen Vorbehalten bin ich für Eintreten und möchte Ihnen beliebt machen, dann jeweils der Minderheit Ettlin Erich zu folgen, der ich ebenfalls angehöre.

**Wicki Hans (RL, NW):** Sie haben es gehört: Der Eigenmietwert beschäftigt uns seit mehreren Jahren. In mehr oder weniger regelmässigen Abständen hat das Parlament darüber debattiert, damit gerungen und nach Lösungen gesucht. Oft blieben diese jedoch nur an der Oberfläche, und das Problem konnte nur partiell oder gar nicht gelöst werden.

Das Ziel ist und bleibt aber grundsätzlich die Beseitigung jener Ungerechtigkeit für die Leute, die ein Leben lang gearbeitet und ihre Hypothek abbezahlt haben, damit sie im Alter mit der Rente, die sie erhalten, ein vernünftiges Leben führen können. Diese Menschen müssen dann aber feststellen, dass sie für ihre Sparsamkeit bestraft werden, und der einzige Ausweg, den sie dann noch sehen, besteht darin, dass sie ihr Eigenheim verkaufen.

Nun haben wir – endlich, wie wir sagen – eine ganzheitliche Vorlage vor uns. Damit kann das Anliegen in ausgewogener und konsistenter Weise auch umgesetzt werden. Natürlich ist die Thematik des Eigenmietwerts primär eine Steuerfrage, ihre Bedeutung reicht jedoch wesentlich tiefer. Mit dem vorliegenden Entwurf wird



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



dieses Thema auch auf einer grundsätzlichen Ebene behandelt und meines Erachtens auch gut gelöst, umso mehr, als die Förderung des Erwerbs von Wohneigentum zum Eigenbedarf ausdrücklich in unserer Bundesverfassung enthalten ist.

Allerdings dürfen wir nicht dem Fehler verfallen, die Vorlage erneut zu überladen und insbesondere den Systemwechsel zu radikal zu gestalten. Gerade in einem solchen Bereich, in dem die Rechtssicherheit besonders wichtig ist, wäre mit einer zu radikalen Änderung nicht nur die inhaltliche Kohärenz der Vorlage gefährdet, sondern wir würden teilweise sogar den Boden der Verfassungsmässigkeit verlassen und sachfremde Elemente implementieren. Zu Recht hat der Bundesrat deshalb in seiner Stellungnahme die problematischen Punkte analysiert und entsprechend hervorgehoben.

Aus diesem Grund und aus diesen Überlegungen empfehle ich Ihnen klar, auf die Vorlage einzutreten, bitte Sie dann aber, in der Detailberatung den Anträgen der Minderheit und damit dem Bundesrat zu folgen.

**Zanetti Roberto** (S, SO): Zuerst eine Vorbemerkung: Kollege Germann hat die Ratslinken in der Kommissionsmehrheit aufgeführt und mich dabei ausgeschlossen. Dagegen protestiere ich. (*Heiterkeit*) Ich verstehe mich ausdrücklich als Ratslinken und werde trotzdem für Eintreten stimmen. Ich mache das ohne grosse Begeisterung und nach den überzeugenden Voten von Paul Rechsteiner und Christian Levrat eher ein bisschen kleinlaut. Ich erkläre Ihnen, wieso ich trotzdem für Eintreten stimmen werde.

Das Zielobjekt dieser ganzen Übung, das Bild, das ich vor meinem geistigen Auge habe, sind nicht Wohneigentümer mit Zweit- und Drittligenschaften irgendwo im Tessin, in Zermatt oder in St. Moritz. Es sind, ich bin ja in einem Arbeiterdorf aufgewachsen, vielmehr einfache, bescheidene Leute, die ihre Lebtage lang sparsam waren, Wohneigentum erworben haben, es schön brav amortisiert haben, aber halt immer noch eine gewisse Restschuld haben – ich komme allenfalls in der Detailberatung darauf zurück – und plötzlich ein fiktives Einkommen versteuern müssen. Diese Leute stelle ich mir vor. Es handelt sich um ein Jahrzehntealtes Ärgernis. Es ist, wie uns der ehemalige Steuerverwalter Erich Ettlin erklärt hat, schwierig, den Leuten diese Besteuerung klarzumachen.

Ich habe es während Jahren bei meiner Mutter versucht. Sie war die Witwe eines Stahlarbeiters, die eben ihr Leben lang sparsam war, die ihr Häuschen zu einem schönen Teil abbezahlt hatte und dann Steuern auf Geld bezahlen musste, das sie nie gesehen hatte. Sie hat mitbekommen, dass bei Grossaktionären in bestimmten Konstellationen Dividendeneinkommen nur teilweise besteuert werden. Jetzt können Sie da schon mit Naturreinkommen und so daherkommen. Meine Mutter hat dann jeweils gesagt: "Wenn bei einem mehrfachen Millionär Dividenden teilbesteuert werden, dann soll ich für Geld, das ich gar nie gesehen habe, noch Steuern zahlen?" Da kam dann immer meine Erklärung mit Naturreinkommen usw. Die Antwort, die meine Mutter dann jeweils gegeben hat und auf die ich nicht reagieren konnte, war: "Ja, dann müsstet ihr mich logischerweise und konsequenterweise auch für das selbst gezogene Gemüse aus dem Gemüsegarten besteuern." Da ist mir jeweils keine Antwort eingefallen.

Wenn wir dieses Ärgernis beseitigen können, dann schaffen wir mehr Akzeptanz für unser Steuersystem, und ich bin der Meinung, dass ein Steuersystem von den Steuerpflichtigen nicht als angenehm, aber irgendwie als nachvollziehbar empfunden werden muss. Das ist der erste Punkt.

Der zweite Punkt ist der Verschuldungsanreiz, der reduziert werden soll; das hat der Mehrheitssprecher dargelegt. 900 Milliarden Franken Privatverschuldung – das sind über 100 000 Franken pro Kopf, und zwar wirklich vom Tattergreis

AB 2021 S 897 / BO 2021 E 897

auf der Bahre bis zum Kleinkind in der Wiege je 100 000 Franken. Der Mehrheitssprecher, mein Standeskollege, hat zwei Töchter. In seinem Haushalt wären das mehr als 400 000 Franken Schulden. Ich muss Ihnen ehrlich sagen, das finde ich ziemlich atemberaubend. Wenn wir das reduzieren können, schaffen wir mehr volkswirtschaftliche Stabilität. Das ist für mich ein weiterer Grund dafür, dass ich auf die Vorlage eintreten werde.

Schliesslich ist mit der Variante, wie sie die Mehrheit vorschlägt, mittelfristig Haushaltneutralität möglich – wenn nämlich die Zinsen steigen. Das war ja eine der Vorgaben, die wir in der Startphase dieser parlamentarischen Initiative definiert haben. Ich möchte daran erinnern, dass die Kommission seinerzeit einstimmig die parlamentarische Initiative verabschiedet hat.

Jetzt kommt für mich aber die Bedingung: Ich werde in der Gesamtabstimmung nur dann Ja sagen, wenn bezüglich Schuldzinsenabzug, also bei Artikel 33 Absatz 1, der Antrag der Kommissionsmehrheit durchkommt. Sollte sich da die Minderheit durchsetzen, werde ich in der Gesamtabstimmung Nein sagen, und dann werde ich diese Vorlage deutlich weniger kleinlaut und mit deutlich mehr Begeisterung bekämpfen. Ich werde Ihnen



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



meine Gründe im Rahmen der Detailberatung erläutern.

Also: Selbst die politische Linke, d. h. marginale Teile der politischen Linken, will – wie gesagt mit wenig Begeisterung und eher kleinlaut – auf dieses Projekt eintreten; dies immer unter der Bedingung, ich habe es erwähnt, dass beim Schuldzinsenabzug wirklich ein radikaler Systemwechsel vorgenommen wird.

**Schmid Martin (RL, GR):** Auch aus meiner Sicht sollten wir auf diese Vorlage eintreten.

Der Eigenmietwert ist seit Jahrzehnten ein politischer Zankapfel, wie das viele Vorrednerinnen und Vorredner gesagt haben. Der Bundesrat hat sich früher auch immer für einen reinen Systemwechsel ausgesprochen, nur war dieser noch nicht auf dem Tisch. Unsere Kommission hat hier in der Mehrheit einen Versuch unternommen, möglichst nah an einem reinen Systemwechsel, wie er in der Vergangenheit politisch immer wieder gefordert wurde, zu bleiben.

Wenn ich das Votum von Kollege Germann aufnehme, der darauf hingewiesen hat, dass es aus seiner Sicht nur schwer nachvollziehbar sei, dass man eine Unterscheidung zwischen Erstwohnsitz und Zweitwohnsitz gewählt habe, dann muss ich dem widersprechen. Seit der Annahme der Verfassungsbestimmung gemäss der Zweitwohnungs-Initiative steht rechtlich fest, dass es auch aus Sicht der Bundesverfassung ein wesentlicher Unterschied ist, ob man eine Zweitwohnungsliegenschaft besitzt oder eine Erstwohnungsliegenschaft. Auch steuerlich ist die Ausgangslage durchaus eine andere, wenn es um die Erstwohnung geht, die die meisten Menschen besitzen, oder um die Zweitwohnung als spezielles Gut, das eben nur wenige besitzen. Ich gebe offen zu, dass die Frage rund um die Besteuerung der Zweitwohnungen natürlich auch aus Sicht der Tourismusgebiete ein sehr wesentlicher Punkt gewesen ist, der unsere Kommission dazu bewogen hat, hier diese Unterscheidung vorzunehmen. Mir war es aber wichtig, dass ich jetzt darauf hinweise, dass es auch sachliche Argumente dafür gibt, die Erstwohnung anders zu behandeln als die Zweitwohnung.

Zu den Verschuldungsanreizen: Aus meiner Sicht sollten Staaten eben nicht die Verschuldung fördern. Ein Steuersystem, das Verschuldung fördert, ist aus meiner Sicht abzulehnen. Das heutige System führt dazu, dass die Amortisation von Hypotheken in der Schweiz im Vergleich zu anderen Ländern viel tiefer ist: In anderen Ländern werden die Hypotheken viel schneller viel stärker amortisiert. Heute weiss jeder, der ein Gespräch mit dem Bankberater führt, dass dieser eigentlich empfiehlt, die Hypothek stehenzulassen und in andere Produkte zu investieren. Das ist die Tatsache, das ist die aktuelle Situation.

Aus meiner Sicht sollten wir auch aus Gründen der Systemstabilität – wenn wir über das Bankenwesen, die Immobilienbranche diskutieren – alles tun, um die Verschuldung möglichst zurückzufahren, um hier auch die volkswirtschaftlichen Risiken möglichst zu minimieren. Dazu dient auch dieses Signal, dass man sagt, die Verschuldung sollte zurückgehen.

Auf die finanziellen Auswirkungen hat Kollege Zanetti hingewiesen. Die hängen nämlich sehr stark auch von der Zinssituation ab. Je nach Annahme, die man in Bezug auf die Durchschnittszinsen trifft, ergeben sich ganz andere Auswirkungen. Nähme man den Verzugszins von 5 Prozent, der heute vom Staat bei der AHV noch erhoben wird, dann hätte der Staat überhaupt keine Ausfälle, vielmehr gäbe es Mehreinnahmen. Wenn aber der Zins bei 1 Prozent liegt, dann kommt es zu Auswirkungen, wie sie in der Botschaft dargelegt werden. Aber, Hand aufs Herz, dürfen wir von einem Durchschnittzinssatz in der heutigen Höhe ausgehen? Ist das die Normalität? Nein, das dürfen wir, glaube ich, nicht. Mit Blick auch auf die Inflationsraten, die gegenwärtig ausgewiesen werden, müssen wir auch bei den Steuereinnahmen von einem höheren Durchschnittszins ausgehen. Das wäre, glaube ich, die faire Antwort auf dieses Thema.

Ich möchte auch noch auf den Schuldzinsenabzug eingehen. Es wäre nicht bekannt, dass ich zu den Ratslinien gehören würde. Ich habe aber in dieser Frage mit der Kommissionsmehrheit gestimmt. Auch ich bin der Meinung, dass wir im Sinne der Ausgewogenheit der Vorlage bereit sein sollten, einen Schritt zugunsten der Mehrheitsfähigkeit der Vorlage zu tun. Ich gebe zu: Das Argument der Verfassungsmässigkeit wiegt schwer; da haben wir vielleicht im Zweitrat noch andere Lösungen zu finden. Ich bin aber überzeugt, dass das nicht mit dem vollen Schuldzinsenabzug einhergehen muss. Deshalb habe ich mich dort mit der Kommissionsmehrheit gegen eine andere Lösung ausgesprochen. Wenn wir der Vorlage eine Chance geben wollen, dürfen wir in diesem Bereich, glaube ich, nicht zu viele Abzüge zulassen. Das wäre sonst nicht ausgewogen. Ich hätte es als mögliche Lösung angesehen, eine Begrenzung beispielsweise nur auf die Schuldzinsen vorzusehen, wie das bei der Liegenschaftenfinanzierung auch diskutiert worden ist. Doch die vollen Abzüge zuzulassen, würde der Mehrheitsfähigkeit der Vorlage sicher nicht zuträglich sein.

Ein neues Argument, das bisher noch nicht vorgebracht wurde und das ich hier noch anfügen möchte: Wir haben im Gebäudebereich die CO2-Ziele zu erreichen. Ich sage Ihnen: Wenn wir den Eigenmietwert abschaffen, werden wir mit dem Systemwechsel bei Erstwohnungen auch die Energie- und Unterhaltsabzüge abschaffen. Höchstwahrscheinlich werden dann vor der Abschaffung noch sehr viele Sanierungen vorgenommen werden.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



So könnte auch das CO2-Ziel im Gebäudebereich erreicht werden. Denn die Hauseigentümer werden diese Sanierungen vor und nicht nach der Abschaffung vornehmen. Das heisst also, wenn Sie im Gebäudebereich den Sanierungszyklus beschleunigen und die CO2-Ziele schneller erreichen wollen, dann stimmen Sie hier mit der Mehrheit, denn Sie werden in diesem Sinne etwas Gutes tun. Die Anreize sind dann so, dass die Immobilien sozusagen vorweg wieder in Schuss gebracht werden, da diese Abzüge zukünftig nicht mehr möglich sein werden. Das ist nicht mein Hauptargument, aber ich wollte Sie einfach darauf hinweisen, weil ich überzeugt bin, dass das in der Praxis passieren wird.

Ich bitte Sie, mit der Kommissionsmehrheit auf diese Vorlage einzutreten und der Vorlage in der Gesamtabstimmung zuzustimmen.

**Häberli-Koller** Brigitte (M-E, TG): Ich möchte zuerst meine Interessenbindung offenlegen: Ich bin Vizepräsidentin des Hauseigentümerverbandes Schweiz, und ich bitte Sie, auf die Vorlage einzutreten.

Die Abschaffung des Eigenmietwerts ist überfällig. Schon viel zu lange werden Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer durch die Besteuerung einer fiktiven Miete für ihre eigenen vier Wände bestraft. Nur in der Schweiz und nur bei Wohneigentum muss diese eigene Nutzung eines Vermögenswerts versteuert werden, und dies, obwohl in der Bundesverfassung verankert ist, dass Wohneigentum gefördert werden soll. Wohneigentum ist in sehr vielen Fällen auch eine Form der Altersvorsorge; wir haben bereits davon gehört. Genau diese Funktion wird durch die Besteuerung

AB 2021 S 898 / BO 2021 E 898

eines fiktiven Mietzinses bei der Bewohnung des eigenen Hauses oder der eigenen Wohnung massiv geschmälert. Dies gilt erst recht, wenn die Hypotheken abbezahlt sind. Die Konsequenz der Eigenmietwertbesteuerung ist einfach: Die Amortisation von Hypotheken wird bestraft, weil weniger in Abzug gebracht werden kann. Kein Wunder, dass die Schweiz eine der weltweit höchsten Privatverschuldungen hat – eine Gefahr für die schweizerische Volkswirtschaft und für den Finanzplatz Schweiz. Daher bitte ich Sie, dieser Vorlage zuzustimmen und diesen Systemwechsel herbeizuführen.

Die Kommission hat in ihrer Gesetzesvorlage die generelle Streichung aller privaten Schuldzinsenabzüge vorgesehen. Natürlich soll die Amortisation von Hypotheken gefördert und die Privatverschuldung reduziert werden, aber das geht zu weit. Eine solche Umsetzung ist systemwidrig und widerspricht unserer Bundesverfassung, die in Artikel 127 Absatz 2 klar sagt, dass nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit besteuert werden muss. Bei einer generellen Streichung der Schuldzinsenabzüge wird vernachlässigt, dass nicht alle ihr Haus oder ihre Wohnung selbst bewohnen. Es gibt nämlich auch private Eigentümer von Mietliegenschaften sowie von Zweitwohnungen. Sie müssen gemäss der Vorlage weiterhin die Erträge, also die Mietzinseinnahmen bzw. den Eigenmietwert, vollumfänglich versteuern. Daher müssen sie auch weiterhin die Gestehungskosten zum Abzug bringen können. Dies gilt für die Unterhaltskosten, aber natürlich auch für die Hypothekarzinsen für diese Immobilien. Andernfalls hätte die Vorlage für sie eine massive, völlig willkürliche Mehrbesteuerung zur Folge.

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme daher klar dargelegt, dass eine generelle Streichung der Schuldzinsenabzüge keine Option sein darf. Eine Minderheit der WAK unseres Rates teilt diese Meinung und beantragt, dass private Schuldzinsen weiterhin in der Höhe von 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge abgezogen werden dürfen. Zur Erinnerung: Heute dürfen private Schuldzinsen in der vollen Höhe der steuerbaren Vermögenserträge plus weiterer 50 000 Franken in Abzug gebracht werden. Mit einer Begrenzung des Abzugs auf 70 Prozent sowie der vollständigen Streichung der zusätzlichen 50 000 Franken wird also der Schuldzinsenabzug bereits massiv gekürzt. Mit der Beschränkung auf 70 Prozent schaffen wir einen erheblichen und wünschenswerten Einfluss auf die Privatverschuldung. Weiter dürfen wir nicht gehen. Mit der generellen Streichung des privaten Schuldzinsenabzugs würden wir über das Ziel hinausschiessen und die Bundesverfassung verletzen.

Ich bitte Sie daher, den Minderheitsantrag Ettlin Erich bei Artikel 33 zu unterstützen, und danke Ihnen, dass Sie auf die Vorlage eintreten.

**Salzmann** Werner (V, BE): Ich bin wie Kollege Ettlin auch beruflich von dieser Eigenmietwertdiskussion und diesen fiktiven Einkommen betroffen, möchte das aber nicht weiter ausführen, weil die Kollegen, auch Kollege Zanetti, das beschrieben haben.

Ich habe für die Vorlage keinen Einzelantrag gestellt, möchte aber zuhanden des Amtlichen Bulletins und auch für den Zweitrat einige Bemerkungen machen. In der Schweiz sind die Wohneigentümer im Vergleich zu den Miethaltern immer noch in der Minderheit. Das muss auch einmal festgehalten werden. Der Wunsch nach



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



Wohneigentum ist aber immer noch sehr gross. Ich stelle das auch in meinem Umfeld fest, wie die neuen Familien, die Kleinfamilien, sparen und sich den Wunsch oder das Ziel setzen, eben Eigentum zu kaufen oder in einem eigenen Haus zu leben. Entsprechend war auch die politische Strategie, dass man diesen Wunsch oder das Risiko, Hauseigentümer zu werden und die Verantwortung zu tragen, steuerlich nicht erschwert, sondern fördert. Deshalb hat man dieses System eingeführt.

Die Hauseigentümer oder die Wohneigentümer sind Leute aus allen Schichten unserer Gesellschaft, nicht nur Reiche. Im Gegenteil: In meinem Umfeld sind es Arbeiter mit mittleren, auch tiefen Einkommen, die sich ein Haus leisten konnten, vielleicht auch einmal durch Erbschaft, aber das bedeutet dann sehr viele Unterhaltsmassnahmen.

Wenn der Eigenmietwert nicht mehr steuerbar ist, was ich begrüsse, muss man natürlich über den Abzug der Hypothekarzinsen sprechen. Ich glaube, das ist logisch. Wenn wir über die Verschuldung reden, müssen wir auch darüber sprechen, wie hoch die indirekte Amortisation über die dritte Säule ist. Dieses Vermögen wurde bisher nicht erwähnt. Es gibt sehr viele, die die Hypothekarschulden auf diese Weise abzahlen, weil sie so den Vorteil haben, diese Gelder dann mit einem Vorzugstarif besteuern lassen zu können. Das wäre dann in diesem Sinne auch nicht mehr attraktiv, was wir ebenfalls berücksichtigen müssen.

Mich stört auch, wie es Kollege Germann gesagt hat, dass die Zweitwohnungsbesitzer bevorteilt werden. Ich sehe das Bedürfnis der Bergregionen. Aber es darf nicht sein, dass hier die Verschuldung bis unter die Dachbalken gefördert und damit eine Querfinanzierung für das Hauptwohneigentum geschaffen wird. Hier müsste eine Regelung geschaffen werden.

Dass der Gebäudeunterhalt nicht mehr abgezogen werden darf, ist für mich eigentlich völlig systemfremd, weil er direkt nichts mit dem Eigenmietwert zu tun hat. Der Gegenwert besteht für mich aus dem eingesetzten Eigenkapital und den Hypothekarschulden, aber nicht dem Gebäudeunterhalt. Es ist auch absolut eigentumsfeindlich und wirtschaftsschädigend, wenn wir diese Möglichkeit abschaffen. Deshalb haben sich auch die Baufirmen entsprechend geäussert.

Ein regelmässiger Gebäudeunterhalt ist nicht einfach ein Hobby, sondern eine werterhaltende Massnahme für das Gebäude, das der Eigentümer besitzt. Und jede Massnahme – ob er einen Kühlschrank ersetzt, einen Boden oder eine Wand neu macht – ist eine energietechnische Verbesserung. Ich habe noch keinen gesehen, der einen Kühlschrank kauft, der energietechnisch schlechter ist als der alte. Diesen neuen Kühlschrank kann er heute abziehen, wenn er ins System eingebaut wird, und das könnte er neu nicht mehr.

Wir müssen auch über Folgendes sprechen: Wenn wir die Gebäudeunterhaltskosten nicht mehr zum Abzug zulassen, sind es dann neu Anlagekosten, die bei den Grundstücksgewinnen angerechnet werden? Die Grundstücksgewinnsteuer rechnet Gebäudeunterhalt heute nicht in einem eigenen System an. Das ist nirgends geregelt. Das müsste auch irgendwie geregelt werden.

Zudem fehlt mir in der Hauptvorlage Handlungsspielraum für die Wohneigentümer. Ich weiss, dass das Wahlrecht, die Zwillings-Initiative, abgelehnt wurde. Sie wurde aber sehr knapp abgelehnt. Ich bitte den Zweitrat, diesen Ansatz in der Debatte vielleicht noch einmal zu prüfen. Wenn der Steuerpflichtige sich entscheiden kann, ob er über die Variante Eigenmietwert oder über die Variante ohne Eigenmietwert geht, und das dann über einige Jahre gilt, wäre das eine sehr gute Lösung. Wenn wir die Zweitwohnungen gleich behandeln wollen, müssen wir ja die Eigenmietwerte trotzdem irgendwie bestimmen. Wenn die Liegenschaften im Geschäftsvermögen sind, haben wir eine ganz andere Ausgangslage, als wenn sie im Privatvermögen sind. Auch dort müsste man den Eigenmietwert bestimmen, wenn die Schuldzinsen und der Unterhalt von Gebäuden im Geschäftsvermögen abgezogen werden sollen. Das ist auch zu berücksichtigen.

Die Diskussion ergibt sich immer dann, wenn die Schulden abbezahlt sind oder wenn Rentner Wohnrechte und damit dieses fiktive Einkommen haben. Das sind die, die stark betroffen sind und die auch Mühe haben, die Steuern überhaupt zu bezahlen. Sie kommen in den Bereich von Ergänzungsleistungen. Wenn die Ergänzungsleistungen berechnet werden, wird ihnen noch der Wohnrechts-Eigenmietwert angerechnet, und sie fallen dann in diesem Sinne heraus. Das ist für mich etwas, was das Wahlrecht eben auch entschärfen könnte. Ich danke der WAK-S für ihren Entwurf. Es ist mir klar, dass nicht alle Bedürfnisse befriedigt werden können. Ich bitte den Zweitrat dennoch, das Wahlrecht, den Abzug des Gebäudeunterhalts und die Bevorzugung von Zweitwohnungsbesitzern zu prüfen und das Wohneigentum in der Schweiz nicht zu gefährden, sondern zu fördern, wie wir es als Ziel haben.

Aus diesem Grund bitte ich Sie, auf die Vorlage einzutreten und die Minderheit Ettlin Erich zu unterstützen.

AB 2021 S 899 / BO 2021 E 899

**Hefti Thomas (RL, GL):** Es gibt durchaus gewichtige Argumente gegen den Systemwechsel. Ich nenne nur



## AMTLLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



zwei davon: Erstens fördert die heutige Lösung indirekt den guten Unterhalt der Immobilien. Daran haben wir durchaus ein gewisses allgemeines Interesse. Die Abzugsmöglichkeit für Unterhalts- und Instandhaltungskosten ist zweitens eine schlanke, effiziente und sehr günstige Massnahme gegen die Schwarzarbeit. Ich habe diese Argumente heute kaum in Voten gehört, am ehesten jetzt gerade bei Herrn Salzmann. In den Argumenten, die für das Nichteintreten geltend gemacht worden sind, kann ich mich hingegen nicht wiederfinden. So finde ich mich am ehesten, von einer anderen Seite her kommend, im Tenor mit Herrn Kollege Zanetti: Ich werde eintreten, aber auch etwas kleinlaut.

**Sommaruga Carlo** (S, GE): On peut traiter l'imposition de la valeur locative de serpent de mer. Je dirai, moi, que c'est une hydre. En effet, chaque fois qu'on lui coupe la tête, elle repousse. L'imposition de la valeur locative a fait l'objet de deux votes populaires et elle a été rejetée à deux reprises: la première fois après le référendum des cantons contre le paquet fiscal 2001; la deuxième fois lors de la votation sur l'initiative populaire lancée par les milieux immobiliers qui visait à supprimer l'imposition du logement pour les propriétaires arrivant à la retraite.

Je suis, vous le savez, président de l'Association suisse des locataires et ai donc un intérêt particulier dans ce débat. Je me pose toujours la question de savoir pourquoi l'on fait intervenir les locataires dans une discussion qui, finalement, concerne l'imposition immobilière. La réponse est très simple: c'est en raison de l'égalité de traitement. Cela a d'ailleurs été évoqué par M. Rechsteiner dans son intervention. Il s'agit d'une question d'égalité de traitement fiscal entre les propriétaires et les locataires. Il s'agit aussi du principe lié à la capacité contributive des contribuables, à savoir qu'il faut tenir compte de la capacité de chacun à contribuer fiscalement. Ce sont deux principes essentiels, des principes qui sont aussi des principes constitutionnels.

Or, que constate-t-on aujourd'hui? Lorsque nous avons donné suite à l'initiative parlementaire 17.400, il y a quatre ans, il était indiqué de manière très précise que l'objectif de cette réforme devait viser à maintenir l'équilibre fiscal entre la situation des locataires et la situation des propriétaires. Ce que nous met aujourd'hui la commission sur la table ne répond plus à cet objectif. D'autres objectifs sont poursuivis, mais certainement pas celui de prendre en compte l'égalité de traitement fiscal entre locataires et propriétaires.

Le deuxième objectif, qui avait également été évoqué dans cette initiative lorsque nous lui avons donné suite, était de ne pas porter atteinte à l'équilibre des recettes fiscales. Avant de développer la question de l'égalité de manière plus précise, permettez-moi de parler de cette question des recettes fiscales. Tout à l'heure, j'ai entendu de la part de nos collègues Erich Ettlin et Martin Schmid que, certes, le modèle proposé par la majorité implique des pertes fiscales de l'ordre de 700 millions de francs, mais qu'avec le temps, avec la remontée des taux à la marque historique de 3,5 pour cent, il y aura un équilibre fiscal, voire des recettes fiscales supplémentaires avec le projet de la majorité.

Permettez-moi de douter de cette analyse. Aujourd'hui, nous savons tous que les propriétaires de logement, de maison, font une seule chose: ils renégocient leur dette hypothécaire avec des taux extrêmement bas, qui sont autour de 1,5 pour cent – voire parfois moins, ou autour de 2 pour cent pour une longue période de sept à dix ans. Donc, cette remontée des taux à 3,5 pour cent pour les propriétaires va se faire dans un objectif qui est de dix à vingt ans. Par conséquent, spéculer sur cette remontée pour indiquer que les recettes fiscales vont être équilibrées, c'est un leurre qui va péjorer la situation des caisses fédérales et cantonales, avec une perte estimée par la majorité à 700 millions de francs et qui risque de se prolonger avec des pertes calculées en milliards de francs.

Si je parle de la situation des recettes fiscales, c'est aussi parce que cela touche les locataires. Cela touche les locataires de façon très simple, parce que le niveau de revenu des locataires est inférieur à celui des propriétaires.

De fait, ils recourent plus souvent à des prestations de l'Etat, que ce soit au niveau cantonal ou municipal. Il est donc important que les caisses des cantons et la caisse de la Confédération ne soient pas touchées par ces diminutions.

Mais l'essentiel aujourd'hui reste la question de l'égalité. On ne peut pas, parce qu'il y a un problème dans la mise en oeuvre de l'imposition de la valeur locative concernant certaines personnes arrivant à la retraite, essayer de régler ce problème ponctuel en introduisant une situation d'inégalité de traitement pour la majorité de la population, qui est constituée de locataires. On ne peut pas, de cette manière-là, déséquilibrer complètement le système. Si nous n'avons pas trouvé aujourd'hui de solution qui permette de changer de système, en maintenant une égalité de traitement vis-à-vis des locataires, c'est que le système est aujourd'hui correct, juste, cohérent du point de vue de la dogmatique fiscale et qu'il est également conforme à la Constitution.

Dès lors, je crois qu'il faut aujourd'hui mettre un terme à cette tentative de changer de système en maintenant quelque chose qui est profondément cohérent, et qu'il faut trouver des solutions au niveau cantonal, là où il



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



existe des problèmes, comme cela a été évoqué.

Le dernier point que j'aimerais encore développer est que lorsque l'on fait un changement de système, celui-ci doit être pur et définitif. Avec un changement de système ayant lieu au niveau législatif uniquement, le risque est grand qu'en cas de crise économique, l'on doive, après avoir liquidé l'imposition de la valeur locative et supprimé les déductions, revenir à de nouvelles déductions pour essayer de relancer la machine économique, selon la fameuse fable qui veut que quand le bâtiment va, l'économie va. Nous nous retrouverons alors dans une situation d'injustice accrue vis-à-vis de ceux qui ne sont pas propriétaires et qui n'arriveront pas à le devenir, malgré le fait qu'ils aient travaillé durant toute leur vie, parce que leurs revenus et leur capacité financière sont insuffisants.

Dans ces conditions, je vous demande de suivre la proposition de la minorité et de ne pas entrer en matière.

**Bischof** Pirmin (M-E, SO), für die Kommission: Ich mache nur noch einen einzigen Nachtrag: Ich habe vergessen, Ihnen die finanziellen Auswirkungen der Vorlage zu schildern. Das ist immerhin nicht ganz unwichtig, wie sich in der Debatte gezeigt hat.

Die finanziellen Auswirkungen richten sich nach der parlamentarischen Initiative, die wir mit dieser Vorlage umsetzen. Sie verlangt, dass bei einem langfristigen Durchschnittszins die Vorlage möglichst haushaltneutral sein soll. Nach Auskunft der Steuerverwaltung beträgt der langfristige Durchschnittszins 3,5 Prozent. Bei diesem langfristigen Durchschnittszins führt die Vorlage, die Sie vor sich haben, zu Mehreinnahmen von 2 Milliarden Franken im Jahr – Mehreinnahmen von 2 Milliarden Franken im Jahr! Und selbst der Antrag des Bundesrates, der zu erheblichen Einnahmenausfällen führen würde, würde noch zu geringen Mehreinnahmen von 150 Millionen Franken führen. Wenn Sie die Situation punktuell ansehen, mit den heutigen Zinsen, ist die Ausgangslage tatsächlich eine andere. Heute würde die Vorlage zu Mindereinnahmen von 660 Millionen Franken führen, für Bund, Kantone und Gemeinden zusammen. Der Antrag des Bundesrates würde dann zu Mindereinnahmen von 1,66 Milliarden Franken führen. Ich sage das einfach, damit der Zahlenkranz etwas steht.

Damit ist eigentlich auch der zweite Eckwert der parlamentarischen Initiative erfüllt. Das ist die Gleichbehandlung gegenüber den Mieterinnen und Mietern, was auch angesprochen wurde. Indem die Haushaltneutralität gewahrt ist, ist von der finanziellen Seite her jedenfalls keine Benachteiligung der Mieter im Vergleich zum heutigen Recht ersichtlich, im Gegenteil: Die Abschaffung des Eigenmietwerts führt zu einer Bevorteilung der Mieterschaft im Vergleich zum heutigen Recht, weil – es hat ja verschiedene Bundesgerichtsentscheide in dieser Frage gegeben – heute der Eigenmietwert dazu führt, dass der Verkehrswert einer Liegenschaft in den meisten Kantonen zu tief angelegt wird und das

AB 2021 S 900 / BO 2021 E 900

Bundesgericht dies in einer gewissen Marge auch akzeptiert. Diese Ungleichbehandlung der Mieter, also eigentlich diese Benachteiligung der Mieter, würde mit der Vorlage behoben.

Zuletzt noch zur Verschuldungssituation und zur Frage der Nationalbank: In der Debatte ist gesagt worden, dass den rekordhohen privaten Schulden in der Schweiz ja auch ein Gegenwert gegenüberstehe; bei den Hypothekarschulden sei dies in Form einer Liegenschaft der Fall. Das stimmt schon. Nur sagte der Vizepräsident der Nationalbank, Fritz Zurbrügg, in seinem Referat vom 31. August 2021, die Verschuldung habe im Corona-Jahr 2020 noch einmal stark zugenommen und die Nationalbank gehe davon aus, dass Eigentumswohnungen inzwischen um 30 Prozent überbewertet seien – um 30 Prozent überbewertet! In dieser Situation subventioniert unser Staat nach wie vor die Verschuldung. Umgekehrt würde, hat Vizepräsident Zurbrügg dann gegen Ende des Referates gesagt, ein Ansteigen der Zinsen auf 3 Prozent – das ist der langjährige Durchschnittszins, ich habe es Ihnen eben gesagt – nach heutiger Beurteilung der Nationalbank dazu führen, dass bei jeder fünften neu vergebenen Hypothek die Tragbarkeit nicht mehr gegeben sei. Jetzt können Sie selber die Schlüsse daraus ziehen.

Ich bitte Sie, im Sinne der Mehrheit auf die Vorlage einzutreten. Der Entscheid wurde in der Kommission mit 9 zu 2 Stimmen bei 1 Enthaltung gefällt.

**Präsident** (Kuprecht Alex, Präsident): Es gibt ja bei uns die Regel, dass man nicht mehr nach dem Bundesrat sprechen sollte. Es gibt aber keine Regel, dass man nach dem Berichterstatter nicht noch einmal reden dürfte. Ich gebe das Wort deshalb abschliessend Frau Herzog.

**Herzog** Eva (S, BS): Ich entschuldige mich, ich war etwas spät mit Aufstrecken, ich dachte, alle meine ehemaligen Kollegen Finanzdirektoren würden auch noch sprechen. Ich möchte nur zu zwei Dingen etwas sagen.

Zu den Rentnerinnen und Rentnern: Ich habe eigentlich fast nichts anderes gehört, als dass das System ungerecht sei für Menschen, die eine Rente beziehen, also für Rentnerinnen und Rentner mit nicht so hohen



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



Einkommen. Genau an diesem Beispiel lässt sich die Ausgewogenheit des heutigen Systems aufzeigen. Ich würde jetzt weniger von Gerechtigkeit, das ist ein grosses Wort, als von Ausgewogenheit sprechen. Erstens müssen Rentnerinnen und Rentner in der vergleichbaren Position, mit gleich hohen Renten, die nicht in einem Eigenheim wohnen, eine Miete bezahlen, was eben die mit dem Eigenheim nicht müssen. Zweitens zeigt sich die Ausgewogenheit über die Dauer des Lebens dieser Personen, indem sie begünstigt wurden, ein Eigenheim zu erwerben. Sie konnten, indem sie die Schuldzinsen, die Hypotheken bezahlt haben, während ihres ganzen Lebens Steuern sparen. Das können Mieterinnen und Mieter nicht. Also, das ist ein ausgewogenes System. Ich glaube, das könnte man auch der Mutter von Kollege Zanetti oder den von Pirmin Bischof erwähnten Rentnerinnen und Rentnern erklären, wenn man die ganze Geschichte erzählt. Man muss immer die ganze Geschichte erzählen.

Zur Verschuldung, ganz kurz: Wenn man das wirklich als Problem anschauen würde, dann müsste man jetzt den vollständigen Systemwechsel machen; so war es einmal gedacht. Ehrlich gesagt, habe ich nie daran geglaubt, dass ein vollständiger Systemwechsel vorgelegt wird. Zu gross sind die Vorteile der Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer heute. Ich gehöre – als Vertreterin der Ratslinken – selber dazu; heute ist ja der Tag der Bekenntnisse: Ich gehöre selber dazu. Die Vorteile sind heute gross, und sie sollen mit dieser Vorlage noch grösser werden. Das ist es, was uns heute vorliegt.

Deshalb bitte ich Sie wirklich, nicht einzutreten.

**Maurer** Ueli, Bundesrat: Es sind eigentlich drei substanzelle Steuerprobleme, die wir seit Jahren oder Jahrzehnten immer wieder auf dem Tisch haben. Das eine ist die Ehepaarbesteuerung, hierzu sind ein weiterer Bericht und eine Auslegeordnung an Sie unterwegs mit der Möglichkeit, eine Lösung zu finden. Das zweite – es wird heute noch behandelt – ist die Frage des Einheitssteuersatzes bei der Mehrwertsteuer, wo wir bisher keine Lösung fanden. Das dritte Problem ist diese Eigenmietwertbesteuerung.

Es gab ja schon zahlreiche Versuche, Dutzende von Vorstössen im Parlament, und es gab zweimal eine Volksabstimmung, bei der der Eigenmietwert zur Debatte stand. Das waren das Steuerpaket 2001 und die Volksinitiative "Sicheres Wohnen im Alter". Beide Vorlagen sind beim Volk gescheitert, eigentlich immer mit der Begründung, dass das Fuder überladen sei. Das müssten wir wohl auch im Auge behalten, wenn wir jetzt eine neue Vorlage beraten.

Der Bundesrat hat sich gegenüber einer Änderung der Wohneigentumsbesteuerung immer offen gezeigt, hat aber immer betont, dass eine solche ausgewogen, in sich konsistent und finanziell verkraftbar sein sollte. Der Bundesrat hat dann aber in Anbetracht der zahlreichen abgelehnten Vorstösse gefunden, er überlasse das einmal dem Parlament. Das hat dazu geführt, dass jetzt diese Vorlage durch Sie erarbeitet wurde. Sie haben vier Jahre gebraucht, um eine Vorlage zu erarbeiten. Das zeigt die Komplexität dieser Vorlage.

Diese Vorlage, darauf möchte ich eingangs doch hinweisen, wird von den Finanzdirektoren abgelehnt. Wir haben also nach wie vor eine recht komplexe Ausgangslage für die Beratung dieser Vorlage.

Der Bundesrat hat dazu Stellung genommen und sieht grundsätzlich im jetzigen System durchaus substanzelle Mängel, die eigentlich beseitigt werden sollen. Die Frage ist, wie wir sie beseitigen. Es gibt aus Sicht des Bundesrates drei Stichworte für diese substanzellen Mängel.

Das erste ist der Anreiz für eine Verschuldung: Die Hypothekarverschuldung – das wurde mehrmals gesagt – ist bei den privaten Haushalten in der Schweiz im internationalen Vergleich ausserordentlich hoch und wird von internationalen Organisationen immer bemängelt. Die Verschuldung hat in den letzten Jahren noch einmal zugenommen. Die substanzellen Mängel dahinter sind, dass diese hohe Verschuldung wahrscheinlich wesentlich dazu beiträgt, dass die Immobilienpreise in der Schweiz stark gestiegen sind. Man kann sich das mit einer im Moment relativ tiefen Verzinsung leisten. Das führt wohl dazu, dass Liegenschaften teuer geworden sind und mit einem tieferen Einkommen kaum mehr zu erwerben sind. Das ist ein Mangel, der eigentlich korrigiert werden müsste, d. h. dieser Anreiz zu einer hohen Verschuldung.

Gleichzeitig besteht eine volkswirtschaftliche und finanzpolitische Gefahr. Sollte das Hypothekarzinsniveau einmal ansteigen – auch das wurde gesagt –, ist die Finanzstabilität durchaus infrage gestellt, sofern das sehr rasch passieren sollte. Weil in einer solchen Situation auch die Immobilienpreise nicht mehr gehalten werden können und sinken würden, besteht hier ein volkswirtschaftliches Problem, das tendenziell grösser wird. Das müssten wir eigentlich zu lösen versuchen, denn der Verschuldungsanreiz im bestehenden Bereich ist zu gross und führt zu diesen volkswirtschaftlichen Problemen, die durchaus die Finanzmarktstabilität der Schweiz infrage stellen könnten. Das ist einer der substanzellen Mängel, die behoben werden sollten.

Das zweite Stichwort ist die Komplexität. Unser System mit dem Eigenmietwert ist komplex. Es gibt hier einen gewissen Widerspruch; auch darauf wurde bereits hingewiesen. Es gibt Artikel 108 der Bundesverfassung zur Wohneigentumsförderung. In der Erhebung des Eigenmietwerts wird dem entgegengekommen. Der Ei-



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



genmietwert entspricht eigentlich nicht einem Marktwert, sondern er ist eine Schätzung, die unterschiedlich vorgenommen wird und auch immer wieder zu Diskussionen führt, weil man eigentlich beides will: Einerseits soll man den Eigenmietwert erheben, andererseits geht man nicht zu hoch, weil es aufgrund der Wohneigentumsförderung gewisse Einschränkungen gibt.

Die Abzüge, die dann vorgenommen werden können, sind ebenfalls komplex. Auch hier haben das Parlament und der Bundesrat immer wieder neue Abzüge zugelassen, Energiesparabzüge usw. Aber das System ist inzwischen komplex und eigentlich nicht transparent. Das müsste man auch zu korrigieren versuchen, weil ein Steuersystem transparent und nachvollziehbar sein sollte.

Ein drittes Stichwort ist der Frust der Rentnerinnen und Rentner. Er besteht natürlich, und er betrifft vor allem jene

AB 2021 S 901 / BO 2021 E 901

Rentnerinnen und Rentner, die ein Leben lang gespart haben, damit sie schuldenfrei dastehen. Es ist eigentlich die Altersvorsorge, die in diesen Häusern steckt, und diese muss man dann noch versteuern. Man kann durchaus darüber streiten, wie gerecht oder ungerecht das ist. Aber es besteht ein relativ grosser Frust.

Aus Sicht des Bundesrates sind das die wesentlichen Mängel. Nochmals: Diese Mängel sind volkswirtschaftlicher Art, sie sind finanzmarktrechtlicher Art, und sie sind aufgrund der Problematik mit den Rentnern auch gesellschaftlicher Art. Man sollte versuchen, sie zu beheben, weil es substanzelle Mängel sind.

Man hat immer wieder versucht, diese Mängel mit einem Systemwechsel zu beseitigen. Diese Versuche sind ganz offensichtlich gescheitert. Aufgrund der langen Eintretensdebatte und der Voten ist wohl anzunehmen, dass der Teufel auch diesmal im Detail steckt. Die beiden in der Volksabstimmung abgelehnten Vorlagen waren ein überladenes Fuder. Man müsste versuchen, das Problem in dieser Vorlage so zu lösen, dass man die substanzellen Mängel reduziert und gleichzeitig eine Vorlage konstruiert, die dann auch mehrheitsfähig ist.

Das Ganze ist ja nicht völlig losgelöst, sondern zusammen mit den verschiedenen Steuerreformen, die im Moment am Laufen sind, zu betrachten. Zur Erinnerung: Wir haben die Abschaffung der Emissionsabgabe – darüber gibt es möglicherweise im nächsten Februar eine Referendumsabstimmung –, und wir haben die Verrechnungssteuervorlage. Das sind zwei Vorlagen, mit denen wir ja eigentlich den Wirtschaftsstandort Schweiz stützen wollen. Weiter haben wir die Industriezölle, die abgeschafft werden sollen, was ebenfalls zu Steuerausfällen führt. Dann haben wir noch die OECD-Steuerreform, die für den Standort Schweiz auch hohe Priorität hat. So gesehen ist die Abschaffung des Eigenmietwerts im Gesamturteil aktuell kein prioritäres Problem. Die substanzellen Mängel bestehen aber, wie ich es ausgeführt habe, natürlich.

Die Ausfälle, und das wurde vom Kommissionssprecher auch noch gesagt, kann man nur schwer beziffern. Im Moment gibt es Ausfälle, und wenn der Zinsfuss wieder irgendwo bei 2, 3 Prozent ist, dann gibt es Mehreinnahmen. Es ist also ausserordentlich schwierig zu bemessen, welches die entsprechenden direkten Auswirkungen sind.

Der Bundesrat hat zur Vorlage Stellung genommen. Ich werde dann in der Detailberatung noch einmal darauf zurückkommen. Wir sind der Meinung, dass, wenn schon ein Systemwechsel ins Auge gefasst werden soll, er generell anvisiert werden sollte, auch für Zweitwohnungen, damit hier entsprechende Klarheit entsteht. Ich sehe natürlich die Vorteile Ihrer Lösung, aber auch die Nachteile, wenn Sie nur das selbstbewohnte Wohneigentum – ohne Zweitwohnungen – in das System einbeziehen. Die Steuerausfälle wären im Moment etwas kleiner, aber es ergäbe sich dann auch die Möglichkeit, zwischen den zwei Wohnliegenschaften hin und her zu pendeln, man könnte den Unterhalt optimieren usw. Es würde also wieder entsprechende Probleme schaffen. Es ist unser Anliegen, dass man, wenn schon, auch selbstgenutzte Zweitliegenschaften vom Eigenmietwert befreit. Bezuglich der Schuldzinsen sind wir der Meinung, dass der Antrag der Kommissionsminderheit, einen Abzug zuzulassen, ein gangbarer Weg wäre. Das sind die wichtigsten Differenzen, die wir dann in der Detailberatung haben.

Insgesamt ist der Bundesrat für Eintreten, weil er der Meinung ist, dass die bestehenden Mängel beseitigt werden sollten. Insbesondere in Bezug auf die hohe Verschuldung sind das volkswirtschaftliche Risiko und das Risiko einer Gefährdung der Finanzmarktstabilität nicht zu unterschätzen. Wir leben in einer Zeit, in der sich die Voraussetzungen sehr schnell ändern können. Ein Systemwechsel kann dem Abhilfe schaffen. Die Fragen der hohen Komplexität und des Rentnerfrustes – ein gesellschaftliches Problem – sollten wir eigentlich nicht auf Dauer anstehen lassen.

Das sind die Gründe, weshalb der Bundesrat das Eintreten unterstützt und bereit ist, im Rahmen der Detailberatung mitzuarbeiten, damit wir hoffentlich dieses Mal zu einer Lösung kommen, die irgendwie so in der Mitte liegt, dass Mängel beseitigt werden können, ohne dass neue Nachteile entstehen.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



In dem Sinne bitte ich Sie, auf die Vorlage einzutreten.

**Präsident** (Kuprecht Alex, Präsident): Wir stimmen über den Nichteintretensantrag der Minderheit Rechsteiner Paul ab.

*Abstimmung – Vote*

Für Eintreten ... 26 Stimmen  
Dagegen ... 15 Stimmen  
(2 Enthaltungen)

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

*Detailberatung – Discussion par article*

**Titel und Ingress, Ziff. I Einleitung, Ziff. 1 Art. 14 Abs. 3 Bst. b**  
*Antrag der Kommission: BBI*

**Titre et préambule, ch. I introduction, ch. 1 art. 14 al. 3 let. b**  
*Proposition de la commission: FF*

*Angenommen – Adopté*

**Ziff. 1 Art. 21 Abs. 1 Bst. b, 2**

*Antrag der Kommission: BBI*  
*Antrag des Bundesrates: BBI*

*Neuer Antrag der Kommission*  
Zustimmung zum Entwurf WAK-S

**Ch. 1 art. 21 al. 1 let. b, 2**

*Proposition de la commission: FF*  
*Proposition du Conseil fédéral: FF*

*Nouvelle proposition de la commission*  
Adhérer au projet CER-E

*Angenommen gemäss neuem Antrag der Kommission*  
*Adopté selon la nouvelle proposition de la commission*

**Ziff. 1 Art. 25, 32**

*Antrag der Kommission: BBI*

**Ch. 1 art. 25, 32**

*Proposition de la commission: FF*

*Angenommen – Adopté*

**Ziff. 1 Art. 32a**

*Antrag der Kommission: BBI*  
*Antrag des Bundesrates: BBI*

*Neuer Antrag der Kommission*  
Abs. 1  
Zustimmung zum Entwurf WAK-S



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



### Ch. 1 art. 32a

*Proposition de la commission: FF*

*Proposition du Conseil fédéral: FF*

*Nouvelle proposition de la commission*

*Al. 1*

Adhérer au projet CER-E

*Abs. 1 – Al. 1*

*Angenommen gemäss neuem Antrag der Kommission*

*Adopté selon la nouvelle proposition de la commission*

AB 2021 S 902 / BO 2021 E 902

*Übrige Bestimmungen angenommen*

*Les autres dispositions sont adoptées*

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

*Antrag der Kommission: BBI*

*Antrag des Bundesrates: BBI*

*Neuer Antrag der Mehrheit*

Zustimmung zum Entwurf WAK-S

*Neuer Antrag der Minderheit*

(Ettlin Erich, Engler, Germann, Hegglin Peter, Noser, Wicki)

Zustimmung zum Antrag des Bundesrates

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

*Proposition de la commission: FF*

*Proposition du Conseil fédéral: FF*

*Nouvelle proposition de la majorité*

Adhérer au projet CER-E

*Nouvelle proposition de la minorité*

(Ettlin Erich, Engler, Germann, Hegglin Peter, Noser, Wicki)

Adhérer à la proposition du Conseil fédéral

**Ettlin** Erich (M-E, OW): Es geht hier, da wir nun auf die Vorlage eingetreten sind, wohl um einen der Kernpunkte: um den Abzug der Schuldzinsen. Wir haben schon in der Eintretensdebatte breit ausgeführt, wieso man keine Schuldzinsen zum Abzug zulassen soll; das wird die Mehrheit dann begründen. Die Mehrheit will hier den Schuldzinsenabzug komplett aufheben. Damit wären Schuldzinsen nicht abzugsfähig, selbst wenn der Ertrag, der mit der Aufnahme der Schulden verbunden ist, besteuert würde. Konkret heisst das, es wurde auch schon gesagt: Der Mietertrag aus einer vermieteten Wohnung würde besteuert, die Hypothekarzinsen darauf würden jedoch nicht zum Abzug zugelassen. Auch bei Eigenmietwertbesteuerung der Zweitwohnungen entfällt der Schuldzinsenabzug, obwohl im vorliegenden Konzept der Eigenmietwert weiterhin besteuert wird. Man muss nicht einmal bei der fehlenden Verfassungskonformität anfangen, es ist schon mit dem gesunden Menschenverstand erkennbar, dass da etwas nicht stimmen kann. Es ist aber auch offensichtlich, dass die Regelung der Mehrheit gegen das verfassungsrechtliche Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit verstößt. Das sieht der Bundesrat so, und auch die Schweizerische Steuerkonferenz sowie die Finanzdirektorenkonferenz (FDK) äussern sich gleichlautend.

Sowohl der Bundesrat wie auch die Mehrheit der FDK-Mitglieder erachten den Antrag der Minderheit, nämlich die Beschränkung der Schuldzinsenabzüge auf 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge, als vertretbare Lösung. Gemäss FDK würden mit der Minderheitslösung die Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen und damit die



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



Verschuldungsanreize eingeschränkt, aber der Abzug von Schuldzinsen als Gewinnungskosten würde trotzdem grundsätzlich zugelassen.

Das System muss man sich so vorstellen: Wenn man einen Mietertrag von 20 000 Franken aus einer vermieteten Wohnung hat und dann noch Zinserträge in der Höhe von 10 000 Franken aus einem Darlehen, dann hat man 30 000 Franken Einkommen, das man versteuert. Mit dem System der Minderheit kann man maximal 21 000 Franken Schuldzinsen abziehen – 70 Prozent all dieser Erträge –, aber natürlich nur, wenn man auch Schuldzinsen hat. Die 21 000 Franken sind einfach die Obergrenze. Hier sieht man schon, das hat auch der Kommissionssprecher gesagt, dass auch diese Lösung gegenüber der heutigen Lösung, bei der man alle Schuldzinsen plus 50 000 Franken abziehen kann, einschränkend ist, weil wir den Abzug auf 70 Prozent begrenzen. Das ist für den Normalfall des Liegenschaftseigentümers, dessen Ertrag besteuert wird, kein Problem. Es schränkt einfach ein, und das ist auch ein Entgegenkommen in dieser Diskussion um die Schuldzinsenabzüge.

Die Frage der privaten Verschuldung wurde jetzt vermehrt aufgeworfen. Das ist auch ein Grund für die komplette Streichung des Schuldzinsenabzuges. Ich habe schon darauf hingewiesen, dass es nicht für jeden möglich ist, einfach mit Eigenmitteln Grundeigentum zu erwerben und das eigene Haus und die eigene Wohnung zu bauen. Man sollte aber, wenn man die private Verschuldung reduzieren will, dies nicht mit einer komplett falschen Regelung im Steuerrecht tun – einer komplett falschen Regelung! Dafür muss man an der Quelle ansetzen, nämlich bei der Kreditvergabe.

Es wurde jetzt mehrmals gesagt, und auch die Nationalbank hat darauf hingewiesen, die Preise seien hoch, die private Verschuldung sei hoch im Vergleich zu den Einkünften und bei 30 Prozent der neuen Verschuldungen für Liegenschaften würde die Tragbarkeit als kritisch angesehen. Das ist nicht ein Problem, das man nachträglich über die Steuern löst, sondern das muss bei der Vergabe durch die Banken geregelt werden. Sie müssen bei der Prüfung der Tragbarkeit Szenarien durchspielen und dann auch konsequent allenfalls eine Verschuldung nicht zulassen. Doch mit dem Nichtzulassen des Abzuges bei den Steuern anzusetzen, ist falsch, es kommt zu spät, es nützt nichts mehr.

Die Schweizerische Steuerkonferenz hält ergänzend fest, dass auch bei beweglichem Vermögen Schuldzinsen im Einzelfall den Charakter von Gewinnungskosten aufweisen können. Dem kommt die Variante der Minderheit, wenn auch etwas eingeschränkt, nach. Jetzt dann einfach zu sagen, die Schuldzinsen dürften nicht auf beweglichem Vermögen abgezogen werden, macht das Problem auch ein bisschen klein. Jemand erwirbt eine Aktiengesellschaft – das kann ein Start-up-Unternehmen sein – und will damit seine Tätigkeit ausüben. Er kauft die Aktien mit Fremdmitteln, weil er gar keine Eigenmittel hat, aber er macht etwas für die Volkswirtschaft; er ist tätig, er ist unternehmerisch, stellt in dieser Aktiengesellschaft Leute an. Wieso soll man ihm dann den Schuldzinsenabzug auf dieser Investition verweigern? Das macht die Variante der Mehrheit sowieso. Die Minderheit lässt noch einen Abzug in einem gewissen Rahmen zu, vor allem, wenn der Start-up-Unternehmer Dividenden ausschüttet, dann kann er diese im Verhältnis abziehen.

Wir sind die Legislative und tun gut daran, bei unserer Arbeit im Rahmen der Verfassung zu bleiben. Zudem würde eine solche krasse gesetzgeberische Fehlleistung das Vertrauen in unsere Institutionen nicht stärken. Ausserfiskalische Zielsetzungen sollte man nicht durch nicht nachvollziehbare Gesetzeswendungen zu erreichen versuchen. Dagegen kämpfe ich schon lange an, es ist aber ein Kampf gegen Windmühlen, weil man alles irgendwie über das Steuerrecht lösen will. Dafür ist das Steuerrecht nicht da, deshalb haben wir dann am Schluss ein "bricolage", aber eben nicht nur hier.

Wie gesagt, Steuerrecht ist ein beliebtes Instrument dafür, aber das macht es nicht besser. Im Gegenteil: Der Zweck heiligt in diesem Zusammenhang nicht die Mittel. Die Regelung der Mehrheit ist so falsch, dass nicht einmal das Gegenteil richtig wäre.

Zum Schluss: Wenn man den Schuldzinsenabzug total verweigert, nur um vielleicht die Steuerausfälle tiefer zu halten, dann ist das zynisch. Die Begründung dafür wäre: Damit wir weniger Steuerausfälle haben, besteuern wir dich einfach etwas falsch. Das heißt, wir lassen zwar etwas weniger Abzüge zu, besteuern die Einnahmen aber trotzdem. Wenn das Schule macht, untergraben wir das Vertrauen in ein gerechtes Steuersystem und damit letztlich in den Staat. Oder wie es ein Steuerverwalter einmal zynisch formuliert hat: "toujours prendre, jamais rendre".

In diesem Sinne bitte ich Sie, dem Antrag der Minderheit zuzustimmen und diesen eingegrenzten, aber wichtigen Schuldzinsenabzug in die Vorlage einzuführen.

**Bischof Pirmin** (M-E, SO), für die Kommission: Sie spüren schon angesichts des Abstimmungsergebnisses in der Kommission – 7 zu 6 Stimmen –, dass die Kommission hier um Lösungen gerungen hat. Ein guter Grund für die Verzögerung der Vorlage in der Kommission, in der wir Nachprüfungen und Nachberichte verlangt ha-



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



ben, liegt genau bei dieser Kernfrage der Schuldzinsen. Die Mehrheit hat sich für eine Variante entschieden, die konsequent ist. Man hat gesagt: Wenn wir den Eigenmietwert vollständig abschaffen, dann ist es

AB 2021 S 903 / BO 2021 E 903

konsequent, dass wir auch die Schuldzinsenabzüge konsequent abschaffen. Das sind zwei Elemente, die sich halt eben die Waage halten müssen.

Es ist auch für die Mehrheit klar, dass die Frage der Gewinnungskosten mit der Mehrheitslösung, vorsichtig gesagt, nicht ideal gelöst ist. Wenn Gewinnungskosten bestehen, dann sollten, wenn die Erträge besteuert werden, auch die Kosten für diese Gewinnerzielung abgezogen werden können. Die Mehrheit hat sich aber nicht für die Minderheitsvariante entschieden, weil die Minderheitsvariante bewegliches und unbewegliches Vermögen über einen Leisten schlägt. Das bedeutet, die Minderheitsvariante besagt, dass Schuldzinsenabzug weiter zulässig sein sollen, sofern entsprechende Erträge vorliegen, etwa aus vermieteten Liegenschaften. Da ist es verständlich: Wenn ich einen Mietzins einnehme, möchte ich auch auf die Schulden, die ich für die Erzielung dieses Mietzinses aufnehme, Zinsabzüge geltend machen können. Die Minderheitslösung geht hier aber wesentlich weiter: Die Minderheitslösung möchte, dass alle Erträge auf der anderen Seite gegenübergestellt werden. Ich könnte also auch Schulden aufnehmen und damit Aktienspekulationen tätigen, damit Erträge erzielen und dann auch diese Schuldzinsen abziehen. Das sind an sich auch Gewinnungskosten. Das kann man sich überlegen.

In der Diskussion der Kommission hat sich gezeigt, dass – und das sage ich jetzt auch als Kommissionssprecher – der Weisheit letzter Schluss möglicherweise weder mit der Mehrheits- noch mit der Minderheitsvariante schon gefunden ist. Die Kommission hat auch an einer Variante herumdiskutiert, in der man nur die Erträge aus unbeweglichem Vermögen für die Zinsen abzugsfähig machen würde, aus beweglichem Vermögen aber nicht. Es liegen heute keine Anträge vor, wir haben ja noch einen Zweitrat. Es gäbe aus der Kommissionsdiskussion heraus aber schon Argumente, die hier dafür sprechen würden.

Was ist, steuerlich gesehen, der Unterschied zwischen beweglichem und unbeweglichem Vermögen? Wenn Sie eine Immobilie haben, darauf Mietzinsen bekommen – Sie haben sie vermietet, Sie haben Mietzinsen –, dann möchten Sie die Schuldzinsen abziehen. Sie wissen auch: Wenn Sie die Liegenschaft einmal verkaufen, zahlen Sie hohe kantonale Liegenschaftsgewinnsteuern. Sie müssen diesen Gewinn also versteuern. Das wäre ein Argument für die Minderheitslösung. Auf der anderen Seite, beim beweglichen Vermögen, ist es anders. Der Kapitalgewinn auf beweglichem Vermögen in der Schweiz ist steuerfrei; das heisst, eine Unterscheidung zwischen beweglichem und unbeweglichem Vermögen wäre zumindest vertretbar.

Die Lösung ist möglicherweise nicht gefunden. Die Kommissionsmehrheit spricht sich für eine konsequente Systemänderung aus, deshalb auch für eine komplette Abschaffung des Schuldzinsenabzugs.

In diesem Sinne bitte ich Sie, der Mehrheit zu folgen.

**Noser Ruedi (RL, ZH):** Wir sind hier an einem wichtigen Punkt, und ich bin sehr froh, dass der Kommissionssprecher die Situation sehr differenziert dargelegt hat. Wir werden diese Woche meiner Ansicht nach noch über einen Vorstoss zur Verfassungsgerichtsbarkeit abstimmen. Ich gehe davon aus, dass wir eigentlich der Minderheit zustimmen müssen, wenn wir uns bewusst sind, was wir tun. Meiner Ansicht nach verletzt der Antrag der Mehrheit die Verfassung, denn er lässt nicht zu, dass die mit Erträgen verbundenen Gewinnungskosten in Abzug gebracht werden können. Kollege Ettlin hat das aber schon erklärt. Ich möchte auf einen anderen Punkt hinweisen.

Bitte lesen Sie einmal das geltende Recht. Es geht hier nicht nur darum, dass man die Zinsen in Abzug bringen kann, wenn Kosten vorhanden sind. Es gibt vielmehr noch die Möglichkeit, die Zinsen abzuziehen, wenn keine Kosten vorhanden sind.

Was heisst das? Den einfachsten Fall können Sie sich sofort vorstellen. Wenn jemand einen Konsumkredit aufnimmt, kann er die Zinskosten abziehen. Man kann hier zu Recht sagen, man wolle keine Konsumkredite. Das ist eine bestimmte Variante.

Ich möchte Sie aber einfach daran erinnern, wie man in unserem Lande eigentlich wirtschaftet. Als ich 1984 zusammen mit meinem Bruder meine Firma gründete, hatte ich keinen Franken – ich muss es betonen: keinen Franken. Wir gingen zu einer Bank und wollten einen Kredit. Es waren notabene noch Zeiten, in denen Blankokredite zwischen 5 und 7 Prozent kosteten, nicht wie heute 2 oder 3 Prozent. Die Bank sagte damals: "Herr Noser, Ihre Firma kriegt keinen Kredit. Sie kriegen aber persönlich einen, für den Sie auch persönlich haften." So haben mein Bruder und ich persönlich einen Kredit aufgenommen, um die Firma aufzubauen. Diese Zinsen wären in Zukunft nicht mehr abzugsfähig. Ich frage einfach: Schaffen wir hier nicht ein sehr grosses Problem? Was die Minderheit will, ist gegenüber der bestehenden Situation bereits ein Riesenkompromiss. Ich werde



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



auf jeden Fall dem Antrag der Minderheit zustimmen. Ich möchte aber wirklich, dass der Zweitrat das noch einmal anschaut. Wenn Sie nur noch unternehmerische Tätigkeiten mit staatlicher Förderung zulassen und Eigeninitiativen und eigenes Risiko nicht mehr zulassen wollen, dann sind wir auf dem Holzweg. Es muss doch möglich sein, dass ich selbst ein Risiko eingehe und dass der Staat mir, wenn ich dieses Risiko eingehe, gewisse Abzüge erlaubt. Ich habe grosses Verständnis dafür, dass damit auf keinen Fall ermöglicht werden soll, dass man auf Wohneigentum Abzüge machen kann. Ich verstehe diese Diskussion vollkommen. Das möchte ich nicht.

Aber ich glaube einfach, wir haben in der Kommission noch nicht die beste Lösung gefunden. Auch die Minderheitslösung bedeutet bereits einen sehr grossen Abbau gegenüber der aktuellen Situation. Ob das klug ist, möchte ich also sehr infrage stellen.

Ich möchte wirklich darum bitten, dass der Zweitrat, auch wenn sich die Minderheit durchsetzt, das noch einmal genau anschaut. Was heisst das für Unternehmer, für Unternehmensgründungen, für die Unternehmensnachfolge? Hier drin wird ja immer gesagt, Unternehmensnachfolgen seien einfach durchzuführen. Ich möchte einfach betonen: Wenn ich meinem Kind etwas von der Firma weitergebe – dann haben viele Leute recht –, dann ist das steuerfrei. Wenn es aber mein Neffe ist, also nicht ein Nachkomme in direkter Linie, dann wird dies in dem Kanton, wo ich zuhause bin, mit fast 40 Prozent besteuert – also eine unmögliche Situation. Auch dort bräuchte es wieder Kredite. Auch Unternehmensnachfolger – unter Umständen mit Blankokrediten ohne Gestehungskosten – sind darauf angewiesen, ebenfalls Zinsen abziehen zu können.

Darum muss man, das glaube ich wirklich, diesen Punkt im Zweitrat nochmals exakt anschauen. Ich erwarte, dass wir hier eine Lösung finden, die die Unternehmer, das Unternehmertum und die Menschen, die Risiken in diesem Land eingehen, um Arbeitsplätze zu schaffen, nicht benachteiligt. Sonst werde ich mir noch überlegen, was ich am Schluss dann tun werde, wenn es um eine Abstimmung geht.

Ich bitte Sie, die Minderheit zu unterstützen.

**Zanetti Roberto (S, SO):** Erlauben Sie mir, auf das letzte Votum von Ruedi Noser zu antworten: Lieber Ruedi Noser, wenden Sie sich mit Ihren Fragen an Ihren Hintermann, an Martin Schmid. Martin Schmid ist gewissmassen Träger des schwarzen Gürtels in Steuerfragen. Er kann für all diese Probleme Lösungen anbieten, und hier geht es um Wohneigentumsbesteuerung und nicht um Unternehmensnachfolge. Aber noch einmal, wenden Sie sich an Martin Schmid, er kann Ihnen wahrscheinlich weiterhelfen.

Erich Ettlin, der Vertreter der Minderheit, hat ziemlich grobes Geschütz benutzt, im Sinne von "Nicht einmal das Gegenteil ist wahr" usw. Meinetwegen, das gehört auch ein bisschen zur Kulissenschieberei. Ich versuche Ihnen jetzt einmal darzulegen – wieder auf die Wohneigentumsbesteuerung und nicht auf irgendwelche exotischen Nebenschauplätze bezogen –, was das bedeutet, was dieser Antrag der Minderheit für Auswirkungen hat.

Nehmen wir den Fall A, nehmen wir mein Modell, das ich beim Eintreten dargelegt habe: bescheidene Verhältnisse, ein einfaches Einfamilienhaus, Verkehrswert 700 000 Franken. Selbst einfache Einfamilienhäuser kosten mittlerweile so

AB 2021 S 904 / BO 2021 E 904

viel in meiner Gegend. Diese Eigentümerschaft hat eine Resthypothekarschuld von 200 000 Franken. Wenn wir von 1,5 Prozent Schuldzins ausgehen, wahrscheinlich könnte man das sogar günstiger haben, dann ergibt das einen Schuldzinsbetrag von 3000 Franken. Gemäss Antrag der Minderheit würde der Schuldzinsenabzug in diesem Fall null Franken betragen, weil eben kein Vermögensertrag vorhanden ist.

Artikel 33 Absatz 1 Buchstabe a sagt in der Fassung des Bundesrates: "die privaten Schuldzinsen im Umfang von 70 Prozent der nach den Artikeln 20, 20a und 21 steuerbaren Vermögenserträge". Wo kein Vermögensertrag vorhanden ist, also null Franken, sind 70 Prozent davon null Franken. Die Eigentümerschaft kann also nichts abziehen.

Stellen wir uns vor, dass diese Eigentümerschaft speziell haushälterisch gewesen ist und einen Notgroschen auf die hohe Kante gelegt hat, für den Fall, dass die Heizung ausfällt, das Dach saniert werden muss oder man die Fenster machen lassen will. Sie haben einen Notgroschen von 100 000 Franken. Ich habe gestern Abend nachgeschaut: Sparkonti bei diversen Banken bringen im Moment einen Zins von 0,01 Prozent. Auf 100 000 Franken hat man also einen Zins von 10 Franken. Von den Bankspesen, die dann noch abgezogen werden, spreche ich gar nicht. Das wäre also eine Bruttorendite von 10 Franken. In diesem Fall, also bei Schulden von 200 000 Franken und Schuldzinsen von 3000 Franken, könnte man 70 Prozent von 10 Franken, also 7 Franken, abziehen – toll!

Nehmen wir den Fall B: Das ist eine Luxusvilla an der Goldküste oder meinetwegen am Genfersee oder wo



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



auch immer, mit einem Verkehrswert von 10 Millionen Franken. Das ist an gewissen Lagen ein eher bescheidener Preis. Diese Luxusvilla ist zu maximal 80 Prozent belastet, das sind 8 Millionen Franken Schulden. Mit einem Schuldzins von 1,5 Prozent macht das 120 000 Franken Schuldzinsen. Wer eine Villa mit einem Wert von 10 Millionen Franken hat, der verfügt in der Regel über Vermögen. Der wird dieses Vermögen teurer anlegen als zu 1,5 Prozent, und der muss einfach einen Vermögensertrag von mehr als 170 000 Franken erzielen. Dann kann er seine Schuldzinsen zu 100 Prozent abziehen – zu 100 Prozent!

Wir lesen ja hin und wieder von Dividendeneinkommensmillionären oder -millionärrinnen. Gemäss Artikel 33 Absatz 1 Buchstabe a in der Variante des Bundesrates und der Minderheit, d. h. ein Abzug der Schuldzinsen im Umfang von 70 Prozent der nach den Artikeln 20, 20a und 21 steuerbaren Vermögenserträge, kann die Dividendeneinkommensmillionärin ihren Schuldzins auf der Luxusvilla am Zürichsee abziehen. Ihr Gärtner oder ihr Chauffeur, der ein bescheidenes kleines Häuschen hat, kann im besten Fall, wenn er sehr sparsam ist und von der Dividendenmillionärin gut bezahlt wird, vielleicht 7 Franken abziehen.

Jetzt kommen Sie und sagen, die Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sei mit der Mehrheitsvariante nicht gegeben. Ich behaupte das Gegenteil: Sie ist mit der Minderheitsvariante nicht gegeben! Die bedeutet nämlich, je mehr Vermögen Sie haben, desto mehr Schuldzinsen können Sie abziehen. Das kann doch nicht Ihr Ernst sein! Das kann nicht das Ziel dieser Revision sein, dass man möglichst reich sein muss, um Schuldzinsen abziehen zu können.

Wenn wir gemäss Mehrheit verfahren, dann kann man weder für die 10-Millionen-Villa noch für das bescheidene Einfamilienhaus irgendetwas abziehen. Das hat nichts mit Neiddebatte zu tun, sondern lediglich damit, dass ich keine Steuersubventionierung besonders wohlhabender Leute machen will. Ich weiss nicht, ob das ein ausserfiskalischer Zweck ist, wie das Herr Ettlin erwähnt hat, aber ich will das einfach nicht. Ich will nicht möglichst vermögende Leute noch mit Steuerabzügen subventionieren.

Deshalb – ich habe es im Eintretensvotum gesagt – werde ich, sollte sich der Antrag der Kommissionsminderheit durchsetzen, in der Gesamtabstimmung Nein sagen. Dann werde ich fröhlichen Herzens versuchen, diese Vorlage insgesamt abzuschliessen. Dann werde ich mich da nicht kleinlaut und ein bisschen verlegen in den Kampf werfen müssen. Vielmehr werde ich das dann mit fröhlichem Herzen machen können. Wenn Sie also dem Antrag der Kommissionsminderheit zustimmen, versetzen Sie dieser Vorlage den Todesstoss. Dann wird sie nicht den Hauch einer Chance in einer Volksabstimmung haben.

Tun Sie also, was Sie nicht lassen können. Ich werde bei der Gesamtabstimmung die entsprechenden Schlüsse ziehen.

**Germann** Hannes (V, SH): Das flammende Plädoyer meines Vorredners in Ehren, aber ich glaube, er hat eigentlich für die gegenteilige Lösung gesprochen, nämlich für den Antrag der Minderheit. Herr Zanetti, was passiert, wenn wir alles ablehnen, was Sie ablehnen möchten? Wir bleiben beim Status quo. Der Status quo bedeutet, dass ich die Möglichkeit habe, die Kosten für die steuerbaren Vermögenserträge vollumfänglich, also zu 100 Prozent, abzuziehen. Ich habe erst noch die Möglichkeit, weitere 50 000 Franken zusätzlich in Abzug zu bringen. Das ist das heutige System: Sie können die Kosten für die steuerbaren Vermögenserträge plus weitere 50 000 Franken vollumfänglich abziehen. In diesem System haben wir einen enorm grossen Spielraum und auch enorme Möglichkeiten, uns zu verschulden.

Sie schiessen hier weit, weit über das Ziel der Abschaffung des Eigenmietwerts hinaus, indem Sie noch ganz andere Bereiche mit tangieren. Sie erfassen plötzlich auch noch Investitionen in Unternehmen, die in Zukunft Erträge abwerfen. Die privaten Schulden, die dafür gemacht werden, könnten aber nicht mehr in Abzug gebracht werden. Das wäre für mich ein Schritt in eine unternehmerfeindliche Landschaft. Vor allem KMU wären davon betroffen. Herr Noser hat sein eigenes Beispiel geschildert. Heute hören wir, wie schwierig es für Start-up-Unternehmen in der Schweiz ist, zu Mitteln zu kommen. Wenn die Unternehmer an ihre Geschäftsidee glauben, bleibt ihnen am Schluss nichts anderes übrig, als halt privat Schulden aufzunehmen. Vielleicht finden sie auch jemanden im Umfeld, die Eltern oder Verwandte, die bereit sind, ihnen Kapital zur Verfügung zu stellen. Die Zinskosten müssen aber doch irgendwie in Abzug gebracht werden können, wenn dereinst Gewinne anfallen werden. Der Kapitalgewinn im Privatvermögen ist zwar steuerfrei; da haben Sie recht. Die unzähligen Verluste, die auch entstehen, verschwinden aber auch stillschweigend. Niemand kann sie abziehen, wenn sie das Privatvermögen betreffen.

So gesehen greifen wir viel zu tief ins ganze System ein. Darum komme ich, wie Kollege Noser oder auch wie Herr Ettlin, der die Minderheit anführt, zum Schluss, dass man hier völlig übers Ziel hinausschiesst und dass man mit der generellen Streichung aller Schuldzinsenabzüge eben auch die Bundesverfassung verletzt. Verletzt wird das Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gemäss Artikel 127: Besteuerung des Nettoertrages abzüglich der Aufwände inklusive Schuldzinsen. Damit würde man eigentlich



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



auch im Bereich des Eigentums schlechtergestellt, selbst dann, wenn es sich um Liegenschaften handeln würde, und so etwas geht einfach nicht.

Das wollten wir auch nicht. Bei der Abschaffung des Eigenmietwerts reden wir von selbstgenutztem Wohneigentum, und jetzt greifen wir plötzlich in unternehmerische Finanzierungen ein. Wir greifen auch in die privaten Schuldzinsen ein. Das kann man, wenn man Konsumkredite verhindern möchte. Aber dann müssen Sie es den Leuten auch sagen. Wir hatten schon verschiedene Vorlagen. Selbst für Konsumkredite kann es halt gute Gründe geben, z. B. wenn Sie gezwungen sind, eine Wohnung zu begründen, und nicht sofort alles bezahlen können, dann bezahlen Sie die Wohnung halt anders.

Warum wollen wir hier eigentlich die Leute bevormunden, wo es doch eigentlich nur um die Abschaffung des Eigenmietwerts geht und damit logischerweise auch um die Streichung der Möglichkeit, die Hypothekarzinsen abzuziehen? Hier schiesst die Mehrheit nun massiv übers Ziel hinaus und sowieso am Ziel vorbei. Wenn die Mehrheit sich so durchsetzt, das unterstelle ich jetzt, dann sind Sie die Totengräber dieser Vorlage. Dann können wir sie auch hier drin schon beerdigen.

**Wicki Hans (RL, NW):** Meine Vorredner haben jetzt eindrücklich erläutert, dass sich der Antrag der Mehrheit

AB 2021 S 905 / BO 2021 E 905

verfassungsmässig auf sehr heiklem Terrain bewegt. Zudem tut man der Sache sicher keinen Gefallen, wenn man aus Angst vor einem Volksentscheid eine unsinnige Regelung ins Steuergesetz einbaut – eine Regelung, die schlicht einen sachfremden Zweck verfolgt. Umso mehr wird sich hier deshalb die Frage stellen, wie dies die Befürworter dann dem Volk überhaupt erklären möchten. Immerhin müsste der radikale Systemwechsel auch begründet werden können. Bereits jetzt ist das erste Wetterleuchten des Referendumsgewitters zu erkennen. Spätestens bei einem Referendum würde uns diese Lösung nämlich einholen. Wie wir einen solchen Wechsel von einem ungerechten zu einem falschen System erklären wollen, ist mir wirklich schleierhaft.

Noch eine kurze Replik zu Kollege Zanetti und zur Dividendeneinkommensmillionärin: Das Problem ist eben, dass die Dividendeneinkommensmillionärin vermutlich keine Hypothek braucht. Hingegen wird ihr sehr gut bezahlter Chauffeur, der vielleicht eine Chauffeuse ist, eben eine brauchen müssen. Im Gegensatz zu ihrem Chauffeur muss die Dividendeneinkommensmillionärin dann konsequenterweise ihr gutes, bewegliches Vermögen auch versteuern, und ihr Chauffeur kann dann im Gegenzug die entsprechenden Abzüge geltend machen.

Abgesehen davon, dass der Antrag der Mehrheit nur schwer erklärbar wäre, wäre er zudem volkswirtschaftlich sehr gefährlich. Denn wir müssen von der realen Situation ausgehen. Die private Verschuldung ist nun einmal da, ungeachtet dessen, ob man das gut oder schlecht findet. Für den durchschnittlichen Bürger und die durchschnittliche Bürgerin ist es beinahe unmöglich, Wohneigentum zu erwerben, ohne sich mit der heutigen, aktuellen Bank-Ausleihsituation zu verschulden. Mangels Alternativen haben diese Privathaushalte ihr Geld in Immobilien angelegt, zum Beispiel mit Kapitalbezug aus der Vorsorge. Wir müssen nun diese Menschen nicht bestrafen und ihre Anlagen gefährden, und das mit einem volkswirtschaftlichen Effekt, den wir heute noch gar nicht abschätzen können.

Deshalb muss klar festgehalten werden: Verschuldungsanreize dämmt man nicht mit Änderungen im Steuerrecht ein, sondern mit einer restriktiven Kreditvergabepraxis. Der Steuervorteil, sofern es diesen überhaupt gibt, ist nur ein Teilaspekt der Verschuldung. Immerhin dürfen wir festhalten, dass der Boden, auf dem wir bauen, nicht nachwächst und der Hauswert, im Gegensatz zu anderen Sachwerten, im Grundsatz dadurch auch nicht geringer wird.

Ich empfehle Ihnen deshalb, unserer Minderheit zu folgen und sich dem Antrag des Bundesrates anzuschliessen.

**Maurer Ueli, Bundesrat:** Sie haben ja schon betont, auch jetzt in der Debatte, dass dieser Punkt wohl im Zweitrat noch einmal angeschaut werden muss. Wir sind ebenfalls dieser Meinung, empfehlen Ihnen aber hier, dem Minderheitsantrag Ettlin Erich zuzustimmen.

Zum einen hängt dieser Artikel natürlich auch mit Artikel 21 zusammen, d. h. jenem zu den Zweitliegenschaften oder Zweitliegenschaftsteilen. Dort haben Sie zwar jetzt den Eigenmietwert belassen, lassen aber den Zinsabzug nicht mehr zu. Diese Frage müsste dann ebenfalls im Zweitrat geklärt werden.

Zum andern gibt es hier natürlich durchaus Punkte, die für einen beschränkten Schuldzinsenabzug sprechen, wie z. B. die Verfassungsmässigkeit. Diese gebietet, dass vom Einkommen eigentlich auch die damit verbundenen Aufwendungen abgezogen werden müssen. Der Mehrheitsantrag ist aus unserer Sicht nicht verfassungskonform. Allein das ist ein Grund, warum das im Zweitrat dann noch einmal angeschaut werden muss.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



Um auf die Einwände von Herrn Zanetti einzugehen: Es gibt aber durchaus auch ein Interesse beim Wohneigentum. Es gibt sehr viele Leute, die irgendwo eine Einliegerwohnung besitzen oder ein Zweifamilienhaus geerbt haben, das sie vermieten. Wenn diese Leute den Schuldzinsenabzug nicht vornehmen können, heisst das, dass sie weniger verdienen. Das werden sie letztlich auf die Mieter abwälzen, was auch nicht im Sinne des Erfinders ist. Daher ist dort, wo Einkommen entsteht, auch ein Schuldzinsenabzug zuzulassen. Mit der 70-Prozent-Lösung der Minderheit, glaube ich, haben Sie einmal einen Punkt in diese Richtung gesetzt; man muss das aber wahrscheinlich schon noch in den Details anschauen. Gar nichts mehr zuzulassen, dürfte jedoch zur Verteuerung der Mieten führen, da dies dann doch irgendwo überwälzt wird. Das lässt sich nicht verhindern, wenn jemand Wohneigentum besitzt, das er vermietet.

Es gibt sehr viele KMU oder Leute, die eine Liegenschaft besitzen bzw. ein Haus geerbt haben und dieses, statt es selbst zu bewohnen, vermieten. Wenn diese Personen den Zinsabzug nicht mehr haben, heisst das weniger Einkommen, wodurch, wie gesagt, der Fehlbetrag abgewälzt wird. Das müsste also noch angeschaut werden. Es gibt ja auch die Beispiele von Herrn Noser – ich bin da ganz seiner Auffassung –, die für eine Prüfung im Zweitrat sprechen. Auch im Wohneigentumsbereich gibt es Fragen, die noch zu klären sind, unter anderem im Zusammenhang mit den Zweitliegenschaften oder Zweitliegenschaftsteilen.

Ich würde Ihnen empfehlen, der Minderheit zu folgen und damit auch – aus meiner Sicht – dem Zweitrat ein Signal zu senden, dass man diesen Schuldzinsenabzug noch einmal anschauen muss, wie auch immer. Das müsste noch gründlich angeschaut werden. Wenn Sie der Mehrheit folgen, senden Sie meiner Meinung nach ein falsches Signal, nämlich, dass gar kein Schuldzinsenabzug zulässig ist. Das ist verfassungsmässig sehr problematisch und schafft neue Probleme. Ich glaube, mit der Fassung der Minderheit als Signal an den Zweitrat schaffen Sie hier eine Ausgangslage, damit man das noch einmal anschaut. Am Schluss teile ich die Auffassung, dass das wahrscheinlich des Pudels Kern ist. In einer möglichen Abstimmung wird das dann am heftigsten diskutiert, und das sollte noch gründlicher abgeklärt werden. Der Antrag der Minderheit sendet also ein Signal an den Zweitrat, aus unserer Sicht in die richtige Richtung.

### *Abstimmung – Vote*

Für den neuen Antrag der Minderheit ... 28 Stimmen

Für den neuen Antrag der Mehrheit ... 15 Stimmen

(0 Enthaltungen)

### **Ziff. 1 Art. 33a**

*Antrag der Kommission: BBI*

*Antrag des Bundesrates: BBI*

### *Neuer Antrag der Mehrheit*

*Abs. 1*

*Zustimmung zum Entwurf WAK-S*

*Abs. 1bis*

*Streichen*

### *Neuer Antrag der Minderheit*

*(Ettlin Erich, Engler, Germann, Hegglin Peter, Noser, Wicki)*

*Abs. 1, 1bis*

*Zustimmung zum Antrag des Bundesrates*

### **Ch. 1 art. 33a**

*Proposition de la commission: FF*

*Proposition du Conseil fédéral: FF*

### *Nouvelle proposition de la majorité*

*Al. 1*

*Adhérer au projet CER-E*

*Al. 1bis*

*Biffer*



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



### *Nouvelle proposition de la minorité*

(Ettlin Erich, Engler, Germann, Hegglin Peter, Noser, Wicki)

*Al. 1, 1bis*

Adhérer à la proposition du Conseil fédéral

*Abs. 1, 1bis – Al. 1, 1bis*

*Angenommen gemäss neuem Antrag der Minderheit*

*Adopté selon la nouvelle proposition de la minorité*

*Übrige Bestimmungen angenommen*

*Les autres dispositions sont adoptées*

AB 2021 S 906 / BO 2021 E 906

### **Ziff. 1 Art. 33b**

*Antrag der Kommission: BBI*

### **Ch. 1 art. 33b**

*Proposition de la commission: FF*

*Angenommen – Adopté*

### **Ziff. 1 Art. 205g**

*Antrag der Kommission: BBI*

### **Ch. 1 art. 205g**

*Proposition de la commission: FF*

**Bischof** Pirmin (M-E, SO), für die Kommission: Hier geht es um den sogenannten Ersterwerberabzug. Ich habe diese Passage bereits beim Eintreten begründet. Ich schulde Ihnen hier noch das Ergebnis aus der Kommission: Ihre Kommission ist einstimmig für die Einführung dieses Ersterwerberabzuges. Es gibt keine Minderheit.

*Angenommen – Adopté*

### **Ziff. 2 Art. 7 Abs. 1**

*Antrag der Kommission: BBI*

*Antrag des Bundesrates: BBI*

*Neuer Antrag der Kommission*

*Zustimmung zum Entwurf WAK-S*

### **Ch. 2 art. 7 al. 1**

*Proposition de la commission: FF*

*Proposition du Conseil fédéral: FF*

*Nouvelle proposition de la commission*

*Adhérer au projet CER-E*

*Angenommen gemäss neuem Antrag der Kommission*

*Adopté selon la nouvelle proposition de la commission*

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

*Antrag der Kommission: BBI*

*Antrag des Bundesrates: BBI*



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



*Neuer Antrag der Mehrheit*  
Zustimmung zum Entwurf WAK-S

*Neuer Antrag der Minderheit*  
(Ettlin Erich, Engler, Germann, Hegglin Peter, Noser, Wicki)  
Zustimmung zum Antrag des Bundesrates

**Ch. 2 art. 9 al. 2 let. a**  
*Proposition de la commission: FF*  
*Proposition du Conseil fédéral: FF*

*Nouvelle proposition de la majorité*  
Adhérer au projet CER-E

*Nouvelle proposition de la minorité*  
(Ettlin Erich, Engler, Germann, Hegglin Peter, Noser, Wicki)  
Adhérer à la proposition du Conseil fédéral

*Angenommen gemäss neuem Antrag der Minderheit*  
*Adopté selon la nouvelle proposition de la minorité*

**Ziff. 2 Art. 9a**  
*Antrag der Kommission: BBI*  
*Antrag des Bundesrates: BBI*

*Neuer Antrag der Kommission*  
*Abs. 1*  
Zustimmung zum Entwurf WAK-S

**Ch. 2 art. 9a**  
*Proposition de la commission: FF*  
*Proposition du Conseil fédéral: FF*

*Nouvelle proposition de la commission*  
*Al. 1*  
Adhérer au projet CER-E

*Abs. 1 – Al. 1*  
*Angenommen gemäss neuem Antrag der Kommission*  
*Adopté selon la nouvelle proposition de la commission*

*Übrige Bestimmungen angenommen*  
*Les autres dispositions sont adoptées*

**Ziff. 2 Art. 9b**  
*Antrag der Kommission: BBI*  
*Antrag des Bundesrates: BBI*

*Neuer Antrag der Mehrheit*  
*Abs. 1*  
Zustimmung zum Entwurf WAK-S  
*Abs. 1bis*  
Streichen



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



### *Neuer Antrag der Minderheit*

(Ettlin Erich, Engler, Germann, Hegglin Peter, Noser, Wicki)

*Abs. 1, 1bis*

Zustimmung zum Antrag des Bundesrates

### **Ch. 2 art. 9b**

*Proposition de la commission: FF*

*Proposition du Conseil fédéral: FF*

### *Nouvelle proposition de la majorité*

*Al. 1*

Adhérer au projet CER-E

*Al. 1bis*

Biffer

### *Nouvelle proposition de la minorité*

(Ettlin Erich, Engler, Germann, Hegglin Peter, Noser, Wicki)

*Al. 1, 1bis*

Adhérer à la proposition du Conseil fédéral

*Abs. 1, 1bis – Al. 1, 1bis*

*Angenommen gemäss neuem Antrag der Minderheit*

*Adopté selon la nouvelle proposition de la minorité*

### *Übrige Bestimmungen angenommen*

*Les autres dispositions sont adoptées*

### **Ziff. 2 Art. 12 Abs. 3 Bst. e; 72y**

*Antrag der Kommission: BBI*

### **Ch. 2 art. 12 al. 3 let. e; 72y**

*Proposition de la commission: FF*

*Angenommen – Adopté*

### **Ziff. 2 Art. 78h**

*Antrag der Kommission: BBI*

*Antrag des Bundesrates: BBI*

### *Neuer Antrag der Mehrheit*

*Abs. 1*

Zustimmung zum Entwurf WAK-S

### *Neuer Antrag der Minderheit*

(Ettlin Erich, Engler, Germann, Hegglin Peter, Noser, Wicki)

*Abs. 1*

Zustimmung zum Antrag des Bundesrates

### **Ch. 2 art. 78h**

*Proposition de la commission: FF*

*Proposition du Conseil fédéral: FF*

### *Nouvelle proposition de la majorité*

*Al. 1*

Adhérer au projet CER-E



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2021 • Sechste Sitzung • 21.09.21 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'automne 2021 • Sixième séance • 21.09.21 • 08h15 • 17.400



AB 2021 S 907 / BO 2021 E 907

### *Nouvelle proposition de la minorité*

(Ettlin Erich, Engler, Germann, Hegglin Peter, Noser, Wicki)

Al. 1

Adhérer à la proposition du Conseil fédéral

**Bischof** Pirmin (M-E, SO), für die Kommission: Noch kurz eine Bemerkung zu Artikel 78h Absatz 2: Ursprünglich wollte die Kommission hier eine Anbindung an das CO2-Gesetz; es geht um die Befristung der Zulässigkeit von Abzügen für Energie- und Umweltschutzmassnahmen. Das CO2-Gesetz wurde ja bekanntlich abgelehnt. Der Bundesrat schlägt vor, dass man eine Anlehnung an eine ausgeglichene Treibhausgasbilanz macht, und die Kommission schliesst sich dieser Formulierung an.

*Abs. 1 – Al. 1*

*Angenommen gemäss neuem Antrag der Minderheit*

*Adopté selon la nouvelle proposition de la minorité*

*Übrige Bestimmungen angenommen*

*Les autres dispositions sont adoptées*

**Ziff. 3, 4; Ziff. II**

*Antrag der Kommission: BBI*

**Ch. 3, 4; ch. II**

*Proposition de la commission: FF*

*Angenommen – Adopté*

### *Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble*

(namentlich – nominatif; 17.400/4624)

Für Annahme des Entwurfes ... 20 Stimmen

Dagegen ... 17 Stimmen

(2 Enthaltungen)

**Präsident** (Hefti Thomas, erster Vizepräsident): Es liegt noch die Petition 16.2014 des Hauseigentümerverbandes Schweiz, "Eigenmietwert abschaffen", vor. Ich gebe das Wort dazu dem Berichterstatter, Herrn Bischof.

**Bischof** Pirmin (M-E, SO), für die Kommission: Die Kommission hat von der Petition Kenntnis genommen und sie gemäss Artikel 126 Absatz 2 des Parlamentsgesetzes behandelt.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2022 • Dreizehnte Sitzung • 29.09.22 • 08h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2022 • Treizième séance • 29.09.22 • 08h00 • 17.400



17.400

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

### Initiative parlementaire

CER-E.

### Imposition du logement.

### Changement de système

Zweitrat – Deuxième Conseil

#### 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)

*Antrag der Mehrheit*  
Eintreten

*Antrag der Minderheit*  
(Wermuth, Badran Jacqueline, Baumann, Bendahan, Bertschy, Birrer-Heimo, Flach, Glättli, Michaud Gigon, Ryser)  
Nichteintreten

*Antrag Wermuth*  
Rückweisung der Vorlage an die Kommission  
mit dem Auftrag, die parlamentarische Initiative dahingehend umzusetzen, dass die gesetzliche Basis für eine nationale Härtefallregelung geschaffen wird. Diese soll insbesondere Rentnerinnen und Rentner entlasten, die – ihre selbstbewohnte Immobilie weitgehend oder vollständig abbezahlt haben,  
– nur über ein sehr tiefes Einkommen verfügen,  
– deren Eigenmietwert im Vergleich zum Einkommen unverhältnismässig hoch ausfällt.

*Antrag Ritter*  
Rückweisung der Vorlage an die Kommission  
mit dem Auftrag, die Vorlage so zu überarbeiten, dass sie ihrer eigentlichen Zielsetzung entspricht und dabei systematisch wichtige Grundsätze berücksichtigt. Dazu gehört insbesondere das Anstreben eines vollständi-



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2022 • Dreizehnte Sitzung • 29.09.22 • 08h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2022 • Treizième séance • 29.09.22 • 08h00 • 17.400



gen Systemwechsels, die Beachtung des verfassungsmässigen Grundsatzes der Wohneigentumsförderung und der verfassungsrechtlichen Vorgaben zur Verhinderung unzulässiger Disparitäten zwischen Mieterinnen und Mietern und Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern. Aufgrund der Komplexität dieser Vorlage ist durch die Kommission für die detaillierten Abklärungen der gewichtigen Anforderungen die Einsetzung einer Subkommission zu prüfen. Die Kantone sind in die Lösungsfindung mit einzubeziehen. Schliesslich ist die Kommission dazu aufgefordert, gemeinsam mit der Eidgenössischen Steuerverwaltung das Datenmaterial zur Berechnung der finanzpolitischen Auswirkungen zu präzisieren und dem Nationalrat für die Beratung dieser Vorlage ebenfalls zugrunde zu legen.

### *Schriftliche Begründung*

Die 2017 eingereichte parlamentarische Initiative 17.400 der WAK-S verfolgt das Ziel, bei der Wohneigentumsbesteuerung einen Systemwechsel herbeizuführen und den Eigenmietwert abzuschaffen. An dieser Zielsetzung hat sich bis heute nichts geändert – der Eigenmietwert gehört abgeschafft. Dieser belastet den Mittelstand enorm, subventioniert das Schuldenmachen und kann unter Umständen dazu führen, dass Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer ihr Haus verkaufen müssen, weil sie die Last nicht mehr tragen können. Allerdings soll die Abschaffung des Eigenmietwerts systematisch richtig, d. h. unter Beachtung gewichtiger Grundsätze, vollzogen werden. Im Moment sind diese Grundsätze in der Vorlage etwas aus den Augen verloren worden. So besteht gemäss Mehrheit der Antrag, den Eigenmietwert abzuschaffen und gleichzeitig praktisch sämtliche Abzüge weiterhin zuzulassen. Dies wiederum wird von der Finanzdirektorenkonferenz entschieden abgelehnt. Mit diesem Rückweisungsantrag soll der Kommission nun noch einmal die Möglichkeit gegeben werden, die Vorlage steuersystematisch aufzuarbeiten. Mit dem Ziel, den Eigenmietwert abzuschaffen, gilt es einen vollständigen Systemwechsel ins Auge zu fassen. Gleichzeitig sollen fiskalisch motivierte Abzüge behoben werden.

### *Proposition de la majorité*

Entrer en matière

### *Proposition de la minorité*

(Wermuth, Badran Jacqueline, Baumann, Bendahan, Bertschy, Birrer-Heimo, Flach, Glättli, Michaud Gigan, Ryser)

Ne pas entrer en matière

### *Proposition Wermuth*

Renvoyer le projet à la commission

avec mandat de mettre en oeuvre l'initiative parlementaire de telle manière que soit élaborée la base légale d'une réglementation applicable aux cas de rigueur. Cette réglementation doit en particulier décharger les rentières et les rentiers

- qui ont remboursé en totalité ou presque la dette hypothécaire du logement qu'ils occupent;
- qui ne disposent que d'un revenu très modeste;
- pour qui la valeur locative est disproportionnée par rapport au revenu.

### *Proposition Ritter*

Renvoyer le projet à la commission

avec mandat de remanier le projet de telle sorte qu'il réponde à son véritable objectif, tout en tenant systématiquement compte de certains principes importants. Il doit notamment viser un changement complet de système et prendre en considération le principe constitutionnel d'encouragement de l'accession à la propriété ainsi que les dispositions constitutionnelles visant à éviter les disparités entre locataires et propriétaires contraires aux prescriptions. Eu égard à la complexité du projet, la commission examinera l'opportunité d'instituer une sous commission, qui serait chargée de clarifier en détail les principales exigences. Il conviendra d'impliquer les cantons dans la recherche de solutions. Enfin, la commission est priée de préciser, en collaboration avec l'Administration fédérale des contributions, les données nécessaires au calcul des conséquences budgétaires et à les présenter au Conseil national en vue de son examen de ce projet.

**Schneeberger Daniela (RL, BL), für die Kommission:** Ich danke all denjenigen, die jetzt für die Behandlung dieser Vorlage aufgestanden sind.

Am 9. Januar 2017 hat die WAK-S im Zusammenhang mit der Motion Egloff 13.3083, "Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert", beraten, ob man den Eigenmietwert abschaffen soll. Man hat die



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2022 • Dreizehnte Sitzung • 29.09.22 • 08h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2022 • Treizième séance • 29.09.22 • 08h00 • 17.400



Motion abgelehnt und stattdessen eine Kommissionsinitiative beschlossen, die die Abschaffung des Eigenmietwerts vorsieht. Sie ist am 2. Februar 2017 mit 11 zu 0 Stimmen bei 1 Enthaltung angenommen

AB 2022 N 1800 / BO 2022 N 1800

worden. Die WAK-N hat am 14. August 2017 Zustimmung beschlossen. An drei Sitzungen hat die WAK-S daraufhin die Eckwerte definiert. Der Vorentwurf wurde am 14. Februar 2019 geprüft, und ihm wurde zugestimmt. Die Vernehmlassung dauerte daraufhin vom 5. April bis 12. Juli 2019. Diese war sehr kontrovers und ergab keine klare Haltung.

Nach erfolgtem Beschluss im Ständerat vom 21. September 2021 hat die WAK-N die Beratung am 18. Oktober 2021 unter Kenntnisnahme des Ergebnisberichtes und der Stellungnahme des Bundesrates vom 25. August 2021 mit Anhörungen aufgenommen. An der Sitzung vom 8. November 2021 fand im Anschluss an die Anhörung des Berichterstatters aus der WAK-S die Debatte zum Eintreten auf den Entwurf des Ständerates statt. Aus der intensiven Eintretensdebatte ergab sich Abklärungsbedarf für die Kommission. So wurden der Verwaltung diverse Abklärungs- und Prüfungsaufträge erteilt, wie z. B. zu den Kompensationsmöglichkeiten betreffend die Zweitwohnungsproblematik in Tourismuskantonen, zu den Schuldzinsenabzügen oder zu den volkswirtschaftlichen Auswirkungen des Systemwechsels.

Die Resultate der umfangreichen Aufträge wurden an der Sitzung vom 24. Januar 2022 besprochen. Diese Ergebnisse lösten weitere Aufträge aus, da sich zusätzlicher Informations- und Abklärungsbedarf ergeben hatte. Sodann wurden der Verwaltung weitere Aufträge erteilt, etwa betreffend die nationale Härtefallregelung, die Herabsetzung des Eigenmietwertes, die Durchführung von Wirkungsanalysen, die quotale Schuldzinsenverteilung sowie die verfassungsrechtlichen Grundlagen für eine Objektsteuer als mögliche Kompensation für einen reinen Systemwechsel für die Tourismuskantone.

An der Sitzung vom 5. Mai 2022 erfolgte die erste Lesung der Detailberatung und am 15. August die zweite Lesung. An dieser Sitzung diskutierte die Kommission auch intensiv über ein Alternativkonzept, das darin besteht, zwar beim geltenden Recht zu bleiben, den Eigenmietwert jedoch auf 60 Prozent der Marktmiete zu beschränken. Nach diesem Konzept könnten die Kantone die Besteuerung des Eigenmietwerts sogar noch tiefer ansetzen, sofern sie gleichzeitig einen Abzug für Mietende gewähren. Über dieses Konzept – es ist der Minderheitsantrag Ritter – werden wir im zweiten Block der Detailberatung noch entscheiden, sollten wir heute tatsächlich dazu kommen.

Wie bereits erwähnt, Ihre Kommission ist am 8. November 2021 mit 17 zu 6 Stimmen bei 2 Enthaltungen auf die Vorlage eingetreten. Die Mehrheit ist der Ansicht, dass die Abschaffung des Eigenmietwerts seit vielen Jahren sowohl die Politik als auch die betroffene Bevölkerung beschäftigt und dieser als fiktiver Einkommensbestandteil störend wirkt, insbesondere wenn die Liegenschaft abbezahlt ist. Sie sieht Handlungsbedarf und unterstützt die Bestrebungen zur Abschaffung. Das tut sie aber im Wissen, dass es noch einzelne Punkte gibt, die in der Behandlung auf dem Weg bis zur Schlussabstimmung zusammen mit dem Ständerat angepasst werden müssen. Eine Minderheit möchte nicht eintreten, da das vorliegende System nicht befriedigend sei, falsche Anreize setze und neue Vorteile gegenüber Mieterinnen und Mietern verursache.

In der Gesamtabstimmung wurde zuerst das Alternativkonzept gemäss Minderheit Ritter dem Konzept der WAK-N gegenübergestellt. Dabei wurde das Alternativkonzept mit Senkung des Eigenmietwerts mit 11 zu 7 Stimmen bei 7 Enthaltungen abgelehnt. Die Kommission nahm die Vorlage mit ihren Anpassungen sodann mit 12 zu 10 Stimmen bei 0 Enthaltungen an.

**Amaudruz Céline (V, GE)**, pour la commission: L'imposition du logement dont nous allons parler ce matin est discutée depuis 2013. Notre commission a eu l'occasion d'aborder cette thématique à maintes reprises, mais ce sont bien les débats des séances des 9 novembre 2021, 24 janvier 2022, 6 mai 2022 et 16 août 2022 qui ont permis d'aboutir à la discussion de ce jour sur l'initiative parlementaire 17.400, "Imposition du logement. Changement de système".

Permettez-moi un bref rappel historique. C'est le 9 janvier 2017 que la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats a analysé la motion Egloff 13.3083, "Sécurité du logement. Droit d'option irrévocable quant à la valeur locative". Cette motion prévoyait l'abolition de la valeur locative. La motion a été rejetée et remplacée par une initiative parlementaire de commission qui prévoyait l'abolition de la valeur locative. La commission du Conseil des Etats a donné suite à cette initiative parlementaire le 2 février 2017, par 11 voix contre 0 et 1 abstention.

Notre commission a décidé, quant à elle, d'y donner suite le 14 août 2017. La commission du Conseil des Etats a ensuite défini les valeurs de référence lors de trois séances. L'avant-projet a été examiné et approuvé le 14 février 2019. La consultation a ensuite duré du 5 avril 2019 au 12 juillet 2019. Elle a été très controversée



## AMTЛИЧЕС BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2022 • Dreizehnte Sitzung • 29.09.22 • 08h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2022 • Treizième séance • 29.09.22 • 08h00 • 17.400



et n'a pas permis de dégager une position claire.

Après la décision prise par le Conseil des Etats en date du 21 septembre 2021, la commission du Conseil national a entamé les délibérations le 18 novembre 2021 en prenant connaissance du rapport sur les résultats de la consultation, de l'avis bien évidemment du Conseil fédéral, daté du 25 août 2021, et de celui des participants aux diverses auditions.

Le 8 novembre 2021, ce fut le débat d'entrée en matière. Notre commission a d'abord entendu le porte-parole de la commission du Conseil des Etats. Après une discussion très animée, la commission a décidé, par 17 voix contre 6 et 2 abstentions, d'entrer en matière sur le projet.

La majorité de la commission a estimé en effet que non seulement le système actuel est difficilement compréhensible pour une grande partie de la population, mais que, en plus, il engendre un travail considérable. Si notre commission est consciente que certains points doivent encore être clarifiés pour que le projet soit viable, elle a considéré que la version adaptée par le Conseil des Etats est dans l'ensemble susceptible de réunir une grande majorité.

Une partie de la majorité a indiqué toutefois que son soutien dépendra de la forme concrète que prendra le projet en fin de compte. Ont notamment été mentionnés un véritable changement de système pour les résidences secondaires et une réduction supplémentaire des incitations à l'endettement. Une minorité de la commission, elle, a considéré aussi que le système actuel n'était pas satisfaisant, car il génère de mauvaises incitations et qu'il est difficilement compréhensible. A ses yeux, cependant, le projet adopté par le Conseil des Etats n'aura pas pour effet de réduire l'endettement brut et il fera perdurer les inégalités entre locataires et propriétaires. Selon la minorité, il faut par ailleurs déjà s'attendre à des pertes de recettes considérables en raison d'autres allégements fiscaux.

Dans la perspective de sa séance de janvier, la commission a chargé l'administration de clarifier différents points concernant notamment les conséquences économiques d'un changement de système, l'élaboration d'une réglementation applicable aux cas de rigueur pour les retraités ayant un revenu modeste ou encore les possibilités de compensation pour les cantons qui comptent un nombre élevé de résidences secondaires.

Lors de sa séance du 24 janvier 2022, la commission s'est à nouveau penchée sur le changement de système d'imposition de la valeur locative. La commission a chargé l'administration de procéder à des clarifications supplémentaires. Elle l'a notamment priée d'envisager différentes options qui permettraient un allègement fiscal, en particulier pour les personnes à bas revenu qui ont largement remboursé leur hypothèque. Il s'agit en outre de déterminer comment l'égalité de traitement entre propriétaires et locataires peut être garantie.

Enfin, notre commission a souhaité que l'administration lui fournisse des informations complémentaires concernant le fonctionnement de la déduction des intérêts passifs. Compte tenu de l'ampleur des travaux de clarification demandés, elle a décidé de suspendre la discussion jusqu'à sa séance de mai.

Le 6 mai 2022, nous avons commencé la discussion par article. La Commission de l'économie et des redevances du Conseil national a procédé à une première discussion par article du projet. Vu la complexité de l'objet, elle a confié de nouveaux mandats à l'administration et décidé de procéder

AB 2022 N 1801 / BO 2022 N 1801

à une deuxième lecture lors de sa séance du mois d'août. Sa position diverge de celle du Conseil des Etats. La commission du Conseil national propose ainsi un changement de système général pour inclure également les résidences secondaires; d'une part, pour des raisons liées à la charge administrative et, d'autre part, afin de combler des lacunes fiscales.

Par 19 voix contre 4 et 2 abstentions, la commission propose également de continuer de permettre des déductions au niveau fédéral, pour les mesures destinées à économiser de l'énergie et pour les démolitions, alors que le Conseil des Etats ne voulait maintenir cette possibilité qu'au niveau cantonal. La commission fait valoir que le parc immobilier suisse est relativement vétuste et qu'il est nécessaire d'encourager les assainissements énergétiques. Par 12 voix contre 10 et 2 abstentions, la commission veut aussi permettre des déductions pour les frais de remise en état.

S'agissant de la déduction des intérêts passifs, la commission plaide en faveur d'une solution plus généreuse que celle du Conseil des Etats: des déductions jusqu'à 100 pour cent du rendement imposable de la fortune doivent être autorisées. Le Conseil des Etats s'était prononcé quant à lui pour un plafond à hauteur de 70 pour cent.

L'ensemble des propositions visant à limiter davantage les possibilités de déduction ont été rejetées. Il faut toutefois noter que le projet de la commission du Conseil national reste moins généreux que le droit en vigueur. Eu égard à la solution relativement moins généreuse retenue en matière de déduction des intérêts passifs, la commission préconise, par 21 voix contre 3 et 1 abstention, la suppression de la déduction prévue pour



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2022 • Dreizehnte Sitzung • 29.09.22 • 08h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2022 • Treizième séance • 29.09.22 • 08h00 • 17.400



l'acquisition d'un premier logement qui, selon elle, va à l'encontre de l'esprit du système.

C'est par 10 voix contre 8 et 7 abstentions qu'elle a par ailleurs rejeté une proposition visant à permettre une déduction au titre des frais de loyer.

La commission a enfin chargé l'administration de calculer les coûts découlant des modifications légales proposées, ainsi que les coûts qu'engendrerait un autre modèle consistant à limiter la valeur locative à 60 ou 70 pour cent des loyers du marché.

Le 16 août 2022, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national a effectué une deuxième lecture visant à mettre en oeuvre l'initiative parlementaire que nous traitons. La commission a maintenu l'ensemble de ses décisions antérieures et a adopté le projet au vote sur l'ensemble. Une minorité Wermuth a proposé le rejet de l'entrée en matière. L'Administration fédérale des contributions a entre-temps pu faire part de ses estimations financières concernant le projet de la commission.

A l'issue de la deuxième lecture, notre commission a décidé de maintenir ses décisions sur tous les points privilégiant un changement de système général qui inclut également les résidences secondaires. En outre, elle a souhaité que les déductions prévues pour les mesures destinées à économiser de l'énergie et pour les démolitions soient autorisées au niveau fédéral et non pas seulement comme jusqu'ici au niveau cantonal.

De même, les frais d'entretien effectifs doivent, selon la commission, rester déductibles. Enfin, de l'avis de la commission, une déduction des intérêts passifs pouvant aller jusqu'à 100 pour cent du rendement imposable de la fortune doit être accordée – au lieu de 70 pour cent, tel que proposé par le Conseil des Etats –, comme nous en avions déjà discuté en mai.

La commission a longuement discuté d'une autre solution, qui prévoyait d'en rester au droit en vigueur en limitant toutefois la valeur locative à 60 pour cent des loyers du marché. Selon cette solution, les cantons pourraient même abaisser le taux d'imposition de la valeur locative pour autant qu'ils accordent une déduction aux locataires. Elle généreraient moins de pertes fiscales que le projet adopté par la commission. Lors de la mise aux voix des deux versions, cette solution a été rejetée par 11 voix contre 7 et 7 abstentions.

Au vote sur l'ensemble, la commission a adopté le projet par 12 voix contre 10.

Une minorité Wermuth propose de ne pas entrer en matière.

La commission a proposé également d'inclure les résidences secondaires dans le projet, mais cela impliquerait notamment des pertes fiscales pour les cantons touristiques. Par conséquent, la commission a décidé de déposer l'initiative parlementaire 22.454, laquelle vise à créer la base constitutionnelle nécessaire à l'introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires.

**Wermuth** Cédric (S, AG): Wenn man die Geschichte dieser Vorlage nicht im Detail verfolgt, könnte man meinen, wir seien hier alle an einem Rekordversuch beteiligt. Das ist mit Sicherheit die am längsten andauernde Beerdigung eines bereits verlorenen parlamentarischen Geschäfts in der Geschichte dieses Parlamente. Zusammen mit meiner Fraktion beantrage ich Ihnen in diesem Saal Nichteintreten, insbesondere aus vier Gründen.

Erstens gibt es steuersystematisch sehr gute Gründe für die Besteuerung des Eigenmietwerts. Er ist nämlich nicht, wie nachher sicher einige Rednerinnen und Redner wieder behaupten werden, ein fiktives Einkommen. Vielmehr handelt es sich dabei um die Besteuerung eines effektiven ökonomischen Nutzens. Das ist nicht etwas, das es nur in diesem Bereich gibt. Nehmen Sie beispielsweise "fringe benefits" bei Löhnen: Auch die müssen Sie teilweise versteuern, auch wenn sie nicht direkt monetär wirksam sind. Zudem handelt es sich um einen Ausgleich, z. B. betreffend den Ressourcenverbrauch von Eigenheimbesitzerinnen und -besitzern im Vergleich zu dem von Mieterinnen und Mietern.

Zweitens ist es richtig, dass es auf dem Wohnmarkt grosse Differenzen und Ungerechtigkeiten gibt, auch innerhalb des Systems; ich komme noch darauf zurück. Aber die ganz grosse Ungerechtigkeit auf dem Wohnmarkt, die ist auf der Seite der Mieterinnen und Mieter – das zäumen wir hier wirklich am Schwanz auf. Es sind die Mieterinnen und Mieter, die um einen Dritt höheren Wohnkosten als die Eigentümerinnen und Eigentümer haben. Schon heute ist Wohneigentum gegenüber Miete steuerlich bevorteilt. Denken Sie nur schon an die privilegierten Kapitalien in der zweiten und dritten Säule, die Sie verwenden können, oder an den Eigenmietwert an sich, der ja, wie wir alle wissen, unter die Marktmiete zu liegen kommt.

Drittens wurde bei der Beratung in der Kommission und schon im Ständerat vorgestellt, dass das System leider nicht optimal ist, aber immerhin so gut, dass damit alle Beteiligten gleich unzufrieden sind. In der Regel ist es in einer solchen Situation schwierig, eine Verbesserung hinzukriegen, ohne dass man jemand anderen stark benachteiligt. Genau da sind wir leider gelandet.

Nehmen Sie die verschiedenen Varianten: Wir haben es in der Kommission von den Ökonominnen und Ökonomen klar gehört, dass die Abschaffung oder Senkung des Eigenmietwerts zu einer Übervorteilung insbe-



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2022 • Dreizehnte Sitzung • 29.09.22 • 08h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2022 • Treizième séance • 29.09.22 • 08h00 • 17.400



sondere älterer, sich bereits im Rentenalter befindender Besitzerinnen und Besitzer führen würde; innerhalb dieser Gruppe betrifft es insbesondere jene, die vergleichsweise vermögend sind. Nach Wochen einer politischen Diskussion über die Generationen und die Solidarität in diesem Land wäre das sicher nicht der erste Ansatzpunkt.

Wir hätten bei jeder Lösung Probleme betreffend Erst- und Zweitliegenschaften; Sie haben alle den zu Recht geharnischten Brief der Bergkantone erhalten. Es gibt einerseits ein verfassungsmässiges Problem, das hat die Kommission richtig erkannt. Die Diskriminierung zwischen Erst- und Zweitliegenschaften wäre juristisch problematisch. Wenn wir es aber so lösen wie vorgeschlagen, ist das nichts anderes als ein Frontalangriff auf die Budgets der Bergkantone. Das kann im Sinne der nationalen Kohäsion sicher nicht die Lösung sein. Sie hätten das Problem übrigens sogar bei einem reinen Systemwechsel. Auch wenn wir das System vollständig wechseln würden, beständen nach wie vor grössere Ungerechtigkeitsprobleme, beispielsweise zwischen Besitzenden, die ihre Wohnungen selbst benutzen und bewohnen, und solchen, die sie vermieten. Der ökonomische Nutzen würde dann unterschiedlich bewertet.

AB 2022 N 1802 / BO 2022 N 1802

Der vierte Grund sind natürlich die finanziellen Ausfälle, die hier entstehen würden, die meines und unseres Erachtens zumindest im Moment in keinem Verhältnis zu den Aufgaben stehen, die Bund und Kantonen bevorstehen.

Nach den Hearings in der Kommission war klar – es war, das weiss ich, ein ausserordentlicher Moment: Der Mieterverband und Avenir Suisse waren sich einig, die Kantone waren dagegen –, dass es massive Opposition gegen dieses Geschäft gibt. Wir müssen uns wirklich fragen, ob sich dieser Kampf lohnt.

Wenn Sie eintreten, würde ich Sie bitten, dem Rückweisungsantrag zuzustimmen. Ich möchte hier auch offen eine Frage an Kollege Ritter stellen. Wenn er bereit ist, hier vorne klarzustellen, dass die von ihm beantragte Subkommission auch die Variante einer Härtefalllösung anschauen würde, dann wären wir im Fall, dass Sie eintreten, bereit, auf unseren Rückweisungsantrag zu verzichten. Dann könnte man dort einen letzten Versuch starten. Dagegen wehren wir uns nicht. Ich gebe aber offen zu, dass meine Hoffnung auf eine Lösung relativ bescheiden ist.

Ich danke Ihnen, wenn Sie unseren Anträgen zustimmen.

**Büchel** Roland Rino (V, SG): Geschätzter Kollege Wermuth, Ihr sozialistisches Morgengebet könnte zu einem ganzen Fragenkatalog animieren. Eine Frage möchte ich Ihnen stellen: Sie haben gesagt, dass Menschen, denen die Wohnung gehört und die sie nicht mieten, einen höheren Ressourcenverbrauch hätten und deshalb dem Staat mehr abgeben müssten. Wie kommen Sie darauf?

**Wermuth** Cédric (S, AG): Grundsätzlich ist beispielsweise der Flächenverbrauch bei Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern im Durchschnitt grösser als bei Mieterinnen und Mietern. Aber das ist gar nicht das zentrale Problem. Das zentrale Problem, da haben Sie durchaus recht, ist die Frage: Wie beurteilen wir die Gerechtigkeit zwischen verschiedenen Wohnformen? Da ist es heute so, dass Mieterinnen und Mieter bereits höhere Wohnkosten haben und steuerlich nicht diese Vorteile haben. Wenn wir ein System suchen müssen, dann müssen wir unbedingt dafür schauen, dass die explodierenden Mieten für die grosse Mehrheit der Bevölkerung in diesem Land nicht zum ernsthaften Problem werden. Dieses Problem scheint mir akuter. Wenn wir uns jetzt quasi einseitig nur um die Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer kümmern, dann verschärfen wir diese Ungleichheit. Das ist mein Hauptargument.

**Friedli** Esther (V, SG): Wir beraten heute ein Geschäft, das für alle Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer in diesem Land ein ganz wichtiges und lang währendes Thema ist, nämlich die Abschaffung des Eigenmietwertes. Die Besteuerung des Eigenmietwertes wurde während des Ersten Weltkrieges als sogenannte Wehrsteuer befristet eingeführt und über Jahrzehnte immer wieder verlängert. Daraus lernen wir als Erstes: Wird etwas eingeführt, und sei es noch so provisorisch, ist es fast ein Ding der Unmöglichkeit, es wieder loszuwerden oder abzuschaffen. Nun sprechen wir von der Abschaffung einer Steuer, die vor über hundert Jahren provisorisch als Kriegssteuer für vier Jahre eingeführt wurde.

Es ist nun höchste Zeit, dass die Wohneigentumsbesteuerung endlich abgeschafft wird, denn die Besteuerung des bewohnten Eigentums ist aus mancher Sicht problematisch. Besteuer wird ein fiktives Einkommen – es ist nicht so, wie es Herr Wermuth vorhin ausgeführt hat. Die Wohneigentumsbesteuerung ist eigentlich eine Steuerstrafe für Wohneigentümer, und dies fast nur in der Schweiz. Die meisten anderen Länder um uns herum kennen so etwas nicht.

Es ist irgendwie auch total systemfremd, denn andere Eigentums- oder Benutzungsgegenstände, z. B. Boote,



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2022 • Dreizehnte Sitzung • 29.09.22 • 08h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2022 • Treizième séance • 29.09.22 • 08h00 • 17.400



Pferde oder andere Sachen, werden nicht steuerlich belastet. Wer Wohneigentum kauft, spart bei anderen Sachen und leistet damit einen eigenverantwortlichen Beitrag zur Altersvorsorge. Durch den Eigenmietwert wird diese eigenverantwortliche Altersvorsorge massiv behindert, vor allem auch, wenn man noch die Hypotheken abbezahlt. Das Wohnen wird nicht günstiger oder kostenlos, sondern über den Eigenmietwert als fiktives Einkommen teilweise fast unbezahlbar. Das ist eigentlich genau das Gegenteil von dem, was man will.

Das heutige System ist ungerecht, und es ist unsozial. Unser aktuelles Steuersystem bestraft diejenigen, die mit der Amortisation von Hypotheken ihre Schulden abbauen wollen. Mit dem aktuellen System unterstützen wir das Schuldenmachen. Das ist absolut unhaltbar. Deshalb haben wir eine so hohe Privatverschuldungsquote. Das stellt für die Volkswirtschaft und den Finanzplatz ein erhebliches Risiko dar und kann nicht Ziel unserer Politik sein. Das aktuelle System führt auch zu viel Bürokratie, da die Eigenmietwerte immer wieder überprüft werden müssen.

Aus all diesen Gründen ist Handlungsbedarf vorhanden. Der Eigenmietwert muss endlich abgeschafft werden. Dazu braucht es einen klaren und vollständigen Systemwechsel, und zwar bei Erstliegenschaften und selbstbewohnten Zweitliegenschaften.

Die SVP-Fraktion ist für Eintreten auf das vorliegende Geschäft. Die SVP-Fraktion lehnt daher den Nichteintentsantrag der Minderheit Wermuth klar ab. Dieser Antrag will die parlamentarische Initiative zur Abschaffung des Eigenmietwertes nicht umsetzen, und vor allem will er die bestehende Ungerechtigkeit, die viele Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer betrifft, nicht aus dem Weg räumen; wir haben das vorhin von Kollege Wermuth gehört.

Die SVP-Fraktion lehnt auch die beiden Anträge auf Rückweisung an die Kommission ab. Der Rückweisungsantrag Wermuth will, dass der Eigenmietwert nicht abgeschafft wird, dafür aber eine Härtefallregelung erarbeitet wird. Auch die Linke sieht hier, dass mit dem Eigenmietwert ein fiktives, ungerechtes Einkommen angerechnet wird, was zu Problemen im Alter führt, vor allem für Leute, die im eigenen Heim wohnen. Doch anstatt das Problem bei den Wurzeln zu packen, nämlich den Eigenmietwert endlich abzuschaffen, will man wieder den Staat heranziehen und mit Härtefallregelungen eine Lösung finden. Das kann es nicht sein.

Die SVP-Fraktion lehnt auch den Rückweisungsantrag Ritter ab. In der Kommission wurde das Thema intensiv diskutiert, wie das die beiden Kommissionssprecherinnen ausgeführt haben. Es wurden Anhörungen durchgeführt, es wurden zusätzliche Berichte verlangt. Die Fakten liegen auf dem Tisch. Es geht jetzt um einen politischen Entscheid: Wollen Sie den Eigenmietwert abschaffen oder nicht? Wollen Sie das, was Sie vor den Wahlen Ihren Wählerinnen und Wählern versprochen haben, nun umsetzen oder nicht? Wir wollen endlich eine Entlastung. Wir wollen das Thema nicht länger auf die lange Bank schieben. Deshalb wollen wir hier und heute die Abschaffung des ungerechten Eigenmietwertes diskutieren.

Ich bitte Sie daher: Beraten wir nun heute diese Vorlage; zeigen wir einen Weg auf! Allenfalls gibt es Differenzen zum Ständerat. Dann wird dieser das Geschäft nochmals beraten, bevor es erneut zu uns kommt. Ein weiteres Hinauszögern bringt nichts.

Aus all diesen Gründen bitte ich Sie, auf das Geschäft einzutreten und die Rückweisungsanträge klar abzulehnen.

**Töngi Michael (G, LU):** Frau Kollegin, Sie haben von einem vollständigen Systemwechsel gesprochen, den Sie möchten. Könnten Sie mir erklären, was diese Vorlage mit einem vollständigen Systemwechsel zu tun hat?

**Friedli Esther (V, SG):** Die Vorlage möchte, dass der Eigenmietwert auf Erst- und Zweitwohnungen abgeschafft wird. Da der Eigenmietwert eine Ungerechtigkeit ist, wollen wir heute auf die Vorlage eintreten und den Eigenmietwert abschaffen.

**Glättli Balthasar (G, ZH):** Zuerst gebe ich voll Stolz meine Interessenbindungen bekannt: Ich bin seit zwei Jahrzehnten im Mieterinnen- und Mieterverband aktiv. Aktuell bin ich Präsident des Deutschschweizer Mieterinnen- und Mieterverbandes und im Vorstand des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes. Das ist wichtig, weil die Mieterinnen und Mieter starke Vertreter brauchen. In den letzten fünfzehn Jahren hätten die Mietzinsen sinken müssen. Sie sind stattdessen um 78 Milliarden Franken gestiegen. Das heisst, allein letztes Jahr haben die Mieterinnen und Mieter 10,5

AB 2022 N 1803 / BO 2022 N 1803

Milliarden Franken zu viel bezahlt; ich verweise auf die Studien der Raiffeisen und des Büros Bass. Das muss vielleicht am Anfang einmal gesagt werden. Das wird mit dieser Vorlage, selbst wenn sie ideal wäre, nicht bereinigt. Aber umso mehr wehren wir uns mit Händen und Füßen gegen jede weitere, auch steuerpolitische Schlechterstellung der Mietenden.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2022 • Dreizehnte Sitzung • 29.09.22 • 08h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2022 • Treizième séance • 29.09.22 • 08h00 • 17.400



"Le beurre et l'argent du beurre" oder auf Deutsch "Der Fünfer und das Weggli", und das ist noch nicht genug: Das war das Motto der Rechten in der Kommission. Sie haben dabei in allen Bereichen übermacht. Sie haben fiskalpolitisch völlig übermacht, aber sie haben auch den Massstab der steuerlichen Gleichbehandlung völlig ausser Acht gelassen.

Zur Fiskalpolitik: Wir machen hier, nebenbei gesagt, einen völligen Blindflug, weil wir gar nicht wissen, wie viel dann am Schluss wirklich fehlen wird. Da wird sich sicher Herr Bundesrat Maurer noch überzeugender für Sie als Zielpublikum äussern, als ich das tun könnte. Ich meine einfach ganz bescheiden, 1,7 Milliarden Franken im Blindflug auszugeben für etwas, was die Welt ungerechter statt gerechter macht, entspricht jetzt nicht unbedingt meiner Priorität bei den Ausgaben.

Ausserdem wird gesagt, dass das mit dem Eigenmietwert kompliziert sei. Doch nur weil etwas kompliziert ist, muss ich Ihnen sagen, ist es noch nicht falsch. So kompliziert ist es aber gar nicht. Ein Bankkonto ist nicht das Gleiche wie ein Bankkonto, in dem ich gleichzeitig auch noch wohnen kann. So simpel ist das. Entsprechend muss man das auch anders behandeln.

Zur steuerlichen Gleichbehandlung: Das ist ja eigentlich das Grundprinzip, also eine Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Hier gibt es zwei Ungerechtigkeiten.

Zum einen besteht eine Ungerechtigkeit zwischen Mieterinnen und Mietern auf der einen und Eigentümerinnen und Eigentümern auf der anderen Seite. Die Berücksichtigung von 100 Prozent des Eigenmietwerts wäre also, wenn schon, die korrekte Art, die Steuer zu bestimmen. Ausserdem sollte der Wert, die Bemessungsgrundlage, regelmässig neu berechnet werden. Beim Referenzzins wartet man nicht zehn Jahre, bis er neu berechnet wird.

Zum andern gibt es im geltenden Recht aber auch – und ich finde, mindestens das müsste Sie doch sehr interessieren – eine Ungleichbehandlung zwischen Eigentümerinnen und Eigentümern in verschiedenen Kantonen. Ich rede hier nicht von den Steuersätzen, sondern von der Bemessungsgrundlage, die je nach Kanton völlig unterschiedlich, völlig willkürlich ist. Es müsste ja auch in Ihrem Interesse als Vertreterinnen und Vertreter der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sein, dass diese Ungerechtigkeit und Ungleichbehandlung abgeschafft wird.

Sie merken, da ist nicht viel zu retten. Deshalb sind wir für Nichteintreten.

**Michaud Gigon Sophie (G, VD):** La situation actuelle avec l'imposition de la valeur locative n'est pas satisfaisante. L'imposition de la valeur locative n'est pas comprise par de larges cercles, notamment par les personnes ayant déjà payé leur bien immobilier. De nombreux contribuables considèrent ainsi la valeur locative comme quelque chose de fictif. De plus, la situation actuelle incite les propriétaires à contracter des dettes et à ne pas les amortir. Le groupe des Verts avait d'ailleurs déposé une initiative parlementaire en 2012 déjà, qui prévoyait un changement complet de système.

Sur le principe, nous sommes donc ouverts à l'abolition de la valeur locative, à condition qu'en contrepartie les déductions fiscales pour les dépenses liées à l'acquisition soient également supprimées, ainsi que les autres déductions, en toute logique d'harmonisation du système.

Le Conseil des Etats veut abolir la valeur locative, mais maintenir la déductibilité des frais d'acquisition et des intérêts sur l'hypothèque. Cela contrevient à l'objectif de réduction de la dette brute des ménages et représente aussi une inégalité de traitement par rapport à une majorité de la population suisse, qui est locataire.

La deuxième préoccupation des Verts concerne désormais le calendrier de cette réforme. Avec le niveau actuel des taux d'intérêt, le manque à gagner peut atteindre 3,8 milliards de francs, selon la proposition de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national. C'est un sacré montant! Cela affaiblit nettement la motivation dans nos rangs pour approuver une nouvelle réforme qui entraînera des pertes fiscales de cet ordre de grandeur. Cela met notamment en péril les investissements pour juguler les crises présentes de l'énergie, de la biodiversité et du climat, qui sont des priorités absolues pour le groupe des Verts.

A cela s'ajoute le fait que les bases de données sur lesquelles les pertes fiscales ont été calculées ne sont pas actuelles et ne proviennent que de deux cantons. L'estimation des effets de la révision est donc liée à des risques élevés.

Le troisième aspect est la question de la déductibilité des investissements visant à économiser l'énergie et à préserver l'environnement. Les bâtiments consomment aujourd'hui 45 pour cent d'énergie primaire et sont responsables d'environ 24 pour cent des émissions de gaz à effet de serre. L'assainissement du parc immobilier ne peut être seulement une question fiscale: c'est un élément important de la stratégie climatique de la Suisse. Pour cela, il faut des incitations adéquates, en particulier pour les propriétaires d'immeubles.

Bien sûr, des subventions directes sont plus efficientes, car plus planifiables et mieux mesurables. Certes, il y a de premières discussions autour de l'utilité d'une banque climatique, mais le chemin sera long. Quant à



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2022 • Dreizehnte Sitzung • 29.09.22 • 08h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2022 • Treizième séance • 29.09.22 • 08h00 • 17.400



l'initiative que les Verts ont lancée avec le PS pour un fonds climatique en faveur d'un "green new deal", elle en est encore au stade de la récolte de signatures. Bref, la déductibilité fiscale des investissements qui visent à économiser l'énergie reste un instrument important.

En résumé, les Verts reconnaissent les difficultés du système actuel, mais ne soutiennent pas un changement de système que si celui-ci est complet, si les déductions des frais d'acquisition sont supprimées et si les incitations en faveur des investissements dans l'entretien énergétique d'un bien immobilier sont garanties sous une forme ou sous une autre.

La Commission de l'économie et des redevances de notre conseil a renforcé les problèmes sans apporter aucune solution. Dans ce contexte, les Verts n'entreront pas en matière sur le projet. Le seul consensus, qui semble aujourd'hui être celui du renvoi en commission, sera par contre soutenu par les Verts si le conseil décide d'entrer en matière.

Nous soutenons une suppression de la valeur locative à certaines conditions, que ne remplit en aucun cas le projet cuisiné par la commission. Si la majorité de ce Parlement est prête à discuter raisonnablement de ce projet, les Verts sont toujours ouverts à le faire, et c'est en ce sens que nous soutiendrons le renvoi en commission.

Nous nous réservons ensuite le droit d'évaluer à nouveau le projet au terme des débats et de nous prononcer en tenant compte de la situation financière du ménage fédéral.

**Grin Jean-Pierre (V, VD):** Chère collègue, la valeur locative est le corollaire de la déduction des intérêts des prêts hypothécaires. Actuellement, les taux d'intérêt se situent autour de 1 pour cent, voire de 1,5 pour cent. On a une différence entre la valeur locative, par exemple 15 000 francs par an dans les revenus, et les intérêts, par exemple 3000 francs par an dans les déductions. Donc, on a une imposition plus grande du revenu fiscal qu'est la valeur locative. Auparavant, quand les taux d'intérêt étaient de 6 ou 7 pour cent, il y avait un équilibre. Ne pensez-vous pas que le gain que font les propriétaires par la déduction des intérêts serait reporté sur une augmentation de l'imposition?

**Michaud Gigon Sophie (G, VD):** Je ne suis pas sûre d'avoir compris votre question, cher collègue.

**Präsidentin (Kälin Irène, Präsidentin):** Das können Sie vielleicht bilateral noch klären.

**Müller Leo (M-E, LU):** Der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung oder kurz die Abschaffung des Eigenmietwerts ist ein Vorhaben, das uns seit Jahrzehnten beschäftigt, und es will uns einfach nicht gelingen, eine mehrheitsfähige Lösung zu zimmern.

AB 2022 N 1804 / BO 2022 N 1804

Die Mitte-Fraktion setzt sich für die Abschaffung des Eigenmietwerts ein, und dies aus guten Gründen:

1. Es kann nicht sein, dass ein Einkommen versteuert werden muss, das man gar nicht hat. Der Eigenmietwert ist ein zu versteuerndes Einkommen, bei dem kein Geld fließt. Deshalb führt es bei Personen mit einem Eigenheim und einem relativ tiefen Einkommen zu Liquiditätsschwierigkeiten. Die Steuern, die zu bezahlen sind, sind für diese Personen im Verhältnis zum Bareinkommen überproportional hoch. Dieser Knopf muss gelöst werden. Wir wollen, dass dieses fiktive Einkommen – man kann behaupten, dass es das nicht sei, aber es ist tatsächlich ein fiktives Einkommen – in Zukunft nicht mehr versteuert werden muss. Die Mitte-Fraktion will deshalb den Systemwechsel.

2. Das heutige System subventioniert das Schuldenmachen. Dieser Fehlanreiz bewirkt, dass die Schweiz das Land mit der höchsten privaten Verschuldung in Europa ist. Mit dem heutigen System wird, etwas spitz ausgedrückt, das Schuldenmachen staatlich subventioniert. Dieser Fehlanreiz ist dringend zu korrigieren.

Zudem haben wir ein weiteres Problem: Die Bewertung der Eigenmietwerte erfolgt durch die Kantone. Es gibt unterschiedliche Lagen und unterschiedliche Objekte; das ist klar. Die Unterschiede sind aber nicht derart gross, wie es bei den Eigenmietwerten abgebildet wird. Während ein Haus in einem Kanton einen Eigenmietwert von 10 000 Franken hat, hat ein etwa vergleichbares Objekt in einem anderen Kanton einen Eigenmietwert von über 25 000 Franken. Mit dem Systemwechsel würden Sie auch dieses Problem beheben, und deshalb, nochmals, ist dieser Systemwechsel vorzunehmen.

Die Abschaffung des Eigenmietwerts ist steuersystematisch richtig, und es ist eine gute Massnahme, um den Mittelstand zu entlasten. Wir müssen uns aber bewusst sein, dass der Systemwechsel auch Folgen haben wird. Entweder haben wir die Eigenmietwertbesteuerung und können Abzüge vornehmen, oder wir haben keinen Eigenmietwert mehr und können dann auch keine Abzüge mehr machen. Das ist die reine Lehre.

Nun haben wir aber eine Vorlage auf dem Tisch, eine Version, mit der wir den Systemwechsel – ich kann es



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2022 • Dreizehnte Sitzung • 29.09.22 • 08h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2022 • Treizième séance • 29.09.22 • 08h00 • 17.400



nicht anders ausdrücken – an die Wand fahren. Mit einem Volumen an Steuerausfällen für Bund und Kantone von etwa 3,8 Milliarden Franken ist es eine Vorlage, die schlichtweg nicht mehrheitsfähig ist. Denn hier in diesem Haus haben wir beschlossen, die Armee besser zu finanzieren, d. h., das Budget um 2 Milliarden Franken pro Jahr anzuheben; wir haben den Gegenvorschlag zur Gletscher-Initiative und damit Mehrausgaben von 400 Millionen Franken pro Jahr beschlossen; wir haben einen Gegenvorschlag zur Prämien-Entlastungs-Initiative beschlossen, der über 1 Milliarde Franken kostet; und wir haben Ausgaben für Schutzsuchende aus der Ukraine in Höhe von 1 bis 2 Milliarden Franken beschlossen. Somit besteht im Bundeshaushalt ab 2024 ein Korrekturbedarf von über 2 Milliarden Franken pro Jahr und ab 2025 ein solcher von 5 Milliarden Franken oder mehr. Das geht einfach nicht!

Wir von der Mitte-Fraktion wollen dieser Vorlage noch eine Chance geben. Deshalb werden wir einen Rückweisungsantrag unterstützen. Die Begründung dazu hören Sie nun von meinem Kollegen Markus Ritter.

**Aeschi** Thomas (V, ZG): Herr Müller, die FDP-Liberale Fraktion und die SVP-Fraktion wollen die Vorlage heute beraten. Wir haben einen guten Entwurf der ständerälichen Kommission, mit dem wir arbeiten können und der nicht Ausfälle in der Summe von 4,3 Milliarden Franken verursacht. Weshalb betreibt jetzt die Mitte-Fraktion Verhinderungspolitik, statt diese Vorlage, die für das Volk so wichtig ist, voranzutreiben? Wir können diese zusammen mit dem Ständerat voranbringen und sollten sie nicht drei bis vier Jahre in der Kommission ruhen lassen.

**Müller** Leo (M-E, LU): Sehr geehrter Herr Kollege Aeschi, ich habe nicht von 4,3 Milliarden, sondern von 3,8 Milliarden Franken gesprochen – nur, damit die Zahl richtig ist. Das ist das eine. Das Zweite ist: Wir haben gar nicht die Vorlage auf dem Tisch, die der Ständerat beschlossen hat, sondern wir haben die Vorlage auf dem Tisch, die unsere Kommission beantragt. Ich kann es, auch als Präsident dieser Kommission, nicht anders sagen: Hier wurde übertrieben, und deshalb sollten wir diese Korrektur vornehmen.

Es ist nicht eine Verhinderungspolitik. Wir verlieren einige Monate, das ist klar, aber es geht nicht um Jahre. Ich habe klar gesagt, die Mitte-Fraktion will den Systemwechsel, und es geht uns einzig und allein darum, dass wir eine Vorlage schaffen, die mehrheitsfähig sein kann. Wenn die Kantone dagegen sind, wenn viele andere Kreise dagegen sind, dann können wir hier drin schon etwas beschliessen, aber spätestens in der Volksabstimmung wird es dann schwierig. Ich habe einem Medium gegenüber einmal gesagt: Wenn wir diese Vorlage hier durch das Parlament drücken und dann in eine Referendumsabstimmung müssen, haben wir die Vorlage verloren, bevor der erste Stimmbürger seinen Stimmzettel in die Hand nimmt. Das wollen wir doch verhindern!

Wir wollen etwas anders gestalten, wir wollen den Systemwechsel, aber einen Systemwechsel, der mehrheitsfähig ist – nicht mehr und nicht weniger wollen wir. Ich danke Ihnen, wenn Sie dann den Rückweisungsantrag Ritter unterstützen, damit wir die Chance bekommen.

**Ritter** Markus (M-E, SG): Ich nutze die Gelegenheit, im Rahmen dieser Eintretensdebatte zu meinem Rückweisungsantrag zu sprechen.

Steuervorlagen haben es bei Volksabstimmungen in unserem Land generell schwer. Das jüngste Beispiel ist von letztem Sonntag, als wir einmal mehr eine Steuervorlage nicht durchbringen konnten. Bei dieser Vorlage zu einem Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung ist die Lösungsfindung sehr anspruchsvoll. Das Ergebnis aus den Beratungen der WAK-N wird von der Finanzdirektorenkonferenz – Sie haben einen Brief erhalten – entschieden abgelehnt. Dies wurde uns in dem Brief schriftlich mitgeteilt. Das habe ich so noch nie gelesen. Die Kantone wären bei den erwarteten gesamtstaatlichen Steuerausfällen von 3,8 Milliarden Franken mit 2,2 Milliarden Franken über das Steuerharmonisierungsgesetz direkt betroffen. Von den Steuerausfällen bei der direkten Bundessteuer von 1,6 Milliarden Franken wären sie über ihren Anteil von rund 21 Prozent nochmals mit 336 Millionen Franken betroffen. Die Steuerausfälle bei den Kantonen und Gemeinden lägen bei der Lösung der Mehrheit der WAK-N bei über 2,5 Milliarden Franken, dies gerechnet bei einem Hypothekarzinssatz von 1,5 Prozent.

Die Reaktion der Finanzdirektorenkonferenz erstaunt deshalb nicht. Eine Volksabstimmung auf dieser oder einer ähnlichen Basis ist nicht zu gewinnen. Der Bund müsste seinerseits mit jährlichen Steuerausfällen von 1,3 Milliarden Franken rechnen. Ich sage Ihnen nichts Neues – und der Finanzchef hört zu –, wenn ich sage, dass solche Steuerausfälle im aktuellen Umfeld auch für den Bund nicht verkraftbar sind. Die Beschlüsse der Mehrheit der WAK-N wären für die Steuerhaushalte erst bei einem Hypothekarzinssatz von 5,5 bis 6 Prozent neutral.

Weiter gilt es festzuhalten, dass die heutigen Berechnungen der Steuerausfälle auf rund zehn Jahre alten Zahlen aus den Kantonen Bern und Thurgau basieren. Im Januar 2023 werden der Eidgenössischen Steuer-



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2022 • Dreizehnte Sitzung • 29.09.22 • 08h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2022 • Treizième séance • 29.09.22 • 08h00 • 17.400



verwaltung aktualisierte Zahlen aus vier grossen Kantonen zur Verfügung stehen. Genau diese Zahlen würden uns eine Entscheidfindung in der Kommission zusätzlich erleichtern und einen Entscheid auch präzisieren. Die Frage ist nun, warum wir hier einer Rückweisung zustimmen und nicht eine direkte Beratung, wie es Kollege Aeschi gefordert hat, vorziehen sollen:

1. Wir müssen die Kantone viel enger in die Entscheidfindung einbinden. Das ist auf Basis einer Subkommission möglich. Die Kantone und auch die Gemeinden werden in jedem Fall sehr stark von einer solchen Vorlage betroffen sein. Deshalb wäre es wichtig, dass man die Finanzdirektorenkonferenz auch entsprechend in eine Lösungsfindung einbindet. Dies ist bis jetzt nur mit einer Anhörung geschehen.
2. Die jetzige Vorlage mit dem Ziel eines Systemwechsels hat sich sehr deutlich vom ursprünglichen Auftrag in der parlamentarischen Initiative entfernt. Wir sollten im Parlament

AB 2022 N 1805 / BO 2022 N 1805

steuersystematisch richtig vorgehen. Das bedeutet, dass das fiktive Einkommen des Eigenmietwertes in der Steuererklärung wegfällt. Es bedeutet aber auch, dass die Steuerabzüge wegfallen. Beides kann man nicht haben! In diesem Punkt müssen wir nochmals an der Vorlage arbeiten. Ein Umbau der gesamten Vorlage mit Einzelanträgen im Sinne meines Rückweisungsantrages wäre nicht seriös und auch nicht zu bewerkstelligen gewesen.

3. Die Konsequenzen der Entscheide müssen für den Nationalrat, wie gesagt, auf der Basis des im Januar 2023 vorliegenden aktualisierten Zahlenmaterials ausgewiesen werden können. Der Nationalrat muss genau wissen, was welcher Entscheid bedeutet. Zeitlich besteht kein Druck, dass wir uns diese Zeit heute mit der Rückweisung nicht nehmen könnten.

Wir haben die Möglichkeit, mit den Kantonen eine Lösung zu suchen und die Kantone einzubeziehen. Das ist mit meinem Rückweisungsantrag möglich.

Ich möchte noch zum Rückweisungsantrag Wermuth Stellung nehmen. Der Rückweisungsantrag Wermuth adressiert ein wichtiges Anliegen. Sollte die Rückweisung bzw. die Abschaffung des Eigenmietwertes nicht gelingen, ist es wichtig, dass eine Härtefalllösung geprüft werden kann. Dies wurde ja bereits in meinen Konzeptantrag in Block 2 aufgenommen. Hier möchte ich klarstellen, dass mit meinem Rückweisungsantrag auch das Anliegen von Kollege Wermuth aufgenommen werden soll. Ich möchte auch festhalten, dass es aufgrund des gemeinsamen Weges, der sich hier abzeichnet, nicht mehr notwendig ist, meinen Konzeptantrag in Block 2 aufrechtzuerhalten.

Ich halte hier fest, dass ich in Block 2 meinen Minderheitsantrag für ein Alternativkonzept hiermit zurückziehe.

**Aeschi** Thomas (V, ZG): Der andere Sprecher der Mitte-Fraktion, Leo Müller, hat gesagt, dass die Beratung in der WAK-N nicht Jahre, sondern einige Monate dauern werde. Können Sie bestätigen, dass spätestens in einem Jahr, im September 2023, eine Vorlage für den Nationalrat bereit sein wird oder dass Sie alles unternehmen, um so schnell voranzukommen?

**Ritter** Markus (M-E, SG): Ich bin der Meinung, dass das möglich ist, und zwar im Rahmen einer Subkommission, die als kleines Gremium die Möglichkeiten zusammen mit den Kantonen auf fachlicher Ebene ausloten könnte. Ich bin überzeugt, dass das möglich ist. Im Gremium der Plenarkommission würde ich uns das nicht zutrauen, aber mit einer Subkommission, in der man die Köpfe zusammensteckt und mit den Kantonen nach Lösungen sucht, ist das möglich. Das traue ich uns schon zu.

**Schilliger** Peter (RL, LU): Sie haben ja die Rückweisung auch damit begründet, dass man eine systemtreue Umsetzung möchte. Wenn ich als Nicht-WAK-Mitglied diese Vorlage anschause, stelle ich fest, dass ich mit Minderheitsanträgen eigentlich genau diese systemtreue Umsetzung heute beschliessen kann. Ist das korrekt?

**Ritter** Markus (M-E, SG): Nein, das ist nicht korrekt. Wir haben mit den Mehrheits- und Minderheitsanträgen heute eben verschiedene Positionen in dieser Vorlage, die man so nicht eins zu eins umsetzen kann.

Ich möchte z. B. an die Abzüge bei den Hypothekarzinsen erinnern. Da können Sie nur auswählen zwischen dem Antrag der Mehrheit mit 100 Prozent Abzug oder Streichen, d. h. keinem Abzug. Betreffend die Gewinnungskosten enthält die Vorlage keinen Antrag – das wäre am Ständerat gewesen –, zu Gewinnungskosten gibt es nichts. Ein Problem, das wir auch haben, betrifft die Zweitwohnungen. Wir beantragen, dass der Eigenmietwert bei Zweitwohnungen ebenfalls abgeschafft werden soll. Die Gebirgskantone wehren sich vehement. Wir haben zu diesem Zweck eine parlamentarische Initiative beschlossen, mit einer Verfassungsänderung, mit einer Objektsteuer, und ich habe festgestellt, dass das Misstrauen aus den Gebirgskantonen gegenüber einer solchen Lösung gross ist. Wir müssen zusammen mit den Kantonen dieses Problem präziser adressieren,



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2022 • Dreizehnte Sitzung • 29.09.22 • 08h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2022 • Treizième séance • 29.09.22 • 08h00 • 17.400



damit eben die Gebirgskantone sehen, dass wir auch für diese Problematik eine Lösung wollen. Es ist aber nur konsequent, dass die Abschaffung des Eigenmietwerts die Erst- und die Zweitwohnungen betreffen muss. Und wir müssen eine Lösung für die Gebirgskantone, für deren Steuerausfälle haben. Deshalb ist es sehr entscheidend, dass wir diese Details nochmals anschauen können.

Dann noch ein weiterer Punkt: Heute sind die Kantone relativ unzufrieden mit unserer Arbeit – ich möchte nicht sagen "erzürnt", aber zumindest unzufrieden. Ich glaube, es ist nicht möglich, eine Vorlage zu zimmern – gleich, wie wir es heute machen – und die Kantone ins Boot zu holen, wenn wir sie nicht an den Tisch nehmen. Das ist meine Erfahrung aus meiner langjährigen politischen Tätigkeit: Du musst die Betroffenen zu Beteiligten machen, du musst sie an den Tisch nehmen, mit ihnen gemeinsam nach Lösungen suchen und dann eben vorwärtsgehen.

Dieser Rückweisungsantrag ist eine riesige Chance für all jene, die ernsthaft den Eigenmietwert abschaffen wollen.

**Riniker** Maja (RL, AG): Sehr geschätzter Herr Kollege Ritter, Sie sprechen hier von einer neuen Lösung, die Sie in der gleichen Kommission, in der gleichen Zusammensetzung, mit einer Subkommission erarbeiten und uns in einem Jahr hier im Rat präsentieren wollen. Sie sprechen von erzürnten Kantonen. Wir wissen aber beide, dass Sie jetzt schon über Jahre hinweg probiert haben, eine Lösung zu präsentieren. Wie wollen Sie uns hier verkaufen, dass wir diesem Rückweisungsantrag nur ansatzweise zustimmen sollten? Wie wollen Sie diese Einigkeit mit der gleichen Zusammensetzung der Kommission in einem Jahr herbeiführen?

**Ritter** Markus (M-E, SG): Danke vielmals für diese Frage, das ist nämlich eine gute Frage. (*Heiterkeit*) Ich muss Ihnen eines sagen: Es braucht auf allen Seiten ein bisschen Vernunft. An Ihre Seite appelliere ich: Bitte, es ist nicht möglich, den Fünfer, das Weggli und die Bäckersfrau zu bekommen. Das gibt es nicht – das gibt es nicht! Sie können nicht den Eigenmietwert abschaffen und alle Abzüge beibehalten, und dies auch noch für Zweitwohnungen. Das geht nicht. Diese Seite – die linke Seite – ist, wie ich gehört habe, bei Annahme meines Rückweisungsantrages bereit, den Eigenmietwert abzuschaffen, wenn es konsequent nach Wissenschaft und Lehre gemacht wird.

Ich glaube, es gibt bei Steuervorlagen nur ein Miteinander; das müssen wir im Parlament lernen. Wir müssen uns aufeinander zubewegen. Wir haben hier drin wohl eine bürgerliche Mehrheit, diese haben wir. Aber wenn wir mit unseren Steuervorlagen Sonntag für Sonntag auf die Nase fallen, dann entspricht das nicht meinen Vorstellungen vom Zimmern mehrheitsfähiger Vorlagen. Diese Vorlage ist viel weiter von der Mehrheitsfähigkeit weg, als es die Stempelabgabe- oder die Verrechnungssteuervorlage ist. Wir verlieren mit Vorlagen ja selbst dann, wenn die Kantone auf unserer Seite sind. Aber hier sind die Kantone und Gemeinden dezidiert dagegen, selbst gegen die Fassung des Ständerates. Deshalb lohnt es sich, sich zu besinnen und das in einer Subkommission nochmals im kleinen Kreis anzuschauen. Ich bin überzeugt, dass auch die FDP-Liberale Fraktion eine fähige – ich betone: fähige – Vertreterin in diese Subkommission entsenden wird.

**Gössi** Petra (RL, SZ): Ich gebe meine Interessenbindungen bekannt: Ich bin im Vorstand des HEV Bezirk Küssnacht – das ist meine Wohngemeinde.

La discussione sulla tassazione degli immobili residenziali sta entrando in una nuova fase. Il dibattito emozionale sull'entrata in materia ci fa capire quanto sia difficile arrivare a un progetto di legge sostenuto dalla maggioranza.

Wir gehen also in eine neue Runde und sind keinen Schritt weiter. Es werden viele Versprechungen gemacht, aber keine Nägel mit Köpfen. Nach jahrelangen Diskussionen, nach verschiedenen Volksinitiativen in diesem Bereich, nach über zwanzig parlamentarischen Vorstößen allein seit 2009 haben wir heute nun die Möglichkeit, uns zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung zu bekennen.

AB 2022 N 1806 / BO 2022 N 1806

Die FDP-Liberale Fraktion will diesen Systemwechsel und stimmt deshalb für Eintreten auf die Vorlage. Wir werden die Rückweisung ablehnen.

Mit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung wollen wir diesen alten Steuerzopf nun endlich abschneiden und uns für ein bei Wohneigentümern breit abgestütztes Anliegen einsetzen: Wir wollen weg von den Fehlanreizen, die es heute im System gibt.

Wieso aber stimmen wir der Rückweisung nicht zu? In der Detailberatung haben wir noch genügend Möglichkeiten, über die konkrete Ausgestaltung des Systemwechsels zu diskutieren. So hat die FDP-Liberale Fraktion beispielsweise entschieden, bei Artikel 32 Absatz 3 mehrheitlich der Minderheit Bertschy zu folgen und bei Liegenschaften im Privatvermögen auf effektive Unterhaltskostenabzüge zu verzichten. Über solch wichtige



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2022 • Dreizehnte Sitzung • 29.09.22 • 08h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2022 • Treizième séance • 29.09.22 • 08h00 • 17.400



Schlüsselfragen können Sie heute aber nur diskutieren, wenn Sie auf die Vorlage eintreten und sie nicht zurückweisen. Es ist ja genau die Stärke des Prozesses im Zweikammersystem, dass man sich in der Detailberatung um solche Detailfragen kümmert. Wenn wir auf die Vorlage eintreten, haben wir pro Kammer immer noch die Möglichkeit, uns dreimal über diese Fragen zu beugen und zu entscheiden.

Wir werden auch noch darüber diskutieren müssen, wie wir mit den Zweitwohnungen umgehen wollen. Das müssen wir aber nicht, weil in der Kommission ein Antrag betreffend die Ausnahme von Zweitwohnungen gestellt worden wäre, sondern weil der Ständerat als Erstrat so entschieden hat.

In der WAK-N wurde bereits eine Anhörung von Interessenvertretungen und Organisationen aller politischen Ausrichtungen durchgeführt, obwohl wir Zweitrat sind. Es wurden zahlreiche Stellungnahmen der ESTV, der Finanzdirektorenkonferenz, des Mieterverbandes und weiterer Organisationen zu den unterschiedlichsten Fragen angefordert. Die Vorlage wurde in mehreren Sitzungen traktiert und in zwei Lesungen durchgearbeitet, weil immer wieder neue Aspekte diskutiert wurden. Es gibt ja auch bereits einen Auftrag zu einer Härtefallklausel. Sie können Ihren Entscheid, ob Sie dem Systemwechsel zustimmen wollen, bereits heute auf ordnerweise Material stützen.

Die Kantone haben sich übrigens bisher nicht kompromissbereit gezeigt. Vielleicht ändert sich dies ja nun aber, weil wir uns plötzlich in einem anderen Zinsumfeld bewegen; ich weiß es nicht. Wenn für langfristige Festhypotheken plötzlich 3 oder 4 Prozent zu zahlen sind, ändert sich auch die Einnahmehandlung für die öffentliche Hand, und sie würde von der Abschaffung des Eigenwertes sogar finanziell profitieren.

Inhaltlich genügt es, wenn Sie das Protokoll lesen, da braucht es keine neuen Befragungen mehr. Auch mit der Einsetzung einer Subkommission können Sie nicht ändern, dass wir mit der Vorlage des Ständerates arbeiten müssen, weil die kleine Kammer schon entschieden hat und wir nur Zweitrat sind.

Sollte der Rückweisungsantrag Ritter heute eine Mehrheit finden, wovon auszugehen ist, ist es für uns aber auch selbstverständlich, dass wir uns mit Vollgas weiterhin an den Diskussionen beteiligen. Uns ist nach wie vor und auch in Zukunft wichtig, dass wir eine gute Lösung finden, die auch die Anliegen der Wohneigentümer abbildet.

**Feller Olivier (RL, VD):** Je déclare mes liens d'intérêts: sur le plan professionnel, je dirige la Chambre vaudoise immobilière et la Fédération romande immobilière.

Faut-il supprimer l'impôt sur la valeur locative ou faut-il maintenir l'impôt sur la valeur locative? C'est la question fondamentale que nous avons à trancher aujourd'hui et c'est en réalité l'unique question que nous avons à trancher.

Il y a celles et ceux qui veulent biffer l'impôt sur la valeur locative, à l'instar du PLR, dès lors qu'il s'agit d'un impôt inique qui taxe du vent, qui frappe un revenu fictif, artificiellement ajouté au revenu imposable, alors qu'il ne correspond à aucune rentrée financière réelle. L'ensemble du système actuel pousse ainsi à l'endettement hypothécaire dans notre pays, ce dont même l'OCDE s'inquiète.

L'impôt sur la valeur locative a été instauré au niveau fédéral en 1934, à une époque où sévissait une grave crise économique en Europe, qui allait contribuer à déclencher la Seconde Guerre mondiale. Mais comme tout impôt de crise, l'impôt sur la valeur locative a survécu à la crise. Certains milieux se sont malheureusement tellement attachés à cet impôt qu'ils n'arrivent désormais plus à s'en passer.

Au Conseil national aussi, il y a celles et ceux qui, fondamentalement, ne veulent pas abandonner l'impôt sur la valeur locative. Cette volonté de conserver l'impôt sur la valeur locative prend des formes diverses, s'exprime de façon plus ou moins directe, plus ou moins sèche, ou plus ou moins subtile.

Il y a ceux qui nous proposent aujourd'hui de rejeter l'entrée en matière sur le projet de réforme. C'est une position claire, nette, univoque, en faveur du maintien de l'impôt sur la valeur locative.

Il y a ceux qui nous proposent une diminution de la valeur locative soumise à l'impôt, une sorte de réduction de la masse imposable en faveur des propriétaires, et, simultanément, une déduction partielle des loyers en faveur des locataires, tout en précisant que cette déduction devrait évoluer dans le temps dans la même mesure que la réduction de la valeur locative. Soyons logiques: si l'on veut réduire la valeur locative, cela signifie que l'on ne veut pas la supprimer. Diminuer quelque chose qui existe, c'est par définition maintenir cette chose, en plus petit.

Enfin, il y a ceux qui nous proposent de renvoyer le projet de réforme en commission, en vue d'un nouvel examen, et d'envisager la création d'une sous-commission. Nous nous sommes demandé si nous n'allions pas compléter cette proposition en suggérant que la sous-commission soit dotée d'une coprésidence de manière à assurer l'équilibre gauche-droite. Mais soucieux de simplification administrative, le groupe libéral-radical y a renoncé.

Le projet qui nous est soumis fait suite à une pétition munie de 145 000 signatures, qui a été déposée il y a



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2022 • Dreizehnte Sitzung • 29.09.22 • 08h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2022 • Treizième séance • 29.09.22 • 08h00 • 17.400



six ans, et à une initiative parlementaire, qui a été déposée il y a cinq ans et demi. L'opinion publique s'attend à ce que nous agissions. La Commission de l'économie et des redevances de notre conseil a procédé à une audition des représentants des milieux concernés, des milieux intéressés – y compris les cantons –, et a adressé au moins une quinzaine de demandes de clarification à l'administration, qui a rendu des rapports. La commission a ensuite examiné le projet en deux temps, en deux lectures. Il est donc temps à présent, au plénium de notre conseil, de se pencher sur le contenu de la réforme. Renvoyer aujourd'hui le projet en commission, c'est en réalité une manière de refuser de supprimer l'impôt sur la valeur locative.

Je crois que c'est Georges Clemenceau, le grand homme d'Etat français, qui disait: "Si vous voulez enterrer un problème, nommez une commission." Il aurait pu ajouter "ou une sous-commission". Je crois qu'ainsi, tout est dit.

Dans les circonstances présentes, la seule manière qui permet à notre conseil de manifester une volonté de supprimer l'impôt sur la valeur locative, c'est d'entrer en matière sur le projet. Le groupe libéral-radical entrera donc en matière.

Nous ne sommes qu'au début des débats entre notre conseil et le Conseil des Etats. Le projet doit être examiné encore deux fois par le Conseil des Etats et deux fois par notre conseil. Et dans le cadre de ce processus, inhérent au bicaméralisme qui fait la force de notre pays, nous pourrons affiner le projet, comme cela se fait toujours au Parlement, lorsque nous sommes saisis d'une réforme d'une certaine ampleur. Et dans le cadre de ce processus entre les deux chambres, le groupe libéral-radical, comme à l'accoutumée, prêtera main forte pour rechercher les solutions les plus opportunes en vue de faire aboutir la révision, le cas échéant en réaménageant les déductions proposées.

Evitons la procrastination, allons de l'avant et entrons en matière.

**Bertschy** Kathrin (GL, BE): Die Veränderung des Systems der Eigenmietwertbesteuerung ist ein politischer Evergreen, und die langen Beratungen in den Kommissionen zeigen, dass die Übungsanlage halt weit schwieriger ist als mal verkündet. Die Euphorie ist verflogen, und man kann es drehen und wenden, wie man will: Was lange dauert, wird halt

AB 2022 N 1807 / BO 2022 N 1807

trotzdem nicht gut. Wenn Sie die Fahne betrachten, stellen Sie fest, dass es sogar noch schlimmer werden kann.

Wir Grünlberalen würden einen Systemwechsel tatsächlich begrüssen, obwohl Beat Flach und ich hier unter "Nichteintreten" aufgelistet sind. Es geht aber nicht prioritär darum, die Eigenmietwertbesteuerung abzuschaffen. Was wir prioritär wollen, ist, die Verschuldungsanreize zu reduzieren und die volkswirtschaftliche Stabilität zu erhöhen. Das ist unser Antrieb bei dieser Vorlage.

Es geht um die Reduktion der Verschuldungsanreize und der ökologischen Fehlanreize im Unterhaltskonsum. Auch diese bestehen im heutigen System. Es gibt Verschuldungsanreize, welche durch die Abzugsfähigkeit der Hypothekarschuldzinsen entstehen. Es ist schlicht nicht im Interesse der volkswirtschaftlichen Stabilität, dass sich Privathaushalte übermäßig verschulden. Wir sollten dazu nicht noch Anreize schaffen. Nicht sinnvoll ist unter Nachhaltigkeitsüberlegungen auch ein Unterhaltskostenabzug, der Anreize setzt, über Gebühr zu sanieren und graue Energie zu verbrauchen. Es kommt hier auch zu Wettbewerbsverzerrungen. Weshalb sollten beispielsweise neue "Plättli" im Bad ein Konsumgut sein, das gegenüber einem anderen Konsumgut zu bevorzugen wäre und darum über einen Steuerabzug subventioniert werden sollte?

In Bezug auf die erwähnten Ziele wäre ein Systemwechsel sehr gut. Ein Systemwechsel hat aber auch einen Preis, und dieser darf auch genannt werden. Es geht um die Generationenüberlegung: Es ist nicht gerade fair, wenn eine Generation von Wohneigentümern in jungen Jahren von Abzügen profitierte, im Alter aber, wenn sich das Blatt wendet, den Eigenmietwert nicht mehr versteuern möchte und wir der nächsten Generation an Wohneigentumserwerbenden diese Vorteile verwehren. Wir wären aber bereit, das in die Waagschale zu werfen – für einen umfassenden und vollständigen Systemwechsel. "Umfassend" heisst, dass auch Zweitliegenschaften betroffen sind, und "vollständig" heisst, dass alle Steuerabzüge wegfallen.

Wir wollen eine haushaltneutrale Vorlage, und sie sollte nicht zu einer stärkeren Bevorteilung der Wohneigentümer gegenüber den Mietern führen.

Bei den Eckwerten, Sie sehen es in der Fahne, hat die WAK des Nationalrates fast überall kontrovers zum Ständerat entschieden. Es liegt hier keine Lösung vor, die im Rat oder in der Bevölkerung mehrheitsfähig sein dürfte. Sie fällt auch nicht weniger schlecht aus als der Status quo.

Die Absichten hinter dieser Vorlage sind schlicht zu unterschiedlich. Wir können nicht gleichzeitig ältere Haus-eigentümer entlasten, ohne Mieter schlechterzustellen, Verschuldungsanreize reduzieren und ökologische



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2022 • Dreizehnte Sitzung • 29.09.22 • 08h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2022 • Treizième séance • 29.09.22 • 08h00 • 17.400



Fehlanreize beheben, den Liegenschaftsunterhalt aber weiterhin subventionieren, und das Ganze dann bitte auch noch ohne Mindereinnahmen. Das funktioniert so nicht.

Was die WAK-N hier in der Mehrheit beschlossen hat, ist eine Abschaffung des Eigenmietwerts, es ist aber kein Systemwechsel. Für uns ist das nicht denkbar. Die finanziellen Auswirkungen stehen schlicht nicht in einem vernünftigen Verhältnis zum Resultat, und das ja ohne Not. Der Eigenmietwert mag als unfair empfunden werden. Man kann den Vorwurf gelten lassen, dass es eine ungleiche Handhabung in den Kantonen gibt, nicht aber in der steuersystematischen Logik; dort ist er logisch.

Das ist der Grund, weshalb unsere Delegation unter "Nichteintreten" aufgelistet ist und wir die Vorlage in der Gesamtabstimmung ablehnen. Wir können das Projekt, wie es aus der Kommission kommt, nicht unterstützen. Wir wären aber zu einer Beratung bereit mit dem Ziel, einen reinen und umfassenden Systemwechsel zu erhalten. Wir sind zum Schluss gekommen, dass wir dieses Ziel am ehesten dann erreichen, wenn die Kommission einen Antrag macht; wir erreichen es so eher, als wenn wir es hier versuchen und einen Basar veranstalten. Das ist der Grund, weshalb wir den Rückweisungsantrag Ritter unterstützen werden.

Den Rückweisungsantrag Wermuth werden wir nicht unterstützen. Es sind uns in der Kommission keine Härtefallbeispiele bekannt gemacht worden. Das geistert herum, aber es fehlen schlicht die konkreten Beispiele. Eine Härtefalllösung, wie angedacht, wäre ja eine Steuersubvention für Wohneigentümer, die mehr oder teureren Wohnraum beanspruchen, als sie benötigen oder bezahlen können. Das vergrössert das Generationenungleichgewicht und ist auch eine Bevorzugung gegenüber Mietern. Man kann nicht erklären, weshalb man diese Gruppe steuerlich subventionieren sollte, damit sie dann ihr Eigentum auch noch weitervererben.

Wir sehen hier aber eine Lösung, und zwar in Form von Umkehrhypotheken. Das ist ein Instrument, das im Ausland besser bekannt ist als in der Schweiz. Unserer Ansicht nach sollte man dieses Instrument auch für die Schweiz prüfen, sodass man im Alter bei gut abbezahlt Wohneigentum eine Umkehrhypothek aufnehmen kann, um über die Verschuldung auf dem Wohneigentum den Lebensunterhalt und die Hypothekarzinsen zu bezahlen. So erfolgt im Grunde eine Vererbung an die Bank und hält nicht an die privaten Nachkommen. Das fänden wir richtig. Es ist ein Instrument, das in der Schweiz kaum bekannt ist und deswegen wahrscheinlich auch nicht rege genutzt wird. Die Kommission hat aber hier bereits den Auftrag erteilt abzuklären, welche Hürden es gibt und ob allenfalls eine Auffanglösung infrage käme.

In diesem Sinne werden wir eintreten und dem Rückweisungsantrag Ritter zustimmen.

**Matter Michel (GL, GE):** Voici un sujet qui, depuis des années, est débattu et qui ne connaît pas encore d'aboutissement. Le numéro d'objet, 17.400, en dit long sur le processus parlementaire et la divergence des avis quant à l'objectif de faire évoluer ce système d'imposition et, c'est là une gageure, de convaincre le plus grand nombre. Le système actuel d'imposition de la valeur locative est perpétuellement remis en cause.

Vous venez de l'entendre, les vert'libéraux sont favorables à un changement de système pour l'imposition de la propriété du logement, mais cette évolution ne doit pas mettre en péril les ménages avec des incitations à l'endettement. Il est indispensable que l'objectif soit une avancée vers un projet aussi neutre que possible sur le budget des ménages, compte tenu d'un taux d'intérêt moyen à long terme. En particulier, l'équilibre entre propriétaires et locataires doit être optimisé. C'est là une priorité.

La nozione di sostenibilità è importante per noi. Perciò le detrazioni con scarsi incentivi ecologici non dovrebbero essere prese in considerazione. Avremmo voluto mantenere le detrazioni per le misure di risparmio energetico reali. L'attuale normativa deve essere riformata sia dal punto di vista economico che della sostenibilità.

Il doit également être question de l'impact des décisions sur les différentes générations. On ne peut, comme dans de nombreux dossiers, faire évoluer la législation uniquement au détriment de la jeune génération. Les vert'libéraux seront attentifs aux conséquences possibles sur les équilibres intergénérationnels.

Le groupe vert'liberal entrera en matière et suivra la proposition Ritter de renvoi en commission.

**Bendahan Samuel (S, VD):** En géométrie, il y a un problème qu'on appelle la quadrature du cercle. Il s'agit d'essayer de transformer un cercle pour en faire un carré qui a exactement la même surface, avec un compas et une règle. Ce problème est insoluble avec ces instruments, mais il est possible de trouver une solution approximative.

La volonté de changer le système, c'est-à-dire de transformer le système de la valeur locative en un système normal, est aussi une forme de quadrature du cercle. Il n'est pas possible de trouver l'équivalent, mais il est possible de proposer quelque chose qui s'en approche. Dans le cas qui nous occupe, au lieu d'essayer de faire un carré de la même surface que le cercle, on a l'impression qu'on fait un carré gigantesque qui englobe le cercle et qui est plus grand: 3,8 milliards de francs par an de coûts supplémentaires avec cette réforme. C'est



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2022 • Dreizehnte Sitzung • 29.09.22 • 08h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2022 • Treizième séance • 29.09.22 • 08h00 • 17.400



tout sauf équivalent.

Le projet qui nous est soumis, cela a été rappelé par plusieurs personnes, n'a aucune chance d'être accepté par une majorité du peuple. Surtout, ce n'est pas un projet équilibré.

AB 2022 N 1808 / BO 2022 N 1808

Ce n'est pas un projet qui vise à toucher les véritables problèmes que l'on voudrait résoudre en changeant de système.

La valeur locative, contrairement à ce qui a été dit, n'est pas vraiment un revenu fictif. Simplement, il peut être compris comme tel si on fait un raccourci mental. La valeur locative existe parce que sans elle il y aurait une forme d'inégalité de traitement entre les propriétaires et les locataires. Le propriétaire qui a une maison dans laquelle il vit tirerait un revenu de cette maison s'il la louait. S'il vit lui-même dans la maison, le revenu qu'il tire, il se le reverse immédiatement, puisqu'il n'a pas de loyer à payer. Le loyer qu'il se verse comme propriétaire, mais que le locataire a à payer, est le revenu qui est imposé par la valeur locative. Un locataire, lui, est imposé sur le revenu qu'il gagne, mais qu'il utilise pour payer son loyer. De la même façon, avec la valeur locative, le propriétaire est imposé sur le revenu qu'il utilise pour payer son loyer.

Il y a aujourd'hui une équivalence, et cette équivalence est compensée par les charges d'intérêts: le propriétaire qui a des charges d'intérêts peut les déduire de sa facture d'impôts. C'est donc pour cela que le système actuel est juste.

La folie qu'il y a aujourd'hui derrière la volonté de faire une réforme qui coûte 3,8 milliards de francs, c'est de ne pas changer le système de façon pure. On veut le beurre, l'argent du beurre et aussi l'entreprise de laiterie et tous les producteurs de lait. On veut ne plus devoir payer de valeur locative mais quand même pouvoir déduire les intérêts.

Bref, on aurait une situation où l'on demande aux locataires, à la classe moyenne, de payer 3,8 milliards de francs aux propriétaires de ce pays. Ce n'est évidemment pas acceptable et j'aimerais quand même le dire. C'est pour cela que le groupe socialiste ne va pas entrer en matière et que, le cas échéant, il soutiendra une proposition de renvoi en commission et la création d'une sous-commission.

Nous admettons que, dans le système actuel de la valeur locative, il y a un certain nombre de risques ou de problèmes. Par exemple, les socialistes comprennent qu'un couple de retraités qui a entièrement remboursé sa maison ait de la peine, s'il a un bas revenu, à payer l'impôt sur la valeur locative. C'est compréhensible.

Mais soyons clairs: supprimer la valeur locative et maintenir les déductions d'intérêts pour toucher ces personnes-là, cela coûte extrêmement cher pour finalement peu de résultats. Il serait possible de trouver des solutions – comme l'a d'ailleurs annoncé M. Ritter dans son intervention –, des solutions pour les cas de rigueur dans lesquels ont allégérait la charge. Sur ce point, le PS a toujours dit qu'il était ouvert à la discussion et il a d'ailleurs fait de nombreuses propositions en ce sens en commission.

Enfin, j'aimerais rappeler que le changement de système a quand même un défaut: si l'on change de système, les propriétaires qui ont tellement de fonds propres qu'ils peuvent acheter sans faire un emprunt hypothécaire seront avantagés par rapport aux nouveaux propriétaires qui n'ont pas les moyens d'acheter sans faire d'emprunt hypothécaire, puisque ceux-ci peuvent déduire leurs intérêts.

Le changement de système profiterait donc en réalité aux propriétaires les plus riches, qui ont le plus de fonds propres, au détriment de celles et ceux qui ont besoin, pour accéder à la propriété, d'obtenir un prêt hypothécaire. C'est pour cela qu'il est nécessaire de fortement rediscuter le projet.

Je vous invite à soutenir la proposition de non-entrée en matière et, le cas échéant, le renvoi en commission.

**Badran** Jacqueline (S, ZH): Wer wissen will, wer hier die Extremisten im Parlament sind, kann diese Vorlage als Musterbeispiel nehmen und nach rechts schauen. Der Eigenmietwert ist ja nun seit Jahrzehnten vielen ein Dorn im Auge. Entsprechend wurde dessen Abschaffung zigmal versucht, scheiterte aber mehrfach im Parlament und zweimal in einer Volksabstimmung.

Die Gegnerschaft ist schon auch dem geschuldet, dass der Eigenmietwert halt schon auch ein bisschen falsch verstanden wird. Denn steuersystematisch ist diese Steuer richtig und nicht, wie Kollegin Esther Friedli gesagt hat, falsch. Denn der Eigenmietwert ist nun mal ein kalkulatorisches, nicht ein fiktives Einkommen in Haushalten mit selbstbewohntem Eigentum. Die Philosophie dahinter ist die folgende: Wenn Mietende ihr Vermögen in bewegliche Anlagen wie Aktien oder Obligationen anlegen, bezahlen sie auf den Erträgen wie Dividenden oder Zinsen eine Steuer. Personen, die ihr Vermögen in selbstbewohnte Immobilien anlegen, sollen eben aus Gründen der steuerlichen Gleichbehandlung auch ein Einkommen versteuern. Damit zahlen Wohneigentümer jene Mieteinnahmen, die sie erzielen könnten, wenn sie die Immobilie vermieten würden. Dafür dürfen sie aber die Kosten der Hypothekarschulden, alle Unterhaltskosten, alle werterhaltenden Investitionskosten plus



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2022 • Dreizehnte Sitzung • 29.09.22 • 08h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2022 • Treizième séance • 29.09.22 • 08h00 • 17.400



wertvermehrende Kosten bei energetischen Sanierungen, dann noch gestreckt über drei Jahre, direkt von den Steuern abziehen.

Das System begünstigt die Schuldenmacher. Das jetzige System begünstigt immer noch die Wohneigentümer, zu denen auch ich gehöre, gegenüber den Mietenden eklatant.

Ich persönlich bin für den reinen Systemwechsel, dies vielleicht aus anderen Gründen als Sie: Die Philosophie, die Immobilien als Anlageklasse zu sehen, stört mich. Wir haben sehr viele Gesetzestitel, die die Immobilien eigentlich auch nicht als reine Anlagevehikel sehen, sondern als unser Zuhause, und das ist auch richtig so. Die Lex Koller ist so gestrickt, Artikel 108 der Bundesverfassung ist so gestrickt, sogar unser Mietrecht mit einem Renditedeckel ist so gestrickt, nämlich so, dass man sieht, dass es hier um das Zuhause der Menschen geht und nicht um eine beliebige Anlageklasse. Mir wäre es dann sehr recht, wenn Sie es bei anderen Rechtstiteln vielleicht auch so sehen würden, dass es sich hier jeweils um unser Zuhause handelt.

Nur: Das, was wir hier vorliegen haben – und deshalb sage ich ja, das ist schon etwas extremistisch –, hat nichts mehr mit einem Systemwechsel zu tun. Der Eigenmietwert wird abgeschafft, und sämtliche Abzugskosten sind noch drin. Sie haben einmal mehr komplett übermacht, haben diese Geschichte einmal mehr komplett unsorgfältig gemacht.

Nochmals zu unserer Position: Für einen reinen Systemwechsel wären wir zu haben, wir sagen es nochmals. Da dies aber mit diesem Parlament irgendwie nicht möglich zu sein scheint, finden wir einfach, wir killen diese Vorlage. Die Haushaltneutralität ist nicht erreicht, es wird aber in der Vorlage verlangt. Die Disparitäten zwischen Mieterinnen und Mietern einerseits, Wohneigentümerinnen und -eigentümern andererseits werden noch vergrössert, statt dass sie verringert werden, was übrigens verfassungswidrig ist. Herr Ritter hat es gesagt: Es ist keine mehrheitsfähige Vorlage. Also lassen wir es bleiben. Die zweitbeste Option ist der Rückweisungsantrag von Herrn Ritter. Da können wir noch irgendetwas versuchen.

Etwas möchte ich schon noch sagen: Ich hatte schon den Anreiz, hier den Rückweisungsantrag Ritter nicht zu unterstützen. Denn man kann Sie ja schon auch ins Messer laufen lassen. In diesem Fall müssten nämlich nicht einmal wir das Referendum ergreifen. Dann würden die Kantone das Kantonsreferendum ergreifen, weil alle bereits gegen die Vorlage des Ständerates waren. Die Kommission des Nationalrates hat nochmals draufgeladen und draufgeladen. Stellen Sie sich also jetzt einmal vor, die ganze Wissenschaft, die ganzen Rechtsgelehrten, alle Kantone, Mitte bis Links wären dagegen – Sie hätten keine Chance. Das wäre im Wahljahr schön und sehr viel weniger aufwendig für uns.

**Maurer Ueli, Bundesrat:** Vorab möchte ich Sie noch einmal daran erinnern, dass Sie Ihre eigene Vorlage beraten. Es ist eine parlamentarische Initiative, zu der der Bundesrat Stellung genommen hat. Der Bundesrat unterstützt im Grundsatz die Abschaffung des Eigenmietwertes. Dazu haben wir entsprechend Stellung genommen. Was sind die Probleme des Eigenmietwertes? Auch das wurde heute Morgen erwähnt: Das erste Problem ist die Verschuldung. Mit dem Eigenmietwert schaffen wir für die Leute Anreize, sich zu verschulden. Es kann eigentlich nicht die Aufgabe des Staates sein, Verschuldungsanreize zu schaffen. Das ist ein wichtiger Grund dafür, den Eigenmietwert abzuschaffen. Für den Bundesrat wäre das eine der Prioritäten. Ein zweiter Grund, weshalb der Bundesrat der Meinung ist, dass der Eigenmietwert abgeschafft gehört, ist das Problem

AB 2022 N 1809 / BO 2022 N 1809

seiner Komplexität. Es gibt die unterschiedliche Festsetzung in den Kantonen, zum Teil bis hinunter zu den Gemeinden. Es gibt die Frage der Zweitwohnungen, die Sie zu lösen versucht haben. Es gibt die Fragen der Abzüge bezüglich des Unterhaltes, energetischer Sanierungen usw. In diesem Bereich ist die Komplexität in den letzten Jahren nicht etwa kleiner geworden, sondern grösser. Das schafft entsprechend auch Rechtsunsicherheit. Das wäre eigentlich mit dem Wechsel, mit der Abschaffung des Eigenmietwertes zu klären. Die Komplexität wäre für die Leute zu reduzieren.

Ein drittes Problem, das auch immer wieder auftaucht, ist die Frage der Rentner. Rentner mit tiefem Einkommen und mit Eigentum haben einen hohen Eigenmietwert, der dann bei den Steuern zu entsprechenden Problemen führt. Das Problem hat Herr Wermuth aufgenommen.

Das sind aus Sicht des Bundesrates die drei Hauptgründe, um den Eigenmietwert abzuschaffen: Abbau des Verschuldungsanreizes, Reduzierung der Komplexität und das Suchen einer Lösung für Rentner mit tiefem Einkommen.

Jetzt haben wir diese Ausgangslage: Wir haben den Beschluss des Ständerates, wir haben den Antrag Ihrer Kommission, und – nicht zu vergessen – wir haben auch die Kantone. Die Kantone sind gegen Eintreten auf diese Vorlage, weil aus ihrer Sicht die Steuerausfälle nicht zu verkraften sind. Das ist ein weiteres Element,



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2022 • Dreizehnte Sitzung • 29.09.22 • 08h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2022 • Treizième séance • 29.09.22 • 08h00 • 17.400



das wir zu beurteilen haben.

Jetzt denke ich an Ihre Kasse. Sie sprechen ja manchmal von meiner Kasse, aber es ist Ihre Kasse. Ich versuche einfach, darauf aufzupassen, was Sie mir nicht immer leichtmachen. Aber wenn ich die Vorlage, die jetzt auf dem Tisch liegt, aus finanzieller Sicht beurteile, dann muss ich sagen: Sie ist nicht finanzierbar. Sie haben in Ihrer Kasse nicht das nötige Kleingeld, um diese Vorlage so umsetzen zu können, und das muss bei aller Ideologie und bei allen Grundsätzen zur Abschaffung des Eigenmietwertes eben auch berücksichtigt werden. Der Ständerat war hier etwas gnädiger mit Ihrer Kasse, aber seine Lösung entspricht wahrscheinlich auch noch nicht dem, wo man hinmüsste.

Schauen wir uns die jetzige Vorlage an. Der Bundesrat ist der Meinung: Eintreten auf die Vorlage – ja. Eigenmietwertabschaffung – ja. Die Lösungsfindung, die hier diskutiert wurde, reduziert sich jetzt eigentlich auf zwei Wege. Der eine wäre, das Geschäft jetzt zu beraten und dann zu versuchen, in der Differenzbereinigung mit dem Ständerat eine Lösung zu finden. Der andere Weg wäre: Eintreten, Rückweisung und Bildung einer Subkommission. Das haben eigentlich Sie zu entscheiden. Es ist ein politischer Entscheid, welchen Weg wir gehen wollen, wenn wir den Eigenmietwert abschaffen. Beide Wege können zum Erfolg führen. Ich neige eher dazu, Ihnen zu empfehlen, dem Antrag Ritter zuzustimmen und die Vorlage noch einmal anzuschauen, dies insbesondere auch aus dem Grund, dass die Kantone hier besser eingebunden werden müssen. Wenn sich alle Kantone gegen diese Vorlage aussprechen und in diesen Beratungen kaum mehr zu Wort kommen, ist das eine grosse Gefahr für eine allfällige Volksabstimmung.

Wir können bei Steuerfragen nicht einfach Lösungen konstruieren, ohne die Kantone an Bord zu haben. Das würde dafür sprechen, dass man das noch einmal anschaut und die Kantone entsprechend einbindet. Ob Sie die Vorlage in der Differenzbereinigung noch genügend ändern können, wage ich zu bezweifeln, denn es gibt hier doch – wir müssen es ehrlicherweise sagen – auch gewisse ideologische Fronten.

Der Versuch, die Uneinigkeit in einer Subkommission auszuräumen und die Kantone einzubinden, ist möglicherweise etwas erfolgversprechender. Das Ziel müsste es sein, den Eigenmietwert mit einer vernünftigen und auch finanzierbaren Lösung abzuschaffen. Das ist in der Differenzbereinigung wahrscheinlich schwieriger als in einer Subkommission, wo eine Lösung gefunden werden kann, wenn dazu wirklich die Bereitschaft besteht. Denn es gibt tatsächlich Lösungsansätze, die man noch einmal diskutieren müsste. Es wäre für mich schon einen Versuch wert, den von Herrn Ritter vorgesehenen Weg zu gehen. Wenn Sie das Geschäft beraten, werde ich zu sehr vielen Anträgen, die Sie gestellt haben, Nein sagen müssen, weil sie einfach nicht finanzierbar sind.

Ich wage doch auch zu sagen, dass die Probleme, die in Bezug auf die Komplexität und die Differenzen zwischen den Lösungen Ihrer Kommission und des Ständerates bestehen, noch nicht gelöst sind. Im Gegenteil, die Wahrscheinlichkeit ist relativ gross, dass die Komplexität sogar noch etwas grösser wird, weil man sich zwischen diesen Fronten bewegt.

Allerdings kommen wir auch mit dem Antrag von Herrn Ritter oder mit einer Subkommission wirklich nur dann zum Erfolg, wenn sich alle hinter dieses Anliegen stellen und dann versuchen, Lösungen zu finden. Sie müssen entscheiden, ob Sie diese Bereitschaft haben. Wenn Sie sie haben, dann wählen Sie den von Herrn Ritter vorgesehenen Weg, wir finden dann vielleicht eine Lösung. Es wäre notwendig, denn es bestehen Probleme, die wir seit Jahren vor uns herschieben.

Sie gehen mit dem Kopf nicht durch die Wand, aber ich befürchte doch etwas: Wenn Sie die Vorlage in dem Sinne beraten, wie sie aus der Kommission kommt, dann werden Sie wahrscheinlich scheitern, spätestens in einer Volksabstimmung. Das ist meine persönliche Beurteilung. Steuervorlagen haben es ohnehin schwer, und die Vorlage, die hier auf dem Tisch liegt, findet wohl kaum eine Mehrheit, auch nicht mit den Kantonen.

Es ist Ihre Vorlage. Aber aus Sicht des Finanzministers, der auf Ihre Kasse aufpasst, muss ich Ihnen sagen: Sie haben das Geld nicht für das, was Sie hier auf dem Tisch haben. Seien Sie also vorsichtig oder schauen Sie für eine Gegenfinanzierung. Wenn Sie den Mut haben und den Willen – vor allem den Willen –, eine Lösung zu finden, dann würde ich Ihnen den Weg des Rückweisungsantrages Ritter vorschlagen. So haben Sie eine Chance, hier eine Lösung zu finden.

Aber eben: Der Eigenmietwert müsste abgeschafft werden, Sie entscheiden über den Weg. Die Vorlage jetzt zu beraten und sie dann in der Differenzbereinigung zu verbessern, ist auch ein Weg, das gebe ich zu. Ich persönlich würde eher den Weg vorziehen, noch einmal zu versuchen, das Gespräch zu finden. Aber, und das muss klar gesagt sein: Wenn Sie den Weg des Antrages Ritter wählen, dann muss aus unserer Sicht spätestens in einem Jahr ein Vorschlag vorliegen, der zu einer besseren Lösung führt – spätestens in einem Jahr. Dann würden wir versuchen, Sie zu unterstützen.

Hier kann ich noch etwas anführen, was bereits gesagt wurde: Wir würden nächstes Jahr über eine bessere Datenbasis verfügen. Ich möchte noch einmal daran erinnern, dass sämtliche unsere Schätzungen auf der



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2022 • Dreizehnte Sitzung • 29.09.22 • 08h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2022 • Treizième séance • 29.09.22 • 08h00 • 17.400



Basis von Daten aus dem Jahr 2010 beruhen, die uns von zwei Kantonen zur Verfügung gestellt wurden. Der Kanton Bern und der Kanton Thurgau haben uns diese Daten zur Verfügung gestellt, sie gehen aber zurück auf das Jahr 2010. Auch wenn der Trend stimmen mag, ist das doch nicht eine sehr sichere Basis, um in eine Abstimmung zu gehen. Sie müssten dann sagen, die Daten seien aus dem Jahr 2010 und stammten von zwei Kantonen. Im nächsten Jahr hätten wir eine bessere Datenbasis, um Lösungen zu finden. Sie entscheiden, beide Wege sind möglich. Ich persönlich meine – wir haben das im Bundesrat nicht besprochen –, dass der Weg über eine Subkommission erfolgversprechender sein könnte, wenn wir den Eigenmietwert wirklich abschaffen möchten.

**Schilliger Peter (RL, LU):** Herr Bundesrat, vielen Dank für die Ausführungen. Ihre Sorge zur Finanzierbarkeit trage ich mit. In diesem Zusammenhang lautet meine Frage: Können Sie beurteilen, wie sich eine systemkorrekte Umsetzung der Abschaffung des Eigenmietwerts und der steigende Hypothekarzins zueinander verhalten? Ab welchem Hypothekarzins wäre Ihrer Beurteilung nach auch eine steuerneutrale Umsetzung möglich?

**Maurer Ueli, Bundesrat:** Wir haben diese Berechnungen oder Schätzungen zu machen versucht und sie der Kommission entsprechend zugestellt. Wenn ich es richtig im Kopf habe, wäre das ab einem Hypothekarzins von etwa 4,5 Prozent.

**Walti Beat (RL, ZH):** Herr Bundesrat, ich habe jetzt von Ihnen zu Recht gehört, dass das unsere Vorlage sei, dass dies der Weg der parlamentarischen Initiative sei. Wir haben zwar

AB 2022 N 1810 / BO 2022 N 1810

die Stellungnahme des Bundesrates erhalten, doch ich gehe nach den Fraktionsvoten, wenn ich eins und eins oder etwas mehr zusammenzähle, von der Hypothese aus, dass eine Rückweisung zustande kommen wird. Meine Frage: Würden Sie sich zusammen mit der ESTV bei den Kantonen dafür verwenden, dass diese einen konstruktiven Diskussionsbeitrag in die nächste Runde einbringen?

**Maurer Ueli, Bundesrat:** Ja, ich glaube, das ist ganz wichtig und zentral. Wir müssen die Kantone an Bord haben, denn die Abschaffung des Eigenmietwerts ist eben eigentlich durchaus auch ein Anliegen der Kantone. Aber es ist nicht finanzierbar. Ich würde mich selbstverständlich dafür einsetzen, dass wir die Kantone für eine neue Lösung an Bord haben – ohne sie geht es nicht. Auch die Eidgenössische Steuerverwaltung ist selbstverständlich dazu verpflichtet.

**Präsidentin (Kälin Irène, Präsidentin):** Ich möchte Sie aus zwei Gründen auf das heutige Datum aufmerksam machen. Der erste Grund ist unsere Kollegin Ida Glanzmann, der zweite Grund ist unser Ratssekretär, Herr Pierre-Hervé Freléchoz. Sie feiern beide heute Geburtstag. Happy Birthday! (*Beifall*)

*Die Beratung dieses Geschäftes wird unterbrochen  
Le débat sur cet objet est interrompu*



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2022 • Dreizehnte Sitzung • 29.09.22 • 08h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2022 • Treizième séance • 29.09.22 • 08h00 • 17.400



17.400

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

### Initiative parlementaire

CER-E.

### Imposition du logement. Changement de système

*Fortsetzung – Suite*

#### 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)

**Präsidentin** (Kälin Irène, Präsidentin): Wir stimmen über den Nichteintretensantrag der Minderheit Wermuth ab.

#### *Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 17.400/25635)

Für Eintreten ... 125 Stimmen

Dagegen ... 68 Stimmen

(0 Enthaltungen)

**Präsidentin** (Kälin Irène, Präsidentin): Der Antrag Wermuth auf Rückweisung wurde zurückgezogen. Wir stimmen über den Antrag Ritter auf Rückweisung ab.

#### *Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 17.400/25636)

Für den Antrag Ritter ... 114 Stimmen

Dagegen ... 77 Stimmen

(2 Enthaltungen)

**Präsidentin** (Kälin Irène, Präsidentin): Damit geht die Vorlage an die Kommission zurück.

AB 2022 N 1811 / BO 2022 N 1811



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Elfte Sitzung • 14.06.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Onzième séance • 14.06.23 • 08h15 • 17.400



17.400

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

### Initiative parlementaire

CER-E.

### Imposition du logement. Changement de système

*Fortsetzung – Suite*

#### 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)

**Präsident** (Candinas Martin, Präsident): Die Eintretensdebatte haben wir bereits in der Herbstsession 2022 geführt. Sie haben damals beschlossen, die Vorlage an die Kommission zurückzuweisen. Wir führen nun die Detailberatung durch. Sie ist in zwei Blöcke aufgeteilt. Eine entsprechende Übersicht wurde Ihnen ausgeteilt.

#### Block 1 – Bloc 1

**Gössi** Petra (RL, SZ): Ich spreche heute für die Minderheiten Schneeberger, deren Anträge die Besteuerung von selbstgenutzten Zweitwohnungen und einen Kompromissvorschlag zu den abzugsfähigen Unterhaltskosten betreffen.

Zuerst aber zur Besteuerung von selbstgenutzten Zweitliegenschaften: Die Minderheit Schneeberger will, dass die Lösung des Ständerates übernommen wird und selbstgenutzte Zweitliegenschaften auch weiterhin zum Eigenmietwert besteuert werden. Nachdem die Systemänderung bei der Wohneigentumsbesteuerung nun seit Jahren diskutiert wird und sich der vollständige Systemwechsel in der bisherigen Parlamentsdebatte nicht durchsetzen konnte, hat die FDP-Liberale Fraktion beschlossen, vom reinen Systemwechsel abzuweichen. Wir nehmen damit das Anliegen der Bergkantone auf und wollen selbstgenutzte Zweitliegenschaften auch weiterhin der Eigenmietwertbesteuerung unterstellen. Unser Ziel ist es, eine mehrheitsfähige Vorlage zu verabschieden und auch die Kantone hinter die Vorlage zu bringen. Das war einer der Hauptgründe für die Rückweisung im letzten Herbst, als wir uns noch klar gegen die Rückweisung und für einen vollständigen Systemwechsel



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Elfte Sitzung • 14.06.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Onzième séance • 14.06.23 • 08h15 • 17.400



ausgesprochen haben. Deshalb wollen wir nun dem Ständerat entgegenkommen und haben dieses Anliegen der Kantone aufgenommen.

Der Minderheitsantrag Schneeberger zu Artikel 32 Absatz 2 und Artikel 205h DBG schlägt ebenfalls eine Brücke, um eine mehrheitsfähige Vorlage zu zimmern. Gemäss dem Antrag der Mehrheit sind nur noch die denkmalpflegerischen Aufwendungen abzugsfähig. Dafür gibt es eine Verfassungsgrundlage, denn solche Mehrkosten werden grösstenteils nicht über Beiträge abgegolten. Nun verlangt die Minderheit Schneeberger zusätzliche Abzugsmöglichkeiten im Energie- und Umweltschutzbereich. Damit würde bei den abzugsfähigen Aufwendungen im Vergleich zur ständerätlichen Lösung eine neue abzugsfähige Kategorie eingeführt.

Ziel der Minderheit ist es, einen zentralen Punkt der Energiestrategie aufzunehmen und eine Verpflichtung daraus umzusetzen. Es soll ein Anreiz geschaffen werden, damit in Massnahmen investiert wird, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen. Bei solchen Aufwendungen handelt es sich in der Regel um hohe Investitionskosten, weshalb die Minderheit Schneeberger diese wichtige Komponente der Energiestrategie aufnehmen und fördern will. Gegenstand des Minderheitsantrages ist aber auch, dass die Abzüge entfallen, sobald die Ziele bei der Treibhausgasbilanz erreicht werden; das wird eben in Artikel 205h DBG geregelt. Diese Lösung lehnt sich an die Lösung der Kantone an. Bitte vergessen Sie zudem nicht, dass in der aktuellen Vorlage der bisher mögliche pauschale Liegenschaftsabzug vom Eigenmietwert gestrichen wird. Das war ein Abzug, von dem alle Wohneigentümer profitieren konnten, unabhängig davon, wie hoch die Unterhaltskosten tatsächlich waren. Das bedeutet neu, dass sämtliche Aufwände, die geltend gemacht werden, zukünftig mit Rechnungen belegt werden müssen. Diese Minderheit will schliesslich auch den KMU entgegenkommen, die diese Arbeiten werden ausführen können.

Ich danke Ihnen für die Unterstützung der Minderheiten Schneeberger.

**Badran** Jacqueline (S, ZH): In der Vorlage sind mehrere Ausnahmen vom Systemwechsel vorgesehen, eine davon haben wir gerade vorhin gehört. Hier geht es um den sogenannten Ersterwerberabzug: Ab dem ersten Jahr sollen bis zu 10 000 Franken Schuldzinsen abgezogen werden können, in den nachfolgenden Steuerjahren reduziert sich der maximal abziehbare Betrag um jeweils 10 Prozent. Die Idee dahinter ist die Förderung des selbstbewohnten Eigentums nach Artikel 108 unserer Bundesverfassung.

Ich persönlich bin dezidiert der Meinung, dass die Immobilien denjenigen gehören sollten, die sie nutzen und davon abhängig sind. Deshalb bin ich eine grosse Befürworterin des selbstbewohnten Eigentums, sei es in Form von Einzeleigentum oder in Form von genossenschaftlichem Wohneigentum. Es ist kein Zufall, dass die beiden Wohneigentumsformen im gleichen Satz der Bundesverfassung stehen und deren Förderung mit einem "sowie" verknüpft ist.

Was gut gemeint ist, ist aber nicht immer gut. Erstens ist der Ersterwerberabzug eine Steuersubvention nach dem Giesskannenprinzip: Auch jene Personen erhalten sie, die dies mitnichten nötig haben. Zweitens hilft sie denen nicht, die sie allenfalls nötig hätten. Denn, und da sind sich alle Ökonomen einig, jegliche Steuersubvention im Immobilienbereich wird in den Verkaufspreis sogenannt eingepreist. Der Grund ist ganz einfach: Es zählt die Tragbarkeit gemessen am Jahresnettoeinkommen im Verhältnis zu den realen Kosten, also den Hypothekarkosten, den Unterhaltskosten und den Steuerkosten. Wenn nun also die Steuerkosten durch den Ersterwerberabzug sinken, erhöht sich im gleichen Mass die Tragbarkeit und damit der Preis, den man für eine Immobilie gemäss dem individuellen Kriterium der Tragbarkeit bezahlen kann.

Es ist der gleiche Mechanismus wie bei den Zinsen: Tiefe Zinsen werden in die Immobilienpreise eingepreist und treiben die Immobilienpreise in die Höhe – Steuervergünstigungen wirken genau gleich. Das nennt man ein Nullsummenspiel

AB 2023 N 1319 / BO 2023 N 1319

für die Ersterwerber und ein Verlustspiel für den Fiskus, dies ohne irgendeinen Nutzen, der dem gegenüberstehen würde.

In dem Sinne bitte ich Sie, diesen Unfug hier zu streichen. Vielmehr sollten wir uns zur wahren Förderung des selbstbewohnten Eigentums gemeinsam überlegen, wie wir die Immobilienpreise dämpfen könnten, statt treibende Massnahmen zu ergreifen. Über Jahrzehnte war es hier in diesem Land so, dass sich 40 Prozent der Mietenden hätten Wohneigentum leisten können, wenn sie es gewollt hätten. Heutzutage, seit 17 Jahren, können sich konstant 10 Prozent der Mietenden überhaupt noch Wohneigentum leisten. Das ist verfassungswidrig, das ist inakzeptabel. Da müssen wir gemeinsam irgendetwas tun, anstatt unnötige Giesskannensubventionen zu machen, die eins zu eins eingepreist werden und mit denen nicht das Ziel erreicht wird, für das sie eigentlich gedacht sind.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Elfte Sitzung • 14.06.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Onzième séance • 14.06.23 • 08h15 • 17.400



**Hess** Erich (V, BE): Die Abschaffung des Eigenmietwertes ist längst überfällig. Wir müssen aber den Mietern auch etwas geben, und deshalb stelle ich diesen Minderheitsantrag. Es ist ein sehr ausgewogener Minderheitsantrag, denn der Abzug beläuft sich auf 30 Prozent des effektiven Mietzinses, maximal aber auf 10 000 Franken. Dies heisst, wir entlasten hier den unteren Mittelstand, der am meisten mit den steigenden Mietzinsen zu kämpfen hat.

Sie wissen, dass der Referenzzinssatz in der nächsten Zukunft noch weiter steigen wird. Gerade die unteren und mittleren Einkommen werden am meisten damit zu kämpfen haben. Deshalb müssen wir, wenn wir den Hauseigentümern eine Abzugsmöglichkeit geben, wonach diese den Eigenmietwert nicht mehr versteuern müssen, auch den Mietern eine Abzugsmöglichkeit geben. Es gibt bereits Kantone, in denen dieses System so funktioniert, und sie haben sehr gute Erfahrungen gemacht, zum Beispiel der Kanton Zug. Auf nationaler Ebene wäre das zwingend auch nötig. Wir können nicht nur die Eigentümer entlasten, sondern müssen das auch bei den Mietern tun.

Ich bitte Sie deshalb, diesem Minderheitsantrag zuzustimmen.

**Birrer-Heimo** Prisca (S, LU): Herr Kollege Hess, es geht hier um den Abzug im Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer. 50 Prozent der Familien bezahlen keine direkte Bundessteuer, weil sie unter diesem Level sind. Der untere Mittelstand wird also gar nicht profitieren. Wieso behaupten Sie hier etwas Gegenteiliges?

**Hess** Erich (V, BE): Wenn der Bund diesen Abzug ermöglicht, gehe ich davon aus, dass viele Kantone nachziehen würden. Damit würden der untere Mittelstand und der Mittelstand entlastet.

**Müller** Leo (M-E, LU): Erlauben Sie mir die Vorbemerkung: Die nochmalige Rückweisung dieser Vorlage an die Kommission, nachdem die Kommission sie ein erstes Mal beraten hatte, hat sich gelohnt. Wir haben jetzt eine Vorlage, die mehrheitsfähig sein dürfte.

Ich nehme nun im Namen der Mitte-Fraktion zu den vier Minderheitsanträgen im Block 1 wie folgt Stellung: Die Mitte-Fraktion befürwortet den vollständigen Systemwechsel, d.h., dass die selbstbewohnten Erstwohnungen und die selbstgenutzten Zweitwohnungen dem Systemwechsel unterstellt werden. Es gibt mehrere Gründe, weshalb mit dieser Konsequenz ans Werk gegangen werden soll. Würde der Eigenmietwert nämlich nur bei den Erstwohnungen abgeschafft, bei den selbstgenutzten Zweitwohnungen aber nicht, würde sich die Frage der Verfassungsmässigkeit stellen. Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme festgestellt, dass eine Aufspaltung dieses Systemwechsels verfassungswidrig wäre. Deshalb ist konsequent vorzugehen. Zudem ist festzuhalten, dass die Steuerausfälle bei den Zweitwohnungen nur etwa 6 Prozent der gesamten Steuerausfälle erzeugen werden, d.h. also, 94 Prozent der Steuerausfälle fallen bei den Erstwohnungen an. Ein weiterer Grund: Beim konsequenten Systemwechsel ist die Missbrauchsgefahr gebannt. Andernfalls würde die Möglichkeit bestehen, dass Hypothekarkredite von den Erstwohnungen auf die Zweitwohnungen verlegt würden und dort die Schuldzinsen abgezogen werden könnten. Wenn der Systemwechsel konsequent gemacht wird, ist dieses Missbrauchspotenzial gebannt. In diesem Sinne bitte ich Sie, bei Artikel 21 DBG der Mehrheit zu folgen.

Ich bitte Sie, bei Artikel 21 DBG ebenfalls der Mehrheit zu folgen; hier geht es um den konsequenten Systemwechsel. Es gibt heute einen Eigenmietwert, der besteuert wird, und es gibt Abzüge, die vorgenommen werden können. Wenn wir den Eigenmietwert abschaffen, sind auch die Abzüge abzuschaffen, und das mit derselben Konsequenz. Es können jetzt nur noch die denkmalpflegerischen Arbeiten abgezogen werden. Würde man der Minderheit Schneeberger folgen, würde die Mehrheitsfähigkeit dieser Vorlage in Richtung Abgrund befördert. Wer die Minderheit Schneeberger unterstützt, gefährdet diese Vorlage hochgradig. Deshalb ist auch hier der Mehrheit zu folgen.

Bei den Artikeln 33 ff. DBG, die auf der Fahne aufgeführt sind, empfiehlt die Mitte-Fraktion unbedingt, der Mehrheit zu folgen. Der Ersterwerberabzug ist zuzulassen. Es ist ein verfassungsmässiger Auftrag, auch Wohneigentumsförderung zu betreiben, und dazu ist der Ersterwerberabzug ein ideales Instrument. Es hilft, dass junge Familien und Personen ins Wohneigentum einsteigen können, und deshalb ist dieser Abzug so wichtig. Dann komme ich noch zum vierten Minderheitsantrag, dem Antrag der Minderheit Hess Erich: Dieser Mietzinsabzug ist nicht zuzulassen. Wir wollen den Systemwechsel jetzt konsequent vollziehen, daher braucht es diesen Mietzinsabzug nicht. Dieser wäre im Rahmen des ganzen Gefüges nicht systemtreu. Deshalb ist auch hier der Mehrheit zu folgen.

Wenn Sie hier überall der Mehrheit folgen, dann verabschieden Sie eine gute Vorlage, die auch in einer Volksabstimmung mehrheitsfähig sein könnte. Ich danke Ihnen für die Unterstützung.

**Bertschy** Kathrin (GL, BE): Es ist und bleibt ein anspruchsvolles Geschäft; es stehen die unterschiedlich-



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Elfte Sitzung • 14.06.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Onzième séance • 14.06.23 • 08h15 • 17.400



sten Absichten dahinter, und die Quadratur des Kreises bleibt bestehen. Wir möchten aber die Arbeit der Subkommission verdanken. Es ist ihr doch immerhin eine konsistente Vorlage gelungen. Es wäre heute im Rat möglich, einen vollständigen Systemwechsel zu beschliessen, welcher auch Zweitwohnungen umfasst, auf Steuerabzüge verzichtet und ab einem durchschnittlichen Zinsniveau der laufenden Hypotheken von 3,2 Prozent haushaltneutral wäre. Wir Grünliberalen würden einen solchen Systemwechsel begrüssen, nicht um prioritär die Eigenmietwertbesteuerung, den Eigenmietwert abzuschaffen, sondern um Verschuldungsanreize zu reduzieren, die volkswirtschaftliche Stabilität zu erhöhen und die ökologischen Fehlanreize im Unterhaltskonsum zu reduzieren; das ist unser Antrieb für diese Vorlage.

Die Verschuldungsanreize entstehen durch die Abzugsfähigkeit der Hypothekarschuldzinsen. Es ist nicht im Interesse der volkswirtschaftlichen Stabilität, dass sich Privathaushalte übermäßig verschulden. Wir sollten hier nicht auch noch Anreize dazu schaffen. Aus Nachhaltigkeitsüberlegungen macht ein Unterhaltskostenabzug, der Anreize setzt, über Gebühr zu sanieren und graue Energie zu verbrauchen, auch nicht Sinn. Er schafft zudem Wettbewerbsverzerrungen. Für diese Ziele wäre ein Systemwechsel sinnvoll. Er hat einen Preis: Es ist eine Generationenfrage, eine Verteilungsfrage. Unsere Fraktion hat sich in der Herbstsession dahin gehend geäussert, dass sie bereit wäre, das in die Waagschale zu werfen. Wir haben uns zu einem umfassenden, also auch Zweitliegenschaften betreffenden, und vollständigen Verzicht – das heisst, alle Steuerabzüge fallen weg, auch die Steuerabzüge für Energiespar- und Umweltmassnahmen – bereit erklärt, weil sonst keine haushaltneutrale, mehrheitsfähige Vorlage entstehen kann.

Zu den Minderheiten in Block 1: Wir bitten Sie, den vollständigen Systemwechsel zu wagen und wenns schon, dennschon auch die Zweitliegenschaften einzubeziehen. Es ist zu bürokratisch für die Steuerbehörde, zwei Systeme parallel laufen zu lassen. Bitte unterstützen Sie bei Artikel 21 die Mehrheit und lehnen Sie den Minderheitsantrag Schneeberger ab.

AB 2023 N 1320 / BO 2023 N 1320

Bei Artikel 32 Absatz 2 sind wir bereit für einen Systemwechsel und somit bereit, auf die Abzüge für Energiesparmassnahmen zu verzichten. Wir tun das nicht mit Begeisterung, sondern aufgrund der Verantwortung, eine Vorlage zu präsentieren, welche keine hohen Mindereinnahmen aufweist. Diese heutigen Abzüge haben ein Preisschild, es sind rund 900 Millionen Franken pro Jahr, das ist viel Geld. Sie haben zudem hohe Mitnahmeeffekte; es sind zu einem grossen Teil Steueroptimierungen. Dennoch lösen sie zu einem Drittel, rund 30 Prozent, Sanierungen und Sparmassnahmen zugunsten des Klimas aus, was wir eigentlich begrüssen. Es ist aber effizienter, Fördermassnahmen zu sprechen, als dies über Steuerabzüge zu machen, denn diese kommen immer überproportional hohen Einkommen zugute. Also wir tun das hier ungern, aber im Sinne der Mehrheitsfähigkeit der Vorlage werden wir den Antrag der Mehrheit unterstützen.

In Artikel 33a geht es um den Ersterwerberabzug. Wir bitten Sie, auf diesen Abzug zu verzichten. Er hat ein Preisschild. Mit diesem Abzug kostet die Vorlage – StHG und DBG zusammen – rund 500 Millionen Franken mehr. Wir überladen so einfach die Vorlage.

Bei Artikel 35 Absatz 1 Buchstabe d DBG beantragen wir Ihnen, beim Mietzinsabzug die Mehrheit zu unterstützen. Das klingt sympathisch. Aber wer profitiert hier? Es ist ja das Wesen von Steuerabzügen, dass hohe Einkommen überproportional profitieren, mittlere und tiefe Einkommen hingegen wenig bis gar nicht. Das gilt insbesondere bei der Bundessteuer. Es ist letztlich eine intransparente, progressive Subvention, eine Steuerreduktion für gut situierte Personen, und darauf sollten wir verzichten. Wenn der Antragstellende Erich Hess tatsächlich ernst meinen würde, was er vorhin am Mikrofon gesagt hat – dass er davon ausgeht, dass dann die Kantone nachziehen –, dann hätte er das auch ins StHG und nicht nur ins DBG schreiben können.

Ich bitte Sie, im Block 1 der Mehrheit zu folgen und bei Artikel 33a im Sinne einer finanzpolitisch verantwortbaren Vorlage die Minderheit Badran Jacqueline zu unterstützen.

**Badran Jacqueline** (S, ZH): Geschätzte Kollegin Bertschy, wir sind ja in diesen Fragen ähnlicher Meinung. Ich habe eine kleine Divergenz. Für Sie ist die Verschuldung das grosse Problem, und das Ziel ist, die Verschuldung zu verkleinern. Ich gebe Ihnen recht: 150 Prozent des BIP ist wirklich etwas "scary". Nun ist es aber so, dass alle Ökonomen sagen, diese Steuervergünstigungen werden eingepreist, das heisst, die Immobilien werden teurer. Dann würde ja die Nettoverschuldung mitnichten (*Zwischenruf der Vizepräsidentin: Frau Badran, die Frage!*) sinken. Sind Sie einverstanden?

**Bertschy Kathrin** (GL, BE): Es ist tatsächlich so: Wenn unsere Fraktion die Güterabwägung macht und das heutige System sowie einen Systemwechsel in die Waagschale wirft, dann sehen wir bei Letzterem Vor- und Nachteile. Wir sehen als Nachteil eher die Verteilungsgerechtigkeit, die Generationenfrage: Es sind die Älteren,



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Elfte Sitzung • 14.06.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Onzième séance • 14.06.23 • 08h15 • 17.400



die abbezahlt haben, die profitieren würden, und es sind die Jüngeren, die diesen Vorteil nicht mehr hätten. Wir finden aber: Es ist aus Gründen der volkswirtschaftlichen Stabilität zu wagen, dass wir eben nicht Anreize schaffen, um sich über diesen Steuerabzug zu verschulden. Es ist letztendlich eine Subventionierung der Banken, die wir hier abschaffen könnten.

**Feller Olivier (RL, VD):** Le but du groupe libéral-radical est de contribuer à un projet de révision de l'imposition de la valeur locative susceptible de rallier une majorité parlementaire et une majorité populaire. Nous souhaitons éviter, dans toute la mesure du possible, de multiplier les oppositions sectorielles potentielles. Quatre questions se posent en l'état. La première concerne le champ d'application du changement de système. Est-ce que le changement de système doit concerner exclusivement les résidences principales ou est-ce qu'il doit également concerner les résidences secondaires? Sous l'angle de la pureté fiscale, il serait vraisemblablement opportun d'appliquer le changement à l'ensemble des logements: aux logements principaux comme aux logements secondaires. Mais sur le plan pratique – et le groupe libéral-radical est mu par le pragmatisme –, nous estimons qu'il faut, afin d'éviter l'opposition notamment des régions touristiques, se concentrer sur un changement de système applicable au logement principal. Le logement principal est un bien particulier pour l'individu, pour les ménages, et le prélèvement d'un impôt sur la valeur locative est particulièrement problématique, préoccupant et injuste pour les propriétaires d'un logement principal. C'est donc dans ce cadre-là qu'il convient d'agir et c'est pourquoi le groupe libéral-radical soutiendra la minorité Schneeberger, qui souhaite limiter la réforme au logement principal.

La deuxième question qui se pose concerne la déduction des frais de rénovation énergétique: est-ce que, au niveau fédéral, il faut maintenir la déduction des frais de rénovation énergétique ou est-ce qu'il faut renoncer à la déduction des frais de rénovation énergétique? Le groupe libéral-radical soutiendra la minorité Schneeberger en la matière. Je rappelle qu'en 2017 le peuple a accepté la stratégie énergétique 2050 et, dans ce cadre-là, le Parlement avait musclé la possibilité pour les propriétaires de déduire les frais de rénovation énergétique. Nous devons trouver des remèdes au dérèglement climatique. Nous savons que le peuple suisse n'est guère friand de taxes, de contraintes et d'interdictions; il ne reste donc que deux méthodes: il y a les subventions – nous allons voter sur la question des subventions dimanche prochain dans le cadre de la loi climat –, et il y a les facilités fiscales. Il est donc indispensable de maintenir la déduction des frais de rénovation énergétique. La troisième question qui se pose, c'est celle de savoir s'il faut inciter à l'acquisition du premier logement. Je rappelle que dans la Constitution fédérale il y a une norme qui prévoit l'encouragement de l'accession à la propriété du logement. Au fond, cette disposition constitutionnelle n'est guère mise en oeuvre par la législation actuelle; le seul moyen qui existe, en tout cas dans le projet tel que nous le concevons, c'est le coup de pouce donné aux ménages qui pour la première fois acquièrent un logement. Donc, vu la teneur de la Constitution fédérale, nous estimons que ce coup de pouce est nécessaire et nous soutiendrons la majorité de la commission.

Ensuite, dernier point, faut-il introduire une déduction générale des loyers avec un plafond à 10 000 francs? Nous rappelons, au niveau du groupe libéral-radical, qu'il s'agit ici d'un dossier qui concerne l'imposition du logement en propriété. Là, on introduit, au fond, une question tout à fait différente, c'est la déduction des loyers qui n'a rien à voir avec l'imposition du logement en propriété. Donc, en quelque sorte, la proposition qui vise à déduire les loyers est hors sujet. C'est pourquoi nous soutiendrons la majorité. Nous estimons qu'il n'a y pas lieu d'introduire une déduction des loyers.

Voilà l'appréciation du groupe libéral-radical.

Comme vous le savez, sur le plan professionnel, je suis directeur de la Chambre vaudoise immobilière et secrétaire général de la Fédération romande immobilière – ce sont mes liens d'intérêts –, mais il va de soi qu'en l'occurrence j'ai défendu les positions du groupe libéral-radical telles qu'elles ont été établies hier lors de la séance du groupe.

**Ryser Franziska (G, SG):** Das heutige System der Wohneigentumsbesteuerung wird immer wieder infrage gestellt. In der Tat: Die Anreize zur Verschuldung, die teils intransparente und unterschiedliche Festsetzung des Eigenmietwerts und die Ungleichheit gegenüber Mietenden, indem der Eigenmietwert auf 60 Prozent der Marktmiete reduziert wird, führen dazu, dass für das heutige System wenig Support besteht. Auch die grüne Fraktion steht einem Systemwechsel offen gegenüber, solange es ein vollständiger Systemwechsel ist, der haushaltneutral umgesetzt wird – so, wie es im Rückweisungsantrag aus diesen Reihen auch gefordert wurde. Das ist aus einem guten Grund geschehen: Nur ein vollständiger Systemwechsel für Erst- und Zweitwohnungen führt zu den gewünschten administrativen Entlastungen bei den Kantonen und zu einem fairen und bezahlbaren Systemwechsel. Wir werden deshalb alle Minderheitsanträge in diesem Block ablehnen, die



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Elfte Sitzung • 14.06.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Onzième séance • 14.06.23 • 08h15 • 17.400



einen reinen Systemwechsel abschwächen und verteuern wollen.

AB 2023 N 1321 / BO 2023 N 1321

Der Ständerat hat, um den Support der Bergkantone zu gewinnen, eine Ausnahme für Zweitwohnungen eingeführt. Die Minderheit Schneeberger will diese Ausnahme aufnehmen. Doch damit schwindet der zugegebenermassen sowieso verhaltene Support aller anderen Kantone. Denn jeder Kanton hat Zweitwohnungen, einige mehr, andere weniger. Doch mit der Annahme des Minderheitsantrags Schneeberger müssten alle Kantone zwei Systeme aufrechterhalten: die aufwendige Erhebung des Eigenmietwerts und die Besteuerung ohne Eigenmietwert. Das ist ein administrativer Overkill. Wenn sie Bürokratie abbauen will, dann sollte sich gerade die FDP-Liberale Fraktion hier der klaren Linie der Kommissionsmehrheit anschliessen.

Wenn wir einen Systemwechsel angehen, dann einen reinen Systemwechsel: kein Eigenmietwert, keine Abzüge. Alles andere ist eine Fünfer-und-Weggli-Politik. Nur mit einem reinen Systemwechsel haben wir die Kosten so weit im Griff, dass eine haushaltneutrale Umsetzung realistisch wird. Das gilt insbesondere auch für den Einzelantrag Aeschi Thomas, den wir dann im nächsten Block behandeln werden.

Aber auch der Antrag der Minderheit Schneeberger bei Artikel 32 gefährdet die Vorlage. Denn die Energiespar- und Umweltschutzabzüge alleine würden Mindereinnahmen von 800 Millionen Franken jährlich verursachen. Das sind 800 Millionen für Abzüge, die gemäss einem Bericht von 2009 als wenig effizientes und wenig effektives Instrument zur Förderung der Sanierungsrate gelten. Steuerabzüge für Energiesparmassnahmen sind zu 70 bis 80 Prozent Mitnahmeeffekte, ganz zu schweigen von der unerwünschten Verteilungswirkung aufgrund des progressiven Steuersystems. Dieses Geld ist mit direkten Subventionen sehr viel besser investiert, beispielsweise mit dem Heizungsersatzprogramm, das diesen Sonntag mit dem Klimaschutzgesetz hoffentlich angenommen wird.

Wenn diese Vorlage eine Chance haben soll, dann muss es eine austarierte Vorlage sein. Dafür müssen wir alle, zugunsten eines tragbaren Kompromisses, einen Schritt machen und auf Abzüge verzichten, auch wenn sie uns vielleicht sympathisch erscheinen mögen. Sonst laufen die Kosten aus dem Ruder. Dies gilt insbesondere für den Mietzinsabzug, den die Minderheit Hess Erich beantragt, und für den Ersterwerberabzug. Dieser ist zwar ein erfreuliches symbolisches Zeichen gegenüber der jüngeren Generation, die bei einem solchen Systemwechsel tendenziell teurer fährt, doch die Kosten des zusätzlichen Abzugs sind mit einer halben Milliarde Franken hoch und die Wirkung fragwürdig. Deshalb unterstützt die Mehrheit der grünen Fraktion den Antrag der Minderheit Badran Jacqueline.

**Dandès Christian** (S, GE): J'annonce tout d'abord mes liens d'intérêts: je suis membre du comité de l'Asloca Suisse et salarié de l'Asloca Genève.

Les locataires, dans notre pays, sont discriminés, et la majorité, avec ce projet, veut encore aggraver la situation. Depuis dix ans, nous avons assisté à une baisse continue du taux d'intérêt hypothécaire qui a profité aux propriétaires, alors que durant la même période les loyers ont augmenté massivement. A cause des loyers abusifs, il est devenu aujourd'hui moins coûteux d'être propriétaire que d'être locataire. C'est un comble, alors que l'accès à la propriété est réservée à une minorité. Il faut en effet beaucoup d'argent pour constituer les fonds propres et donc plus vous êtes riche, moins vous payerez pour vous loger.

L'imposition de la valeur locative corrige un peu cette inégalité. Ce principe est correct, car ne pas avoir de loyer à payer est assimilé à un rendement du patrimoine immobilier. Toutefois, le système actuel est insuffisant parce que la valeur locative est inférieure au niveau actuel des loyers: le plafond est à 60 pour cent du loyer pour un logement similaire.

La majorité de ce Parlement refuse de faire quoi que ce soit pour les 2,4 millions de locataires que compte la Suisse, mais elle veut donner une part "Extrawurst" aux propriétaires avec ce projet. Pour justifier ce cadeau fiscal, M. Feller l'a dit, on invoque l'accès à la propriété. Cela correspond à 1 milliard de francs par année. Evidemment, cet argument ne tient pas. La suppression de la valeur locative ne sert absolument à rien pour celui ou celle qui veut acheter un logement. L'avantage ne bénéficie en effet qu'à celles et ceux qui sont déjà propriétaires.

Nous avons des solutions pour soutenir l'accès à la propriété. Principalement, il faut limiter la spéculation. Quelques solutions ont été éprouvées dans les cantons. C'est le cas du canton de Genève – vous me permettrez de le citer –, dont la solution avait été soutenue par feu le Parti radical-démocratique qui avait mis en place, avec le soutien du Parti socialiste, un contrôle du prix de vente pour les logements neufs. Ce système existe toujours, et il existe un différentiel de 3000 à 4000 francs par mètre carré en moins lorsque le contrôle existe.

Il faut aussi avoir une chance de trouver une occasion d'acheter, parce que l'attribution des logements en



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Elfte Sitzung • 14.06.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Onzième séance • 14.06.23 • 08h15 • 17.400



propriété par étages (PPE) n'est guère moins arbitraire que ce que l'on connaît pour l'accès à la location. Là encore, des solutions existent. Permettez-moi encore de citer mon canton, où les PPE aux prix contrôlés sont réservées aux primo-accédants. C'est encore une proposition du Parti radical-démocratique qui a été combattue par le Parti libéral, mais soutenue par le Parti socialiste à la suite d'une initiative populaire qui a dû être lancée et qui a amené le Grand Conseil à soutenir cette proposition. Il s'agissait d'une loi portée par M. Longchamp.

J'aimerais relever que, pour le primo-accédant, le système actuel est meilleur que ce qui est proposé ici, parce que les primo-accédants sont généralement les personnes les plus endettées et que les déductions sont plus largement admises aujourd'hui.

Le groupe socialiste donne la priorité à la construction de logements locatifs, qui répondent aux besoins de la majorité de la population, mais il ne souhaite pas pour autant laisser le champ libre à la spéculation dans les secteurs où l'on construit de la PPE.

Evidemment, la meilleure solution, et la plus simple pour faciliter l'accession à la propriété, c'est de ne pas obliger la majorité de la population à payer des loyers abusifs. Les 10 milliards de francs que les locataires paient aujourd'hui en trop chaque année permettraient à beaucoup de constituer des fonds propres pour acheter un logement.

Mesdames et Messieurs, ce projet est évidemment inacceptable. La droite a fait du syndicalisme en supprimant la valeur locative tout en maintenant la déductibilité des intérêts passifs. Si la valeur de l'utilisation du bien immobilier n'est pas prise en compte fiscalement, il n'y a absolument aucune raison de le faire pour les intérêts passifs. On ne peut pas avoir le lard et le cochon.

Quelques mots maintenant sur les minorités. Le groupe socialiste vous invite à refuser toutes les propositions de minorité à l'exception de celle de la minorité Badran Jacqueline.

La première minorité Schneeberger se borne à vouloir maintenir la valeur locative pour les seules résidences secondaires, tandis que la deuxième élargit encore l'ampleur des déductions possibles en incluant les travaux de restauration historique imposés par la loi ainsi que les travaux d'assainissement énergétique et de protection de l'environnement.

Le groupe socialiste préfère les solutions qui sont celles portées notamment par la loi sur le climat et l'innovation, et on espère qu'elle sera acceptée dimanche prochain.

La minorité Badran Jacqueline vise à rétablir un semblant de cohérence au système en supprimant la part supplémentaire de déductions. Il faut rappeler que le système actuel est meilleur pour les primo-accédants que ce qui est proposé.

Quant à la minorité Hess Erich, elle propose de déduire du revenu imposable à l'impôt fédéral direct (IFD) un pourcentage plafonné du loyer. C'est un avantage qui créerait une discrimination entre locataires, soit entre les locataires qui ont des moyens et qui paient des loyers élevés et qui paient aussi l'IFD et les autres locataires, parce que cette proposition, cela a été relevé par Mme Badran, est réservée aux personnes assujetties à l'IFD; cette proposition n'a pas été introduite dans la loi d'harmonisation des impôts pour les cantons. On ne veut pas créer une nouvelle discrimination, qui serait introduite par ce système.

AB 2023 N 1322 / BO 2023 N 1322

**Aeschi Thomas (V, ZG):** Ich möchte vor allem über die Minderheiten Schneeberger und Hess Erich sprechen. Wenn Sie den Antrag der Minderheit Schneeberger auf Seite 8 der Fahne anschauen, dann sehen Sie in der linken Spalte das geltende Recht, und Sie sehen: Nach heutigem Recht können bei Liegenschaften im Privatvermögen die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung und auch Kosten oder Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, abgezogen werden. Frau Schneeberger beantragt Ihnen nun, darauf zu verzichten, dass die Unterhaltskosten und die Kosten der Instandstellung abgezogen werden können. Aber der Antrag lautet, dass bestimmte Investitionen, die durch das EFD definiert werden, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, weiterhin abgezogen werden können.

Jetzt kommt Frau Ryser von den Grünen und sagt hier am Rednerpult: Wir haben ja dann das Klimagesetz, und mit dem Klimagesetz haben wir Subventionen, statt eben auf Steuerabzüge zu setzen. Das ist natürlich ein ökonomischer Blödsinn, weil eine Subvention viel, viel teurer ist. Sie können damit energiepolitisch viel weniger bewirken als mit einem Steuerabzug. – Ja, Frau Badran, bitte schreien Sie nicht dazwischen und beruhigen Sie sich. Es ist nicht anständig, wenn Sie hier vom Platz aus Zwischenrufe abgeben. Sie können den Saal ja verlassen, wenn Sie sich ärgern. Aber solche Zwischenrufe sind nicht anständig, Frau Badran. Danke, dass Sie nicht mehr stören.

Das ist ökonomisch einfach nicht sinnvoll. Deshalb möchte ich Ihnen beantragen, dass wir an diesem Steuer-



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Elfte Sitzung • 14.06.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Onzième séance • 14.06.23 • 08h15 • 17.400



abzug festhalten und Sie weiterhin eben Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, zum Abzug zulassen. Das ist der erste Minderheitsantrag.

Beim zweiten Minderheitsantrag – hier ist die SVP-Fraktion alleine, Kollege Erich Hess hat ihn eingereicht – beantragen wir Ihnen, einen Mietzinsabzug "für die am Wohnsitz selbstbewohnte Wohnung der steuerpflichtigen Person im Umfang von 30 Prozent der Wohnungsmiete, jedoch höchstens bis zum Gesamtbetrag von 10 000 Franken", zuzulassen. Herr Hess hat es erwähnt, im Kanton Zug haben wir sehr gute Erfahrungen damit gemacht. Ich bin überzeugt, Frau Weichert und Herr Pfister können das entsprechend bestätigen. Es geht hier eben um einen Abzug, den alle Mieterinnen und Mieter, die Steuern bezahlen, machen können. Mit dieser Vorlage würden Sie also nicht nur den Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern etwas geben, Sie würden auch die Mieterinnen und Mieter entlasten. Deshalb möchten wir Ihnen beantragen, den Mietzinsabzug, den Antrag der Minderheit Hess Erich auf Seite 19 der Fahne, hier auch entsprechend zu unterstützen.

**Keller-Sutter** Karin, Bundesrätin: Sie kennen die Haltung des Bundesrates, der Bundesrat hat ja in einem Bericht ausführlich Stellung genommen. Gestützt auf diese Stellungnahme beantrage ich Ihnen, überall der Mehrheit zu folgen.

Zunächst zur Frage des Systemwechsels: Der Bundesrat geht mit der WAK-N einig, dass ein vollständiger Systemwechsel die richtige Stossrichtung ist. Er hat bereits in seiner Stellungnahme vom 25. August 2021 darauf hingewiesen, dass nur mit dieser Reichweite ein Wegfall des Eigenmietwertes konzeptionell zu überzeugen vermag. Ansonsten werden zwei parallel zu führende Systeme aufrechterhalten, die sich verwaltungsökonomisch als schwerfällig erweisen. Nur mit der vollständigen Abschaffung des Eigenmietwertes würde das Vereinfachungspotenzial ausgeschöpft. Hinzu kommt, dass nur ein vollständiger Systemwechsel eine Gleichbehandlung mit der Eigennutzung anderer ertragsloser Vermögenswerte sicherstellt. Sie wissen, dass auch Professor René Matteotti von der Universität Zürich in einem Kurzgutachten zuhanden der FDK zum Ergebnis gekommen ist, dass die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften allenfalls als verfassungswidrig zu qualifizieren sei.

Zu den liegenschaftsbezogenen Aufwendungen: Der Bundesrat beantragt Ihnen ebenfalls, die liegenschaftsbezogenen Aufwendungen mit Ausnahme der denkmalpflegerischen Arbeiten aufzuheben und damit Ihrer Kommissionsmehrheit zu folgen.

Zum Ersterwerberabzug: Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme vom 25. August 2021 keinen Antrag auf Änderung oder Streichung des Abzuges gestellt. Der Bundesrat selbst hatte dieses Förderinstrument anlässlich der Verabschiedung seines indirekten Gegenvorschlages zur Volksinitiative "Sicheres Wohnen im Alter" ebenfalls vorgeschlagen. Es diene der Wohneigentumsförderung allgemein und der Selbstversorgung, und als Förderungsmassnahme müsse und könne der Abzug nicht zwangsläufig dem Gleichbehandlungsgebot umfassend genügen. Die zeitliche und betragsmässige Beschränkung der Massnahme stelle eine akzeptable und vertretbare Lösung dar. Demgegenüber bewirkt die Einführung eines Ersterwerberabzuges hohe Mitnahmeeffekte, denn es werden damit teilweise Personen begünstigt, die auch ohne diese Steuervergünstigung ein Eigenheim erwerben würden. Unter dem Strich erscheint die Einführung dieses Abzugs als vertretbar. Somit beantragt Ihnen der Bundesrat, Ihrer Kommissionsmehrheit zu folgen und den Antrag der Minderheit Hess Erich abzulehnen.

**Schneeberger** Daniela (RL, BL), für die Kommission: Zu meinen Interessenbindungen: Ich bin Präsidentin des Schweizerischen Treuhänderverbandes, Treuhand Suisse, und Vizepräsidentin des Schweizerischen Gewerbeverbandes.

Bei Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b sowie Absatz 2 und bei Artikel 32a geht es nun um den vollständigen Systemwechsel, also inklusive Zweitwohnungen. Die Mehrheit der Kommission ist der Meinung, dass man das, wenn der Eigenmietwert ernsthaft abgeschafft werden soll, mit aller Konsequenz tun müsse. Es gilt der Grundsatz, wonach selbstbewohnte Liegenschaften nicht unterschiedlich behandelt werden dürfen. Ein weiteres Argument ist das Risiko der Steueroptimierung. So könnte eine Ausnahme bei Zweitwohnungen dazu führen, dass diese als Erstwohnsitz genutzt werden würden und daraus folgend alle Abzüge geltend gemacht werden könnten. Außerdem ist die parlamentarische Initiative 22.454, "Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften", die Brücken zu den Tourismus- und Bergkantonen schlagen soll, noch pendent. Die Minderheit Schneeberger möchte hier dem Ständerat Entgegenkommen signalisieren, um zu einer möglichst mehrheitsfähigen Vorlage zu gelangen. Sie beantragt, dem Ständerat zu folgen, sie beantragt also einen Systemwechsel ohne Zweitliegenschaften. Die Kommission bittet Sie mit 21 zu 4 Stimmen bei 0 Enthaltungen, der Mehrheit zu folgen.

Bei Artikel 32 Absatz 2 und Artikel 205h DBG möchte die Mehrheit nur noch die denkmalpflegerischen Aufwen-



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Elfte Sitzung • 14.06.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Onzième séance • 14.06.23 • 08h15 • 17.400



dungen zum Abzug zulassen, wofür es auch eine Verfassungsgrundlage gibt. Sie folgt damit dem Ständerat. Die Minderheit Schneeberger will zusätzlich zu den denkmalpflegerischen Aufwendungen auch Abzüge für Energie- und Umweltschutzmassnahmen zulassen, und zwar als effektive Kosten. Die Kommission empfiehlt Ihnen mit 14 zu 11 Stimmen bei 0 Enthaltungen, der Mehrheit zu folgen.

Beim Ersterwerberabzug, um den es unter anderem bei Artikel 33a geht, möchte die Mehrheit den sogenannten Ersterwerberabzug beibehalten, auch in Erfüllung des geltenden Verfassungsauftrags in Bezug auf die Wohneigentumsförderung. Die Regelung gemäss Ständerat ist restriktiv. Wichtig ist auch, dass der allgemeine Schuldzinsenabzug und der zusätzliche Abzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber im Zusammenhang gesehen werden müssen: Je restriktiver der Erstere, desto mehr lässt sich der Ersterwerberabzug rechtfertigen. Die Minderheit Badran Jacqueline möchte den Ersterwerberabzug streichen. Da jede steuerliche Bevorzugung einfach eingepreist werde, nütze der Abzug dem Ersterwerber gar nichts; das sei also Unfug. Die Kommission bittet Sie mit 18 zu 7 Stimmen bei 0 Enthaltungen, der Mehrheit zu folgen.

Zu Artikel 35: Hier geht es um den Mietzinsabzug. Die Mehrheit ist der Meinung, dass die Vorlage ausgewogen ist und somit die Mieter nicht benachteiligt werden. Deshalb braucht es keinen zusätzlichen Mietzinsabzug. Die Minderheit Hess

AB 2023 N 1323 / BO 2023 N 1323

Erich möchte einen Mietzinsabzug einführen. Diverse Kantone kennen einen solchen Abzug bereits. Man solle den Mietern etwas geben, damit die Vorlage mehrheitsfähig sei. Die Kommission beantragt Ihnen mit 17 zu 7 Stimmen bei 1 Enthaltung, der Mehrheit zu folgen.

**Regazzi** Fabio (M-E, TI), per la commissione: Dichiaro innanzitutto i miei legami d'interesse e lo faccio anche per anticipare una possibile domanda della collega Marra: sono presidente dell'Unione svizzera delle arti e dei mestieri.

Nous avons à traiter dans ce bloc le changement de système et les déductions.

Les décisions techniques concernant les articles 14 alinéa 3 lettre b, 25 et 32 alinéa 1 LIFD ne sont pas contestées.

Les articles 21 alinéa 1 lettre b et alinéa 2, 32a titre et alinéa 1 phrase d'introduction LIFD, ainsi que les articles 7 alinéa 1 première phrase et 9a LHID portent sur le changement complet de système. Par complet, la majorité entend que la valeur locative est complètement supprimée, y compris pour les résidences secondaires. Le principe est celui de la non-discrimination des logements occupés par leur propriétaire. Nous nous sommes ici inspirés de la doctrine. Il s'agit également de tenir compte du fait que, si des exceptions sont faites pour les résidences secondaires, celles-ci incitent aussi à optimiser les impôts. La résidence primaire et la résidence secondaire seraient ainsi équilibrées afin d'obtenir le maximum de déductions.

La majorité de la commission ne souhaitait pas permettre cela, d'autant plus que le conseil nous a donné le mandat d'élaborer un projet cohérent. La minorité Schneeberger souhaite faire une exception pour les résidences secondaires afin de mettre en oeuvre les souhaits des cantons touristiques et de montagne, et de constituer également une majorité politique autour de ce projet. Par 21 voix contre 4, la commission vous recommande de suivre la majorité et de procéder à un changement de système clair et cohérent.

Les articles 32 alinéa 2 et 205h LIFD traitent des déductions. Ici aussi, la majorité de la commission a effectué une réflexion de principe. Selon elle, les seules déductions possibles devraient être celles qui concernent les dépenses liées à la conservation des monuments historiques. La raison en est qu'il existe une base constitutionnelle explicite pour ce cas.

Ces frais supplémentaires seraient générés parce que les communes en disposent. Ils ne seraient pas compensés par d'autres contributions. Ces déductions seraient donc plus que justifiées.

Une minorité Schneeberger souhaite également autoriser des déductions dans le domaine de l'énergie et de l'environnement. Il s'agit d'investissements coûteux. La minorité pense que les objectifs de la politique suisse en matière de climat, d'environnement et d'énergie sont également très importants. Après tout, le peuple a accepté la stratégie énergétique, et de telles déductions sont inscrites dans cette stratégie. Une déductibilité de ces investissements coûteux constituerait une incitation positive pour atteindre ces objectifs. Mais la majorité de la commission souligne également que d'importantes recettes fiscales ne seraient ainsi pas perçues.

Par 14 voix contre 11, la commission vous recommande de n'accorder les déductions que pour les dépenses liées à la conservation du patrimoine.

En ce qui concerne les articles 33a, 33b, 205g LIFD et les articles 9b, 78h alinéa 1 LHID, il s'agit de la déduction pour l'acquisition du premier logement. La commission s'est demandé, d'une part, si cette déduction n'entraînait pas une inégalité de traitement et, d'autre part, si elle n'était pas déjà intégrée dans le prix du marché, et



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Elfte Sitzung • 14.06.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Onzième séance • 14.06.23 • 08h15 • 17.400



donc inefficace. La majorité de la commission estime devoir assumer le mandat concernant l'encouragement de la propriété du logement.

En conséquence, la commission a décidé, par 18 voix contre 7, de maintenir cette déduction et de rejeter la proposition défendue par la minorité Badran Jacqueline.

L'article 35 alinéa 1 lettre d LIFD concerne la déduction pour les locataires. Elle provient encore de l'ancien projet rejeté par le conseil. La majorité de la commission est d'avis que ce nouveau projet est équilibré. Les locataires ne sont pas désavantagés. Il ne doit donc pas y avoir de déduction pour corriger cela, comme le demande une minorité Hess Erich.

La commission vous propose, par 17 voix contre 7 et 1 abstention, de ne pas introduire de déduction pour les locataires.

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

*Detailberatung – Discussion par article*

#### **Titel und Ingress, Ziff. I Einleitung, Ziff. 1 Art. 14 Abs. 3 Bst. b**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

#### **Titre et préambule, ch. I introduction, ch. 1 art. 14 al. 3 let. b**

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Angenommen – Adopté*

#### **Ziff. 1 Art. 21 Abs. 1 Bst. b, 2**

*Antrag der Mehrheit*

Zustimmung zum Antrag des Bundesrates

*Antrag der Minderheit*

(Schneeberger, Feller, Gössi, Walti Beat)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

#### **Ch. 1 art. 21 al. 1 let. b, 2**

*Proposition de la majorité*

Adhérer à la proposition du Conseil fédéral

*Proposition de la minorité*

(Schneeberger, Feller, Gössi, Walti Beat)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**Präsident** (Candinas Martin, Präsident): Die Abstimmung gilt auch für Ziffer 1 Artikel 32a Titel und Absatz 1 Einleitung, Ziffer 2 Artikel 7 Absatz 1 sowie Ziffer 2 Artikel 9a Absatz 1.

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 17.400/27097)

Für den Antrag der Mehrheit ... 158 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 31 Stimmen

(3 Enthaltungen)

#### **Ziff. 1 Art. 25**

*Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Elfte Sitzung • 14.06.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Onzième séance • 14.06.23 • 08h15 • 17.400



### Ch. 1 art. 25

*Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Angenommen – Adopté*

### Ziff. 1 Art. 32

*Antrag der Mehrheit*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

*Antrag der Minderheit*

(Schneeberger, Amaudruz, Burgherr, Dettling, Feller, Friedli Esther, Gössi, Tuena, Walti Beat)

#### Abs. 2

Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat,

AB 2023 N 1324 / BO 2023 N 1324

abgezogen werden, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind. Abziehbar sind ferner die durch das EFD bestimmten Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen.

### Ch. 1 art. 32

*Proposition de la majorité*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Proposition de la minorité*

(Schneeberger, Amaudruz, Burgherr, Dettling, Feller, Friedli Esther, Gössi, Tuena, Walti Beat)

#### Al. 2

Le contribuable qui possède des immeubles privés peut déduire les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques qu'il entreprend en vertu de dispositions légales, en accord avec les autorités ou sur leur ordre, pour autant qu'ils ne soient pas subventionnés. Sont en outre déductibles les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement déterminés par le Département fédéral des finances.

**Präsident** (Candinas Martin, Präsident): Die Abstimmung gilt auch für Ziffer 1 Artikel 205h.

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 17.400/27098)

Für den Antrag der Mehrheit ... 103 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 83 Stimmen

(7 Enthaltungen)

### Ziff. 1 Art. 32a Titel, Abs. 1

*Antrag der Mehrheit*

Zustimmung zum Antrag des Bundesrates

*Antrag der Minderheit*

(Schneeberger, Feller, Gössi, Walti Beat)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

### Ch. 1 art. 32a titre, al. 1

*Proposition de la majorité*

Adhérer à la proposition du Conseil fédéral



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Elfte Sitzung • 14.06.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Onzième séance • 14.06.23 • 08h15 • 17.400



### *Proposition de la minorité*

(Schneeberger, Feller, Gössi, Walti Beat)  
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**Präsident** (Candinas Martin, Präsident): Über den Antrag der Minderheit Schneeberger wurde bei Ziffer 1 Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 abgestimmt.

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit*  
*Adopté selon la proposition de la majorité*

### **Ziff. 1 Art. 33a**

*Antrag der Mehrheit*  
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

#### *Antrag der Minderheit*

(Badran Jacqueline, Bendahan, Bertschy, Birrer-Heimo, Glättli, Mettler, Wermuth)  
Unverändert

### **Ch. 1 art. 33a**

*Proposition de la majorité*  
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

#### *Proposition de la minorité*

(Badran Jacqueline, Bendahan, Bertschy, Birrer-Heimo, Glättli, Mettler, Wermuth)  
Inchangé

**Präsident** (Candinas Martin, Präsident): Die Abstimmung gilt auch für Ziffer 1 Artikel 33b, Ziffer 1 Artikel 205g, Ziffer 2 Artikel 9b und Ziffer 2 Artikel 78h Absatz 1.

#### *Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 17.400/27099)  
Für den Antrag der Mehrheit ... 107 Stimmen  
Für den Antrag der Minderheit ... 86 Stimmen  
(1 Enthaltung)

### **Ziff. 1 Art. 33b**

*Antrag der Mehrheit*  
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

#### *Antrag der Minderheit*

(Badran Jacqueline, Bendahan, Bertschy, Birrer-Heimo, Glättli, Mettler, Wermuth)  
Streichen

### **Ch. 1 art. 33b**

*Proposition de la majorité*  
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

#### *Proposition de la minorité*

(Badran Jacqueline, Bendahan, Bertschy, Birrer-Heimo, Glättli, Mettler, Wermuth)  
Biffer

**Präsident** (Candinas Martin, Präsident): Über den Antrag der Minderheit Badran Jacqueline wurde bei Ziffer 1 Artikel 33a abgestimmt.

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit*  
*Adopté selon la proposition de la majorité*



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Elfte Sitzung • 14.06.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Onzième séance • 14.06.23 • 08h15 • 17.400



### Ziff. 1 Art. 35 Abs. 1 Bst. d

#### *Antrag der Minderheit*

(Hess Erich, Amaudruz, Burgherr, Dettling, Friedli Esther, Matter Thomas, Tuena)

d. der Mietzinsabzug für die am Wohnsitz selbstbewohnte Wohnung der steuerpflichtigen Person im Umfang von 30 Prozent der Wohnungsmiete, jedoch höchstens bis zum Gesamtbetrag von 10 000 Franken.

### Ch. 1 art. 35 al. 1 let. d

#### *Proposition de la minorité*

(Hess Erich, Amaudruz, Burgherr, Dettling, Friedli Esther, Matter Thomas, Tuena)

d. 30 pour cent du montant du loyer payé par le contribuable pour le logement qu'il occupe à son domicile, jusqu'à concurrence de 10 000 francs.

#### *Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 17.400/27100)

Für den Antrag der Minderheit ... 59 Stimmen

Dagegen ... 133 Stimmen

(2 Enthaltungen)

### Ziff. 1 Art. 205g

#### *Antrag der Mehrheit*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

#### *Antrag der Minderheit*

(Badran Jacqueline, Bendahan, Bertschy, Birrer-Heimo, Glättli, Mettler, Wermuth)

Streichen

### Ch. 1 art. 205g

#### *Proposition de la majorité*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

#### *Proposition de la minorité*

(Badran Jacqueline, Bendahan, Bertschy, Birrer-Heimo, Glättli, Mettler, Wermuth)

Biffer

AB 2023 N 1325 / BO 2023 N 1325

**Präsident** (Candinas Martin, Präsident): Über den Antrag der Minderheit Badran Jacqueline wurde bei Ziffer 1 Artikel 33a abgestimmt.

#### *Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit*

#### *Adopté selon la proposition de la majorité*

### Ziff. 1 Art. 205h

#### *Antrag der Minderheit*

(Schneeberger, Amaudruz, Burgherr, Dettling, Feller, Friedli Esther, Gössi, Tuena, Walti Beat)

#### *Titel*

Übergangsbestimmung zur Änderung vom ...

#### *Text*

Bis das Ziel einer ausgeglichenen Treibhausgasbilanz erreicht ist, längstens aber bis 2050, soll der Bund Abzüge für Energiesparen und Umweltschutz vorsehen.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Elfte Sitzung • 14.06.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Onzième séance • 14.06.23 • 08h15 • 17.400



### Ch. 1 art. 205h

*Proposition de la minorité*

(Schneeberger, Amaudruz, Burgherr, Dettling, Feller, Friedli Esther, Gössi, Tuena, Walti Beat)

*Titre*

Disposition transitoire relative à la modification du ...

*Text*

Tant que l'objectif d'équilibrer le bilan des gaz à effet de serre n'est pas atteint, mais jusqu'en 2050 au plus tard, la Confédération peut prévoir des déductions pour les mesures d'économie d'énergie et la protection de l'environnement.

**Präsident** (Candinas Martin, Präsident): Der Antrag der Minderheit Schneeberger wurde bei Ziffer 1 Artikel 32 abgelehnt.

### Ziff. 2 Art. 7 Abs. 1

*Antrag der Mehrheit*

Zustimmung zum Antrag des Bundesrates

*Antrag der Minderheit*

(Schneeberger, Feller, Gössi, Walti Beat)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

### Ch. 2 art. 7 al. 1

*Proposition de la majorité*

Adhérer à la proposition du Conseil fédéral

*Proposition de la minorité*

(Schneeberger, Feller, Gössi, Walti Beat)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**Präsident** (Candinas Martin, Präsident): Über den Antrag der Minderheit Schneeberger wurde bei Ziffer 1 Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 abgestimmt.

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit*

*Adopté selon la proposition de la majorité*

### Ziff. 2 Art. 9a Titel, Abs. 1

*Antrag der Mehrheit*

Zustimmung zum Antrag des Bundesrates

*Antrag der Minderheit*

(Schneeberger, Feller, Gössi, Walti Beat)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

### Ch. 2 art. 9a titre, al. 1

*Proposition de la majorité*

Adhérer à la proposition du Conseil fédéral

*Proposition de la minorité*

(Schneeberger, Feller, Gössi, Walti Beat)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**Präsident** (Candinas Martin, Präsident): Über den Antrag der Minderheit Schneeberger wurde bei Ziffer 1 Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 abgestimmt.

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit*

*Adopté selon la proposition de la majorité*



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Elfte Sitzung • 14.06.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Onzième séance • 14.06.23 • 08h15 • 17.400



### Ziff. 2 Art. 9b

*Antrag der Mehrheit*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

*Antrag der Minderheit*

(Badran Jacqueline, Bendahan, Bertschy, Birrer-Heimo, Glättli, Mettler, Wermuth)  
Streichen

### Ch. 2 art. 9b

*Proposition de la majorité*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Proposition de la minorité*

(Badran Jacqueline, Bendahan, Bertschy, Birrer-Heimo, Glättli, Mettler, Wermuth)  
Biffer

**Präsident** (Candinas Martin, Präsident): Über den Antrag der Minderheit Badran Jacqueline wurde bei Ziffer 1 Artikel 33a abgestimmt.

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit*

*Adopté selon la proposition de la majorité*

### Ziff. 2 Art. 78h

*Antrag der Mehrheit*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

*Antrag der Minderheit*

(Badran Jacqueline, Bendahan, Bertschy, Birrer-Heimo, Glättli, Mettler, Wermuth)

*Abs. 1*

Streichen

### Ch. 2 art. 78h

*Proposition de la majorité*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

*Proposition de la minorité*

(Badran Jacqueline, Bendahan, Bertschy, Birrer-Heimo, Glättli, Mettler, Wermuth)

*Al. 1*

Biffer

**Präsident** (Candinas Martin, Präsident): Über den Antrag der Minderheit Badran Jacqueline wurde bei Ziffer 1 Artikel 33a abgestimmt.

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit*

*Adopté selon la proposition de la majorité*

*Die Beratung dieses Geschäftes wird unterbrochen*

*Le débat sur cet objet est interrompu*

*Schluss der Sitzung um 12.45 Uhr*

*La séance est levée à 12 h 45*

AB 2023 N 1326 / BO 2023 N 1326



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Zwölfte Sitzung • 14.06.23 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Douzième séance • 14.06.23 • 15h00 • 17.400



17.400

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

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

*Fortsetzung – Suite*

#### 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

#### Block 2 – Bloc 2

**Bendahan** Samuel (S, VD): Cette réforme poserait de nombreux problèmes en elle-même, même si c'était un changement pur. Mais là, nous avons affaire à un article qui propose de déduire les intérêts passifs, ce qui est complètement absurde par rapport à la logique qui est derrière la volonté de changer de système, pour passer d'une imposition de la valeur locative à aucune imposition de la valeur locative. Le système actuel veut que l'on impose la valeur locative, car c'est un revenu, et qu'en contrepartie, on puisse déduire les charges associées à l'immeuble. Changer de système, c'est dire qu'il n'y a plus de revenu, mais aussi plus de déductions. Ce que l'on nous demande ici, c'est de dire qu'il n'y a pas de revenu, donc on n'impose pas le revenu, mais que vous pourrez quand même déduire les charges. C'est donc avoir le beurre et l'argent du beurre.

Il y a une série de propositions de minorité, dont la mienne. J'aimerais donc vous parler de la partie qui concerne spécifiquement ma proposition de minorité, parce qu'elle est vraiment particulièrement absurde. Ce qui est aujourd'hui proposé par votre commission, c'est la chose suivante: si vous êtes un nouveau propriétaire, que vous vous endettez juste pour acheter votre appartement, que vous n'avez pas beaucoup de moyens et que vous êtes donc obligé de prendre une hypothèque, vous ne payerez plus d'impôt sur la valeur locative et vous ne pourrez pas déduire les intérêts de votre hypothèque. C'est normal dans le nouveau système. Mais c'est tout. Cet article ne fait rien de plus pour vous.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Zwölfte Sitzung • 14.06.23 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Douzième séance • 14.06.23 • 15h00 • 17.400



Par contre, si vous êtes méga-riches, que vous avez acheté un bien pour un million et que, comme vous avez beaucoup d'argent, vous avez pu financer l'achat entièrement avec vos fonds propres, alors là vous ne payerez plus d'impôt sur la valeur locative, mais il y a un nouvel article qui dit que 40 pour cent du rendement de votre fortune peut être déduit des intérêts. Autrement dit, si vous payez des intérêts hypothécaires, vous pouvez déduire jusqu'à 40 pour cent de votre revenu de la fortune. Donc, ça ne marche pas si vous êtes salarié. Qu'est-ce que cela signifie donc? Si vous n'avez pas beaucoup d'argent, cela ne change rien. Si vous avez suffisamment de moyens, vous dites: "Génial, je vais prendre une hypothèque sur l'appartement ou la maison que j'ai pu acheter grâce à mes fonds propres. Je vais emprunter 800 000 francs sur cette base et investir à la bourse pour acheter et vendre des actions. Je vais donc pouvoir spéculer. Et qui me donnera de l'argent? Le contribuable, parce que, pour 40 pour cent de ce que j'ai emprunté, je pourrai déduire les intérêts." Cet article propose donc que quelqu'un qui place son argent en bourse puisse déduire les intérêts de tout ce qu'il gagne. Mais comment voulez-vous que la population, s'il y a un vote à ce sujet, se dise: "C'est une bonne idée de dépenser de l'argent public pour subventionner les gens qui spéculent avec leurs prêts hypothécaires." C'est inacceptable et je vous invite donc à adopter la minorité I (Bendahan), qui dit qu'a minima, si l'on peut déduire des intérêts, ce sont seulement les intérêts qui sont affectés à un investissement immobilier à partir duquel on tire un revenu, c'est-à-dire qu'on utilise un emprunt hypothécaire pour financer un immeuble qui a des revenus locatifs. Dans ce cas, il y a un revenu locatif; il est imposé. Par contre, évidemment, on paye des intérêts sur ce revenu.

La proposition d'amendement de ma minorité permet simplement de faire en sorte que la fortune prise en compte pour savoir ce que l'on peut déduire comme intérêt ne soit évidemment pas le rendement de la fortune des actions, des obligations et des placements boursiers, qui n'ont rien à voir avec l'immobilier. Cela consiste à prendre en compte 40 pour cent des rendements de la fortune immobilière seulement. Je vous prie donc d'accepter cette minorité et, au passage, dans la même logique, si possible, de rejeter toutes les propositions qui visent à augmenter encore la possibilité de déduire des intérêts.

J'aimerais juste vous rappeler que si nous acceptons la déduction des intérêts alors que le revenu n'existe pas et n'est pas imposé, c'est une profonde injustice par rapport au reste de la population. La logique "j'ai des revenus, ils sont imposés, mais je peux déduire les charges" est contestable sur le plan fiscal: qui comprendrait qu'il n'y a pas de revenu ni d'imposition, mais qu'il serait quand même possible de déduire les charges sur d'autres revenus qui n'ont rien à voir?

Si vous souhaitez une nouvelle imposition et supprimer la valeur locative, je vous prie au moins de le faire de façon cohérente: supprimer les revenus et supprimer les déductions de charges. Pour ce faire, acceptez toutes les minorités dont les auteurs proposent que, finalement, ce soit le changement le plus pur possible de système, mais n'acceptez certainement pas de permettre aux gens qui ont des rendements du capital grâce à leurs actions de déduire plus que les personnes qui n'ont pas ces rendements.

**Burgherr Thomas (V, AG):** Ich spreche zur Minderheit II. Sie bezieht sich auf Artikel 33 und möchte am Konzept des Bundesrates und des Ständerates festhalten: "Von den Einkünften werden abgezogen: die privaten Schuldzinsen im Umfang von 70 Prozent der nach den Artikeln 20, 20a und 21 steuerbaren Vermögenserträge." Sie gelten als allgemeine Abzüge.

Die Verwaltung konnte in Bezug auf die hier neu kursierenden Ideen, den Wert von 70 Prozent zum Beispiel auf 40 Prozent zu reduzieren, keine genauen Schätzungen dazu abgeben, was bei einer Umsetzung passieren würde. Das Reformkonzept würde aber stärker in Richtung Aufkommensneutralität gehen. Das Problem ist, dass der Effekt stark vom Zinsniveau abhängt. Wenn beispielsweise das Zinsniveau sehr tief ist, sind natürlich auch die Effekte sehr gering. Weil die

AB 2023 N 1327 / BO 2023 N 1327

Ausgangslage bei den Immobilienbesitzern sehr unterschiedlich ist, sind die erhofften Effekte auch nicht linear. Das heißt, wenn man von 100 auf 70 Prozent geht, ist der Effekt geringer, als wenn man von 70 auf 40 Prozent geht usw.

Die Kommission des Ständerates hat ja zuerst vorgeschlagen, diesen Schuldzinsenabzug ganz aufzuheben. Der Bundesrat hat aber den Kompromiss mit 70 Prozent vorgeschlagen. Der Ständerat hat das dann übernommen, und daran möchten wir auch festhalten.

Es geht um das Prinzip, möglichst wenig Staatseinnahmen zu generieren und so die Kaufkraft zu erhöhen. Der Bundesrat hat festgehalten, dass Schuldzinsen im Interesse der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit abzugsfähig sein sollten, soweit sie Gewinnungskosten darstellen, also dazu dienen, ein steuerbares Einkommen zu erzielen. Allzu restriktive Regelungen, wie sie andere vorschlagen, könnten verfassungsrechtlich kritisch sein.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Zwölftes Sitzung • 14.06.23 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Douzième séance • 14.06.23 • 15h00 • 17.400



Man muss bedenken, dass die Eigentümer von Mietliegenschaften die Mietzinseinnahmen weiterhin versteuern müssen. Für sie muss es also erlaubt sein, ihre Hypothekarzinsen in angemessener Höhe weiterhin abziehen zu können. Ansonsten schiessen wir definitiv am Ziel vorbei und bestrafen wieder eine Gruppe von Eigentümern, die in diesem Staat sowieso eine grosse Verantwortung übernimmt und trägt. Der Antrag des Bundesrates und der Beschluss des Ständerates sind also ausgewogen.

Ich bitte Sie, der Minderheit II (Burgherr) zu folgen. Besten Dank!

**Glättli Balthasar (G, ZH):** Meine Minderheit III beantragt Ihnen nichts anderes als die konsequente Umsetzung dieses Systemwechsels. Wenn wir den Eigenmietwert total abschaffen, das heisst auf diesem keine Besteuerung mehr machen, dann müssen wir umgekehrt eben auch die Abzugsfähigkeit ganz abschaffen. Samuel Bendahan hat das einleuchtend auf Französisch ausgeführt; ich muss das nicht mehr wiederholen. Es ist klar: Wenn Sie auf der einen Seite eine Belastung wegnehmen, können Sie nicht auf der anderen Seite eine Entlastung bestehen lassen.

Ich möchte auch noch etwas grundsätzlicher argumentieren, weshalb ein Abzug von null Franken, wie ich Ihnen das beantrage, Sinn macht. Wir haben heute eine Politik, die über diese Gestaltung des Gesetzes eigentlich das Schuldenmachen belohnt. Und sie belohnt das Schuldenmachen umso mehr, je reicher jemand ist. Das ist aus doppeltem Grund falsch.

Schulden machen müssen allenfalls Menschen, die wirklich ganz wenig Geld haben, und diese profitieren nicht davon. Man soll als Privatperson Schulden machen können, aber es gibt keinen Grund, das auch noch steuerlich zu belohnen.

Wir führen in diesem Rat immer wieder Debatten über Schulden. Ich höre dann immer wieder, dass Schulden etwas ganz Schlimmes und Böses seien. Man spricht dann von den Schulden der öffentlichen Hand, obwohl die Schulden der öffentlichen Hand immer einem öffentlichen Interesse gegenüberstehen, das man fördern will. Weiter blendet man aus, dass die Schulden der öffentlichen Hand unheimlich viel kleiner sind als die Schulden der Privaten: Stand 2020 – ich habe die Vergleichszahlen – machten die Schulden der öffentlichen Hand 40 Prozent des BIP aus, während die Schulden der Privatpersonen sage und schreibe 132,6 Prozent des BIP ausmachten. Das sind über dreimal mehr! Wenn wir also darüber sprechen, wo Schulden allenfalls ein Problem sein könnten, dann ist das hier.

Jetzt werden Sie sagen, ja, aber das sind Schulden, denen ein Wert gegenübersteht, einer Hypothek steht ja das Haus gegenüber. Das Problem ist: Die Hypothekarschuldenquote der Haushalte hat sich in den letzten dreissig Jahren fast verdreifacht, von 40 auf 110 Prozent des BIP – allein die Hypothekarschuldenquote. Wenn Sie jetzt kommen und sagen – und das ist ja die Argumentation der rechten Seite –, man muss das erlauben und das Schuldenmachen belohnen, denn so wird es eher möglich, dass man zu Eigentum kommt, muss ich sagen: Nein, das stimmt eben nicht! Langfristig ist das Gegenteil der Fall. Das wurde von unverdächtiger Stelle, in einer Studie von Avenir Suisse, untersucht und dargelegt. Wenn Sie natürlich mit dieser Steuersubvention das Schuldenmachen im Hypothekerbereich befeuern – und das ist die aktuelle Gesetzeslage –, dann treiben Sie damit eben auch die Hauspreise, die Immobilienpreise nach oben. Und das ist es, was es dann den Leuten mit kleineren Einkommen verunmöglicht, Eigentum zu kaufen.

Niemand hat etwas dagegen, dass man selbstbewohntes Wohneigentum besitzt. Aber die Idee ist, dass man nicht mit Steuersubventionen einen Mechanismus unterstützt, der dazu führt, dass diese Immobilienblase noch angetrieben wird und dass die Profite im Immobilienbereich noch höher werden – zulasten gerade jener, für die es finanziell interessant wäre, Wohneigentum zu besitzen.

Auch deshalb: Stimmen Sie Ja zum Antrag der Minderheit III.

**Walti Beat (RL, ZH):** Nach der Diskussion über die Abzüge in Block 1 geht es hier nun um das zweite Element, das für einen Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung neu zu regeln ist: Das ist die Frage der Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen zur Ermittlung des steuerbaren Einkommens.

Dabei geht es – bisher und auch in Zukunft – um ein fundamentales Prinzip eines gerechten Steuersystems, nämlich um den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Wer Schulden hat und dafür Schuldzinsen zahlen muss, ist in seiner oder ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit entsprechend eingeschränkt und soll diese Zinsen deshalb mindestens in dem Umfang abziehen können, in dem die Schulden auch zur Erzielung von zusätzlichem steuerbarem Einkommen nötig sind; man sagt dem "Gewinnungskostenprinzip". Das ist bisher die Logik, auch bei den Hypozinsen: Auf dem selbstgenutzten Wohneigentum wird bisher ein Eigenmietwert als virtuelles Einkommen besteuert, dafür können Eigentümer die geleisteten Hypozinsen bei der Ermittlung des steuerbaren Einkommens zum Abzug bringen.

Wenn der Eigenmietwert nun abgeschafft werden soll, ist es deshalb nur logisch, dass auch der Schuldzinsen-



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Zwölfte Sitzung • 14.06.23 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Douzième séance • 14.06.23 • 15h00 • 17.400



abzug abgeschafft wird, sofern und soweit er der Finanzierung des selbstbewohnten Wohneigentums dient. Das tönt einfach und ist es auch, wenn jemand ausser dem selbstbewohnten Wohneigentum keine weiteren wesentlichen Vermögenswerte hat: Wenn neu kein Eigenmietwert mehr zu versteuern ist, sollen auch die Schuldzinsen nicht mehr abzugsfähig sein.

Anders sieht es bei Steuerpflichtigen aus, die eine Hypothekarschuld haben und gleichzeitig weitere Vermögenswerte besitzen, die steuerbare Erträge produzieren. Das können bewegliche Vermögenswerte sein wie Wertschriften, d. h. Aktien oder Obligationen, oder unbewegliche, d. h. eine Wohnung, die sie nicht selbst bewohnen, sondern vermieten. Hier sind die Schuldzinsen immer noch notwendige Gewinnungskosten. Die Vermögenserträge können gar nicht erwirtschaftet werden, wenn Sie dieses Kapital nicht aufnehmen. Dabei spielt es eben keine Rolle – und das ist entscheidend –, ob als Sicherheit für das Schuldkapital, dessen Zinskosten abgezogen werden sollen, eine Liegenschaft dient, ob also ein Hypothekarkredit vorliegt oder etwas anderes, z. B. Wertschriften, ein sogenannter Lombardkredit.

Hier liegt das Hauptproblem der linken Minderheitsanträge I (Bendahan) und III (Glättli): Die Antragsteller verstehen nicht oder wollen nicht verstehen, dass die Bezeichnung "Hypothekarkredit" für den Entscheid über die Frage der Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen kein klares oder nützliches Kriterium abgibt. Das Geld, das mittels Hypothek auf einer selbstbewohnten Liegenschaft beschafft wird, kann eben nicht nur zum Kauf oder Bau dieser Liegenschaft verwendet werden, sondern auch zur Finanzierung beweglicher Vermögenswerte, die dann eben wieder steuerbare Vermögenserträge produzieren. Diese Erträge müssen auch versteuert werden. Gerade der Fiskus hat ein grosses Interesse daran, dass das so bleibt. Da muss ich Herrn Bendahan leider sagen, dass er komplett auf dem Holzweg ist, weil es zwar nach der Mehrheitsvariante möglich wäre, diese Schuldzinsen im Umfang von 40 Prozent der zusätzlichen Vermögenserträge vom steuerbaren Einkommen abzuziehen. Aber die übrigen 60 Prozent blieben steuerbar. Wenn wir also Anreize schaffen, damit möglichst alle Hypotheken vollständig und schnell zurückbezahlt werden, dann werden dem Fiskus einfach

AB 2023 N 1328 / BO 2023 N 1328

zusätzliche Einnahmen entgehen, und das ist in niemandes Interesse.

Natürlich ist es wichtig, dass man die Verschuldung auch auf einem vernünftigen Niveau hält. Dafür gibt es aber Vorschriften bei der Kapitalunterlegung der Banken. Die Nationalbank regelt das mit den Banken, und die Tragbarkeitskriterien klären diese Fragen auch. Weitergehend sollte der Staat keine Anreize schaffen, weder im Sinne der einen noch der anderen Präferenz.

Was ich noch ausdrücklich erwähnen möchte, ist, dass die Verschuldungsanreize bereits deshalb massiv reduziert werden, weil die heutige Möglichkeit eliminiert wird, zusätzliche 50 000 Franken an Schuldzinsen zum Abzug zu bringen. Das wäre in Zukunft sowieso nicht mehr möglich.

Für die FDP-Liberale Fraktion ist die von Bundesrat und Ständerat vorgesehene Variante mit den 70 Prozent der Schuldzinsen, die künftig noch abzugsfähig sein sollen, über alle denkbaren Konstellationen sachlich und politisch vertretbar und hat den richtigen Prozentwert. Wir werden deshalb die Minderheit II (Burgherr) unterstützen und den Einzelantrag Aeschi Thomas ablehnen. Die Anträge der Minderheiten I (Bendahan) und III (Glättli) sind steuersystematisch falsch und im Ergebnis willkürlich, weshalb ich sie Ihnen zur Ablehnung empfehle.

**Präsident** (Candinas Martin, Präsident): Herr Glättli hat vergessen, seine Interessenbindung zu erwähnen. Herr Glättli ist Präsident des Mieterinnen- und Mieterverbandes Deutschschweiz, lässt er ausrichten.

**Müller Leo** (M-E, LU): Wir sind bei den Schuldzinsabzügen, bei Artikel 33 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG). Ich bitte Sie im Namen der Mitte-Fraktion, bei dieser Bestimmung der Mehrheit zu folgen und die Minderheitsanträge I (Bendahan), II (Burgherr) und III (Glättli) sowie den Einzelantrag Aeschi Thomas abzulehnen.

Hier geht es um die Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen. Der Ständerat hat vorgeschlagen, private Schuldzinsen im Umfang von 70 Prozent der nach den Artikeln 20, 20a und 21 DBG steuerbaren Vermögenserträge zum Abzug zuzulassen. Unsere vorberatende Kommission, zumindest deren Mehrheit, beantragt Ihnen dagegen, diesen Abzug auf 40 Prozent zu reduzieren.

Wir haben in der Kommission intensiv darüber diskutiert, welcher Prozentsatz der richtige ist. Es ist auch so, dass eine Abgrenzung zwischen Schulden für Immobilien und Schulden für Mobilien oder Wertschriften kaum möglich ist. Es ist schwierig, zu überprüfen, ob zum Beispiel jemand eine Hypothek von 100 000 Franken aufgenommen hat, um eine Renovation seines Wohnhauses vorzunehmen, oder ob er die 100 000 Franken auf seinem Grundstück aufgenommen hat, um Wertschriften zu kaufen. Ein anderes Beispiel: Jemand will sein



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Zwölfte Sitzung • 14.06.23 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Douzième séance • 14.06.23 • 15h00 • 17.400



Wohnhaus renovieren und hält Wertschriftenanlagen. Dürfte er für die Finanzierung eine Hypothek aufnehmen und seine Wertschriften belassen, oder müsste er seine Wertschriften verkaufen und dieses Geld für die Renovation einsetzen? Anhand dieser Beispiele sehen Sie also, wie schwierig es ist, eine Abgrenzung vorzunehmen.

Wie gesagt, wir haben in der Kommission intensiv um Lösungen gerungen. Hierzu das Wichtigste: Wir von der Mitte-Fraktion befürworten es, dass wir hier eine Differenz zum Ständerat schaffen. Der Ständerat soll bei diesem Punkt nochmals weiterdenken und daran weiterarbeiten. Es wäre allenfalls ja auch möglich, dass z. B. die Schuldzinsen im Verhältnis zu den Aktiven aufgeteilt würden. Das könnte allenfalls ein Lösungsansatz sein, vielleicht gibt es auch weitere. Wenn Sie der Mehrheit der Kommission folgen, dann schaffen Sie eine Differenz zum Ständerat, worauf dieser, wie gesagt, hier weiterdenken und weiterarbeiten kann; so viel dazu.

Wir befinden uns zwar in Block 2, doch uns liegen noch zwei Einzelanträge zum Inkrafttreten vor. Zum einen haben wir den Einzelantrag Bertschy, der obsolet wird, weil die Minderheit Schneeberger unterlegen ist. Zum andern haben wir den Minderheitsantrag Ryser, demzufolge der Bundesrat diese Vorlage erst in Kraft setzen darf, wenn der Zins bei 3 Prozent liegt. Ich bitte Sie, diesen Antrag abzulehnen. Wir wollen jetzt den Systemwechsel, wir wollen diese Vorlage, und diese Vorlage soll dann in Kraft gesetzt werden.

Besten Dank, wenn Sie hier überall die Mehrheit unterstützen.

**Badran Jacqueline (S, ZH):** Mit dem System, das hier vorliegt, gibt es eine Verstärkung der jetzt schon massiven Ungleichbehandlung zwischen Mietenden und Wohneigentümern. Das sagen wir immer. Vielleicht ist es einmal an der Zeit, zu sagen, worin diese Ungleichbehandlung sehr konkret besteht. Ein Beispiel ist die Nutzung der zweiten Säule für Wohneigentum. Ich begrüsse es, dass man das tun kann. Man kann das Geld vorziehen, und es unterliegt einem reduzierten Steuersatz, konkret einem Fünftel des ordentlichen Tarifs. Ein Mieter, der das Kapital bezieht, zum Beispiel statt einer Rente, versteuert es hingegen zum Volltarif. Wir reden hier von über 1,5 Milliarden Franken jährlich, die so bezogen und zu einem extrem tiefen Satz besteuert werden. Das Gleiche gilt für die Nutzung der Säule 3a für Wohneigentum. Hier geht es auch um eine Größenordnung von 1,5 Milliarden Franken – Jahr für Jahr.

Dann gibt es eine Besteuerung des Eigenmietwerts, den wir hier jetzt gerade abschaffen wollen. Er ist aber derart tief und liegt derart unter dem Verkehrswert und derart unter der Marktmiete, dass das Bundesgericht schon mehrfach festgestellt hat, dass das wegen der Ungleichbehandlung verfassungswidrig ist. Die Mindererinnahmen von Bund und Kantonen betragen jährlich um die 2 Milliarden Franken. Die Wohneigentümer sind aufgrund des viel zu niedrig festgelegten Eigenmietwerts jetzt schon bessergestellt. Zug zum Beispiel hat das letzte Mal im Jahr 2001 die Immobilienpreise angepasst.

Das Allerstossendste ist ja doch tatsächlich, dass sich in den letzten 17 Jahren in der Tiefzinsphase die Wohnkosten für die Eigentümer und Eigentümerinnen halbiert haben, wohingegen sie für die Mieterinnen und Mieter nur gestiegen sind, und zwar um 50 Prozent. Das sind schon gigantische Unterschiede zwischen den Mietenden und den Wohneigentümern. Jetzt sollen die Unterschiede noch verstärkt werden, mit einem Preisschild von um die 2 Milliarden Franken.

Jetzt kommt eigentlich noch etwas Schlimmeres. Jetzt werden sogar noch unterschiedliche Eigentübertypen unterschiedlich behandelt. Der kleine Eigentümer einer Wohnung kann jetzt nach der vorliegenden Bestimmung seine Schuldzinsen nicht mehr abziehen, weil ihm der Eigenmietwert gestrichen wird. Okay. Was die vermögenden Eigentümer betrifft, so reden wir hier von Leuten, die unbewegliches Vermögen im Wert von mindestens einer Million Franken haben. Sonst lohnt sich das Ganze hier in diesem Artikel gar nicht. Wie viele Menschen haben unbewegliches Vermögen im Wert von einer Million in unserem Land? Es sind ungefähr 2 Prozent. Wir reden also hier von ungefähr 2 Prozent der Menschen, die diese Bestimmung hier nutzen können. Sie können dann sagen: "Ah, ich kann mein Haus belehnen, die Hypothek ein bisschen erhöhen, die Hypotheken sind ja jetzt so schön billig" – sie waren zumindest so schön billig – "und damit kaufe ich ein paar Aktien, die wunderbar Dividenden geben. Das kann ich dann gegenrechnen und auch noch steueroptimieren." Genau das wollen Sie hier machen.

Wie kommen Sie dazu, Menschen derart ungleich zu behandeln? Ich meine, schon die ganze Vorlage ist so, aber jetzt ist es auch noch hier in diesem Artikel so. So geht das doch einfach nicht! Glauben Sie, das macht Spass nachher in einer Volksabstimmung? Und wir reden hier doch wirklich von relativ viel Geld, bei dem es nur um Steueroptimierungen und ein bisschen Umshiften geht, darum, ein bisschen Leverage zu erzielen. Wir haben ja nichts dagegen, dass einer, der eine Einliegerwohnung vermietet, die Gestehungskosten absetzen kann. Das ist ja alles in Ordnung, aber sicher nicht, um irgendwelche Hebel für Finanzgeschäfte zu haben. Deshalb folgen Sie doch bitte der Minderheit I (Bendahan), die das wenigstens auf unbewegliches Vermögen beschränkt. Dann ist der Logik Genüge getan.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Zwölfte Sitzung • 14.06.23 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Douzième séance • 14.06.23 • 15h00 • 17.400



**Ryser Franziska (G, SG):** Noch keine zwei Wochen ist es her, seit wir ausführlich über den Stand des

AB 2023 N 1329 / BO 2023 N 1329

Bundeshaushaltes und den Spardruck diskutiert haben. Einmal mehr hat sich gezeigt: Projekte wie dieses müssen finanziert werden. Wir können uns keine Steuerreform leisten, die zu signifikanten Mindereinnahmen führt. Im Falle der Eigenmietwertbesteuerung hat die Vergangenheit gezeigt: Ein Systemwechsel ist nicht jederzeit mehrheitsfähig. Es muss der Zeitpunkt angestrebt werden, an dem weder die Wohneigentümerinnen mehr bezahlen müssen noch die öffentliche Hand insgesamt Mindereinnahmen erfährt. Für das vorliegende Konzept ist das genau dann der Fall, wenn sich die Hypothekarverträge an das Niveau von 3,2 Prozent angeglichen haben. Dieses "window of opportunity" müssen wir erwischen.

Genau das will der Einzelantrag Ryser. Der Bundesrat wird aufgefordert, die Inkraftsetzung auf den Zeitpunkt festzusetzen, bei dem die bestehenden Hypothekarverträge im Schnitt zu 3 Prozent laufen. Die Auswirkungen dieser Reform sind von den Entwicklungen des Hypothekarzinses abhängig, also soll auch die Inkraftsetzung auf die Entwicklung des Hypothekarzinses abgestellt werden. Indem mit der Inkraftsetzung gewartet wird, bis der Durchschnittszinssatz, welcher auf dem volumengewichteten Zinsniveau aller inländischen Hypothekarschulden beruht, den Wert von 3 Prozent überschritten hat, haben wir die Gewissheit einer haushaltneutralen Umsetzung. Damit werden auch unerwünschte Ungleichbehandlungen gegenüber den Mietenden verhindert, und es werden keine Löcher in die Kassen von Bund und Kantonen gerissen.

Wir haben jetzt in einem zweiten Anlauf einen ausgewogenen Vorschlag gezimmert: einen reinen Systemwechsel, verfassungskonform, ohne überbordende Abzüge. Wenn wir jetzt noch den richtigen Zeitpunkt definieren, wird der Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung gelingen, mit Unterstützung der Grünen.

Ich danke, wenn Sie den Einzelantrag Ryser unterstützen.

**Aeschli Thomas (V, ZG):** Bereits vor über zehn Jahren sprach sich der Bundesrat beim indirekten Gegenvorschlag zur Volksinitiative "Sicheres Wohnen im Alter" für eine Begrenzung der Anreize zur privaten Verschuldung aus und befürwortete im Gesetzentwurf eine Beschränkung der Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen auf einen Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge. Könnten künftig nur noch 40 Prozent der privaten Schuldzinsen steuerlich abgezogen werden, so würde dies namentlich zu einer verfassungsrechtlich nicht zu rechtfertigenden Schlechterstellung von Eigentümerinnen und Eigentümern vermieteter oder verpachteter Liegenschaften führen. Diese Eigentümerinnen und Eigentümer hätten weiterhin die erzielten Miet- oder Pächterträge zu versteuern. Im Gegenzug wären aber die zur Erzielung der genannten Einkünfte notwendigen Zinsaufwendungen nur noch zu 40 Prozent zum Abzug zugelassen.

Auch bei beweglichem Vermögen, beispielsweise bei einem kreditfinanzierten Aktienportfolio, können Schuldzinsen im Einzelfall den Charakter von Gewinnungskosten haben. Auch unter ökonomischen Gesichtspunkten ist eine so starke Beschränkung der Abzüge von Schuldzinsen im Privatvermögen bedenklich, da namentlich auf Mietwohnungsmärkten mit Anpassungseffekten zu rechnen ist. Zum einen werden private Vermieterinnen und Vermieter, die ihre Rendite liegen lassen mit Fremdkapital finanzieren, versuchen, die gestiegenen Kosten auf die Mieterschaft zu überwälzen. Zum andern ist es denkbar, dass eine Abzugsbeschränkung die Anlageentscheidungen der privaten Haushalte beeinflusst und dass von fremdkapitalintensiven Kapitalanlagen – dies ist bei Objekten zur Vermietung oftmals der Fall – Abstand genommen wird.

Was machen Sie, wenn Sie hier die Mehrheit, bestehend aus Mitgliedern der SP-Fraktion, der grünen Fraktion und der Mitte-Fraktion, unterstützen? Beide Effekte, die ich eben erwähnt habe, haben indirekte Auswirkungen auf Mieterhaushalte, da entweder das Angebot an Mietwohnungen knapper ausfallen wird oder Mietpreiserhöhungen zu erwarten sind.

Ich bitte Sie entsprechend, hier zuerst meinen Einzelantrag zu unterstützen und danach die Minderheit II (Burgherr), gemäss Ständerat. Sie helfen damit, dafür zu sorgen, dass das Angebot an Mietwohnungen nicht noch weiter verknapp wird und dass nicht noch stärkere Mietpreiserhöhungen zu Buche schlagen.

**Präsident** (Candinas Martin, Präsident): Die grünliberale Fraktion verzichtet auf ein Votum. Sie unterstützt den Antrag der Minderheit Glättli zu Ziffer 1 Artikel 33 Absatz 1 Buchstabe a und den Antrag Ryser zu Ziffer II.

**Keller-Sutter Karin**, Bundesrätin: Wir diskutieren hier einen zentralen Eckwert, einen Eckwert, der auch für den Bundesrat zentral ist. Es geht um eine sachgemäße Ausgestaltung der Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen. Der Ständerat hat in dieser Hinsicht die Weichen bereits gestellt. Er hat das so gemacht, wie das der Bundesrat auch in der Vernehmlassung vorgeschlagen hatte: Werden Zinsaufwendungen künftig nur noch im Umfang von 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge abziehbar sein, wird eine Begrenzung der Anreize zur privaten Verschuldung sichergestellt. Ihre Kommission geht restriktiver vor, indem sie die Begrenzung bei



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Zwölfte Sitzung • 14.06.23 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Douzième séance • 14.06.23 • 15h00 • 17.400



40 Prozent sieht.

Man muss hier einräumen: Es gibt keine mathematisch exakte Formel für die Zuordnung von Schuldzinsen. Es ist in erster Linie auch eine politische Frage, ob der Schuldzinsenabzug grosszügiger oder restriktiver ausfallen soll. Einzig eine vollständige Streichung des Abzugs wäre aus Sicht des Bundesrates nicht möglich. Es wäre aus Sicht des Bundesrates aufgrund des Prinzips der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit auch stossend, wenn im neuen System Mieterträge weiterhin voll zu versteuern wären, hingegen die mit dem vermieteten Wohneigentum zu berappenden Zinsaufwendungen, also die Hypothek, nicht mehr zum Abzug zugelassen wären.

Der Bundesrat hat eine Präferenz für den Antrag der Minderheit II (Burgherr). Ich habe gesagt, dass es keine exakte Wissenschaft ist; es ist ein Abzug von 40 Prozent oder von 70 Prozent der Schuldzinsen möglich. In seiner Stellungnahme hat der Bundesrat 70 Prozent beantragt, und er beantragt Ihnen auch jetzt einen Abzug in dieser Höhe.

**Schneeberger** Daniela (RL, BL), für die Kommission: Wir sind bei Block 2, beim Schuldzinsenabzug. Die Mehrheit beurteilt eine generelle Streichung des Schuldzinsenabzugs als verfassungswidrig und ist der Meinung, dass damit die Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit negiert würde. Der Vermieter muss seine Mieterträge weiter unverändert versteuern, ist jedoch von der Einschränkung oder Streichung des Schuldzinsenabzugs genauso betroffen wie alle anderen steuerpflichtigen Personen. Die Person, die nur eine vermietete Liegenschaft besitzt und die Mieterträge versteuern muss, sollte ihre Schuldzinsen als Gewinnungskosten weiterhin abziehen können.

Wenn eine Person nur über selbstbewohntes Wohneigentum verfügt, dann ist der Fall klar: Ohne Eigenmietwert, also ohne steuerbare Vermögenserträge, kann sie den Schuldzinsenabzug nicht mehr machen. Schwierig wird es aber bei der Beurteilung von gemischter Verwendung und mehreren Vermögenswerten.

Die Mehrheit erachtet die 40 Prozent als einen gangbaren Kompromiss zum Beschluss des Ständerates mit 70 Prozent, um der Diskussion über die Behandlung des beweglichen und unbeweglichen Vermögensertrages gerecht zu werden. Die Minderheit I (Bendahan) beantragt, dass 40 Prozent des unbeweglichen Vermögensertrags abgezogen werden können. Die Minderheit II (Burgherr) folgt dem Beschluss des Ständerates und beantragt, dass 70 Prozent des unbeweglichen und beweglichen Vermögensertrags abgezogen werden können. Die Minderheit III (Glättli) möchte gar keinen Schuldzinsenabzug mehr.

Wir haben die Anträge in der Kommission natürlich ausgemehrt. In der ersten Abstimmung obsiegte der jetzige Mehrheitsantrag gegenüber dem Antrag Bendahan mit 15 zu 10 Stimmen bei 0 Enthaltungen. In der zweiten Abstimmung obsiegte der jetzige Mehrheitsantrag gegenüber dem Antrag Burgherr mit 14 zu 11 Stimmen bei 0 Enthaltungen. In der dritten Abstimmung obsiegte der jetzige Antrag der Mehrheit

AB 2023 N 1330 / BO 2023 N 1330

gegenüber dem Antrag Glättli mit 14 zu 11 Stimmen bei 0 Enthaltungen. Ich bitte Sie also, der Mehrheit der Kommission zu folgen.

Der Einzelantrag Aeschi Thomas verlangt den vollen Abzug des beweglichen und unbeweglichen Vermögensertrages. Ich gehe davon aus, dass ich hier sagen kann, dass die Mehrheit der Kommission das nicht wünscht. Den Einzelantrag Ryser haben wir so nicht besprochen.

In der Gesamtabstimmung hat Ihre Kommission die Vorlage mit 16 zu 9 Stimmen bei 0 Enthaltungen angenommen.

**Regazzi** Fabio (M-E, TI), pour la commission: Le deuxième bloc porte sur les intérêts. La commission s'est penchée sur le rendement et les coûts du capital de la fortune mobilière et immobilière. Du point de vue de la systématique fiscale, nous souhaitons une égalité de traitement entre la fortune mobilière et la fortune immobilière. Ainsi, les intérêts passifs sont déductibles pour différentes formes de patrimoine mobilier, car ce patrimoine génère également des revenus. La question est de savoir comment il faudrait traiter les intérêts passifs liés aux dettes sur la fortune immobilière. La majorité de la commission est d'avis qu'il est juste de veiller à l'équilibre entre la fortune mobilière et la fortune immobilière et que, par conséquent, un compromis est nécessaire pour parvenir à cet équilibre.

Avec une déduction de 40 pour cent des intérêts passifs, la majorité est convaincue d'avoir trouvé un compromis qui tient la route. Si nous l'approuvons, nous avons une chance que le Conseil des Etats revienne sur cette divergence.

Mais il est important que le système global soit viable. La majorité de votre commission estime qu'avec les déductions de 40 pour cent des intérêts passifs, nous avons trouvé un système relativement équilibré qui



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Zwölftes Sitzung • 14.06.23 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Douzième séance • 14.06.23 • 15h00 • 17.400



prend en compte les biens mobiliers et immobiliers.

Il y a plusieurs propositions de minorité à ce sujet: la minorité I (Bendahan) souhaite une limitation à 40 pour cent des revenus de la fortune immobilière. Le but est de faire une distinction logique entre la fortune mobilière et la fortune immobilière. Par 15 voix contre 10, la commission vous propose de rejeter cette proposition.

La minorité II (Burgherr) demande, comme le Conseil des Etats, des déductions allant jusqu'à 70 pour cent. Il s'agit, d'une part, de créer le moins de différences possible et, d'autre part, de maintenir les coûts de l'endettement imputables. Par 14 voix contre 11, la commission vous recommande de rejeter cette proposition.

La minorité III (Glättli) souhaite par contre la suppression totale de la possibilité de déduire des intérêts passifs. L'argument est que si nous travaillons à un changement de système, nous devrions le mener à bien de manière conséquente. Par 14 voix contre 11, la commission vous invite à rejeter cette proposition.

La commission n'a pas eu la possibilité d'examiner les propositions Aeschi Thomas, Bertschy et Ryser et renonce par conséquent à se prononcer.

Au vote sur l'ensemble, la commission a adopté le projet par 16 voix contre 9. Le projet est équilibré et comprend les objectifs constitutionnels concernant l'encouragement de la propriété du logement et l'égalité de traitement des propriétaires et des locataires. La majorité de la commission estime, d'une part, avoir élaboré un projet équilibré et, d'autre part, avoir répondu à la demande expresse de notre conseil.

Due parole infine sulla petizione 22.2038, "Permettere regolamentazioni dei casi di rigore nel calcolo del valore locativo". Nella misura in cui le modifiche legislative nell'ambito della revisione della presente legge saranno state adottate da entrambi i consigli, la stessa può quindi considerarsi evasa.

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

#### Antrag der Mehrheit

a. die privaten Schuldzinsen im Umfang von 40 Prozent der nach den Artikeln 20, 20a und 21 steuerbaren Vermögenserträge. Nicht abzugsfähig ...

#### Antrag der Minderheit I

(Bendahan, Badran Jacqueline, Baumann, Bertschy, Birrer-Heimo, Glättli, Imboden, Mettler, Ryser, Wermuth)  
a. die privaten Schuldzinsen im Umfang von 40 Prozent der nach Artikel 21 steuerbaren Vermögenserträge. Nicht abzugsfähig ...

#### Antrag der Minderheit II

(Burgherr, Amaudruz, Dettling, Feller, Friedli Esther, Gössi, Hess Erich, Matter Thomas, Schneeberger, Tuena, Walti Beat)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

#### Antrag der Minderheit III

(Glättli, Badran Jacqueline, Baumann, Bendahan, Bertschy, Birrer-Heimo, Imboden, Mettler, Ryser, Wermuth)  
Aufheben

#### Antrag Aeschi Thomas

a. die privaten Schuldzinsen im Umfang der nach den Artikeln 20, 20a und 21 steuerbaren Vermögenserträge.

...

#### Schriftliche Begründung

Gemäss dem Antrag der Mehrheit der WAK-N könnten künftig nur noch 40 Prozent der privaten Schuldzinsen steuerlich abgezogen werden. Dies führte zu einer verfassungsrechtlich nicht zu rechtfertigenden Schlechterstellung namentlich von Eigentümerinnen und Eigentümern von vermieteten oder verpachteten Liegenschaften. Diese hätten weiterhin die erzielten Miet- oder Pachterträge zu versteuern; im Gegenzug aber wären die zur Erzielung der genannten Einkünfte notwendigen Zinsaufwendungen nicht mehr zum Abzug zugelassen. Auch bei beweglichen Vermögen, beispielsweise bei einem kreditfinanzierten Aktienportfolio, haben Schuldzinsen den Charakter von Gewinnungskosten, d. h., dies sind Aufwendungen, die unmittelbar zur Erzielung des Einkommens getätigten werden, und können entsprechend steuerlich abgezogen werden. Auch unter ökonomischen Gesichtspunkten ist eine Beschränkung der steuerlichen Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen im Privatvermögen auf 40 Prozent bedenklich, da namentlich auf Mietwohnungsmärkten mit Anpassungseffekten zu rechnen ist. Zum einen werden private Vermieterinnen und Vermieter, die ihre Renditeliegenschaft mit Fremdkapital finanzieren, versuchen, die gestiegenen Kosten auf die Mieterschaft zu überwälzen. Zum anderen ist es



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Zwölfte Sitzung • 14.06.23 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Douzième séance • 14.06.23 • 15h00 • 17.400



denkbar, dass das Abzugsverbot die Anlageentscheidung der privaten Haushalte beeinflusst und von fremdkapitalintensiven Kapitalanlagen – dies ist bei Vermietungen oftmals der Fall – Abstand genommen wird. Beide Effekte haben indirekte Auswirkungen auf Mieterhaushalte, da entweder das Angebot an Mietwohnungen knapper ausfallen wird oder Mietpreiserhöhungen zu erwarten sind.

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

#### *Proposition de la majorité*

a. les intérêts passifs privés à concurrence de 40 pour cent du rendement imposable de la fortune au sens des articles 20, 20a et 21. Ne sont pas déductibles ...

#### *Proposition de la minorité I*

(Bendahan, Badran Jacqueline, Baumann, Bertschy, Birrer-Heimo, Glättli, Imboden, Mettler, Ryser, Wermuth)  
a. les intérêts passifs privés à concurrence de 40 pour cent du rendement imposable de la fortune au sens de l'article 21. Ne sont pas déductibles ...

#### *Proposition de la minorité II*

(Burgherr, Amaudruz, Dettling, Feller, Friedli Esther, Gössi, Hess Erich, Matter Thomas, Schneeberger, Tuena, Walti Beat)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

#### *Proposition de la minorité III*

(Glättli, Badran Jacqueline, Baumann, Bendahan, Bertschy, Birrer-Heimo, Imboden, Mettler, Ryser, Wermuth)  
Abroger

AB 2023 N 1331 / BO 2023 N 1331

#### *Proposition Aeschi Thomas*

a. les intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune au sens des articles 20, 20a et 21. ...

**Präsident** (Candinas Martin, Präsident): Die Abstimmungen gelten auch für Ziffer 2 Artikel 9 Absatz 2 Buchstabe a.

#### *Erste Abstimmung – Premier vote*

(namentlich – nominatif; 17.400/27101)

Für den Antrag der Minderheit II ... 138 Stimmen

Für den Antrag Aeschi Thomas ... 52 Stimmen

(0 Enthaltungen)

#### *Zweite Abstimmung – Deuxième vote*

(namentlich – nominatif; 17.400/27102)

Für den Antrag der Mehrheit ... 110 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit II ... 80 Stimmen

(0 Enthaltungen)

#### *Dritte Abstimmung – Troisième vote*

(namentlich – nominatif; 17.400/27105)

Für den Antrag der Mehrheit ... 105 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit I ... 85 Stimmen

(0 Enthaltungen)

#### *Vierte Abstimmung – Quatrième vote*

(namentlich – nominatif; 17.400/27106)

Für den Antrag der Mehrheit ... 105 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit III ... 84 Stimmen

(1 Enthaltung)



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Zwölftes Sitzung • 14.06.23 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Douzième séance • 14.06.23 • 15h00 • 17.400



### Ziff. 2 Art. 9

#### *Antrag der Mehrheit*

##### *Abs. 2 Bst. a*

a. die privaten Schuldzinsen im Umfang von 40 Prozent der nach den Artikeln 7 und 7a steuerbaren Vermögenserträge;

##### *Abs. 3, 3bis*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

#### *Antrag der Minderheit I*

(Bendahan, Badran Jacqueline, Baumann, Bertschy, Birrer-Heimo, Glättli, Imboden, Mettler, Ryser, Wermuth)

##### *Abs. 2 Bst. a*

a. die privaten Schuldzinsen im Umfang von 40 Prozent der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen;

#### *Antrag der Minderheit II*

(Burgherr, Amaudruz, Dettling, Feller, Friedli Esther, Gössi, Hess Erich, Matter Thomas, Schneeberger, Tuena, Walti Beat)

##### *Abs. 2 Bst. a*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

#### *Antrag der Minderheit III*

(Glättli, Badran Jacqueline, Baumann, Bendahan, Bertschy, Birrer-Heimo, Imboden, Mettler, Ryser, Wermuth)

##### *Abs. 2 Bst. a*

Aufheben

#### *Antrag Aeschi Thomas*

##### *Abs. 2 Bst. a*

a. die privaten Schuldzinsen im Umfang der nach den Artikeln 7 und 7a steuerbaren Vermögenserträgen;

#### *Schriftliche Begründung*

Gemäss dem Antrag der Mehrheit der WAK-N könnten künftig nur noch 40 Prozent der privaten Schuldzinsen steuerlich abgezogen werden. Dies führte zu einer verfassungsrechtlich nicht zu rechtfertigenden Schlechterstellung namentlich von Eigentümerinnen und Eigentümern von vermieteten oder verpachteten Liegenschaften. Diese hätten weiterhin die erzielten Miet- oder Pachterträge zu versteuern; im Gegenzug aber wären die zur Erzielung der genannten Einkünfte notwendigen Zinsaufwendungen nicht mehr zum Abzug zugelassen. Auch bei beweglichen Vermögen, beispielsweise bei einem kreditfinanzierten Aktienportfolio, haben Schuldzinsen den Charakter von Gewinnungskosten, d. h., dies sind Aufwendungen, die unmittelbar zur Erzielung des Einkommens getätigt werden, und können entsprechend steuerlich abgezogen werden. Auch unter ökonomischen Gesichtspunkten ist eine Beschränkung der steuerlichen Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen im Privatvermögen auf 40 Prozent bedenklich, da namentlich auf Mietwohnungsmärkten mit Anpassungseffekten zu rechnen ist. Zum einen werden private Vermieterinnen und Vermieter, die ihre Renditeliegenschaft mit Fremdkapital finanzieren, versuchen, die gestiegenen Kosten auf die Mieterschaft zu überwälzen. Zum anderen ist es denkbar, dass das Abzugsverbot die Anlageentscheidung der privaten Haushalte beeinflusst und von fremdkapitalintensiven Kapitalanlagen – dies ist bei Vermietungen oftmals der Fall – Abstand genommen wird. Beide Effekte haben indirekte Auswirkungen auf Mieterhaushalte, da entweder das Angebot an Mietwohnungen knapper ausfallen wird oder Mietpreiserhöhungen zu erwarten sind.

### Ch. 2 art. 9

#### *Proposition de la majorité*

##### *Al. 2 let. a*

a. les intérêts passifs privés à concurrence de 40 pour cent du rendement imposable de la fortune au sens des articles 7 et 7a;

##### *Al. 3, 3bis*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Zwölfte Sitzung • 14.06.23 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Douzième séance • 14.06.23 • 15h00 • 17.400



### *Proposition de la minorité I*

(Bendahan, Badran Jacqueline, Baumann, Bertschy, Birrer-Heimo, Glättli, Imboden, Mettler, Ryser, Wermuth)

Al. 2 let. a

a. les intérêts passifs privés à concurrence de 40 pour cent du rendement imposable de la fortune immobilière;

### *Proposition de la minorité II*

(Burgherr, Amaudruz, Dettling, Feller, Friedli Esther, Gössi, Hess Erich, Matter Thomas, Schneeberger, Tuena, Walti Beat)

Al. 2 let. a

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

### *Proposition de la minorité III*

(Glättli, Badran Jacqueline, Baumann, Bendahan, Bertschy, Birrer-Heimo, Imboden, Mettler, Ryser, Wermuth)

Al. 2 let. a

Abroger

### *Proposition Aeschi Thomas*

Al. 2 let. a

a. les intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune au sens des articles 7 et 7a;

**Präsident** (Candinas Martin, Präsident): Über die Anträge der verschiedenen Minderheiten und über den Antrag Aeschi Thomas wurde bei Ziffer 1 Artikel 33 Absatz 1 Buchstabe a abgestimmt.

### *Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit*

*Adopté selon la proposition de la majorité*

**Ziff. 2 Art. 12 Abs. 3 Bst. e; 72y; Ziff. 3 Art. 9 Abs. 5 Bst. e; 10 Abs. 1 Bst. c, 3 Bst. b; 11 Abs. 1 Bst. b, 3 Bst. h; Ziff. 4 Art. 9 Abs. 1 Bst. c, e; 10 Abs. 1 Bst. b, 2 Bst. e; 11 Bst. d**

### *Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

**Ch. 2 art. 12 al. 3 let. e; 72y; ch. 3 art. 9 al. 5 let. e; 10 al. 1 let. c, 3 let. b; 11 al. 1 let. b, 3 let. h; ch. 4 art. 9 al. 1 let. c, e; 10 al. 1 let. b, 2 let. e; 11 let. d**

### *Proposition de la commission*

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

### *Angenommen – Adopté*

AB 2023 N 1332 / BO 2023 N 1332

### **Ziff. II**

#### *Antrag der Kommission*

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

#### *Antrag Ryser*

#### *Abs. 2*

Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten auf einen Zeitpunkt, nachdem der Durchschnittszinssatz gemäss Artikel 2 der Zinssatzverordnung (SR 221.213.111) 3 Prozent überschritten hat.

#### *Schriftliche Begründung*

Die parlamentarische Initiative 17.400 fordert einen haushaltneutralen Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung. Dafür müssen sich die Hypothekarverträge an das den Berechnungen zugrunde gelegte Zinsniveau von gut 3 Prozent angleichen. Dies kann erreicht werden, wenn für den Zeitpunkt des Inkrafttretns auf die Entwicklung des Durchschnittszinssatzes abgestellt wird, welcher auf dem volumengewichteten Zinsniveau aller inländischen Hypothekarschulden beruht. Der Bundesrat bestimmt die Inkraftsetzung auf einen Zeitpunkt, nachdem dieser Durchschnittszinssatz den Wert von 3 Prozent überschritten hat.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Sommersession 2023 • Zwölfte Sitzung • 14.06.23 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'été 2023 • Douzième séance • 14.06.23 • 15h00 • 17.400



### Antrag Bertschy

#### Abs. 2

Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten auf einen Zeitpunkt, nachdem der Durchschnittszinssatz gemäss Artikel 2 der Zinssatzverordnung (SR 221.213.111) 3,9 Prozent überschritten hat.

#### Schriftliche Begründung

Die parlamentarische Initiative 17.400 fordert einen haushaltneutralen Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung. Dafür müssen sich die Hypothekarverträge an das den Berechnungen zugrunde gelegte Zinsniveau von gut 3 Prozent (gilt, falls Anträge der Mehrheit obsiegen) anleichen. Der haushalt neutrale Systemwechsel kann erreicht werden, wenn für den Zeitpunkt des Inkrafttretens auf die Entwicklung des Durchschnittszinssatzes abgestellt wird, welcher auf dem volumengewichteten Zinsniveau aller inländischer Hypothekarschulden beruht. Beschliesst der Nationalrat entgegen den Mehrheitsanträgen weitere Abzüge, konkret in Artikel 32 Absatz 2 die Energiespar- und Umweltabzüge, geschätztes Preisschild von grob 300 Millionen Franken pro Jahr, ist dieses Gleichgewicht erst bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 3,9 Prozent erreicht. In diesem Fall bestimmt der Bundesrat die Inkraftsetzung auf einen Zeitpunkt, nachdem dieser Durchschnittszinssatz den Wert von 3,9 Prozent überschritten hat.

### Ch. II

#### Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

#### Proposition Ryser

#### Al. 2

Le Conseil fédéral fixe l'entrée en vigueur à une date à laquelle le taux hypothécaire moyen conformément à l'article 2 de l'ordonnance sur le taux hypothécaire (RS 221.213.111) a dépassé 3 pour cent.

#### Proposition Bertschy

#### Al. 2

Le Conseil fédéral fixe l'entrée en vigueur à une date à laquelle le taux hypothécaire moyen conformément à l'article 2 de l'ordonnance sur le taux hypothécaire (RS 221.213.111) a dépassé 3,9 pour cent.

**Präsident** (Candinas Martin, Präsident): Der Antrag Bertschy ist aufgrund einer Abstimmung in Block 1 hinfällig geworden.

#### Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 17.400/27108)

Für den Antrag der Kommission ... 106 Stimmen

Für den Antrag Ryser ... 85 Stimmen

(0 Enthaltungen)

#### Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

(namentlich – nominatif; 17.400/27109)

Für Annahme des Entwurfes ... 109 Stimmen

Dagegen ... 75 Stimmen

(8 Enthaltungen)

**Präsident** (Candinas Martin, Präsident): Das Geschäft geht an den Ständerat zurück.

Die Kommission hat im Rahmen ihrer Beratungen von der Petition 16.2014 des HEV Schweiz, "Eigenmietwert abschaffen", und von der Petition 22.2038 des Komitees "Eigenmietwert-Nein", "Ermöglichen von Härtefallregelungen beim Eigenmietwert", Kenntnis genommen und sie gemäss Artikel 126 Absatz 2 des Parlamentsgesetzes behandelt.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2023 • Siebente Sitzung • 14.12.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2023 • Septième séance • 14.12.23 • 08h15 • 17.400



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**

**Präsidentin** (Herzog Eva, Präsidentin): Ich gebe dem Berichterstatter, Herrn Bischof, das Wort für ein paar einleitende Bemerkungen zu den verbleibenden Differenzen.

**Bischof** Pirmin (M-E, SO), für die Kommission: Sie haben diese Vorlage nicht das erste Mal vor sich liegen. Der Nationalrat hiess die Vorlage am 14. Juni dieses Jahres mit 109 zu 75 Stimmen bei 8 Enthaltungen gut. Es blieben zwei Differenzen, und Ihre Kommission hat sich mit diesen zwei Differenzen beschäftigt, aber auch mit zwei etwas grundsätzlicheren Fragen, auf die ich am Ende zurückkommen möchte.

Sie erinnern sich: Es geht um die wahrscheinlich wichtigste Reform des schweizerischen Einkommenssteuerrechts der letzten zehn Jahre. Es geht um die Frage, ob wir bei der Wohneigentumsbesteuerung den so genannten Eigenmietwert abschaffen. Der Eigenmietwert ist eine schweizerische Eigenart, es gibt ihn im europäischen Einkommenssteuerrecht sonst nicht. Seit Längerem wurden immer wieder Vorstösse für eine Abschaffung eingereicht, die alle gescheitert sind.

Der Grund, warum die Mehrheit in beiden Räten den Eigenmietwert abschaffen möchte, ist eigentlich ein zweiteiliger, und die zwei Dinge haben miteinander überhaupt nichts zu tun. Der eine Grund ist, dass viele Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften in der Schweiz, die diese Liegenschaften auch selber bewohnen – das ist der Normalfall bezüglich der Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümer in der



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2023 • Siebente Sitzung • 14.12.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2023 • Septième séance • 14.12.23 • 08h15 • 17.400



Schweiz –, nach Auffassung der Mehrheit zu Recht den Eindruck haben, dass sie ein Einkommen versteuern müssen, das sie gar nicht haben. Es ist unbestritten, dass man, wenn man eine Liegenschaft besitzt, die Vermögenssteuer, wie für andere Vermögensgegenstände auch, darauf zahlen muss. Unbestritten ist auch, dass man, wenn man Mietzinseinnahmen aus einer Liegenschaft hat, diese als Einkommen versteuern muss. Auch das ist unbestritten. Bestritten ist, dass die Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümer den Mietwert des Hauses, in dem sie wohnen, als Einkommen versteuern müssen, obwohl sie dieses Einkommen gar nicht eingenommen haben. Das ist aber geltendes Schweizer Recht. Wenn Sie eine Jacht im Mittelmeer haben, müssen Sie keinen Eigenmietwert darauf versteuern, auf Ihrem Haus, in dem Sie mit Ihrer Familie wohnen, hingegen schon. Das war der eine Grund, dass man sagte, man soll dieses System abschaffen bzw. etwas ähnlicher ausgestalten zu demjenigen der Nachbarländer.

AB 2023 S 1171 / BO 2023 E 1171

Der zweite Grund ist ein ganz anderer, er wurde von der Nationalbank hervorgehoben: Die Nationalbank hat festgestellt, dass die Schweiz zwar, was die öffentlichen Finanzen betrifft, eine vorbildliche Nation ist, die sehr tief verschuldet ist – Bund, Kantone und Gemeinden sind tief verschuldet. Aber sie stellt auch fest, dass es in Bezug auf die Privatvermögen ganz anders ist. Die Schweiz ist dasjenige Land in Europa, das die höchste Privatverschuldung pro Kopf hat.

Das hängt direkt mit unserem System des Eigenmietwerts zusammen. In der Schweiz als einzigm Land in Europa wird das Schuldenmachen durch Bund, Kantone und Gemeinden staatlich subventioniert, und zwar bei jeder und jedem, die oder der eine Liegenschaft kauft und dafür Schulden aufnimmt. Je mehr Schulden man aufnimmt, desto mehr Subventionen erhält man vom Staat. Wenn man Schulden abbaut und zurückzahlt, wird man hingegen bestraft. Das ist schon etwas merkwürdig.

Das war die Ausgangslage für die WAK-S, die dazu führte, dieses Projekt zu starten. Das Projekt ist schwierig, ich habe es Ihnen gesagt; es sind schon verschiedene Anläufe in diese Richtung gescheitert.

Ihre Kommission hat beim jetzigen Stand der Differenzbereinigung – wir sind, glaube ich, kurz vor dem Abschluss dieses Projekts – zwei zusätzliche Abklärungen machen lassen, um, wie ich vorhin gesagt habe, gewisse Elemente noch zu fundieren. Die eine Abklärung betrifft die Frage, wie wir mit Unternehmensübernahmen umgehen: Wie soll der Schuldzinsenabzug in Fällen gestaltet werden, in denen eigene Unternehmungen verkauft oder übertragen werden? Hier besteht schon nach geltendem Recht eine Problematik. Um es kurz zu sagen: Ihre Kommission hat an der letzten Sitzung entschieden, in diesem Bereich nichts Zusätzliches zum geltenden Recht zu unternehmen, sondern beim System zu bleiben, auf das wir nachher bei den Differenzen kommen werden.

Ihre Kommission hat zudem eine zweite Abklärung zur Frage der Verteilungswirkung einer Reform der Eigenmietwertbesteuerung machen lassen. Es ging dabei um die folgende Frage: Auf wen wirkt sich die Reform wie aus? Hierzu haben wir am 31. Oktober einen Bericht von der Hauptabteilung Steuerpolitik der ESTV erhalten. Ich fasse die Ergebnisse kurz zusammen, denn sie haben durchaus eine Relevanz für die Diskussion, die wir hier führen.

Die Frage war zunächst: Wer sind die Gewinner und Verlierer dieser Vorlage in Relation zum Zinsniveau? Der Bericht zeigt klar auf, dass das Zinsniveau in der Schweiz, also insbesondere die Höhe der Hypothekarzinsen, der entscheidende Faktor dafür ist, ob es Gewinner oder Verlierer gibt und ob die Eigentümerinnen und Eigentümer profitieren oder verlieren. Anders gesagt geht es um die Frage, ob die öffentliche Hand Mehr- oder Mindereinnahmen erzielt. Im Einzelnen zeigt sich das Ergebnis folgendermassen: Es spielt keine Rolle, ob es um selbstgenutztes Wohneigentum oder um Zweitwohnungen geht; darauf kommen wir später noch zu sprechen. Beide Eigentumsformen profitieren oder verlieren etwa im gleichen Masse.

Wenn man hingegen fragt, ob eher jüngere oder ältere Eigentümer profitieren, geht aus dem Bericht interessanterweise hervor, dass beim derzeit tiefen Zinsniveau sowohl jüngere als auch ältere Eigentümer von einer Reform profitieren würden. Die Schere geht erst auseinander, wenn die Zinsen stark steigen. Das heisst, die jüngeren Hauseigentümerinnen und -eigentümer in diesem Lande wären ab einem Zinssatz von etwa 3,5 Prozent die Verlierer der Vorlage, während die älteren Eigentümer erst ab einem durchschnittlichen und sehr hohen Hypothekarzins von etwa 5 Prozent die Verlierer wären. Das heisst also: Wenn Sie ein Zinsniveau bis etwa 3,5 Prozent nehmen, sind sowohl ältere als auch jüngere Eigentümerinnen und Eigentümer von selbstbewohnten wie auch von Zweitliegenschaften die Gewinner der Reform.

Die Kommission hat danach abklären lassen, wie es denn bei der Verteilungswirkung in Bezug auf das Einkommen und die Vermögenshöhe der entsprechenden Eigentümerinnen und Eigentümer aussieht. Hier ist ein interessantes und relativ überraschendes Resultat herausgekommen. Der Bericht hat ergeben, dass beim steuerbaren Einkommen Eigentümerinnen und Eigentümer mit tiefen Einkommen mehr von der Reform pro-



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2023 • Siebente Sitzung • 14.12.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2023 • Septième séance • 14.12.23 • 08h15 • 17.400



fitieren als Eigentümerinnen und Eigentümer mit hohen Einkommen. Beim Vermögen ist die Situation genau spiegelbildlich dazu. Beim Vermögen ist es so: Je höher das steuerbare Vermögen von Eigentümerinnen und Eigentümern ist, desto mehr profitieren sie von der Vorlage. Das war ein relativ überraschendes Ergebnis des Berichtes. Er war die Grundlage für die weiteren Beratungen, auch hinsichtlich der Differenzen.

Aus der Aussage, die ich jetzt gemacht habe, zeigt sich Folgendes: Die Beschlüsse des Nationalrates und des Ständerates sind nicht gleich. Aber die Variante, die Sie wählen, hat auf die Elemente, die ich jetzt gerade genannt habe, praktisch keinen Einfluss. Bei beiden Varianten gilt das Ergebnis, das ich vorhin aus dem Bericht zitiert habe.

Für die öffentliche Hand stellt sich nun, um wieder auf den Anfang des Berichtes zurückzukommen, die Frage: Profitiert die öffentliche Hand, oder hat sie Mindereinnahmen? Diese Frage zu beantworten heisst, auf das Zinsniveau zu schauen. Je höher das Zinsniveau ist, desto günstiger ist die Ausgangslage für die öffentliche Hand. Das heisst, unabhängig davon, welche Variante wir wählen, und was immer die Politik hier macht, die ausschlaggebende Frage wird sein, wie hoch das Zinsniveau ist.

Ich schlage Ihnen vor, dass wir jetzt die beiden Differenzen ansehen. Ich würde, wenn das genehm ist, auf die erste Differenz zurückkommen.

### Ziff. 1 Art. 21 Abs. 1 Bst. b, 2; 32a Titel, Abs. 1 Einleitung; Ziff. 2 Art. 7 Abs. 1; 9a Titel, Abs. 1 Einleitung

#### Antrag der Mehrheit

Festhalten

#### Antrag der Minderheit

(Sommaruga Carlo, Ettlin Erich, Thorens Goumaz, Zanetti Roberto)

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

### Ch. 1 art. 21 al. 1 let. b, 2; 32a titre, al. 1 introduction; ch. 2 art. 7 al. 1; 9a titre, al. 1 introduction

#### Proposition de la majorité

Maintenir

#### Proposition de la minorité

(Sommaruga Carlo, Ettlin Erich, Thorens Goumaz, Zanetti Roberto)

Adhérer à la décision du Conseil national

**Bischof** Pirmin (M-E, SO), für die Kommission: Hier geht es um eine der beiden Kernfragen, die in beiden Räten noch offen sind. Ich nehme es gerne vorweg: Nach zwei Kommissionssitzungen schlägt Ihnen Ihre Kommission vor, bei beiden Differenzen an der Version des Ständerates festzuhalten.

Die eine Differenz betrifft die sogenannten Zweitliegenschaften. Hier ist die Frage: Soll der Systemwechsel, von dem wir sprechen, konsequent durchgezogen werden? Dass selbstbewohnte Liegenschaften vom Eigenmietwert befreit werden sollen, ist unbestritten. Sollen aber auch Zweitliegenschaften von der Eigenmietwertbesteuerung befreit werden?

Der Nationalrat hat das Zweite entschieden. Er möchte es konsequent durchziehen und beide Eigentumsformen befreien. Ihre Kommission hat sich dafür entschieden, an der ständerätlichen Version festzuhalten, und die heisst: Selbstbewohntes Eigentum soll vom Eigenmietwert befreit werden, aber Zweitliegenschaften sollen beim bisherigen System bleiben. Das ist steuersystematisch nicht besonders schön, das gebe ich zu. Es wäre wesentlich einfacher und auch verwaltungsökonomisch günstiger, ein einheitliches System einzuführen. Eine Minderheit wird hier diese Variante vertreten. Die Mehrheit Ihrer Kommission ist aber aus einem politischen Grund der Auffassung, dass man hier bei der unterschiedlichen Besteuerung bleiben sollte. Es betrifft insbesondere die Tourismuskantone in unserem Lande. Sie hätten bei einer konsequenten Umstellung mit ganz erheblichen Einnahmenausfällen zu rechnen. Diese könnte man nur vermeiden,

AB 2023 S 1172 / BO 2023 E 1172

wenn man in diesen Kantonen auf eine sogenannte Objektbesteuerung umsteigen würde. Das wäre zwar möglich, es bräuchte aber gemäss ziemlich verlässlichen Auskünften des Bundesamtes für Justiz eine Verfassungsänderung. Das ist doch ein erheblicher Eingriff, der auch mit gewissen Risiken verbunden wäre.

Aus diesem Grund beantragt Ihnen hier Ihre Kommission mit 8 zu 4 Stimmen bei 1 Enthaltung, den Systemwechsel vorerst nur für den Erstwohnsitz vorzunehmen. Es gibt eine Minderheit.



## AMTЛИCHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2023 • Siebente Sitzung • 14.12.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2023 • Septième séance • 14.12.23 • 08h15 • 17.400



**Sommaruga Carlo** (S, GE): Permettez-moi, juste avant d'aborder l'argumentation de la minorité, de revenir – comme l'a fait le rapporteur de la commission – sur le bilan au début des divergences. Je rappelle que cette volonté de changer le système de la taxation du logement occupé par son propriétaire, à savoir de supprimer la valeur locative, a été combattue depuis longtemps, non seulement par les forces syndicales, mais aussi par le mouvement des locataires, dont je suis le président, et par les forces de gauche.

D'après l'initiative parlementaire 17.400, "Imposition du logement. Changement de système", qui date de 2017 et qui est à la base de ce projet, il fallait procéder à un changement de modèle, mais il fallait en même temps assurer un équilibre et une égalité de traitement entre les locataires et les propriétaires, et surtout, il fallait éviter que, à long terme, il y ait des pertes fiscales – c'est-à-dire des pertes de recettes – pour la Confédération et les cantons. Je crois que si l'on examine aujourd'hui le bilan intermédiaire, on constate que l'on est loin de cette situation. En effet, on voit déjà, vu le recul de l'inflation, que les taux vont rester bas et qu'ils ne vont pas se monter à 3, 4 ou 5 pour cent, ce qui permettrait d'avoir une situation nettement plus équilibrée en termes de recettes fiscales: en fait, les pertes fiscales vont être conséquentes; elles ont déjà été évaluées, d'ailleurs, par le Département fédéral des finances, selon lequel un taux se situant entre 2,5 et 2 pour cent à long terme engendrerait des pertes se situant entre 1,9 et 1,4 milliard de francs – il s'agit d'un papier qui avait été mis à disposition de la commission compétente du Conseil national. D'autre part, on voit déjà que l'équilibre souhaité entre locataires et propriétaires n'est pas au rendez-vous dans ce contexte.

Et puis c'est vrai, on a un certain nombre de chiffres qui montrent, comme l'a dit le rapporteur de majorité, qui seraient les bénéficiaires et dans quelle situation quel bénéficiaire du propriétaire du logement pourrait l'utiliser. Mais j'aimerais quand même relever, concernant le premier point du rapport cité par le rapporteur de majorité, qui concerne la fiabilité des données, qu'il est indiqué, et je lis: "Données disponibles: l'analyse des effets de répartition souffre d'incertitudes. Ces incertitudes s'expliquent notamment par la disponibilité limitée des données." En d'autres termes, les analyses sont aujourd'hui fort partielles et limitées, et on ne peut pas tirer beaucoup de conclusions.

Cela dit, la majorité de la commission, comme cela a été décidé lors du dernier passage de cet objet ici au Conseil des Etats, souhaite maintenir une différence entre la taxation des résidences secondaires, où le principe de la valeur locative serait toujours là, et la taxation de la résidence principale occupée par le contribuable. Et là, chers collègues, on a un énorme problème, parce que ce double système parallèle rend possibles des trucs d'optimisation fiscale, d'une part, en reportant sur la résidence secondaire des emprunts hypothécaires qui pourraient servir plutôt pour des travaux à la résidence principale, et d'autre part, comme le soulignait d'ailleurs le Conseil fédéral dans sa prise de position du 25 août 2021, car les propriétaires de plusieurs immeubles seraient incités à déplacer temporairement leur domicile pour des raisons fiscales, afin de pouvoir déduire des travaux d'entretien effectués dans le logement à usage personnel au domicile initial. Je rappelle aussi que, dans son expertise succincte du 10 mai 2019 à l'attention de la Conférence des directrices et directeurs cantonaux des finances, le professeur Matteotti, de l'Université de Zurich, a souligné que le fait de différencier la propriété du logement à usage personnel au domicile et la résidence secondaire à usage personnel est contraire au principe d'équité du système établi par les dispositions du droit fiscal.

En d'autres termes, la proposition de la majorité consiste aujourd'hui à tordre le bras à ce principe pour essayer de maintenir un système visant à garantir des entrées fiscales, naturellement, pour les cantons touristiques. Mais, comme l'a dit le rapporteur de la majorité, d'autres moyens peuvent être mis en oeuvre s'il existe vraiment une volonté politique de garder une cohérence avec les principes constitutionnels. Je vous rappelle également, puisque nous sommes la Chambre des cantons, que dans le cadre de la consultation sur le projet de la commission, 18 cantons ont estimé qu'un changement de système partiel qui institue un traitement différent des situations objectivement identiques – c'est-à-dire l'usage personnel de la propriété du logement – était difficilement justifiable au regard du droit constitutionnel.

Enfin, j'aimerais attirer encore votre attention sur un élément qui revient toujours dans la discussion dans ce conseil: celui de la bureaucratie. On fait toujours des discours en disant qu'il faut réduire la bureaucratie, qu'il faut réduire l'administration, qu'elle soit fédérale ou cantonale. Or, un appareil bureaucratique extrêmement important est en train de se mettre en place actuellement avec la proposition de la majorité, puisqu'il faut gérer deux systèmes différents. Il faut gérer le système sans valeur locative à l'échelle fédérale, et il faut aussi, sur la question des résidences secondaires, maintenir l'ancien système. Vous vous rendez bien compte des difficultés que cela représente, tant pour l'administration fédérale que pour l'administration cantonale. Je pense qu'il serait mieux de garder la logique consistant simplement à avoir un seul système qui soit – on y reviendra tout à l'heure – le plus équitable possible. Sinon, effectivement, on risque quand même – je m'adresse à ceux qui sont les défenseurs de ce projet – de se retrouver, dans le cadre d'un référendum, vraiment mal pris.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2023 • Siebente Sitzung • 14.12.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2023 • Septième séance • 14.12.23 • 08h15 • 17.400



**Ettlin** Erich (M-E, OW): Ich bin auch in der Minderheit bzw. bin von der Mehrheit in die Minderheit gewechselt. Mein Beweggrund war – Kollege Sommaruga hat die meisten Argumente erwähnt –, dass wir hier zwei Systeme und damit einen grösseren Verwaltungsaufwand schaffen. Auch wichtig war für mich, dass man schlecht erklären kann, warum es zwei Systeme braucht bzw. warum ein System beibehalten werden soll, bei dem der Eigenmietwert trotzdem noch erfasst werden muss. Die Kantone müssen für den Zweitwohnsitz sowieso die Eigenmietwerte erfassen. Weil es praktisch in jedem Kanton Zweitwohnungen gibt – es sind ja nicht nur die typischen Ferienwohnungskantone betroffen, sondern alle –, müssen sie also zwei Systeme aufrechterhalten. Ich wurde dann von Steuerverwaltungen angegangen, weil ich selber mal in der Steuerverwaltung war; die verstehen das nicht. Wir bleiben hier auf halbem Weg stecken; das System ist nicht konsequent. Ich glaube, dass es am Schluss schwierig sein wird, das Projekt durchzubringen, wenn wir nicht erklären können, warum man zwei Systeme hat. Nur schon die Abgrenzung in der Frage, was Erstwohnsitz und was Zweitwohnsitz ist, ist schwierig. Kollege Sommaruga hat es gesagt: Das beinhaltet ein leichtes Missbrauchspotenzial. Natürlich kann man das abgrenzen, aber ein System, das nicht konsequent ist, ist im Steuerrecht immer anfällig für Missbrauch oder für das Ausnutzen dieser Schwelle, die es dazwischen gibt. Das ist der Hauptgrund, wieso ich gewechselt habe und nun die Minderheit unterstütze. Von dieser Minderheit sind ja nur noch zwei Ratsmitglieder da. In diesem Sinne bitte ich Sie, die Minderheit zu unterstützen.

Ich muss auch sagen, dass die Objektsteuer, die wir dann machen würden, mit dem Antrag der Minderheit verbunden ist. Es ist also klar: Wenn die Minderheit obsiegen würde, dann würden wir auch die Objektsteuer unterstützen. Ich habe viel Verständnis für die Kantone, die viele Zweitwohnungen haben. Dort gibt es Steuerausfälle, die man durch die Objektsteuer auffangen muss. Aber im Endeffekt wäre es, glaube ich, konsequenter, wenn man den Eigenmietwert konsequent abschaffen würde. Dann gäbe es keine Unterscheidungen mehr: Wer seine Liegenschaft selber benutzt,

AB 2023 S 1173 / BO 2023 E 1173

bezahlt keinen Eigenmietwert; wer sie vermietet, bezahlt Steuern auf diese Mieterträge, das ist klar. Die Kantone, die davon betroffen wären, könnten dann eine Objektsteuer einführen – diese Voraussetzung müsste man schaffen –, um die Steuerausfälle auszugleichen.

Damit bitte ich Sie, hier der Minderheit zu folgen.

**Engler** Stefan (M-E, GR): Das Geschäft ist in der Tat ein Dauerbrenner. Je nach Zinsentwicklung erfolgt eine andere Beurteilung, wer zu den Gewinnern und wer zu den Verlierern der Abschaffung des Eigenmietwerts gehört. Ich erinnere mich: In Zeiten tiefer Zinsen wehrten sich die Kantone aus fiskalischen Überlegungen dagegen, die feste Einnahme ihres Fiskus zu gefährden. Je nachdem, wie sich die Zinsen entwickeln – derzeit geht es in Richtung 2 bis 2,5 Prozent –, verändert sich auch die Sichtweise der Kantone, weil die Abzüge, die entsprechend gemacht werden können, höher sind und damit die Steuereinnahmen kleiner werden.

Betrachtet man es aus der Optik der privaten Liegenschaftseigentümer, verhält es sich genau umgekehrt: Je höher die Hypothekarzinsen sind, desto interessanter ist das System, weil man entsprechend höhere Abzüge vornehmen kann. Je tiefer die Zinsen sind, umso interessanter ist es für die Eigentümer, auf das selbstgenutzte Eigentum nicht auch noch Steuern bezahlen zu müssen.

Unter Einbezug dieses Aspekts erstaunt es mich nicht, dass sich die Positionen ständig ändern. Wir wissen heute nicht, wie sich die Kantone am Schluss zum Systemwechsel äussern werden, ob sie ihn unterstützen oder nicht. Man sagt, das heutige System sei einfach, es habe sich eingespielt und werfe viel Geld ab, und zwar in die Kassen sowohl der Kantone wie auch der Gemeinden.

Es gibt viele gute Gründe, dazu überzugehen, das System abzuschaffen; Kollege Bischof hat sie erwähnt. Man fördert damit auch ein Stück weit die Verschuldung der Bevölkerung, die Verschuldung der Eigentümerinnen und Eigentümer. Wer wahrscheinlich am wenigsten Interesse daran hat, das System abzuschaffen, dürften die Banken sein, weil die Banken über die Hypotheken Geschäfte abwickeln, auch mit jungen Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümern. Für diese würde bei dieser Vorlage auch gesorgt, indem der Ersterwerb privilegiert würde. Gewisse Abzugsmöglichkeiten sind vorgesehen.

Ich habe aber das Wort ergriffen, um die Situation der Gebirgskantone und der Tourismuskantone etwas zu erläutern. Es wurde verschiedentlich gesagt, man habe Verständnis dafür, dass die Tourismuskantone diese Einnahmequelle nicht einfach so aufs Spiel setzen wollen. Selbst die Minderheit hat gesagt, dass man die Ausfälle, die es zweifellos in den Kantonen mit vielen Zweitwohnungen geben könnte, mit einer Objektsteuer, mit einer Spezialsteuer also, kompensieren wolle. Es wird also anerkannt, dass es hier eine Kategorie von Kantonen gibt, die stärker als andere Kantone betroffen sind. Das hat einen guten Grund: Schon der Anteil an Wohneigentum in den Gebirgskantonen ist proportional höher als in den städtischen Gebieten. Nur schon



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2023 • Siebente Sitzung • 14.12.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2023 • Septième séance • 14.12.23 • 08h15 • 17.400



deshalb sind die ländlichen Kantone von der Abschaffung des Eigenmietwerts eher betroffen als städtische Kantone mit einer geringeren Eigentumsquote.

Betrachtet man es unter dem Gesichtspunkt der Zweitwohnungen, ist der Anteil der Zweitwohnungen in den touristischen, in den ländlichen, in den Gebirgskantonen im Verhältnis zu den städtischeren Kantonen noch viel höher, und entsprechend sind auch die Auswirkungen dieser Steuerausfälle gross. Nun sagt man mir in den Steuerverwaltungen dieser Kantone, es sei nicht ganz einfach, abzuschätzen, wie hoch die Einnahmeinbussen aus dieser Steuer sein könnten. Natürlich hängt das mit dem jeweiligen Zinsniveau zusammen. Es hat aber auch andere Gründe, etwa die Unterscheidung zwischen Zweitwohnungen, die ausschliesslich durch den Eigentümer benutzt werden, und solchen, die vermietet werden: Das erschwert es, den gesamten Überblick zu haben.

Trotzdem sagt man mir, dass der Kanton Wallis und der Kanton Graubünden zusammengezählt Auswirkungen von gegen 120 Millionen Franken zu erwarten hätten, würde man das so umsetzen. Alleine für meinen Kanton wären das 40 Millionen Franken beim Kanton und 30 Millionen bei den Gemeinden. Es sind also empfindlich hohe Steuerausfälle, die entstehen würden, wenn nicht zwischen Zweitwohnungen und dauernd besetzten Erstwohnungen unterschieden würde.

Insofern habe ich Verständnis für die Anliegen der Tourismuskantone, der Gebirgskantone, dieses Pfand nicht leicht aus der Hand zu geben. Denn wer garantiert diesen Kantonen, dass diese Objektsteuer, die der Nationalrat jetzt angedacht hat, umsetzbar, also mehrheitsfähig ist, wenn es dazu eine Verfassungsabstimmung bräuchte? Oder man zwingt diese Kantone und die Gemeinden dann in eine Situation, die Zweitwohnungseigentümer noch mit einer speziellen Steuer zu beladen. Das ist ein Weg mit völlig ungewissem Ausgang.

Deshalb sagen die Gebirgskantone und die ländlichen Kantone zu Recht, sie möchten sich zumindest bei den Zweitwohnungen die Garantie dieser Einnahmen erhalten. Also stehe ich in dieser Frage auf der Seite der Mehrheit.

**Germann** Hannes (V, SH): Ich schliesse mich dem Votum von Kollege Engler an. Er hat genau die Gründe genannt, warum ich in dieser Frage bei der Mehrheit bin. Natürlich hat die Minderheit recht, dass es am einfachsten wäre, den Eigenmietwert, wenn schon, gänzlich abzuschaffen. Es ist ein kompliziertes und auch umstrittenes System, auch darin sind wir uns alle einig. Aber am Schluss müssen wir auch eine Güterabwägung vornehmen. Wenn die Vorlage beim Volk eine Chance haben soll, dann können wir nicht schon mal die eher ländlichen oder die Bergkantone gegen die Vorlage aufbringen. Solange es eben für die Kantone mit vielen Zweitwohnungen eine Frage ist, wie hoch die Ausfälle sein werden, und wenn befürchtet wird, dass sie sehr hoch ausfallen, werden sich diese Kantone dagegen aussprechen.

Wenn man aber die Sache aus der anderen Sicht, der Sicht der Eigentümerinnen und Eigentümer, anschaut, könnte man schon zu einem anderen Schluss kommen. Es ist klar, dass sie eher dafür sind, wenn die Ausfälle möglichst hoch sind, denn das heisst, dass sie umso mehr profitieren.

Aber jetzt haben unsere Berechnungen und die vielen Berichte aufgezeigt, dass wir uns in Richtung Aufkommensneutralität bewegen. Darum hat die Vorlage mindestens in meiner Beurteilung auch beim Volk allenfalls eine Chance. Sie hat aber keine, wenn wir die Ungewissheit haben, ob eine Objektsteuer überhaupt kommt und wie diese am Schluss ausgestaltet ist. Das zu wissen ist natürlich absolut matchentscheidend. Ich weiss es heute noch nicht, und deshalb bin ich dabei, der Mehrheit zu folgen. Wir haben diese Gewissheit nicht und würden quasi auf Zusehen hin einen Entscheid fällen. Das wäre nicht seriös.

Wenn die Differenz weiterbesteht, erhält der Nationalrat die Chance, diese Objektsteuer auszuarbeiten und uns dann vorzulegen und zu zeigen, wie diese aussieht. Dann können wir eine endgültige Güterabwägung vornehmen. Ich wäre dann eher auf der Seite des gänzlichen Systemwechsels, das heisst, dass man entweder alles oder nichts einbezieht. Damit wird das System vereinfacht. Alles andere verkompliziert es nur weiter.

Aber heute bitte ich Sie aus diesen Überlegungen, noch bei der Mehrheit zu bleiben.

**Häberli-Koller** Brigitte (M-E, TG): Wir haben diese Vorlage das letzte Mal im Jahr 2021 beraten. Ich erlaube mir deshalb, noch einige grundsätzliche Bemerkungen zu machen.

Ich unterstütze ebenfalls die Mehrheit der Kommission. An der Brisanz des Themas hat sich nichts geändert. Die Eigenmietwertbesteuerung ist seit Jahrzehnten ein umstrittenes Thema. Sie ist für die Betroffenen nach wie vor unverständlich. Die Wohneigentümer werden durch die Besteuerung einer fiktiven Miete für ihre eigenen vier Wände bestraft, das ist Tatsache. Stellen Sie sich vor, nur in der Schweiz und nur bei Wohneigentum muss dieser Nutzen auch versteuert werden. Dabei ist Wohneigentum kein Luxus, für den man nochmals zusätzlich zur Kasse gebeten werden muss.

In der Bundesverfassung ist verankert, dass Wohneigentum gefördert werden soll. Es ist in den meisten Fällen



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2023 • Siebente Sitzung • 14.12.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2023 • Septième séance • 14.12.23 • 08h15 • 17.400



auch eine Form der Altersvorsorge. Genau diese Funktion wird durch die Besteuerung des Eigenmietwerts massiv geschmälert, erst recht, wenn die Hypotheken abbezahlt sind.

AB 2023 S 1174 / BO 2023 E 1174

Es gibt viele ältere Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, die genau wegen dieser fiktiven Besteuerung des Eigenmietwerts ihr Einfamilienhaus, das sie über Jahre aufgebaut haben, das sie sich vom Mund abgespart haben, zugunsten dessen sie auf Ferien verzichtet haben, im Alter nicht mehr halten können und gezwungen sind, dieses zu verkaufen. Das kann nicht sein! Die Konsequenz des heutigen Steuersystems der Eigenmietwertbesteuerung verbunden mit dem Schuldzinsabzug ist einfach: Die Amortisation der Hypotheken wird bestraft, weil weniger in Abzug gebracht werden kann. Kein Wunder, dass die Schweiz eine der weltweit höchsten Privatverschuldungen hat! Das ist eine Gefahr für die schweizerische Volkswirtschaft und den Finanzplatz Schweiz. Uns ist manchmal einfach zu wenig bewusst, wie viele Schulden hier aufgetürmt sind. Eine Änderung der Wohneigentumsbesteuerung hin zur Abschaffung der Besteuerung dieses Eigenmietwerts ist deshalb wirklich überfällig.

Dass im Gegenzug die Kosten für Unterhalt, Verwaltung und Versicherungen nicht mehr in Abzug gebracht werden dürfen, ist einfach nur sachgerecht und richtig. Beim privaten Schuldzinsabzug dürfen wir jedoch das Kind nicht mit dem Bade ausschütten, denn dieser Abzug betrifft nicht nur die selbstnutzenden Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer, es betrifft eben alle Steuerpflichtigen. Es gilt das verfassungsmässige Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Wer einen Ertrag versteuert, muss auch die damit einhergehenden Gestehungskosten steuerlich in Abzug bringen dürfen. Dies betrifft vorliegend besonders die privaten Vermieter. Sie müssen weiterhin die Mietzinseinnahmen versteuern, also müssen sie die Kosten für Unterhalt und Schuldzinsen in angemessener Höhe abziehen können.

Wir haben uns damals im Jahr 2021 für einen Abzug in der Höhe von maximal 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge ausgesprochen. Der Nationalrat, wir haben es gehört, ist nur noch für 40 Prozent. Das ist zu wenig, und es ist ein zu hoher Preis für den vorgeschlagenen Systemwechsel. Damit würden wir mit der Revision die Ungerechtigkeit der Eigenmietwertbesteuerung beseitigen, indem wir neue Ungerechtigkeiten schaffen. Wir würden jene bestrafen, die weiterhin einen Vermögensertrag, Mieteinnahmen oder den Eigenmietwert ihrer Zweitwohnungen versteuern müssen.

Auch unsere vorberatende Kommission sieht das so – darüber bin ich sehr froh – und beantragt, an unseren Beschlüssen festzuhalten. Dies ist eine system- und verfassungskonforme Lösung. Zur Erinnerung: Heute dürfen private Schuldzinsen in der Höhe der steuerbaren Vermögenserträge plus weiterer 50 000 Franken in Abzug gebracht werden. Eine Begrenzung des Abzugs auf 70 Prozent und die Streichung der zusätzlichen 50 000 Franken wird bereits einen erheblichen und auch wünschenswerten Einfluss auf die Privatverschuldung haben.

Ich bitte Sie also, jeweils der Mehrheit der Kommission zu folgen.

Ich bemerke noch, dass ich Vizepräsidentin des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes bin.

**Sommaruga Carlo (S, GE):** Je voulais réagir ensuite à l'intervention de notre collègue Engler: je comprends bien la préoccupation des cantons de montagne et des cantons touristiques, comme le canton des Grisons duquel vous venez. Vous partez du principe que la situation actuelle garantira des revenus constants aux communes et aux cantons, alors que, finalement, si on le met sous un chapeau unique avec suppression de la valeur locative tant pour les résidences principales que pour les résidences secondaires, il y aura des pertes fiscales. Mais rien ne garantit aujourd'hui que le fait d'avoir un double système assure le niveau des entrées fiscales actuelles. Pourquoi? Parce que le propriétaire d'un bien sur la "Goldküste" de Zurich qui est endetté pour sa maison principale, mais aussi, voire moins, pour sa résidence secondaire aura tout intérêt à inverser la situation et à augmenter la charge auprès des banques sur la résidence secondaire. Moins d'argent rentrera donc dans les caisses des cantons de montagne et des communes. Vous n'auriez donc vraiment rien gagné. Il faut faire la différence: il est vrai qu'il y a beaucoup de propriétaires de logements dans les cantons de montagne et dans votre canton en particulier, et que dans les villes, les locataires sont plus nombreux. Mais j'aimerais juste vous dire qu'il faut être conséquent: on ne peut pas dire qu'on veut faire des cadeaux fiscaux aux propriétaires avec l'introduction d'un nouveau système, puisqu'on favorisera, d'une certaine manière, certaines catégories de propriétaires dans leurs propres logements, et puis, en même temps, se plaindre d'une perte dans les caisses de la Confédération ou des cantons ou des communes. A un moment donné, cela fait partie du paquet. Je pense que, dans le choix que vous faites du double système, vous n'avez aucune garantie – comme je le disais – que les entrées fiscales de vos communes et de votre canton soient maintenues. Je pense que – comme l'a aussi dit notre collègue Erich Ettlin –, il y a la question de la cohérence; c'est d'ailleurs



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2023 • Siebente Sitzung • 14.12.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2023 • Septième séance • 14.12.23 • 08h15 • 17.400



cette cohérence qui est aussi défendue par le Conseil fédéral.

**Schmid Martin (RL, GR):** Ich bin froh, dass die Minderheit Sommaruga Carlo jetzt nochmals das Thema der Zweitwohnungen aufgenommen hat. Ich würde das einmal nicht aus steuerrechtlicher Sicht anschauen. Aus unserer Sicht, der Sicht der Mehrheit, wollen wir nicht noch eine Vorlage, welche den Zweitwohnsitz fördert. Kollege Sommaruga schlägt uns vor, dass man Zweitwohnungsbesitzer in dieser Situation fiskalisch entlasten soll. Das ist nicht meine Meinung.

Wenn Sie der Minderheit von Kollege Sommaruga folgen, dann führt das ja zu diesen Steuerausfällen; letztlich wird in den Kantonen weniger bezahlt. Wir haben kein Interesse daran, dass der Zweitwohnsitz durch einen Systemwechsel noch gefördert wird. Das ist der zentrale Unterschied. Bitte beachten Sie nicht nur steuerrechtliche Aspekte, sondern beachten Sie auch raumplanungsrechtliche Aspekte. Der Aspekt, den wir einbringen wollten, betrifft den Erstwohnsitz. Es wurde auf die Rentner verwiesen, auf diejenigen Leute, die ein Problem haben. Die Mehrheit will diese Leute vom Eigenmietwert entlasten. Aber die Mehrheit will dann nicht noch die Zweitwohnungsbesitzer, die Geschäftsleute oder die Parlamentarier, die hier in Bern eine Zweitwohnung haben, entlasten. Das will die Mehrheit nicht tun.

Ich bitte Sie, hier auch an diesem Ansatz festzuhalten. Wir sind seit 2017 an dieser Vorlage, und es war damals schon die klare Absicht, dass man eben nur in diesem Bereich eine Entlastung einführen will. Derjenige, der zusätzliche Wohnungen vermietet, derjenige, der zusätzlich Ferienwohnungen für sich hält, derjenige, der ein "pied-à-terre" hat, soll in diesem Bereich von der Vorlage nicht entlastet werden.

Deshalb bitte ich Sie, hier mit der Mehrheit zu stimmen.

**Keller-Sutter Karin, Bundesrätin:** Wir sind hier in der Differenzbereinigung. Ich versuche mich deshalb nach der Diskussion, die Sie geführt haben und die doch relativ ausführlich war, relativ kurz zu fassen.

Es gibt zwei Differenzen, die noch bestehen. Ich bitte Sie, bei Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 DBG zur Besteuerung des unbeweglichen Vermögens der Kommissionsminderheit zu folgen. Der Bundesrat geht mit dem Nationalrat darin einig, dass ein vollständiger Systemwechsel die richtige Stossrichtung ist. Er hat das bereits in einer Stellungnahme am 25. August 2021 so gesagt, und er hat gesagt, dass nur mit dieser Reichweite ein Wegfall des Eigenmietwerts konzeptionell überzeugen kann. Ansonsten würden zwei parallel zu führende Systeme aufrechterhalten, das hat Ständerat Ettlin auch ausgeführt. Das wäre verwaltungsökonomisch schwerfällig. Nur mit der vollständigen Abschaffung des Eigenmietwerts würde das Vereinfachungspotenzial tatsächlich ausgeschöpft.

Jetzt ist aber auch klar – das wurde gerade von Ständerat Schmid, aber auch von Ständerat Engler gesagt –, dass mit einem solchen Schritt denjenigen Kantonen Mindereinnahmen drohen würden, die einen hohen Anteil an Zweitliegenschaften haben. Das sind namentlich Bergkantone, Tourismuskantone. Die WAK-N hat diesbezüglich die richtigen Schlüsse gezogen und eine parlamentarische Initiative eingereicht, um den betroffenen Kantonen und Gemeinden eine

AB 2023 S 1175 / BO 2023 E 1175

finanzielle Kompensation zu ermöglichen. Es trifft zu, dass hierzu eine Verfassungsänderung notwendig wäre. Die vorgesehene besondere Liegenschaftsteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften soll dabei unabhängig von den Grundsätzen der Allgemeinheit und der Gleichmässigkeit der Besteuerung sowie dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erhoben werden dürfen. Dies erlaubt eine höhere Besteuerung als bei den übrigen Liegenschaften. Allerdings, ich habe es gesagt, macht diese Ungleichbehandlung eine Verfassungsnorm unumgänglich. Die WAK des Nationalrates hat diesbezüglich am 17. November 2023 eine Vernehmllassung eröffnet. Der Bundesrat hat noch nicht Stellung genommen; wir wurden auch eingeladen. Materiell kann ich hierzu im Namen des Bundesrates also noch nicht Stellung nehmen. Ich bitte Sie aber, hier der Minderheit zu folgen.

Dann zur Frage der Ausgestaltung des allgemeinen Schuldzinsenabzugs gemäss Artikel 33 Absatz 1 Buchstabe a erster Satz DBG: Hier bitte ich Sie, der Kommissionsmehrheit zu folgen. Für den Bundesrat ist eine sachgerechte Ausgestaltung der Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen zentral. Auch das haben wir in unserer Stellungnahme vom August 2021 gesagt und mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass eine vollständige Aufhebung des allgemeinen Schuldzinsenabzugs verfassungsrechtlich nicht haltbar wäre. Der Ständerat hat in dieser Hinsicht die Weichen bereits so gestellt, wie sich das der Bundesrat vorstellt. Werden Zinsaufwendungen künftig nur noch im Umfang von 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge abziehbar sein, wird eine Begrenzung der Anreize zur privaten Verschuldung sichergestellt.

Der Nationalrat geht hier restriktiver vor, indem er eine Begrenzung von 40 Prozent vorschlägt. Es gibt hier sicherlich nicht einfach eine reine Lehre oder eine mathematisch korrekte Formel für die Zuordnung von Schuld-



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2023 • Siebente Sitzung • 14.12.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2023 • Septième séance • 14.12.23 • 08h15 • 17.400



zinsen. Ob der Schuldzinsenabzug grosszügiger oder restriktiver ausfallen soll, ist in erster Linie auch eine politische Frage, die Sie zu entscheiden haben. Ich habe im nationalrätslichen Plenum gesagt, dass die Ausgestaltung des Schuldzinsenabzugs keine exakte Wissenschaft sei; das habe ich auch hier wiederholt. Es ist ein Abzug von 40 Prozent oder einer von 70 Prozent möglich. Beide Varianten sind denkbar. Aber der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme 70 Prozent beantragt. Ein vollständiges Verbot des Abzugs der privaten Schuldzinsen, wie von der Kommissionsminderheit beantragt, geht eindeutig zu weit.

Ich bitte Sie, hier der Mehrheit zu folgen.

### *Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 17.400/6249)

Für den Antrag der Mehrheit ... 36 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 8 Stimmen

(0 Enthaltungen)

### **Ziff. 1 Art. 33 Abs. 1 Bst. a; Ziff. 2 Art. 9 Abs. 2 Bst. a**

#### *Antrag der Mehrheit*

Festhalten

#### *Antrag der Minderheit*

(Zanetti Roberto, Sommaruga Carlo, Thorens Goumaz)

Zustimmung zum Entwurf WAK-S

### **Ch. 1 art. 33 al. 1 let. a; ch. 2 art. 9 al. 2 let. a**

#### *Proposition de la majorité*

Maintenir

#### *Proposition de la minorité*

(Zanetti Roberto, Sommaruga Carlo, Thorens Goumaz)

Adhérer au projet CER-E

**Bischof** Pirmin (M-E, SO), für die Kommission: Hier geht es um die zweite grosse Differenz zum Nationalrat, nämlich um die Frage der schon verschiedentlich zitierten Schuldzinsabzüge. Um Missverständnisse zu vermeiden: Mit dieser Reform werden die Schuldzinsabzüge grundsätzlich abgeschafft. Wer eine Liegenschaft hat, darin wohnt und sonst keine Vermögenswerte besitzt, muss neu den Eigenmietwert nicht mehr auf der Einkommensseite versteuern. Dafür darf er auch keine Abzüge mehr machen für die Zinsen auf Hypothekarschulden, die er oder sie aufgenommen hat. Wenn man umstellt, ist das im System konsequent.

Jetzt sprechen wir über eine Ausnahme. Bisher war es uneingeschränkt zulässig, alle Arten von Schuldzinsen im enormen Umfang von 50 000 Franken pro Jahr abzuziehen. Das ist wirklich viel. Hypothekarschulden, Konsumkredite, Darlehensaufnahmen, die Sie gemacht haben – für alles konnten Sie Schuldzinsen abziehen. Diese Pauschalabzugsfähigkeit von 50 000 Franken wird gestrichen, diese gibt es nicht mehr.

Jetzt gibt es auch mit der Reform ausnahmsweise weiterhin Abzugsmöglichkeiten für den Fall, dass Sie Vermögenserträge erzielen. Wenn Sie also nicht nur eine Liegenschaft haben, in der Sie wohnen, sondern wenn Sie in einem Teil der Liegenschaft oder in einer anderen Liegenschaft eine Wohnung oder mehrere Wohnungen vermietet haben, bekommen Sie dafür im Gegensatz zum Eigenmietwert wirklich ein Einkommen, nämlich die Mietzinsen. Diese Mietzinsen müssen Sie natürlich versteuern. In diesem Umfang soll es weiterhin möglich sein, dass Sie auch Abzüge machen können. Es wäre nicht konsequent, wenn Sie als Vermieter Mietzinseinnahmen erzielen und dabei Kosten haben, diese aber nicht abziehen dürften. Das wäre mit dem System der Gewinnungskosten nicht vereinbar. Das ist eigentlich unbestritten. Die Frage ist nun, in welchem Umfang man diese Ausgaben, wenn man Vermögenserträge hat, abziehen darf. Da sind sich die beiden Räte nicht einig.

Der Nationalrat meint, man solle noch 40 Prozent abziehen dürfen; das gilt für 60 Prozent der entsprechenden Ausgaben also nicht. Dies wäre also ein relativ schlechtes Geschäft für Personen, die Wohnungen vermieten oder andere Vermögenserträge haben. Auf der anderen Seite steht die ständerätsliche Position, es ist die gleiche wie die bundesrätsliche; Sie haben es vorhin von der frisch gewählten Vizepräsidentin des Bundesrates gehört. Man will nicht auf 100 Prozent gehen – das wäre die vollständige Abzugsfähigkeit –, aber zumindest auf 70 Prozent. Etwas mehr als zwei Drittel der entsprechenden Zinsen sollen also abzugsfähig bleiben, wenn sie den entsprechenden Erträgen gegenüberstehen. Es gibt zudem eine Minderheit, die die Abzugsfähigkeit hier vollständig streichen möchte.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2023 • Siebente Sitzung • 14.12.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2023 • Septième séance • 14.12.23 • 08h15 • 17.400



Zusammen mit der deutlichen Mehrheit der Kommission – sie hat das mit 9 zu 3 Stimmen bei 1 Enthaltung entschieden – bitte ich Sie, bei der ständerätslichen Version bzw. bei der bundesrätslichen Version, bei den 70 Prozent, zu bleiben und sowohl die nationalrätsliche Lösung, 40 Prozent, als auch die Lösung der Minderheit, die null vorsieht, abzulehnen.

**Sommaruga Carlo** (S, GE): Lors de l'élaboration du projet, après moult discussions en commission, la majorité de cette dernière a estimé qu'avec le changement de système, plus aucune déduction pour des intérêts passifs privés ne pouvait être opérée. Vous le trouvez sur le dépliant; c'est la proposition initiale de la commission. Cela est en cohérence avec le changement de système.

Pour ce qui est des dettes hypothécaires liées à la propriété du logement à usage personnel, il n'y a plus à les déduire dès lors que le revenu en nature que constitue la valeur locative n'est plus fiscalisé. Dans le cas d'une personne propriétaire de plus d'un logement, les intérêts hypothécaires des logements ne servant pas de logement propre peuvent continuer à être déduits à concurrence du revenu locatif. Mais on parle des dettes privées au sujet desquelles le débat a été fort long et complexe en commission. En fin de compte, il apparaît que le système de déduction des intérêts passifs privés selon le pourcentage de rendement de la fortune, à 40 pour cent comme le propose le Conseil national ou à 70 pour cent comme le propose notre Conseil, favorise les plus aisés de notre société. En effet, plus la fortune est importante, plus le revenu est élevé et plus la déduction est conséquente. Je donne un exemple: si le contribuable a une fortune de 20 millions de francs et réalise un rendement de 5 pour cent à 1 million de francs, il pourra déduire des intérêts passifs à concurrence de 400 000 francs selon la proposition du Conseil national et de 700 000 francs selon la proposition de

AB 2023 S 1176 / BO 2023 E 1176

la majorité de notre commission. Cela montre l'importance de cette déduction des intérêts passifs privés. Si la fortune du contribuable est de 100 000 francs, avec un rendement de 5 pour cent également, c'est-à-dire 5000 francs, la déduction pourra s'élever uniquement à 2000 francs dans un cas et à 3500 francs dans l'autre hypothèse. Mais si, comme la majorité des contribuables, ce dernier n'a pas de fortune, il ne pourra déduire aucun intérêt passif. Comme le disait si bien en commission notre ancien collègue Roberto Zanetti, la déduction fiscale des intérêts passifs privés est une subvention fiscale pour les riches lorsqu'elle est à 70 pour cent et pour les superriches lorsqu'elle est à 40 pour cent. Puisque c'est chaque fois plus petit, cela favorise proportionnellement les plus riches. Pour cette raison, il a proposé de revenir à la solution initiale de notre projet, c'est-à-dire de biffer toute possibilité de réduire les intérêts passifs privés, puisque c'est la situation de la plupart de la population, car le grand endettement dans notre pays est un endettement hypothécaire et non privé.

M. Roberto Zanetti soulignait que le fait d'inscrire dans la loi ces déductions, qui favorisent de manière éhontée les riches et les très riches contribuables de notre pays, était, en plus, un argument choc dans le cadre de référendums qui seraient lancés. Il suffit de penser aux divers référendums rejetés en matière de réformes fiscales – moins coûteuses que celle-ci –, pour savoir quelle fin cela pourrait avoir si l'on introduisait ce genre de déductions fiscales. Dès lors, c'est grâce à la proposition de minorité Zanetti Roberto, que je reprends, qu'existe le triple avantage de la cohérence du système, de la justice sociale et de la réduction des risques de succès d'un référendum.

A vous de voir ce que vous voulez en faire, mais je vous invite à suivre la proposition de minorité Zanetti Roberto que j'ai reprise.

**Ettlin Erich** (M-E, OW): Das Beispiel, das Kollege Sommaruga jetzt erwähnt hat, kommt immer wieder: Die Reichen oder Superreichen würden dann ihre Schuldzinsen abziehen können. Aber wenn man reich ist, muss man sich fragen, wieso man Schulden macht – nur um sie abziehen zu können? Das ist auch nicht sinnvoll. Wir lösen das Problem ja beim Wohneigentum. Unabhängig davon, ob man vorhin der Minderheit oder der Mehrheit zugestimmt hat, haben wir dort noch das Thema der vermieteten Wohnungen und anderer Erträge. Wie es der Kommissionssprecher schon gesagt hat, schränken wir ja den Schuldzinsenabzug noch einmal ein. 1998 wurden die Schuldzinsenabzüge in einem Paket das erste Mal überhaupt begrenzt. Vorher gab es keine Begrenzung für den Schuldzinsenabzug. Dann hat man ihn auf 50 000 Franken, das wurde gesagt, und den Vermögensertrag begrenzt. Man muss also einen Vermögensertrag erzielen, um Schuldzinsen abziehen zu können – kein Vermögensertrag, kein Schuldzinsenabzug.

Eine Wohnung kaufen und das Geld da anlegen, das tun nicht nur die Reichen und Superreichen, sondern auch Leute, die ihr Pensionskapital beziehen, vielleicht eine Wohnung für ihr Alter vorsehen, aber noch nicht selbst darin wohnen. Sie lassen diese Wohnung fremdfinanzieren und setzen vielleicht teilweise ihr Vorsorge-



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2023 • Siebente Sitzung • 14.12.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2023 • Septième séance • 14.12.23 • 08h15 • 17.400



kapital ein, um sie dann später selbst nutzen zu können. Bei diesen Personen würden wir sagen, dass sie nicht alles abziehen können. Bei 40 Prozent sowie kombiniert mit einer Normalbelastung und einem höheren Zins besteht ein Risiko für Personen, die eine Mietwohnung kaufen, um sie zu vermieten, und dadurch einen Teil ihres knappen Kapitals anlegen. Da ist man auch besser gegen Inflation gesichert, als wenn man das Geld anderweitig anlegt. Dort würden wir einschränken.

Deshalb hat der Ständerat mit 70 Prozent, denke ich, eine gute Zwischenlösung gewählt. Das löst diese Probleme, weil man auch bei einem hohen Zins keine höhere Belastung hat. Aber bei einem Abzug von 40 Prozent schränkt man diese Fälle ein. Deshalb ist die Lösung des Ständerates von 70 Prozent sachgerecht. Das ist eine Einschränkung zum heutigen System, der Berichterstatter hat es gesagt: Die 50 000 Franken fallen weg. Man muss einen steuerbaren Vermögensertrag erzielen. Dann sind von diesem steuerbaren Vermögensertrag auch nur 70 Prozent abzugsfähig. Die Einschränkung ist nicht unwesentlich; auch Kollegin Häberli-Koller hat das gesagt.

Deshalb bitte ich Sie, jetzt nicht auf irgendwelche komischen Konstrukte zu schauen, wenn es also etwa Leute gäbe, die Vermögen haben und dann noch Schulden aufnehmen, nur um Steuern abzuziehen, während der Rest an die Banken gehen würde. Sollte es das geben, verstehe ich das nicht. Deshalb sind 70 Prozent richtig. Ich bitte Sie hier, der Mehrheit zuzustimmen.

**Sommaruga** Carlo (S, GE): On laisse entendre que ce que notre collègue Zanetti et moi-même avons défendu en commission est une pure création de l'esprit. En fait, les personnes qui ont une certaine fortune pourraient faire le choix, tout simplement, de s'endetter pour dégager des fonds et, par exemple, acheter un paquet d'actions. Il y a là une possibilité de gain en capital qui n'est pas fiscalisé et, en même temps, elles peuvent déduire les intérêts sur l'emprunt. On voit là qu'il y a une possibilité de le faire, et je pense que c'est cela qu'il faut éviter, c'est-à-dire de donner davantage de possibilités à ceux qui ont des moyens.

**Bischof** Pirmin (M-E, SO), für die Kommission: Eine Korrektur zu den Ausführungen von Kollege Sommaruga: Die ganz vermögenden Menschen in diesem Land könnten Abzüge von 70 Prozent machen, wenn sie zum Beispiel – das hat er gerade genannt – ein Aktienpaket oder Liegenschaften erwerben. Da hat er schon recht, aber die wirklich vermögenden Menschen in diesem Land gründen einfach eine Aktiengesellschaft, weil sie dann nämlich 100 Prozent der Zinsen abziehen können. Das ist der viel einfachere Weg. Bestrafen würden Sie mit der Variante der Minderheit diejenigen kleinen Eigentümerinnen und Eigentümer, die einen Teil ihres Hauses – ich habe das bei meinen Eltern bzw. meinem Elternhaus erlebt –, vielleicht den ersten Stock, ein oder zwei Zimmer, vermietet haben. Sie könnten dann nichts mehr abziehen. Die ganz Vermögenden haben aber kein Problem, weil sie 100 Prozent über juristische Personen abziehen können.

Ich bitte Sie, hier der Mehrheit zu folgen.

**Ettlin** Erich (M-E, OW): Wir machen hier keine Kommissionssitzung, aber, es tut mir leid, ich möchte einfach etwas klarstellen – ansonsten hätte ich Kollege Sommaruga falsch verstanden -: Jemand, der ein Aktienpaket kauft und auf steuerfreien Kapitalgewinn aus ist, kann keine Schuldzinsen abziehen. Der steuerfreie Kapitalgewinn, wenn also ein Aktienpaket gekauft und zu einem besseren Preis verkauft wird, führt nicht zu einem Vermögensertrag und somit auch nicht zu einem Abzug der Schuldzinsen. Das ist bereinigt und gelöst: kein Vermögensertrag, kein Abzug der Schuldzinsen.

**Präsidentin** (Herzog Eva, Präsidentin): Die Frau Bundesrätin hat sich zu dieser Differenz bereits geäussert.

### Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 17.400/6250)

Für den Antrag der Mehrheit ... 27 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 9 Stimmen

(0 Enthaltungen)

**Bischof** Pirmin (M-E, SO), für die Kommission: Ich muss im Auftrag der Redaktionskommission noch eine Bemerkung zu einem Artikel machen, den Sie nicht auf der Fahne haben. Es ist Artikel 72y des Steuerharmonisierungsgesetzes. Die Redaktionskommission hat festgestellt, dass dieser Artikel inzwischen von der Realität überholt ist. Seit dem 1. Januar 2022 ist nämlich ein neuer Artikel 72 StHG in Kraft, der die Anpassung der kantonalen Gesetzgebungen generell regelt. Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat diesen Sachverhalt bestätigt. Dieser Artikel wird also aus dem Gesetzestext gestrichen, obschon wir ihn einmal so verabschiedet haben. Das als Feststellung der Redaktionskommission.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2023 • Siebente Sitzung • 14.12.23 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2023 • Septième séance • 14.12.23 • 08h15 • 17.400



Dann erlaube ich mir noch eine Bemerkung zur Petition 22.2038, "Ermöglichen von Härtefallregelungen beim

AB 2023 S 1177 / BO 2023 E 1177

Eigenmietwert", die auch in Zusammenhang mit dieser Beratung steht. Die Kommission hat sich im Anschluss an die Beratung der parlamentarischen Initiative 17.400, "Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung", auch mit dieser Petition beschäftigt und sie zur Kenntnis genommen. Das Komitee "Eigenmietwert-Nein" möchte ja, dass die Einführung einer Härtefallregelung geprüft wird. Das Anliegen ist jedoch mit der vorliegenden, beschlossenen Abschaffung des Eigenmietwertes hinfällig geworden.

Schliesslich habe ich noch eine Präzisierung anzubringen, weil ich nicht ganz sicher bin, ob ich das im Eintrittsvotum richtig gesagt habe. Die Aussage in Bezug auf die öffentliche Hand muss natürlich heißen: Je höher das Zinsniveau ist, desto tiefer sind die Einnahmenausfälle der öffentlichen Hand – nicht umgekehrt.

**Präsidentin** (Herzog Eva, Präsidentin): Das Geschäft geht an den Nationalrat.

Wie vom Berichterstatter ausgeführt, hat die Kommission im Rahmen ihrer Beratung auch von der Petition 22.2038 des Komitees "Eigenmietwert-Nein", "Ermöglichen von Härtefallregelungen beim Eigenmietwert", Kenntnis genommen und sie gemäss Artikel 126 Absatz 2 des Parlamentsgesetzes behandelt.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2024 • Vierzehnte Sitzung • 25.09.24 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2024 • Quatorzième séance • 25.09.24 • 15h00 • 17.400



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)

**Präsident** (Nussbaumer Eric, Präsident): Die verbleibenden Differenzen beraten wir in einer Debatte. Wir behandeln dabei auch das Geschäft 22.454.

**Schneeberger Daniela** (RL, BL), für die Kommission: Für diejenigen, die hier sind und die es tatsächlich interessiert: Ich werde mich jetzt zuerst über die Objektsteuer äußern, weil wir diese Vorlage im Nationalrat noch nie behandelt haben. Am Schluss der Debatte werde ich dann noch einmal auf die Differenzen bei der Wohneigentumsbesteuerung eingehen. Die Vorlage steht in einem engen Zusammenhang zur parlamentarischen Initiative 17.400, welche die Abschaffung des Eigenmietwerts bezweckt.

Am 16. August 2022 startete Ihre Kommission einen Anlauf, um die Grundlagen für einen vollständigen Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung zu schaffen. Sie lancierte mit 13 zu 10 Stimmen bei 1 Enthaltung die parlamentarische Initiative 22.454. Diese bezweckt mittels einer neuen Verfassungsbestimmung, dass die Kantone oder die Gemeinden beim Wegfall des Eigenmietwerts auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften eine besondere Liegenschaftssteuer erheben können. Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens gab auch die WAK-S der Initiative am 19. Juni 2023 mit 7 zu 5 Stimmen Folge. Das Vernehmlassungsverfahren zur vorliegenden Initiative dauerte vom 17. November 2023 bis zum 4. März 2024; insgesamt sind 54 Stellungnahmen eingegangen. Der Ergebnisbericht fiel durchzogen aus. Am 25. Juni 2024 entschied die WAK-N mit 25 zu 0 Stimmen, die Vorlage weiterhin zu unterstützen und entsprechend den verfahrensrechtlichen Vorgaben den Bundesrat zur Stellungnahme einzuladen.

Wichtig bei dieser Vorlage ist: Die besondere Liegenschaftssteuer kann nur dann zur Anwendung kommen, wenn der Mietwert von selbstgenutzten Zweitliegenschaften vom Bund und von den Kantonen nicht mehr



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2024 • Vierzehnte Sitzung • 25.09.24 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2024 • Quatorzième séance • 25.09.24 • 15h00 • 17.400



besteuert und der vollständige Systemwechsel vollzogen wird. Damit wird in der vorgeschlagenen Verfassungsbestimmung eine enge Verbindung zur parlamentarischen Initiative 17.400 geschaffen. Diese wechselseitige Abhängigkeit ist sachlich notwendig, weil eine Abweichung von den Besteuerungsgrundsätzen nach Artikel 127 Absatz 2 der Bundesverfassung nur im Falle einer Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften und aufgrund der damit verbundenen Mindereinnahmen zu rechtfertigen ist. Andernfalls sollen die Kantone die besondere Liegenschaftssteuer nicht erheben dürfen.

Sollte sich der Nationalrat heute für den vollständigen Systemwechsel entscheiden, bittet Sie die WAK-N mit 25 zu 0 Stimmen, also einstimmig, auf diese Vorlage einzutreten. Klar ist aber auch: Sollte der Rat dem vollständigen Systemwechsel, also der Abschaffung des Eigenmietwerts mit Einbezug der Zweitwohnungsliegenschaften, nicht zustimmen, ergäbe diese Vorlage keinen Sinn mehr. In diesem Fall würde Ihre Kommission diese zurückziehen.

Wie gesagt, zu den Differenzen in der Vorlage 17.400 zur Eigenmietwertbesteuerung werde ich am Schluss Stellung nehmen.

**Amaudruz** Céline (V, GE), pour la commission: Comme vous l'avez vu, les deux objets, à savoir l'initiative parlementaire 17.400, "Imposition du logement. Changement de système", et l'initiative parlementaire 22.454, "Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires", sont liés. Lors de cette intervention, je parlerai uniquement de l'introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires et je parlerai des divergences en conclusion.

L'initiative parlementaire 22.454, "Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires", a été discutée lors de la séance du 25 juin 2024 de la Commission de l'économie et des redevances de notre conseil. Cette initiative est directement liée au changement complet de système concernant la valeur locative fictive. L'initiative prévoit l'introduction d'une nouvelle disposition dans la Constitution fédérale, l'article 127 alinéa 2bis, permettant aux cantons et aux communes de prélever un impôt immobilier spécial sur les résidences secondaires à usage personnel, et de compenser ainsi les pertes de recettes qui découleraient vraisemblablement du changement de système complet en matière d'imposition de la valeur locative. Un impôt sur les propriétés ne pourrait être appliqué que si la valeur locative des propriétés secondaires n'était plus imposée par la Confédération et les cantons. Cette disposition crée ainsi un lien étroit avec l'initiative parlementaire 17.400. Cette interdépendance est justifiée, car la seule suppression de la valeur locative sur les propriétés secondaires permettrait de justifier une dérogation aux principes fiscaux selon l'article 127 alinéa 2 de la Constitution fédérale. Sinon, les cantons ne devraient pas être autorisés à prélever cette taxe.

Notre commission vous demande à l'unanimité, c'est-à-dire par 25 voix contre 0 et aucune abstention, d'adopter ce projet. Cependant, il est clair que si le conseil n'approuvait pas le changement complet du système, c'est-à-dire la suppression de la valeur locative fictive pour les résidences secondaires, ce projet n'aurait plus de sens. Dans ce cas, la commission retirerait son projet conformément à l'article 73 alinéa 1 de la loi sur l'Assemblée fédérale, qui permet le retrait tant que le conseil ne s'est pas prononcé.

Je vous remercie dès lors de bien vouloir suivre votre commission et de soutenir l'introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires.

**Feller** Olivier (RL, VD): Je vais aujourd'hui défendre les deux propositions de minorité qui portent mon nom. Dans un souci d'efficacité propre à mon parti, je vais également prendre position dans la foulée au nom du groupe libéral-radical, et ainsi, je me contenterai d'une intervention, ce qui ne devrait pas vous attrister.

Je déclare mes liens d'intérêts professionnels: je suis directeur de la Chambre vaudoise immobilière, ce qui comprend la fonction de secrétaire général de la Fédération romande

AB 2024 N 1866 / BO 2024 N 1866

immobilière. Voilà, j'ai déjà utilisé 45 secondes, il faut que je me dépêche.

Nous avons à faire un premier choix aujourd'hui: soit nous optons pour un changement complet de système, qui englobe la suppression de l'impôt sur la valeur locative qui frappe les résidences secondaires, soit nous optons pour un changement partiel, qui ne concerne que les résidences principales. Le groupe libéral-radical, à l'instar du Conseil des Etats, souhaite se contenter d'un changement partiel qui ne vise à abolir l'impôt sur la valeur locative que dans le cas des résidences principales. La proposition de minorité qui porte mon nom, va dans ce sens.

Un changement complet de système nous paraît irréaliste. En effet, pour compenser les pertes de recettes fiscales liées à la suppression éventuelle de l'impôt sur la valeur locative qui frappe les résidences secondaires, la Commission de l'économie et des redevances de notre conseil souhaite introduire un nouvel impôt spécial,



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2024 • Vierzehnte Sitzung • 25.09.24 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2024 • Quatorzième séance • 25.09.24 • 15h00 • 17.400



un impôt immobilier, un impôt foncier particulier qui pourrait être plus lourd que ce qui est aujourd'hui autorisé par le Tribunal fédéral. C'est pourquoi il faut passer par une modification de la Constitution fédérale. Donc, on est quand même un peu dans une situation absurde: le but premier de l'objet dont nous discutons était de supprimer l'impôt sur la valeur locative; or on se retrouve dans la situation que si l'on veut supprimer l'impôt sur la valeur locative, il faut en même temps plaider pour une augmentation importante d'un impôt foncier qui frapperait les résidences secondaires. En plus, les cantons qui sont particulièrement concernés par les résidences secondaires, parce que ce sont des cantons touristiques – je pense au canton du Valais et au canton des Grisons –, sont de toute façon contre l'impôt spécial sur les résidences secondaires; en fait, ils ne veulent pas de changement du tout.

En bref, nous vous invitons, avec le groupe libéral-radical, à suivre le Conseil des Etats et à vous limiter à un changement partiel de système qui ne concerne que les résidences principales.

Le deuxième enjeu dont nous avons à débattre aujourd'hui – il s'agit de la deuxième proposition de minorité qui porte mon nom la minorité I – concerne les modalités de déduction des intérêts privés passifs. Le groupe libéral-radical vous propose de soutenir la version du Conseil des Etats, qui est d'ailleurs celle qui est également soutenue par le Conseil fédéral.

Aujourd'hui, les intérêts privés passifs peuvent être déduits à concurrence du revenu imposable de la fortune majorée de 50 000 francs. La décision du Conseil des Etats vise à permettre la déduction des intérêts passifs privés, à concurrence de 70 pour cent du revenu imposable de la fortune. Nous vous proposons d'en rester à ce système soutenu par le Conseil des Etats et par le Conseil fédéral.

La majorité de la Commission de l'économie et des redevances propose un nouveau système qui vise à mettre en relation la déduction des intérêts passifs privés avec les valeurs patrimoniales immobilières situées en Suisse, à l'exception du logement que l'on occupe soi-même. J'ai lu à deux ou trois reprises le texte voulu par la majorité. Je vous avoue que ce n'est qu'à la cinquième ou sixième lecture que j'ai commencé à comprendre partiellement le sens de ce qui était proposé. C'est donc une version particulièrement compliquée qui nous est proposée, et qui est également susceptible de créer des situations inéquitables.

Je prends l'exemple d'un locataire qui n'est absolument pas concerné par l'enjeu de la valeur locative. Par hypothèse, ce locataire est un musicien professionnel. Il est violoncelliste. Il joue à l'Orchestre de chambre de Lausanne ou bien à l'Orchestre symphonique de Berne ou à l'Orchestre de la Tonhalle de Zurich – peu importe l'orchestre, il est violoncelliste. Il a besoin d'un nouveau violoncelle. Cela coûte 100 000 francs. Malheureusement, il n'a que 80 000 francs sur son compte bancaire. Il a donc besoin d'un crédit de 20 000 francs pour acheter un nouveau violoncelle afin de pouvoir continuer à jouer les symphonies de Beethoven avec l'Orchestre de chambre de Lausanne. Avec le système proposé par la majorité de la commission, ce musicien professionnel ne pourra plus déduire les intérêts passifs privés liés au crédit qu'il doit contracter pour acheter son instrument de musique afin de pouvoir continuer à exercer son métier.

Cet exemple montre bien que la proposition de la majorité de la commission peut provoquer des situations inéquitables sans lien avec l'impôt sur la valeur locative; nous vous proposons donc de suivre la minorité Feller et la minorité I (Feller).

**Präsident** (Nussbaumer Eric, Präsident): Der Antrag der Minderheit II (Hess Erich) wird von Herrn Pamini begründet.

**Pamini** Paolo (V, TI): Als Mitunterzeichner möchte ich den Antrag der Minderheit Hess Erich kurz begründen. Es geht vorliegend um den Schuldzinsenabzug. Schuldzinsen sind bekanntlich als Gewinnungskosten deswegen abzugsfähig, weil sie in Zusammenhang mit steuerbaren Einkünften stehen. Wenn wir nun den Eigenwert abschaffen würden, was wir auch wünschen, wären Schuldzinsen im Zusammenhang mit selbstbewohnten Immobilien nicht mehr abzugsfähig. Das ist völlig im Sinne der Steuersystematik. Wenn man sich jedoch verschuldet, um zum Beispiel bewegliches Vermögen zu finanzieren oder um fremdvermietete Immobilien zu finanzieren, dann hätten solche Schuldzinsen immer noch den Charakter von Gewinnungskosten und sollten deswegen abzugsfähig sein.

Mit dem Antrag der Mehrheit der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates wird als Kompromiss vorgeschlagen, dass die sogenannte quota-restriktive Methode angewandt wird. Das heißt, dass Schuldzinsen im Verhältnis der fremdvermieteten Immobilien zum Gesamtvermögen, das heißt zum Total der Aktiven, abzugsfähig sind. Das ist ein Kompromiss, den man an sich verstehen kann; er ist besser als nichts, und das Gelingen der Vorlage ist natürlich wichtiger. Wir bekämpfen aber den Antrag der Mehrheit trotzdem, weil sich vor allem Unternehmer – ich denke insbesondere an KMU-Unternehmer – privat verschulden, um Liquidität in die eigene Firma, in die eigene Beteiligung einzuschiessen. Genau diese Leute würden unter der



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2024 • Vierzehnte Sitzung • 25.09.24 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2024 • Quatorzième séance • 25.09.24 • 15h00 • 17.400



Version der Mehrheit leiden. Wir bestehen deshalb auf die konsequente steuersystematische Version, dass Schuldzinsen insofern abzugsfähig sind, solange sie eben den Charakter von Gewinnungskosten haben.

**Badran Jacqueline (S, ZH):** Der Minderheitsantrag Hess Erich beschreibt, wenn ich Sie richtig verstanden habe, eigentlich die Tatsache, dass ein normaler Häuschenbesitzer oder jemand mit einer Eigentumswohnung, der sonst nicht viel hat, nichts mehr abziehen kann. Demgegenüber könnte derjenige, der hohe Vermögenserträge aus Aktien oder Obligationen hat, weiterhin sein Haus steueroptimiert beleben, um dann an den Aktienmärkten Aktien zu kaufen, und das dann steuerlich von den Erträgen abziehen. Das heisst, dass mit diesem Minderheitsantrag nur stark vermögende Personen begünstigt würden und Steueroptimierungen für diese weiter zugelassen wären. Habe ich das richtig verstanden?

**Pamini Paolo (V, TI):** No, non esattamente, cara collega. Perché con la nostra proposta di minoranza ci basiamo su un'applicazione coerente della Costituzione federale. Secondo il principio della capacità contributiva, una persona che sostiene dei costi per conseguire dei redditi deve essere in grado di poterli dedurre. Altrimenti abbiamo una sovratassazione della sua vera capacità contributiva, il che sarebbe anticonstituzionale.

**Hess Erich (V, BE):** Geschätzter Herr Nationalrat Pamini, kann es nicht allenfalls sein, dass private Personen plötzlich juristische Personen gründen, damit in Zukunft der Abzug für den Unterhalt wie der Zinsabzug getätigert werden kann und somit juristische und natürliche Personen nicht mehr gleich behandelt werden?

**Pamini Paolo (V, TI):** Ich danke Ihnen, Herr Kollege. Genau das offenbart das grundlegende Problem bei der Version der Mehrheit. Deswegen habe ich mit Überzeugung Ihren Minderheitsantrag mitunterzeichnet.

AB 2024 N 1867 / BO 2024 N 1867

**Müller Leo (M-E, LU):** Bei der Vorlage 17.400 haben wir zwei Differenzen zu bereinigen. Die Mitte-Fraktion bittet Sie eindringlich, bei den beiden Differenzen der Mehrheit zu folgen.

Zur ersten Differenz: Hier geht es um den Systemwechsel. Es stellt sich die Frage, ob der Systemwechsel vollständig vollzogen werden soll, wie das die Mehrheit der Kommission will, oder nur bei der erstbewohnten Wohnung. Wir sind klar der Meinung, dass es einen vollständigen Systemwechsel braucht, und zwar aus folgenden Gründen:

Erstens besteht die Missbrauchsgefahr, dass der Wohnort zwischen Wohnungen gewechselt werden kann, wenn Unterhaltsarbeiten anstehen. Man kann dann in die Wohnung ziehen, wo keine Abzüge zugelassen sind, und jene Wohnung renovieren und die Abzüge dort geltend machen, wo der Abzug möglich ist, und dann wieder zurückwechseln. Hier öffnet man Missbräuchen Tür und Tor.

Zweitens besteht das Missbrauchspotenzial, dass Sie Hypothekarschulden dann auf jene Wohnung verlegen, wo Sie den Hypothekarzins weiterhin abziehen können. Wir sind hier in diesem Raum, um korrekt zu legiferieren, und eine solche Legifizierung würde unseren Ansprüchen an uns als Gesetzgeber nicht genügen.

Dann weise ich noch darauf hin, dass sich der Bundesrat bereits in seiner Stellungnahme vom 25. August 2021 klar und deutlich für den vollständigen Systemwechsel aussprach. Er hielt fest, dass nur ein vollständiger Systemwechsel konzeptionell zu überzeugen vermöge. Andernfalls müssten zwei Parallelsysteme aufrechterhalten werden; verwaltungsökonomisch sei das schwerfällig und ungünstig. Das Vereinfachungspotenzial eines Systemwechsels werde dadurch nicht ausgeschöpft. Ich bitte Sie also, bei Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b DBG der Mehrheit zu folgen.

Ebenso bitte ich Sie, bei der zweiten Differenz, bei den Schuldzinsabzügen, die in Artikel 33 Absatz 1 DBG und entsprechend im Steuerharmonisierungsgesetz geregelt sind, auch der Mehrheit zu folgen. Wir hatten jetzt zwei Beschlüsse: Der Nationalrat wollte noch 40 Prozent der Vermögenserträge zum Abzug zulassen, der Ständerat 70 Prozent. Beide Varianten vermochten nicht zu überzeugen. Wir haben uns jetzt aufgrund eines ausführlichen Berichtes der Verwaltung nochmals intensiv damit auseinandergesetzt und uns für die quota-restriktive Methode entschieden. Das heisst, dass nur noch Schuldzinsen im Verhältnis der belasteten und nicht bewohnten Immobilien zum Gesamtvermögen abgezogen werden dürfen. Das ist die Quote, die dann zum Abzug zugelassen wird.

Jetzt wird argumentiert, ja, es gebe andere Nachteile. Diese können nicht ganz aus der Welt geschafft werden. Aber wenn Sie den Systemwechsel wollen, müssen Sie jetzt dem Kompromiss zustimmen. Alle, die weitere Schuldzinsabzüge zulassen wollen, nehmen hier und heute in Kauf, dass der Systemwechsel nicht gelingt – das wollen wir hoffentlich alle nicht.

Ich bitte Sie also, hier jeweils der Mehrheit zuzustimmen.





## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2024 • Vierzehnte Sitzung • 25.09.24 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2024 • Quatorzième séance • 25.09.24 • 15h00 • 17.400



Ich komme noch kurz zur Vorlage zur Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften. Hier, das haben Sie gehört, hat die Kommission Eintreten und Zustimmung beantragt. Das mache ich im Namen unserer Fraktion auch. Denn es geht darum, dass die Kantone, die bei Zweitwohnungen von Steuerausfällen betroffen sind, ein Instrument in die Hand bekommen, um weitere Steuern erheben zu können; dies, um die Steuerausfälle zu kompensieren, die entstehen, wenn der Eigenmietwert nicht mehr besteuert wird.

Ich komme zum Schluss. Wir haben ein Projekt erarbeitet, das eine Mehrheit finden könnte. Es ist mit Freude zur Kenntnis zu nehmen, dass der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz bei den Empfehlungen zu dieser Session die Empfehlung abgegeben hat, jeweils der Mehrheit der Kommission zu folgen. Ich bitte Sie, das zu tun, denn damit könnten wir hier Historisches schaffen.

**Badran** Jacqueline (S, ZH): Die Sozialdemokratie hat immer gesagt, sie würde der Abschaffung des Eigenmietwerts, also einem Systemwechsel bei der Besteuerung von selbstbewohntem Eigentum, zustimmen, wenn zum einen der Systemwechsel vollständig ist, alle Immobilien, auch Zweitwohnungen, erfasst werden und alle Abzugsmöglichkeiten gestoppt werden bzw. die vollständige steuerliche Gleichstellung mit den Mietenden erreicht ist. Zum andern muss der Systemwechsel einigermassen haushaltsneutral ausfallen.

Dafür gibt es verschiedene gute Gründe:

1. Der Eigenmietwert folgt einer Logik, wonach eine selbstbewohnte Immobilie eine Anlagekategorie ist, alternativ zu einer Aktie oder Obligation. Das wollen wir aus grundsätzlichen Überlegungen nicht. Wir stellen uns an anderer Stelle – z. B. im Rahmen der Lex Koller, deren Abschaffung wir verhindern wollen – vehement gegen den Umbau von Immobilien zu einem Anlageuniversum. Hier geht es schliesslich um unser Zuhause und um eine essenzielle Güterklasse und nicht um irgendwelche alternative Anlageobjekte. Anderorts behandeln wir die Immobilie ja auch nicht als Anlagekategorie, z. B. bei den Ergänzungsleistungen, wo das Vermögen nicht aufgebraucht werden muss, wenn es in einem selbstbewohnten Haus oder in einer selbstbewohnten Immobilie gebunden ist, dies im Gegensatz zum beweglichen Vermögen.

2. Der Systemwechsel hätte in der heutigen Zeit eine preisdämpfende Wirkung.

3. Wir wollen keinen steuerlichen Anreiz mehr für so eine hohe Verschuldung. Wir haben auf dem Hypothekarmarkt eine private Verschuldung von 150 Prozent des BIP. Das sind griechische Verhältnisse, das wollen wir nicht, das nimmt uns jeden Spielraum und ist volkswirtschaftlich sehr risikoreich und schädlich.

4. Wir wollen keine Möglichkeit allein für vermögende Personen, Steuern zu optimieren, indem das Haus mit Hypotheken belehnt wird, um mit dem Geld an den Aktienmärkten Gewinne zu erzielen. Die Abzugsfähigkeit – ich habe es vorhin in der Frage suggeriert – lohnt sich natürlich nur für solche, die Vermögenserträge von 50 000, 60 000, 70 000, 100 000 Franken haben. Das gilt in etwa für 1 Prozent der Bevölkerung und nicht mehr. Für dieses eine Prozent müssen wir hier keine Politik machen; es kann sich selber helfen.

Wir haben deshalb nach einer Methode gesucht, die diese Privilegien, die ein normaler Mensch gar nicht nutzen kann, sondern eben nur sehr vermögende Personen, unterbindet und die eine klare Unterscheidung und Trennung zwischen beweglichem und unbeweglichem Vermögen ermöglicht – eine Aktie ist nicht gleich wie das Eigenheim. Mit der quotal-restriktiven Methode haben wir diese Möglichkeit einigermassen gefunden. So können keine Schuldzinsen abgezogen werden, wenn Hypotheken für den Kauf beweglicher, ertragsbringender Anlagekategorien wie eben Aktien oder Obligationen verwendet werden. Somit können keine Steueroptimierungen, ich sage es noch einmal, nur und allein zugunsten sehr vermögender Personen betrieben werden.

Deshalb empfiehlt die SP-Fraktion bezüglich der Abzugsfähigkeit unbedingt Zustimmung zum Antrag der Mehrheit und selbstverständlich Zustimmung zur Einführung einer Objektsteuer. Dies ermöglicht es den Bergkantonen, die Besteuerung zu erweitern und die Steuerausfälle bei den vielen Zweitwohnungen dort zu kompensieren.

Wir hoffen, dass diese Version durchkommt. Sonst – Kollege Leo Müller hat es vorhin erwähnt – müssten wir das Referendum dann doch stark unterstützen. Eigentlich möchten wir das nicht, wenn wir einen reinen Systemwechsel hinbekommen.

**Hess** Erich (V, BE): Geschätzte Frau Nationalrätin Badran, ich bin genau gleicher Meinung: Man muss den Eigenmietwert sofort abschaffen. Aber wollen Sie wirklich, dass in Zukunft private Liegenschaften nicht mehr unterhalten werden, da die Unterhaltskosten nicht mehr abzugsfähig sind? Wollen Sie wirklich, dass junge Familien und junge Leute aufgrund der höheren Hypothekarschulden keine eigenen Häuser und Wohnungen kaufen können? Denn der Schuldzins ist nicht abzugsfähig.

**Badran** Jacqueline (S, ZH): Um den ersten Teil Ihrer Zweifachfrage zu beantworten, würde ich eine halbe Stunde brauchen, aber den zweiten Teil kann ich schneller beantworten. Seit ungefähr 2005 und, noch schlim-



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2024 • Vierzehnte Sitzung • 25.09.24 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2024 • Quatorzième séance • 25.09.24 • 15h00 • 17.400



mer, seit der

AB 2024 N 1868 / BO 2024 N 1868

Tiefzinsphase 2008 explodieren die Immobilienpreise regelrecht, weil die tiefen Zinsen eingepreist werden. Das heisst, dass der Eigenmietwert für Käufe ab 2005 oder, noch schlimmer, ab 2008 in der Regel tiefer ausfällt als die Schuldzinsen, dies wegen der gestiegenen Eigenkapitalien, die trotz der tieferen Zinsen in absoluten Zahlen zu mehr Belastung führen. Da ich 2006 Wohneigentum gekauft habe, habe ich Tausende von Franken Steuern gespart, weil der Eigenmietwert tiefer ist als die Schuldzinsabzüge. Das gilt quasi für die ganze Generation, die nach 2005 bezahlt hat. Das heisst, wenn wir den Systemwechsel machen, hat das eine preisdämpfende und nicht eine preissteigernde Wirkung. Weil das auch eingepreist wird, hat es für Neukäufer ganz sicher eine bessere Wirkung – im Unterschied zu dem, was Sie sagen.

**Präsident** (Nussbaumer Eric, Präsident): Frau Badran, nach dem Geschäftsreglement muss die Antwort knapp sein.

**Ritter** Markus (M-E, SG): Liebe Kollegin Badran, ich bitte Sie zuzuhören, das ist jetzt wirklich eine wichtige Frage: Können Sie sich, wenn wir den Systemwechsel konsequent gestalten, gemäss Kommissionsmehrheit, dann vorstellen, die Vorlage so mitzutragen?

**Badran** Jacqueline (S, ZH): Ich kann eigentlich nur für mich reden, weil das bei uns – und das sage ich hier laut und deutlich – umstritten ist. Im Mieterinnen- und Mieterverband, wo ich im Vorstand sitze, ist das umstritten. Wenn es aber keine Schlechterstellung bzw. endlich eine steuerliche Gleichstellung mit den Mietenden gibt, kann ich mir vorstellen, dass man dem zustimmen wird.

Hinzu kommt: Bei uns ist ja auch das Thema Steuerausfälle virulent. Ich habe es gesagt, die Neukäufer ab 2005 bezahlen ja nachher mehr und nicht weniger Steuern, und ich kann mir vorstellen, dass die Dynamik so sein wird, dass wir nicht so hohe Steuerausfälle haben werden wie prognostiziert. Aber das ist meine persönliche Meinung; ich kann nicht für die Fraktion und nicht für die Partei als solche sprechen.

**Ryser** Franziska (G, SG): Seit Jahren wird das System der Eigenmietwertbesteuerung kritisiert und infrage gestellt. Einerseits wird der Eigenmietwert als fiktive Steuer empfunden, andererseits wird mit Härtefällen beispielsweise von Rentnerinnen und Rentnern argumentiert, deren Pension nicht ausreicht, um den Eigenmietwert bezahlen zu können.

Die Grünen stehen einem Systemwechsel grundsätzlich offen gegenüber, unter drei Bedingungen: Erstens muss es ein vollständiger Systemwechsel sein, der für Erst- und Zweitwohnungen umgesetzt wird. Eine Unterscheidung der Besteuerung je nach Wohnsitz würde einerseits das Feld für Steueroptimierungen öffnen. Andererseits wäre es mit einem immensen administrativen Mehraufwand für die Kantone verbunden, zwei Systeme parallel aufrechtzuerhalten. Zweitens muss der Systemwechsel möglichst aufkommensneutral ausfallen. Drittens sollen dabei die heute bestehenden Anreize zur Verschuldung der Privathaushalte reduziert werden. Deshalb unterstützen wir auch keine Fünfer-und-Weggli-Politik, bei der einerseits der Eigenmietwert abgeschafft, aber gleichzeitig Steuerabzüge weiterhin möglich sein sollen. Da eine vollständige Aufhebung des Schuldzinsabzuges nicht so einfach mit der Verfassung vereinbar wäre, hat die WAK-N sich mit anderen möglichen Ansätzen beschäftigt. Das nun vorgeschlagene System mit einer quotal-restruktiven Ausgestaltung des Schuldzinsabzuges ist aus Sicht der Grünen ein guter Vorschlag. Damit sind künftig nur noch Schuldzinsen ausgehend von der Quote aus immobilem Vermögen ohne das selbstgenutzte Wohneigentum am Gesamtvermögen abzugsfähig. Das heisst, es können noch Schuldzinsen abgezogen werden, wenn mobile Vermögenswerte, also Liegenschaften, vermietet oder verpachtet werden. Sind nur mobile Vermögenswerte vorhanden oder beschränkt sich das Vermögen auf ein selbstgenutztes Eigenheim, sind künftig keine Schuldzinsabzüge mehr möglich.

Dies kommt dem Ansatz "Kein Eigenmietwert, keine Abzüge" von allen in der Kommission angeschauten Modellen am nächsten. Auch führt die restriktivere Beschränkung des Schuldzinsabzuges dazu, dass die Kosten einer allfälligen Reform nicht aus dem Ruder laufen. Der Vorteil einer quotalen Methode ist, dass diese relativ robust gegenüber Veränderungen im Zinsniveau ist. Auch bietet sie sich weniger für steuerplanerische Aktivitäten an als andere Modelle, die wir diskutiert haben.

Die Fraktion der Grünen wird deshalb in beiden noch bestehenden Differenzen der Kommissionsmehrheit folgen. Wenn ein Systemwechsel gelingen soll, dann nur, wenn er vollständig, fair und finanziert ist.

Die parlamentarische Initiative 22.454, "Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften", wird die Grüne Fraktion unterstützen. Bei einem Systemwechsel soll insbesondere den Tourismuskantonen die Möglichkeit



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2024 • Vierzehnte Sitzung • 25.09.24 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2024 • Quatorzième séance • 25.09.24 • 15h00 • 17.400



für eine alternative Besteuerung gegeben werden, mit der ihre Mindereinnahmen kompensiert werden können. Punkto Umsetzung erhalten die Kantone einen grossen Spielraum. Das erlaubt ihnen auch, Rücksicht auf die unterschiedlichen Voraussetzungen zu nehmen und eine besondere Liegenschaftssteuer entsprechend ihren Ansprüchen auszugestalten.

**Präsident** (Nussbaumer Eric, Präsident): Die Grünliberale Fraktion verzichtet auf ein Votum und unterstützt die Anträge der Mehrheit.

**Pamini** Paolo (V, TI): Unsere Fraktion unterstützt die vollständige Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung klar. Ich möchte hier kurz noch betonen, warum sie das tut.

Nehmen wir ein paar Beispiele als Vergleich. Nehmen wir an, Sie arbeiten Teilzeit. Sollte dann eigentlich Ihr Einkommen hochgerechnet auf 100 Prozent besteuert werden? Natürlich würden Sie sagen: Nein. Aber das ist genau das, was zum Beispiel mit einer teilweise vermieteten Ferienwohnung seit Jahrzehnten passiert. Das steuerbare Einkommen wird bei einer solchen Zweitwohnung, die nur teilweise selbst benutzt und sonst vermietet wird, bis zum Eigenmietwert hochgerechnet. Ein weiteres Beispiel: Sie besitzen ein Auto. Sollten Sie eigentlich auf der Basis der täglich ersparten Automietkosten besteuert werden, die als fiktives Einkommen gelten würden? Natürlich würden alle sagen: "Nein, was soll das? Das Auto habe ich mit meinem ersparten Geld gekauft!" Aber genau das passiert mit der Eigenmietwertbesteuerung. Oder ich gebe Ihnen noch ein weiteres, ähnliches Beispiel. Sie sind zu 100 Prozent erwerbstätig und erhalten dann ein Sabbatical gesprochen. Das heisst, Sie könnten zum Beispiel ein Jahr lang die Welt bereisen, sich mit neuen Gedanken auseinander setzen, vielleicht Themen vertiefen usw., damit Sie ein Jahr später weitergebildet an die Arbeit zurückkehren. Sollten Sie trotzdem auf der Basis eines vollständigen Jahreslohns besteuert werden, weil Sie das Potenzial gehabt hätten, ihn zu verdienen? Natürlich nicht. Aber der Eigenmietwert funktioniert genau so.

Rein ökonomisch gesehen, ist die Eigenmietwertbesteuerung sinnlos. Ich weiss, in Bezug auf die juristische Bewertung ist die Lehre gespalten. Es gibt Leute in der Lehre, die sagen, die Eigenmietwertbesteuerung sei gerechtfertigt, andere nicht. Die Rechtsprechung ist auch vielfältig. Wir kennen das Instrument seit Jahrzehnten.

Ich muss jetzt der Parlamentsbibliothek danken. Ich habe sie beauftragt, die Entstehungsgeschichte der Eigenmietwertbesteuerung zu eruieren. Aufgrund dieser Recherche muss ich wirklich sagen, es stimmt, was Milton Friedman, der Nobelpreisträger, sagte: "Nothing is more permanent than a temporary tax", nichts ist dauerhafter als eine vorübergehende Steuer. Die Eigenmietwertbesteuerung wurde 1934 im Rahmen der damaligen Krisenabgabe als Notmassnahme eingeführt. Sie wurde dann am 9. Dezember 1940 mit dem Bundesratsbeschluss über die Erhebung einer Wehrsteuer weiter verlängert und so weiter und so fort, und dies bis zur heutigen direkten Bundessteuer. Es war der Kanton Basel-Stadt, der 1880 die Eigenmietwertbesteuerung einführte. Er war der allererste Kanton, der auf eine solche Idee kam. 1926 hieß auch das Obergericht des Kantons Uri den Eigenmietwert als Bestandteil des steuerbaren Einkommens gut. Es folgte dann der Kanton Genf im Jahr 1923. Der Bund, der, wie gesagt,

AB 2024 N 1869 / BO 2024 N 1869

diese Besteuerung 1934 einführte, trug massiv dazu bei, dieses fiktive Einkommen zu besteuern.

Die Gründe für die vollständige Abschaffung habe ich aus ökonomischer Sicht schon skizziert. Die Stellungnahme des Bundesrates ist diesbezüglich auch sehr willkommen. Sie beinhaltet viele Argumente, die wir ebenso teilen. Verwaltungsökonomisch und natürlich auch steuersystematisch wären zwei Systeme schlechter zu begründen. René Matteotti, ordentlicher Professor für Steuerrecht an der Universität Zürich, schrieb in einem am 10. Mai 2019 veröffentlichten Kurzgutachten im Auftrag der Finanzdirektorenkonferenz, eigentlich seien zwei Systeme – also eine Abschaffung des Eigenmietwerts nur bei Erstwohnungen, aber nicht bei Zweitwohnungen – verfassungswidrig. Die Objektsteuer ist eine Lösung, die dieser Rat dem anderen Rat vorschlägt, damit gerade Tourismuskantone wie der meinige eine Einnahmequelle als Ersatz bekommen.

**Keller-Sutter** Karin, Bundesrätin: Wir behandeln heute die Frage der verbleibenden Differenzen. Ich werde dazu Stellung nehmen, aber ich benutze gerne auch die Gelegenheit, im Namen des Bundesrates zur Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften Stellung zu nehmen.

Zu den verbleibenden Differenzen: Es gibt erstens Uneinigkeit über die Reichweite des Systemwechsels, und zweitens bestehen zwischen National- und Ständerat unterschiedliche Auffassungen über die konkrete Ausgestaltung des Schuldzinsenabzugs.

Ich spreche zuerst zur Reichweite des Systemwechsels. Auch aus Sicht des Bundesrates überzeugt eine Abschaffung des Eigenmietwerts erst dann, wenn sie auch die Zweitliegenschaften mit einschliesst. Ansonsten



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2024 • Vierzehnte Sitzung • 25.09.24 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2024 • Quatorzième séance • 25.09.24 • 15h00 • 17.400



werden zwei parallel zu führende Systeme aufrechterhalten, womit das Vereinfachungspotenzial eines Systemwechsels nicht ausgeschöpft würde. Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme vom 25. August 2021 auf ein Kurzgutachten vom Mai 2019 von Professor René Matteotti, Ordinarius an der Universität Zürich, verwiesen, der es als vertretbar erachtet, die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften als verfassungswidrig zu qualifizieren; Sie haben das eben auch von Herrn Pamini gehört. In seiner Stellungnahme hatte der Bundesrat zudem festgehalten, dass eine anderweitige finanzielle Kompensation gefunden werden müsste, wenn man den Kantonen mit hohem Zweitliegenschaftsbestand entgegenkommen will.

Ihre Kommission hat zu diesem wichtigen Punkt mit dem Antrag auf Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften einen Lösungsansatz gefunden. Ich möchte deshalb gerne noch darauf eingehen. Der Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften würde vor allem bei Kantonen und Gemeinden mit hohem Zweitliegenschaftsbestand zu substanziellen finanziellen Einbussen führen. Bei einem tiefen Hypothekarzins von rund 1,5 Prozent werden die Mindereinnahmen aus der Abschaffung des Eigenmietwerts auf Zweitliegenschaften auf etwa 200 Millionen Franken bei den Kantons- und Gemeindesteuern und auf etwa 50 Millionen Franken bei den direkten Bundessteuern geschätzt.

Die vorgeschlagene Verfassungsänderung ist aus Sicht des Bundesrates ein geeignetes Instrument, damit die Kantone und die Gemeinden diese Steuerausfälle kompensieren können. Die von Ihrer Kommission beantragte Verfassungsbestimmung sieht eine Kann-Bestimmung vor, das heisst also, die Kantone wären frei, eine besondere Liegenschaftssteuer einzuführen, sofern der Mietwert von selbstgenutzten Zweitliegenschaften vom Bund und von den Kantonen nicht mehr besteuert würde. Die Kantone können diese Sondersteuer auch an die Gemeinden delegieren. Sie kann als separate Liegenschaftssteuer oder als Zuschlag zu einer bereits vorhandenen Liegenschaftssteuer ausgestaltet werden. Der Weg einer Verfassungsänderung ist konsequent, weil einer solchen besonderen Zweitliegenschaftssteuer unter der geltenden Bundesverfassung enge Grenzen gesetzt wären, sprich, ein Kanton hätte das Risiko, dass die festgelegte Höhe einer solchen Steuer vom Bundesgericht als verfassungswidrig taxiert werden könnte.

Nun, mit der vorliegenden Verfassungsbestimmung wird den Kantonen die Möglichkeit eröffnet, die aus dem Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften resultierenden Ausfälle auszugleichen. Der vorgeschlagene Lösungsweg erweist sich als konsequent, da den Kantonen ein verfassungsrechtlicher Spielraum zur Sicherung des Steuersubstrats infolge des Wegfalls der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften zugestanden würde. Der Bundesrat beantragt Ihnen also, dem Entwurf des Bundesbeschlusses zuzustimmen.

Ich komme zur Ausgestaltung des Schuldzinsenabzugs. Zuerst ganz kurz zum Grundsätzlichen: Private Schuldzinsen sollten gemäss den allgemeinen steuersystematischen Grundsätzen insoweit zum Abzug berechtigen, als sie Gewinnungskosten darstellen, das heisst, sofern sie dazu dienen, ein steuerbares Einkommen zu erzielen. Die gesetzgeberische Umsetzung dieser Grundprinzipien erweist sich aber als schwierig. Der Grund liegt vor allem darin, dass sich in vielen Fällen eine Zuordnung von Schuldzinsen zu bestimmten Einkünften nicht sachgerecht vornehmen lässt. Das hat zur Folge, dass die Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eine gewisse Bandbreite bei der zu wählenden Ausgestaltung des Schuldzinsenabzugs zulässt.

Ihre Kommission hat im August eine neue Variante eingebracht, die sogenannte quotal-restriktive Variante. Dabei wird der Schuldzinsenabzug auf Basis der Quote aus unbeweglichem Vermögen unter Ausschluss des selbstgenutzten Wohneigentums zu den gesamten Vermögenswerten begrenzt. Die Kommission hat sich knapp, mit 13 zu 12 Stimmen, für diese Variante ausgesprochen.

Was spricht für diese Regelung? Sie führt zu einer stärkeren Begrenzung des Schuldzinsenabzugs als die bisherigen Beschlüsse der beiden Räte, die die Abzugsfähigkeit an einen bestimmten Umfang der steuerbaren Vermögenserträge anknüpfen: 70 Prozent beträgt die Variante Ständerat, 40 Prozent Ihre Variante. Dem Ziel, die privaten Verschuldungsanreize einzudämmen, wird auf diese Weise am ehesten entsprochen. Die Methode erscheint auch mit Blick auf die Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit rechtlich vertretbar. Ein weiterer Vorteil ist, dass sie zu einer stärkeren Robustheit in Bezug auf steuerplanerische Aktivitäten als die von den beiden Räten bisher beschlossenen Schuldzinsenregeln führt. Steuerplanungsmöglichkeiten bestehen in der quotal-restriktiven Ausgestaltung nur noch für Personen, die über vermietete oder verpachtete Liegenschaften verfügen.

Es gibt aber auch gewisse Nachteile, ich möchte sie der Vollständigkeit halber auch erwähnen. So verbleiben bewegliche Vermögenswerte für die Berechnung der Schuldzinsen hinsichtlich eines Abzugs unberücksichtigt. Die steuerpflichtige Person kann beispielsweise für ein fremdfinanziertes Wertschriftendepot, das einen steuerbaren Vermögensertrag abwirft, künftig keine Schuldzinsen mehr geltend machen, solange sie nicht zusätzlich über vermietetes oder verpachtetes Wohneigentum verfügt. Da ist eine restriktive Regelung aber trotzdem vertretbar, weil das geltende Recht mit den genannten beweglichen Werten sowieso relativ gros-



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2024 • Vierzehnte Sitzung • 25.09.24 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2024 • Quatorzième séance • 25.09.24 • 15h00 • 17.400



szügig verfährt, indem private Kapitalgewinne steuerfrei sind. Zudem ist die quotal-restriktive Stossrichtung administrativ etwas aufwendiger.

Für den Bundesrat ist eine sachgerechte Ausgestaltung der Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen zentral. Er hat in seiner Stellungnahme vom 25. August 2021 unter anderem darauf hingewiesen, dass beispielsweise eine vollständige Aufhebung des allgemeinen Schuldzinsenabzugs verfassungsrechtlich nicht haltbar sei. Ich muss auch hier noch einmal deutlich sagen: Es gibt keine exakte mathematische Formel. Ich habe auch anlässlich der ersten Detailberatung am 14. Juni 2023 hier im Plenum gesagt, dass die Ausgestaltung des Schuldzinsenabzugs keine exakte Wissenschaft sei. Es ist in erster Linie auch eine politische Frage, ob der Schuldzinsenabzug grosszügiger oder restriktiver gestaltet ist.

Als Vorsteherin des Eidgenössischen Finanzdepartements erlaube ich mir der Vollständigkeit halber noch den Hinweis, dass die finanziellen Auswirkungen auf den Bundeshaushalt je nach Ausgestaltung des Schuldzinsenabzugs

AB 2024 N 1870 / BO 2024 N 1870

natürlich unterschiedlich sind. So wäre bei einem Zinsniveau von 1,5 Prozent und einer quotal-restriktiven Begrenzung des Abzugs bei der direkten Bundessteuer mit Mindereinnahmen von schätzungsweise 430 Millionen Franken zu rechnen. Beim Modell der Minderheit I, also beim Abzug von privaten Schuldzinsen im Umfang von 70 Prozent, wären es gemäss den neuesten Berechnungen der Steuerverwaltung 610 Millionen Franken.

**Schneeberger Daniela** (RL, BL), für die Kommission: Wir befinden uns beim Systemwechsel der Wohneigenstumsbesteuerung in der Differenzbereinigung und beraten diese zum zweiten Mal in diesem Rat. Die WAK-N hat diese Vorlage an ihrer Sitzung vom 19. August 2024 beraten. Die Mehrheit hält bei Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b aus steuersystematischen Gründen weiterhin am vollständigen Systemwechsel, also am Einbezug der Zweitliegenschaften, fest. Eine Minderheit Feller möchte dem Ständerat folgen und den Eigenmietwert ohne denjenigen für die selbstgenutzten Zweitliegenschaften abschaffen, dies vor allem zugunsten der Tourismuskantone.

Die Argumente haben sich seit der letzten Beratung nicht geändert, Sie haben sie vorhin noch einmal von allen Fraktionsrednern gehört und auch sehr umfangreich von der Frau Bundesrätin, weshalb ich sie nicht mehr wiederholen werde.

In Bezug auf die Objektsteuer möchte ich noch einmal auf Folgendes aufmerksam machen: Wenn der Nationalrat, ich sage jetzt, wider Erwarten bei Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b dem Ständerat, also der Minderheit Feller, folgen würde, würde eben diese Objektsteuer hinfällig werden. Die Kommission würde sie in diesem Fall zurückziehen. Die Kommission bittet Sie mit 21 zu 3 Stimmen bei 0 Enthaltungen, der Mehrheit zu folgen, also der vollständigen Abschaffung zuzustimmen.

Nun kommen wir noch zu Artikel 33, zu den Schuldzinsenabzügen. Ihre Kommission hat sich an der Sitzung vom 19. August nochmals eingehend mit verschiedenen in Auftrag gegebenen Ausgestaltungsmöglichkeiten des Schuldzinsenabzugs befasst. Der Bericht zuhanden der WAK hat gezeigt, dass es bezüglich der Schuldzinsenregelung keine richtige, mathematisch präzise Lösung gibt. Alle untersuchten Ansätze haben ihre spezifischen Vor- und Nachteile, die Sie vorhin von der Frau Bundesrätin auch gehört haben.

Der Schuldzinsenabzug kann eher liberal oder eher restriktiv ausgestaltet werden; er betrifft nicht nur Wohneigentümerinnen und -eigentümer, sondern hat auch Auswirkungen auf alle Personen, die Schuldzinsen entrichten. Die Regelung nach Massgabe der quotal-restriktiven Variante beschränkt den Schuldzinsenabzug am stärksten, insbesondere bei tiefem Zinsniveau. Die Mehrheit der WAK-N hat sich nun für diese quotal-restriktive Variante entschieden. Bei der quotal-restriktiven Methode sind die Schuldzinsen ausgehend von der Quote aus Immobilienvermögen, ohne das selbstgenutzte Wohneigentum, am Gesamtvermögen abzugsfähig. Dies bedeutet, dass im Zähler z. B. nur noch vermietete Wohnungen auftauchen und keine mobilen Vermögenswerte zum Abzug berechtigen. Die Quote multipliziert man mit den Schuldzinsen und erhält dann die abzugsfähigen Schuldzinsen.

Also noch einmal zusammengefasst: Abzugsfähig sind die Schuldzinsen, ausgehend von der Quote aus Immobilienvermögen, ohne das selbstgenutzte Wohneigentum, in Relation zu den gesamten Vermögensaktivien. Die Mehrheit der Kommission ist der Ansicht, dass diese Methode zum gerechtesten Ergebnis führe. Außerdem sei sie steuersystematisch die beste Lösung und biete wenig Hand für Steueroptimierungen. Sie erweise sich als robust gegenüber dem Zinsniveau, und sie generiere am wenigsten Steuerausfälle. Restriktive Varianten würden auch die privaten Verschuldungsanreize stärker reduzieren.

Die Minderheit I (Feller) möchte dem Ständerat folgen. Das heisst, abziehbar wären die privaten Schuldzinsen im Umfang von 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge. Die Minderheit II (Hess Erich) möchte



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2024 • Vierzehnte Sitzung • 25.09.24 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2024 • Quatorzième séance • 25.09.24 • 15h00 • 17.400



100 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge abziehen können. Die Methode gemäss diesen Minderheiten sei nach wie vor sachgerecht, denn es sei steuersystematisch problematisch, Zinsen aus beweglichem Vermögen gänzlich auszuschliessen, da es sich um Gewinnungskosten handeln könne; Sie haben hierzu die Minderheitsmeinungen gehört. Die Minderheit II sieht keinen Grund zur Begrenzung.

Die Bundesrätin hat es vorweggenommen: Die Kommission bittet Sie mit 13 zu 12 Stimmen bei 0 Enthaltungen, der Kommissionsmehrheit zu folgen.

Ich möchte der guten Ordnung halber zuhanden des Amtlichen Bulletins noch den Grund nennen, weshalb aus Sicht der Kommission die Objektsteuer einzuführen wäre. Diese neue Verfassungsbestimmung soll die Grundlage dafür bilden, dass Kantone und Gemeinden auf selbstgenutzte Zweitliegenschaften eine besondere Liegenschaftssteuer erheben und so die Einnahmeeinbussen kompensieren können, die infolge eines vollständigen Systemwechsels bei der Eigenmietwertbesteuerung zu erwarten sind.

**Amaudruz** Céline (V, GE), pour la commission: La commission a examiné les divergences restantes concernant la valeur locative lors de sa séance du 19 août 2024. C'est donc la deuxième fois que nous traitons de cette initiative dans cette assemblée. C'est la raison pour laquelle je ne reviendrai pas en détail sur le projet, dans la mesure où vous pouvez vous référer à nos discussions dans le Bulletin officiel rapportant le dernier débat du 14 juin 2023.

Les débats ont principalement porté sur deux divergences, à savoir sur les résidences secondaires, à l'article 21 alinéa 1 lettre b et alinéa 2 et à l'article 32a alinéa 1 LIFD, ainsi que sur la déduction des intérêts hypothécaires à l'article 33 alinéa 1 lettre a LIFD et à l'article 9 alinéa 2 lettre a LHID.

J'en viens aux résidences secondaires: la commission continue de soutenir un changement de système complet et vous propose ainsi, par 21 voix contre 3, de maintenir sa décision, à savoir de mettre en oeuvre un changement de système complet incluant les résidences secondaires, pour des raisons de systématique fiscale. La minorité Feller vous propose de suivre le Conseil des Etats et d'abolir la valeur locative fictive sans inclure les propriétés secondaires utilisées à titre personnel.

Concernant les déductions des intérêts hypothécaires à l'article 33 relatif aux déductions des intérêts sur la dette, la commission de votre conseil a étudié en profondeur les diverses options concernant les déductions d'intérêts lors de sa réunion du 19 août 2024. Le rapport soumis à la commission de notre conseil a clairement démontré qu'il n'existe pas de solution unique ou parfaitement juste d'un point de vue mathématique pour traiter de cette question. Chacune des approches étudiées présente des avantages et, bien évidemment, des inconvénients spécifiques. La règle des déductions des intérêts peut être plus ou moins libérale avec des implications non seulement pour les propriétaires immobiliers, mais aussi pour tous les contribuables qui supportent des charges d'intérêts.

La majorité de la commission de notre conseil se prononce en faveur de l'application de la variante restrictive de la méthode proportionnelle qui limite significativement la déduction des intérêts, surtout en période de faibles taux d'intérêt. Selon cette variante, le montant de la déduction des intérêts passifs est calculé sur la part de la fortune totale correspondant aux biens immobiliers sans les logements destinés à l'usage personnel. Cette méthode permet non seulement de réduire au maximum les pertes de recettes, mais aussi d'éviter le plus possible les activités de planification fiscale. En d'autres termes, seuls les biens immobiliers tels que les appartements loués peuvent être pris en compte pour la déduction, tandis que les actifs mobiliers ne donnent pas droit à une déduction. La proportion ainsi calculée est ensuite appliquée aux intérêts sur les dettes, ce qui permet de déterminer les intérêts déductibles. La majorité de la commission considère que cette méthode est la plus équitable et la plus à même de limiter les optimisations fiscales. De plus, elle se montre robuste face aux fluctuations des taux d'intérêt et génère des pertes fiscales moindres. Les variantes plus restrictives auraient également l'avantage de réduire plus efficacement les incitations à l'endettement privé.

AB 2024 N 1871 / BO 2024 N 1871

La minorité I (Feller) propose de suivre le Conseil des Etats, qui préconise une déduction des intérêts privés correspondant à 70 pour cent des revenus du patrimoine imposable. Cette proposition a été rejetée par 17 voix contre 8 et aucune abstention.

La minorité II (Hess Erich) propose que 100 pour cent des revenus du patrimoine imposable soient déductibles. Cette proposition a été rejetée par 13 voix contre 12 et aucune abstention.

La minorité I (Feller) soutient également la proposition du Conseil fédéral et du Conseil des Etats, estimant que cette méthode reste la plus appropriée. Elle souligne qu'exclure totalement les intérêts relatifs aux actifs mobiliers serait problématique d'un point de vue fiscal, car ces intérêts pourraient être assimilés à des frais d'acquisition.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2024 • Vierzehnte Sitzung • 25.09.24 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2024 • Quatorzième séance • 25.09.24 • 15h00 • 17.400



La minorité II (Hess Erich), quant à elle, ne voit aucune raison de limiter ces déductions.

La commission de votre conseil vous demande ainsi de la suivre par 13 voix contre 12 et aucune abstention. Enfin, en conclusion, permettez-moi de souligner quelques conséquences importantes liées à l'application de la méthode restrictive basée sur une quote-part: premièrement, cette approche ne dépend pas de la valeur de l'actif grevé par le crédit; deuxièmement, elle ne prend pas en compte le rendement des différents actifs; troisièmement, le pourcentage des intérêts déductibles reste indépendant du taux hypothécaire.

### 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; 32a Titel, Abs. 1 Einleitung

Antrag der Mehrheit

Festhalten

Antrag der Minderheit

(Feller, Cottier, Dobler, Schneeberger)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

#### Ch. 1 art. 21 al. 1 let. b, 2; 32a titre, al. 1 introduction

Proposition de la majorité

Maintenir

Proposition de la minorité

(Feller, Cottier, Dobler, Schneeberger)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**Präsident** (Nussbaumer Eric, Präsident): Die Abstimmung gilt auch für Ziffer 2 Artikel 7 Absatz 1 und Ziffer 2 Artikel 9a.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 17.400/29631)

Für den Antrag der Mehrheit ... 153 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 39 Stimmen

(1 Enthaltung)

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

Antrag der Mehrheit

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 ...

Antrag der Minderheit I

(Feller, Aeschi Thomas, Buffat, Burgherr, Cottier, Dobler, Hess Erich, Hübscher, Page, Pamini, Schneeberger, Tuena)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Antrag der Minderheit II

(Hess Erich, Aeschi Thomas, Buffat, Burgherr, Hübscher, Page, Pamini, Tuena)

a. die privaten Schuldzinsen im Umfang der nach den Artikeln 20, 20a und 21 steuerbaren Vermögenserträge. Nicht abzugsfähig ...

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

Proposition de la majorité

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



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2024 • Vierzehnte Sitzung • 25.09.24 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2024 • Quatorzième séance • 25.09.24 • 15h00 • 17.400



raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit. Ne sont pas déductibles ...

### *Proposition de la minorité I*

(Feller, Aeschi Thomas, Buffat, Burgherr, Cottier, Dobler, Hess Erich, Hübscher, Page, Pamini, Schneeberger, Tuena)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

### *Proposition de la minorité II*

(Hess Erich, Aeschi Thomas, Buffat, Burgherr, Hübscher, Page, Pamini, Tuena)

a. les intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune au sens des articles 20, 20a et 21. Ne sont pas déductibles ...

**Präsident** (Nussbaumer Eric, Präsident): Die Abstimmungen gelten auch für Ziffer 2 Artikel 9 Absatz 2 Buchstabe a.

### *Erste Abstimmung – Premier vote*

(namentlich – nominatif; 17.400/29632)

Für den Antrag der Minderheit II ... 128 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit I ... 63 Stimmen

(2 Enthaltungen)

### *Zweite Abstimmung – Deuxième vote*

(namentlich – nominatif; 17.400/29633)

Für den Antrag der Mehrheit ... 101 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit II ... 91 Stimmen

(1 Enthaltung)

### **Ziff. 2 Art. 7 Abs. 1**

#### *Antrag der Mehrheit*

Festhalten

#### *Antrag der Minderheit*

(Feller, Cottier, Dobler, Schneeberger)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

### **Ch. 2 art. 7 al. 1**

#### *Proposition de la majorité*

Maintenir

#### *Proposition de la minorité*

(Feller, Cottier, Dobler, Schneeberger)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**Präsident** (Nussbaumer Eric, Präsident): Über den Antrag der Minderheit Feller wurde bei Ziffer 1 Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 sowie Artikel 32a Titel und Absatz 1 Einleitung abgestimmt.

### *Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit*

#### *Adopté selon la proposition de la majorité*

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

#### *Antrag der Mehrheit*

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;



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2024 • Vierzehnte Sitzung • 25.09.24 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2024 • Quatorzième séance • 25.09.24 • 15h00 • 17.400



AB 2024 N 1872 / BO 2024 N 1872

### *Antrag der Minderheit I*

(Feller, Aeschi Thomas, Buffat, Burgherr, Cottier, Dobler, Hess Erich, Hübscher, Page, Pamini, Schneeberger, Tuena)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

### *Antrag der Minderheit II*

(Hess Erich, Aeschi Thomas, Buffat, Burgherr, Hübscher, Page, Pamini, Tuena)

a. die privaten Schuldzinsen im Umfang der nach den Artikeln 7 und 7a steuerbaren Vermögenserträge;

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

#### *Proposition de la majorité*

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;

#### *Proposition de la minorité I*

(Feller, Aeschi Thomas, Buffat, Burgherr, Cottier, Dobler, Hess Erich, Hübscher, Page, Pamini, Schneeberger, Tuena)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

#### *Proposition de la minorité II*

(Hess Erich, Aeschi Thomas, Buffat, Burgherr, Hübscher, Page, Pamini, Tuena)

a. les intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune au sens des articles 7 et 7a;

**Präsident** (Nussbaumer Eric, Präsident): Über den Antrag der Minderheit I (Feller) und den Antrag der Minderheit II (Hess Erich) wurde bei Ziffer 1 Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 sowie Artikel 32a Titel und Absatz 1 Einleitung abgestimmt.

### *Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit*

#### *Adopté selon la proposition de la majorité*

### **Ziff. 2 Art. 9a Titel, Abs. 1 Einleitung**

#### *Antrag der Mehrheit*

Festhalten

#### *Antrag der Minderheit*

(Feller, Cottier, Dobler, Schneeberger)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

### **Ch. 2 art. 9a titre, al. 1 introduction**

#### *Proposition de la majorité*

Maintenir

#### *Proposition de la minorité*

(Feller, Cottier, Dobler, Schneeberger)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**Präsident** (Nussbaumer Eric, Präsident): Über den Antrag der Minderheit Feller wurde bei Ziffer 1 Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 sowie Artikel 32a Titel und Absatz 1 Einleitung abgestimmt.

### *Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit*

#### *Adopté selon la proposition de la majorité*



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2024 • Vierzehnte Sitzung • 25.09.24 • 15h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'automne 2024 • Quatorzième séance • 25.09.24 • 15h00 • 17.400



**Präsident** (Nussbaumer Eric, Präsident): Das Geschäft geht an den Ständerat zurück.



# AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2024 • Vierzehnte Sitzung • 25.09.24 • 15h00 • 22.454  
Conseil national • Session d'automne 2024 • Quatorzième séance • 25.09.24 • 15h00 • 22.454



22.454

## Parlamentarische Initiative

**WAK-N.**

### Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften

**Initiative parlementaire**

**CER-N.**

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

*Erstrat – Premier Conseil*

#### 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)

**Präsident** (Nussbaumer Eric, Präsident): Die Vorlage wurde soeben im Rahmen der Beratungen zum Geschäft 17.400 behandelt.

*Eintreten wird ohne Gegenantrag beschlossen  
L'entrée en matière est décidée sans opposition*

#### 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: BBI (2024 1774)*

#### **Titre et préambule, ch. I, II**

*Proposition de la commission: FF (2024 1774)*

*Angenommen – Adopté*

#### *Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble*

(namentlich – nominatif; 22.454/29634)

Für Annahme des Entwurfes ... 191 Stimmen

(Einstimmigkeit)

(3 Enthaltungen)



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Herbstsession 2024 • Vierzehnte Sitzung • 25.09.24 • 15h00 • 22.454  
Conseil national • Session d'automne 2024 • Quatorzième séance • 25.09.24 • 15h00 • 22.454



**Präsident** (Nussbaumer Eric, Präsident): Das Geschäft geht an den Ständerat.

AB 2024 N 1873 / BO 2024 N 1873



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Achte Sitzung • 12.12.24 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Huitième séance • 12.12.24 • 08h15 • 17.400



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)

22.454

### Parlamentarische Initiative WAK-N. Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften

Initiative parlementaire

CER-N.

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

*Zweitrat – Deuxième Conseil*

#### CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 25.09.24 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Achte Sitzung • 12.12.24 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Huitième séance • 12.12.24 • 08h15 • 17.400



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)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 19.12.24 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 20.12.24 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 20.12.24 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

**Präsident** (Caroni Andrea, Präsident): Wir führen eine allgemeine Debatte über die beiden Geschäfte.

**Bischof** Pirmin (M-E, SO), für die Kommission: Wenn Sie sich die eine Geschäftsnummer dieses Traktandums ansehen, 17.400, dann merken Sie etwas: Wir haben ein Geschäft vor uns, das schon mehr als sieben Jahre alt ist. Als Berichterstatter in diesem Geschäft – auch seit mehr als vier Jahren – kann ich Ihnen sagen: Es ist keine einfache Vorlage, die wir vor uns haben. Die Geschichte, die diese Vorlage hat, spricht für sich. Eigentlich ist sich die grosse Mehrheit im Nationalrat und im Ständerat einig, dass man den sogenannten

AB 2024 S 1232 / BO 2024 E 1232

Eigenmietwert abschaffen will, dies aus zwei relativ einfachen Gründen.

Der erste Grund ist: Die Eigenmietwertbesteuerung, die wir heute haben, ist die Besteuerung eines fiktiven Einkommens. Sie zahlen Einkommenssteuer für das Recht, dass Sie in Ihrem eigenen Haus wohnen dürfen. Das ist kein Einkommen. Wenn ich eine Jacht im Mittelmeer oder eine schöne Kunstsammlung habe, dann kann ich das geniessen, ohne dass ich dafür ein Einkommen versteuern muss. Nur für das Wohneigentum, in dem ich wohne, muss ich Einkommen versteuern. Das ist erstaunlich und europaweit einzigartig. Das ist der eine Grund dafür, dass die Mehrheit diesen Eigenmietwert abschaffen möchte.

Der zweite Grund ist, und das ist auch europaweit einzigartig, dass sich die Schweiz steuerrechtlich etwas sehr Sonderbares leistet. Wer in unserem Land Schulden auf seiner Liegenschaft macht, der wird staatlich subventioniert und belohnt. Er kann nämlich die Zinsen für diese Schulden von der Steuer abziehen. Wer hingegen keine Schulden macht oder sogar Schulden zurückbezahlt, wird in unserem System staatlich bestraft, weil er dann weniger abziehen kann und mehr Steuern zahlen muss. Wenn Sie das einem Kollegen, einer Kollegin in Deutschland oder Frankreich erklären, stossen Sie auf blankes Unverständnis. Die Schweizerische Nationalbank hat uns darauf aufmerksam gemacht, dass die Schweiz wegen dieser staatlichen Subventionierung des Schuldenwesens zu den Ländern gehört, die die höchste Privatverschuldung in Europa haben.

Das sind die Gründe dafür, dass der Eigenmietwert aus Sicht der grossen Mehrheit beider Räte abgeschafft werden muss.

Bei so viel Einigkeit liegt der Teufel eben im Detail. Es gibt zwar noch ein Stück mehr Einigkeit, könnte man sagen, indem sich eigentlich auch beide Räte darauf geeinigt haben, dass bei einer Abschaffung des Eigenmietwertes auch die Unterhaltskosten nicht mehr abgezogen werden können. Damit wurde ein Stück weit ein Gleichgewicht erzielt. Die beiden Räte haben sich auch bereits darauf geeinigt, dass bei einer Abschaffung des Eigenmietwertes und des Schuldzinsenabzugs Ersterwerberinnen und -erwerber trotzdem eine Vergünstigung erhalten sollen, und zwar auf zehn Jahre befristet, damit der Liegenschaftserwerb auch für jüngere Familien möglich bleibt.

So, das ist jetzt das Ende der Einigkeit der beiden Räte. Jetzt komme ich zu den zwei grossen Differenzen, die seit einiger Zeit zwischen den Räten hin- und hergehen. Ich mache mir keine Illusionen, dass heute eine Einigkeit bei diesen Differenzen erzielt werden kann.

Die Differenzen betreffen einerseits die Frage: Soll der Systemwechsel, den wir hier wollen, einheitlich gelten, also für Liegenschaften, in denen die Eigentümer selber wohnen – darüber herrscht Einhelligkeit –, wie auch für Zweitliegenschaften? Angenommen, ich besitze zusätzlich zu meinem Haus in Solothurn auch noch eine Wohnung oder ein Haus in Pontresina. Soll die Abschaffung des Eigenmietwertes für diese Liegenschaft gelten oder nicht? Das ist die eine Streitfrage. Andererseits geht es um die Frage: Wie ist das jetzt mit dem Schuldzinsenabzug? Soll der Schuldzinsenabzug konsequent abgeschafft werden? Soll er für selbstgenutztes Wohneigentum, das nicht vermietet wird, gar nicht mehr möglich sein, oder sollen Schuldzinsenabzüge teilweise noch zulässig sein?

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben unseres Rates hat dieses Geschäft vor sieben Jahren eingereicht. Sie hat ursprünglich ein Konzept entworfen und gesagt: Wir wollen keine einheitliche Aufhebung des Eigen-



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Achte Sitzung • 12.12.24 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Huitième séance • 12.12.24 • 08h15 • 17.400



mietwertes, und zwar aufgrund der Bedürfnisse der Tourismus- und Gebirgskantone. Würde der Eigenmietwert nämlich auch bei Zweitliegenschaften vollständig abgeschafft, hätte dies für die betroffenen Kantone ganz erhebliche Einnahmeausfälle zur Folge. Deshalb hat unser Rat bisher immer die Version mit dieser Zweiteilung verfolgt. Beim Schuldzinsenabzug hat der Ständerat bislang, auch bei der letzten Abstimmung in diesem Rat, die Meinung vertreten, dass der Schuldzinsenabzug zwar abgeschafft werden, dass er aber noch zulässig sein soll für Schuldzinsen von bis zu 70 Prozent der gesamten steuerbaren Vermögenserträge, und zwar nicht nur aus Liegenschaften, sondern auch aus anderen Vermögenselementen.

Der Bundesrat hat von Anfang an die Meinung vertreten, dass die Abschaffung des Eigenmietwertes einheitlich, d. h. unter Einbezug der Zweitliegenschaften, umgesetzt werden soll. Der Bundesrat hat darauf hingewiesen, dass eine Umsetzung zugunsten der Gebirgs- und Tourismuskantone aufgrund der uneinheitlichen Behandlung verfassungsrechtliche Probleme mit sich bringen könnte, dass der administrative Aufwand bei einer Zweiteilung wesentlich höher wäre als bei einer einheitlichen Lösung und dass gewissen Umgehungen und Missbräuchen durch Wohnsitzwechsel oder Hypothekenwechsel Tür und Tor geöffnet werden könnten.

Der Nationalrat hat in der letzten Beratung am 25. September dieses Jahres einerseits seine bisherige Haltung verstärkt und andererseits eine Kehrtwende vollzogen. Der Nationalrat vertritt die Auffassung, dass die Eigenmietwertabschaffung konsequent durchgeführt werden sollte. Der Nationalrat hat deshalb mit 153 zu 39 Stimmen – also ausserordentlich deutlich – beschlossen, aus den genannten Gründen auch Zweitwohnungen und Zweitliegenschaften in den Systemwechsel mit einzubeziehen. Der Nationalrat hat weiter beschlossen – mit 101 zu 91 Stimmen, also relativ knapp –, auch beim Schuldzinsenabzug ein eigenes System einzuführen und dem Ständerat nicht zu folgen. Der Nationalrat hat beschlossen, die sogenannte quotal-restriktive Methode einzuführen. Im Ergebnis heisst das, dass jemand, der im eigenen Objekt wohnt, dafür keine Schuldzinsenabzüge mehr machen kann, dass Schuldzinsenabzüge aber noch möglich sind gemäss der Quote des unbeweglichen Vermögens am Gesamtvermögen.

Wie Sie sehen werden, hat Ihre Kommission bei dieser Ausgangslage eine sehr kontroverse Diskussion geführt. Unser Rat ist diesbezüglich wahrscheinlich noch nicht auf einer einheitlichen Linie. Ihre Kommission hat aber zwei Entscheide gefällt:

Ihre Kommission beantragt Ihnen, bei der Frage der Zweitliegenschaften dem Nationalrat zu folgen. Der Entscheid fiel mit 9 zu 4 Stimmen. In Abkehr von der bisherigen ständerätslichen Haltung möchte die Kommissionsmehrheit einen vollständigen Systemwechsel vollziehen und die Zweitliegenschaften in die Abschaffung des Eigenmietwertes mit einbeziehen.

In Abweichung vom Nationalrat hat Ihre Kommission wegen der Bedürfnisse der Gebirgskantone eine Idee des Nationalrates aufgenommen. Der Entscheid fiel mit 8 zu 4 Stimmen. Betroffene Kantone sollen selbst eine besondere Liegenschaftssteuer, die sogenannte Objektsteuer, einführen können, wenn sie das wollen. Das hat der Nationalrat bereits angedacht und beschlossen. Die Kommissionsmehrheit beantragt Ihnen nun aber, das wesentlich zu verstärken, indem im Gesetz festgehalten wird, dass die gesamte Abschaffung des Eigenmietwertes nur in Kraft tritt, wenn gleichzeitig eine Verfassungsänderung durch das Schweizervolk angenommen wird. Die Verfassungsänderung besagt, dass Kantone, die das möchten, eine Objektsteuer einführen können. Das heisst, die beiden Geschäfte, die Sie heute auf der Traktandenliste finden, werden miteinander verknüpft. Die parlamentarische Initiative 17.400 betrifft die Abschaffung des Eigenmietwertes und die parlamentarische Initiative 22.454 die Schaffung einer Verfassungsgrundlage für die Einführung einer Objektsteuer für Kantone, die das wünschen.

Die Kommissionsmehrheit beantragt Ihnen, dem zuzustimmen und die beiden Anliegen zwingend miteinander zu verknüpfen. So laufen die Gebirgskantone nicht Gefahr, dass der Eigenmietwert schweizweit abgeschafft wird, sie aber bei einer Niederlage in der Volksabstimmung keine Objektsteuer einführen können. So viel zur Frage der einheitlichen Systemänderung und der Zweitwohnungen.

Bei der Frage der Schuldzinsenabzüge beantragt Ihnen Ihre Kommission mit 6 zu 4 Stimmen bei 2 Enthaltungen, ebenfalls dem Nationalrat zu folgen. Der Nationalrat hat beschlossen, die sogenannte quotal-restriktive Methode einzuführen, also im Ergebnis Schuldzinsenabzüge für selbstgenutztes Wohneigentum abzuschaffen. Ihre Kommission beantragt Ihnen nun nach erneuter Prüfung der Argumente und aus den

AB 2024 S 1233 / BO 2024 E 1233

von mir bereits genannten Gründen, auch hier dem Nationalrat zu folgen.

Es gibt zu beiden Kernfragen starke Minderheiten. Deren Anträge werden nachher von Kollege Schmid direkt begründet.

Ich bitte Sie namens der Mehrheit, in beiden Fällen dem Nationalrat zu folgen und die zwei Vorlagen zwingend miteinander zu verknüpfen.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Achte Sitzung • 12.12.24 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Huitième séance • 12.12.24 • 08h15 • 17.400



**Schmid Martin (RL, GR):** Der Kommissionssprecher hat detailliert und richtig zusammengefasst, dass wir es hier mit einem Konzeptantrag zu tun haben. Ich beantrage Ihnen, dass wir bei der bisherigen Haltung des Ständerates bleiben. Kollege Bischof hat zu Recht darauf hingewiesen, dass wir – ich als Präsident und Christian Levrat als Vizepräsident der WAK-S – im Jahr 2017 über alle Parteigrenzen hinweg einen Versuch zur Abschaffung des Eigenmietwertes gestartet hatten. Vor sieben, bald acht Jahren waren wir uns einig: Der Versuch sollte auf der Basis starten, dass nur Erstwohnungen vom Eigenmietwert entlastet würden; dass Zweitwohnungsbesitzer nicht entlastet werden sollten, da es dort eben nicht um selbstgenutztes Wohneigentum ging bzw. geht; dass wir auch die finanziellen Ausfälle in Grenzen halten, zumal wegen der Zweitwohnungsbesitzer – auch das hat Kollege Bischof zu Recht gesagt – gerade in den Gebirgskantonen noch viel höhere Einnahmeausfälle drohten. Das war unsere Basis.

Als Kompensation für die Abschaffung des Eigenmietwertes auf Erst- und Zweitwohnungen hat der Nationalrat in der Zwischenzeit nun die Objektsteuer in die Vernehmlassung gegeben. Dabei hat sich, was auch ich anerkenne, schnell gezeigt: Der Nationalrat macht damit einen Versuch, die Einnahmeausfälle für die Gebirgskantone zu mildern bzw. diesen ein Instrument an die Hand zu geben, das ihnen unter Umständen sogar Mehreinnahmen ermöglicht. Die Schwelle aber, die überschritten werden muss, damit man dieses Ziel erreicht, wird damit extrem hoch angesetzt. Die Einführung einer neuen Objektsteuer würde eine Verfassungsänderung bedingen, für die die Zustimmung sowohl auf Stufe Volk wie auch auf Stufe Stände erforderlich wäre; es müsste also ein doppeltes Mehr erreicht werden. Die Kommission hat diese Verknüpfung gemacht. In diesem Sinne könnte man tatsächlich sagen, dass das ein Konzept ist.

Ich möchte die Objektsteuer nun noch etwas im Detail beleuchten. Sie wäre, wenn das Volk ihr denn zustimmen würde, für die Kantone bestimmt. Sie liesse aber sehr viele Fragen offen. Heute weiss jeder Liegenschaftsbesitzer, dass er neben der Vermögenssteuer in der Regel auch eine Liegenschaftssteuer bezahlen muss. Seit der Annahme der Zweitwohnungs-Initiative gibt es in vielen Tourismuskantonen Lenkungsabgaben auf Zweitwohnungen. Hinzu kommen die Tourismus- und Kurtaxen, die ebenfalls zu bezahlen sind. Auf Verfassungsebene möchte man nun zusätzlich noch die Möglichkeit einer Objektsteuer einführen. Ich weiss nicht, ob der Gesamtblick hier auch vom Steuersubstrat her richtig gefasst ist. Man muss zwar offen sagen, dass es gemäss dem nationalrätslichen Konzept in diesem Bereich keine Restriktionen für die Kantone geben soll. Trotzdem glaube ich, dass wir uns mit dieser Lösung zu stark von der Problemstellung entfernen.

Das Problem ist, dass ältere Menschen, die ihre Häuser abbezahlt und damit keine Hypothekarschulden mehr haben, heute aufgrund der gesunkenen Zinsen und der viel höheren Kapitalisierungssätze Eigenmietwertschätzungen erhalten, die ihrem Einkommensfluss in der Regel schlichtweg nicht mehr entsprechen. Welche Liegenschaftsbesitzer waren denn die grossen Profiteure der Zinssenkungen in den letzten Jahren? Es waren sicher nicht diejenigen, die ihre Schulden abbezahlt hatten. Der Staat hat enorm profitiert. Insbesondere in gewissen Kantonen sind die Eigenmietwertschätzungen massiv erhöht worden.

Hier – das anerkenne ich – haben wir in unserem Land höchstwahrscheinlich ein Problem. Es gibt Regionen und Kantone, die im Quervergleich sehr hohe Eigenmietwerte festgelegt haben. Umgekehrt gibt es Regionen und Kantone mit extrem tiefen Eigenmietwerten. Ich verstehe natürlich, dass aus denjenigen Kantonen, die eben keine Eigenmietwerte haben, die dem Marktwert entsprechen, weniger Druck kommt, diese Eigenmietwerte abzuschaffen. Es ist ein Thema, über das sehr wenig gesprochen wird, das fachlich aber bekannt ist: Die Unterschiede sind sehr gross in diesem Land.

Aus meiner Sicht haben wir das Problem bei den Erstwohnungsbewohnern zu lösen. Dort wollen wir den Eigenmietwert abschaffen, dort besteht das Problem, dort wird berechtigerweise als Argument auch die Gleichbehandlung mit den Mietern vorgebracht, dort wird der Quervergleich gemacht. Jeder Mann und jede Frau hat den Anspruch auf eine Wohnung und muss wohnen. Aber die Zweitwohnung, und da hört mein Verständnis dann einfach auf, ist nicht das lebensnotwendigste Produkt, das wir von Verfassung wegen zu fördern haben. Es ist eine ländliche Möglichkeit, aber das Zweitwohnungsrecht verweist ja selbst auf Verfassungsstufe darauf, dass Zweitwohnungen in diesem Sinne auch verfassungsrechtlich anders zu behandeln sind als Erstwohnungen. Mit der Annahme der Zweitwohnungs-Initiative und der Gesetzgebung zu den Zweitwohnungen haben wir als Staat die Tatsache geschaffen, dass Erst- und Zweitwohnungen unterschiedlich zu behandeln sind. Alle, die mir das nicht glauben, sollen in die Verfassung und in das Zweitwohnungsgesetz schauen. Insoweit bin ich der festen Überzeugung, dass eine unterschiedliche Behandlung von Zweitwohnungen sogar rechtsnotwendig ist, weil der Vergleich zwischen Erst- und Zweitwohnung so nicht gemacht werden darf. Das ist – mit Blick auf die Verfassung – aus meiner Sicht zu berücksichtigen.

Es wird zu Recht gesagt: Die Systeme haben administrative Vor- und Nachteile; das hat auch der Kommissionssprecher gesagt. Ja, ehrlich gesagt, jedes dieser Systeme hat gewisse Unschärfen. Das System der Administrierung hat gewisse Unschärfen, wenn man die Erstwohnungen herausnimmt. Aber auch wenn wir



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Achte Sitzung • 12.12.24 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Huitième séance • 12.12.24 • 08h15 • 17.400



dem nationalrätslichen Konzept folgen und die Objektsteuer einführen, gibt es administrative Probleme. Gerade in den Tourismuskantonen, z. B. im Kanton Graubünden, wollen wir, dass die Leute ihre Zweitwohnung zwischendurch, wenn sie sie nicht nutzen, weitervermieten, damit wir nicht kalte Betten haben. Wenn die Objektsteuer eingeführt wird, stellt sich die Frage: Sind die Mieteinnahmen bei einer vermieteten Zweitwohnung steuerfrei? Ich glaube, das ist nicht der Ansatz, der hier verfolgt wird. Ich möchte nur sagen: Bei jedem Modell gibt es Fachfragen, die abzuklären sind und bei denen die Lösungen ausreifen müssen.

Ich möchte hier aber nicht in die Details gehen, ich möchte das grosse Ganze im Auge behalten. Für die Kommissionsminderheit steht außer Frage, dass der Ansatz, den der Ständerat mit seiner Lösung gewählt hat, dass man bei der Erstwohnung ansetzt und sich auf die Erstwohnungen bezieht, richtig ist, auch aus einer finanziellen Perspektive, aus einer Umsetzungsperspektive. Keine Lösung ist optimal. Ich glaube aber – und ich bin ein Befürworter der Abschaffung des Eigenmietwertes auf Erstwohnungen –, dass man, wenn man dieses Ziel verfolgt, weiterhin der ständärätslichen Lösung den Vorzug geben sollte. Ich bin der festen Überzeugung: Auch diese Vorlage wird es in einer allfälligen Volksabstimmung schwer haben. Aber die Einführung einer Objektsteuer mit der gleichzeitigen Abschaffung des Eigenmietwertes auch auf Zweitwohnungen wird es noch viel schwerer haben als die andere Lösung. Das sind meine Überlegungen und die Gründe, weshalb ich Ihnen beliebt mache, bei der ständärätslichen Lösung zu bleiben.

Ich anerkenne die Situation im Nationalrat. Ja, es stimmt, dass wir mit meiner Minderheitsposition keinen Schritt auf den Nationalrat zu machen. Ich habe aber in der Zeitung auch gelesen, dass der Mieterverband so oder so angekündigt hat, das Referendum zu ergreifen. Es ist ja nicht so, dass wir mit der nationalrätslichen Lösung und der Kombination die Gewissheit hätten, dass dann kein Referendum kommt. Das wäre für mich vielleicht noch eine Möglichkeit gewesen, einen Schritt zu machen und einen Kompromiss einzugehen. Aber gerade die Tatsache, dass das Referendum trotzdem kommt, ist öffentlich bekannt gegeben worden.

Ich würde Ihnen beliebt machen, eine Vorlage zu zimmern, welche die realen, die ursprünglichen Absichten einzulösen

AB 2024 S 1234 / BO 2024 E 1234

versucht, und den Rest nicht zu verändern. Ich glaube, die Komplexität der Einführung einer zusätzlichen Objektsteuer sprengt den Rahmen und wird im Volk auch keine Mehrheit finden. Es passiert dann – ich sage das nicht gerne so öffentlich – das Gleiche wie bei der Zweitwohnungs-Initiative. Am Schluss sind nämlich wieder die Zweitwohnungsbetreiber selbst diejenigen, welche die Vorlage beurdigen wollen, weil sie Angst haben, dass es wieder eine Veränderung gibt.

Gerade mit der heutigen Zinssenkung um 0,5 Prozent werden die Schuldzinsen nochmals sinken. Wenn wir also realpolitisch einen Schritt machen wollen, um diejenigen Bürgerinnen und Bürger zu entlasten, welche wirklich unter dem Eigenmietwert leiden, möchte ich Ihnen in dieser Situation beliebt machen, bei der Ständärätslösung zu bleiben. Wir haben aus meiner Sicht, ich möchte das nur kurz erwähnen, auch bei den Zinsabzügen eine ausgewogene Lösung vorgeschlagen. Sie ist nicht optimal, sie ist aber praktikabel. Sie ist im Vergleich zu den Mieten aus meiner Sicht gerecht, und sie schafft keine neuen Ungleichheiten.

Deshalb möchte ich Ihnen hiermit beliebt machen, weiterhin auf der ständärätslichen Lösung zu beharren, nicht auf die Vorlage zur Objektsteuer einzutreten und auch bei den Differenzen im Hauptgeschäft, im Geschäft 17.400, weiterhin der ständärätslichen Lösung zu folgen.

**Sommaruga Carlo (S, GE):** Je me permets de faire une intervention générale et, dans le même temps, j'argumenterai en faveur de ma proposition individuelle qui concerne l'impôt réel sur les résidences secondaires; ainsi, la discussion sera complète.

Alors que nous nous trouvons pratiquement à la fin du processus d'élimination des divergences, je ne peux résister au plaisir de vous citer les mots introductifs de Paul Rechsteiner, notre ancien collègue, le 21 septembre 2021, lorsque l'objet est sorti de commission en vue de la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 17.400, qui avait été déposée en 2017:

"Was lange gedauert hat, ist trotzdem nicht gut – im Gegenteil. Viele Jahre hat die Kommission nun an einer Vorlage zur Abschaffung des Eigenmietwerts herumgebastelt. Es handelt sich dabei um eine alte Forderung des Hauseigentümerverbandes, die in Volksabstimmungen immer wieder gescheitert ist. Was bei dieser Bastille der Kommission herausgekommen ist, ist im Ergebnis kein Haar besser als die Vorlagen, die in den Volksabstimmungen jeweils zurückgewiesen worden sind." (AB 2021 S 892)

Aujourd'hui, cette déclaration n'a pas pris une ride et est parfaitement valable. Elle est même doublement valable, car elle s'applique aux deux concepts de mise en œuvre de la suppression de l'imposition de la valeur locative qui sont sur la table: d'une part, celui d'un changement complet de système valant pour les résidences



## AMTЛИCHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Achte Sitzung • 12.12.24 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Huitième séance • 12.12.24 • 08h15 • 17.400



principales et les résidences secondaires, comme le propose le Conseil national, avec l'introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires, et à laquelle la majorité de la commission, comme l'a rappelé tout à l'heure notre collègue Bischof, nous propose de nous rallier; d'autre part, celui élaboré initialement par notre conseil en 2021 et défendu aujourd'hui par la minorité Schmid Martin.

Je tiens à souligner que les deux concepts ne répondent pas aux exigences initiales de l'initiative parlementaire, à savoir premièrement, que le projet soit sans effet sur les recettes fiscales dans la perspective d'un taux moyen calculé sur le long terme, et secondement, qu'il n'engendre pas de disparité fiscale entre locataires et propriétaires. Or, en ce qui concerne les recettes fiscales, il apparaît que les deux modèles seraient neutres sur la base d'un taux hypothécaire moyen effectif payé par les propriétaires de 3,5 pour cent. Pour un taux moyen effectif de 1,5 pour cent, la perte fiscale pour la Confédération s'élèverait à 280 millions de francs par année pour la solution du Conseil national et à 550 millions de francs par année pour la solution défendue par la minorité.

Sur les plans cantonal et municipal, la perte serait de 1,4 milliard de francs pour le modèle du Conseil national et de 1,48 milliard pour le modèle défendu par la minorité, selon les derniers chiffres de l'administration que j'ai sollicités et qui m'ont été transmis la semaine passée. Toutefois, ces pertes fiscales seront dans les faits encore plus importantes, vu la tendance observée pour les taux directeurs de la Banque nationale suisse (BNS), qui, selon toutes les prévisions, plongeront très prochainement vers des taux négatifs. Il suffit d'aller regarder sur le site Internet de Comparis à quel niveau se situent les taux hypothécaires aujourd'hui. Les offres pour les hypothèques à 10 ans se situent aujourd'hui à 1,25 pour cent, et celles à 5 ans à 1 pour cent. En d'autres termes, le taux hypothécaire moyen effectif sera même prochainement inférieur à 1,5 pour cent, ce qui engendrera des pertes fiscales encore plus importantes que celles qui ont été annoncées par l'administration. Pour qu'une éventuelle remontée des taux hypothécaires effectifs payés par les propriétaires revienne à 3,5 pour cent pour avoir une solution neutre, il faudra attendre plus de 20 ans, vu les contrats que les propriétaires auront conclus ces prochaines années à des taux extrêmement favorables, sur 5, 7 et 10 ans. Comment notre conseil peut-il décentrement accepter un projet de loi qui va vider les caisses fédérales, cantonales et municipales pendant 20 ans de 1,5 à plus de 2 milliards de francs par année, alors que le Conseil fédéral annonce des déficits structurels pour les prochaines années et que nous nous déchirons, comme nous l'avons fait ce matin, sur le budget 2025, parce qu'il manque des moyens pour tout financer?

Pour paraphraser la présidente élue de la Confédération, en plus d'un problème de dépenses, nous aurons évidemment un grave problème de recettes. Il convient de rappeler que les pertes fiscales ne sont pas neutres. Ce sont, concrètement, des cadeaux fiscaux aux propriétaires, donc un cadeau fiscal aux riches contribuables disposant de 1 million de francs et plus de fortune. C'est donc bien loin de l'égalité de traitement entre propriétaires et locataires évoquée dans l'initiative parlementaire. On peut décentrement se demander si cette exigence n'est pas introduite dans l'initiative parlementaire uniquement comme poudre aux yeux ou vaseline politique pour tenter d'imposer un projet à l'avantage exclusif des propriétaires.

Je ne peux m'empêcher de relever que la plupart des acteurs économiques du pays demandent le rejet de la réforme fiscale. Il y a l'Association suisse des locataires que, comme vous le savez, je préside – je mets ainsi en avant mes liens d'intérêts. Il y a aussi les syndicats, qui se sont toujours exprimés contre l'abolition de la valeur locative, parce qu'il ne s'agit pas de taxer, comme le dit le rapporteur de majorité, un revenu fictif, mais un revenu en nature – car, c'est vraiment un revenu en nature qui est tiré. Il y a aussi le secteur des banques, et maintenant aussi le secteur de la construction, qui, par un courrier de Constructionsuisse de la semaine passée, nous a demandé de refuser le projet au vote final. Il convient de souligner, tout particulièrement dans la Chambre des cantons, que 21 cantons sur 26 se sont opposés à la suppression de l'imposition de la valeur locative lors de la consultation. Ce sont uniquement les associations de propriétaires qui, comme au début de cet exercice législatif inutile, insistent bec et ongles pour l'abolition de la valeur locative. Il est peut-être temps que notre Parlement se défasse de l'emprise du HEV et revienne à la raison.

La meilleure solution serait donc, pour une approche pragmatique, de définitivement renoncer à ce projet et de se concentrer, comme l'a souligné le rapporteur de majorité, sur les cas de rigueur, qui posent effectivement un problème. Je rappelle qu'une proposition dans ce sens avait été formulée par le conseiller national Cédric Wermuth au Conseil national. Cette proposition visant à se concentrer sur les cas de rigueur – où cela fait mal à certains de nos concitoyennes et concitoyens qui sont propriétaires de logements – a été rejetée, alors que c'est pour eux qu'il faudrait agir et éviter une charge fiscale qu'ils ne peuvent pas payer, en tout cas pas immédiatement, et tant que la maison n'est pas vendue ou n'est pas héritée.

A ce stade, je peux simplement dire qu'il est dommage d'avoir raté cette occasion pour se concentrer sur l'essentiel. Cela étant, il faut tout de même choisir entre l'une et l'autre des possibilités qui sont sur la table – entre le mal et le pire. Je vous invite à suivre la majorité et à choisir le concept du Conseil national: il engendre



## AMTЛИCHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Achte Sitzung • 12.12.24 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Huitième séance • 12.12.24 • 08h15 • 17.400



moins de pertes fiscales, il

AB 2024 S 1235 / BO 2024 E 1235

réduit la bureaucratie fiscale cantonale en évitant l'existence de deux systèmes de taxation parallèles et, surtout, il évite les magouilles fiscales que génère le système différencié entre les résidences principales et secondaires défendu par la minorité.

Un exemple a été donné ce matin à la Radio suisse italienne par le conseiller national UDC Paolo Pamini, expert fiscal et professeur de droit fiscal à l'Ecole polytechnique de Zurich et à l'Université de Lucerne. Avec le double système d'imposition de la valeur locative sur les résidences secondaires et le maintien des déductions fiscales comme le propose la minorité, les propriétaires d'une résidence principale située dans le canton de Zurich et d'une résidence secondaire au Tessin changeront tout simplement leur domicile de la résidence principale de Zurich au Tessin pour pouvoir optimiser leur situation fiscale, comme pour déduire les travaux effectués sur les résidences principales, devenues soudainement secondaires. Simultanément, ils ne manqueront pas de faire basculer l'effort hypothécaire d'un bien à l'autre, afin de déduire fiscalement un maximum d'intérêts de la dette hypothécaire. Et, surprise: ils permuteront à nouveau le domicile quand les travaux auront été faits sur la maison du Tessin redevenue secondaire et qu'il y aura finalement nécessité de faire des travaux sur cette dernière. Nombre de propriétaires fortunés genevois, mais peut-être aussi vaudois, qui disposent de résidences secondaires à Verbier ou à Crans-Montana, procéderont exactement de la même manière. En d'autres termes, ils vont utiliser le modèle de la minorité pour essayer de tirer le plus grand profit personnel au niveau fiscal. Ce n'est pas acceptable.

Au surplus, le modèle du Conseil national permet de compenser une partie de la perte fiscale sur l'abolition de l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires. En effet, il y a cet impôt réel sur les résidences secondaires.

Je dirai encore que le concept du Conseil national impose une révision constitutionnelle pour l'introduction de l'impôt réel, ce qui permet d'introduire dans la Constitution, comme je le propose, un principe simple: pas d'imposition de la valeur locative, pas de déductions fiscales. Je vous invite donc à suivre la majorité tant à l'article 21 alinéa 1 lettre b qu'à l'article 33 alinéa 1 lettre a.

En ce qui concerne ma proposition individuelle, il est vrai qu'il n'est pas élégant de déposer une proposition individuelle au conseil en tant que membre de la commission qui traite de l'objet. Je tiens cependant à relever que je n'ai pas pu assister à la séance de la commission lors du traitement de l'objet que nous examinons actuellement. Cette absence n'était pas volontaire, elle m'était imposée par la présidence d'une séance d'une sous-commission de la Commission de gestion pour laquelle je ne pouvais pas me faire remplacer. Cela explique le dépôt de ma proposition individuelle.

Revenons au fond: lors du débat d'entrée en matière sur l'initiative parlementaire 17.400, en septembre 2021, j'affirmais que l'abolition de l'imposition de la valeur locative devait se réaliser par un changement de système "pur et définitif". Je soulignais qu'un changement de système uniquement au niveau législatif portait avec lui le grand risque qu'après l'abolition de l'imposition de la valeur locative, le Parlement introduise ultérieurement de nouvelles déductions fiscales en lien avec le bien occupé par son propriétaire. Par exemple, en cas de crise économique, pour relancer l'économie, la déduction des frais d'entretien ou d'assainissement environnemental serait réintroduite selon la fameuse fable qui veut que "quand le bâtiment va, tout va". De même, on pourrait assister à la réintroduction des intérêts de la dette hypothécaire du bien occupé par le propriétaire en cas de remontée rapide des taux hypothécaires, pour soulager les propriétaires. Nous nous retrouverions alors dans une situation d'injustice fiscale crasse vis-à-vis de ceux qui ne sont pas propriétaires et qui n'arriveront jamais à le devenir.

Afin d'éviter une telle opération politique, que certains représentants romands de l'immobilier annonçaient déjà lors des débats publics en 2021, j'ai toujours proposé, comme l'Association suisse des locataires, que je préside – les liens d'intérêts sont ainsi à nouveau remis sur la table –, d'inscrire dans la Constitution fédérale le principe de base: pas d'imposition de la valeur locative, pas de déductions fiscales liées à l'immeuble occupé par le propriétaire. J'avais fait mon deuil de cette légitime exigence. La donne a cependant changé, car la décision du Conseil national, soutenue par la majorité de notre commission, permet une modification de la Constitution fédérale pour l'impôt réel sur les résidences secondaires. En effet, cela ouvre la possibilité d'y inscrire le principe de l'interdiction des déductions fiscales en l'absence de fiscalisation de la valeur locative. C'est l'objectif de ma proposition, qui vise à interdire "toute déduction fiscale, fédérale ou cantonale, en lien avec une résidence principale et les résidences secondaires" si la valeur locative n'est pas fiscalisée. Ma proposition veut être complète en rendant par ailleurs caduques toutes les déductions fiscales prévues par les lois fédérales ou cantonales dans les 5 ans dès l'adoption de la modification de la Constitution relative à l'impôt



## AMTЛИCHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Achte Sitzung • 12.12.24 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Huitième séance • 12.12.24 • 08h15 • 17.400



réel.

Cette proposition permet une meilleure égalité fiscale entre locataires et propriétaires, selon l'exigence initiale de l'initiative parlementaire, garantit que cette égalité soit fixée à long terme et fait perdre beaucoup moins de recettes fiscales, tant à la Confédération qu'aux cantons et aux communes. En résumé, c'est un projet qui devient socialement nettement plus acceptable. Un refus de ma proposition serait l'expression directe de la volonté de privilégier fiscalement une minorité, les propriétaires de ce pays.

J'aimerais encore dire un mot – et je conclurai – quant à l'objection relative au fait que la promesse de l'accès-sion à la propriété relève d'un mandat constitutionnel. Cette objection n'est pas recevable. Certes, le mandat constitutionnel existe bel et bien, mais il n'impose pas le passage par des avantages fiscaux. La promotion de l'accès-sion à la propriété, si elle doit être faite, doit se faire sur la base de prêts à taux réduit financés par le budget ordinaire de la Confédération. C'est plus transparent, mais surtout une telle aide de la Confédération serait soumise à l'arbitrage du budget, comme c'est le cas pour toutes les aides de toute nature accordées par la Confédération. Avec des déductions fiscales, l'aide aux propriétaires échappe à toute réduction en cas de coupes budgétaires.

Je vous remercie donc d'entrer en matière sur l'impôt réel pour les résidences secondaires et de soutenir ma proposition individuelle.

**Broulis Pascal (RL, VD):** Sept ans, c'est un chiffre biblique qui signifie complet, parfait. Mais après 7 ans, la perfection n'est pas du tout dans ce projet. On tourne en rond. On n'ose pas simplement dire que la suppression de la valeur locative était une fausse bonne idée. C'est une fausse bonne idée qui part d'un bon sentiment et on nous dit, comme si on avait une baguette magique, "tiens, ça va marcher; on va faire une économie". Puis on met en place un projet et on travaille pendant 7 ans. Notre collègue Martin Schmid a raison. Ancien ministre des finances de son canton, comme moi, il sait que l'on va complexifier les choses. On met en place un dispositif où il faut commencer à séquencer, à avoir deux profils de structure. Je vais plutôt suivre la majorité tout à l'heure. Pourquoi? Parce qu'il faut aller jusqu'au bout. Quand on a tiré le vin, il faut le boire.

Revenons à ce dossier de la suppression de la valeur locative. La valeur locative a une cohérence durant toute la vie du propriétaire. La durée de possession d'un bien est de 34 ans en moyenne en Suisse. On sait que les 20 premières années, les gens utilisent la valeur locative avec ses déductions: intérêts passifs, par exemple, montage financier au travers de la structure familiale et toutes les déductions qu'on a mises en place. Et on a été assez généreux, puisqu'on peut déduire la machine à laver si elle est encastrée dans la cuisine ou à la buanderie, on peut déduire les frais d'entretien du toit, on peut changer les fenêtres, on peut travailler sur la chaufferie. Tout ça est déductible. Or, il est vrai qu'au bout de 20 ans, le propriétaire n'a plus envie de faire des travaux et il laisse en quelque sorte la maison en l'état pour ses héritiers ou pour la vente.

Si l'on supprime la valeur locative, qu'est-ce qui va se passer? Moi je n'ai pas très peur, cher collègue Sommaruga, de perdre un peu d'argent. Ce n'est pas l'enjeu. La valeur

AB 2024 S 1236 / BO 2024 E 1236

locative a un cercle vertueux qui est intéressant. Pourquoi? Parce que les gens se disent que s'ils investissent, s'ils entretiennent leur bien, il vaut plus cher; et s'il vaut plus cher, dans le cadre du transfert immobilier, on paie plus d'impôts; et s'il y a une plus-value, le gain immobilier est imposé et, souvent, à un niveau plutôt élevé, suivant les cantons. Ensuite, si on investit, l'argent ne disparaît jamais. L'argent est transmis à un entrepreneur, qui le transmet lui-même à un artisan. Cet artisan n'est pas au chômage, il n'est pas à l'aide sociale, il travaille, il paie des impôts. On retrouve dans ce cercle vertueux la notion de fluidité. D'ailleurs, qu'est-ce qu'on a constaté pendant la pandémie? Une très forte hausse des dépenses d'entretien d'immeuble. Pourquoi? Parce que les gens s'ennuyaient. Alors, ils se sont dit qu'ils pouvaient faire une économie fiscale et ils ont investi. Ils ont investi et c'est très bien. On est dans une période où on parle d'environnement. On veut diminuer les émissions de CO<sub>2</sub>. La valeur locative permet justement l'investissement. On s'y retrouve toujours. L'Etat a le temps pour lui. Il suffit d'attendre pour cueillir le fruit mûr. Et quand le fruit est mûr, on paie toujours plus. En même temps, durant ces 34 ans, il y a des moments où l'on gagne et des moments où l'on perd.

Alors qu'est-ce qui irrite? Ce qui irrite le plus aujourd'hui, c'est le problème de l'indexation automatique de la valeur locative, notamment quand vous avez, durant 20 ans, fait des travaux et qu'il vous reste 14 ans avant de partir ou de vendre l'objet. Je vais prendre un exemple concret. Admettons que l'on a une valeur locative de 25 000 francs. On a le rabais de 30 pour cent et on ne fait pas de travaux d'entretien. Cette valeur locative passe à 17 500. Pour le canton de Vaud, en 2025, elle sera indexée de 2,36 pour cent, soit une augmentation de l'assiette d'environ 400 francs. Avec l'impôt marginal, cela fait 160 francs en plus. En parallèle, on parle parfois d'indexer les rentes de 50 voire 100 francs par année. C'est là que ça pose un vrai problème.



## AMTLLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Achte Sitzung • 12.12.24 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Huitième séance • 12.12.24 • 08h15 • 17.400



Je vous rappelle qu'une initiative a été refusée il y a quelques années, en 2012. Elle demandait plus de sécurité pour le logement des retraités. Je rappelle juste les chiffres, parce qu'ils sont intéressants. Tous les cantons ont dit non. D'ailleurs, les cantons sont contre la suppression de la valeur locative. Clairement. Ensuite, la population a aussi dit non, à 52,6 pour cent. Je pense qu'aujourd'hui, avec le vieillissement de la population, on aurait encore plus de gens qui accepteraient l'initiative et on passerait de l'autre côté. Je pense qu'aujourd'hui, on aurait plutôt un oui. Pourquoi? Parce que ce qui irrite dans la valeur locative, c'est son indexation.

J'ai déposé deux motions et je sais qu'on ne peut pas les traiter tant qu'on n'a pas terminé nos travaux, mais ce sont un peu les cas de rigueur, Monsieur Sommaruga. Il s'agit tout d'abord d'annihiler – c'est un terme barbare – c'est-à-dire de réintroduire ce qu'on appelle l'immutabilité de la valeur locative, ce qui veut dire qu'elle est fixée pour durer. Je rappelle que la valeur fiscale, elle, vit sa propre vie. Ce qui pose problème, c'est qu'on fixe une valeur locative qui est ensuite indexée durant ces 34 années, s'il y a de l'inflation. Donc cela permet, en quelque sorte, de garder le concept de valeur locative et de travailler avec cette valeur locative. J'espère que les commissions qui examineront mes textes le feront avec bienveillance.

Pour encourager l'investissement et améliorer l'enveloppe énergétique du bâtiment, vous devez aujourd'hui avoir un certificat énergétique. Là aussi, on peut travailler sur la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (L HID) et la loi sur l'impôt fédéral direct (L IFD), en augmentant par exemple la déduction. Cela encourage les gens, donne du travail aux artisans et donne une cohérence d'avoir un bâtiment entretenu, ce qui permet d'avoir cet investissement. Cela a été dit par notre collègue Sommaruga: on n'est pas loin du référendum. Si l'on veut continuer à approfondir le thème et à tourner en rond, on n'est pas loin du référendum – quand le texte sera accepté, bien sûr.

Aujourd'hui, les milieux de la construction sont opposés au projet. Une très forte majorité des cantons y sont opposés. Les cantons de montagne nous proposent de soutenir un concept qui permettrait d'avoir, pour les résidences secondaires, un modèle mixte, avec tout ce que cela peut comporter comme difficultés à garantir un contrôle. Le montage concernant la fortune est archaïque – vraiment archaïque sur le plan de la réflexion. On commencera par se demander ce qu'est la fortune, comment elle est utilisée, dans quel but, on fera ensuite un pourcentage de cette fortune et finalement une déduction. Il faut vraiment avoir un esprit imaginatif pour, d'un côté, commencer à trouver des solutions pour supprimer la valeur locative et, de l'autre côté, quand même trouver le moyen de se dire "il y aurait une distorsion entre locataires et propriétaires et il faudrait quand même que l'on puisse déduire l'intérêt de la dette, parce que cette dette existe". Et alors, quelle solution trouve-t-on? On fera un mix entre fortune immobilière et fortune mobilière; là, la créativité est vraiment de mise. Je vous dis clairement que ces montages précaires posent de gros problèmes, par exemple pour les artisans, pour ceux qui ont une fortune mixte – commerciale et privée. Donc là encore, s'il y a un référendum, je me réjouis vraiment d'aller faire la tournée en Suisse pour expliquer que l'on a un projet élaboré durant 7 ans qui aboutit plutôt à des difficultés.

Ensuite, sur ce projet, si l'on veut travailler maintenant sur quelque chose de cohérent, je pense qu'il faut que l'on décide de clore une fois pour toutes – parce que c'est vrai que les cas de rigueur et le vieillissement de la population posent problème –, qu'on ait le courage de dire stop, et puis que l'on reparte ensuite sur de nouvelles bases et que l'on améliore ce qui ne va pas aujourd'hui. Je pense qu'il faut favoriser l'investissement. On a tout intérêt à le faire. Le département du conseiller fédéral Rösti mettra à disposition des montants dans le cadre de la loi sur la protection de l'environnement et de la loi sur l'énergie, justement pour fluidifier et encourager l'investissement. Il faut pouvoir les garantir: c'est donc une opportunité rêvée d'accélérer encore cette transition énergétique. De l'autre côté, il faut soutenir plutôt le vieux propriétaire – pas forcément en âge, mais en possession – qui, lui, n'a plus forcément envie d'investir, et qui a peut-être envie, pendant 10 ans, d'en rester là au niveau de la valeur locative.

Pour ma part, je soutiendrai donc la majorité du travail qui a été fait en commission. Je considère qu'il faut aller jusqu'au bout de la démarche. Dans tous les cas de figure, je voterai contre le projet de loi, parce que je considère qu'à un moment donné, il faut savoir dire stop, puis repartir sur des bases saines. Parce qu'il y a trop longtemps que l'on tourne en rond et que personne n'ose dire stop – c'est un peu comme dans une société où chacun se regarde et se demande qui osera une fois dire stop.

Je vous encourage, mes chers collègues, à dire stop à ce mauvais projet, qui vise plutôt à pénaliser les propriétaires, voire à créer une distorsion entre locataires et propriétaires.

**Häberli-Koller** Brigitte (M-E, TG): Wir befinden uns hoffentlich endlich auf der Zielgeraden. Wir haben dieses Geschäft doch sehr lange behandelt. Ich glaube, es wäre klug, wenn wir heute auch einen Schritt auf den Nationalrat zu machen würden. Gute Gründe für die Abschaffung des Eigenmietwertes, die Beendigung dieser unendlichen Geschichte, haben wir genügend. Wir dürfen nicht ausser Acht lassen, dass für viele ältere Per-



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Achte Sitzung • 12.12.24 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Huitième séance • 12.12.24 • 08h15 • 17.400



sonen, die in ihren eigenen Häusern wohnen, die sie ein Leben lang abbezahlt haben, eine grosse Belastung besteht. Sie haben auf vieles verzichtet: auf Ferien, vielleicht auf ein weiteres Auto und auf andere Sachen. Ihr eigenes Haus ist ihre Versicherung, auch fürs Alter. Oftmals haben sie keine oder fast keine Schulden mehr darauf. Sie können also nichts abziehen. Sie haben als Einkommen noch diesen Eigenmietwert, der für viele schwierig ist: Viele Menschen müssen, gerade wenn sie älter sind, wegen dieses Eigenmietwertes, dieser Steuer auf ein fiktives Einkommen, sogar ihr Haus verkaufen. Genau dies wollen wir nicht.

Der Kommissionssprecher hat es gesagt, die Verschuldung ist beachtlich. Weltweit hat die Schweiz die grösste Privatverschuldung mit Hypotheken, weil diese Verschuldung staatlich gefördert wird. Das kann es wirklich nicht sein.

Betreffend Zweitwohnungen kann ich die Minderheit Schmid Martin sehr gut verstehen. Ich glaube aber, wenn endlich ein Erfolg erzielt und diese ungerechte Steuer auf ein fiktives Einkommen beseitigt werden soll, ist das Risiko zu gross, wenn

AB 2024 S 1237 / BO 2024 E 1237

wir auch die Zweitwohnungen einbeziehen. Es scheint mir klug zu sein, dass wir auf eine Objektsteuer verzichten. Eine solche ist kompliziert, benötigt auch eine Anpassung der Bundesverfassung, und es würden sich nur zusätzliche Fronten bilden. Unser Entscheid betreffend Zweitwohnungen, die ständerätsliche Fassung, ist auch deshalb zu unterstützen, weil – ich anerkenne das – der Widerstand der Bergkantone mit ihrem Tourismus in dieser Frage doch erheblich ist.

Hingegen ist es an der Zeit, dass wir bei der zweiten Differenz bezüglich Zinsen der wenn auch nicht ganz einfach zu erklärenden Fassung des Nationalrates zustimmen und unsere ursprüngliche Position verlassen. Ich hoffe, dass wir am Ende eine Einigung finden, der Nationalrat auf den Einbezug der Zweitwohnungen verzichten kann und sich die Räte bereit erklären, diese Vorlage in der Schlussabstimmung anzunehmen. Es wäre eine grosse Chance für unser Land, für unsere Eigentümerinnen und Eigentümer, wenn wir diese Steuer auf ein fiktives Einkommen endlich abschaffen könnten.

**Keller-Sutter** Karin, Bundesrätin: Es geht um zwei Differenzen im Geschäft 17.400 – ich war damals auch noch dabei in der WAK, Herr Bischof, ich kann mich gut erinnern –, und es geht um die Einführung der Objektsteuer. Ich versuche, mich so kurz wie möglich zu äussern, da wir in der Marschtabelle etwas im Rückstand sind.

Die Differenzen betreffen die Reichweite des Systemwechsels einerseits und die konkrete Ausgestaltung des Schuldzinsenabzugs andererseits. Der Bundesrat, das wissen Sie, hat sich immer für einen vollständigen Systemwechsel ausgesprochen. Er hält an diesem Antrag fest, weil man sonst zwei parallele Systeme hätte und das Vereinfachungspotenzial nicht ausgeschöpft werden könnte. Es trifft natürlich zu, dass Kantone mit hohem Zweitliegenschaftsbestand vom Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften besonders betroffen wären. Der Bundesrat hat immer gesagt, dass man hier eine Kompensationslösung finden muss.

Die WAK-N hat die parlamentarische Initiative 22.454 vorgebracht. Damit soll die Einführung einer besonderen Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften ermöglicht werden, damit die Einnahmeausfälle aus der Abschaffung des Eigenmietwerts auf Zweitliegenschaften kompensiert werden können. Der Nationalrat hat der Initiative mit 191 zu 0 Stimmen bei 4 Enthaltungen Folge gegeben.

Ich mache hier eine Klammer auf und spreche über die Objektsteuer, bevor ich zum Schuldzinsenabzug komme. Diese Verfassungsbestimmung sieht eine Kann-Formulierung vor. Sie hätte also keine unmittelbare Rechtswirkung. Ständerat Schmid hat bezüglich seiner Minderheit nichts Falsches gesagt. Man weiss natürlich nicht ganz genau, wie diese Steuer dann ausgestaltet wird. Aber ich habe den Eindruck, dass es der Wille der nationalrätslichen Kommission war, den Kantonen diese Freiheit zu geben und die Ausgestaltung dieser Steuer an sie zu delegieren. Die Verfassungsbestimmung lässt den Kantonen bei der konkreten Ausgestaltung dieser besonderen Liegenschaftssteuer also einen gewissen Spielraum. So kann zum Beispiel eine separate Liegenschaftssteuer oder ein Zuschlag zu einer bereits vorhandenen Liegenschaftssteuer erhoben werden. Die Vorlage betrifft dabei nur die Einnahmen der Kantone und Gemeinden. Bei der direkten Bundessteuer ist für den Wegfall des Eigenmietwerts auf Zweitliegenschaften keine finanzielle Kompensation vorgesehen. Die finanziellen Auswirkungen auf Kantons- und Gemeindeebene hängen davon ab, wie stark die besondere Liegenschaftssteuer genutzt würde.

Ich habe schon vorweggenommen, dass der Bundesrat diesen Weg unterstützt. Wir haben immer gesagt, man müsse eine Kompensationsmöglichkeit finden, damit die betroffenen Kantone ihr Steuersubstrat sichern können.

Zum Schuldzinsenabzug: Auch hier hat der Nationalrat entschieden, mit 101 zu 91 Stimmen etwas weniger deutlich als bei der vorherigen Frage. Mit diesem Stimmenverhältnis hat er die sogenannte quotal-restriktive



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Achte Sitzung • 12.12.24 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Huitième séance • 12.12.24 • 08h15 • 17.400



Variante bevorzugt, nachdem er vorher die Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen auf 40 Prozent, statt wie Sie auf 70 Prozent, begrenzt hatte. Ich stelle mir vor, wie man die quotal-restriktive Methode bei einer Abstimmung erklären muss. Ich trainiere das einmal: Dabei wird der Schuldzinsenabzug auf Basis der Quote aus vermieteten und verpachteten unbeweglichen Vermögenswerten zu den gesamten Vermögenswerten begrenzt. So weit, so klar.

Mit der quotal-restriktiven Regelung wird also der Schuldzinsenabzug stärker begrenzt, als das in den bisherigen Beschlüssen der beiden Räte der Fall war, sei es im Umfang von 40 oder von 70 Prozent. Dieser Kompromiss wurde eingebracht, um die Leute aus dem Mietermilieu etwas zu beschwichtigen. Man kann sagen, dass diese Regelung dem Anliegen entspricht, die privaten Verschuldungsanreize einzudämmen. Auch rechtlich gesehen scheint diese Variante vertretbar.

Sie hat aber auch Nachteile. Ich gehe nicht mehr auf alle Nachteile ein. Man muss sich aber auch dessen bewusst sein und der Vollständigkeit halber darauf hinweisen, dass die quotal-restriktive Stossrichtung administrativ aufwendiger ist als die übrigen diskutierten Optionen, wenn es um die Erfassung der Vermögenswerte geht. Das gilt vorab bei gemischt genutzten Liegenschaften wie bei einer Zweitliegenschaft, die teils selbst genutzt, teils vermietet wird. Es stellt sich z. B. die Frage, ob eine anteilmässige Zuordnung gemäss der tatsächlichen Mietdauer erfolgen soll. Insofern ist diese Schuldzinsenregelung natürlich etwas schwerfälliger als der Weg, den Sie mit der Festlegung von 70 Prozent gewählt hatten, wie sie auch in der Stellungnahme des Bundesrates vorgesehen war.

Es gibt keine mathematisch korrekte Formel und keine Lösung, die richtig oder falsch ist. Es ist jetzt ein politischer Entscheid, wo Sie sich hinbewegen: ob Sie, wie Ständerätin Häberli-Koller gesagt hat, den Kompromiss mit dem Nationalrat suchen und jetzt diese Vorlage auf den Weg schicken oder ob Sie noch einmal eine Runde drehen.

Dann noch zur Schlussbestimmung: Der neue Absatz 1bis, wonach das Gesetz nur im Zusammenhang mit dem Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften in Kraft treten würde, schafft mehr Sicherheit für die Kantone, weil das Schicksal der beiden Vorlagen prozedural miteinander verknüpft wird. Falls die Verfassungsänderung zur Einführung einer besonderen Liegenschaftssteuer von Volk und Ständen angenommen würde, hätte sie nur eine materielle Bedeutung, wenn dann auch das Gesetz in Kraft trate. Die Kantone erhalten somit nur dann die Kompetenz zur Erhebung einer besonderen Liegenschaftssteuer, wenn der Eigenmietwert nicht mehr besteuert wird. Wenn die Verfassungsänderung von Volk und Ständen abgelehnt wird, kann umgekehrt auch die Gesetzesvorlage nicht in Kraft treten, selbst wenn sie bei einer allfälligen Referendumsabstimmung obsiegt. Auch wenn sie angenommen wird, gilt: Wenn es keine verfassungsmässige Grundlage gibt, ist es mit diesem Konnex obsolet.

Das waren meine Ausführungen zu diesen Differenzen. Zum Einzelantrag Sommaruga Carlo kann ich später noch sprechen.

*Die Beratung dieses Geschäftes wird unterbrochen*

*Le débat sur cet objet est interrompu*

AB 2024 S 1238 / BO 2024 E 1238



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Achte Sitzung • 12.12.24 • 08h15 • 22.454  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Huitième séance • 12.12.24 • 08h15 • 22.454



22.454

### Parlamentarische Initiative

**WAK-N.**

### Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften

**Initiative parlementaire**

**CER-N.**

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

*Fortsetzung – Suite*

#### 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

Eintreten

#### Antrag der Minderheit

(Schmid Martin, Herzog Eva, Salzmann, Wicki)  
Nichteintreten

#### Proposition de la majorité

Entrer en matière

#### Proposition de la minorité

(Schmid Martin, Herzog Eva, Salzmann, Wicki)  
Ne pas entrer en matière

**Präsident** (Caroni Andrea, Präsident): Die Diskussion wurde soeben im Rahmen der gemeinsamen Beratung mit dem Geschäft 17.400 geführt. Wir stimmen über den Nichteintretensantrag der Minderheit Schmid Martin ab.

#### Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 22.454/7109)

Für Eintreten ... 7 Stimmen

Dagegen ... 34 Stimmen

(1 Enthaltung)

**Sommaruga** Carlo (S, GE): Veuillez m'excuser, Monsieur le président. Moi-même et d'autres ici nous sommes trompés sur le vote et les termes du vote. Pouvons-nous refaire le vote?



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Achte Sitzung • 12.12.24 • 08h15 • 22.454  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Huitième séance • 12.12.24 • 08h15 • 22.454



**Präsident** (Caroni Andrea, Präsident): Das Wort zum Ordnungsantrag Sommaruga Carlo wird nicht verlangt. Sie sind mit dem Ordnungsantrag einverstanden. Wir wiederholen die Abstimmung zum Eintreten.

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 22.454/7110)

Für Eintreten ... 15 Stimmen

Dagegen ... 26 Stimmen

(1 Enthaltung)

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



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Achte Sitzung • 12.12.24 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Huitième séance • 12.12.24 • 08h15 • 17.400



17.400

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

### Initiative parlementaire

CER-E.

### Imposition du logement. Changement de système

*Fortsetzung – Suite*

#### 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 Mehrheit*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

*Antrag der Minderheit*

(Schmid Martin, Herzog Eva, Salzmann, Wicki)

Festhalten

##### Ch. 1 art. 21 al. 1 let. b, 2

*Proposition de la majorité*

Adhérer à la décision du Conseil national

*Proposition de la minorité*

(Schmid Martin, Herzog Eva, Salzmann, Wicki)

Maintenir



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Achte Sitzung • 12.12.24 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Huitième séance • 12.12.24 • 08h15 • 17.400



**Präsident** (Caroni Andrea, Präsident): Die bisherige Diskussion wurde im Rahmen der gemeinsamen Beratung mit dem Geschäft 22.454 geführt.

**Regazzi** Fabio (M-E, TI): Der Nationalrat hat sich in der vergangenen Herbstsession entschieden für einen kompletten Systemwechsel ausgesprochen und dabei die Abschaffung des Eigenmietwerts auch für Zweitliegenschaften unterstützt. Diese klare Entscheidung brachte uns Kommissionsmitglieder in ein Dilemma. Wir mussten uns diesem Dilemma stellen, um zu versuchen, die Vorlage zu retten. Es galt die Haltung: Wenn wir auf unserem Standpunkt beharren, droht alles zu scheitern, nicht zuletzt, weil wir uns in der letzten Runde der Beratungen befinden.

An ihrer letzten Sitzung hat unsere WAK daher im Einklang mit der Entscheidung des Nationalrates den vollständigen Systemwechsel gutgeheissen und ebenfalls die Abschaffung des Eigenmietwerts für Zweitliegenschaften unterstützt. Ich war von Anfang an, auch als Nationalrat und als Mitglied der

AB 2024 S 1239 / BO 2024 E 1239

WAK-N, für die Version des Ständerates, welche Zweitwohnungen ausnimmt, weil ich Vertreter eines Kantons bin, der von einem solchen Systemwechsel stark betroffen wäre und der insbesondere finanzielle Auswirkungen spüren bzw. erhebliche Steuerausfälle erleiden würde. Denn die Abschaffung des Eigenmietwerts auch für Zweitliegenschaften hätte für stark touristisch geprägte Kantone wie meinen, in denen Ferienhäuser und Zweitwohnungen weitverbreitet sind, äusserst starke finanzielle Auswirkungen. Für das Tessin belaufen sich die geschätzten Mindereinnahmen auf insgesamt 35 Millionen Franken pro Jahr. Bei den Alpenkantonen werden die jährlichen Mindereinnahmen auf rund 200 Millionen Franken geschätzt. Das sind sehr wichtige Beträge für die Kantone und Gemeinden, die für Investitionen in den peripheren und abgelegenen Regionen fehlen würden, und es wäre eine zusätzliche finanzielle Belastung für sensible Regionen unseres Landes, die im Rahmen des Finanzausgleichs nicht immer ausreichend entschädigt werden.

Um diesen Engpass zu beseitigen, habe ich in der Kommission im Sinne einer Kompromisslösung für die Einführung einer Klausel plädiert, wonach das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung nur zusammen mit der Einführung einer besonderen Liegenschaftssteuer in Kraft treten kann. Die Idee dahinter: Man sollte die erheblichen Einnahmeverluste durch die Einführung von Objektsteuern oder Abgaben auf sogenannten Ferienwohnungen kompensieren, um damit die besondere Situation der Alpenkantone zu berücksichtigen. Der von mir zitierte Kompromissvorschlag zielte, wie gesagt, darauf ab, die Chancen des Gesamtpakets in der Volksabstimmung zu erhöhen und es für die Kantone akzeptabler zu machen.

Dennoch äusserten sich die Kantone deutlich gegen die Abschaffung des Eigenmietwerts für Zweitliegenschaften, und auch weite Teile der Gesellschaft haben bereits Widerstand angekündigt. Diese ungünstige Ausgangslage birgt das konkrete Risiko, dass die Vorlage in einer Volksabstimmung scheitert und wir am Ende ohne Lösung dastehen. Die Reaktion der Stände und die Reaktion von Vertretern der Gesellschaft auf einen Vorschlag, der als Mediation und Kompromiss gedacht war, führte mich dazu, meine Position zu überdenken und den Minderheitsantrag Schmid Martin auf Festhalten zu unterstützen. Der Nationalrat wird nun das letzte Wort haben, ansonsten wird die Entscheidung der Einigungskonferenz übertragen.

Ich bitte Sie, die Minderheit Schmid Martin ebenfalls zu unterstützen.

**Bischof** Pirmin (M-E, SO), für die Kommission: Als Vertreter der Mehrheit Ihrer Kommission sollte ich Ihnen ja keinen vom Mehrheitsantrag abweichenden Antrag stellen. Ich stelle aber fest, dass unser Rat entschieden hat, auf die Vorlage 22.454 nicht einzutreten. Bei dieser Ausgangslage und unter Berücksichtigung dessen, dass die Kommissionsmehrheit ihren Entscheid in Verlinkung mit dem Geschäft 22.454 gefällt hat, glaube ich, den Mehrheitsantrag nicht guten Gewissens aufrechterhalten zu können.

Ich möchte Sie deshalb als Mehrheitssprecher bitten, der Minderheit zu folgen.

**Präsident** (Caroni Andrea, Präsident): Die Frau Bundesrätin verzichtet auf ein Votum.

### Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 17.400/7111)

Für den Antrag der Minderheit ... 29 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit ... 12 Stimmen

(0 Enthaltungen)



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Achte Sitzung • 12.12.24 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Huitième séance • 12.12.24 • 08h15 • 17.400



### Ziff. 1 Art. 32a Titel, Abs. 1 Einleitung

*Antrag der Mehrheit*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

*Antrag der Minderheit*

(Schmid Martin, Herzog Eva, Salzmann, Wicki)

Festhalten

### Ch. 1 art. 32a titre, al. 1 introduction

*Proposition de la majorité*

Adhérer à la décision du Conseil national

*Proposition de la minorité*

(Schmid Martin, Herzog Eva, Salzmann, Wicki)

Maintenir

*Angenommen gemäss Antrag der Minderheit*

*Adopté selon la proposition de la minorité*

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

*Antrag der Mehrheit*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

*Proposition de la minorité*

(Salzmann, Friedli Esther, Schmid Martin, Wicki)

Festhalten

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

*Proposition de la majorité*

Adhérer à la décision du Conseil national

*Proposition de la minorité*

(Salzmann, Friedli Esther, Schmid Martin, Wicki)

Maintenir

**Salzmann** Werner (V, BE): Ich könnte es eigentlich ganz kurz machen. Sie haben vorhin gehört, wie die Vizepräsidentin des Bundesrates erklären wollte, wie der Schuldzinsenabzug bei der Nationalratsvariante funktioniert. Er ist so kompliziert, dass er Verwaltungsaufwand generiert und nicht nachvollziehbar ist. Die Variante, die ich mit der Minderheit beantrage, entspricht eigentlich dem früheren Antrag Ettlin Erich, der, basierend auf den Erträgen, die man versteuert, 70 Prozent Schuldzinsenabzug zulässt. Das ist ganz einfach nachvollziehbar. Ich sage Ihnen auch: Es ist doch korrekt, dass auch Gewinnungskosten abgezogen werden können, wenn Erträge versteuert werden. Das ist nur schon verfassungsrechtlich richtig.

Nehmen wir das einfache Beispiel, das Kollege Ettlin damals vorgebracht hat: 20 000 Franken Mieterträge, 10 000 Franken Erträge aus Darlehen, das ergibt 30 000 Franken steuerbares Einkommen. 70 Prozent davon ergeben im Maximum 21 000 Franken Schuldzinsen. Wenn der Wohneigentümer weniger Schuldzinsen hat, kann er nur einen Abzug bis zu diesem Betrag machen.

Aus diesem Grund muss ich Sie bitten, in eigentlich logischer Konsequenz diesem Minderheitsantrag zuzustimmen.

**Präsident** (Caroni Andrea, Präsident): Bundesrätin Keller-Sutter verzichtet auf ein Votum.

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 17.400/7112)

Für den Antrag der Minderheit ... 26 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit ... 13 Stimmen

(1 Enthaltung)



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Achte Sitzung • 12.12.24 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Huitième séance • 12.12.24 • 08h15 • 17.400



### Ziff. 2 Art. 7 Abs. 1

*Antrag der Mehrheit*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

*Antrag der Minderheit*

(Schmid Martin, Herzog Eva, Salzmann, Wicki)

Festhalten

### Ch. 2 art. 7 al. 1

*Proposition de la majorité*

Adhérer à la décision du Conseil national

AB 2024 S 1240 / BO 2024 E 1240

*Proposition de la minorité*

(Schmid Martin, Herzog Eva, Salzmann, Wicki)

Maintenir

*Angenommen gemäss Antrag der Minderheit*

*Adopté selon la proposition de la minorité*

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

*Antrag der Mehrheit*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

*Antrag der Minderheit*

(Salzmann, Friedli Esther, Schmid Martin, Wicki)

Festhalten

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

*Proposition de la majorité*

Adhérer à la décision du Conseil national

*Proposition de la minorité*

(Salzmann, Friedli Esther, Schmid Martin, Wicki)

Maintenir

*Angenommen gemäss Antrag der Minderheit*

*Adopté selon la proposition de la minorité*

### Ziff. 2 Art. 9a Titel, Abs. 1 Einleitung

*Antrag der Mehrheit*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

*Antrag der Minderheit*

(Schmid Martin, Herzog Eva, Salzmann, Wicki)

Festhalten

### Ch. 2 art. 9a titre, al. 1 introduction

*Proposition de la majorité*

Adhérer à la décision du Conseil national



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Achte Sitzung • 12.12.24 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Huitième séance • 12.12.24 • 08h15 • 17.400



### *Proposition de la minorité*

(Schmid Martin, Herzog Eva, Salzmann, Wicki)  
Maintenir

*Angenommen gemäss Antrag der Minderheit*

*Adopté selon la proposition de la minorité*

### **Ziff. II Abs. 1bis**

#### *Antrag der Mehrheit*

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

#### *Antrag der Minderheit*

(Schmid Martin, Herzog Eva, Salzmann, Wicki)  
Streichen

### **Ch. II al. 1bis**

#### *Proposition de la majorité*

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

#### *Proposition de la minorité*

(Schmid Martin, Herzog Eva, Salzmann, Wicki)  
Biffer

*Angenommen gemäss Antrag der Minderheit*

*Adopté selon la proposition de la minorité*

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



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Neunte Sitzung • 16.12.24 • 14h30 • 22.454  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Neuvième séance • 16.12.24 • 14h30 • 22.454



22.454

### Parlamentarische Initiative

**WAK-N.**

### Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften

**Initiative parlementaire**

**CER-N.**

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

*Ordnungsantrag – Motion d'ordre*

#### 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)

#### *Ordnungsantrag Aeschi Thomas*

Die parlamentarische Initiative 22.454 von der Tagesordnung der Sitzung vom 16. Dezember 2024 streichen und in die Tagesordnung der Sitzung vom 18. Dezember 2024 aufnehmen.

#### *Schriftliche Begründung*

Es wäre nicht korrekt, wenn der Ständerat über die parlamentarische Initiative 22.454 der WAK-N, "Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften", entscheidet, bevor sich der Nationalrat zum Antrag der Einigungskonferenz zur parlamentarischen Initiative 17.400 der WAK-S,

AB 2024 N 2413 / BO 2024 N 2413

"Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung", geäussert hat. So wäre der Nationalrat inhaltlich stark eingeschränkt und könnte seine Meinung nicht mehr frei kundtun. Aus diesem Grund soll die parlamentarische Initiative 22.454 der WAK-N, "Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften", erst nach der Beratung des Antrags der Einigungskonferenz zur parlamentarischen Initiative 17.400 der WAK-S, "Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung", behandelt werden.

#### *Motion d'ordre Aeschi Thomas*

Retirer l'initiative parlementaire 22.454 de l'ordre du jour de la séance du 16 décembre 2024 et l'ajouter à l'ordre du jour de la séance du 18 décembre 2024.

**Präsidentin** (Riniker Maja, Présidentin): Herr Aeschi hat einen Ordnungsantrag eingereicht.

**Aeschi Thomas** (V, ZG): Das Geschäft 22.454 der WAK-N, "Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften", wird von der Traktandenliste von heute Nachmittag gestrichen und am Mittwoch, also übermorgen, unmittelbar im Anschluss an den Antrag der Einigungskonferenz zur parlamentarischen Initiative 17.400 der WAK-S, "Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung", erneut traktandiert. Es wäre nicht korrekt, wenn der Ständerat über das Geschäft 22.454 entscheidet, bevor sich der Nationalrat zum Antrag der Eini-



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Neunte Sitzung • 16.12.24 • 14h30 • 22.454  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Neuvième séance • 16.12.24 • 14h30 • 22.454



gungskonferenz zum Geschäft 17.400 geäussert hat. So wäre der Nationalrat inhaltlich stark eingeschränkt und könnte seine Meinung nicht mehr frei kundtun.

Aus diesem Grund soll das Geschäft 22.454 erst nach der Beratung des Antrages der Einigungskonferenz zum Geschäft 17.400 behandelt werden. Ich danke Ihnen für die Unterstützung des Ordnungsantrages.

**Präsidentin** (Riniker Maja, Präsidentin): Wir stimmen über den Ordnungsantrag Aeschi Thomas ab.

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 22.454/30032)

Für den Ordnungsantrag Aeschi Thomas ... 160 Stimmen

Dagegen ... 30 Stimmen

(5 Enthaltungen)



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Neunte Sitzung • 16.12.24 • 14h30 • 17.400  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Neuvième séance • 16.12.24 • 14h30 • 17.400



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

**Präsidentin** (Riniker Maja, Präsidentin): Wir behandeln die Differenzen in einer Debatte.

**Walti Beat** (RL, ZH): Wir sind hier tatsächlich auf einer langen Reise und jetzt in der zweiten Runde der Differenzbereinigung, sozusagen im Schlussspurt. Wenn man die Medien verfolgt, könnte man vielleicht sagen: Totgesagte leben länger. Auf jeden Fall balgen wir uns immer noch um die bestmögliche Variante, den unbeliebten Eigenmietwert abzuschaffen.

Die Differenzen zwischen unserem Rat und dem Ständerat sind erheblich, insbesondere sind sie sehr grundsätzlicher oder, man könnte sagen, systemischer Natur. Es geht um zwei Themenfelder: erstens um die Frage, ob Erst- und Zweitwohnungen oder nur Erstwohnungen von der Eigenmietwertbesteuerung befreit werden sollen, und zweitens um die Frage, wie die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten für die Schuldzinsen im Rahmen der Abschaffung ausgestaltet werden sollen. Damit will ich mich befassen, und darauf beziehen sich auch sämtliche meiner Minderheitsanträge. Ich verzichte auf eine Aufzählung der vielen Fundstellen, wo sich diese Minderheitsanträge auf der Fahne befinden. Wenn Sie diesen Minderheiten zustimmen, stimmen Sie dem Beschluss des Ständерates zu, was ich Ihnen empfehle.

Ich bin ein unverbesserlicher Optimist und finde, wir sollten uns in dieser für die Bevölkerung wichtigen Frage um eine Lösung bemühen. Es geht erstens eben um die Frage, ob Erst- und Zweitwohnungen oder nur Erstwohnungen von der Eigenmietwertbesteuerung befreit werden sollen. Es gibt sehr gute Gründe, nur die



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Neunte Sitzung • 16.12.24 • 14h30 • 17.400  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Neuvième séance • 16.12.24 • 14h30 • 17.400



Erstwohnungen von der Eigenmietwertbesteuerung zu befreien, wie das der Ständerat mit seiner Variante tun möchte. Es gibt politische Gründe. Sie haben vielleicht zur Kenntnis genommen, dass insbesondere von den Tourismuskantonen, die einen hohen Zweitwohnungsanteil haben und natürlich Einnahmenausfälle fürchten, sehr heftige Kritik an der steuerlichen Befreiung von

AB 2024 N 2415 / BO 2024 N 2415

Zweitwohnungen kommt. Dagegen will die Mehrheit unseres Rates mit der Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften antreten.

Die Beratung des entsprechenden Geschäftes haben wir mit dem Ordnungsantrag Aeschi Thomas aufgeschoben. Es gibt aber eine Verknüpfung mit dieser Vorlage, ganz hinten hat es einen entsprechenden Passus. Diese Objektsteuer bringt allerdings auch wieder viele Unsicherheiten für alle Beteiligten. Ihre Einführung ist unklar, sie gibt den Kantonen also keine restlose Sicherheit. Die Ausgestaltung ist in dieser neuen Verfassungsbestimmung nur sehr rudimentär umrissen. Auch das Verhältnis einer neuen Objektsteuer zu bestehenden Liegenschaftssteuern oder Tourismusabgaben und Kurtaxen usw. in den Kantonen ist alles andere als klar. Im Vollzug und in der Entwicklung einer Gerichtspraxis dürfte sich die Komplexität nochmals um einiges steigern. Es gäbe mehr oder mindestens gleich viel Komplexität, wie sie auf jeden Fall auch bestünde, wenn für Zweitwohnungen weiterhin das System der Eigenmietwertbesteuerung im bekannten Rahmen weitergeführt würde, was ich Ihnen empfehle, weil es ein gelebtes, praktiziertes System ist, mit dem sich alle Betroffenen auskennen.

Ein weiterer guter Grund, auf die Version des Ständerates – nur Erstwohnungen – einzuschwenken, ist ein rechtlicher oder rechtssystematischer. Es gibt meiner Meinung nach sehr gute Gründe, Erstwohnungen anders als Zweitwohnungen zu behandeln. Eine Erstwohnung deckt ein Grundbedürfnis aller Menschen in unserem Land ab. Wir müssen alle irgendwo wohnen, und die Verfassung sieht die Wohneigentumsförderung als eine mögliche Variante der Wohnraumbereitstellung vor. Es ist so vorgegeben, also etwas Wichtiges, eine Erstwohnung zu haben. Eine Zweitwohnung hingegen ist, wenn ich das etwas salopp sagen darf, eigentlich ein Luxusproblem. Sie betrifft die Frage, wo jemand sein freies Vermögen investieren will oder eben nicht. Das sind Fragestellungen von gesellschaftlicher Bedeutung. Unterschiedliche Gegebenheiten mit unterschiedlichen Steuerfolgen zu verknüpfen, ist völlig legitim und normal. Deshalb empfehle ich Ihnen, der ständerätslichen Version zuzustimmen.

Der zweite Themenkomplex betrifft den Schuldzinsabzug. Hier gibt es keine absolut richtige Variante, das haben wir in der Beratung schon mehrfach festgestellt. Sicher ist es richtig, mit der Abschaffung des Eigenmietwerts auch die Schuldzinsabzugsmöglichkeiten einzuschränken.

Die Lösung des Ständerates überzeugt mich auch hier mehr. Die Abzüge sollen auf 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge beschränkt werden, was im Vergleich zu heute schon sehr viel weniger ist, weil heute nicht nur 100 Prozent, sondern auch noch 50 000 Franken an Schuldzinsen steuerlich abzugsfähig sind. Die von der Mehrheit dieses Rates vertretene quotal-restriktive Methode ist dagegen sehr kompliziert. Ich habe nicht die Zeit, das hier zu erläutern, aber es geht im Wesentlichen darum, dass Schuldzinsabzüge nur noch für Leute möglich sind, die ihr freies Vermögen in Wohneigentum investiert haben, das sie an Dritte vermieten. Weshalb diese gegenüber anderen Anlegerinnen und Anlegern bevorzugt werden sollen, erschliesst sich mir nicht.

Wenn ich zum Schluss versuche, eine politische Würdigung zu machen, dann muss ich sagen, dass auch hier die Version des Ständerates mehr überzeugt. Das Ziel der parlamentarischen Initiative war von Anfang an, das Problem der Erstwohnungsbesitzer zu lösen, die vor allem im Rentenalter weniger Einkommen und steigende Eigenmietwerte zu gewärtigen haben. Das gilt vor allem auch an die Adresse derjenigen, die heute in gewissen Regionen noch von sehr tiefen Eigenmietwerten profitieren. Deshalb ist die Version des Ständerates sicher besser vertretbar, auch mit Blick auf eine Abstimmungskampagne, die uns sicher ins Haus steht, nachdem der Mieterinnen- und Mieterverband Opposition gegen alles, was aus den Räten kommt, angekündigt hat. Ich kann mir nicht vorstellen, wie wir in einer Kampagne zur Entlastung von Zweitwohnungsbesitzern argumentieren sollen. Da würden wir eine unnötige Front auftun, die den Abstimmungserfolg oder die Chancen darauf sicher schmälert.

Ich bitte Sie im eigenen Namen, für meine Minderheiten zu stimmen, dies auch im Namen der FDP-Fraktion, und sich damit der Version Ständerat anzuschliessen.

**Ritter Markus (M-E, SG):** Der Ständerat hat uns letzten Donnerstag mit seinen Beschlüssen zu diesen Geschäften, gelinde gesagt, überrascht. Die Gesetzesrevision geht auf eine parlamentarische Initiative aus dem Ständerat zurück. Wir haben nun sieben Jahre lang intensiv an dieser Revision gearbeitet. Für die letzten



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Neunte Sitzung • 16.12.24 • 14h30 • 17.400  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Neuvième séance • 16.12.24 • 14h30 • 17.400



beiden wichtigen Differenzen haben wir uns in der Tat sehr viel Zeit genommen, um eine ausgewogene und vertretbare Lösung zu finden. Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates hat, mit einer sinnvollen Ergänzung, alle Beschlüsse des Nationalrates aufgenommen. Der Bundesrat hat diese Beschlüsse unterstützt. Und am letzten Donnerstag hat der Ständerat all unsere Entscheide verworfen und auf der ganzen Linie an seinem Beschluss festgehalten. Aus den sehr wenigen Voten von Nicht-WAK-Mitgliedern war nicht erkennbar, was zu diesem Entscheid geführt hat.

Die Mitte-Fraktion unterstützt das Festhalten an unseren bisherigen Entscheiden, ergänzt mit der Verknüpfung der Gesetzesrevision mit der Verfassungsänderung für eine Objektsteuer. Die Gesetzesänderung soll also nur in Kraft treten können, wenn auch die Objektsteuer von Volk und Ständen gutgeheissen wird. Warum sind wir überzeugt, dass dies der mit Abstand beste Lösungsansatz ist, wenn man die Eigenmietwertbesteuerung wirklich ernsthaft abschaffen will?

1. Wissenschaft und Lehre haben sich von Anfang an klar dahin gehend geäussert, dass die Abschaffung des Eigenmietwerts richtig ist – aber nur, wenn sie konsequent verfolgt wird, das heisst inklusive Zweitwohnungen und mit Abschaffung der Abzüge.

2. Steuervorlagen haben vor dem Volk nur eine Chance, wenn sie von links bis rechts mitgetragen werden. Hier verweise ich insbesondere auf die Unterstützung der Beschlüsse im Nationalrat, auch durch die Fraktionen der SP und der Grünen. Mit den Anträgen der Mehrheit der WAK-N bleiben wir auf dieser Linie und begrenzen auch die Steuerausfälle deutlich stärker als der Ständerat.

3. Der Bundesrat hat sich sowohl im Nationalrat als auch im Ständerat sehr klar dafür ausgesprochen, dass einer konsequenteren Abschaffung des Eigenmietwerts – auch für Zweitwohnungen – der Vorzug zu geben sei. Ein Gutachten von Professor René Matteotti kam im Mai 2019 zur Erkenntnis, dass die Beibehaltung des Eigenmietwerts auf Zweitliegenschaften durchaus als verfassungswidrig zu qualifizieren sei. Zudem bringen zwei parallele Systeme der Eigenmietwertbesteuerung den maximal möglichen administrativen Aufwand und einen hohen Anreiz für den Versuch von Steueroptimierungen mit sich – um es mal vorsichtig auszudrücken.

4. Die Anliegen der Bergkantone wurden mit der neuen Verfassungsbestimmung für eine gesonderte Liegenschaftssteuer aufgenommen. Sie können diese Steuer einführen und haben sowohl in deren Ausgestaltung als auch in deren Höhe Spielraum.

5. Mit Artikel 33 Absatz 1 Buchstabe a wurden die Steuerausfälle durch den Nationalrat deutlich stärker eingegrenzt, als dies bei der ständerätlichen Fassung der Fall ist. Wir sprechen hier von über 400 Millionen Franken. Das ist richtig und angesichts der Situation bei den Bundesfinanzen wichtig.

6. Wir hören immer wieder die Sorge, dass es mit den zurzeit sinkenden Hypothekarzinsen mit der Abschaffung des Eigenmietwerts zu weiteren Steuerausfällen für die öffentliche Hand kommen könnte. Das ist so nicht richtig – und es ist wichtig, dass wir uns damit befassen. Bei sinkenden Hypothekarzinsen verringern sich die Abzugsmöglichkeiten der Wohneigentümer bei gleichbleibender Höhe des Eigenmietwerts. Das heisst, das netto steuerbare Einkommen steigt. Dies führt für Bund, Kantone und Gemeinden zu Steuermehreinnahmen. Diese fallen mit der Abschaffung des Eigenmietwerts weg. Allerdings gilt es hier zu bemerken, dass viele Wohneigentümer dank der höheren Liquidität, die aufgrund der tieferen Hypothekarzinsen zur Verfügung steht, mehr in den Unterhalt der Liegenschaft investieren. Damit werden die

AB 2024 N 2416 / BO 2024 N 2416

möglichen Steuermehreinnahmen in gewissen Teilen wieder relativiert.

Die Mitte-Fraktion ist überzeugt, dass Steuervorlagen nur dann eine Chance haben, wenn sie verfassungskonform, ausgewogen und für alle fair ausgestaltet sind. Mit den Beschlüssen des Nationalrates wurde diesem wichtigen Ziel Rechnung getragen. Daran sollten wir festhalten.

Wir bitten Sie, überall der Mehrheit Ihrer Kommission zu folgen.

**Bendahan** Samuel (S, VD): Comme l'a dit mon préopinant, la question du respect de la Constitution par les lois que nous adoptons ici est fondamentale. Or, dans cet objet, nous avons deux différentes variations de la logique de la suppression de l'imposition de la valeur locative, dont une pose des problèmes absolument fondamentaux sur le plan de la Constitution. La proposition de la commission de votre conseil garantit donc une égalité de traitement pour les différents types de biens immobiliers – résidences principales et résidences secondaires.

C'est la première raison pour laquelle le groupe socialiste vous invite à suivre la majorité de la commission de votre conseil. Si changement il doit y avoir dans ce domaine, il faut qu'il soit cohérent et consistant. Ce doit être un changement complet de système. Le problème principal réside notamment dans la question des possibilités d'optimisation fiscale qui sont aujourd'hui à disposition des gens dans le cas où on déciderait



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Neunte Sitzung • 16.12.24 • 14h30 • 17.400  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Neuvième séance • 16.12.24 • 14h30 • 17.400



d'avoir un traitement différencié entre résidences principales et secondaires.

Je ne peux rien faire d'autre que de citer l'excellente intervention de Leo Müller lors de la session passée. Il a très bien expliqué à quel point les possibilités de tricher ou, en tout cas, d'optimiser ses impôts sont fortes, par exemple, en citant la possibilité de déménager d'une année à l'autre et d'un endroit à l'autre en fonction d'où sont effectués les travaux, ou encore la possibilité de choisir où on affecte une hypothèque entre deux biens qui ne sont pas considérés fiscalement de la même façon. Cela ouvre une véritable boîte de Pandore, car on permet à ceux qui en ont les moyens d'optimiser leurs impôts, de déduire à certains moments, de payer la valeur locative à d'autres moments – à chaque fois lorsque c'est le plus avantageux –, alors que le reste des habitants n'aura pas ce choix. Si l'objectif est de faire un changement de système, alors, le seul possible, c'est celui qui est complet, c'est-à-dire qu'on passe d'un système à un autre. Un changement partiel de système qui permet aux gens de profiter des avantages des deux systèmes et à la population de souffrir des défauts des deux systèmes n'est pas la bonne option.

Enfin, il ne faut pas oublier un aspect fondamental: pour cette nouvelle réforme, la version du Conseil des Etats est encore plus chère que la version du Conseil national. On aurait donc un système qui, selon les chiffres de la Confédération, est à la fois, plus cher, moins juste et moins respectueux de la Constitution. Il permettrait surtout à des gens d'optimiser leurs impôts, ce qui poserait des problèmes.

Je tiens également à rectifier les propos tenus juste avant et à plusieurs reprises déjà dans ces débats: l'Association suisse des locataires a été mal citée en disant qu'elle a annoncé un référendum contre cette loi. Nous voulons juste dire que, selon nos informations à ce stade, en tout cas, c'était juste une mauvaise citation et pas du tout une annonce de leur part.

Je vous invite donc à soutenir la version de la majorité de la commission de votre conseil et à passer à un changement complet de système, mais aussi, en matière de déduction des intérêts, à rester à une limite raisonnable plutôt que de permettre à des gens qui, par ailleurs, ont déjà de la fortune, de déduire massivement les intérêts passifs.

**Ryser Franziska (G, SG):** Wir befinden uns bei diesem Geschäft in der dritten Runde. Je länger es dauert, desto klarer ist es für uns Grüne: Ein Systemwechsel gelingt nur, wenn er vollständig, fair und finanziert ist. Das ist nur mit dem nationalrätslichen Konzept möglich. Deshalb werden wir noch einmal daran festhalten.

Letztlich geht es um drei Fragen: den Umfang, die Abzüge und die Gegenfinanzierung. Der Ständerat will die Zweitwohnungen ausklammern und damit den Umfang des Systemwechsels reduzieren, dafür aber die Abzüge erhöhen und die Gegenfinanzierung kippen. Das ist kein überzeugendes Konzept. Ein halbbatischer Systemwechsel, bei dem die Zweitwohnungen ausgeklammert werden, ist nicht zielführend. Nicht nur öffnen sich damit neue Spielfelder für Steueroptimierungen, indem die Belehnung vom Erst- auf den Zweitwohnsitz verschoben werden kann, es wäre auch für die Kantone eine zusätzliche Belastung. Anstatt den administrativen Aufwand abzubauen, müssten zwei Systeme parallel weiterbetrieben werden. Im Ständerat wurde das Argument angeführt, dass Zweitwohnungen heute "kein lebensnotwendiges Produkt" seien; Kollege Beat Walti nannte es "ein Luxusproblem". Daher bedürfen Zweitwohnungen keiner Förderung. Das ist auch richtig so. Deshalb enthält das Konzept des Nationalrates ja auch eine Verfassungsbestimmung, die für Zweitwohnungen explizit eine neue Besteuerung vorsieht.

Wir befinden uns erneut in einem Umfeld sinkender Zinsen. Je tiefer diese sind, desto grösser sind die Steuerausfälle zum Zeitpunkt des Systemwechsels. In unserer Fraktion ist die Motivation, einen teuren Systemwechsel zu finanzieren, nach der Budgetdebatte der letzten zwei Wochen noch einmal gesunken. Wenn wir sehen, wie kurzsichtig die Mittel für die IZA reduziert werden oder wie hartnäckig beispielsweise die Unterstützung für Nachzüge, die das Parlament eigentlich bereits beschlossen hatte, erstritten werden muss, dann müssen Reformen, die Steuerausfälle nach sich ziehen, sorgfältig geprüft werden.

Die grössten Auswirkungen auf die Kosten eines Systemwechsels haben die Schuldzinsabzüge. Deshalb haben wir in der Kommission eine Methode beschlossen, die fair ist im Ansatz und restriktiv in der Auswirkung. Mit dieser quota-restriktiven Methode können Schuldzinsen künftig nur noch dann abgezogen werden, wenn Liegenschaften vermietet oder verpachtet werden, nicht aber bei selbstgenutztem Wohneigentum. Das ist verfassungskonform, es ist fair, und es begrenzt die finanziellen Auswirkungen auf Bund und Kantone.

Doch auch mit dem Konzept des Nationalrates wird es zu Steuerausfällen kommen. Wir bedauern daher, dass unser Antrag, den Zeitpunkt der Umsetzung der Reform an den Leitzins zu knüpfen, keine Mehrheit gefunden hat. Das hätte die finanziellen Auswirkungen planbar und verkraftbar gemacht. In der jetzigen Version ist aber zumindest eine Gegenfinanzierung für die Kantone vorzusehen. Denn die Kantone werden in anderen Themen ihre finanzielle Verantwortung stärker wahrnehmen müssen. Sie mit einem Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung kompensationslos zu belasten, wäre nicht angebracht. Daher unterstützen wir



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Neunte Sitzung • 16.12.24 • 14h30 • 17.400  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Neuvième séance • 16.12.24 • 14h30 • 17.400



die Einführung einer Objektsteuer auf Zweitwohnungen zur Gegenfinanzierung – diese Beratung haben wir ja soeben verschoben –, und wir unterstützen auch eine Verknüpfung der beiden Vorlagen.

**Hübscher** Martin (V, ZH): Ich glaube, wir haben die Möglichkeit, jetzt endlich zu einem grundsätzlichen Wechsel bei der Besteuerung des Eigenmietwertes zu gelangen und einen Abschluss zu finden, denn der Eigenmietwert wird einfach nicht verstanden. Der Eigenmietwert ist ein Einkommen, das versteuert werden muss, aber das eben nur ein theoretisches oder, so könnte man es auch sagen, ein fiktives Einkommen ist, weil es sich um ein Einkommen handelt, bei dem gar kein Geld fließt. Deshalb versteht es ja eigentlich niemand. Hinzu kommt, dass Sie vom Staat belohnt werden, wenn Sie Schulden machen, und wenn Sie keine Schulden machen, werden Sie dafür bestraft. Wir sind eigentlich das Land mit der höchsten privaten Verschuldung in Europa, und deshalb versteht man das nicht. Wir haben uns immer dafür eingesetzt, dass man diese Steuer abschafft, und jetzt möchten wir auf der Zielgeraden daran ebenfalls festhalten und nicht falsche Anreize setzen.

Jetzt liegen der Beschluss des Ständerates und der Antrag der WAK-N vor, und die SVP-Fraktion setzt sich weiterhin für den vollständigen Systemwechsel ein. Ich glaube, dass

AB 2024 N 2417 / BO 2024 N 2417

nur das gelingt. Das soll gleichzeitig mit der Einführung der Objektsteuer auf Zweitliegenschaften verbunden sein. Konsequenterweise unterstützen wir daher auch den neu eingebrachten Mehrheitsantrag bei Ziffer II Absatz 1bis, welcher die Verknüpfung der beiden Vorlagen vorsieht und das eine vom anderen abhängig macht. So wird eben sichergestellt, dass die Abschaffung des Eigenmietwertes nur in Kraft tritt, wenn die kantonale Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften eingeführt wird. Damit können die Bedenken der Tourismuskantone, wie sie im Ständerat geäussert wurden, aufgenommen werden. Eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften hat zudem den Vorteil, dass sie eigentlich konstanter und auch für die Gemeinden planbarer als der Eigenmietwert ist, weil sie eben nicht von der Zinshöhe abhängig ist.

Die SVP-Fraktion sieht im vollständigen Systemwechsel zusammengefasst folgende Vorteile. Die Verfassungswidrigkeit wurde bereits angesprochen: Wenn wir eine ungleiche steuerliche Behandlung von Wohneigentum haben, dann ist das nach vorliegendem Gutachten nicht verfassungskonform. Wir haben auch die Gefahr, das wurde bereits genannt, dass ohne einen vollständigen Systemwechsel zwischen den Wohnsitzen geswitcht werden kann, mindestens was die Rückzahlung oder die Erhöhung von Hypotheken betrifft. Letztlich schafft nur der vollständige Systemwechsel diese fiktive und ungerechte Einkommenssteuer ab und setzt auch keine falschen Anreize, um Schulden zu machen.

Bleibt das Argument, dass Abzüge bei teilweise oder ganz vermieteten Gebäuden bei der quotal-restruktiven Methode, die sich jetzt auch im Nationalrat durchgesetzt hat, schwer zu ermitteln sind. Aber dem kann man einfach entgegnen, indem wir festhalten, dass wir diese Aufteilung in den Steuererklärungen bei der interkantonalen Steuerausscheidung bereits kennen und sie demzufolge in der Steuersystematik keine Neuheit darstellt. Außerdem ist es der tatsächlich gerechteste Abzug für alle Fälle von Vermietungen und nicht nur für einen Durchschnitt; es gilt eben für alle genau der Anteil.

Zusammengefasst: Die SVP-Fraktion unterstützt alle Anträge der Mehrheit der WAK-N und lehnt die Minderheitsanträge ab. Wir bitten Sie, dies ebenfalls zu tun.

**Bertschy** Kathrin (GL, BE): Ich kann es kurz machen: Die GLP-Fraktion wird an der Version des Nationalrates festhalten und bittet Sie, dasselbe zu tun.

Wir bieten Hand für einen Systemwechsel, nicht weil wir den Eigenmietwert als systemfremd oder fiktiv und störend kategorisieren, sondern weil wir Vorteile darin sehen oder sahen, dass die Verschuldung der privaten Haushalte reduziert und das Schuldenmachen nicht subventioniert wird – das dient der volkswirtschaftlichen Stabilität – und im Gegenzug sämtliche Steuerabzüge wegfallen und das Steuersystem vereinfacht werden kann.

Es ist für uns klar, dass ein Wechsel nur dann Chancen hat, wenn er vollständig, umfassend und haushaltsneutral ausfällt. Bereits die nationalrätliche Variante hat ja ihre Nachteile, nämlich ein Generationengleichgewicht, da vor allem ältere, gut situierte Hausbesitzer profitieren. Bedingung war für uns darum auch eine plus/minus haushaltsneutrale Vorlage.

Ein Systemwechsel, das sehen Sie alle auch, stand vor ein bis zwei Jahren in Zeiten steigender Hypothekarzinsen unter deutlich besseren Vorzeichen als heute, weil sich Einnahmeausfälle und Erträge in etwa die Waage gehalten hätten. Diese Vorzeichen verändern sich nun laufend zuungunsten der Vorlage.

Wir werden die abschliessende Beurteilung noch unter den aktuellen Vorzeichen vornehmen. Die Variante des



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Neunte Sitzung • 16.12.24 • 14h30 • 17.400  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Neuvième séance • 16.12.24 • 14h30 • 17.400



Ständerates kommt für uns aber ganz bestimmt nicht infrage. Die Mindereinnahmen sind 400 Millionen Franken höher, und die Vorteile der Vereinfachung fallen weg, wenn wir zwei parallele Systeme aufrechterhalten. Wir werden deshalb die Mehrheit unterstützen und bitten Sie, dasselbe zu tun.

**Keller-Sutter** Karin, Bundesrätin: Ich kann es auch kurz machen: Es verbleiben zwischen den beiden Räten noch gewisse Differenzen bezüglich des Systemwechsels. Sie wissen, dass der Bundesrat sich für den vollständigen Systemwechsel ausspricht und an diesem Antrag festhält.

Zum Schuldzinsenabzug: Ich habe mich das letzte Mal im Namen des Bundesrates für die quotal-restriktive Variante ausgesprochen, weil das ein Kompromiss ist. Aber ich habe auch Folgendes gesagt: Es gibt nicht eine mathematisch korrekte Formel. Es ist so, dass das ein politischer Entscheid ist; es ist auch eine parlamentarische Initiative, die Ihnen obliegt. Es ist Ihre Entscheidung, ob Sie hier grosszügiger oder etwas restriktiver sein wollen.

Zur Verknüpfungsklausel in den Schlussbestimmungen zur Gesetzesvorlage: Der Bundesrat beantragt Ihnen, dem neuen Absatz in den Schlussbestimmungen zuzustimmen.

Betreffend die Objektsteuer wurde im Ständerat moniert, dass die Ausgestaltung derselben nicht klar sei. Es sei eine Kann-Bestimmung; man wisse nicht, wie das dann durch die Kantone ausgestaltet werde. Aber das ist vielleicht nicht unbedingt eine Schwäche. Für die Kantone kann auch ein Vorteil darin bestehen, bestimmen zu können, ob sie das überhaupt wollen und wie sie es ausgestalten wollen.

Auf jeden Fall hat der Bundesrat in seiner Stellungnahme zu diesem Bundesbeschluss vom 21. August 2024 Ja gesagt.

**Müller Leo** (M-E, LU), für die Kommission: Wie Sie gehört haben, haben wir heute zwei Differenzen in der Vorlage 17.400 zu beraten. Die Vorlage 22.454, also die Vorlage betreffend die Objektsteuer, wurde abstraktandiert; sie ist somit heute nicht traktandiert.

Zur ersten Differenz: Hier geht es um Artikel 21 DBG und die folgenden dazugehörenden Bestimmungen. Es geht um den Systemwechsel. Will man den Eigenmietwert nur bei den Erstwohnungen oder auch bei den selbstbewohnten Zweitwohnungen abschaffen? Wenn man einen Systemwechsel macht, dann macht man einen kompletten Systemwechsel; diese Meinung hat der Nationalrat immer konsequent vertreten. Denn wenn man den Systemwechsel nur halb macht, also nur bei den Erstwohnungen, aber nicht bei den selbstbewohnten Zweitwohnungen, stellt sich die Frage der Verfassungsmässigkeit.

Zudem, Sie haben es gehört, kann es zu Missbräuchen kommen. Sie können den Wohnort verlegen, dann bei der anderen Wohnung Unterhaltsarbeiten machen und diese dort abziehen. Sie können auch Hypotheken zwischen diesen zwei Wohnungen verschieben und so optimieren. Diese Türen und Tore wollen wir nicht öffnen, sondern wir wollen konsequent sagen: Wir heben den Eigenmietwert auf.

Bei dieser Abstimmung handelt es sich um eine Konzeptabstimmung. Wir würden nämlich zusätzlich eine Ziffer II einführen und eine Verknüpfung machen. Das heisst, wenn wir den Eigenmietwert auch bei den selbstbewohnten Zweitwohnungen abschaffen, muss diese Vorlage zwingend mit der Objektsteuer verknüpft werden. Das heisst, diese Vorlage würde nur in Kraft treten, wenn auch die Objektsteuer eingeführt würde, wenn also Volk und Stände Ja sagen würden. Das ist eine Fairnessbestimmung, damit eben nicht der Fall eintritt, dass der Eigenmietwert bei den Zweitwohnungen abgeschafft, aber die Erhebung der Objektsteuer nicht eingeführt würde. Das wollen wir nicht; deshalb führen wir diese Verknüpfung ein. Zum Abstimmungsergebnis: Die Kommission hat klar votiert, sie beantragt Ihnen mit 20 zu 5 Stimmen, der Mehrheit zu folgen und den kompletten Systemwechsel vorzunehmen.

Die zweite Differenz betrifft Artikel 33 ff. DBG; hier geht es um die Schuldzinsabzüge. Wir haben lange gerungen, und in der Herbstsession haben wir im Nationalrat beschlossen, dass wir die quotal-restriktive Methode wählen wollen. Es wird jetzt immer gesagt, dies sei derart kompliziert – das ist es aber gar nicht. Es geht um sämtliche Vermögenswerte an Immobilien. Das ist der eine Grundsatz. Beim zweiten Grundsatz geht es um das Verhältnis von selbstbewohntem und von vermietetem Immobilienvermögen. Ich mache ein Beispiel: Wenn Sie einen Vermögenswert von einer Million in Immobilien haben und davon 80 Prozent selbstbewohnt und 20 Prozent vermietet sind, dann können Sie 20 Prozent abziehen und 80 Prozent halt nicht. Das ist relativ einfach. Zudem gibt es diese Unterscheidung ja schon heute in dem Sinn, dass

AB 2024 N 2418 / BO 2024 N 2418

selbstgenutztes Wohneigentum beim Vermögenswert tiefer besteuert wird und dass diese Aufteilung deshalb auch dort vorgenommen werden muss; auch dort ist eine Formel hinterlegt.

Ich bitte Sie, dem zuzustimmen. Auch hier hat die Kommission klar votiert, sie hat den Mehrheitsbeschluss mit



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Neunte Sitzung • 16.12.24 • 14h30 • 17.400  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Neuvième séance • 16.12.24 • 14h30 • 17.400



21 zu 4 Stimmen gefasst.

Ich danke Ihnen, wenn Sie den Mehrheitsbeschlüssen der Kommission folgen.

**Walti Beat** (RL, ZH): Herr Kollege Müller, gleich wie verschiedene Vorrednerinnen und Vorredner haben Sie nun diese sogenannten Manipulationsmöglichkeiten erwähnt, die sich daraus ergeben, dass man das bekannte Besteuerungsregime allenfalls für Zweitwohnungen weiterführen würde.

Ihnen ist schon auch klar, dass ein Wohnortswechsel, wie Sie ihn erwähnt haben, um einfach einmal schnell da oder dort Kosten abzuziehen, oder auch die Verschiebung von Hypotheken in der gelebten Realität doch deutlich komplizierter ist, als dass Sie dies einfach still und leise an einem Abend zuhause im Formular ankreuzen können? Das sind wirklich massive Eingriffe, die von den Steuerbehörden schon heute kaum akzeptiert werden.

**Müller Leo** (M-E, LU), für die Kommission: Herr Kollege, wir haben das ja intensiv in der Kommission diskutiert. Ich gebe Ihnen recht, für einen Wohnortswechsel braucht es mehr, das ist so. Aber die Verschiebung der Hypotheken kann, um bei Ihren Worten zu bleiben, still und leise gemacht werden. Sie müssen das mit der Bank regeln. Das ist nachher nicht in der Öffentlichkeit bekannt, sondern das können Sie, um es nochmals in Ihren Worten zu sagen, still und leise vornehmen.

**Pamini Paolo** (V, TI), per la commissione: Spero che i colleghi italofoni mi perdoneranno se, vista l'importanza del tema, proseguirò in francese per permettere una maggiore comprensione di quanto è stato discusso dalla commissione.

On se trouve dans le troisième échange entre le Conseil des Etats et le Conseil national. La semaine passée, jeudi 12 décembre, le Conseil des Etats n'est pas entré en matière sur l'objet 22.454, "Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires", et en est resté à une abolition de la valeur locative seulement pour les résidences principales et à une déductibilité des intérêts passifs à 70 pour cent. Dès lors, la semaine passée, le Conseil des Etats est retourné au projet originel de sa commission, datant de plusieurs années. Le même jour, à 13h, votre Commission de l'économie et des redevances s'est retrouvée pour discuter de l'objet qui nous occupe et a structuré essentiellement la discussion en deux blocs.

Le premier bloc a été consacré à l'abolition de la valeur locative, soit pour les résidences primaires seulement, soit pour toutes les résidences. Le deuxième bloc a été consacré à la déductibilité des intérêts passifs. En ce qui concerne l'abolition de la valeur locative, la majorité de votre commission a gardé la proposition du changement intégral, c'est-à-dire de l'abolition intégrale de la valeur locative. Elle a aussi proposé d'introduire un impôt réel sur les résidences secondaires en liant à l'abolition intégrale. C'est l'élément nouveau qu'on a aujourd'hui – vous le trouvez à la dernière page du dépliant. Pour la première fois, ce conseil va relier les deux objets formellement l'un avec l'autre. On propose d'introduire un impôt réel sur les résidences secondaires. La motion d'ordre Aeschi Thomas vise à retirer cette proposition de l'ordre du jour et à la reporter.

Concernant le deuxième bloc, c'est-à-dire la déductibilité des intérêts passifs, votre Commission de l'économie et des redevances vous propose d'en rester à la variante restrictive de la méthode proportionnelle, c'est-à-dire de pouvoir déduire les intérêts passifs selon le rapport entre la fortune immobilière suisse louée et la fortune totale, ou plus précisément, selon le dépliant, ce qui pourrait donner lieu à la déductibilité, c'est "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". Les raisons matérielles qui ont poussé la majorité de votre commission à cette décision sont les suivantes. Premièrement, il s'agit de garantir la cohérence du changement intégral du point de vue du droit fiscal, mais aussi d'inciter à réduire l'endettement privé, ce qui a toujours été un argument et qui est même soutenu par la Banque nationale suisse – vous savez bien que la Suisse est l'un des pays au monde avec le moins de dette publique, mais avec la plus haute dette privée. Deuxièmement, l'impôt réel prend en compte les positions des cantons touristiques – d'où je viens moi-même; en effet, en reliant formellement avec l'abolition intégrale, la majorité de la commission pense avoir pris en compte les positions des cantons touristiques. Troisièmement, la déduction des intérêts passifs selon la variante restrictive de la méthode proportionnelle est une simplification administrative – toutes les données sont déjà dans la déclaration fiscale. On peut tout automatiser pour appliquer cette déduction, et c'est aussi cohérent dans la mesure où, fiscalement, les dettes ne sont pas attribuées à des actifs spécifiques, mais bien au contraire financent toute la fortune.

Il y a aussi des raisons, pour la majorité de votre commission, en lien avec la conférence de conciliation, qui se tiendra demain si le conseil vote comme la majorité de la commission. On a en effet deux possibilités: soit adhérer à la version du Conseil des Etats, soit aller en conférence de conciliation. C'est justement la



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Neunte Sitzung • 16.12.24 • 14h30 • 17.400  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Neuvième séance • 16.12.24 • 14h30 • 17.400



proposition de la majorité de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national pour garder la plus grande marge de discussion possible lors de la conférence de conciliation.

Pour ce qui concerne la déductibilité selon la variante restrictive de la méthode proportionnelle, qui a aussi été mentionnée dans le cadre des débats au Conseil des Etats, il se pourrait que des conseillers aux Etats adhèrent à cette forme de déductibilité. Bien sûr, il y a au sein de la commission une minorité qui adhère à la proposition du Conseil des Etats. Les raisons sont exactement celles qui ont été soulignées lors des débats au Conseil des Etats. Cette minorité propose ainsi de conclure les débats sur les divergences, sans passer par une conférence de conciliation demain matin.

Je conclus par une petite remarque au sujet de la déductibilité des intérêts passifs. Il est important de dire, parce que c'est un aspect qui a déjà été abordé dans le débat public et dans les deux conseils, que ce n'est pas un cadeau que l'on fait aux contribuables. Le fait est que, actuellement, les intérêts passifs sont très bas, mais ils pourraient aussi augmenter, et l'on sait que la variante dont on est en train de discuter devient fiscalement neutre, au niveau des revenus, dès que les taux d'intérêt atteignent 3,5 pour cent. Dans le passé, ce seuil a déjà été franchi: par exemple, en 2007, le taux de la Banque nationale suisse était de 2,75 pour cent et les hypothèques étaient bien au-delà du seuil de 3,5 pour cent. Or, on est en train de parler d'un sujet qui va durer longtemps, s'il est approuvé, y compris en votation populaire, parce que le lien avec l'impôt réel sur les résidences secondaires nous amène automatiquement, par le biais du référendum obligatoire, devant le peuple et les cantons. Et donc, si cette proposition est acceptée par le peuple et les cantons, c'est une mesure qui va durer longtemps – des dizaines d'années – et on ne peut pas savoir si les intérêts seront même plus élevés que ce seuil dans le futur.

**Roduit** Benjamin (M-E, VS): Monsieur le rapporteur, merci pour votre présentation factuelle. Cependant – on le sait –, les deux variantes suscitent beaucoup de mécontentement, tant du côté des propriétaires que du côté des locataires et des associations économiques. Ma question est donc la suivante: qui soutient encore ce projet très complexe?

**Pamini** Paolo (V, TI), für die Kommission: A quel projet complexe vous référez-vous? A celui de la majorité de la commission ou à celui de la minorité?

**Präsidentin** (Riniker Maja, Präsidentin): Ein Dialog ist nicht möglich. Auf eine kurze, präzise Frage hat eine kurze, präzise Antwort zu folgen.

AB 2024 N 2419 / BO 2024 N 2419

**Pamini** Paolo (V, TI), pour la commission: Merci pour la question. La majorité de la Commission de l'économie et des redevances de votre conseil est de l'avis que la proposition sur laquelle nous sommes en train de voter – avec l'impôt réel – est justement la solution la moins complexe. Une abolition partielle de la valeur locative est plus complexe.

### Ziff. 1 Art. 21 Abs. 1 Bst. b, 2

*Antrag der Mehrheit*

Festhalten

*Antrag der Minderheit*

(Walti Beat, Dobler, Feller, Martullo, Schneeberger)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

### Ch. 1 art. 21 al. 1 let. b, 2

*Proposition de la majorité*

Maintenir

*Proposition de la minorité*

(Walti Beat, Dobler, Feller, Martullo, Schneeberger)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**Präsidentin** (Riniker Maja, Präsidentin): Die Abstimmung gilt auch für Ziffer 1 Artikel 32a Titel und Absatz 1 Einleitung, Ziffer 2 Artikel 7 Absatz 1 und Artikel 9a sowie Ziffer II Absatz 1bis.



# AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Neunte Sitzung • 16.12.24 • 14h30 • 17.400  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Neuvième séance • 16.12.24 • 14h30 • 17.400



## *Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 17.400/30033)

Für den Antrag der Mehrheit ... 115 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 74 Stimmen

(6 Enthaltungen)

## **Ziff. 1 Art. 32a Titel, Abs. 1 Einleitung**

### *Antrag der Mehrheit*

Festhalten

### *Antrag der Minderheit*

(Walti Beat, Dobler, Feller, Schneeberger)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

## **Ch. 1 art. 32a titre, al. 1 introduction**

### *Proposition de la commission*

Maintenir

### *Proposition de la minorité*

(Walti Beat, Dobler, Feller, Schneeberger)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**Präsidentin** (Riniker Maja, Präsidentin): Über den Antrag der Minderheit Walti Beat haben wir soeben bei Ziffer 1 Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 abgestimmt.

### *Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit*

### *Adopté selon la proposition de la majorité*

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

### *Antrag der Mehrheit*

Festhalten

### *Antrag der Minderheit*

(Walti Beat, Dobler, Feller, Schneeberger)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

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

### *Proposition de la majorité*

Maintenir

### *Proposition de la minorité*

(Walti Beat, Dobler, Feller, Schneeberger)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**Präsidentin** (Riniker Maja, Präsidentin): Die Abstimmung gilt auch für Ziffer 2 Artikel 9 Absatz 2.

## *Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 17.400/30034)

Für den Antrag der Mehrheit ... 161 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 30 Stimmen

(4 Enthaltungen)

## **Ziff. 2 Art. 7 Abs. 1**

### *Antrag der Mehrheit*

Festhalten



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Neunte Sitzung • 16.12.24 • 14h30 • 17.400  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Neuvième séance • 16.12.24 • 14h30 • 17.400



### *Antrag der Minderheit*

(Walti Beat, Dobler, Feller, Schneeberger)  
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

#### **Ch. 2 art. 7 al. 1**

*Proposition de la majorité*  
Maintenir

### *Proposition de la minorité*

(Walti Beat, Dobler, Feller, Schneeberger)  
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**Präsidentin** (Riniker Maja, Präsidentin): Über den Antrag der Minderheit Walti Beat haben wir bei Ziffer 1 Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 abgestimmt.

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit*  
*Adopté selon la proposition de la majorité*

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

*Antrag der Mehrheit*  
Festhalten

### *Antrag der Minderheit*

(Walti Beat, Dobler, Feller, Schneeberger)  
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

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

*Proposition de la majorité*  
Maintenir

### *Proposition de la minorité*

(Walti Beat, Dobler, Feller, Schneeberger)  
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

**Präsidentin** (Riniker Maja, Präsidentin): Über den Antrag der Minderheit Walti Beat haben wir bei Ziffer 1 Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe a abgestimmt.

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit*  
*Adopté selon la proposition de la majorité*

#### **Ziff. 2 Art. 9a Titel, Abs. 1 Einleitung**

*Antrag der Mehrheit*  
Festhalten

### *Antrag der Minderheit*

(Walti Beat, Dobler, Feller, Schneeberger)  
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

#### **Ch. 2 art. 9a titre, al. 1 introduction**

*Proposition de la majorité*  
Maintenir

### *Proposition de la minorité*

(Walti Beat, Dobler, Feller, Schneeberger)  
Adhérer à la décision du Conseil des Etats



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Neunte Sitzung • 16.12.24 • 14h30 • 17.400  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Neuvième séance • 16.12.24 • 14h30 • 17.400



**Präsidentin** (Riniker Maja, Präsidentin): Über den Antrag der Minderheit Walti Beat haben wir bei Ziffer 1 Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 abgestimmt.

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit  
Adopté selon la proposition de la majorité*

AB 2024 N 2420 / BO 2024 N 2420

### Ziff. II Abs. 1bis

*Antrag der Mehrheit*

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

*Antrag der Minderheit*

(Walti Beat, Dobler, Feller, Martullo, Schneeberger)

Streichen

### Ch. II al. 1bis

*Proposition de la majorité*

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

*Proposition de la minorité*

(Walti Beat, Dobler, Feller, Martullo, Schneeberger)

Biffer

**Präsidentin** (Riniker Maja, Präsidentin): Über den Antrag der Minderheit Walti Beat haben wir bei Ziffer 1 Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 abgestimmt.

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit  
Adopté selon la proposition de la majorité*

**Präsidentin** (Riniker Maja, Präsidentin): Das Geschäft geht an den Ständerat zurück.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • 11te Sitzung • 18.12.24 • 08h30 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Onzième séance • 18.12.24 • 08h30 • 17.400



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:



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • 11te Sitzung • 18.12.24 • 08h30 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Onzième séance • 18.12.24 • 08h30 • 17.400



### Ch. 1 art. 32a

*Proposition de la conférence de conciliation*

*Titre*

Immeubles loués ou affermés

*A1. 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

*A1. 1 introduction*

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



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • 11te Sitzung • 18.12.24 • 08h30 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Onzième séance • 18.12.24 • 08h30 • 17.400



### 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 Liegenschaftssteuer. Unser Rat ist auf diese Liegenschaftssteuer noch gar nicht eingetreten, im Gegenteil: Unser Rat ist nicht auf die Liegenschaftssteuer eingetreten. Trotzdem nimmt der Einigungsvorschlag eigentlich diesen Entscheid vorweg. Der Kommissions sprecher 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 abstraktandieren 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



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • 11te Sitzung • 18.12.24 • 08h30 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Onzième séance • 18.12.24 • 08h30 • 17.400



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, gewöhnungsbedürftig. 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



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • 11te Sitzung • 18.12.24 • 08h30 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Onzième séance • 18.12.24 • 08h30 • 17.400



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 ständerätsliche 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 avions 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 • 11te 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.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Elfte Sitzung • 18.12.24 • 08h30 • 17.400  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Onzième séance • 18.12.24 • 08h30 • 17.400



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)

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)



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Elfte Sitzung • 18.12.24 • 08h30 • 17.400  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Onzième séance • 18.12.24 • 08h30 • 17.400



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)

NATIONALRAT/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)

**Müller Leo (M-E, LU)**, für die Kommission: Wir behandeln die beiden Geschäfte zusammen: die Initiative zur Abschaffung des Eigenmietwertes und die Vorlage betreffend Objektsteuer. Zuerst werde ich zum Geschäft 17.400 sprechen.

Nach dreimaliger Beratung in jedem Rat gab es noch zwei Differenzen, nämlich beim Systemwechsel und bei den Schuldzinsabzügen. Zur ersten Differenz: Hier geht es um Artikel 21 ff. DBG, um Artikel 7 ff. StHG, um Ziffer II der Übergangsbestimmungen. Es geht darum, ob wir den Systemwechsel für alle Wohnungen vornehmen wollen oder nur für selbstbewohnte Erstwohnungen. In der Einigungskonferenz wurden diese Fragen nochmals intensiv diskutiert. Es wurde vor allem argumentiert, dass wir eine Vorlage schaffen

AB 2024 N 2478 / BO 2024 N 2478

wollen, die verfassungskonform ist und keine verfassungsrechtlichen Fragen offenlässt. Es gibt ja auch ein Gutachten von Herrn Matteotti, der festgestellt hat, dass ein Systemwechsel nur für Erstwohnungen nicht verfassungskonform wäre. Nicht nur, aber vor allem deshalb hat sich die Einigungskonferenz entschieden, dass der Systemwechsel vollständig gemacht werden soll, das heisst für selbstbewohnte Erstwohnungen wie für alle übrigen selbstbewohnten Wohnungen.

Wie gesagt, hier geht es um Artikel 21 ff. DBG, um Artikel 7 ff. StHG und dort insbesondere um Ziffer II Absatz 1bis, wo geregelt ist, dass diese Vorlage mit der Objektsteuer verknüpft ist. Das heisst, die Verknüpfung ist nun gegenseitig, sprich, die beiden Vorlagen können nur zusammen in Kraft treten, oder es tritt keine in Kraft. Die Einigungskonferenz hat diesem System mit 17 zu 9 Stimmen zugestimmt.

Dann kommen wir zur zweiten Differenz, zu den Schuldzinsabzügen. Hier geht es um Artikel 33 DBG und um Artikel 9 StHG. Ich erläutere nochmals kurz die Methode, die wir gewählt haben. Die Einigungskonferenz hat sich mit 17 zu 9 Stimmen für die quotal-restriktive Methode entschieden, die Sie auf der Fahne finden. Bei dieser Methode wird wie folgt gerechnet: Bei der direkten Bundessteuer haben wir im Zähler die nicht selbstbewohnten Liegenschaften im eigenen Kanton sowie die nicht selbstbewohnten Liegenschaften in anderen Kantonen, also alle nicht selbstbewohnten Liegenschaften in der Schweiz; im Nenner haben wir die selbstbewohnten Liegenschaften, die übrigen, nicht selbstbewohnten Liegenschaften in der Schweiz, das Auslandsvermögen und alles Barvermögen. Beim StHG – hier sind ja die Kantone betroffen – ist die Berechnung leicht anders: Hier haben wir im Zähler die nicht selbstbewohnten Liegenschaften im eigenen Kanton; im Nenner haben wir die selbstbewohnten Liegenschaften, die nicht selbstbewohnten Liegenschaften im eigenen Kanton und in den übrigen Kantonen, das Auslandsvermögen und alles Barvermögen. Genau so funktioniert die quotal-restriktive Methode. Wir Berichterstatter haben uns darauf verständigt, dass wir das hier darlegen, weil es in der Einigungskonferenz noch eine kurze Diskussion dazu gab. Deshalb wollten wir das hier zuhanden der Materialien erläutern. So ist das dann auch deklariert.

Dann nochmals zum Ergebnis: Die Einigungskonferenz hat diesem Beschluss mit 17 zu 9 Stimmen zugestimmt. Zur Gesamtabstimmung, bei Einigungsbeschlüssen gibt es jeweils eine Gesamtabstimmung: Das Resultat hätte nicht klarer ausfallen können. Mit 26 zu 0 Stimmen bei 0 Enthaltungen hat die Einigungskonferenz diesem Antrag zugestimmt. Das ist doch ein sehr klares Ergebnis.

Ich komme noch kurz zur zweiten Vorlage, zur Objektsteuer. Wir haben das Geschäft hier im Nationalrat am 25. September 2024 beraten. Der Nationalrat ist ohne Gegenantrag auf die Vorlage eingetreten und hat der Vorlage in der Gesamtabstimmung mit 191 zu 0 Stimmen bei 3 Enthaltungen zugestimmt. Im Namen der vorberatenden Kommission bitte ich Sie, am Eintreten festzuhalten und der Vorlage zuzustimmen.

Erlauben Sie mir, noch ganz kurz einen Dank auszusprechen. Ich glaube, wir haben selten derart lange über eine Vorlage diskutiert. Die Geschäftsnummer trägt die Jahreszahl 2017 in sich, wir haben sieben Jahre an dieser Vorlage gearbeitet. Wir haben in der Kommission intensiv diskutiert, und wir haben beim Bundesrat und bei der Bundesverwaltung viele Berichte eingeholt. Es haben viele Diskussionen stattgefunden. Im Namen der Kommission danke ich allen Beteiligten ganz herzlich für diese grosse Arbeit, die bis anhin geleistet wurde.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Elfte Sitzung • 18.12.24 • 08h30 • 17.400  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Onzième séance • 18.12.24 • 08h30 • 17.400



Ich möchte gleichzeitig sagen, dass wir mit dieser Vorlage noch nicht am Ziel sind. Tragen Sie diesen guten Geist weiter, bis die Vorlage in Kraft treten kann.

**Pamini** Paolo (V, TI), pour la commission: Hier s'est tenue la conférence de conciliation concernant l'initiative parlementaire 17.400, "Imposition du logement. Changement de système". Celle-ci a abouti aux résultats qui vous sont proposés.

Pour ce qui concerne la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD), à l'article 21 alinéa 1 lettre b et alinéa 2 et à l'article 32a alinéa 1, ainsi que la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (L HID), à l'article 7 alinéa 1 première phrase et à l'article 9a, la conférence de conciliation a débouché sur l'abolition intégrale de l'imposition de la valeur locative, par 17 voix contre 9 et 0 abstention.

La conférence de conciliation, hier matin, s'est aussi exprimée sur l'article 33 alinéa 1 lettre a LIFD, ainsi que sur l'article 9 alinéa 2 lettre a L HID concernant la déductibilité des intérêts passifs. Par 17 voix contre 9 et 0 abstention, la conférence de conciliation a accepté la proposition qui avait déjà été discutée dans ce conseil, consistant à permettre la déductibilité des intérêts passifs selon la variante restrictive de la méthode proportionnelle.

En accord avec l'autre rapporteur, notre collègue Leo Müller, j'aimerais vous exposer le fonctionnement de ce système qui a suscité quelques questions pendant le processus parlementaire, cela pour les matériaux juridiques.

Selon l'article 33 alinéa 1 lettre a LIFD et l'article 9 alinéa 2 lettre a L HID, les intérêts passifs seraient déductibles, proportionnellement aux objets immobiliers situés en Suisse qui ne sont pas utilisés pour un usage propre, par rapport à la fortune globale, mondiale. On peut avoir des immeubles, des résidences, qu'on utilise soi-même – avec cette variante, peu importe s'il s'agit de résidences principales ou secondaires –; on peut aussi avoir des résidences qui sont louées soit dans le même canton soit dans d'autres cantons – ce sont des résidences suisses louées –; on a éventuellement aussi des résidences ou des objets immobiliers à l'étranger – et là peu importe s'ils sont utilisés pour soi-même ou sont loués – et enfin on peut avoir de la fortune mobilière. Voilà les catégories de fortune qu'on peut concevoir. La déductibilité des intérêts passifs aux fins de l'impôt fédéral direct se fonde sur le rapport entre les immeubles loués sis en Suisse et toute la fortune mondiale, c'est-à-dire les immeubles suisses et étrangers, plus la fortune mobilière. Pour ce qui concerne l'impôt sur les revenus cantonaux, c'est le même principe, mais on prend seulement la valeur fiscale des immeubles situés dans le canton, qui sont loués – donc pas les immeubles sis dans le canton qui sont utilisés pour un usage propre, que ce soit comme résidence principale ou secondaire. On divise donc la valeur des immeubles sis dans le canton qui sont loués par toute la fortune mondiale.

C'est ainsi que la déductibilité selon la variante restrictive de la méthode proportionnelle devrait être interprétée. La Commission de l'économie et des redevances de notre conseil, lors de sa séance d'août, avait traité en effet un rapport de l'Administration fédérale des contributions (AFC) du 30 mai 2024, avec des exemples numériques qui montrent exactement la mécanique que je viens de vous expliquer.

Au sujet de l'impôt réel sur les résidences secondaires, je n'ai rien à ajouter, parce que les motivations sont exactement celles qu'on a déjà présentées plusieurs fois dans ce conseil.

Je vous invite, au nom de la conférence de conciliation, à adopter ce projet de loi.

**Bendahan** Samuel (S, VD): On peut déjà dire à ce stade du débat que, pour le groupe socialiste, à la suite de tous ces allers-retours entre notre chambre et le Conseil des Etats, nous avons au moins abouti à la moins mauvaise des versions qui étaient sur la table. Au moins, nous pouvons nous en satisfaire, car toutes les autres options auraient été bien plus catastrophiques encore que ce que nous avons aujourd'hui à discuter. Toutefois, le groupe socialiste est quand même tenu de constater que la réforme que nous avons aujourd'hui sur la table à l'issue de la conférence de conciliation pose encore un certain nombre de problèmes relativement conséquents. Nous avons choisi de soumettre cette réforme au Parlement en acceptant cette proposition plutôt que l'autre. Nous avons aussi étudié les problèmes que cela pose, comme les 1,6 milliard de francs au minimum de pertes fiscales qu'elle causera pour les cantons et la Confédération.

Une réforme qui coûte aussi cher, doit être bien ciblée, efficiente et efficace et doit atteindre l'objectif qui était initialement fixé, si possible, sans trop d'effets secondaires. Et c'est là que le bât blesse, malheureusement. En effet, l'un des

AB 2024 N 2479 / BO 2024 N 2479

effets principaux de la suppression de la valeur locative est que l'on change la systématique fiscale. Supprimer la valeur locative, ce n'est pas seulement supprimer la valeur locative, mais c'est aussi supprimer toutes les



## AMTLLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Elfte Sitzung • 18.12.24 • 08h30 • 17.400  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Onzième séance • 18.12.24 • 08h30 • 17.400



possibilités de déduction. C'est d'ailleurs logique: si l'on veut supprimer la valeur locative, alors, mécaniquement, on ne peut pas en même temps permettre de déduire les charges. Cela change la logique.

Si les taux d'intérêt augmentent, dans le système actuel, les propriétaires qui voient leurs charges d'intérêt augmenter ont une compensation au niveau des impôts, puisqu'ils peuvent déduire cette charge; demain, cela ne sera plus possible. Si les intérêts sont favorables, on ne paiera pas plus d'impôts. Si les intérêts sont défavorables, on n'aura pas d'allégements. C'est donc moins facile pour les propriétaires, et plus risqué, évidemment, de devenir propriétaire.

Pour les nouveaux propriétaires, ce sera aussi compliqué. Aujourd'hui, un locataire ou une locataire qui veut devenir propriétaire peut avoir cet espoir et savoir que lorsqu'il ou elle sera fortement endetté, il ou elle pourra au moins déduire cette charge-là. Avec la suppression de la valeur locative, ce ne sera plus le cas. On favorise donc le jeu des propriétaires qui ont tous les fonds propres pour acheter leur bien par rapport à ceux ou celles qui souhaiteraient nouvellement devenir propriétaires. Ces derniers sont donc défavorisés par rapport aux propriétaires qui ont une large quantité de fonds propres.

Enfin, la possibilité de déduire les charges – par exemple les investissements que l'on fait dans les logements – qui existent aujourd'hui a aussi des incitatifs positifs. D'abord, c'est un moyen de lutter contre le travail au noir, évidemment: si vous êtes incité à déclarer vos charges pour pouvoir les déduire fiscalement, vous avez moins de chances de recourir au travail au noir. C'est donc aussi un moyen de soutenir les entreprises locales actives dans les milieux de la construction. De ce point de vue, si l'on supprime cette possibilité de déduire ces charges, il est clair que l'incitation à recourir au travail au noir sera plus élevée. C'est encore un défaut qui explique d'ailleurs que les branches de la construction sont opposées par principe à cette réforme.

Les perdants sont donc quand même très nombreux. Les locataires d'abord, parce qu'ils ne bénéficieront pas des 2 milliards de francs, mais les paieront. Les jeunes propriétaires ensuite, qui peuvent déduire leurs intérêts s'ils sont lourdement endettés; ce ne sera pas eux qui en bénéficieront, surtout en cas de hausse des taux d'intérêt, car ils ne seront plus protégés. Et enfin, les gens qui souhaitent investir dans leur bien immobilier, mais qui ne pourront plus déduire ces investissements.

Et donc, il y a deux catégories de celles et ceux qui profitent: d'abord, ce sont les propriétaires qui ont beaucoup d'argent et qui peuvent se le permettre; selon la méthode actuelle de déduction des intérêts passifs, ce sont les gens qui disposent d'une fortune conséquente avec laquelle ils peuvent faire des placements auxquels ils peuvent ensuite affecter des hypothèques, afin de déduire une partie des intérêts selon la méthode restrictive, qui est "moins pire" que celle qui était auparavant sur la table, mais qui reste une possibilité. Finalement, c'est une autre catégorie de personnes qui gagnera, c'est vrai; ce sont les propriétaires qui ont depuis longtemps un bien, qui sont âgés, par exemple, et qui n'ont pas d'hypothèques sur leur bien pour cette raison, et pour lesquels il faut admettre qu'il est toujours possible de faire quelque chose, mais à un tarif nettement moins élevé. C'est pour cela d'ailleurs que le groupe socialiste a toujours été ouvert à l'idée de discuter de solutions pour les cas de rigueur – je répète que nous le sommes toujours.

Toutefois, aujourd'hui, nous estimons que les problèmes qu'amène cette réforme sont largement supérieurs à ses avantages et nous n'accepterons donc pas la proposition de la conférence de conciliation, même s'il faut admettre qu'elle est bien "moins pire" que celle qui était auparavant sur la table.

**Ritter Markus (M-E, SG):** Das Votum von Kollege Bendahan hat mich nun sehr erstaunt. Wir haben sieben Jahre an diesem Projekt gearbeitet. Wir haben sieben Jahre darauf hingearbeitet, dass wir eine breit abgestützte, mehrheitsfähige Vorlage hinbekommen. Ich möchte daran erinnern, dass gerade SP und Grüne immer gesagt haben: Ja, wir unterstützen die Abschaffung der Wohneigentumsbesteuerung, wenn sie erstens verfassungskonform ist, wenn sie zweitens eine Ausgewogenheit zwischen Mietenden und Besitzern bringt und wenn sie drittens konsequent erfolgt. Ich muss Ihnen sagen: Das war für uns die Leitschnur, daran wollten wir uns immer halten, und das haben wir gestern an der Einigungskonferenz auch durchgesetzt.

Der Entscheid der Einigungskonferenz ist in allen Teilen verfassungskonform. Die möglichen Steuerausfälle entstehen aufgrund des tieferen Hypothekarzinssatzes. Der Entscheid der Einigungskonferenz ist bei den Steuern neutral, wenn 2,8 Prozent Hypothekarzins fällig sind; bei einem tieferen Satz entstehen entsprechende Steuerausfälle. Ich möchte hier die Kolleginnen und Kollegen der SP-Fraktion daran erinnern: Wenn der Hypothekarzinssatz sinkt, sinkt auch der Referenzzinssatz; damit sinken auch die Mieten. Es profitieren also beide Seiten von tieferen Zinssätzen. Deshalb bitten wir gerade auch die SP-Fraktion und die Grüne Fraktion, den Weg, den wir bisher gemeinsam gegangen sind, weiter mitzugehen. Es ist der Weg einer verständigen Lösung, auf dem wir die Anliegen dieser Seite und die Anliegen der bürgerlichen Seite mit der Abschaffung des Eigenmietwerts aufgenommen und in Einklang gebracht haben. Für die künftige Zusammenarbeit ist es mat-chentscheidend, dass wir gemeinsam Lösungen finden können, dass wir uns an den Aussagen, die gemacht



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • 11th Session • 18.12.24 • 08h30 • 17.400  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Onzième séance • 18.12.24 • 08h30 • 17.400



wurden, messen lassen und dass wir diese Lösungen auch durchtragen – einschliesslich Schlussabstimmung. Ich bitte Sie deshalb, hier dem Antrag der Einigungskonferenz zuzustimmen. Er entspricht eins zu eins den Beschlüssen des Nationalrates und bringt auch die Verknüpfung mit der Objektsteuer. Deshalb bitte ich Sie, diesen Entscheid in der ganzen Breite des Rates weiter mitzutragen, wie wir das bereits getan haben.

**Hübscher** Martin (V, ZH): Sie haben den Kommissionssprechern zugehört, und Sie haben von der Einigungskonferenz und vom heutigen Resultat im Ständerat gehört. Wir haben nun die einmalige Gelegenheit, diese Steuer nach über sieben Jahren Diskussion in beiden Kammern abzuschaffen.

Gerne fasse ich nochmals kurz zusammen: Der Eigenmietwert ist ein theoretisches Einkommen, das versteuert wird; es ist ein fiktives Einkommen, weil es ein Einkommen ist, bei dem eben kein Geld fließt. Diese Steuer versteht einfach niemand. Vor allem im Alter, wenn die Schulden abbezahlt sind, versteht niemand, weshalb man mehr als eine AHV für Steuern auf etwas bezahlen muss, das eigentlich kein Einkommen ist. Damit treiben wir gerade ältere Leute in finanzielle Notlagen, weil sie die Steuern für dieses fiktive Einkommen gar nicht aufbringen können. Das schafft den falschen Anreiz, Schulden zu machen und vom Staat dafür belohnt zu werden. Wenn wir keine Schulden machen, werden wir vom Staat bestraft. Jetzt haben wir die Chance, dem ein Ende zu setzen. Dieser Anreiz ist vermutlich auch der Grund, weshalb die Schweiz eines der am stärksten privat verschuldeten Länder Europas ist. Man versteht diese Steuer einfach nicht.

Die SVP-Fraktion hat sich schon in verschiedenen Anläufen für die Abschaffung dieser ungerechtfertigten Steuer eingesetzt. In den bisherigen Vorlagen wurde von der Gegnerseite immer argumentiert, man wolle den Fünfer und das Weggli. Das kann man jetzt nicht mehr sagen. Jetzt haben wir einen vollständigen Systemwechsel. Es gibt keine Abzüge mehr. Es gibt keine Möglichkeiten zur Verschiebung der Hypotheken auf Zweitwohnungen. Gleichzeitig schaffen wir mit der Verknüpfung der Objektsteuer für Zweitwohnungen für die Tourismuskantone die Möglichkeit, diesen Ausfall zu kompensieren. Die Objektsteuer hat zudem den grossen Vorteil, dass sie nicht vom Zinssatz abhängig und damit für die Gemeinden und die Kantone besser planbar und auch berechenbarer ist.

Mit der von der Einigungskonferenz beantragten Formulierung bei teilweise vermieteten Gebäuden oder Gebäudeteilen haben wir auch für den Schuldzinsabzug eine

AB 2024 N 2480 / BO 2024 N 2480

pragmatische und gerechte Lösung gefunden. "Quotal-restriktiv" klingt zwar kompliziert, ist es aber nicht; Sie haben es auch von den Kommissionssprechern gehört. Es passt eigentlich zum Grundsatz der Steuersystematik, dass Gewinnungskosten abzugsfähig sind. Das wird eins zu eins umgesetzt, indem die Schulden eben im Verhältnis zu den Vermögenswerten aufgeteilt werden. Der Anteil, welcher auf den vermieteten Teil fällt, ist abzugsberechtigt. Sie sehen, es ist ein einfacher Dreisatz, das sollte möglich sein. Es wird übrigens auch bei der Steuerausscheidung unter den Kantonen bereits heute angewendet.

Nutzen wir die einmalige Gelegenheit, diese nicht verständliche, falsche Anreize setzende und auch ungerechte Steuer endlich abzuschaffen. Stimmen Sie diesen beiden Vorlagen zu.

**Walti** Beat (RL, ZH): Tatsächlich findet heute eine lange Reise ihr Ende. Ich bringe im Namen der FDP-Liberalen Fraktion die Hoffnung zum Ausdruck, dass es ein positives Ende sein wird.

Das übergeordnete Ziel dieser Reform soll es sein, für die Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer sicherere Planungsgrundlagen zu schaffen, was ihre langfristige Wohnsituation angeht. Es geht vor allem darum, die finanziellen Lasten, die mit dem Wohneigentum verbunden sind, berechenbar zu machen. Das gelingt mit der Abschaffung des Eigenmietwerts, insbesondere durch den Umstand, dass ein virtuelles Einkommen – also ein Einkommen, das steuerlich angerechnet wird, bei dem aber gar kein Geld zufließt – eben nicht mehr besteuert werden soll. Dieses nicht zufließende, steuerlich aber anzurechnende Einkommen ist, wie wir wissen, eben auch nicht stabil, sondern den Launen der Zeit unterworfen und in der Tendenz steigend. Das kann insbesondere ältere Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer vor grosse Probleme stellen, wenn zwar die Werte steigen, ihr Einkommen aber nicht oder wenn es im Rentenalter gegenüber der aktiven Lebensphase sogar zurückgeht. Das ist eine fundamentale Problematik in der Planung der Wohnsituation im Alter, und das kann hier systemisch korrigiert werden.

Umgekehrt sieht die Vorlage nun auch vor, dass sämtliche Abzüge, die unter dem Titel Gewinnungskosten bisher möglich waren, wegfallen: die Unterhaltsabzüge, insbesondere aber – in der letzten Runde letztlich heftig diskutiert – auch die Zinskosten, die neu nur noch nach einer "quotal-restriktiv" benannten Methode abzugsfähig sein sollen. Der Kritikpunkt der FDP-Fraktion an dieser Methode geht dahin, dass zukünftig, wenn sich das durchsetzt, Liegenschaftseigentümer gegenüber Steuerpflichtigen, die andere Steuerwerte versteuern müs-



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Elfte Sitzung • 18.12.24 • 08h30 • 17.400  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Onzième séance • 18.12.24 • 08h30 • 17.400



sen, leider klar bevorzugt werden. Es ist unserer Meinung nach eine unsachliche Bevorzugung, aber besser als gar nichts.

Insbesondere hat ja auch noch die Frage des Einbezugs von Zweitwohnungen viel zu reden gegeben. Hier zeichnet sich nun die Lösung mit einer neuen Objektsteuer auf Zweitwohnungen ab. Die vollständige Abschaffung des Eigenmietwerts auch für Zweitwohnungen soll also mit der Möglichkeit der Einführung einer Objektsteuer kompensiert werden. Das ist vor allem für die Tourismuskantone relevant, die einen sehr hohen Zweitwohnungsanteil haben. Die FDP-Liberale Fraktion war und ist gegenüber diesem Verfahren kritisch. Wir hätten es vorgezogen, wenn die Zweitwohnungen weiter nach dem bisherigen Modus besteuert worden wären, weil die Rechtssicherheit dann höher gewesen wäre. Es wird politisch heikel sein, diese Objektsteuer einzuführen.

Das Argument mit der Verfassungskonformität, das habe ich schon einmal gesagt, sehe ich überhaupt nicht. Erklären Sie mir, wie die Gleichbehandlung von Erst- und Zweitwohnungen noch gewahrt sein soll, wenn Sie jetzt explizit für Zweitwohnungen eine separate neue Steuer einführen. Hier haben Sie den Tatbeweis eigentlich selbst geliefert, aber leider für das Gegenteil.

Aber das ist kein Problem, das uns weiter beschäftigen soll. Wir schaffen für diese Ungleichbehandlung nun ja eine Verfassungsgrundlage, und damit ist es insbesondere formal korrekt abgehandelt. Schwierig wird auch die Ausgestaltung der Objektsteuer sein, was die Höhe angeht, ihr Verhältnis zu bestehenden Abgaben wie Liegenschaftssteuern, Kurtaxen und dergleichen. Aber wir sind ja auch im Parlament, um komplexe Probleme zu lösen, und so wird es uns und den Kantonen denn auch gelingen, diese Objektsteuer sachgerecht auszuarbeiten.

Insgesamt – im Sinne einer Gesamtwürdigung – halten wir den erzielten Kompromiss trotzdem für einen gangbaren Weg und sicher für besser als das bestehende System. Wir bitten Sie, diesen wichtigen systemischen Schritt nun zu machen und den Eigenmietwert abzuschaffen.

**Präsidentin** (Riniker Maja, Präsidentin): Die Grüne und die Grünliberale Fraktion verzichten auf ein Votum. Auch Frau Bundesrätin Keller-Sutter verzichtet auf ein Votum.

*Die Beratung dieses Geschäftes wird unterbrochen  
Le débat sur cet objet est interrompu*



# AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Elfte Sitzung • 18.12.24 • 08h30 • 17.400  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Onzième séance • 18.12.24 • 08h30 • 17.400



17.400

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

### Initiative parlementaire

CER-E.

### Imposition du logement. Changement de système

*Fortsetzung – Suite*

#### 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

AB 2024 N 2481 / BO 2024 N 2481

##### Abs. 1 Einleitung

Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften im Privatvermögen können abgezogen werden:



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Elfte Sitzung • 18.12.24 • 08h30 • 17.400  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Onzième séance • 18.12.24 • 08h30 • 17.400



### Ch. 1 art. 32a

*Proposition de la conférence de conciliation*

*Titre*

Immeubles loués ou affermés

*A1. 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

*A1. 1 introduction*

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



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Elfte Sitzung • 18.12.24 • 08h30 • 17.400  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Onzième séance • 18.12.24 • 08h30 • 17.400



### 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 ...

**Präsidentin** (Riniker Maja, Präsidentin): Die Diskussion wurde soeben im Rahmen der gemeinsamen Beratung mit dem Geschäft 22.454 geführt. Der Ständerat hat heute Morgen den Antrag der Einigungskonferenz angenommen.

#### *Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 17.400/30082)

Für den Antrag der Einigungskonferenz ... 114 Stimmen

Dagegen ... 57 Stimmen

(19 Enthaltungen)

**Präsidentin** (Riniker Maja, Präsidentin): Das Geschäft ist bereit für die Schlussabstimmung.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Elfte Sitzung • 18.12.24 • 08h30 • 22.454  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Onzième séance • 18.12.24 • 08h30 • 22.454



22.454

### Parlamentarische Initiative

**WAK-N.**

### Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften

**Initiative parlementaire**

**CER-N.**

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

*Fortsetzung – Suite*

#### 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)

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

*Antrag der Mehrheit*

Festhalten  
(= Eintreten)

*Antrag der Minderheit*

(Walti Beat, Dobler, Feller, Martullo, Schneeberger)  
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates  
(= Nichteintreten)

*Proposition de la majorité*

Maintenir  
(= Entrer en matière)

AB 2024 N 2482 / BO 2024 N 2482

*Proposition de la minorité*

(Walti Beat, Dobler, Feller, Martullo, Schneeberger)  
Adhérer au projet du Conseil fédéral  
(= Ne pas entrer en matière)

**Präsidentin** (Riniker Maja, Präsidentin): Die Diskussion wurde im Rahmen der gemeinsamen Beratung mit dem Geschäft 17.400 geführt. Der Antrag der Minderheit Walti Beat wurde zurückgezogen.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Elfte Sitzung • 18.12.24 • 08h30 • 22.454  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Onzième séance • 18.12.24 • 08h30 • 22.454



*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit  
Adopté selon la proposition de la majorité*

**Präsidentin** (Riniker Maja, Präsidentin): Das Geschäft geht an den Ständerat zurück.

*Schluss der Sitzung um 12.15 Uhr  
La séance est levée à 12 h 15*

AB 2024 N 2483 / BO 2024 N 2483



# AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Dreizehnte Sitzung • 19.12.24 • 08h15 • 22.454  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Treizième séance • 19.12.24 • 08h15 • 22.454



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 Verbindungs klausel zum vorliegenden Geschäft,



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Dreizehnte Sitzung • 19.12.24 • 08h15 • 22.454  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Treizième séance • 19.12.24 • 08h15 • 22.454



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 Schieflage 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



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Dreizehnte Sitzung • 19.12.24 • 08h15 • 22.454  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Treizième séance • 19.12.24 • 08h15 • 22.454



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 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.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Dreizehnte Sitzung • 19.12.24 • 08h15 • 22.454  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Treizième séance • 19.12.24 • 08h15 • 22.454



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 Verbindungskausel, 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 zugesagt 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.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Dreizehnte Sitzung • 19.12.24 • 08h15 • 22.454  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Treizième séance • 19.12.24 • 08h15 • 22.454



### *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



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Vierzehnte Sitzung • 20.12.24 • 08h00 • 17.400  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Quatorzième séance • 20.12.24 • 08h00 • 17.400



17.400

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

### Initiative parlementaire

CER-E.

### Imposition du logement. Changement de système

*Schlussabstimmung – Vote final*

#### 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

##### *Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 17.400/30143)

Für Annahme des Entwurfes ... 106 Stimmen

Dagegen ... 69 Stimmen

(19 Enthaltungen)

AB 2024 N 2590 / BO 2024 N 2590



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Vierzehnte Sitzung • 20.12.24 • 08h15 • 17.400  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Quatorzième séance • 20.12.24 • 08h15 • 17.400



17.400

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

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

*Schlussabstimmung – Vote final*

#### 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

*Abstimmung – Vote*  
(namentlich – nominatif; 17.400/7216)  
Für Annahme des Entwurfes ... 25 Stimmen  
Dagegen ... 16 Stimmen  
(3 Enthaltungen)

AB 2024 S 1427 / BO 2024 E 1427



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2024 • Vierzehnte Sitzung • 20.12.24 • 08h00 • 22.454  
Conseil national • Session d'hiver 2024 • Quatorzième séance • 20.12.24 • 08h00 • 22.454



22.454

### Parlamentarische Initiative

**WAK-N.**

### Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften

**Initiative parlementaire**

**CER-N.**

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

*Schlussabstimmung – Vote final*

---

#### 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)

---

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

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 22.454/30145)

Für Annahme des Entwurfs ... 123 Stimmen

Dagegen ... 57 Stimmen

(14 Enthaltungen)



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Wintersession 2024 • Vierzehnte Sitzung • 20.12.24 • 08h15 • 22.454  
Conseil des Etats • Session d'hiver 2024 • Quatorzième séance • 20.12.24 • 08h15 • 22.454



22.454

### Parlamentarische Initiative

**WAK-N.**

### Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften

**Initiative parlementaire**

**CER-N.**

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

*Schlussabstimmung – Vote final*

#### 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)

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

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 22.454/7218)

Für Annahme des Entwurfs ... 25 Stimmen

Dagegen ... 15 Stimmen

(4 Enthaltungen)

AB 2024 S 1428 / BO 2024 E 1428



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

BBI 2025  
[www.fedlex.admin.ch](http://www.fedlex.admin.ch)  
Massgebend ist die signierte  
elektronische Fassung



# Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften

vom 20. Dezember 2024

---

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,  
nach Einsicht in den Bericht der Kommission für Wirtschaft und Abgaben  
des Nationalrates vom 25. Juni 2024<sup>1</sup>  
und in die Stellungnahme des Bundesrates vom 21. August 2024<sup>2</sup>,  
beschliesst:*

## I

Die Bundesverfassung<sup>3</sup> wird wie folgt geändert:

### *Art. 127 Abs. 2bis*

<sup>2bis</sup> Die Kantone können bei Liegenschaftssteuern auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften in den Schranken der Bundesgesetzgebung von den Grundsätzen nach Absatz 2 abweichen, sofern der Mietwert von selbstgenutzten Zweitliegenschaften vom Bund und von den Kantonen nicht besteuert wird.

## II

<sup>1</sup> Dieser Beschluss wird Volk und Ständen zur Abstimmung unterbreitet.

<sup>2</sup> Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

Nationalrat, 20. Dezember 2024

Die Präsidentin: Maja Riniker

Der Sekretär: Pierre-Hervé Freléchoz

Ständerat, 20. Dezember 2024

Der Präsident: Andrea Caroni

Die Sekretärin: Martina Buol

<sup>1</sup> BBI 2024 1773

<sup>2</sup> BBI 2024 2101

<sup>3</sup> SR 101





Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

FF 2025  
[www.fedlex.admin.ch](http://www.fedlex.admin.ch)  
La version électronique  
signée fait foi



# Arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires

du 20 décembre 2024

---

*L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,*

vu le rapport de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national du 25 juin 2024<sup>1</sup>,

vu l'avis du Conseil fédéral du 21 août 2024<sup>2</sup>,

*arrête:*

I

La Constitution<sup>3</sup> est modifiée comme suit:

*Art. 127, al. 2<sup>bis</sup>*

<sup>2bis</sup> Lors de la perception de l'impôt immobilier sur les résidences secondaires essentiellement à usage personnel, les cantons peuvent déroger aux principes visés à l'al. 2 dans les limites prévues par la législation fédérale et pour autant que la valeur locative des résidences secondaires à usage personnel ne soit pas imposée par la Confédération et les cantons.

II

<sup>1</sup> Le présent arrêté est soumis au vote du peuple et des cantons.

<sup>2</sup> Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.

Conseil national, 20 décembre 2024

La présidente: Maja Riniker  
Le secrétaire: Pierre-Hervé Freléchoz

Conseil des États, 20 décembre 2024

Le président: Andrea Caroni  
La secrétaire: Martina Buol

<sup>1</sup> FF 2024 1773

<sup>2</sup> FF 2024 2101

<sup>3</sup> RS 101





Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

FF 2025  
[www.fedlex.admin.ch](http://www.fedlex.admin.ch)  
La versione elettronica firmata  
è quella determinante



# Decreto federale concernente l'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie

del 20 dicembre 2024

---

*L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,  
visto il rapporto della Commissione dell'economia e dei tributi  
del Consiglio nazionale del 25 giugno 2024<sup>1</sup>;  
visto il parere del Consiglio federale del 21 agosto 2024<sup>2</sup>,  
decreta:*

I

La Costituzione federale<sup>3</sup> è modificata come segue:

*Art. 127 cpv. 2<sup>bis</sup>*

<sup>2bis</sup> In materia di imposta immobiliare sulle abitazioni secondarie prevalentemente a uso proprio, entro i limiti della legislazione federale i Cantoni possono derogare ai principi di cui al capoverso 2 a condizione che il valore locativo delle abitazioni secondarie a uso proprio non sia assoggettato a imposta da parte della Confederazione e dei Cantoni.

II

<sup>1</sup> Il presente decreto è sottoposto al voto del Popolo e dei Cantoni.

<sup>2</sup> Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.

Consiglio nazionale, 20 dicembre 2024

La presidente: Maja Riniker  
Il segretario: Pierre-Hervé Freléchoz

Consiglio degli Stati, 20 dicembre 2024

Il presidente: Andrea Caroni  
La segretaria: Martina Buol

<sup>1</sup> FF 2024 1773

<sup>2</sup> FF 2024 2101

<sup>3</sup> RS 101





Ablauf der Referendumsfrist: 19. April 2025 (1. Arbeitstag: 22. April 2025)

---

## Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

vom 20. Dezember 2024

---

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,  
nach Einsicht in den Bericht der Kommission für Wirtschaft und Abgaben  
des Ständerates vom 27. Mai 2021<sup>1</sup>  
und in die Stellungnahme des Bundesrates vom 25. August 2021<sup>2</sup>,  
beschliesst:*

I

Die nachstehenden Erlasse werden wie folgt geändert:

### 1. Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990<sup>3</sup> über die direkte Bundessteuer

*Art. 14 Abs. 3 Bst. b*

<sup>3</sup> Die Steuer wird nach den jährlichen, in der Bemessungsperiode im In- und Ausland entstandenen Lebenshaltungskosten der steuerpflichtigen Person und der von ihr unterhaltenen Personen, mindestens aber nach dem höchsten der folgenden Beträge bemessen:

- b. für Steuerpflichtige mit eigenem Haushalt: dem Siebenfachen des jährlichen Mietzinses oder des unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse festgelegten Mietwerts;

*Art. 21 Abs. 1 Bst. b und 2*

*Aufgehoben*

<sup>1</sup> BBI 2021 1631

<sup>2</sup> BBI 2021 2076

<sup>3</sup> SR 642.11

*Art. 25*

Zur Ermittlung des Reineinkommens werden von den gesamten steuerbaren Einkünften die Aufwendungen und allgemeinen Abzüge nach den Artikeln 26–33b abgezogen.

*Gliederungstitel vor Art. 32***4. Abschnitt: Abzüge bei Privatvermögen***Art. 32 Grundsatz*

<sup>1</sup> Bei beweglichem Privatvermögen können die Kosten der Verwaltung durch Dritte und die weder rückforderbaren noch anrechenbaren ausländischen Quellensteuern abgezogen werden.

<sup>2</sup> Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.

*Einfügen vor dem Gliederungstitel des 5. Abschnitts**Art. 32a Vermietete oder verpachtete Liegenschaften*

<sup>1</sup> Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften im Privatvermögen können abgezogen werden:

- a. die Unterhaltskosten;
- b. die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften;
- c. die Versicherungsprämien;
- d. die Kosten der Verwaltung durch Dritte.

<sup>2</sup> Die steuerpflichtige Person kann anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Der Bundesrat regelt diesen Pauschalabzug.

*Art. 33 Abs. 1 Bst. a*

<sup>1</sup> Von den Einkünften werden abgezogen:

- a. die privaten Schuldzinsen im Verhältnis aller in der Schweiz gelegenen unbeweglichen Vermögenswerte, mit Ausnahme der Liegenschaften oder Liegenschaftsteile, die der steuerpflichtigen Person aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, zu den gesamten Vermögenswerten; nicht abzugsfähig sind Schuldzinsen für Darlehen, die eine Kapitalgesellschaft einer an ihrem Kapital massgeblich beteiligten oder ihr sonst wie nahe stehenden natürlichen Person zu Bedingungen gewährt, die erheblich von den im Geschäftsverkehr unter Dritten üblichen Bedingungen abweichen;

*Art. 33a* Schuldzinsen bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften

<sup>1</sup> Steuerpflichtige, die erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erwerben, können im ersten Steuerjahr nach dem Erwerb die auf diese Liegenschaft entfallenden privaten Schuldzinsen wie folgt abziehen:

- a. Ehepaare in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe: bis zu 10 000 Franken;
- b. übrige Steuerpflichtige: bis zu 5000 Franken.

<sup>2</sup> Dieser Abzug ist nur so weit zulässig, als die Schuldzinsen nicht bereits nach Artikel 33 Absatz 1 Buchstabe a erster Satz berücksichtigt worden sind.

<sup>3</sup> In den nachfolgenden Steuerjahren vermindert sich der maximal abziehbare Betrag jährlich um 10 Prozent des Höchstbetrags nach Absatz 1.

<sup>4</sup> Wird die Liegenschaft veräussert oder anders genutzt, so entfällt die Abzugsmöglichkeit ab dem ersten Steuerjahr nach der Veräusserung oder Nutzungsänderung. Erwirbt die steuerpflichtige Person innert angemessener Frist eine gleichgenutzte Ersatzliegenschaft in der Schweiz, so richtet sich die Abzugsmöglichkeit ab dem Jahr des Erwerbs der Liegenschaft für die verbleibenden Steuerjahre nach Absatz 3

*Einfügen vor dem Gliederungstitel des 6. Abschnitts*

*Art. 33b*

*Bisheriger Art. 33a*

*Art. 205g* Übergangsbestimmung zur Änderung vom 20. Dezember 2024

Für Steuerpflichtige, die höchstens zehn Jahre vor dem Inkrafttreten der Änderung vom 20. Dezember 2024 erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erworben haben, gilt Artikel 33a für die nach dem Inkrafttreten verbleibenden Steuerjahre.

## 2. Steuerharmonisierungsgesetz vom 14. Dezember 1990<sup>4</sup>

*Art. 7 Abs. 1 erster Satz*

<sup>1</sup> Der Einkommenssteuer unterliegen alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte, insbesondere solche aus unselbstständiger und selbstständiger Erwerbstätigkeit, aus Vermögensertrag, aus Vorsorgeeinrichtungen sowie aus Leibrenten. ...

<sup>4</sup> SR 642.14

*Art. 9 Abs. 2 Bst. a, 3 und 3<sup>bis</sup>*

<sup>2</sup> Allgemeine Abzüge sind:

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

<sup>3</sup> Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Kantone Abzüge für Denkmalpflege vorsehen. Abziehbar sind die nicht durch Subventionen gedeckten Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, sofern die steuerpflichtige Person solche Massnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin, vorgenommen hat.

<sup>3bis</sup> *Aufgehoben*

*Art. 9a* Vermietete oder verpachtete Liegenschaften

<sup>1</sup> Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften im Privatvermögen können abgezogen werden:

- a. die Unterhaltskosten;
- b. die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften;
- c. die Versicherungsprämien;
- d. die Kosten der Verwaltung durch Dritte.

<sup>2</sup> Die Kantone können die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau zum Abzug zulassen.

<sup>3</sup> Die Kosten nach Absatz 2 sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der Steuerperiode, in der sie angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

*Art. 9b* Selbstbewohnte Liegenschaften

<sup>1</sup> Steuerpflichtige, die erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erwerben, können im ersten Steuerjahr nach dem Erwerb die auf diese Liegenschaft entfallenden privaten Schuldzinsen wie folgt abziehen:

- a. Ehepaare in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe: bis zu 10 000 Franken;
- b. übrige Steuerpflichtige: bis zu 5000 Franken.

<sup>2</sup> Dieser Abzug ist nur so weit zulässig, als die Schuldzinsen nicht bereits nach Artikel 9 Absatz 2 Buchstabe a berücksichtigt worden sind.

<sup>3</sup> In den nachfolgenden Steuerjahren vermindert sich der maximal abziehbare Betrag jährlich um 10 Prozent des Höchstbetrags nach Absatz 1.

<sup>4</sup> Wird die Liegenschaft veräussert oder anders genutzt, so entfällt die Abzugsmöglichkeit ab dem ersten Steuerjahr nach der Veräußerung oder Nutzungsänderung. Erwirbt die steuerpflichtige Person innert angemessener Frist eine gleichgenutzte Ersatzliegenschaft in der Schweiz, so richtet sich die Abzugsmöglichkeit ab dem Jahr des Erwerbs der Liegenschaft für die verbleibenden Steuerjahre nach Absatz 3.

<sup>5</sup> Artikel 9a Absätze 2 und 3 gilt sinngemäss.

*Art. 12 Abs. 3 Bst. e*

<sup>3</sup> Die Besteuerung wird aufgeschoben bei:

- e. Veräußerung einer dauernd und ausschliesslich selbstbewohnten Liegenschaft, soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

*Art. 78h Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 20. Dezember 2024*

<sup>1</sup> Für Steuerpflichtige, die höchstens zehn Jahre vor dem Inkrafttreten der Änderung vom 20. Dezember 2024 erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erworben haben, gilt Artikel 9b für die nach dem Inkrafttreten verbleibenden Steuerjahre.

<sup>2</sup> Bis das Ziel einer ausgeglichenen Treibhausgasbilanz erreicht ist, längstens aber bis 2050, können die Kantone Abzüge für Energiesparen und Umweltschutz vorsehen. Bei den Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bestimmt das Eidgenössische Finanzdepartement in Zusammenarbeit mit den Kantonen, welche dieser Kosten abgezogen werden können.

<sup>3</sup> Die Kosten nach Absatz 2 sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der Steuerperiode, in der sie angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

### **3. Bundesgesetz vom 6. Oktober 2006<sup>5</sup> über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung**

*Art. 9 Abs. 5 Bst. e*

<sup>5</sup> Der Bundesrat bestimmt:

- e. die Pauschale für die Nebenkosten bei einer Liegenschaft, die von der Person bewohnt wird, die an der Liegenschaft Eigentum, Nutzniessung oder ein Wohnrecht hat;

<sup>5</sup> SR 831.30

*Art. 10 Abs. 1 Bst. c und 3 Bst. b*

<sup>1</sup> Bei Personen, die nicht dauernd oder nicht länger als drei Monate in einem Heim oder Spital leben (zu Hause lebende Personen), werden als Ausgaben anerkannt:

- c. die vom Bundesrat nach Artikel 9 Absatz 5 Buchstabe e bestimmte Pauschale für die Nebenkosten bei Personen, die eine Liegenschaft bewohnen, an der sie oder eine andere Person, die in die Berechnung der Ergänzungsleistung eingeschlossen ist, das Eigentum, die Nutzniessung oder ein Wohnrecht haben.

<sup>3</sup> Bei allen Personen werden zudem als Ausgaben anerkannt:

- b. Gebäudeunterhaltskosten und Hypothekarzinsen bis zur Höhe des Bruttoertrags der Liegenschaft; bei Personen, die eine Liegenschaft bewohnen, an der sie oder eine andere Person, die in die Berechnung der Ergänzungsleistung eingeschlossen ist, das Eigentum, die Nutzniessung oder ein Wohnrecht haben, entspricht der Bruttoertrag den Mietzinsausgaben für zwei im gleichen Haushalt lebende Personen nach Absatz 1 Buchstabe b;

*Art. 11 Abs. 1 Bst. b und 3 Bst. i*

<sup>1</sup> Als Einnahmen werden angerechnet:

- b. Einkünfte aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen; Einkünfte aus Liegenschaften werden nur angerechnet, wenn die Bezügerin oder der Bezüger oder eine andere Person, die in die Berechnung der Ergänzungsleistung eingeschlossen ist, die Liegenschaft nicht selbst bewohnt;

<sup>3</sup> Nicht angerechnet werden:

- i. der Mietwert der Liegenschaft bei Personen, die eine Liegenschaft bewohnen, an der sie oder eine andere Person, die in die Berechnung der Ergänzungsleistung eingeschlossen ist, das Eigentum, die Nutzniessung oder ein Wohnrecht haben.

**4. Bundesgesetz vom 19. Juni 2020<sup>6</sup> über Überbrückungsleistungen für ältere Arbeitslose***Art. 9 Abs. 1 Bst. c und e*

<sup>1</sup> Als Ausgaben werden anerkannt:

- c. die vom Bundesrat nach Artikel 11 Buchstabe d bestimmte Pauschale für die Nebenkosten bei Personen, die eine Liegenschaft bewohnen, an der sie oder eine andere Person, die in die Berechnung der Überbrückungsleistung eingeschlossen ist, das Eigentum, die Nutzniessung oder ein Wohnrecht haben;
- e. Gebäudeunterhaltskosten und Hypothekarzinsen bis zur Höhe des Bruttoertrags der Liegenschaft; bei Personen, die eine Liegenschaft bewohnen, an der sie oder eine andere Person, die in die Berechnung der Überbrückungsleistung

<sup>6</sup> SR 837.2

eingeschlossen ist, das Eigentum, die Nutzniessung oder ein Wohnrecht haben, entspricht der Bruttoertrag den Mietzinsausgaben für zwei im gleichen Haushalt lebende Personen nach Buchstabe b;

*Art. 10 Abs. 1 Bst. b und 2 Bst. e*

<sup>1</sup> Als Einnahmen werden angerechnet:

- b. Einkünfte aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen; Einkünfte aus Liegenschaften werden nur angerechnet, wenn die Bezügerin oder der Bezüger oder eine andere Person, die in die Berechnung der Überbrückungsleistung eingeschlossen ist, die Liegenschaft nicht selbst bewohnt;

<sup>2</sup> Nicht angerechnet werden:

- e. der Mietwert der Liegenschaft bei Personen, die eine Liegenschaft bewohnen, an der sie oder eine andere Person, die in die Berechnung der Überbrückungsleistung eingeschlossen ist, das Eigentum, die Nutzniessung oder ein Wohnrecht haben.

*Art. 11 Bst. d*

Der Bundesrat bestimmt:

- d. die Pauschale für die Nebenkosten bei einer Liegenschaft, die von der Person bewohnt wird, die an der Liegenschaft Eigentum, Nutzniessung oder ein Wohnrecht hat;

II

<sup>1</sup> Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

<sup>2</sup> Es tritt nur zusammen mit dem Bundesbeschluss vom 20. Dezember 2024<sup>7</sup> über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften in Kraft.

<sup>3</sup> Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

Ständerat, 20. Dezember 2024

Der Präsident: Andrea Caroni  
Die Sekretärin: Martina Buol

Nationalrat, 20. Dezember 2024

Die Präsidentin: Maja Riniker  
Der Sekretär: Pierre-Hervé Freléchoz

Datum der Veröffentlichung: 9. Januar 2025

Ablauf der Referendumsfrist: 19. April 2025





Délai référendaire: 19 avril 2025 (1<sup>er</sup> jour ouvrable: 22 avril 2025)

---

## Loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement

du 20 décembre 2024

---

*L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,*  
vu le rapport de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil  
des États du 27 mai 2021<sup>1</sup>,  
vu l'avis du Conseil fédéral du 25 août 2021<sup>2</sup>,  
*arrête:*

I

Les actes mentionnés ci-après sont modifiés comme suit:

### 1. Loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct<sup>3</sup>

*Art. 14, al. 3, let. b*

<sup>3</sup> L'impôt est calculé sur la base des dépenses annuelles du contribuable et des personnes dont il a la charge effectuées durant la période de calcul en Suisse et à l'étranger pour assurer leur train de vie, mais au minimum d'après le plus élevé des montants suivants:

- b. pour les contribuables chefs de ménage: sept fois le loyer annuel ou la valeur locative déterminée compte tenu des conditions locales;

*Art. 21, al. 1, let. b, et 2*

*Abrogés*

<sup>1</sup> FF 2021 1631

<sup>2</sup> FF 2021 2076

<sup>3</sup> RS 642.11

*Art. 25*

Le revenu net se calcule en défalquant du total des revenus imposables les déductions générales et les frais mentionnés aux art. 26 à 33b.

*Titre précédent l'art. 32*

*Ne concerne que le texte allemand.*

*Art. 32 Principe*

<sup>1</sup> Le contribuable qui possède une fortune mobilière privée peut déduire les frais d'administration par des tiers et les impôts à la source étrangers qui ne peuvent être ni remboursés ni imputés.

<sup>2</sup> Sont en outre déductibles les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques que le contribuable entreprend en vertu de dispositions légales, en accord avec les autorités ou sur leur ordre, pour autant qu'ils ne soient pas subventionnés.

*Insérer avant le titre de la section 5**Art. 32a Immeubles loués ou affermés*

<sup>1</sup> Pour les immeubles loués ou affermés détenus dans la fortune privée, sont déductibles:

- a. les frais d'entretien;
- b. les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis;
- c. les primes d'assurance;
- d. les frais d'administration par des tiers.

<sup>2</sup> Au lieu du montant effectif des frais et primes, le contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire. Le Conseil fédéral arrête cette déduction forfaitaire.

*Art. 33, al. 1, let. a*

<sup>1</sup> Sont déduits du revenu:

- a. les intérêts passifs privés, en fonction de la part que représente 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, par rapport à l'ensemble de la fortune; ne sont pas déductibles les intérêts des prêts qu'une société de capitaux accorde à une personne physique avec laquelle elle a des liens étroits ou qui détient une part importante de son capital à des conditions nettement plus avantageuses que celles qui sont habituellement proposées aux tiers;

*Art. 33a* Intérêts passifs en cas de première acquisition  
d'un immeuble à usage personnel

<sup>1</sup> Les contribuables qui acquièrent pour la première fois un immeuble en Suisse destiné durablement et exclusivement à leur usage personnel peuvent déduire les intérêts passifs privés imputables audit immeuble durant l'année fiscale qui suit celle au cours de laquelle ils l'ont acquis, à concurrence des montants suivants:

- a. pour les époux vivant en ménage commun: jusqu'à 10 000 francs;
- b. pour les autres contribuables: jusqu'à 5000 francs.

<sup>2</sup> La déduction n'est autorisée que si les intérêts passifs n'ont pas déjà été pris en compte au titre de l'art. 33, al. 1, let. a, 1<sup>re</sup> phrase.

<sup>3</sup> Pendant les années fiscales suivantes, le montant maximal de la déduction diminue de 10 % par an du plafond fixé à l'al. 1.

<sup>4</sup> Si l'immeuble est aliéné ou si son affectation est modifiée, la déduction n'est plus autorisée à partir de l'année fiscale qui suit l'aliénation ou le changement d'affectation. Si le contribuable acquiert dans un délai approprié un immeuble de remplacement en Suisse servant au même usage, la possibilité de déduction est régie par l'al. 3 à partir de l'année d'acquisition de l'immeuble pour les années fiscales restantes.

*Insérer avant le titre de la section 6*

*Art. 33b*

*Ex-art. 33a*

*Art. 205g* Disposition transitoire relative à la modification  
du 20 décembre 2024

Pour les contribuables qui ont acquis pour la première fois un immeuble en Suisse destiné durablement et exclusivement à leur usage personnel dix ans au plus avant l'entrée en vigueur de la modification du 20 décembre 2024, l'art. 33a est applicable aux années fiscales restantes après l'entrée en vigueur.

## **2. Loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes<sup>4</sup>**

*Art. 7, al. 1, 1<sup>re</sup> phrase*

<sup>1</sup> L'impôt sur le revenu a pour objet tous les revenus du contribuable, qu'ils soient uniques ou périodiques, en particulier le produit d'une activité lucrative dépendante ou indépendante, le rendement de la fortune, les prestations d'institutions de prévoyance ainsi que les rentes viagères. ...

<sup>4</sup> RS 642.14

*Art. 9, al. 2, let. a, 3 et 3<sup>bis</sup>*

<sup>2</sup> Les déductions générales sont:

- a. les intérêts passifs privés, en fonction de la part que représente 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, par rapport à l'ensemble de la fortune;

<sup>3</sup> Pour les contribuables qui possèdent des immeubles privés, les cantons peuvent prévoir des déductions pour la restauration des monuments historiques. Sont déductibles les frais occasionnés par les travaux que le contribuable entreprend en vertu de dispositions légales, en accord avec les autorités ou sur leur ordre, pour autant qu'ils ne soient pas subventionnés.

*3<sup>bis</sup> Abrogé**Art. 9a Immeubles loués ou affermés*

<sup>1</sup> Pour les immeubles loués ou affermés détenus dans la fortune privée, sont déductibles:

- a. les frais d'entretien;
- b. les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis;
- c. les primes d'assurance;
- d. les frais d'administration par des tiers.

<sup>2</sup> Les cantons peuvent autoriser la déduction des frais de démolition en vue d'une construction de remplacement.

<sup>3</sup> Les frais visés à l'al. 2 sont déductibles au cours des deux périodes fiscales suivantes s'ils ne peuvent pas être entièrement pris en considération durant la période fiscale pendant laquelle ils ont été effectués.

*Art. 9b Immeubles à usage personnel*

<sup>1</sup> Les contribuables qui acquièrent pour la première fois un immeuble en Suisse destiné durablement et exclusivement à leur usage personnel peuvent déduire les intérêts passifs privés imputables audit immeuble durant l'année fiscale qui suit celle au cours de laquelle ils l'ont acquis, à concurrence des montants suivants:

- a. pour les époux vivant en ménage commun: jusqu'à 10 000 francs;
- b. pour les autres contribuables: jusqu'à 5000 francs.

<sup>2</sup> La déduction n'est autorisée que si les intérêts passifs n'ont pas déjà été pris en compte au titre de l'art. 9, al. 2, let. a.

<sup>3</sup> Pendant les années fiscales suivantes, le montant maximal de la déduction diminue de 10 % par an du plafond fixé à l'al. 1.

<sup>4</sup> Si l'immeuble est aliéné ou si son affectation est modifiée, la déduction n'est plus autorisée à partir de l'année fiscale qui suit l'aliénation ou le changement d'affectation. Si le contribuable acquiert dans un délai approprié un immeuble de remplacement en Suisse servant au même usage, la possibilité de déduction est régie par l'al. 3 à partir de l'année d'acquisition de l'immeuble pour les années fiscales restantes.

<sup>5</sup> L'art. 9a, al. 2 et 3, s'applique par analogie.

*Art. 12, al. 3, let. e*

<sup>3</sup> L'imposition est différée:

- e. en cas d'aliénation d'un immeuble ayant été occupé durablement et exclusivement par son propriétaire, dans la mesure où le produit ainsi obtenu est affecté, dans un délai approprié, à l'acquisition ou à la construction en Suisse d'un immeuble de remplacement servant au même usage.

*Art. 78h Dispositions transitoires relatives à la modification du 20 décembre 2024*

<sup>1</sup> Pour les contribuables qui ont acquis pour la première fois un immeuble en Suisse destiné durablement et exclusivement à leur usage personnel dix ans au plus avant l'entrée en vigueur de la modification du 20 décembre 2024, l'art. 9b, est applicable aux années fiscales restantes après l'entrée en vigueur.

<sup>2</sup> Tant que l'objectif d'équilibrer le bilan des gaz à effet de serre n'est pas atteint, mais jusqu'en 2050 au plus tard, les cantons peuvent prévoir des déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à protéger l'environnement. Le Département fédéral des finances détermine en collaboration avec les cantons quelles dépenses peuvent être déduites.

<sup>3</sup> Les frais visés à l'al. 2 sont déductibles au cours des deux périodes fiscales suivantes s'ils ne peuvent pas être entièrement pris en considération durant la période fiscale pendant laquelle ils ont été effectués.

### **3. Loi du 6 octobre 2006 sur les prestations complémentaires<sup>5</sup>**

*Art. 9, al. 5, let. e*

<sup>5</sup> Le Conseil fédéral édicte des dispositions sur:

- e. le forfait pour frais accessoires d'une personne résidant dans un immeuble à titre de propriétaire, d'usufruitier ou de titulaire d'un droit d'habitation;

<sup>5</sup> RS 831.30

*Art. 10, al. 1, let. c, et 3, let. b*

<sup>1</sup> Pour les personnes qui ne vivent pas en permanence ni pour une période de plus de trois mois dans un home ou dans un hôpital (personnes vivant à domicile), les dépenses reconnues comprennent:

- c. le forfait pour frais accessoires défini par le Conseil fédéral en application de l'art. 9, al. 5, let. e, pour les personnes qui habitent dans un immeuble sur lequel elles ou une autre personne comprise dans le calcul de la prestation complémentaire ont un droit de propriété, un usufruit ou un droit d'habitation.

<sup>3</sup> Sont en outre reconnus comme dépenses, pour toutes les personnes:

- b. les frais d'entretien des bâtiments et les intérêts hypothécaires, jusqu'à concurrence du rendement brut de l'immeuble; pour les personnes qui habitent dans un immeuble sur lequel elles ou une autre personne comprise dans le calcul de la prestation complémentaire ont un droit de propriété, un usufruit ou un droit d'habitation, le rendement brut correspond aux dépenses reconnues de loyer pour deux personnes vivant dans le même ménage selon l'al. 1, let. b;

*Art. 11, al. 1, let. b, et 3, let. i*

<sup>1</sup> Les revenus déterminants comprennent:

- b. le produit de la fortune mobilière et immobilière; le produit d'un immeuble n'est pris en compte que si le bénéficiaire de prestations complémentaires ou une autre personne comprise dans le calcul de ces prestations n'habite pas dans l'immeuble;

<sup>3</sup> Ne sont pas pris en compte:

- i. la valeur locative de l'immeuble pour les personnes qui habitent dans un immeuble sur lequel elles ou une autre personne comprise dans le calcul de la prestation complémentaire ont un droit de propriété, un usufruit ou un droit d'habitation.

**4. Loi fédérale du 19 juin 2020 sur les prestations transitoires pour les chômeurs âgés<sup>6</sup>***Art. 9, al. 1, let. c et e*

<sup>1</sup> Les dépenses reconnus comprennent:

- c. le forfait pour frais accessoires défini par le Conseil fédéral en application de l'art. 11, let. d, pour les personnes qui habitent dans un immeuble sur lequel elles ou une autre personne comprise dans le calcul des prestations transitoires ont un droit de propriété, un usufruit ou un droit d'habitation;

<sup>6</sup> RS 837.2

- e. les frais d'entretien des bâtiments et les intérêts hypothécaires jusqu'à concurrence du rendement brut de l'immeuble; pour les personnes qui habitent dans un immeuble sur lequel elles ou une autre personne comprise dans le calcul des prestations transitoires ont un droit de propriété, un usufruit ou un droit d'habitation, le rendement brut correspond aux dépenses reconnues de loyer pour deux personnes vivant dans le même ménage selon la let. b;

*Art. 10, al. 1, let. b, et 2, let. e*

<sup>1</sup> Les revenus déterminants comprennent:

- b. le produit de la fortune mobilière et immobilière; le produit d'un immeuble n'est pris en compte que si le bénéficiaire de prestations transitoires ou une autre personne comprise dans le calcul de ces prestations n'habite pas dans l'immeuble;

<sup>2</sup> Ne sont pas pris en compte:

- e. la valeur locative de l'immeuble pour les personnes qui habitent dans un immeuble sur lequel elles ou une autre personne comprise dans le calcul de la prestation transitoire ont un droit de propriété, un usufruit ou un droit d'habitation.

*Art. 11, let. d*

Le Conseil fédéral règle:

- d. le forfait pour frais accessoires d'une personne résidant dans un immeuble à titre de propriétaire, d'usufruitier ou de titulaire d'un droit d'habitation;

## II

<sup>1</sup> La présente loi est sujette au référendum.

<sup>2</sup> Elle n'entre en vigueur qu'avec l'arrêté fédéral du 20 décembre 2024 relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires<sup>7</sup>.

<sup>3</sup> Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.

Conseil des États, 20 décembre 2024

Le président: Andrea Caroni

La secrétaire: Martina Buol

Conseil national, 20 décembre 2024

La présidente: Maja Riniker

Le secrétaire: Pierre-Hervé Freléchoz

Date de publication: 9 janvier 2025

Délai référendaire: 19 avril 2025





*Termine di referendum: 19 aprile 2025 (1° giorno feriale: 22 aprile 2025)*

---

## **Legge federale concernente il passaggio a un nuovo sistema di imposizione della proprietà abitativa**

del 20 dicembre 2024

---

*L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,  
visto il rapporto della Commissione dell'economia e dei tributi del Consiglio  
degli Stati del 27 maggio 2021<sup>1</sup>;  
visto il parere del Consiglio federale del 25 agosto 2021<sup>2</sup>,  
decreta:*

I

Gli atti normativi qui appresso sono modificati come segue:

### **1. Legge federale del 14 dicembre 1990<sup>3</sup> sull'imposta federale diretta**

*Art. 14 cpv. 3 lett. b*

<sup>3</sup> L'imposta è calcolata sulla base delle spese annuali corrispondenti al tenore di vita del contribuente e delle persone al cui sostentamento egli provvede, sostenute durante il periodo di calcolo in Svizzera e all'estero, ma almeno in base al più elevato degli importi seguenti:

- b. per i contribuenti che hanno un'economia domestica propria: un importo corrispondente al settuplo della pigione annua o del valore locativo stabilito tenendo conto delle condizioni locali usuali;

*Art. 21 cpv. 1 lett. b e 2*

*Abrogati*

<sup>1</sup> FF 2021 1631

<sup>2</sup> FF 2021 2076

<sup>3</sup> RS 642.11

*Art. 25*

Il reddito netto corrisponde ai proventi lordi imponibili meno le spese d'acquisizione e le deduzioni generali di cui agli articoli 26–33b.

*Titolo prima dell'art. 32*

*Concerne soltanto il testo tedesco*

*Art. 32 Principio*

<sup>1</sup> Il contribuente che possiede beni mobili privati può dedurre le spese d'amministrazione da parte di terzi e le imposte alla fonte estere che non possono essere né rimborsate né computate.

<sup>2</sup> Sono inoltre deducibili le spese per lavori di cura di monumenti storici che il contribuente ha intrapreso in virtù di disposizioni legali, d'intesa con le autorità o su loro ordine, a condizione che tali lavori non siano sussidiati.

*Inserire prima del titolo della sezione 5*

*Art. 32a Immobili locati o affittati*

<sup>1</sup> Il contribuente che possiede immobili privati locati o affittati può dedurre:

- a. le spese di manutenzione;
- b. le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione;
- c. i premi d'assicurazione;
- d. le spese d'amministrazione da parte di terzi.

<sup>2</sup> Invece della somma effettiva delle spese e dei premi, il contribuente può avvalersi di una deduzione forfettaria. Il Consiglio federale stabilisce questa deduzione forfettaria.

*Art. 33 cpv. I lett. a*

<sup>1</sup> Sono dedotti dai proventi:

- a. gli interessi maturati su debiti privati, proporzionalmente al rapporto tra la sostanza immobiliare sita in Svizzera, eccettuati immobili o parti di essi che il contribuente ha a disposizione per uso proprio in forza del suo diritto di proprietà o di un usufrutto ottenuto a titolo gratuito, e la totalità della sostanza; non sono deducibili gli interessi sui mutui che una società di capitali concede a una persona fisica che detiene una partecipazione determinante al suo capitale o ad altre persone fisiche che le sono altrimenti prossime a condizioni che si scostano notevolmente da quelle usuali nelle relazioni d'affari con terzi;

*Art. 33a* Interessi su debiti in caso di immobili a uso proprio  
di prima acquisizione

<sup>1</sup> I contribuenti che acquistano per la prima volta un immobile in Svizzera destinato durevolmente ed esclusivamente all'uso proprio possono dedurre come segue, nel primo anno fiscale successivo all'acquisto, gli interessi maturati sui debiti privati imputabili a tale immobile:

- a. i coniugi che vivono in comunione domestica, fino a 10 000 franchi;
- b. gli altri contribuenti, fino a 5000 franchi.

<sup>2</sup> Questa deduzione è ammessa soltanto nella misura in cui gli interessi su debiti non siano già stati presi in considerazione in virtù dell'articolo 33 capoverso 1 lettera a primo periodo.

<sup>3</sup> Negli anni fiscali successivi l'importo massimo deducibile diminuisce annualmente del 10 per cento dell'importo massimo di cui al capoverso 1.

<sup>4</sup> Se l'immobile è alienato o la sua utilizzazione è modificata, la possibilità di deduzione decade a partire dal primo anno fiscale successivo all'alienazione o alla modifica dell'utilizzazione. Se il contribuente acquista entro un congruo termine un immobile sostitutivo adibito al medesimo scopo in Svizzera, a partire dall'anno dell'acquisto dell'immobile la possibilità di deduzione negli anni fiscali rimanenti è retta dal capoverso 3.

*Inserire prima del titolo della sezione 6*

*Art. 33b*

*Ex art. 33a*

*Art. 205g* Disposizione transitoria della modifica del 20 dicembre 2024

Per i contribuenti che hanno acquistato per la prima volta un immobile in Svizzera destinato durevolmente ed esclusivamente all'uso proprio nel corso dei dieci anni precedenti l'entrata in vigore della modifica del 20 dicembre 2024, l'articolo 33a si applica agli anni fiscali rimanenti dopo l'entrata in vigore.

## **2. Legge federale del 14 dicembre 1990<sup>4</sup> sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni**

*Art. 7 cpv. 1, primo periodo*

<sup>1</sup> Sottostà all'imposta sul reddito la totalità dei proventi, periodici o unici, segnatamente quelli da attività lucrativa dipendente o indipendente, da reddito della sostanza, da istituzioni di previdenza, nonché da rendite vitalizie. ...

<sup>4</sup> RS 642.14

*Art. 9 cpv. 2 lett. a, 3 e 3<sup>bis</sup>*

<sup>2</sup> Sono deduzioni generali:

- a. gli interessi maturati su debiti privati, proporzionalmente al rapporto tra la sostanza immobiliare sita nel Cantone, eccettuati immobili o parti di essi che il contribuente ha a disposizione per uso proprio in forza del suo diritto di proprietà o di un usufrutto ottenuto a titolo gratuito, e la totalità della sostanza;

<sup>3</sup> Per il contribuente che possiede immobili privati i Cantoni possono prevedere deduzioni per la cura di monumenti storici. Sono deducibili le spese non sussidiate per lavori di cura di monumenti storici che il contribuente ha intrapreso in virtù di disposizioni legali, d'intesa con le autorità o su loro ordine.

<sup>3bis</sup> *Abrogato*

*Art. 9a Immobili locati o affittati*

<sup>1</sup> Il contribuente che possiede immobili privati locati o affittati può dedurre:

- a. le spese di manutenzione;
- b. le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione;
- c. i premi d'assicurazione;
- d. le spese d'amministrazione da parte di terzi.

<sup>2</sup> I Cantoni possono permettere la deduzione delle spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione.

<sup>3</sup> Le spese di cui al capoverso 2 sono deducibili nel corso dei due periodi fiscali successivi se non possono essere interamente prese in considerazione nel periodo fiscale durante il quale sono state sostenute.

*Art. 9b Immobili a uso proprio*

<sup>1</sup> I contribuenti che acquistano per la prima volta un immobile in Svizzera destinato durevolmente ed esclusivamente all'uso proprio possono dedurre come segue, nel primo anno fiscale successivo all'acquisto, gli interessi maturati sui debiti privati imputabili a tale immobile:

- a. i coniugi che vivono in comunione domestica, fino a 10 000 franchi;
- b. gli altri contribuenti, fino a 5000 franchi.

<sup>2</sup> La deduzione è ammessa soltanto nella misura in cui gli interessi sui debiti non siano già stati presi in considerazione secondo l'articolo 9 capoverso 2 lettera a.

<sup>3</sup> Negli anni fiscali successivi l'importo massimo deducibile diminuisce annualmente del 10 per cento dell'importo massimo di cui al capoverso 1.

<sup>4</sup> Se l'immobile è alienato o la sua utilizzazione è modificata, la possibilità di deduzione decade a partire dal primo anno fiscale successivo all'alienazione o alla modifica dell'utilizzazione. Se il contribuente acquista entro un congruo termine un immobile sostitutivo adibito al medesimo scopo in Svizzera, a partire dall'anno dell'ac-

quisto dell’immobile la possibilità di deduzione negli anni fiscali rimanenti è retta dal capoverso 3.

<sup>5</sup> L’articolo 9a capoversi 2 e 3 si applica per analogia.

*Art. 12 cpv. 3 lett. e*

<sup>3</sup> L’imposizione è differita in caso di:

- e. alienazione di un immobile che ha servito durevolmente ed esclusivamente all’uso proprio del contribuente, a condizione che il ricavo sia destinato entro un congruo termine all’acquisto o alla costruzione in Svizzera di un immobile sostitutivo adibito al medesimo scopo.

*Art. 78h Disposizioni transitorie della modifica del 20 dicembre 2024*

<sup>1</sup> Per i contribuenti che hanno acquistato per la prima volta un immobile in Svizzera destinato durevolmente ed esclusivamente all’uso proprio nel corso dei dieci anni precedenti l’entrata in vigore della modifica del 20 dicembre 2024, l’articolo 9b si applica agli anni fiscali rimanenti dopo l’entrata in vigore.

<sup>2</sup> Fintanto che non sia raggiunto l’obiettivo del saldo netto pari a zero delle emissioni di gas serra, ma non oltre il 2050, i Cantoni possono prevedere deduzioni per il risparmio energetico e la protezione dell’ambiente. Per gli investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell’ambiente il Dipartimento federale delle finanze determina in collaborazione con i Cantoni quali spese possono essere dedotte.

<sup>3</sup> Le spese di cui al capoverso 2 sono deducibili nel corso dei due periodi fiscali successivi se non possono essere interamente prese in considerazione nel periodo fiscale durante il quale sono state sostenute.

### **3. Legge federale del 6 ottobre 2006<sup>5</sup> sulle prestazioni complementari all’assicurazione per la vecchiaia, i superstiti e l’invalidità**

*Art. 9 cpv. 5 lett. e*

<sup>5</sup> Il Consiglio federale disciplina:

- e. l’importo forfettario per le spese accessorie di un immobile abitato dal proprietario, dall’usufruttuario o dall’utente;

*Art. 10 cpv. 1 lett. c e 3 lett. b*

<sup>1</sup> Per le persone che non vivono durevolmente o per oltre tre mesi in un istituto o in un ospedale (persone che vivono a casa), le spese riconosciute sono le seguenti:

- c. l’importo forfettario per le spese accessorie stabilito dal Consiglio federale di cui all’articolo 9 capoverso 5 lettera e, nel caso di persone che abitano un

immobile di cui esse stesse o un'altra persona compresa nel calcolo della prestazione complementare sono proprietarie, usufruttuarie o usuarie.

<sup>3</sup> Per tutte le persone sono inoltre riconosciute le spese seguenti:

- b. spese di manutenzione di fabbricati e interessi ipotecari, fino a concorrenza del ricavo lordo dell'immobile; nel caso di persone che abitano un immobile di cui esse stesse o un'altra persona compresa nel calcolo della prestazione complementare sono proprietarie, usufruttuarie o usuarie, il ricavo lordo corrisponde alle spese di pigione per due persone che vivono nella stessa economia domestica secondo il capoverso 1 lettera b;

*Art. 11 cpv. 1 lett. b e 3 lett. i*

<sup>1</sup> Sono computati come reddito:

- b. i proventi della sostanza mobile e immobile; i proventi di un immobile sono computati soltanto se il beneficiario o un'altra persona compresa nel calcolo della prestazione complementare non abita l'immobile;

<sup>3</sup> Non sono computati:

- i. il valore locativo dell'immobile, nel caso di persone che abitano un immobile di cui esse stesse o un'altra persona compresa nel calcolo della prestazione complementare sono proprietarie, usufruttuarie o usuarie.

#### **4. Legge federale del 19 giugno 2020<sup>6</sup> sulle prestazioni transitorie per i disoccupati anziani**

*Art. 9 cpv. 1 lett. c ed e*

<sup>1</sup> Sono riconosciute le spese seguenti:

- c. l'importo forfettario per le spese accessorie stabilito dal Consiglio federale di cui all'articolo 11 lettera d, nel caso di persone che abitano un immobile di cui esse stesse o un'altra persona compresa nel calcolo della prestazione transitoria sono proprietarie, usufruttuarie o usuarie;
- e. le spese di manutenzione di fabbricati e gli interessi ipotecari, fino a concorrenza del ricavo lordo dell'immobile; nel caso di persone che abitano un immobile di cui esse stesse o un'altra persona compresa nel calcolo della prestazione transitoria sono proprietarie, usufruttuarie o usuarie, il ricavo lordo corrisponde alle spese di pigione per due persone che vivono nella stessa economia domestica secondo la lettera b;

<sup>6</sup> RS 837.2

*Art. 10 cpv. 1 lett. b e 2 lett. e*

<sup>1</sup> Sono computati come reddito:

- b. i proventi della sostanza mobile e immobile; i proventi di un immobile sono computati soltanto se il beneficiario o un'altra persona compresa nel calcolo della prestazione transitoria non abita l'immobile;

<sup>2</sup> Non sono computati:

- e. il valore locativo dell'immobile, nel caso di persone che abitano un immobile di cui esse stesse o un'altra persona compresa nel calcolo della prestazione transitoria sono proprietarie, usufruttuarie o usuarie.

*Art. 11 lett. d*

Il Consiglio federale determina:

- d. l'importo forfettario per le spese accessorie di un immobile abitato dal proprietario, dall'usufruttuario o dall'usario;

II

<sup>1</sup> La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

<sup>2</sup> Entra in vigore soltanto unitamente al decreto federale del 20 dicembre 2024<sup>7</sup> concernente l'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie.

<sup>3</sup> Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.

Consiglio degli Stati, 20 dicembre 2024

Il presidente: Andrea Caroni

La segretaria: Martina Buol

Consiglio nazionale, 20 dicembre 2024

La presidente: Maja Riniker

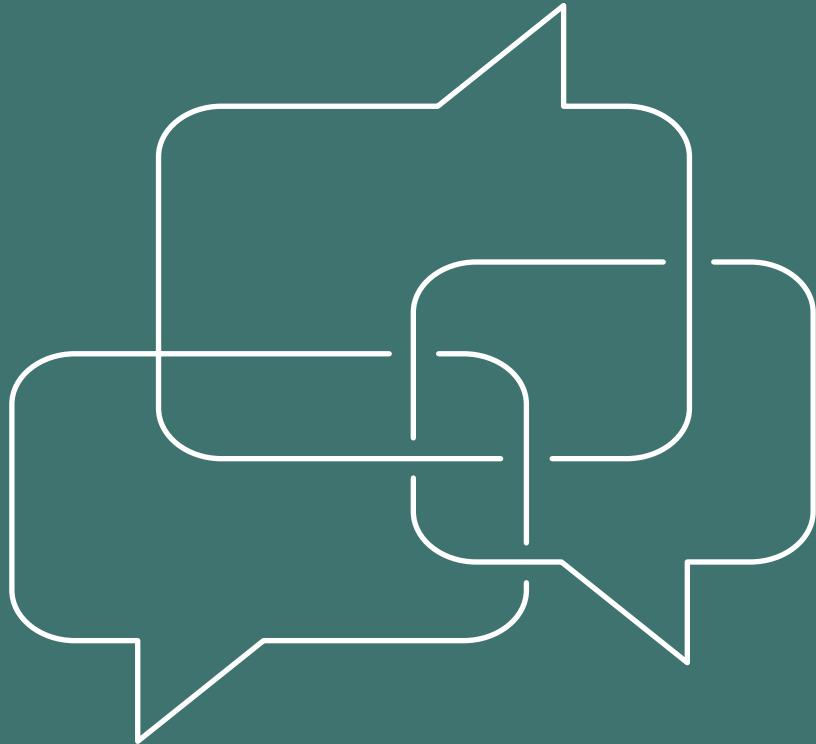
Il segretario: Pierre-Hervé Freléchoz

Data della pubblicazione: 9 gennaio 2025

Termine di referendum: 19 aprile 2025



Parlamentsdienste  
Services du Parlement  
Servizi del Parlamento  
Servetschs dal parlament



Argumente

Arguments

Argomenti

## **Impressum**

### **Herausgeber**

Parlamentsdienste / Parlamentsbibliothek  
3003 Bern  
[doc@parl.admin.ch](mailto:doc@parl.admin.ch)  
[parl.ch](http://parl.ch)

### **Editeur**

Services du Parlement / Bibliothèque du Parlement  
3003 Berne  
[doc@parl.admin.ch](mailto:doc@parl.admin.ch)  
[parl.ch](http://parl.ch)

### **Editore**

Servizi del Parlamento / Biblioteca del Parlamento  
3003 Berna  
[doc@parl.admin.ch](mailto:doc@parl.admin.ch)  
[parl.ch](http://parl.ch)

Die nachfolgenden Argumente wurden von den Parlamentsdiensten zu Dokumentationszwecken zusammengestellt.

Die Parlamentsdienste selber haben keinerlei Einfluss auf die Gestaltung und den Inhalt derselben.

Les données ci-après ont été rassemblées à des fins documentaires par les Services du Parlement.

Ceux-ci n'ont aucune influence sur la forme ou la nature des arguments présentés.

I seguenti argomenti sono stati riuniti dai Servizi del Parlamento a scopo di documentazione.

I Servizi del Parlamento medesimi non hanno alcun influsso sulla loro impostazione né sul loro contenuto.

# Wohnen ohne Sorgen



Eigen-  
mietwert  
streichen

[faire-steuern.ch](http://faire-steuern.ch)

Am 28. Sept.

**JA**  
zu fairen  
Steuern

Abstimmung vom 28. September

**Eigenmietwert abschaffen!**  
**JA zu fairen Steuern.**

# **Eigenmietwert abschaffen! JA zu fairen Steuern.**

## **JA zur Abschaffung des ungerechten Eigenmietwerts**

Die geltende Besteuerung von Wohneigentum ist ungerecht. Sie bestraft Wohneigentümer, vor allem Familien, und belastet besonders ältere Menschen stark. **Von der Ungerechtigkeit betroffen sind alle, die Wohneigentum besitzen, erwerben wollen oder erben.** Der Eigenmietwert bestraft auch Wohnräume von Mieterinnen und Mietern. Alle, die sich auch einmal Wohneigentum wünschen, müssen mit der unfairen Eigenmietwert-Steuer rechnen.

**Wohneigentümer bezahlen mit dem Eigenmietwert eine Steuer auf Einkommen, das sie gar nicht haben.** Das Einkommen, auf dem die Steuer basiert, ist fiktiv. Der Staat hat es frei erfunden. Besonders störend: Mit dem Eigenmietwert wird das Schuldenmachen belohnt. Und das Abzahlen der Schulden ist ein steuerlicher Nachteil.

**Chance packen und ungerechten Eigenmietwert am 28. September abschaffen!**

## **JA zur Abschaffung des Eigenmietwerts stärkt Selbstverantwortung**

Die Reform der Wohneigentumsbesteuerung ist überfällig. Schulden machen wird nicht länger staatlich gefördert. Davon profitieren alle. **Die Selbstverantwortung wird gestärkt.** Mit der Reform wird der Eigenmietwert bei selbst genutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz und bei Zweitliegenschaften abgeschafft. Im Gegenzug entfällt der Abzug für Unterhaltskosten bei selbst genutzten Immobilien. Auch der private Abzug von Schulden wird eingeschränkt. Schulden abbezahlen wird nicht länger steuerlich bestraft. Ersterwerber von selbst genutztem Wohneigentum können während zehn Jahren einen speziellen Schuldzinsabzug geltend machen. Bei vermieteten Immobilien bleiben der Unterhaltsabzug und ein proportionaler Schuldzinsabzug bestehen. Und Kantone können Abzüge für Energie- und Umweltschutzmassnahmen weiterhin zulassen. Auch der Abzug von denkmalpflegerischen Arbeiten bleibt beim Bund und den Kantonen bestehen.

**Chance packen und ungerechten Eigenmietwert  
am 28. September abschaffen!**

## **JA zu einer ausgewogenen und fairen Reform**

Die Reform der Wohneigentumsbesteuerung ist ausgewogen und fair. Der ungerechte Eigenmietwert verschwindet, gleichzeitig entfallen bei selbst genutztem Wohneigentum Abzugsmöglichkeiten. Unter dem Strich ist dies über die ganze Dauer des Besitzes von selbst genutztem Wohneigentum fair. Die Steuer auf Basis des fiktiven Eigenmietwerts verschwindet. Der Ersterwerb eines Eigenheims wird gefördert. Um Steuerausfälle in Tourismuskantonen zu vermeiden, können die Kantone neu selbst genutzte Zweitwohnungen mit einer Liegenschaftssteuer besteuern. Und zwar kantonal angepasst, jeder Kanton nach seinen eigenen Bedürfnissen. Die Reform ermöglicht so eine faire Besteuerung von selbst genutzten Zweitwohnungen. Wohnen wird entlastet, selbst genutzte Zweitwohnungen werden ebenfalls vom Eigenmietwert befreit, können aber kantonal besteuert werden. Das ist fair.

**Chance packen und ungerechten Eigenmietwert  
am 28. September abschaffen!**

## Eigenmietwert ist eine absurde Eigentumsstrafe

Heute wird den Bewohnerinnen und Bewohnern von Wohneigentum ein fiktiver Mietzins als Einkommen berechnet. Das gilt sowohl für selbst genutzte Häuser wie auch Eigentumswohnungen. Doch dieses Einkommen gibt es nicht. Es ist frei erfunden.

Die Absurdität des Eigenmietwerts zeigt sich beim Vergleich mit anderen Vermögensteilen. Nach der Logik des Eigenmietwerts zahlt der Eigentümer für die «Mietkosten». **Nach derselben Logik müsste ein Autobesitzer Steuern auf ein fiktives Generalabonnement bezahlen. Das ist absurd.**

Um den Eigenmietwert etwas zu mildern, können Besitzerinnen und Besitzer von Wohneigentum heute Hypozinsen und werterhaltende Investitionen bei den Steuern abziehen. Doch das ist ein schwacher Trost. Über die Dauer zahlen sie massiv Steuern, weil sie selbstverantwortlich Wohneigentum erworben haben. Sie werden vom Staat bestraft.

Besonders bestraft wird, wer gutschweizerisch seine Schulden über die Jahre abzahlt. Denn mit dem Abzahlen sinken oder verschwinden die Schuldzinsabzüge. Heute ist es für Familien schwierig, sich Wohneigentum zu leisten. Der Eigenmietwert setzt die Latte noch höher. Und im Alter ist der Eigenmietwert besonders stossend, denn er erhöht die Steuern massiv und treibt alte Leute aus ihren eigenen vier Wänden.

Deshalb: Der ungerechte Eigenmietwert gehört endlich abgeschafft!

Wichtig zu wissen

# Bundesbeschluss schafft Eigenmietwert-Steuer ab

**Reform der Wohneigentumsbesteuerung besteht aus zwei Vorlagen:**

Vorlage A:

**«Bundesbeschluss über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» (Abschaffung Eigenmietwert)**

Vorlage B:

**«Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften»**

Abgestimmt wird nur über Vorlage B. Die beiden Vorlagen sind gekoppelt. Vorlage A tritt nur dann in Kraft, wenn Vorlage B angenommen wird. **Wer den ungerechten Eigenmietwert endlich abschaffen will, muss an der Urne der Möglichkeit einer Steuer auf selbst genutzten Zweitwohnungen zustimmen.**

Der Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern gibt den Kantonen die Möglichkeit, eine Steuer auf selbst genutzten Zweitwohnungen einzuführen. Das ist vor allem für die Tourismuskantone mit vielen Zweitwohnungen relevant. Sie können damit Einnahmeausfälle aus dem Wegfallen des Eigenmietwerts kompensieren. Die Verfassungsänderung führt keine neue Steuer ein. Die Kantone erhalten lediglich die Möglichkeit, eine solche Steuer einzuführen.

<b>Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften (Abschaffung Eigenmietwert)</b>	<b>JA</b>
---	-----------

## Die Vorlage

# Eigenmietwert-Steuer abschaffen!

Am 28. September haben die Stimmberchtigten die Chance, die ungerechte Eigenmietwert-Steuer abzuschaffen. Diese Chance gilt es zu packen! Abgestimmt wird über den **«Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften»**. Der Bundesbeschluss ist direkt mit dem **«Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung»** verknüpft.

**Das heisst, wer den ungerechten Eigenmietwert abschaffen will, sagt JA zum Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern.**

### **Ungerechter Eigenmietwert ist eine «Geister»-Steuer**

Der **Eigenmietwert ist ein fiktives Einkommen**, das den Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern für die Berechnung der Steuern angerechnet wird. **Der Eigenmietwert erhöht die Steuern und verteuert selbst genutztes Wohneigentum**. Gemäss Bundesverfassung müsste der Staat das Wohneigentum fördern. Doch mit dem Eigenmietwert macht er in der Realität genau das Gegenteil. Der Eigenmietwert belastet das selbst genutzte Wohneigentum. **Der Eigenmietwert erschwert den Erwerb von Wohneigentum und belastet besonders Familien und ältere Wohneigentümer**. Die älteren Hauseigentümer sind besonders betroffen, weil sie häufig ihre Hypotheken abbezahlt haben und keine Schuldzinsabzüge mehr geltend machen können. Wohnen ohne Sorgen geht nur ohne Eigenmietwert. Deshalb gehört der Eigenmietwert abgeschafft.

### **Ausgewogene und faire Reform**

Die vom Parlament ausgearbeitete Lösung ist ausgewogen und fair. **Die Vorlage schafft den Eigenmietwert auf selbst genutztem Wohneigentum ab**. Gleichzeitig werden die Möglichkeiten des Schuldzinsabzugs bei selbst genutztem Wohneigentum begrenzt. **Für Ersterwerber** von selbst genutzten Liegenschaften gilt ein spezieller Schuldzinsabzug beim erstmaligen Erwerb einer selbst bewohnten Liegenschaft.

- Im ersten Steuerjahr nach Erwerb: 10'000 Franken für Ehepaare, 5'000 Franken für die übrigen Steuerpflichtigen.
- In den nachfolgenden Steuerjahren jedes Jahr 10 Prozent weniger.

Wenn sich selbst genutzte und vermietete Liegenschaften im Privatvermögen befinden, gilt für den Schuldzinsabzug eine spezielle Regelung.<sup>1</sup>

Zudem können die Eigentümer Unterhaltskosten beim selbst genutzten Wohneigentum nicht mehr abziehen. Bei vermieteten Liegenschaften sind die Abzüge weiterhin möglich.<sup>2</sup>

**Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen können die Kantone weiterhin bewilligen.** Weiterhin möglich sind auch **Abzüge für denkmalpflegerische Arbeiten**, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.

### Tourismuskantone können bei Bedarf kompensieren

Der Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften ist Teil der politischen Lösung, welche das Parlament zur Abschaffung des Eigenmietwerts gefunden hat. Der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung gilt für selbst genutzte Erst- und Zweitwohnungen. Damit sich die Steuerausfälle für Tourismuskantone mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen in Grenzen halten, ermöglicht es der Bundesbeschluss den Kantonen, eine Objektsteuer auf selbst genutzten Zweitliegenschaften zu erheben. Der Verfassungsbeschluss führt keine neue Steuer ein, die Kantone erhalten jedoch die Option, eine solche Steuer durch ein kantonales Gesetz einzuführen. **Es handelt sich um eine ausgewogene und faire Lösung, die den Tourismuskantonen entgegenkommt.**

### Familie Honegger kauft eine Eigentumswohnung

Kevin und Sara Honegger Zahner möchten eine Eigentumswohnung kaufen. Das nötige Eigenkapital ist beisammen. Das Budget für die Zinszahlungen und die Amortisation auch. Es wird eng, aber es ist machbar. Da macht der Steuerberater die junge Familie noch auf die steigende Steuerrechnung aufmerksam. Der Eigenmietwert führt zu einer höheren Steuerbelastung. Es ist schon schwierig genug, zu Wohneigentum zu kommen. Doch der Staat wirft der Familie noch einen weiteren Knebel zwischen die Beine. Das junge Ehepaar ist enttäuscht, dass die Politik den Eigenmietwert nicht schon längst abgeschafft hat.

<sup>1</sup> Der Schuldzinsabzug bei Liegenschaften im Privatvermögen, die ganz oder teilweise vermietet sind, erfolgt nach der sogenannten «quotal-restriktiven» Methode.

<sup>2</sup> Bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften im Privatvermögen können Unterhaltskosten, Kosten für die Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten für die Verwaltung durch Dritte weiterhin abgezogen werden.

## Argumente für die Reform

# JA zur Abschaffung des ungerechten Eigenmietwerts

Die geltende Besteuerung von Wohneigentum ist ungerecht. Sie bestraft insbesondere Familien und belastet ältere Menschen stark. Von der Ungerechtigkeit betroffen sind alle, die Wohneigentum besitzen, erwerben wollen oder erben. Der Eigenmietwert bestraft auch Wohnräume von Mieterinnen und Mietern. Alle, die sich auch einmal Wohneigentum wünschen, müssen mit der unfairen Eigenmietwert-Steuer rechnen.

Wohneigentümer bezahlen mit dem Eigenmietwert eine Steuer auf Einkommen, das sie gar nicht haben. Das Einkommen, auf dem die Steuer basiert, ist fiktiv. Der Staat hat es frei erfunden. Besonders störend: Mit dem Eigenmietwert wird das Schuldenmachen belohnt. Und das Abzahlen der Schulden ist ein steuerlicher Nachteil.

**Chance packen und ungerechten Eigenmietwert  
am 28. September abschaffen!**

### Der Eigenmietwert ist eine schädliche Steuer

Der Eigenmietwert entstand, weil der Staat in der Not der 1930er-Jahre des letzten Jahrhunderts Geld brauchte. Es ist eine eigentliche Kriegs- und Krisensteuer. Aus dem Provisorium wurde eine jahrzehntelange Realität – und zwar eine ungerechte Realität für alle Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer. Betroffen sind indes alle, die Wohneigentum besitzen, künftig erwerben wollen oder möglicherweise erben.

Den Eigentümern wird ein fiktiver Mietzins zum Einkommen addiert. Das führt zu höheren Steuern und einer höheren Progression. Das Vorgehen ist absurd und in dieser Form

weltweit einmalig. **Mit dem Eigenmietwert muss ein Einkommen besteuert werden, das es gar nicht gibt. Der Staat hat es frei erfunden. Es handelt sich um eine «Geister-Steuer.** Die Abschaffung dieser ungerechten und schädlichen Steuer ist überfällig.

### **Wohneigentumsbesteuerung ist ungerecht**

Vergleiche mit anderen Vermögensbestandteilen machen die Ungerechtigkeit und die Absurdität der Wohneigentumsbesteuerung deutlich. **Wem käme es in den Sinn, Autobesitzern die Miete für ein Auto als Einkommen zu ihren Steuern dazuzuschlagen? Niemandem.** Wer würde einer Besitzerin einer Skiausrüstung die Skimiete zum steuerbaren Einkommen hinzuzählen oder wer würde einem Besitzer eines Segelboots die Miete für ein Segelboot als Einkommen anrechnen, um zusätzliche Steuern zu generieren? Niemand. Tatsächlich gibt es keinen vernünftigen Grund dafür, dass der Staat Wohnmobile, Boote, Kunstgegenstände oder Autos anders besteuert als Wohneigentum. Deshalb sollte die ungerechte Wohneigentumsbesteuerung mit dem fiktiven Eigenmietwert endlich abgeschafft werden.

### **Eigenmietwert-Steuer widerspricht der Bundesverfassung**

Die Eigenmietwert-Steuer widerspricht dem Ziel der Förderung von Wohneigentum. Das Ziel ist in der Bundesverfassung verankert (Art. 108 Abs. 1 BV). Und das ist auch richtig so. **Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer tragen Verantwortung. Sie stärken das Gemeinwesen. Doch statt Wohneigentum zu fördern, wird es mit einer Sondersteuer bestraft.** Der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung schafft die ungerechte Sondersteuer des Eigenmietwerts für selbst nutzende Wohneigentümer endlich ab. Die Benachteiligung verschwindet.

## Eigenmietwert-Steuer wird im Alter zu einer Hypothek

Ein selbstbestimmtes Leben im Alter ist in aller Munde. Dazu gehört der Verbleib in den eigenen vier Wänden, solange dies möglich ist. Der Eigenmietwert steht dem entgegen. Er verhindert ein sicheres Leben ohne Sorgen im Alter. Davon betroffen ist insbesondere der untere Mittelstand. **Der Eigenmietwert vertreibt im Alter insbesondere den unteren Mittelstand aus dem Wohneigentum.** Das ist ungerecht. Bei tiefem Renteneinkommen bringt die hohe Steuerbelastung durch den Eigenmietwert Haushalte an die Grenzen. Wer seine Hypotheken abbezahlt hat, den trifft die Eigenmietwert-Steuer mit voller Wucht. Schuldzinsabzüge sind nicht mehr möglich. Das ist bitter für Menschen, die für ihren Wohntraum hart gearbeitet und gespart haben. Das fiktive Einkommen stellt indes für alle eine steuerliche Belastung dar. Die [Wohnraumstudie 2025](#) des Vergleichsdienstes Moneypark und der Helvetia zeigt sogar, dass jeder dritte Pensionierte das Eigenheim verkaufen muss.

### Frau Spörri (78) muss ihre geliebte Wohnung verlassen

Die Spörris lebten bescheiden. Sie haben in ihrem Leben viel gearbeitet und konnten auch etwas auf die Seite legen. Vom Ersparnen haben sie sich eine Eigentumswohnung gekauft. Nach dem Kauf mussten sie feststellen, dass mit dem Eigenmietwert ihre Steuern markant angestiegen sind. Solange beide arbeiteten, war das zwar ungerecht, aber noch bezahlbar. Schlimmer wurde es nach der Pension. Und als Hans Spörri starb, wurde es für Rita Spörri richtig eng. Zur bescheidenen Rente flatterte immer noch eine gesalzene Steuerrechnung ins Haus. Unfair, wie der Staat sparsame Leute bestraft, dachte Frau Spörri. Doch das nützte nichts. Sie musste ihre geliebte Wohnung verlassen.

## Abschaffung Eigenmietwert-Steuer stärkt Altersvorsorge

Wohneigentum ist auch Teil der Altersvorsorge. Die Eigenmietwert-Steuer torpediert dies jedoch, denn sie erhöht die Steuerrechnung massiv. Das Wohnen in den eigenen vier Wänden im Alter wird verteuert. Viele Wohneigentümer haben ihr Leben lang gespart, um schuldenfrei und abgesichert im Alter wohnen zu können. **Die Belastung der Wohneigentümer mit einer fiktiven Eigenmietwert-Steuer untergräbt diese finanzielle Sicherheit im Rentenalter.** Der fiktive Eigenmietwert treibt die Einkommenssteuer in die Höhe. Selbst genutztes Wohneigentum sollte ein effektiver Teil der Altersvorsorge sein und keine zusätzliche Belastung darstellen. Besonders belastet sind ältere Menschen mit geringem Einkommen, deren Ersparnisse im Eigenheim steckt. Schlimmstenfalls sind sie gezwungen, ihr Eigenheim zu verkaufen, um die Steuerlast zu tragen.

Das Kapital der Säule 2 und 3a der Altersvorsorge kann vor Eintritt der Pensionierung bezogen werden, um den Kauf von selbst bewohntem Wohneigentum zu erleichtern. Viele Wohneigentümer könnten sich ohne dieses Eigenkapital kein Wohneigentum leisten. Dies zeigte eine Studie der Fachhochschule Luzern deutlich, nach der mindestens 58 Prozent der Befragten Vorsorgegelder zur Finanzierung von Wohneigentum beansprucht haben.<sup>3</sup> **All jene, die mit Blick auf die Pensionierung in Wohneigentum investiert haben, trifft jedoch mit dem Eintritt ins Rentenalter die Eigenmietwert-Keule umso mehr.** Sie werden im Rentenalter für ihr eigenverantwortliches Handeln steuerlich bestraft. Das ist auch aus staatlicher Sicht falsch. Selbstverantwortung soll sich lohnen, denn wer selbstverantwortlich vorsorgt, der fällt auch nicht dem Sozialstaat und der Allgemeinheit zur Last.

## Abschaffung Eigenmietwert-Steuer entlastet Mittelstand

Wie immer behaupten die Gegner, dass vor allem die Reichen von der Abschaffung des Eigenmietwerts profitieren. Doch das ist falsch. Das Finanzdepartement ist den Verteilungswirkungen der Reform der Wohneigentumsbesteuerungen nachgegangen und stellt fest: «Sortiert man die Haushalte entlang ihres steuerbaren Einkommens vor Eigenmietwertbesteuerung, dann **führt die Reform für einkommensschwache Haushalte zu einer stärkeren absoluten Reduktion des steuerbaren Einkommens als für einkommensstarke Haushalte.**»<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Vorsorgegelder zur Finanzierung von Wohneigentum: Wie und von wem werden sie beansprucht?  
[https://hub.hslu.ch/ifz/wp-content/blogs.dir/165/files/sites/6/2011/05/18D\\_Seiler1.pdf](https://hub.hslu.ch/ifz/wp-content/blogs.dir/165/files/sites/6/2011/05/18D_Seiler1.pdf)

<sup>4</sup> Verteilungswirkung einer Reform der Wohneigentumsbesteuerung: Seite 3,  
<https://www.estv2.admin.ch/stp/notizen/stp-notizen-2025-verteilwirkungen-emw-de.pdf>

Die Reform hat komplexe Verteilungswirkungen, die stark vom Zinsniveau abhängen. Bei einem durchschnittlichen Zinssatz der Verschuldung unter 3,5 Prozent ist die Mehrheit bessergestellt. Einkommensschwache Haushalte und ältere Personen profitieren jedoch noch etwas stärker vom Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung (vgl. Fact Sheet zu den Verteilungswirkungen).

Letztlich profitiert jedoch die grosse Mehrheit. Die Abschaffung der Eigenmietwert-Steuer betrifft alle selbst genutzten Liegenschaften. Künftig sollen Immobilieneigentümer, die ihre Immobilien selbst nutzen, keine «Eigenmiete» als fiktives Einkommen mehr versteuern müssen. Die Eigenmietwert-Steuer entfällt.

## Abschaffung Eigenmietwert-Steuer kommt Familien zugute

Aufgrund der stark angestiegenen Immobilienpreise ist es heute für jüngere Leute äusserst schwierig, selbst Wohneigentum zu erwerben. **Die Eigenmietwert-Steuer erschwert die Tragbarkeit des ohnehin teuren Wohneigentums zusätzlich.** Der vorgesehene Sonderabzug von privaten Schuldzinsen für Ersterwerber von selbst genutztem Wohneigentum erleichtert vor allem jungen Familien den Eigentumserwerb, indem er die finanzielle Belastung in der Anfangsphase reduziert.

## Abschaffung der Eigenmietwert-Steuer entlastet Erstkäuferfamilien in Neubauten am meisten

Laut einer Studie der [Raiffeisenbank](#) würden alle Eigentümerhaushalte bei einem angenommenen Zinssatz von 1,75 Prozent durch die Abschaffung des Eigenmietwerts deutlich weniger Einkommenssteuern zahlen. **Am meisten profitieren jedoch verheiratete Paare und Familien, die erstmals Wohneigentum erwerben.** Der Grund: Sie können in den ersten zehn Jahren nach dem Kauf einen begrenzten Schuldzinsabzug geltend machen – ein Vorteil, den langjährige Eigentümer nicht mehr nutzen können. Handelt es sich zudem um einen Neubau, profitieren diese Erstkäufer doppelt, da die Unterhaltskosten in den ersten Jahren besonders niedrig ausfallen. Ein ähnlicher, wenn auch schwächerer Effekt zeigt sich auch bei alleinstehenden Eigentümern in Neubauten.

## Abschaffung der Eigenmietwert-Steuer belohnt Schuldenabbau

**Der Eigenmietwert kombiniert mit dem Schuldzinsabzug ist unschweizerisch. Er fördert das Schuldenmachen.** Wer möglichst hohe Hypothekarschulden hat, der kann seine Steuerbelastung reduzieren. Wer spart und abzahlt, erhöht seine Steuerrechnung. Es können somit steuerlich weniger Schuldzinsen von der fiktiven «Eigenmiete» abgezogen werden. Der Wohneigentümer wird für den Schuldenabbau mit höheren Einkommenssteuern bestraft. Die Abschaffung des Eigenmietwerts und die damit einhergehende Einschränkung des Schuldzinsabzugs schafft Anreize, Hypotheken abzuzahlen und die finanzielle Stabilität des Einzelnen zu stärken.

Das heutige System der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Hypothekarzinsen schafft im Gegenzug den Fehlanreiz, Schulden hoch zu halten. Dadurch weist die Schweiz die höchste private Pro-Kopf-Verschuldung weltweit auf. Herr und Frau Schweizer tragen im Durchschnitt eine Schuldenlast von 120'000 Franken pro Kopf. Laut OECD übersteigen die Schulden der Schweizer Haushalte das Doppelte ihres jährlich verfügbaren Einkommens und betragen 224,5 Prozent des Nettoeinkommens. Hohe Schulden sind ein Risiko für die Haushalte, die Volkswirtschaft und den Finanzsektor – sie machen die Bevölkerung und den

Immobilienmarkt anfälliger für wirtschaftliche Krisen. **Die Senkung der Schulden hat eine stabilisierende Wirkung auf die Immobilienmärkte und trägt zur Finanzmarktstabilität bei.** Das nützt der ganzen Bevölkerung und auch der Wirtschaft und stärkt die Schweiz.

## Abschaffung Eigenmietwert reduziert die Bürokratie

Bei den Steuerbehörden fällt im Zusammenhang mit den Eigenmietwertfestsetzungen **erheblicher Schätzungsauwand in der Verwaltung** und Kostenaufwand für die Ermittlung und Festlegung von Marktmietwerten an. Die Eigenmietwert-Besteuerung und die damit verbundenen Abzüge verlangen von den Steuerpflichtigen aufwendige Angaben in den Steuererklärungen. Denn die Überprüfung der Eigenmietwertdeklarationen und des Liegenschaftsaufwands ist mit **hohem Prüfaufwand der Steuerbehörden** verbunden.

Die Festlegung der Eigenmietwerte erfolgt vielerorts etwas schematisch und ist mit einer gewissen Willkür verbunden. Dies führt zu Ungleichbehandlungen der selbst nutzenden Wohneigentümer innerhalb und ausserhalb des Kantons. Die **Eigenmietwert-Besteuerung ist daher sehr streitanfällig** und führt immer wieder zu langwierigen und kostenintensiven Rechtsverfahren.

## Verzicht auf Abschaffung der Eigenmietwert-Steuer lässt Steuern explodieren

Der einzige Zweck der Eigenmietwert-Steuer auf selbst genutztem Wohneigentum ist es, dem Fiskus Geld zuzuführen. Mit der Neubewertung der Liegenschaften können die Kantone auf einen Schlag die Steuereinnahmen massiv erhöhen. Das heisst: **Der Eigenmietwert hängt wie ein Damoklesschwert über den Köpfen der selbst nutzenden Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer. Wenn der Staat Geld braucht, werden jeweils die Steuerwerte der Liegenschaften erhöht und im gleichen Zug auch die Eigenmietwerte heraufgesetzt.**

Aktuelle Beispiele: Im **Kanton Aargau** führt die Gesetzesrevision zur Neufestsetzung der fiktiven Eigenmietwerte der selbst genutzten Liegenschaften per 1. Januar 2025 gemäss Steueramt zu rund 30 Millionen Franken Mehreinnahmen beim Kanton und 24 Millionen Franken Mehreinnahmen bei den Gemeinden. Die selbst nutzenden Wohneigentümer müssen also rund 50 Millionen Franken mehr «Eigenmietwertsteuer» an den Fiskus abliefern. Auch im **Kanton Zürich** läuft die Umsetzung der Erhöhungen der «Eigenmietwerte» bereits, der Kanton Basel-Landschaft hat die Umsetzung sistiert, bis die Volksabstimmung durchgeführt ist. Andere Kantone werden mit Erhöhungen folgen.

Fazit: **Wenn der Eigenmietwert nicht abgeschafft wird, steigen die Steuern.** Bei einem Nein zur Vorlage droht über kurz oder lang in allen Kantonen eine massive Erhöhung der Eigenmietwerte. Dem kann nur durch ein JA an der Urne der Riegel geschoben werden.

### **Hans Meier erbt das Haus seiner Mutter**

Nach langer Krankheit starb kürzlich die Mutter von Hans Meier. Als einziger Sohn erbt der Lokomotivführer das bescheidene Reihenhaus in Schwamendingen. Er entscheidet sich, die Mietwohnung in Dübendorf aufzugeben und ins Haus seiner Mutter zu ziehen. Besonders freut er sich auf den Garten. Als er jedoch seine nächste Steuerrechnung bekommt, trifft ihn ein Schock. Der Eigenmietwert des Hauses hat seine Steuerrechnung in neue Höhen katapultiert. Schockiert ist er auch, weil er gar keine Einnahmen hat. Es handelt sich um eine Steuer auf einem erfundenen Einkommen. Der Staat hat es frei erfunden, um zu mehr Geld zu kommen. Meier versteht nicht, warum ihn der Fiskus mit einer saftigen Steuererhöhung bestraft. Tatsächlich hat er nicht mehr Einkommen zur Verfügung als früher. Trotz Eigenheim bleibt sein Budget extrem knapp. Das ist bitter.

# **JA zur Abschaffung der Eigenmietwert-Steuer stärkt Selbstverantwortung**

Die Reform der Wohneigentumsbesteuerung ist überfällig.  
Schulden machen darf nicht länger staatlich gefördert werden.  
Die Reform stärkt die Eigenverantwortung und ermöglicht vor allem auch  
sicheres Wohnen im Alter.

Die Selbstverantwortung wird gestärkt. Davon profitieren alle. Mit der Reform wird der Eigenmietwert bei selbst genutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz und bei Zweitliegenschaften abgeschafft. Im Gegenzug entfällt der Abzug für Unterhaltskosten. Auch der private Abzug von Schulden wird eingeschränkt. Schulden machen lohnt sich auf die Dauer nicht mehr. Ersterwerber können einen begrenzten, auf zehn Jahre befristeten Schuldzinsabzug geltend machen. Dieser Abzug nimmt prozentual ab. Ein proportionaler Schuldzinsabzug bei vermieteten Immobilien bleibt indes bestehen, ebenfalls die Unterhaltskostenabzüge. Und Kantone können Abzüge für Energie- und Umweltschutzmassnahmen weiterhin zulassen. Auch der Abzug von denkmalpflegerischen Arbeiten bleibt möglich.

**Chance packen und ungerechten Eigenmietwert  
am 28. September abschaffen!**

## **Abschaffung Eigenmietwert reduziert steuerliche Mehrfachbelastung**

**Die Abschaffung des ungerechten Eigenmietwerts reduziert die steuerliche Mehrfachbelastung von Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern.** Wer eine Liegenschaft besitzt, zahlt Vermögenssteuern auf die Immobilie, Einkommenssteuern auf eine fiktive «Eigenmiete» (Eigenmietwert) und in vielen Kantonen auch noch Grundsteuern. Zusätzlich wird beim Verkauf des Eigenheims der Wertzuwachs durch die Grundstücksgewinnsteuer besteuert. Das heisst: Auch mit der Grundstücksgewinnsteuer

werden Liegenschaften anders behandelt als andere Bestandteile des Vermögens, denn normalerweise sind private Kapitalgewinne in der Schweiz steuerfrei. Nur bei Wohneigentum ist das nicht so. Kommt dazu, dass beim Verkauf viele Kantone zusätzlich noch eine Handänderungssteuer erheben und Beurkundungs- und Grundbuchgebühren verlangen.

Einkommenssteuern auf den Eigenmietwert machen den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum unattraktiv und oft unerschwinglich. Der Eigenmietwert ist ein unnötiges Hindernis bei der Verwirklichung des weit verbreiteten Wunsches nach eigenen vier Wänden. Tatsache ist: **Die Einkommenssteuer auf den Eigenmietwert verteuert und erschwert den Erwerb von Wohneigentum erheblich.**

## Ausgewogene Lösung für Hauseigentümer

Der Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum ist eine langfristige Investition. Wer Wohneigentum kauft, muss rechnen. Es ist deshalb klar, dass sich auch Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer Gedanken machen, was die Abschaffung des Eigenmietwerts kombiniert mit verringertem Schuldzinsabzug und dem Wegfallen des Abzugs von Unterhaltskosten für sie heisst.

Für die grosse Mehrheit der Besitzerinnen und Besitzer von Wohneigentum ist das Wegfallen des ungerechten Eigenmietwerts auf selbst genutzten Liegenschaften positiv. Konkret hängt die Beurteilung stark vom durchschnittlichen Zins ab, der für die Hypotheken bezahlt wird. **Tendenziell profitieren die Hauseigentümer mehr von der Abschaffung des Eigenmietwerts, wenn die Zinsen tief sind**, denn bei tiefen Zinsen können bei den Steuern nur geringe Abzüge für Hypothekarzinsen geltend gemacht werden und die Steuern sind dementsprechend höher. Bei hohen Zinsen sind im Gegensatz dazu höhere Abzüge möglich, womit der Eigenmietwert weniger relevant ist.

## Verzicht auf Unterhaltsabzug langfristig vorteilhaft

Zu beachten ist allerdings auch der wegfallende steuerliche Abzug für die Unterhaltskosten. Hier entscheidet vor allem die Betrachtung über einen langjährigen Zeitraum. Tatsache ist: **Die Abschaffung der Besteuerung einer fiktiven «Eigenmiete» als Einkommen ist langfristig gesehen vorteilhaft für selbst nutzende Haus- und Stockwerkeigentümer.** Zwar führen das geltende System der Eigenmietwert-Besteuerung und die Abzüge für Unterhaltskosten in einzelnen Jahren zu einer Steuerersparnis. **Auf längere Sicht ist jedoch der Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung und damit die Abschaffung der Eigenmietwert-Besteuerung als Einkommen, verbunden mit der Abschaffung der Unterhaltskostenabzüge, für die allermeisten Wohneigentümer von Vorteil.** Denn in der Regel fallen grosse Unterhaltsaufwendungen und entsprechende Steuerabzüge nur in langjährigen Zeitabständen an. Demgegenüber muss die fiktive «Eigenmiete» jedes Jahr als Einkommen versteuert werden. Es ist somit bedeutend teurer, jedes Jahr den Eigenmietwert zu versteuern und nur alle paar Jahre einen Abzug machen zu können, als jährlich eine tiefere Einkommenssteuer zu haben. Zu beachten gilt auch:

Wenn kostspielige Sanierungen getätigt werden, umfasst das meist auch wertvermehrende Komponenten. Diese Aufwendungen können bereits heute nicht als Unterhalt vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden, sondern erst bei der Grundstücksgewinnsteuer.<sup>5</sup> Daran ändert sich nichts.

### Kantonale Abzüge für Energie und Umwelt weiterhin möglich

Die kantonalen Energiegesetze verlangen von Haus- und Stockwerkeigentümern hohe Aufwendungen. Grössere Sanierungen der Wohneigentümer beinhalten meist auch Massnahmen zur energetischen Verbesserung des Eigenheims. **Die Kantone können weiterhin Steuerabzüge für Aufwendungen zur energetischen Verbesserung und Umweltschutzmassnahmen beim selbst genutzten Wohneigentum zulassen.**

Weiterhin möglich bleibt auch der Abzug von denkmalpflegerischen Arbeiten, sowohl beim Bund wie auch bei den kantonalen Steuern.

---

<sup>5</sup> Wertvermehrende Aufwendungen können erst beim Verkauf des Eigenheims zur Reduktion der Grundstücksgewinnsteuer geltend gemacht werden. Diese Möglichkeit bleibt auch bei der Abschaffung der Eigenmietwert-Besteuerung erhalten.

# JA zu fairen Steuern

Die Reform der Wohneigentumsbesteuerung ist ausgewogen und fair. Der ungerechte Eigenmietwert verschwindet, gleichzeitig entfallen bei selbst genutztem Wohneigentum auch Abzugsmöglichkeiten. Unter dem Strich ist dies über die ganze Dauer des Besitzes von selbst genutztem Wohneigentum fair und fördert selbst genutztes Wohneigentum. Die Steuer auf Basis des fiktiven Eigenmietwerts verschwindet. Um Steuerausfälle in Tourismuskantonen zu vermeiden, können die Kantone neu selbst genutzte Zweitwohnungen besteuern. Und zwar kantonal angepasst, jeder Kanton nach seinen eigenen Bedürfnissen. Die Reform ermöglicht so eine faire Besteuerung von selbst genutzten Zweitwohnungen. Wohnen wird entlastet, selbst genutzte Zweitwohnungen werden ebenfalls von der Eigenmietwert-Steuer befreit, können aber kantonal besteuert werden. Das ist fair.

**Chance packen und ungerechten Eigenmietwert  
am 28. September abschaffen!**

## Mehrheit profitiert von Abschaffung des Eigenmietwerts

Gemäss Berechnungen der eidgenössischen Steuerverwaltung dürfte die Mehrheit der Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer insbesondere bei einem durchschnittlichen Zins für die Hypotheken von unter 3,5 Prozent profitieren.<sup>6</sup>

Unterschiede gibt es zwischen jüngeren und älteren Wohneigentümern. Die älteren Wohneigentümer profitieren in der Mehrheit von der Abschaffung des Eigenmietwerts bei durchschnittlichen Hypothekarzinsen von unter 5,0 Prozent. Bei den Jüngeren liegt der Wert bei knapp über 3,0 Prozent. Die Unterschiede hängen damit zusammen, dass jüngere Wohneigentümer in der Regel höher verschuldet sind als ältere. Sie profitieren so von der heutigen Möglichkeit des Schuldzinsabzugs.

---

<sup>6</sup> Verteilungswirkung einer Reform der Wohneigentumsbesteuerung: Seite 6,  
<https://www.estv2.admin.ch/stp/notizen/stp-notizen-2025-verteilwirkungen-emw-de.pdf>

## Abschaffung der ungerechten Eigenmietwert-Steuer ist fair für alle

Die Abschaffung der ungerechten Eigenmietwert-Steuer nimmt den Verfassungsauftrag der Förderung des Wohneigentums endlich ernst. **Eine ungerechte Eigenmietwert-Steuer verschwindet.** Es ist schon genügend schwierig, Wohneigentum zu erwerben. Mit dem Wegfallen des Eigenmietwerts entfällt eine bedeutende Hürde für den Erwerb von eigenem Wohnraum.

Der Systemwechsel ist auch für Bund und Kantone verkraftbar. Im Hinblick auf die Parlamentsdebatte hat die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) eine Schätzung vorgenommen, die kürzlich aktualisiert wurde. Je nach durchschnittlichem Zinsniveau ergeben sich für den Staat Mehreinnahmen bzw. Mindereinnahmen.<sup>7</sup> **Bei einem durchschnittlichen Zins von 3 Prozent und mehr rechnet der Bund mit Mehreinnahmen. Bei einem Zins von unter 3 Prozent rechnet der Bund mit Mindereinnahmen. Dies bedeutet, dass die Wohneigentümer tiefere Wohnkosten haben nach der Steuerrevision.** Bei den Zinssätzen handelt es sich um jene Zinssätze, welche die Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohneigentum für ihre Hypotheken tatsächlich bezahlen.

## Linke Gegner übertreiben masslos

Die linken Gegner der Vorlage malen auf der Basis der Schätzung den Teufel an die Wand und sprechen von Steuerausfällen von 2,4 Milliarden Franken für Bund und Kantone. Dieses Szenario basiert auf einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,0 Prozent aller Hypotheken. Das Szenario hat jedoch nichts mit der Realität zu tun. **Die überwiegende Anzahl von Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern verschuldet sich nicht zum absoluten Tiefstzins.** Viele haben sich mit langfristigen Festhypotheken verschuldet. Deshalb lag selbst in der Negativzinsphase der durchschnittliche Zins für die Hypotheken über 1,0 Prozent. Humbug bleibt Humbug, auch wenn man ihn ständig wiederholt.

Im Kanton Bern rechnet die Steuerverwaltung mit Mindereinnahmen von insgesamt 18 Millionen Franken an Steuern für Kanton und Gemeinden. Davon trägt allein der Wegfall des Eigenmietwerts für Zweitwohnungen bei, den der Kanton mit einer Steuer auf Zweitwohnungen kompensieren könnte. Im Verhältnis zum Kantonsbudget von 13 Milliarden Franken ist der Ausfall gering. Für die betroffenen Berner Besitzerinnen und Besitzer von Wohneigentum bedeutet er hingegen eine spürbare finanzielle Entlastung. (Im Übrigen profitieren auch Mieterinnen und Mieter vom gesunkenen Referenzzinssatz.)

## Kompromiss kommt Tourismuskantonen entgegen

Der Bundesbeschluss über die kantonale Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften ist Teil der politischen Lösung, welche das Parlament zur Abschaffung des Eigenmietwerts

---

<sup>7</sup><https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuerpolitik/steuerpolitische-dossier/wohneigentumsbesteuerung/schaetzungen-estv.html>

gefunden hat. Der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung gilt für selbst genutzte Erst- und Zweitwohnungen. Es werden also selbst nutzende Eigentümerinnen und Eigentümer von Erstwohnungen und von Zweitwohnungen von der Eigenmietwert-Steuer befreit. **Damit sich die Steuerausfälle für Tourismuskantone mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen in Grenzen halten, ermöglicht es der Bundesbeschluss den Kantonen, eine Objektsteuer auf selbst genutzten Zweitliegenschaften zu erheben.** Der Verfassungsbeschluss führt keine neue Steuer ein, die Kantone erhalten jedoch die Option, eine solche Steuer einzuführen. **Es handelt sich um eine ausgewogene und faire Lösung, die den Tourismuskantonen entgegenkommt.**

## **Fazit: Eigenmietwert-Steuer abschaffen, JA zum Bundesbeschluss Zweitwohnungen**

Am 28. September steht eine wichtige Abstimmung über die Abschaffung des Eigenmietwerts an. **Die Besteuerung eines Eigenmietwerts ist eine ungerechte Steuer.** Mit dem Eigenmietwert wird ein fiktives Einkommen besteuert, das Wohneigentümer tatsächlich gar nicht haben. Das ist ungerecht. Besonders Familien und ältere Menschen werden damit unverhältnismässig belastet und das Schuldenmachen wird gefördert.

Die vorgeschlagene Reform sieht die Abschaffung der Besteuerung eines fiktiven Eigenmietwerts für selbst genutztes Wohneigentum vor, beinhaltet jedoch auch Anpassungen bei den Steuerabzügen für Schuldzinsen und Gebäudeunterhalt. Der Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum soll gefördert werden: Ersterwerber erhalten einen speziellen Abzug von Schuldzinsen während zehn Jahren. **Der Bund belegt, dass von der Abschaffung des Eigenmietwerts untere Einkommen stärker profitieren. Es handelt sich um eine Vorlage für den Mittelstand.**

An der Urne wird lediglich über den «Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften» abgestimmt. Dieser ermöglicht es den Kantonen, selbst genutzte Zweitwohnungen zu besteuern, um Steuerausfälle aufgrund der Abschaffung der Eigenmietwert-Steuer auf selbst genutzten Zweitliegenschaften, insbesondere in Tourismuskantonen, zu kompensieren. Die beiden Vorlagen sind gekoppelt. **Wer den Eigenmietwert abschaffen will, sagt JA zum Bundesbeschluss zu den Zweitwohnungen.**

# Se loger avec sérénité



Stop  
à la valeur  
locative

impots-equitables.ch

Le 28 septembre

# OUI

à des impôts  
équitables

Votation fédérale du 28 septembre 2025

**Supprimons la valeur locative !**  
**OUI à une fiscalité équitable !**

# Supprimer la valeur locative, OUI à une fiscalité équitable !

## OUI à la suppression de l'injuste valeur locative

L'imposition actuelle de la propriété du logement est injuste. Elle pénalise les propriétaires de logement, surtout les familles, et pèse lourdement sur les personnes âgées. **Toute personne qui possède un logement, qui souhaite en acquérir un ou qui en hérite est frappée par cette injustice.** La valeur locative torpille également les rêves des locataires qui souhaiteraient acquérir leur propre logement, car tout futur propriétaire doit s'attendre à payer cet impôt.

**Cet impôt est injuste car il est prélevé dans les poches des propriétaires sur un revenu qui n'existe tout simplement pas** ; il est calculé sur un revenu totalement fictif, inventé de toutes pièces par l'Etat. L'une des conséquences particulièrement irritantes de la valeur locative est qu'elle encourage l'endettement et pénalise fiscalement le remboursement des dettes.

## OUI à un renforcement de la responsabilité individuelle

La réforme de l'imposition de la propriété du logement est attendue depuis longtemps ; s'endetter ne sera plus encouragé par l'État et tout le monde en profitera. **La responsabilité individuelle sera en outre renforcée.** La réforme supprimera en effet la valeur locative pour les logements à usage personnel au domicile principal et pour les résidences secondaires. En contrepartie, la déduction des frais d'entretien pour les biens immobiliers à usage propre sera supprimée. La déduction privée des dettes sera également limitée et le remboursement des dettes ne sera plus pénalisé fiscalement. Les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement à usage personnel pourront faire valoir une déduction spéciale des intérêts passifs pendant 10 ans.

Pour les biens immobiliers loués, la déduction des frais d'entretien et une déduction proportionnelle des intérêts passifs seront maintenues. Les cantons pourront aussi continuer à autoriser des déductions pour les mesures énergétiques et environnementales. La Confédération et les cantons conserveront quant à eux la possibilité de déduire les travaux de conservation des monuments historiques.

## OUI à une réforme équilibrée et équitable

La réforme de l'imposition de la propriété du logement est équilibrée et équitable. La valeur locative injuste sera abolie, tandis que les possibilités de déductions seront supprimées pour les logements occupés par leur propriétaire. En fin de compte, cela est juste sur toute la durée de possession d'un logement à usage personnel. L'impôt calculé sur un revenu fictif sera supprimé, encourageant notamment la première acquisition d'un logement.

Afin d'éviter les pertes fiscales dans les cantons touristiques, les cantons pourront tout de même imposer les résidences secondaires à usage personnel via un impôt foncier ; chaque canton pourra évaluer la situation selon ses propres besoins, permettant ainsi une imposition équitable des résidences secondaires à usage personnel. Délester le logement personnel principal de cet impôt tout en laissant aux cantons la possibilité d'imposer les résidences secondaires constitue un équilibre favorable à tous.

## La valeur locative, une absurdité pénalisation de la propriété

Qu'il s'agisse des maisons ou des appartements habités par leurs propriétaires, un loyer fictif sur ces biens est aujourd'hui calculé et compté comme un revenu qui entrerait dans les poches desdits propriétaires. Ce « revenu » est soumis à impôt (la valeur locative). Mais on parle bien d'un revenu « fictif », c'est-à-dire qu'il n'existe tout simplement pas ; ce « revenu » est une invention.

L'absurdité de la valeur locative apparaît lorsqu'on la compare à d'autres éléments de la fortune personnelle. Les propriétaires paient aujourd'hui des « frais de location » qui n'existent pas ; **c'est comme si une personne qui a une voiture devait payer des impôts sur un abonnement général qu'il n'a pas. C'est un non-sens total.**

Pour atténuer quelque peu la valeur locative, les propriétaires de logements peuvent aujourd'hui déduire de leurs impôts les intérêts hypothécaires et les investissements destinés à maintenir la valeur de leur bien. Ce n'est toutefois qu'un maigre lot de consolation ; sur la durée, ce sont des sommes conséquentes d'impôts qui sont prélevées simplement parce qu'ils ont acquis leur logement grâce au fruit de leur travail.

Ceux qui remboursent leurs dettes au fil des ans sont particulièrement pénalisés puisque les déductions des intérêts débiteurs diminuent ou disparaissent au fur et à mesure des remboursements. Aujourd'hui, il est difficile pour les familles de s'offrir un logement en propriété. La valeur locative place la barre encore plus haut et à la retraite, la valeur locative constitue un coup de massue, puisqu'elle augmente massivement les impôts (toujours sur la base de revenus fictifs) et contraint nombre de personnes âgées à quitter leur logement, faute de pouvoir payer. C'est pourquoi il faut enfin abolir cette valeur locative injuste.

**Saisissons notre chance ! Le 28 septembre prochain,  
OUI à la suppression de la valeur locative !**

Ce qu'il faut savoir

# Un arrêté fédéral supprime l'impôt sur la valeur locative

**La réforme de l'imposition de la propriété du logement se compose de deux projets :**

Objet A:

**«Arrêté fédéral relatif à l'imposition du logement – changement de système (abolition de la valeur locative)»**

Objet B:

**«Arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires»**

**Seul l'objet B est soumis au vote et les deux projets sont liés.** Le projet A n'entrera en vigueur que si le projet B est accepté. Si l'on veut enfin abolir l'injuste valeur locative, il faut accepter dans les urnes la possibilité d'un impôt sur les résidences secondaires à usage personnel.

L'arrêté fédéral sur les impôts fonciers cantonaux donne aux cantons la possibilité d'introduire un impôt sur les résidences secondaires occupées par leur propriétaire. Cela est particulièrement important pour les cantons touristiques qui comptent de nombreuses résidences secondaires ; ces derniers peuvent ainsi compenser les pertes de recettes dues à la suppression de la valeur locative. La modification de la Constitution n'introduit pas de nouvel impôt, elle laisse simplement la possibilité aux cantons d'introduire un tel impôt.

<b>Arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires (suppression de la valeur locative)</b>	<b>OUI</b>
--	------------

## Le projet en détail

# Supprimons enfin l'impôt sur la valeur locative !

Le 28 septembre, les électrices et électeurs auront la possibilité d'abolir l'injuste impôt sur la valeur locative. Il faut saisir cette chance ! La votation portera sur **l'arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires**. Cet arrêté fédéral est directement lié à **l'arrêté fédéral relatif à l'imposition du logement** (abolition de la valeur locative).

**En d'autres termes, pour abolir la valeur locative, il est nécessaire de voter OUI à l'arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal.**

### La valeur locative est injuste

**La valeur locative est un revenu fictif** qui est pris en compte dans le calcul des impôts des propriétaires de logement. **La valeur locative augmente les impôts et renchérit le coût du logement à usage personnel**. Selon la Constitution fédérale, l'État devrait encourager la propriété du logement. Mais dans la réalité, il fait exactement le contraire avec la valeur locative. **Cela pèse lourdement sur la propriété du logement à usage personnel, rendant l'acquisition d'un logement plus difficile et pesant particulièrement lourdement sur les familles et les retraités** ; ces derniers ont souvent fini de rembourser leurs hypothèques et ne peuvent plus faire valoir de déductions d'intérêts passifs, les délestant très lourdement via d'importantes sommes d'impôts. Il n'est tout simplement pas possible de vivre sereinement ainsi ; pour toutes ces raisons, la suppression de la valeur locative est absolument nécessaire.

### Une réforme équilibrée et équitable

La solution élaborée par le Parlement est équilibrée et équitable ; **elle supprimera la valeur locative des logements occupés par leur propriétaire** et, parallèlement, limitera les possibilités de déduction des intérêts passifs. **Les personnes qui acquerront pour la première fois un bien immobilier à usage personnel bénéficieront en outre d'une déduction spéciale des intérêts passifs** :

- La première année fiscale suivant l'acquisition : 10'000 francs pour les couples mariés, 5'000 francs pour les autres contribuables.
- Pour les années fiscales suivantes, 10% de moins, chaque année.

Lorsque des biens immobiliers à usage propre et loués font partie de la fortune privée, une règle spéciale s'appliquera pour la déduction des intérêts passifs.<sup>1</sup>

De plus, les propriétaires ne pourront plus déduire les frais d'entretien pour les logements qu'ils occupent eux-mêmes. Pour les biens immobiliers loués cependant, les déductions

---

<sup>1</sup> La déduction des intérêts passifs pour les immeubles faisant partie de la fortune privée et qui sont entièrement ou partiellement loués s'effectue selon la méthode dite « *quotal-restrictive* ».

resteront possibles.<sup>2</sup> Les cantons peuvent continuer à accorder des déductions pour les mesures d'économie d'énergie et de protection de l'environnement. Les déductions pour les travaux de conservation des monuments sont également possibles, pour autant que lesdits travaux ne soient pas subventionnés.

## Les cantons touristiques peuvent compenser les pertes si nécessaire

L'arrêté fédéral concernant l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires fait partie de la solution politique trouvée par le Parlement pour abolir la valeur locative. Le changement de système d'imposition de la propriété du logement s'appliquera aux résidences principales et secondaires occupées par leur propriétaire. Afin de limiter les pertes fiscales pour les cantons touristiques ayant une forte proportion de résidences secondaires, l'arrêté fédéral permettra aux cantons de prélever un impôt sur les résidences secondaires à usage personnel. L'arrêté constitutionnel n'introduira pas de nouvel impôt en soi, mais les cantons disposeront de cette possibilité via une loi cantonale. **Il s'agit d'une solution équilibrée et équitable, qui va dans le sens des cantons touristiques.**

### Exemple: la famille Rochat veut acheter un appartement en copropriété

Kevin et Sara Rochat souhaitent acheter un appartement en copropriété. Les fonds propres nécessaires sont réunis, le budget pour le paiement des intérêts et l'amortissement aussi. C'est serré, mais c'est faisable. C'est alors que le conseiller fiscal attire l'attention de la jeune famille sur l'augmentation de la charge fiscale : la valeur locative entraînera une augmentation de cette dernière. Il est déjà difficile d'accéder à la propriété et voilà que l'Etat met encore davantage de bâtons dans les roues de ce couple, très déçu que la valeur locative ne soit pas encore abolie.

---

<sup>2</sup> Pour les biens immobiliers loués ou affermés faisant partie de la fortune privée, les frais d'entretien, les frais de remise en état des biens immobiliers nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais de gestion par des tiers peuvent continuer à être déduits.

Les principaux arguments en faveur de la réforme

# **OUI à la suppression de l'injuste valeur locative !**

L'imposition actuelle de la propriété du logement est injuste. Elle pénalise notamment les familles et pèse lourdement sur les personnes âgées. Cette injustice touche tous ceux qui possèdent un logement, souhaitent en acquérir un ou en héritent. La valeur locative torpille également les rêves d'accès à la propriété ; toute personne qui souhaite un jour devenir propriétaire de son logement doit en effet s'attendre à une charge fiscale conséquente en raison de la valeur locative.

Avec la valeur locative, les propriétaires de leur logement paient un impôt sur un revenu qui n'existe tout simplement pas. Le revenu sur lequel l'impôt est basé est en effet fictif, inventé de toutes pièces par l'Etat. L'une des conséquences particulièrement irritantes de la valeur locative est qu'elle encourage l'endettement et pénalise fiscalement le remboursement des dettes.

**Saisissons notre chance ! Le 28 septembre prochain,  
OUI à la suppression de la valeur locative !**

## **La valeur locative est un impôt nocif**

La valeur locative a été créée parce que l'État avait besoin d'argent pendant les années 1930 ; il s'agit d'un véritable impôt de guerre. Ce qui avait vocation à être provisoire s'est transformé en provisoire qui dure de façon tenace et depuis des décennies, constituant une véritable injustice pour tous les propriétaires de logement. Toute personne qui possède un logement, qui souhaite en acquérir un à l'avenir ou qui en hérite éventuellement est concernée. Un loyer fictif est ajouté au revenu des propriétaires, entraînant une augmentation des impôts et de la progression. Ce procédé est absurde et unique au monde sous cette forme. **Avec la valeur locative, un revenu qui n'existe pas, inventé de toutes pièces, est imposé par L'État.** L'abolition de cet impôt injuste et nocif est attendue depuis longtemps.

## **Le système d'imposition de la propriété du logement est injuste**

Les comparaisons avec d'autres éléments de la fortune mettent en évidence **l'injustice et l'absurdité de l'imposition de la propriété du logement.** Si vous possédez une voiture pour votre usage personnel, **serait-il juste que l'on vous taxe sur l'hypothétique revenu estimé d'une mise en location par vous dudit véhicule, même si vous ne le faites pas ?** Trouveriez-vous logique qu'un impôt soit perçu sur l'hypothétique revenu estimé d'une mise en location d'une paire de skis par une propriétaire de ses propres skis personnels ? Cela n'aurait aucun sens, mais c'est pourtant ce qui est fait avec la propriété du logement en besoin propre. Il n'existe aucune raison valable pour que l'État taxe la propriété du logement différemment des voitures, des skis ou autres. L'injuste valeur locative fictive doit donc enfin être abolie.

## **L'impôt sur la valeur locative est contraire à la Constitution**

L'impôt sur la valeur locative contredit clairement l'objectif d'encouragement de l'accession à la propriété du logement. Cet objectif est ancré dans la Constitution fédérale (art. 108, al. 1, Cst.), à très juste raison. **Mais au lieu d'encourager la propriété du logement, on la pénalise par un impôt spécial.** Le changement de système sur lequel nous voterons le 28 septembre prochain abolira enfin cette inique valeur locative pour les propriétaires occupant leur logement.

## **La valeur locative devient une hypothèque à la retraite**

Tout le monde parle de vivre sa vieillesse de manière aussi autonome que possible. Cela implique notamment de pouvoir vivre chez soi tant et aussi longtemps que cela est possible. La valeur locative met un coup de frein brutal à cette possibilité ; elle empêche une vie sûre et sans soucis à la retraite. La classe moyenne inférieure est particulièrement touchée par ce phénomène, nombre de propriétaires se retrouvant fatallement forcés de quitter leur logement, faute de pouvoir continuer de payer. C'est injuste. En cas de faible revenu à la retraite, la charge fiscale élevée due à la valeur locative pousse les ménages vers l'asphyxie. Ceux qui ont remboursé leurs hypothèques sont frappés de plein fouet par la valeur locative car il n'est plus possible de déduire les intérêts de la dette. Les personnes qui ont travaillé dur et œuvré pour acheter leur logement se retrouvent désillusionnées. Ce revenu fictif constitue une charge pour toutes et tous. [L'étude sur le rêve de logement 2025](#) du service de comparaison Moneypark et d'Helvetia montre même qu'une personne sur trois devra vendre son logement à l'âge de la retraite.

## Madame Droz (78 ans) a dû quitter son appartement

Les Droz vivaient modestement. Ils ont beaucoup travaillé dans leur vie et ont pu mettre un peu de sous de côté. Avec leurs économies, ils ont pu s'offrir un appartement en propriété. Après l'achat, ils ont dû constater qu'avec la valeur locative, leurs impôts avaient considérablement augmenté. Tant qu'ils travaillaient tous les deux, c'était certes injuste, mais encore abordable. La situation s'est toutefois aggravée après la retraite. Lorsque Henri Droz est décédé, Jocelyne Droz s'est retrouvée prise au piège ; en plus de sa modeste pension, elle recevait toujours une facture d'impôts salée. « Ce n'est pas juste que l'État punisse les gens économies », pensait Mme Droz. Mais cela ne servait à rien. Elle a dû quitter son appartement bien-aimé.

## Le projet renforce la prévoyance vieillesse

La propriété du logement fait aussi partie de la prévoyance vieillesse. Or, l'impôt sur la valeur locative torpille ce principe. L'impôt sur la valeur locative augmente massivement la charge fiscale. Vivre dans ses propres murs à la retraite devient plus cher. De nombreux propriétaires ont économisé toute leur vie pour pouvoir vivre sans dettes et en toute sécurité pendant leur vieillesse ; **soumettre les propriétaires de logement à un impôt sur la valeur locative fictive sape cette sécurité financière à la retraite**, puisque cette valeur fictive fait grimper conséquemment l'impôt sur le revenu. La propriété d'un logement à usage personnel devrait constituer une partie effective de la prévoyance vieillesse et non une charge supplémentaire. Les personnes âgées à faible revenu dont les économies sont investies dans leur logement sont particulièrement pénalisées. Dans le pire des cas, elles sont contraintes de vendre leur logement pour supporter la charge fiscale.

Le capital des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> piliers de la prévoyance vieillesse peut être retiré avant la retraite, afin de faciliter l'achat d'un logement à usage personnel. De nombreux propriétaires ne pourraient pas s'offrir un logement sans ce capital propre. C'est ce qu'a clairement montré une étude de la Haute école spécialisée de Lucerne, selon laquelle au moins 58% des personnes interrogées ont eu recours à des fonds de prévoyance pour financer l'achat de leur logement.<sup>3</sup> **Tous ceux qui ont investi dans un logement en propriété sont d'autant plus touchés par la valeur locative lorsqu'ils atteignent l'âge de la retraite**, pénalisés fiscalement pour avoir agi de manière responsable. C'est également une erreur du point de vue de l'État ; la responsabilité personnelle doit être récompensée, car celui qui se prémunit de manière responsable ne devra pas vivre à la charge de l'État social et de la collectivité.

<sup>3</sup> [Fonds de prévoyance pour le financement de la propriété du logement : comment et par qui sont-ils sollicités ?](#) (en allemand)

## **La suppression de la valeur locative soulage clairement la classe moyenne**

Comme toujours, les opposants affirment que ce sont surtout les riches qui profiteront de la suppression de la valeur locative, ce qui est totalement faux. Le Département fédéral des finances s'est penché sur les effets distributifs de la réforme de l'imposition de la propriété du logement et constate que « si l'on trie les ménages en fonction de leur revenu imposable avant l'imposition de la valeur locative, **la réforme entraîne une réduction absolue du revenu imposable plus importante pour les ménages à faible revenu que pour les ménages à revenu élevé** ».<sup>4</sup>

En définitive, c'est bien la grande majorité de la population qui profitera de l'abolition de l'impôt sur la valeur locative, qui concerne tous les biens immobiliers à usage propre. A l'avenir, les propriétaires immobiliers qui utilisent leur bien pour eux-mêmes ne devront plus payer d'impôt sur un revenu fictif.

## **La suppression de la valeur locative profite aux familles**

En raison de la forte hausse des prix de l'immobilier, il est aujourd'hui extrêmement difficile pour les jeunes d'accéder à la propriété. **L'impôt sur la valeur locative rend encore plus difficile l'acquisition d'un logement déjà coûteux.** La déduction spéciale des intérêts passifs privés prévue pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement à usage personnel facilitera dès lors l'accession à la propriété, surtout pour les jeunes familles, en réduisant la charge financière dans la phase initiale.

## **La suppression de la valeur locative allège la charge des familles pour les nouvelles constructions**

Selon [une étude de la Banque Raiffeisen](#), tous les ménages propriétaires paieraient nettement moins d'impôts sur le revenu en cas de suppression de la valeur locative, pour un taux d'intérêt moyen supposé de 1.75%. Mais **ce sont les couples mariés et les familles qui acquièrent leur premier logement qui en profiteraient le plus**, car ils pourraient faire valoir une déduction limitée des intérêts passifs au cours des 10 premières années suivant l'achat (un avantage dont les propriétaires de longue date ne pourront pas profiter). S'il s'agit en outre d'une nouvelle construction, ces primo-accédants en profitent doublement, car les frais d'entretien seront particulièrement bas au cours des premières années. Un effet similaire, bien que plus faible, se manifestera également pour les propriétaires célibataires de logements neufs.

## **La suppression de l'impôt sur la valeur locative récompense la réduction de l'endettement**

**La valeur locative combinée à la déduction des intérêts passifs est contraire aux principes helvétiques, car elle encourage l'endettement.** Celui ou celle qui a des dettes hypothécaires aussi élevées que possible peut réduire sa charge fiscale, alors que celui ou celle qui économise et rembourse augmente sa facture fiscale. Il est donc possible de

<sup>4</sup> [Effets distributifs d'une réforme de l'imposition de la propriété du logement, page 3](#)

La réforme a des effets distributifs complexes qui dépendent fortement du niveau des taux d'intérêt. Lorsque le taux d'intérêt moyen de l'endettement est inférieur à 3,5 %, la majorité est mieux lotie. Les ménages à faible revenu et les personnes âgées profitent toutefois encore un peu plus du changement de système d'imposition de la propriété du logement.

déduire fiscalement moins d'intérêts débiteurs du « loyer propre » fictif induit par la valeur locative. La personne propriétaire de son logement est pénalisée par une augmentation de l'impôt sur le revenu, simplement pour avoir réduit sa dette. Le projet de suppression de la valeur locative et la limitation de la déduction des intérêts passifs qui en découlera incitera clairement à rembourser les hypothèques et renforcera donc la stabilité financière de tout un chacun.

Le système actuel de déductibilité fiscale des intérêts hypothécaires créé en contrepartie une mauvaise incitation, à savoir le maintien d'un niveau d'endettement élevé. De ce fait, la Suisse présente le taux d'endettement privé par habitant le plus élevé au monde. En moyenne, les Suisses sont endettés à hauteur de 120'000 francs par personne. Selon l'OCDE, les dettes des ménages suisses dépassent le double de leur revenu annuel disponible et s'élèvent à 224.5% du revenu net. Un endettement élevé constitue un risque pour les ménages, l'économie nationale et le secteur financier, rendant la population et le marché immobilier plus vulnérables aux crises économiques. **La réduction de la dette a un effet stabilisateur sur les marchés immobiliers et contribue à la stabilité des marchés financiers** ; cela profite à l'ensemble de la population et de l'économie et renforce la Suisse.

### **La suppression de la valeur locative réduit la bureaucratie**

Pour les autorités fiscales, la fixation de la valeur locative entraîne un **travail administratif d'estimation considérable** et des coûts liés au calcul et à la fixation des valeurs locatives du marché. L'imposition de la valeur locative et les déductions qui y sont liées exigent des contribuables qu'ils fournissent des indications fastidieuses dans leurs déclarations d'impôt. En effet, le contrôle des déclarations de valeur locative et des dépenses immobilières implique un **travail de vérification important de la part des autorités fiscales**.

En de nombreux endroits, la fixation des valeurs locatives se fait de manière quelque peu schématique et est liée à un certain arbitraire. Il en résulte des inégalités de traitement entre les propriétaires entre les différents cantons. **L'imposition de la valeur locative est donc très sujette à des litiges** et donne régulièrement lieu à des procédures juridiques longues et coûteuses.

### **Valeur locative = davantage d'impôts**

Le seul but de l'impôt sur la valeur locative des logements occupés par leur propriétaire est de faire rentrer de l'argent dans les caisses de l'Etat. En réévaluant les biens immobiliers, les cantons peuvent d'un seul coup augmenter massivement leurs recettes fiscales. Cela signifie que la valeur locative est suspendue comme **une épée de Damoclès au-dessus de la tête des propriétaires de leur logement familial**. **Lorsque l'Etat a besoin d'argent, les valeurs fiscales des biens immobiliers sont augmentées et, dans le même temps, les valeurs locatives sont également relevées**.

Quelques exemples récents démontrent ce mécanisme : dans le **canton d'Argovie**, la révision de la loi visant à redéfinir les valeurs locatives fictives des immeubles occupés par leur propriétaire au 1<sup>er</sup> janvier 2025 entraînera, selon l'administration fiscale, une augmentation des recettes d'environ 30 millions de francs pour le canton et de 24 millions de francs pour les communes. Les propriétaires occupants devront donc verser au fisc environ **50 millions de francs supplémentaires** au titre de « l'impôt sur la valeur locative ». La mise en œuvre des augmentations des « valeurs locatives » est également en cours dans le canton de Zurich, tandis que le canton de Bâle-Campagne a suspendu la mise en œuvre jusqu'à ce que la votation populaire ait eu lieu. D'autres cantons suivront avec des augmentations.

Par conséquent, **si la valeur locative n'est pas supprimée, les impôts augmenteront**. En cas de non au projet, une augmentation massive des valeurs locatives risque de se produire à plus ou moins long terme dans tous les cantons. **Seul un OUI dans les urnes permettra de mettre un terme à cette situation.**

### Exemple: Philippe Grandjean hérite de la maison de sa maman

La mère de Philippe Grandjean est décédée récemment des suites d'une longue maladie. Fils unique, ce mécanicien sur machines agricoles hérite de la modeste maison mitoyenne de sa maman à Vuadens. Il décide de quitter l'appartement qu'il loue à ce jour à Bulle et d'emménager dans cette maison. Il se réjouit particulièrement du petit jardin attenant. Mais lorsqu'il reçoit sa prochaine facture d'impôts, c'est la douche froide ; la valeur locative de la maison a catapulté sa facture fiscale à de nouveaux sommets. Il est également choqué par le fait qu'il n'a aucun revenu supplémentaire et que cette augmentation n'est due qu'à un revenu totalement fictif, inventé de toutes pièces par l'Etat pour obtenir plus d'argent. Philippe Grandjean ne comprend pas pourquoi le fisc le punit par une forte augmentation d'impôt. En réalité, il n'a pas plus de revenus à disposition qu'auparavant. Bien qu'il soit propriétaire de sa maison, son budget se retrouve alors plus serré qu'avant, non sans lui laisser un goût très amer.

### Abolir l'impôt sur la valeur locative renforce la responsabilité individuelle

La réforme de l'imposition de la propriété du logement est attendue depuis longtemps. S'endetter ne doit plus être encouragé par l'État. La réforme renforcera ainsi la responsabilité individuelle et permettra surtout d'habiter chez soi en toute sécurité à la retraite.

La responsabilité individuelle sera clairement renforcée et tout le monde en profitera. La réforme supprimera la valeur locative pour les logements occupés par leur propriétaire dans leur résidence principale ; en contrepartie, la déduction des frais d'entretien sera supprimée et la déduction des dettes privées sera également limitée. S'endetter ne sera alors plus rentable à long terme.

Les primo-accédants pourront en outre faire valoir une déduction limitée et dégressive des intérêts passifs, limitée à dix ans. Une déduction proportionnelle des intérêts passifs pour les biens immobiliers loués sera toutefois maintenue, de même que les déductions des frais d'entretien. Les cantons pourront par ailleurs continuer à autoriser des déductions pour les mesures énergétiques et environnementales. La déduction des travaux de conservation des monuments historiques restera également possible.

### L'abolition de la valeur locative réduit la charge fiscale multiple

**L'abolition de la valeur locative injuste réduira la charge fiscale multiple des propriétaires de logement.** Celui ou celle qui possède un bien immobilier paie des impôts sur la fortune sur le bien immobilier, des impôts sur le revenu sur un « loyer propre » fictif (valeur locative) et, dans de nombreux cantons, également des impôts fonciers. De plus, lors de la vente du logement, la plus-value est imposée par l'impôt sur les gains immobiliers.

Cela signifie que même avec l'impôt sur les gains immobiliers, les biens immobiliers sont traités différemment des autres éléments de la fortune, car normalement les gains en capital privés sont exonérés d'impôt en Suisse. Ce n'est pas le cas pour la propriété du logement. De plus, lors de la vente, de nombreux cantons prélèvent en plus des droits de mutation (ou impôts sur les « lods ») et exigent des frais d'authentification et de registre foncier.

Les impôts sur le revenu prélevés sur la valeur locative rendent l'acquisition d'un logement à usage personnel peu attrayante et souvent inabordable. La valeur locative est un obstacle inutile à la réalisation du souhait largement répandu de posséder son propre logement. **L'impôt sur le revenu prélevé sur la valeur locative renchérit et complique considérablement l'acquisition d'un logement en propriété.**

### **Une solution équilibrée pour les propriétaires**

L'acquisition d'un logement à usage personnel est un investissement à long terme. Celui ou celle qui achète un logement doit faire des calculs. Il est donc évident que les propriétaires immobiliers réfléchissent eux aussi à ce que signifie pour eux l'abolition de la valeur locative combinée à une réduction de la déduction des intérêts passifs et à la suppression de la déduction des frais d'entretien.

Pour la grande majorité des propriétaires de logements, la suppression de la valeur locative injuste pour les immeubles à usage propre est positive. Concrètement, l'appréciation dépend fortement de l'intérêt moyen payé pour les hypothèques. **Les propriétaires immobiliers ont tendance à profiter davantage de la suppression de la valeur locative lorsque les taux d'intérêt sont bas**, car lorsque les taux d'intérêt sont bas, les déductions fiscales pour les intérêts hypothécaires sont faibles et les impôts sont par conséquent plus élevés. En revanche, lorsque les taux d'intérêt sont élevés, les déductions sont plus importantes, ce qui rend la valeur locative moins pertinente.

### **Renoncer à la déduction des frais d'entretiens est avantageux à long terme**

Il faut toutefois tenir compte de la suppression de la déduction fiscale pour les frais d'entretien. C'est surtout l'observation sur une longue période qui est déterminante. **Le fait est que la suppression de l'imposition d'un « loyer propre » fictif en tant que revenu est, à long terme, avantageuse pour les propriétaires occupants et les propriétaires par étage.**

Certes, le système actuel d'imposition de la valeur locative et les déductions pour frais d'entretien permettent de réaliser des économies d'impôt certaines années. **Mais à plus long terme, le changement de système d'imposition de la propriété du logement et donc la suppression de l'imposition de la valeur locative en tant que revenu, associée à la suppression des déductions pour frais d'entretien, est un avantage pour la grande majorité des propriétaires de logement.** En effet, en règle générale, les dépenses d'entretien importantes et les déductions fiscales correspondantes n'interviennent qu'à des intervalles de temps assez longs.

En revanche, le « loyer propre » fictif doit être imposé chaque année comme un revenu. Il est donc nettement plus coûteux d'être imposé chaque année sur la valeur locative et de ne pouvoir faire une déduction que tous les deux ans, que d'avoir un impôt sur le revenu plus bas chaque année. Il faut également tenir compte du fait que lorsque des rénovations coûteuses sont effectuées, elles comprennent généralement des éléments qui augmentent la valeur. Aujourd'hui déjà, ces dépenses ne peuvent pas être déduites du revenu imposable

en tant qu'entretien, mais seulement lors de l'impôt sur les gains immobiliers.<sup>5</sup> Rien ne changera à cet égard.

## **Les déductions cantonales pour l'énergie et l'environnement restent possibles**

Les lois cantonales sur l'énergie exigent des propriétaires de maisons et d'étages des efforts conséquents. Les rénovations importantes des propriétaires incluent généralement des mesures d'amélioration énergétique de leur propre logement. **Les cantons pourront continuer à autoriser des déductions fiscales pour les dépenses liées à l'amélioration énergétique et aux mesures de protection de l'environnement pour les logements occupés par leur propriétaire.** La déduction des travaux d'entretien des monuments historiques restera aussi possible, tant sur le plan fédéral que cantonal.

---

<sup>5</sup> Les dépenses entraînant une plus-value ne peuvent être revendiquées qu'au moment de la vente du logement pour réduire l'impôt sur les gains immobiliers. Cette possibilité sera maintenue même en cas d'abolition de l'imposition de la valeur locative.

# OUI à une fiscalité équitable

La réforme de l'imposition de la propriété du logement est équilibrée et équitable. La valeur locative injuste sera supprimée, tandis que les possibilités de déductions seront également supprimées pour les logements en besoin propre. In fine, cette mesure est équitable sur toute la durée de possession d'un logement à usage personnel et encourage l'acquisition de ce dernier. Pour éviter les pertes fiscales dans les cantons touristiques, les cantons pourront en outre imposer les résidences secondaires occupées par leur propriétaire, via des lois cantonales propres à chaque canton, selon ses besoins. La réforme permettra ainsi une imposition équitable des résidences secondaires à usage personnel, qui seront également exonérées de l'impôt sur la valeur locative.

**Saisissons notre chance ! Le 28 septembre prochain,  
OUI à la suppression de la valeur locative !**

## **La majorité profitera de l'abolition de la valeur locative**

Selon les calculs de l'administration fédérale des contributions, la majorité des propriétaires de logements devraient profiter d'un taux d'intérêt moyen inférieur à 3.5 % pour les hypothèques.<sup>6</sup> Il existe des différences entre les « jeunes » et les « vieux » propriétaires ; les propriétaires âgés profiteront majoritairement de l'abolition de la valeur locative avec des taux d'intérêt hypothécaires moyens inférieurs à 5%. Pour les propriétaires plus jeunes, la valeur est légèrement supérieure à 3%. Ces différences s'expliquent par le fait que les jeunes propriétaires sont en général plus endettés que leurs aînés.

## **L'abolition de l'impôt injuste sur la valeur locative est juste pour tous**

L'abolition de l'impôt injuste sur la valeur locative permettra enfin le respect du mandat constitutionnel d'encouragement à la propriété du logement. Grâce à cette abolition, c'est un obstacle important à l'acquisition d'un logement en besoin propre qui sera enfin éliminé.

Le changement de système est également supportable pour la Confédération et les cantons. En vue des débats parlementaires, l'Administration fédérale des contributions (AFC) a procédé à une estimation qui a été récemment actualisée. Selon le niveau moyen des taux d'intérêt, il en résulte pour l'État des recettes supplémentaires ou une diminution des recettes.<sup>7</sup> Si le taux d'intérêt moyen est de 3% ou plus, la Confédération s'attend à des recettes supplémentaires. Si le taux d'intérêt est inférieur à 3%, la Confédération s'attend à une baisse des recettes. Cela signifie que les propriétaires de logement auront des frais de logement moins élevés grâce à la réforme. Les taux d'intérêt sont ceux que les propriétaires de logements en propriété paient effectivement pour leurs hypothèques.

## **Les opposants de gauche exagèrent énormément**

Sur la base de cette estimation, les opposants de gauche au projet peignent le Diable sur la muraille et parlent de pertes fiscales de 2.4 milliards de francs pour la Confédération et les cantons. Ce scénario se base sur un taux d'intérêt moyen de 1% de toutes les hypothèques. Or, ce scénario est totalement irréaliste. La grande majorité des propriétaires ne s'endettent pas au taux d'intérêt absolument le plus bas. Beaucoup se sont endettés avec des hypothèques fixes à long terme. C'est pourquoi, même en période de taux d'intérêt négatifs, le taux d'intérêt moyen des hypothèques était supérieur à 1%. Répéter sans cesse une absurdité ne la rendra pas plus pertinente.

Dans le canton de Berne, par exemple, l'administration fiscale s'attend à une baisse des recettes fiscales de 18 millions de francs au total pour le canton et les communes. Seule la suppression de la valeur locative des résidences secondaires, que le canton pourrait compenser par un impôt sur les résidences secondaires, y contribue. Sur un budget cantonal de 13 milliards de francs, la perte est, pour ainsi dire, infime. Pour les propriétaires bernois concernés, il représente en revanche un allègement financier conséquent. Les locataires profiteront également de la baisse du taux d'intérêt de référence !

## **Un compromis aussi favorable aux cantons touristiques**

L'arrêté fédéral concernant l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires fait partie de la solution politique trouvée par le Parlement pour abolir la valeur locative. Le

<sup>6</sup> Effets de répartition d'une réforme de l'imposition du logement : page 6

<sup>7</sup> Estimation actualisée des effets sur les recettes de la loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement – Administration fédérale des contributions

changement de système d'imposition de la propriété du logement s'applique aux résidences principales et secondaires occupées par leur propriétaire. **Les propriétaires de résidences principales et de résidences secondaires seront donc exonérés de l'impôt sur la valeur locative.** Afin de **limiter les pertes fiscales pour les cantons touristiques ayant une forte proportion de résidences secondaires**, l'arrêté fédéral permettra aux cantons de prélever un impôt foncier sur les résidences secondaires occupées par leur propriétaire. L'arrêté constitutionnel n'introduira pas de nouvel impôt en soi, mais les cantons disposeront de la possibilité d'introduire un tel impôt s'ils l'estiment nécessaire. Il s'agit d'une solution équilibrée et équitable, qui va dans le sens des cantons touristiques.

# **Conclusion: Supprimons enfin l'impôt sur la valeur locative ! OUI à l'arrêté fédéral sur les résidences secondaires**

Le 28 septembre, la votation sera cruciale. **L'imposition de la valeur locative est un impôt injuste, permettant de taxer un revenu fictif** dont les propriétaires de logement ne disposent tout simplement pas. Les familles et les personnes âgées sont particulièrement impactées par cette injustice. En outre, ce système encourage les gens à s'endetter.

La réforme proposée prévoit la suppression de l'imposition de cette valeur locative fictive pour les logements occupés par leur propriétaire, mais comprend également des adaptations des déductions fiscales pour les intérêts passifs et l'entretien des bâtiments. L'acquisition d'un logement à usage personnel doit être encouragée : les primo-accédants bénéficieront d'une déduction spéciale des intérêts passifs pendant 10 ans. **La Confédération prouve en outre que la suppression de la valeur locative profitera davantage aux revenus modestes. Ce projet est un vrai plus pour la classe moyenne.**

Seul « l'arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires » sera soumis au vote. Celui-ci permet aux cantons d'imposer les résidences secondaires à usage personnel afin de compenser les pertes fiscales dues à la suppression de l'impôt sur la valeur locative des résidences secondaires à usage personnel, en particulier dans les cantons touristiques. Cet arrêté est couplé à un second, qui prévoit la suppression de la valeur locative, l'un n'ira pas sans l'autre. **Par conséquent, qui veut supprimer la valeur locative doit OUI à l'arrêté fédéral sur les résidences secondaires.**

**Saisissons notre chance ! Le 28 septembre prochain,  
OUI à la suppression de la valeur locative !**

# Abitare in tutta serenità



Eigen-  
mietwert  
streichen

imposte-giuste.ch

28.09.25

**Sì**  
a imposte  
giuste

Votazione del 28 settembre

**Abolire il valore locativo!  
Sì a tasse eque.**

# **Abolire il valore locativo! Sì a imposte giuste.**

## **Sì all'abolizione dell'ingiusto valore locativo**

L'attuale imposizione fiscale sulla proprietà immobiliare è ingiusta. Penalizza i proprietari di immobili, soprattutto le famiglie, e grava pesantemente sugli anziani. **L'ingiustizia colpisce tutti coloro che possiedono, desiderano acquistare o ereditano un immobile.** Il valore locativo vanifica anche i sogni abitativi degli inquilini. Chiunque desideri acquistare un immobile deve fare i conti con questa ingiusta imposta sul valore locativo.

**Con il valore locativo, i proprietari di immobili pagano un'imposta su un reddito che non percepiscono.** Il reddito su cui si basa l'imposta è quindi da considerarsi fittizio. Lo Stato lo ha liberamente inventato. Particolarmente preoccupante: attraverso il valore locativo si premia l'indebitamento. E il rimborso dei debiti rappresenta uno svantaggio fiscale.

**Il 28 settembre cogliamo l'occasione di abolire l'ingiusto valore locativo!**

## **Sì all'abolizione del valore locativo per rafforzare la responsabilità individuale**

Una riforma dell'imposizione sulla proprietà immobiliare è necessaria da tempo. Lo Stato non darà più incentivi all'indebitamento. E questo andrà a vantaggio della collettività. **La responsabilità individuale sarà rafforzata.** Con questa riforma sarà abolito il valore locativo dell'abitazione di proprietà adibita a residenza primaria e per quelle secondarie. In cambio, la deduzione delle spese di manutenzione per gli immobili ad uso proprio sarà abolita e le deduzioni per i debiti privati saranno limitate. Il rimborso dei debiti non sarà più penalizzato fiscalmente. Gli acquirenti di un primo immobile ad uso proprio potranno beneficiare, per una durata di dieci anni, di una deduzione speciale. Per gli immobili in locazione rimarranno in vigore la deduzione per le spese di manutenzione e una deduzione proporzionale degli interessi passivi. I Cantoni potranno continuare a concedere deduzioni per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente. Anche la deduzione per i lavori di conservazione dei monumenti storici rimarrà in vigore sia a livello federale che cantonale.

**Il 28 settembre cogliamo l'occasione e aboliamo l'ingiusto valore locativo!**

## **Sì a una riforma equilibrata ed equa**

La riforma dell'imposizione della proprietà abitativa è equilibrata ed equa. L'ingiusto valore locativo scomparirà, ma al contempo le deduzioni per gli immobili ad uso proprio verranno abrogate. Nel complesso, la riforma si può considerare equa se si considera la durata della proprietà di un immobile ad uso proprio. L'imposta sul valore locativo fittizio scomparirà. Sarà invece incentivato il primo acquisto di un immobile. Per evitare perdite fiscali nei Cantoni a vocazione turistica, i Cantoni potranno tassare le case secondarie ad uso proprio con un'imposta sugli immobili. Questa imposta potrà essere adeguata a livello cantonale, in base alle esigenze di ciascun Cantone. La riforma consente in questo modo di avere una tassazione equa delle abitazioni secondarie. La spesa per l'abitazione viene alleggerita, le abitazioni secondarie saranno esentate dal valore locativo, ma potranno equamente essere tassate a livello cantonale.

**Il 28 settembre cogliamo l'occasione di abolire l'ingiusto valore locativo!**

## Il valore locativo penalizza assurdamente la proprietà immobiliare

Ai proprietari di immobili oggi viene attribuito un affitto fittizio quale reddito. Questo vale sia per le abitazioni primarie che per gli appartamenti di proprietà. Tuttavia, questo reddito non esiste. È puramente fittizio.

L'assurdità del valore locativo si evidenzia se paragonato ad altre componenti patrimoniali. Secondo la logica del valore locativo, il proprietario paga per «i costi di locazione». **Seguendo la stessa logica, un proprietario di un veicolo dovrebbe pagare le tasse per un abbonamento generale fittizio. Questo è assurdo.**

Per alleggerire lievemente il peso del valore locativo, i possessori di immobili possono oggi dedurre dalle imposte gli interessi ipotecari e gli investimenti volti al mantenimento del valore. Una magra consolazione. Sul lungo periodo pagano, infatti, decisamente delle imposte più elevate perché l'acquisto dell'immobile è sotto la propria responsabilità. E vengono penalizzati dallo Stato.

E particolarmente penalizzate sono le persone che, secondo la buona pratica svizzera, ripagano il debito durante lunghi anni. Con il pagamento dei debiti, infatti, spariscono anche le possibilità di deduzione. Per le famiglie oggi è difficile permettersi l'acquisto di una proprietà immobiliare. Il valore locativo alza ulteriormente l'asticella. E in età avanzata il peso del valore locativo diventa ancora più gravoso perché aumenta in modo esponenziale il peso dell'imposizione e porta gli anziani a dover vendere le proprie abitazioni.

L'ingiusto valore locativo deve essere finalmente abolito!

È importante sapere che

# Il decreto federale abolisce l'imposta sul valore locativo

**La riforma dell'imposizione della proprietà abitativa si compone di due oggetti:**

Oggetto A:

**«Decreto federale sul cambiamento di sistema dell'imposizione della proprietà abitativa» (Abrogazione del valore locativo)**

Oggetto B:

**«Decreto federale sull'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie»**

La votazione si terrà unicamente sull'oggetto B. I due oggetti sono correlati. L'oggetto A entra in vigore se l'oggetto B viene accolto. **Chi vuole finalmente abolire l'ingiusto valore locativo al momento del voto, deve accettare la possibilità di pagare una tassa sull'abitazione secondaria.**

Il decreto federale sull'imposta immobiliare cantonale, consente ai Cantoni di introdurre un'imposta sulle abitazioni secondarie ad uso proprio. Questo è particolarmente rilevante per i cantoni a vocazione turistica. Con questi introiti potranno infatti compensare le perdite di gettito derivanti dalla soppressione del valore locativo. La modifica costituzionale non introduce nuove imposte. I Cantoni avranno unicamente la possibilità di introdurre un'imposta di questo tipo.

<b>Decreto federale concernente l'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie (Abolizione del valore locativo)</b>	<b>Sì</b>
--	-----------

L'oggetto in votazione

# Abolire la tassa sul valore locativo!

Il prossimo 28 settembre gli aventi diritto di voto avranno la possibilità di abolire l'ingiusta tassa sul valore locativo. Bisogna cogliere questa opportunità! Saremo chiamati a votare sul **«Decreto federale sull'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie»**. Il decreto federale è direttamente legato alla **«Legge federale sul cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa»**.

**Questo significa che chi vuole abolire l'ingiusto valore locativo deve dire Sì al decreto federale sull'imposta immobiliare cantonale nell'ambito della proprietà abitativa.**

## Il valore locativo ingiusto è un'imposta fantasma

**Il valore locativo è un reddito fittizio** che viene imputato ai proprietari e alle proprietarie di immobili ad uso proprio ai fini del calcolo delle imposte. **Il valore locativo aumenta le imposte e rende più costoso il possesso di un immobile ad uso proprio.** Secondo la Costituzione federale, lo Stato dovrebbe promuovere la proprietà immobiliare. Tuttavia, con il valore locativo, in realtà fa esattamente l'opposto. Il valore locativo grava sulla proprietà abitativa primaria. **Il valore locativo rende più difficile l'acquisto di una proprietà abitativa e grava in modo particolare su famiglie e anziani.** Gli anziani sono particolarmente colpiti perché spesso hanno già estinto le loro ipoteche e non possono più dedurre gli interessi passivi. Vivere senza preoccupazioni è possibile solo senza il valore locativo. Per questo motivo il valore locativo deve essere abolito.

## **Una riforma equilibrata ed equa**

La soluzione elaborata dal Parlamento è equilibrata ed equa. **Il progetto abolisce il valore locativo della prima abitazione.** Allo stesso tempo, vengono limitate le possibilità di dedurre gli interessi passivi per l'abitazione di proprietà ad uso proprio. Per i primi acquirenti di immobili ad uso proprio è prevista una deduzione speciale al momento del primo acquisto di un immobile.

- Nel primo anno fiscale dopo l'acquisto: 10'000 franchi per coppia di coniugi, 5'000 franchi per gli altri contribuenti.
- Negli ulteriori anni fiscali si applica il 10 percento annuo in meno.

Se gli immobili ad uso proprio e quelli affittati fanno parte del patrimonio privato, per la deduzione degli interessi passivi si applica una regolamentazione speciale.<sup>1</sup>

Inoltre, i proprietari non potranno più dedurre le spese di manutenzione per la prima abitazione. Per gli immobili in locazione, le deduzioni rimangono possibili.<sup>[2]</sup> I **Cantoni possono continuare a concedere deduzioni per misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente.** Rimangono inoltre possibili le deduzioni per lavori di conservazione dei monumenti storici, purché tali lavori non siano sovvenzionati.

## **I Cantoni a vocazione turistica possono, in caso di necessità, compensare**

Il decreto federale sull'imposizione cantonale delle abitazioni secondarie, fa parte della soluzione politica adottata dal Parlamento per abolire il valore locativo dell'abitazione primaria. Il cambiamento di sistema nell'imposizione della proprietà immobiliare si applica alle abitazioni primarie e secondarie ad uso proprio. Per limitare le perdite fiscali dei Cantoni a vocazione turistica con un'alta percentuale di abitazioni secondarie, il decreto federale consente ai Cantoni di introdurre un'imposta sulle abitazioni secondarie. Il decreto costituzionale non introduce una nuova imposta, ma i Cantoni hanno la possibilità di introdurla con una legge cantonale. **Si tratta di una soluzione equilibrata ed equa che tiene conto delle esigenze dei Cantoni a vocazione turistica.**

---

<sup>1</sup> Per gli immobili affittati e dati in locazione nel patrimonio privato, possono continuare ad essere dedotte le spese di manutenzione, le spese di ripristino di immobili di nuova acquisizione, i premi assicurativi e le spese di amministrazione da parte di terzi.

<sup>2</sup> La deduzione degli interessi passivi per gli immobili facenti parte del patrimonio privato che sono affittati in toto in parte viene effettuata secondo il cosiddetto metodo «proporzionale-restrittivo».

### **La famiglia Bianchi acquista un appartamento**

Marco e Sara Bianchi desiderano acquistare un appartamento di proprietà. Il capitale proprio necessario è disponibile, così come il budget per il pagamento degli interessi e dell'ammortamento. Il commercialista fa notare alla giovane famiglia l'aumento delle imposte. Il valore locativo dell'abitazione comporta un carico fiscale più elevato. È già abbastanza difficile acquistare una casa di proprietà. Ma lo Stato mette un ulteriore ostacolo alla famiglia. I giovani coniugi sono delusi dal fatto che la politica non abbia già da tempo abolito il valore locativo.

Argomenti a favore della riforma

# Sì all'abolizione dell'ingiusto valore locativo

L'attuale imposizione fiscale sulla proprietà immobiliare è ingiusta. Penalizza in particolare le famiglie e grava pesantemente sugli anziani. L'ingiustizia colpisce tutti coloro che possiedono, desiderano acquistare o ereditare un immobile. Il valore locativo distrugge anche i sogni abitativi degli inquilini. Tutti coloro che desiderano acquistare un immobile devono fare i conti con l'ingiusta imposta sul valore locativo.

Con il valore locativo, i proprietari di immobili pagano un'imposta su un reddito che non esiste. Il reddito su cui si basa l'imposta è fittizio. Lo Stato lo ha inventato di sana pianta. Particolarmente fastidioso: con il valore locativo viene premiato l'indebitamento. E il rimborso dei debiti diventa uno svantaggio fiscale.

**Il 28 settembre cogliamo l'occasione di abolire l'ingiusto valore locativo!**

## Il valore locativo è una imposta pericolosa

Il valore locativo venne introdotto perché lo Stato aveva bisogno di denaro durante la crisi degli anni 30 del secolo scorso. Si tratta dunque di una vera e propria tassa di guerra e di crisi. Quella che era una misura provvisoria è diventata una realtà che dura da decenni, una realtà ingiusta per tutti i proprietari di immobili. Sono interessati tutti coloro che possiedono un immobile, che intendono in futuro acquistarne uno o che potrebbero ereditarlo.

Ai proprietari viene aggiunto al reddito un canone di locazione fittizio. Ciò comporta un aumento delle imposte e una maggiore *progressività*. Si tratta di una procedura assurda e unica al mondo in questa forma. **Con il valore locativo viene tassato un reddito che non esiste.** Si tratta di un'imposta fantasma. L'abolizione di questa imposta ingiusta e dannosa è attesa da tempo.

## **La tassazione della proprietà immobiliare è ingiusta**

Il paragone con altre componenti del patrimonio evidenzia l'ingiustizia e l'assurdità della tassazione della proprietà immobiliare. **A chi verrebbe in mente di aggiungere il leasing di un'auto al reddito imponibile dei proprietari di auto? A nessuno.** Chi aggiungerebbe il noleggio degli sci al reddito imponibile di una proprietaria di attrezzatura da sci o chi aggiungerebbe il canone di locazione di una barca a vela al reddito di un proprietario di barca a vela per generare ulteriori imposte? Nessuno. In effetti, non vi è alcun motivo ragionevole per cui lo Stato debba tassare i camper, le barche, le opere d'arte o le automobili in modo diverso dalla proprietà immobiliare. Pertanto, l'ingiusta imposizione sulla proprietà immobiliare con un valore locativo fittizio dovrebbe essere finalmente abolita.

## **L'imposta sul valore locativo è in contrasto con la Costituzione federale**

L'imposta sul valore locativo è in contrasto con l'obiettivo della promozione della proprietà abitativa. Tale obiettivo è sancito dalla Costituzione federale (art. 108 cpv. 1 Cost.). Ed è corretto sia così. **I proprietari di proprietà immobiliari portano responsabilità e rafforzano la collettività. Tuttavia, invece di promuovere la proprietà abitativa, questa viene penalizzata con un'imposta speciale.** Il cambiamento di sistema nell'imposizione della proprietà abitativa abolisce finalmente l'ingiusta imposta speciale sul valore locativo per i proprietari della prima casa. Così facendo lo svantaggio scompare.

## L'imposta sul valore locativo in età avanzata si trasforma in un'ipoteca

Il vivere una vita in autonomia è un tema che nella terza età è molto sentito. Questo include la possibilità di poter rimanere nella propria abitazione il più a lungo possibile. Il valore locativo ostacola questo obiettivo, impedendo agli anziani di vivere una vita sicura e senza preoccupazioni. Colpite in particolare sono le persone della classe medio-bassa. **Il valore locativo allontana in particolare la classe medio-bassa dalla proprietà immobiliare.** Questo è ingiusto. In caso di una rendita pensionistica esigua, l'elevato carico fiscale derivante dal valore locativo mette a dura prova le famiglie. Chi ha estinto la propria ipoteca è colpito con tutta la forza dell'imposta sul valore locativo. Non è infatti più possibile dedurre gli interessi passivi. È una situazione amara per chi ha lavorato duramente e risparmiato per realizzare il sogno di una casa propria. Il reddito fittizio rappresenta tuttavia un onere fiscale per tutti. Lo studio [Wohnraum 2025](#) condotto dal servizio Moneypark e da Helvetia mostra addirittura che un pensionato su tre è costretto a vendere la propria casa.

### La signora Rossi (78) deve lasciare il suo amato appartamento

I coniugi Rossi vivevano in modo modesto. Hanno lavorato duramente durante la loro vita e sono riusciti a mettere da parte qualcosa. Con i loro risparmi hanno acquistato un appartamento di proprietà. Dopo l'acquisto, hanno dovuto constatare che con il valore locativo il loro carico fiscale era aumentato notevolmente. Finché entrambi lavoravano, era ingiusto, ma ancora sostenibile. La situazione è peggiorata dopo il pensionamento. E quando Giovanni Rossi è deceduto, per Rita Rossi le cose si sono fatte davvero difficili. Alla modesta pensione si aggiungeva ancora una salata tassa da pagare. La signora Rossi riteneva ingiusto che lo Stato penalizzasse le persone parsimoniose. Tuttavia, non è servito a nulla. Ha dovuto lasciare il suo amato appartamento.

## L'abolizione della tassa sul valore locativo rafforza la previdenza vecchiaia

La proprietà immobiliare è anche parte integrante della previdenza per la vecchiaia. Tuttavia, l'imposta sul valore locativo che porta ad un aumento importante del carico fiscale, compromette questo aspetto. Vivere in una casa di proprietà in età avanzata diventa più oneroso. Molti proprietari immobiliari hanno risparmiato per tutta la vita per poter vivere una vecchiaia senza debiti e in sicurezza. L'onere di un'imposta

fittizia sul valore locativo mina questa sicurezza finanziaria durante la pensione. Il valore locativo fittizio fa aumentare l'imposta sul reddito. La proprietà immobiliare della prima casa dovrebbe essere una parte efficace della previdenza per la vecchiaia e non rappresentare un onere aggiuntivo. Particolarmente colpiti sono gli anziani con redditi bassi, che hanno investito i propri risparmi nella casa di proprietà. **Nel peggiore dei casi, sono costretti a vendere la propria casa per sostenere il carico fiscale.**

Il capitale del 2° e 3° pilastro della previdenza vecchiaia può essere prelevato prima del pensionamento per facilitare l'acquisto di un'abitazione. Senza questo capitale proprio, molti proprietari di immobili non potrebbero permettersi di acquistare una casa, come chiaramente dimostrato da uno studio della Scuola universitaria professionale di Lucerna, secondo il quale almeno il 58% degli intervistati ha utilizzato i fondi previdenziali per finanziare l'acquisto di un immobile.<sup>[1]</sup> Tuttavia, tutti coloro che hanno investito in un immobile in vista della pensione saranno colpiti ancora più duramente dal valore locativo proprio al momento del pensionamento. In età pensionabile si è penalizzati dal punto di vista fiscale per aver fatto una scelta responsabile. E questo, anche dal punto di vista dello Stato, è un errore. La responsabilità individuale deve essere premiata, perché chi provvede al proprio futuro in modo responsabile non grava sullo Stato sociale e sulla collettività.

## L'abolizione della tassa sul valore locativo allevia la classe media

Gli oppositori, sostengono che dall'abolizione del valore locativo beneficeranno soprattutto i ricchi. Ma questo non corrisponde a verità. Il Dipartimento delle finanze ha esaminato gli effetti distributivi della riforma della tassazione della proprietà immobiliare e ha constatato che «se si classificano le economie domestiche in base al loro reddito imponibile prima della tassazione del valore locativo, **la riforma comporta una riduzione assoluta del reddito imponibile che sarebbe maggiore per le economie domestiche a basso reddito rispetto a quelle a reddito elevato.»<sup>2</sup>**

<sup>21</sup> Fondi previdenziali per il finanziamento della proprietà immobiliare: come e da chi vengono utilizzati? [https://hub.hslu.ch/ifz/wp-content/blogs.dir/165/files/sites/6/2011/05/18D\\_Seiler1.pdf](https://hub.hslu.ch/ifz/wp-content/blogs.dir/165/files/sites/6/2011/05/18D_Seiler1.pdf) Fondi previdenziali per il finanziamento della proprietà immobiliare: come e da chi vengono utilizzati? [https://hub.hslu.ch/ifz/wp-content/blogs.dir/165/files/sites/6/2011/05/18D\\_Seiler1.pdf](https://hub.hslu.ch/ifz/wp-content/blogs.dir/165/files/sites/6/2011/05/18D_Seiler1.pdf)

<sup>2</sup> Effetti distributivi di una riforma dell'imposizione della proprietà immobiliare: pagina

<sup>3</sup> <https://www.estv2.admin.ch/stp/notizen/stp-notizen-2025-verteilwirkungen-emw-de.pdf>, <https://www.estv2.admin.ch/stp/notizen/stp-notizen-2025-verteilwirkungen-emw-de.pdf>

La riforma ha effetti distributivi complessi, che dipendono fortemente dal livello dei tassi d'interesse. Con un tasso d'interesse medio sul debito inferiore al 3,5%, la maggioranza della popolazione si trova in una situazione migliore. Tuttavia, le famiglie a basso reddito e le persone anziane beneficiano in misura leggermente maggiore del cambiamento del sistema di imposizione della proprietà immobiliare (si veda il fact sheet. fact sheet sugli effetti distributivi).

In definitiva, tuttavia, ne beneficerà la grande maggioranza. L'abolizione dell'imposta sul valore locativo riguarda tutti gli immobili ad uso proprio. In futuro, i proprietari immobiliari che utilizzeranno i propri immobili non dovranno più pagare un «canone locativo» dichiarato come reddito fittizio. L'imposta fittizia sul valore locativo viene abolita.

### **L'abolizione dell'imposta sul valore locativo a favore delle famiglie**

Il forte aumento dei prezzi immobiliari rende oggi estremamente difficile per i giovani acquistare una proprietà immobiliare. **L'imposta sul valore locativo rende ancora più gravoso il costo già elevato della proprietà immobiliare.** La deduzione speciale degli interessi passivi privati prevista per i primi acquirenti di immobili ad uso proprio facilita l'acquisto di una proprietà soprattutto alle giovani famiglie, riducendo l'onere finanziario nella fase iniziale.

### **L'abolizione dell'imposta sul valore locativo alleggerisce il peso dell'acquisto di un primo immobile per le famiglie, in particolare in edifici di nuova costruzione**

Secondo uno studio della [Raiffeisenbank](#), con un tasso d'interesse ipotetico dell'1,75%, tutti i proprietari di immobili pagherebbero molto meno in termini di imposta sul reddito grazie all'abolizione del valore locativo. Tuttavia, **i maggiori beneficiari sarebbero le coppie sposate e le famiglie che acquistano la loro prima casa.** Il motivo è che nei primi dieci anni dopo l'acquisto possono far valere la deduzione limitata degli interessi passivi, un vantaggio di cui i proprietari di lunga data non possono più usufruire. Se si tratta inoltre di un immobile di nuova costruzione, questi acquirenti beneficiano di un doppio vantaggio, poiché nei primi anni i costi di manutenzione sono particolarmente bassi. Un effetto simile, anche se più debole, si riscontra anche per i proprietari individuali di immobili di nuova costruzione.

### **Una bocciatura della riforma premia chi riduce il debito**

**Il valore locativo combinato alla deduzione degli interessi passivi non è in linea con lo spirito svizzero.** Incoraggia l'indebitamento. Chi ha debiti ipotecari più elevati possibile può ridurre il proprio carico fiscale. Chi risparmia e paga aumenta la propria imposta. Di conseguenza, è possibile dedurre fiscalmente meno interessi passivi dal «canone di locazione» fittizio. Il proprietario di un'abitazione è penalizzato con un'imposta sul reddito più elevata per aver ridotto il proprio debito. L'abolizione del valore locativo e la conseguente limitazione della deduzione degli interessi passivi incentivano il rimborso delle ipoteche e rafforzano la stabilità finanziaria dei singoli.

Il sistema attuale di deducibilità fiscale degli interessi ipotecari crea invece un incentivo erroneo a mantenere elevati i livelli di indebitamento. Di conseguenza, la Svizzera presenta il più alto indebitamento privato pro capite al mondo. I cittadini svizzeri hanno in media un debito di 120 000 franchi pro capite. Secondo l'OCSE, il debito delle economie domestiche

---

(vgl. Fact Sheet zu den Verteilungswirkungen).

svizzere supera il doppio del loro reddito annuo disponibile e ammonta al 224,5% del reddito netto. L'elevato indebitamento rappresenta un rischio per le famiglie, l'economia nazionale e il settore finanziario, rendendo la popolazione e il mercato immobiliare più vulnerabili alle crisi economiche. **La riduzione del debito ha un effetto stabilizzante sui mercati immobiliari e contribuisce alla stabilità dei mercati finanziari.** E questo va a vantaggio di tutta la popolazione e dell'economia, e rafforza la Svizzera.

## L'abolizione del valore locativo riduce la burocrazia

Nel contesto della determinazione del valore locativo, le autorità fiscali devono sostenere **notevoli oneri amministrativi** legati alla stima e i costi per il calcolo e la determinazione dei valori locativi di mercato. L'imposizione del valore locativo e le relative deduzioni richiedono ai contribuenti di fornire informazioni dettagliate nelle dichiarazioni dei redditi. La verifica delle dichiarazioni del valore locativo e delle spese immobiliari comporta infatti un **elevato onere di controllo per le autorità fiscali**.

In molti casi, la determinazione del valore locativo è piuttosto schematica e comporta una certa arbitrarietà. Da qui nasce una disparità di trattamento tra i proprietari di immobili ad uso proprio all'interno e all'esterno del Cantone. **L'imposizione del valore locativo è quindi molto controversa** e porta ripetutamente a lunghi e costosi procedimenti giudiziari.

## Una bocciatura della riforma porterà ad un'esplosione delle imposte

L'unico scopo dell'imposta sul valore locativo degli immobili è quello di alimentare le casse dello Stato. Con la rivalutazione degli immobili, i Cantoni possono di colpo aumentare in modo massiccio le entrate fiscali. **Questo significa che il valore locativo pende come una spada di Damocle sulle teste dei proprietari di immobili. Quando lo Stato ha bisogno di denaro, aumenta il valore fiscale degli immobili e, di conseguenza, anche il valore locativo.**

Esempi attuali: nel **Canton Argovia**, secondo l'ufficio delle imposte, la revisione della legge che prevede la ridefinizione dei valori locativi fittizi degli immobili ad uso proprio a partire dal 1° gennaio 2025 comporterà un aumento delle entrate cantonali di circa 30 milioni di franchi e un aumento delle entrate comunali di 24 milioni di franchi. I proprietari di immobili ad uso proprio dovranno quindi versare al fisco circa 50 milioni di franchi in più di «imposta sul valore locativo». Anche nel **Canton Zurigo** è già in corso l'attuazione degli aumenti dei «valori locativi», mentre il Cantone di Basilea Campagna ha sospeso l'attuazione fino allo svolgimento della votazione popolare. Altri Cantoni seguiranno con aumenti.

Conclusione: **se il valore locativo non verrà abolito, le imposte aumenteranno.** In caso di un no al progetto di legge, prima o poi in tutti i cantoni si profilerà un massiccio aumento dei valori locativi. Solo un Sì alle urne potrà impedire che questo accada.

## **Paolo Bernasconi eredita la casa della madre**

Dopo una lunga malattia, la madre di Paolo Bernasconi è recentemente venuta a mancare. Essendo figlio unico, il macchinista eredita la modesta villetta a schiera a Daro. Decide di lasciare l'appartamento in affitto a Bellinzona e di trasferirsi nella casa della madre. È particolarmente entusiasta del giardino. Tuttavia, quando riceve la decisione di imposizione, rimane sorpreso. Il valore locativo della casa ha fatto aumentare notevolmente le sue imposte. È sconvolto anche perché non ha alcun reddito. Si tratta di una tassa su un reddito fittizio. Lo Stato l'ha inventata di sana pianta per fare cassetta. Bernasconi non capisce perché il fisco lo punisca con un aumento così considerevole delle tasse. In realtà non ha più reddito a disposizione rispetto a prima. Nonostante la casa di proprietà, il suo budget è lo stesso di prima. È una situazione amara.

# **Sì all'abolizione della tassa sul valore locativo per rafforzare la responsabilità individuale**

La riforma della tassazione della proprietà immobiliare è necessaria da tempo. L'indebitamento non deve più essere incentivato dallo Stato. La riforma rafforza la responsabilità individuale e, soprattutto, garantisce un alloggio sicuro nella terza età.

La responsabilità individuale sarà rafforzata e tutti ne trarranno vantaggio. Con la riforma viene abolito il valore locativo per gli immobili di proprietà ad uso proprio della residenza primaria e delle residenze secondarie. In cambio sarà abolita la deduzione per le spese di manutenzione. Anche la deduzione dei debiti privati sarà limitata. A lungo termine non converrà più indebitarsi. I primi acquirenti potranno beneficiare di una deduzione degli interessi passivi limitata ad un periodo di dieci anni. Questa deduzione diminuisce in proporzione percentuale. Sarà invece mantenuta la deduzione proporzionale degli interessi passivi per gli immobili affittati, così come le deduzioni per le spese di manutenzione. I Cantoni potranno continuare a consentire deduzioni per misure di risparmio energetico e di protezione

dell'ambiente. Sarà inoltre possibile effettuare la deduzione dei lavori di conservazione dei monumenti storici.

## **Il 28 settembre cogliamo l'occasione di abolire l'ingiusto valore locativo!**

### **L'abolizione del valore locativo riduce il carico fiscale multiplo**

**L'abolizione dell'ingiusto valore locativo riduce l'onere fiscale multiplo che grava sui proprietari e le proprietarie di immobili.** Chi possiede un immobile paga l'imposta sulla sostanza, l'imposta sul reddito su un «affitto fittizio» (valore locativo) e, in molti Cantoni, anche l'imposta fondiaria. Inoltre, in caso di vendita dell'abitazione di proprietà, l'incremento di valore è tassato con l'imposta sull'utilità da sostanza immobiliare. Questo significa che anche con l'imposta sull'utilità da sostanza immobiliare gli immobili sono trattati in modo diverso dagli altri elementi del patrimonio, poiché normalmente in Svizzera gli introiti privati da capitale sono esenti da imposta. Solo nel caso della proprietà abitativa non è così. A ciò si aggiunge il fatto che molti Cantoni applicano un'imposta sul trasferimento di proprietà e richiedono il pagamento delle tasse di autenticazione e di registrazione a registro fondiario.

Le imposte sul reddito relative al valore locativo dell'abitazione propria rendono l'acquisto di un immobile ad uso proprio poco attraente e spesso proibitiva. Il valore locativo è un ostacolo inutile alla realizzazione del desiderio diffuso di possedere una casa propria. È un dato di fatto: l'imposta sul reddito relativa al valore locativo rende l'acquisto di un immobile ad uso proprio molto più oneroso e difficile.

### **Una soluzione equilibrata per i proprietari di immobili**

L'acquisto di un immobile ad uso proprio è un investimento a lungo termine. Chi acquista un immobile deve saper far di conto. È quindi comprensibile che anche i proprietari di immobili si interroghino sulle conseguenze dell'abolizione del valore locativo, combinata con la riduzione della deduzione degli interessi passivi e la soppressione della deduzione delle spese d'esercizio.

Per la grande maggioranza dei proprietari di immobili ad uso abitativo, l'abolizione dell'ingiusto valore locativo è positiva. Concretamente, la valutazione dipende fortemente dal tasso d'interesse medio pagato per le ipoteche. **In linea di massima, i proprietari di immobili beneficiano maggiormente dell'abolizione del valore locativo quando i tassi d'interesse sono bassi**, perché in tal caso le deduzioni fiscali per gli interessi ipotecari sono limitate e le imposte sono di conseguenza più elevate. Quando i tassi d'interesse sono elevati, invece, sono possibili deduzioni più elevate, rendendo meno rilevante il valore locativo.

## **La rinuncia alla deduzione per la manutenzione è vantaggiosa a lungo termine**

L'abolizione della deduzione fiscale per le spese di manutenzione deve essere tuttavia tenuta in considerazione. In questo caso soprattutto una valutazione su un periodo di tempo pluriennale è determinante. Il fatto è che l'abolizione della tassazione di un «affitto proprio» fittizio come reddito è vantaggiosa a lungo termine per i proprietari di case e appartamenti ad uso proprio. Sebbene l'attuale sistema di tassazione del valore locativo e le deduzioni per le spese di manutenzione comportino un risparmio fiscale in singoli anni, **a lungo termine il cambiamento del sistema di tassazione della proprietà immobiliare e quindi l'abolizione della tassazione del valore locativo come reddito, unitamente all'abolizione delle deduzioni per le spese di manutenzione, sono vantaggiosi per la stragrande maggioranza dei proprietari di immobili.** Infatti, di norma, le spese di manutenzione elevate e le relative deduzioni fiscali si verificano solo a intervalli di tempo molto lunghi. Al contrario, il «canone fittizio» deve essere tassato ogni anno come reddito. È quindi molto più oneroso tassare ogni anno il valore locativo e poter effettuare una deduzione solo dopo anni, piuttosto che pagare ogni anno un'imposta sul reddito più bassa. Va inoltre osservato che quando vengono effettuati lavori di ristrutturazione costosi, questi solitamente comprendono anche componenti che aumentano il valore dell'immobile. Queste spese non possono essere dedotte dal reddito imponibile come spese di manutenzione, ma solo nell'ambito dell'imposta sugli utili immobiliari.<sup>[3]</sup> Questo non cambierà.

## **Le detrazioni cantonali per l'energia e l'ambiente saranno mantenute**

Le leggi cantonali sull'energia impongono costi elevati ai proprietari di case e di appartamenti. Gli interventi di ristrutturazione di grande entità su immobili di proprietà comprendono spesso anche misure volte a migliorarne l'efficienza energetica. **I Cantoni potranno continuare a concedere deduzioni fiscali per le spese sostenute per migliorie legate all'efficienza energetica e adottare misure di protezione dell'ambiente sugli immobili di proprietà.**

Continueranno ad essere possibili la deduzione dei lavori di conservazione dei monumenti storici, sia a livello federale che cantonale.

---

<sup>3</sup> Le spese che aumentano il valore possono essere fatte valere solo al momento della vendita dell'abitazione di proprietà per ridurre l'imposta sugli utili immobiliari. Questa possibilità rimane anche con l'abolizione dell'imposizione del valore locativo

# Sì a tasse eque

La riforma della tassazione della proprietà immobiliare è equilibrata ed equa. L'ingiusto valore locativo viene eliminato, ma al contempo vengono abolite anche le possibilità di deduzione per gli immobili ad uso proprio. Nel complesso, ciò è equo per tutta la durata del possesso di un immobile ad uso proprio e promuove la proprietà immobiliare. L'imposta fittizia basata su un valore locativo fittizio sarà eliminata. Per evitare perdite fiscali nei Cantoni a vocazione turistica, i Cantoni potranno tassare le abitazioni secondarie ad uso proprio. Questo avverrà secondo le necessità e a livello cantonale, ogni Cantone secondo le proprie necessità. La riforma consente così una tassazione equa delle abitazioni secondarie. La spesa per l'abitazione è alleggerita, le abitazioni secondarie ad uso proprio saranno anch'esse esentate dall'imposta sul valore locativo, ma potranno essere tassate a livello cantonale. Questo è equo.

**Il 28 settembre cogli la possibilità di abolire l'ingiusto valore locativo!**

## La maggioranza beneficerà dall'abolizione del valore locativo

Secondo i calcoli dell'Amministrazione federale delle contribuzioni, la maggior parte dei proprietari di immobili residenziali dovrebbe beneficiare in particolare di un tasso ipotecario medio inferiore al 3,5%.<sup>[41]</sup> Esistono differenze tra i proprietari di immobili residenziali più giovani e quelli più anziani. I proprietari più anziani beneficiano in maggioranza dell'abolizione del valore locativo con tassi ipotecari medi inferiori al 5,0%. Per i più giovani, il valore è di poco superiore al 3,0%. Le differenze sono dovute al fatto che i proprietari più giovani sono generalmente più indebitati rispetto a quelli più anziani. Essi approfittano dell'attuale possibilità di deduzione degli interessi passivi.

<sup>41</sup> Effetto distributivo di una riforma della tassazione della proprietà immobiliare: pagina 6, <https://www.estv2.admin.ch/stp/notizen/stp-notizen-2025-verteilwirkungen-emw-de.pdf>

## L'abolizione dell'ingiusta imposta sul valore locativo è equa per tutti.

L'abolizione dell'ingiusta imposta sul valore locativo prende finalmente sul serio il mandato costituzionale di promuovere la proprietà abitativa. **Un'imposta ingiusta scomparirebbe.** Acquistare un immobile di proprietà è già abbastanza difficile. Con l'abolizione del valore locativo sarà eliminato un ostacolo significativo all'acquisto di un alloggio di proprietà.

Il cambiamento di sistema è sostenibile sia per la Confederazione che per i Cantoni. In vista del dibattito parlamentare, l'Amministrazione federale delle contribuzioni (AFC) ha effettuato una stima che è stata recentemente aggiornata. A seconda del livello medio dei tassi d'interesse, lo Stato registrerà un aumento o una diminuzione delle entrate.<sup>[51]</sup> **Con un tasso d'interesse medio del 3% o superiore, la Confederazione prevede un aumento delle entrate. Con un tasso inferiore al 3%, la Confederazione prevede invece una diminuzione delle entrate. Questo significa che dopo la revisione fiscale i proprietari di immobili avranno costi abitativi più bassi.** I tassi d'interesse sono quelli effettivamente pagati dai proprietari di immobili per le loro ipoteche.

## Gli oppositori esagerano in modo smisurato

Gli oppositori contrari al progetto, in base a stime, dipingono uno scenario catastrofico e parlano di perdite fiscali pari a 2,4 miliardi di franchi per la Confederazione e i Cantoni. Questo scenario si basa su un tasso d'interesse medio dell'1,0% su tutte le ipoteche. Tuttavia, tale scenario non ha alcun riscontro nella realtà. **La stragrande maggioranza dei proprietari immobiliari non si indebita a tassi d'interesse bassissimi.** Molti hanno contratto ipoteche a lungo termine a tasso fisso. Pertanto, anche nella fase di tassi d'interesse negativi, il tasso medio per le ipoteche era superiore all'1,0%. Le affermazioni infondate rimangono tali, anche se costantemente ripetute.

Nel Canton Berna, l'ufficio delle contribuzioni prevede una riduzione complessiva delle entrate fiscali per il Cantone e i Comuni pari a 18 milioni di franchi. Di questi, la sola abolizione del valore locativo delle case secondarie, che il Cantone potrebbe compensare con un'imposta sulle seconde case, incide per 10 milioni di franchi. Rispetto al bilancio cantonale di 13 miliardi di franchi, la perdita è da considerarsi esigua. Per i proprietari di immobili residenziali berneschi interessati, invece, si tratta di un notevole alleggerimento finanziario. (Del resto, anche gli inquilini beneficiano della riduzione del tasso di riferimento).

<sup>51</sup>

<https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuerpolitik/steuerpolitische-dossier/wohneigentumsbesteuerung/schaetzungen-estv.html>

## **Un compromesso che soddisfa i Cantoni a vocazione turistica**

Il decreto federale sull'imposta cantonale sulle case secondarie fa parte della soluzione politica trovata dal Parlamento per abolire il valore locativo. Il cambiamento di sistema nell'imposizione della proprietà immobiliare si applica alle abitazioni primarie e secondarie ad uso proprio. I proprietari che utilizzano a fini propri le loro abitazioni primarie e secondarie saranno quindi esentati dall'imposta sul valore locativo. **Affinché le perdite fiscali per i Cantoni a vocazione turistica con un'alta percentuale di abitazioni secondarie rimangano limitate, il decreto federale consente ai Cantoni di prelevare un'imposta sugli immobili di proprietà utilizzati come abitazione secondaria.** Il decreto costituzionale non introduce una nuova imposta, ma offre ai Cantoni la possibilità di introdurla. **Si tratta di una soluzione equilibrata ed equa che va incontro alle esigenze dei Cantoni a vocazione turistica.**

## **In conclusione: Per abolire l'imposta sul valore locativo votiamo Sì al decreto decreto federale sulle abitazioni secondarie**

Il 28 settembre saremo chiamati a votare su un tema importante relativo all'abolizione del valore locativo. **La tassazione del valore locativo è un'imposta ingiusta.** Con il valore locativo viene tassato un reddito fittizio che i proprietari di immobili non percepiscono effettivamente. E questo è ingiusto. Le famiglie e gli anziani sono particolarmente penalizzati da questo sistema che incoraggia l'indebitamento.

La riforma proposta prevede l'abolizione della tassazione del valore locativo fittizio per le abitazioni di proprietà ad uso proprio, ma comporta anche adeguamenti delle deduzioni fiscali per gli interessi passivi e la manutenzione degli immobili. L'acquisto di abitazioni di proprietà ad uso proprio deve essere incentivato: i primi acquirenti beneficiano di una deduzione speciale degli interessi passivi per dieci anni. **La Confederazione dimostra che l'abolizione del valore locativo andrà a vantaggio soprattutto dei redditi più bassi. Si tratta di un progetto a favore della classe media.**

Alle urne si voterà solo sull'«decreto federale relativo all'imposta cantonale sugli immobili secondari». Questo consente ai Cantoni di tassare le abitazioni secondarie per compensare le perdite fiscali dovute all'abolizione del valore locativo delle abitazioni secondarie ad uso proprio, in particolare nei Cantoni a vocazione turistica. I due progetti sono collegati. **Chi desidera abolire il valore locativo dice Sì al decreto federale sulle abitazioni secondarie.**

# **Höhere Steuern für den Mittelstand.**

**NEIN** zum Systemwechsel  
Liegenschaftssteuern

**am 28. September 2025**

- **500 Franken mehr Steuern pro Haushalt**
- **Mietende zahlen drauf**
- **Die Kantone müssen die Steuern erhöhen**

Am 28. September 2025 wird die Stimmbevölkerung über den Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern abstimmen. Dieser Systemwechsel verknüpft die Abschaffung des Eigenmietwerts mit der Option für die Kantone, eine neue Liegenschaftsteuer auf Zweitwohnungen einzuführen. Der Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern begünstigt einseitig die Reichen mit rund zwei Milliarden Franken. Die Kantone haben bereits angekündigt, dass sie zur Kompensation die Steuern für den Mittelstand erhöhen müssten. Konkret müssen zum Ausgleich die Haushalte jährlich 500 Franken mehr Steuern bezahlen. Der Kanton Tessin schätzt, dass er seine Steuern um 7,5% steigen würden – im Kanton Zürich wären es 3%.

**Aus diesen Gründen sagen wir am 28. September 2025 Nein zum Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern!**

# Inhalt

500 Franken mehr Steuern pro Haushalt	4
Die Kantone müssen die Steuern erhöhen	5
Mietende zahlen drauf	6
Die Reichen profitieren	8
Verluste in zweistelliger Milliardenhöhe	10
Es droht ein Sanierungsstopp in der Schweiz	11
Bundesrat: «Andere Projekte im Vordergrund»	12
Ein Anstieg der Immobilienpreise um 13%	13
Bergkantone und Tourismusgemeinden sind besorgt	14
«Die Reform schadet Haushalten mit tiefen und mittleren Einkommen»	15
Ein breites Bündnis lehnt den Systemwechsel ab	16
Fazit: Die Reichen profitieren – der Mittelstand bezahlt	17

# 500 Franken mehr Steuern pro Haushalt

Der Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern wird gravierende Konsequenzen für Bund, Kantone, Gemeinden sowie die breite Bevölkerung haben. Aktualisierten Schätzungen zufolge (Stand: Mai 2025) belaufen sich die erwarteten Steuerausfälle für Bund, Kantone und Gemeinden auf ca. 2 Milliarden Franken pro Jahr – bei einem Hypothekenzins von 1,5%.<sup>1</sup> Nicht zu vergessen ist dabei, dass die Schweizerische Nationalbank am 19. Juni 2025 ihren Leitzins auf 0% gesenkt hat. Die Steuerausfälle könnten also noch weit höher als erwartet ausfallen.

Höhe des Hypothekenzinses	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%
<b>Steuerausfälle, die von der Bevölkerung kompensiert werden müssen</b> (in Millionen Franken)	-2'450	-1'780	-1'100	-460

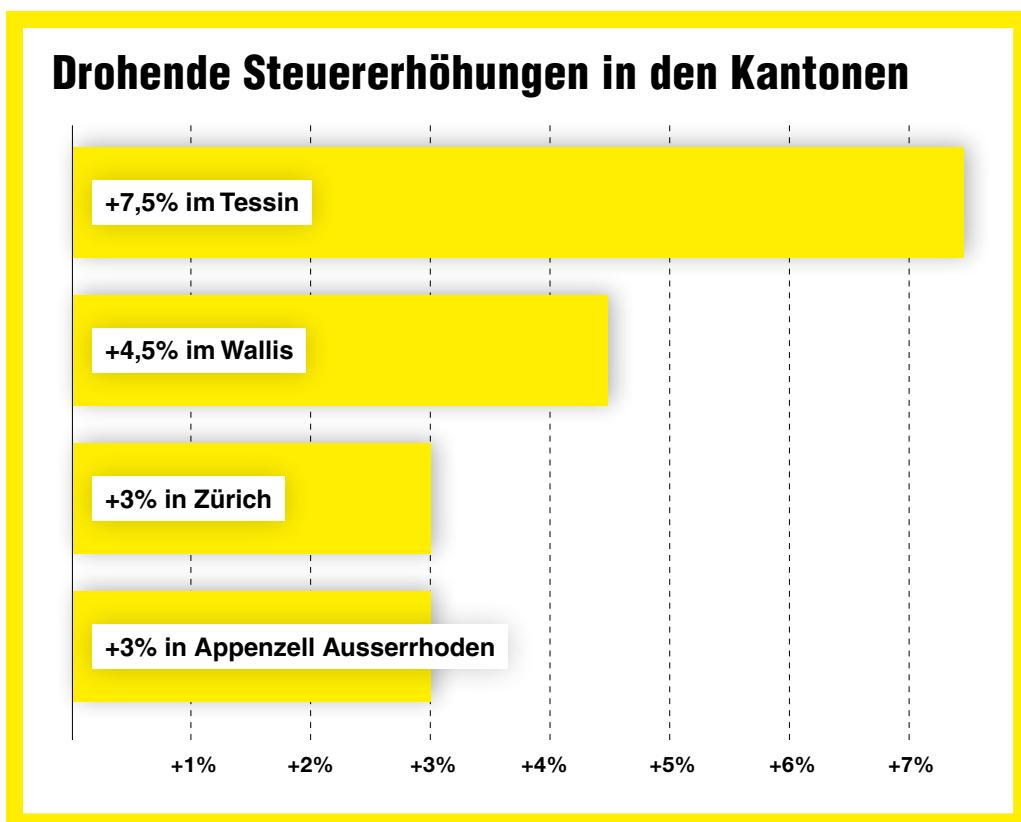
Umgerechnet wird dieser Systemwechsel jährlich mindestens 500 Franken mehr Steuern pro Haushalt verursachen. Steuererhöhungen für alle damit Steuererleichterungen für die Reichen finanziert werden können – das ist inakzeptabel.

**Fazit: Der Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern wird pro Haushalt mindestens 500 Franken mehr Steuern pro Jahr verursachen.**

<sup>1</sup> <https://www.estv.admin.ch/estv/fr/accueil/afc/politique-fiscale/themes-politique-fiscale/changement-systeme-imposition-propriete-logement/estimation-afc.html>

# Die Kantone müssen die Steuern erhöhen

Die Abschaffung des Eigenmietwerts wird mindestens 2 Milliarden Franken pro Jahr kosten. Werden die Milliarde-Ausfälle kompensiert, müssen die Kantone die Steuern erhöhen. Einige Kantone haben bereits Zahlen dazu publiziert.



Die Folgen des Systemwechsels werden in den Kantonen deutlich spürbar sein. Aus diesem Grund rufen auch sie nun offiziell dazu auf, die Vorlage abzulehnen. Die Konferenz der Kantonsregierungen (KdK) hat im Juni 2025 beschlossen, sich öffentlich gegen den Systemwechsel auszusprechen.<sup>2</sup>

**«Das Geld wird bei der Finanzierung des Gesundheitswesens und der Bildung fehlen. Deshalb positionieren sich die Kantone klar gegen diesen unnötigen Systemwechsel.»**

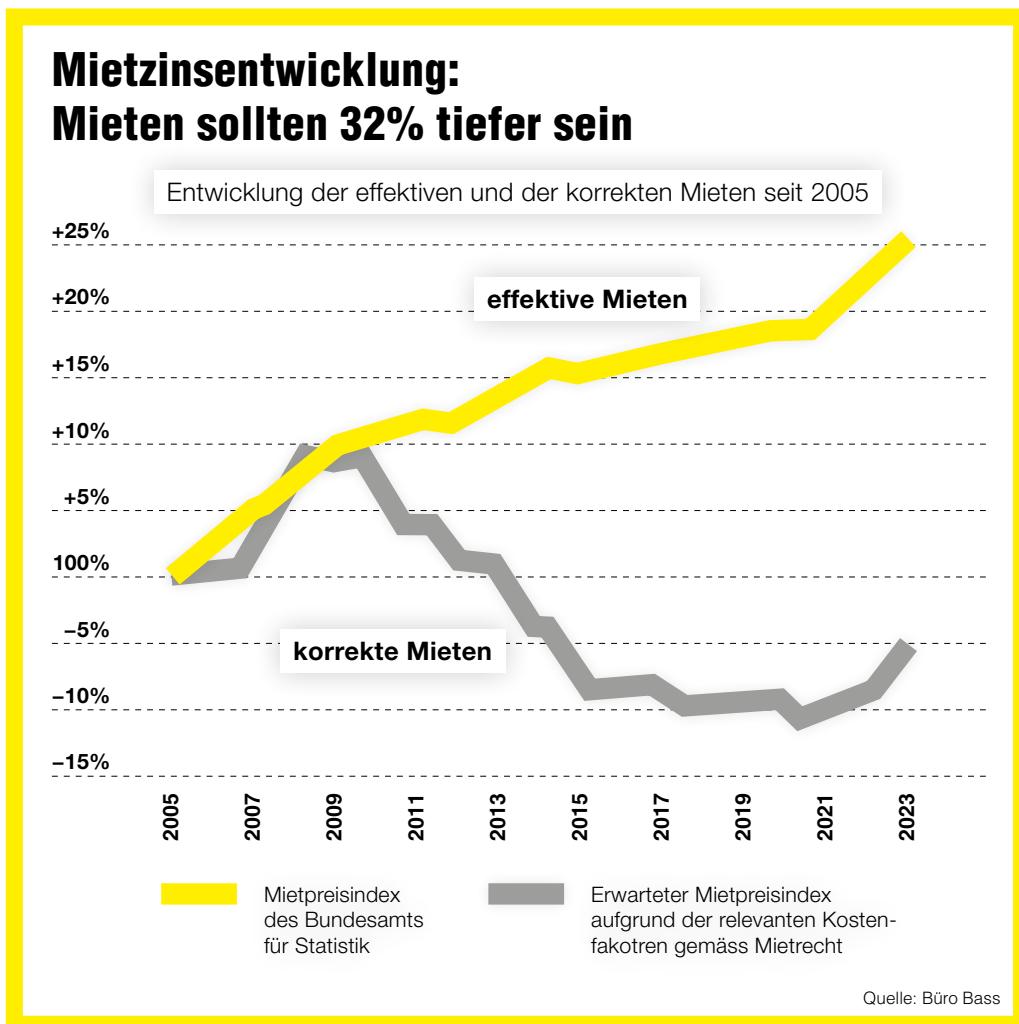
Markus Heer, Finanzdirektor Glarus

**Fazit: Die Gesamtbevölkerung wird für die Steuererleichterungen der Reichen zahlen müssen.**

2 <https://kdk.ch/fr/actualite/communiques-de-presse/details/non-au-changement-de-système-dimposition-de-la-propriete-du-logement-arrete-federal-relatif-a-l-impot-immobilier-cantonal-sur-les-residences-secondaires>

# Mietende zahlen drauf

Innerhalb von 20 Jahren sind die Mieten in der Schweiz um fast 25%<sup>3</sup> gestiegen, wohingegen die Löhne mit dieser Entwicklung nicht Schritt gehalten haben. Jeden Monat zahlen die Mietenden 360 Franken zu viel Miete. Auf ein Jahr hochgerechnet sind das insgesamt ca. 10 Milliarden Franken, die zu viel bezahlt werden.<sup>4</sup> Der Systemwechsel verstärkt diese Ungerechtigkeit zwischen den Mietenden und den reichsten Wohneigentümer:innen.



Laut der Bundesverfassung müssen Mieter:innen und Wohneigentümer:innen bei gleichen Einkommens- und Vermögensverhältnissen die gleiche Steuerlast tragen. Durch die Abschaffung des Eigenmietwerts und die Beibehaltung mehrerer – insbesondere kantonaler – Abzugsmöglichkeiten für Wohneigentümer:innen ist der Systemwechsel lückenhaft und hält die Ungleichbehandlung von Mietenden und Wohneigentümer:innen aufrecht. Denn die Mieten sind nicht von den Steuern abziehbar, während Hauseigentümer:innen mit abbezahlten Hypotheken (diese profitieren besonders) gratis wohnen können. Es könnte nun argumentiert

3 <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/mieten/index.assetdetail.35168481.html>

4 [https://www.asloca.ch/sites/default/files/2022-12/Studie%20BASS\\_08-02-2022\\_Zusammenfassung\\_FR.pdf](https://www.asloca.ch/sites/default/files/2022-12/Studie%20BASS_08-02-2022_Zusammenfassung_FR.pdf)

werden, dass Mieter:innen aber bei gleichen Vermögensverhältnissen Kapitalerträge erzielen könnten. Doch diese Einkünfte müssten sie zusätzlich versteuern.

Der Mieter:innenverband betont deshalb zu Recht, dass der geplante Systemwechsel zu einer noch stärkeren Ungleichbehandlung zwischen den 2,3 Millionen Mieterhaushalten und den 1,4 Millionen Haushalten mit privatem Immobilienbesitz führen wird: Die reichsten Wohneigentümer:innen werden Steuererleichterungen erhalten, während die Mieter:innen leer ausgehen werden. Dies ist auch die Meinung der Kantone, die den Systemwechsel ablehnen. In ihrer Stellungnahme schreiben sie: «Damit würden Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern gegenüber Mieterinnen und Mietern steuerlich bevorzugt.»<sup>5</sup>

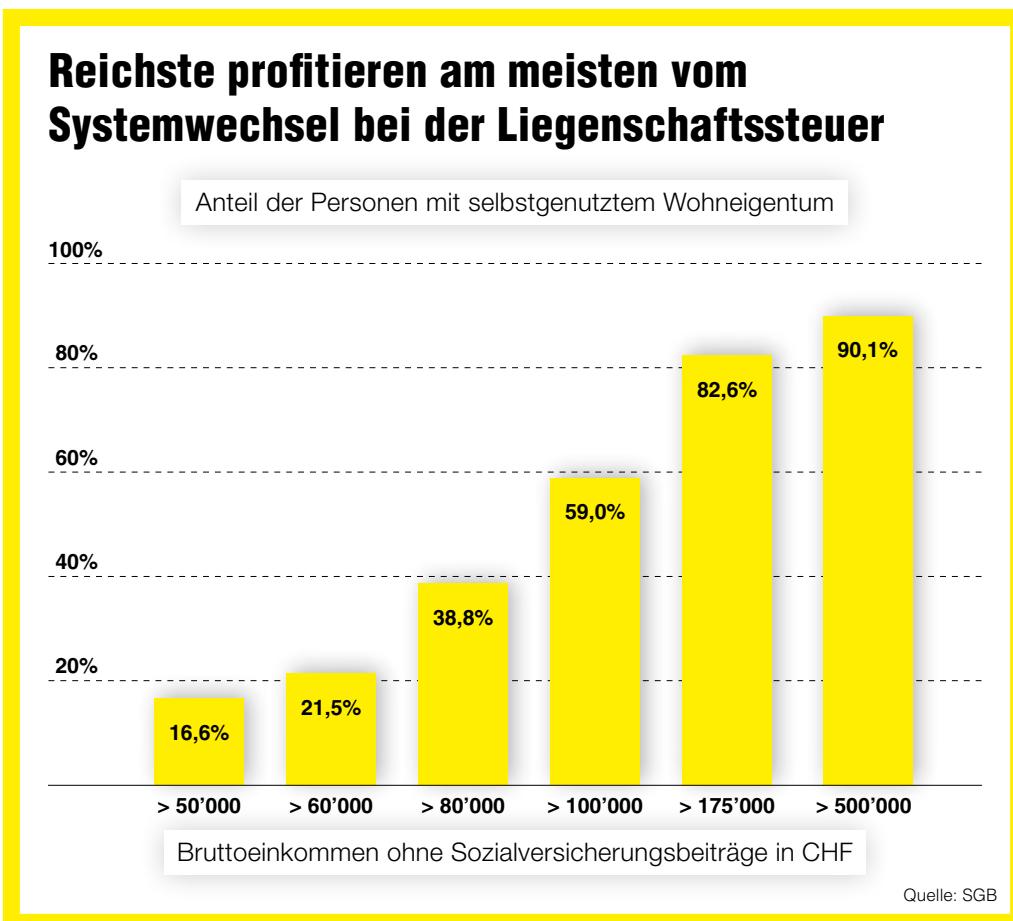
**Fazit: Die Mietenden gehen leer aus. Doch der einseitige Systemwechsel führt dazu, dass alle höhere Steuern von jährlich rund 500 Franken pro Haushalt bezahlen müssen.**

---

<sup>5</sup> <https://kdk.ch/aktuell/medienmitteilungen/details/nein-zum-systemwechsel-bei-der-besteuerung-von-wohneigentum-bundesbeschluss-ueber-die-kantonalen-liegenschaftssteuern-auf-zweitliegenschaften>

# Die Reichen profitieren

Vor allem die Reichen profitieren vom Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern, da sie mehrheitlich in den eigenen vier Wänden wohnen und gleichzeitig weder Renovationsbedarf noch Hypotheken haben. Am meisten profitieren nämlich Personen mit hohen Einkommen, welche in sehr teuren Immobilien wohnen und keine Abzüge mit Hypotheken und Renovationen mehr geltend machen können. Hauptsächlich die bereits sehr Wohlhabenden werden mit massiven Steuergeschenken belohnt, die letztlich von der ganzen Bevölkerung bezahlt werden müssen.



Von den Personen, die mehr als 175'000 Franken verdienen, leben acht von zehn in ihrer eigenen Wohnung oder ihrem eigenen Haus. In den unteren Einkommensklassen ist dieser Anteil wiederum sehr gering<sup>6</sup>. Bei den Wohneigentümer:innen in den unteren Einkommensklassen handelt es sich vor allem um AHV-Beziehende, die ihre Immobilie während ihres Erwerbslebens gekauft haben.

<sup>6</sup> <https://www.sgb.ch/themen/wirtschaft/detail/mit-den-hohen-immobilienpreisen-wird-die-abschaffung-des-eigenmietwertes-immer-mehr-zu-einer-steuersenkung-fuer-die-oberschicht>

Für einen grossen Teil der Bevölkerung ist der Erwerb von Wohneigentum inzwischen unmöglich geworden. Während sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in den letzten 15 Jahren fast verdoppelt haben,<sup>7</sup> ist das verfügbare Bruttoeinkommen pro Einwohner:in um weniger als 20% gestiegen.

Heute kann sich nur noch eine kleine Minderheit den Kauf eines Eigenheims leisten: Nur 10% der aktuellen Miethaushalte verfügen noch über ausreichende Mittel, um eine eigene Wohnung oder ein eigenes Haus zu kaufen. Vor 20 Jahren erfüllten noch 50% von ihnen die Bonitätskriterien. Die Abschaffung des Eigenmietwerts begünstigt also heute grossmehrheitlich die wohlhabendsten Haushalte, während der Mittelstand mit höheren Steuern belastet wird.

Die heutige Regelung mit dem Eigenmietwert ist nicht perfekt, weil vor allem Rentner:innen damit höhere Steuerlast zu tragen haben, ohne dass sie über hohe Einkommen verfügen. Es ist deshalb zu begrüssen, dass einigen Kantonen bereits Lösungen für Rentner:innen vorsehen. Auf eidgenössischer Ebene hat das Parlament aber die Einführung solcher Massnahmen auf nationaler Ebene regelmässig abgelehnt.

## **Fazit: Der Systemwechsel wird in erster Linie den reichsten Immobilienbesitzer:innen zugutekommen.**

---

7 <https://www.iazcifi.ch/fr/indices/>

# **Verluste in zweistelliger Milliardenhöhe**

Die Weltwirtschaftslage ist derzeit starken Stürmen ausgesetzt. Die Wahl von Donald Trump zum Präsidenten der USA sowie sein Programm zur systematischen Destabilisierung der Weltwirtschaft setzen die Schweiz unter Druck. Die Schweizerische Nationalbank hat daraufhin ihren Leitzins mehrfach gesenkt. Seit Juni 2025 liegt der Leitzins nun bei 0%. Die meisten Berichte über den Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern gehen jedoch von einem Zinssatz von 3% aus. Die Steuerausfälle werden also noch weitaus höher ausfallen als angekündigt!

**Fazit: Allein bei einem Zinssatz von 1,5% werden sich die kumulierten Verluste auf ca. 2 Milliarden Franken pro Jahr belaufen. Das sind mehr als 20 Milliarden Franken in knapp zehn Jahren. Diese Verluste wird der Mittelstand bezahlen müssen.**

# **Es droht ein Sanierungsstopp in der Schweiz**

Von der Vorlage profitieren jene, die bereits gute oder neue Häuser besitzen und keine hohe Hypothekarlast tragen. All jene, die renovationsbedürftige Häuser haben, verlieren. Sie können ihre Investitionen nicht mehr von den Steuern abziehen.

Für die Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele, müssen die Massnahmen verstärkt statt abgeschafft werden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Bundesrat im Rahmen des Entlastungspaket 27 die Abschaffung des Gebäudeprogramms beantragt. Sollten das Gebäudeprogramm und die steuerlichen Abzüge für energetische Sanierungen wegfallen, sind die gesetzten Ziele nicht erreichbar.

Gerade bei den steuerlich beanreizten Sanierungen der Gebäudehülle geht es auch um die Winterstromproblematik. Ein gut gedämmtes Haus braucht für den Betrieb seiner Wärmepumpe im Winter deutlich weniger Strom als ein schlecht gedämmtes Haus. Die Vorlage verschärft damit die Winterstromproblematik zusätzlich.

**Fazit: Der Systemwechsel gefährdet den Unterhalt des privaten Immobilienbestands in der Schweiz.**

# Bundesrat: «Andere Projekte im Vordergrund»

Der Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern entlastet in erster Linie die Reichsten. Die Kantone lehnen den Systemwechsel ab, da sie sonst Gefahr laufen, als Ausgleich die Steuern für die gesamte Bevölkerung erhöhen zu müssen.

Auch der Bundesrat selbst scheint von der Vorlage, über die an der Urne abgestimmt wird, nicht überzeugt zu sein. In einem Bericht schreibt die Regierung folgendes<sup>8</sup>:

**«Aus Sicht des Bundesrates stehen heutegrundsätzlich andere Steuerprojekte im Vordergrund.»**

**Bundesrat**

Der zur Abstimmung vorliegende Systemwechsel ist missraten und schlecht durchdacht. Aus diesem Grund empfehlen neben SP und Grüne beispielsweise auch einige grosse FDP-Kantonalsektionen ein NEIN<sup>9</sup>.

**Fazit: Der Systemwechsel führt zu Steuererleichterungen für die Reichsten. Als Ausgleich müssen dadurch die Steuern der Bevölkerung erhöht werden. Sogar der Bundesrat sieht keine Priorität in diesem missratenen Projekt.**

<sup>8</sup> <https://www.fedlex.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/fga/2021/2076/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-fga-2021-2076-de-pdf-a.pdf>

<sup>9</sup> <https://www.bzbasel.ch/schweiz/gespaltene-fdp-die-abschaffung-des-eigenmietwerts-steht-auf-der-kippe-warum-das-vorhaben-scheitern-koennte-ld.2789403>

# **Ein Anstieg der Immobilienpreise um 13%**

Laut einer Studie der UBS wird der Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern einen zusätzlichen negativen Effekt haben: Die Immobilienpreise könnten um weitere 13% steigen.<sup>10</sup>

Das Prinzip ist einfach: Durch den Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern wird es attraktiver, das eigene Vermögen in Immobilien anzulegen, was wiederum zu steigenden Preisen führt. Gerade für junge Familien rückt der Traum vom Eigenheim damit immer weiter in die Ferne.

Darüber hinaus werden die Steuerabzüge für Hypothekenzinsen stark reduziert und nach zehn Jahren sogar abgeschafft. Dies wird den Erwerb von Wohneigentum weiter erschweren, insbesondere für junge Familien und Personen, die ein Eigenheim erwerben möchten. Daraus resultiert, dass der Kauf von Wohneigentum weiter erschwert wird.

Auch der Bundesrat ist der Meinung, dass der geplante Systemwechsel in erster Linie denjenigen zugutekommen, die bereits heute über die notwendigen Mittel verfügen! Die Regierung schreibt in einem Bericht.<sup>11</sup>

**«Es werden damit teilweise Personen begünstigt, die auch ohne diese Steuervergünstigung ein Eigenheim erwerben würden.»**

**Bundesrat**

**Fazit: Es wird durch den Systemwechsel auf jeden Fall nicht einfacher, Wohneigentum zu erwerben. Im Gegenteil: Die Immobilienpreise könnten um weitere 13% explodieren!**

<sup>10</sup> [https://www.ubs.com/global/fr/wealthmanagement/insights/2025/real-estate-focus/\\_jcr\\_content/root/contentarea/mainpar/toplevel-grid\\_3395575/col\\_2/teaser\\_copy\\_copy\\_cop/linklist/actionbut-ton.1238647566.file/PS9jb250ZW50L2RhS9hc3NldHMvd21hL3VzL3NoYXJlZC9kb2N1bWVudHMvcmVmLTlwMjUtZnlucGRm/ref-2025-fr.pdf](https://www.ubs.com/global/fr/wealthmanagement/insights/2025/real-estate-focus/_jcr_content/root/contentarea/mainpar/toplevel-grid_3395575/col_2/teaser_copy_copy_cop/linklist/actionbut-ton.1238647566.file/PS9jb250ZW50L2RhS9hc3NldHMvd21hL3VzL3NoYXJlZC9kb2N1bWVudHMvcmVmLTlwMjUtZnlucGRm/ref-2025-fr.pdf)

<sup>11</sup> <https://www.fedlex.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/fga/2021/2076/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-fga-2021-2076-de-pdf-a.pdf>

# Bergkantone und Tourismusgemeinden sind besorgt

Die Bergkantone sind besonders besorgt, denn Gemeinden mit hohem Zweitwohnungsanteil sind besonders betroffen. Um die Infrastrukturkosten bezahlen zu können, müssten sie die Steuern für die Bevölkerung stark erhöhen. Das neue System könnte die Ungleichheiten zwischen den Kantonen verschärfen.

Staatsrätin Carmelia Maissen, Präsidentin der Regierungskonferenz der Alpenkantone, kommentiert den Systemwechsel wie folgt<sup>12</sup>:

**«Das muss kompensiert werden. Wir müssen also entweder die Leistungen kürzen, andere Steuern erhöhen oder die neue Steuer auf Zweitliegenschaften einführen.»**

**Carmelia Maissen, Präsidentin der Regierungskonferenz der Gebirgskantone**

Die Befürworter:innen des Systemwechsels behaupten, dass gerade Tourismusgebiete eine neue Steuer auf Zweitwohnungen einführen sollten. Doch so einfach ist das nicht. Denn «viele Fragen sind noch ungeklärt und es besteht die Gefahr, dass neue Lücken entstehen», führt Carmelia Maissen aus.

Die Umsetzungsschwierigkeiten haben auch die Konferenz der Präsident:innen der Tourismusgemeinden dazu veranlasst, sich gegen den Systemwechsel auszusprechen. Der Grund: Die Steuerausfälle für diese Gemeinden werden kaum allein durch die neue Steuer auf Zweitwohnungen kompensiert werden können.

**Fazit: Der Systemwechsel verstärkt die Ungleichheiten zwischen den Bergkantonen und dem Rest der Schweiz.**

---

<sup>12</sup> <https://www.blick.ch/politik/parlament-hat-es-sich-etwas-sehr-einfach-gemacht-warum-die-oberste-berglerin-den-eigenmietwert-verteidigt-id20640317.html>

## **«Die Reform schadet Haushalten mit tiefen und mittleren Einkommen»**

Expert:innen aus der Immobilienbranche warnen: Die Reform wird nur für eine kleine Minderheit der Bevölkerung von Vorteil sein. Zu diesem Schluss kommt Frédéric Doviat vom Schweizer Verband für Immobilienfachpersonen. Seiner Meinung nach würde der Systemwechsel nur denjenigen Wohneigentümer:innen zugutekommen, die ihr Haus ihre gesamte Hypothekenschuld beglichen haben und deren Gebäude entweder neu, oder bereits renoviert und energieeffizient ist.

**«Selbst wenn Rentner:innen ihre Schulden abbezahlt haben, können sie die Kosten für Instandhaltung und energetische Sanierung ihrer Immobilie nicht mehr abziehen (...); daher werden sie Schwierigkeiten haben, Käufer:innen für ihre Immobilie zu finden.»**

Frédéric Doviat, Schweizer Verband für Immobilienfachpersonen

Resultat: «Beim derzeitigen Stand des Textes würde der Systemwechsel in erster Linie Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen treffen», schreibt Emanuel von Graffenried, Direktor und Partner bei der Immobilienverwaltung Bernard Nicod Conseils.

**Fazit: Fachleute zeigen, warum Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen draufzahlen. Das Ende der Abzüge für Hypothek, Unterhalts- und Renovationskosten sowie die drohenden Steuererhöhungen schadet ihrer Kaufkraft.**

# **Ein breites Bündnis lehnt den Systemwechsel ab**

Die zur Kompensation angekündigten Steuererhöhungen haben dazu geführt, dass zahlreiche Organisationen und Parteien sowie eine grosse Zahl von Politiker:innen aus verschiedenen Parteien den Systemwechsel ablehnen.

**«Diese Vorlage führt zu mehr Schwarzarbeit und wird die Wirtschaft schwächen. Die Vorlage gehört abgelehnt, damit das Parlament eine Lösung vorlegen kann, die für den Mittelstand besser ist.»**

**Pascal Broulis, Ständerat FDP, Waadt**

---

**«Dieser Systemwechsel führt zu enormen finanziellen Einbussen, insbesondere in den Bergkantonen. Die als Kompensation vorgeschlagene neue ‹Liegenschaftssteuer› auf Zweitwohnungen bedeutet einen zusätzlichen administrativen Aufwand für die Kantone, Gemeinden und Bevölkerung, ohne jegliche Garantie für die Umsetzung.»**

**Beat Rieder, Ständerat Mitte, Wallis**

---

Dies gilt auch für den Wirtschaftsdachverband Centre Patronal, das sich mehrfach gegen den Systemwechsel in seiner jetzigen Form ausgesprochen hat.

**«Die Reform mit lobenswerten Absichten ist einer wackeligen Lösung geworden mit unerwünschten Nebenwirkungen.»**

**Jean-Blaise Roggen, Leiter Finanz- und Steuerpolitik des Centre Patronal**

---

**Fazit: Neben SP und Grüne, lehnt auch Politiker:innen von GLP, Mitte FDP und SVP die Vorlage ab.**

# Fazit: Die Reichen profitieren – der Mittelstand bezahlt

Der Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern kostet ca. 2 Milliarden Franken. Das bedeutet 500 Franken mehr Steuern pro Haushalt, während die reichsten Immobilienbesitzende steuerlich entlastet werden.

- **500 Franken mehr Steuern pro Haushalt:** So wie der Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern geplant ist, profitieren vor allem reiche Immobilienbesitzer:innen. Die Bevölkerung muss hingegen die Steuerausfälle von rund 2 Milliarden Franken bezahlen. Kantonsregierungen rechnen mit grossen Ausfällen. Die Tessiner Kantonsregierung hat bereits angekündigt, dass sie zur Kompensation die Steuern um mehr als 7,5% erhöhen muss. Im Kanton Zürich und in den Zürcher Gemeinden drohen Steuererhöhungen von je rund 2%.
- **Mieter:innen bezahlen drauf:** Obwohl Mieter:innen aufgrund explodierender Mieten bereits stark belastet sind, müssen sie erneut für die Privilegien einiger reicher Immobilienbesitzer:innen bezahlen. Die Kaufkraft der Mieter:innen steht bereits jetzt massiv unter Druck!
- **Verluste nach zehn Jahren in zweistelliger Milliardenhöhe:** Laut dem Bund wird eine Senkung der Zinssätze die Steuerausfälle explodieren lassen. Innerhalb von zehn Jahren könnten sich die Verluste auf bis zu 20 Milliarden Franken belaufen – auf Kosten der Bevölkerung. Deshalb haben die Kantone klar Stellung bezogen und rufen dazu auf, den Systemwechsel abzulehnen.

Am 28. September haben wir die Möglichkeit, dies zu verhindern. Stimmen wir NEIN zum Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern!

# **Plus d'impôts pour la classe moyenne.**

**NON** au changement de système  
de l'impôt immobilier

**le 28 septembre 2025**

- **500 francs d'impôts en plus par ménage**
- **Les locataires paient le prix fort**
- **Les cantons s'y opposent**

Le 28 septembre 2025, le peuple votera sur le changement de système de l'impôt immobilier. Ce changement associe la suppression de la valeur locative à la possibilité pour les cantons d'introduire un nouvel impôt sur les résidences secondaires. Le changement de système de l'impôt immobilier favorise les plus riches à hauteur d'environ deux milliards de francs. Les cantons ont déjà annoncé qu'ils devraient augmenter les impôts de la classe moyenne en compensation. Concrètement, les ménages devraient payer au moins 500 francs de plus par an. Le canton du Tessin estime que ses impôts augmenteraient de 7,5 % et dans le canton de Zurich, cette augmentation serait de 3 %.

**NOUS DISONS « NON » AU CHANGEMENT DE SYSTÈME DE L'IMPÔT  
IMMOBILIER LE 28 SEPTEMBRE !**

# **Sommaire**

500 francs d'impôts en plus par ménage	4
Les cantons devront augmenter les impôts	5
Les locataires paient le prix fort	6
Les plus riches en profitent	8
Des pertes de plusieurs dizaines de milliards de francs	10
Des rénovations au point mort	11
Conseil fédéral : « d'autres projets sont prioritaires »	12
Une hausse des prix de l'immobilier de 13 %	13
Les cantons de montagne et les communes touristiques inquiets	14
« La réforme toucherait en priorité les ménages modestes et les revenus moyens »	15
Une large alliance contre le changement de système	16
Conclusion : les plus riches en profitent – la classe moyenne paie	17

# 500 francs d'impôts en plus par ménage

Le changement de système de l'impôt immobilier aura des conséquences graves pour la Confédération, les cantons, les communes et la population. Selon les estimations actualisées (état : mai 2025), les pertes fiscales attendues pour la Confédération, les cantons et les communes s'élèvent à environ 2 milliards de francs par an, avec un taux hypothécaire de 1,5 %.<sup>1</sup> Il ne faut pas oublier que la Banque nationale suisse a abaissé son taux directeur à 0 % le 19 juin 2025. Les pertes fiscales pourraient donc être bien plus importantes que prévu.

	Niveau des taux hypothécaires			
	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %
<b>Pertes fiscales à compenser pour la population, en millions de francs</b>	-2 450	-1 780	-1 100	-460

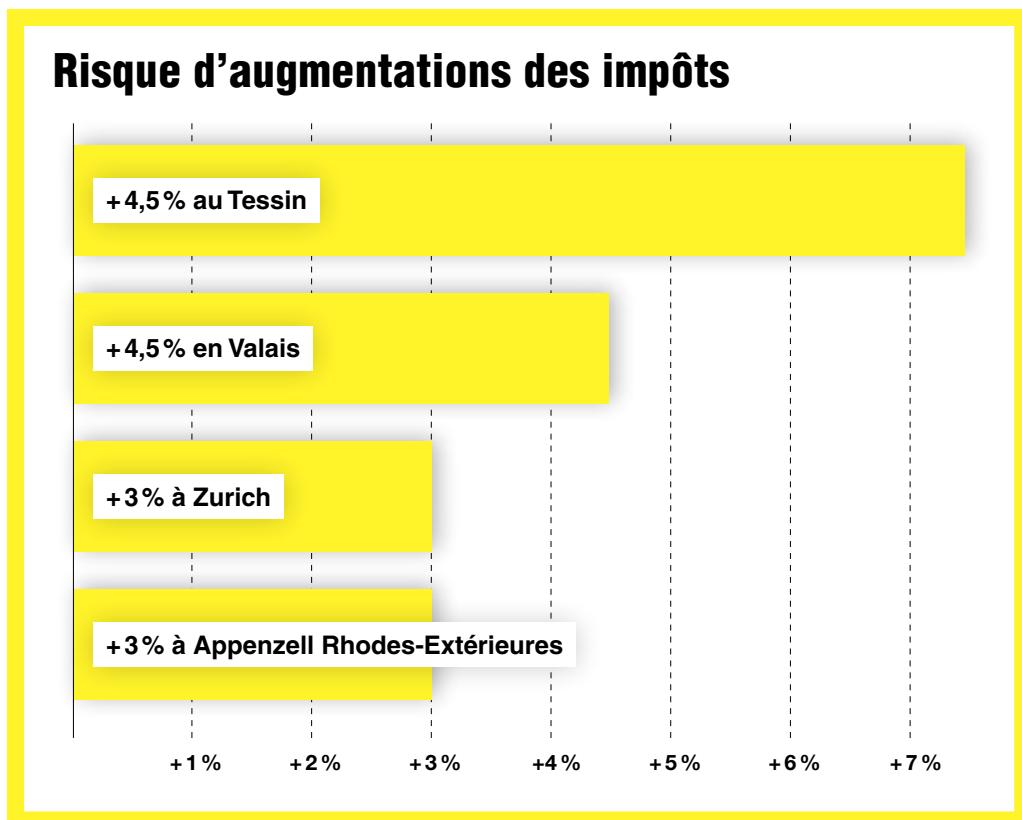
Rapporté aux ménages suisses, ce changement de système coûtera au moins 500 francs d'impôts en plus par an. Ces hausses d'impôts serviront donc à compenser des allègements d'impôts pour les plus riches. C'est inacceptable.

**Conclusion : le changement de système de l'impôt immobilier coûtera au moins 500 francs d'impôts en plus par ménage.**

<sup>1</sup> <https://www.estv.admin.ch/estv/fr/accueil/afc/politique-fiscale/themes-politique-fiscale/changement-systeme-imposition-propriete-logement/estimation-afc.html>

# Les cantons devront augmenter les impôts

La suppression de la valeur locative coûtera au moins 2 milliards de francs par an. Si l'on veut compenser ce manque à gagner, les cantons devront augmenter leurs impôts. Certains cantons ont déjà publié des chiffres à ce sujet.



Les conséquences du changement de système seront clairement perceptibles dans les cantons. C'est pourquoi ceux-ci appellent désormais officiellement à rejeter le projet. En juin 2025, la Conférence des gouvernements cantonaux (CdC) a décidé de se prononcer publiquement contre le changement de système.<sup>2</sup>

**« L'argent manquera pour financer la santé et l'éducation. C'est pour cette raison que les cantons se positionnent clairement contre ce changement de système inutile. »**

Markus Heer, directeur des finances de Glaris

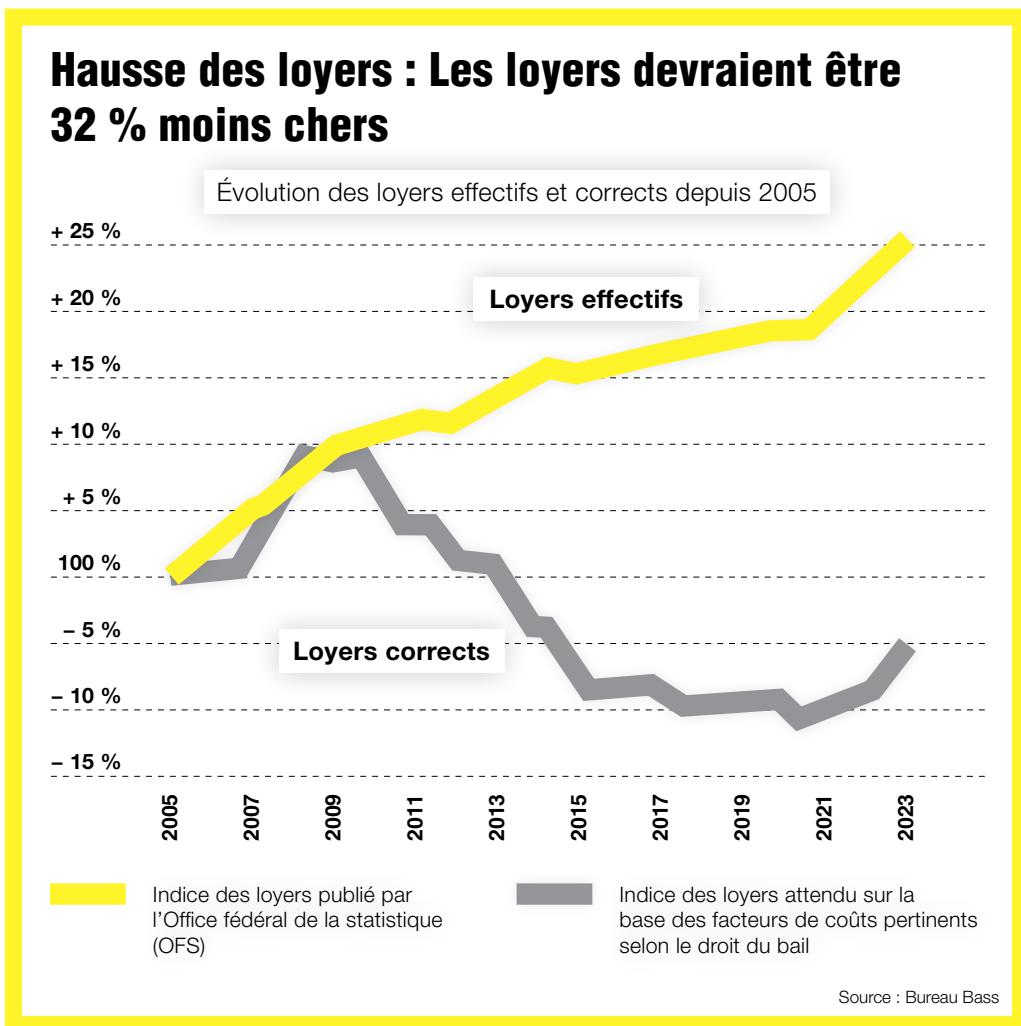
**Conclusion : l'ensemble de la population devra payer pour les allègements fiscaux accordés aux plus riches.**

<sup>2</sup> <https://kdk.ch/fr/actualite/communiques-de-presse/details/non-au-changement-de-système-d'imposition-de-la-propriété-du-logement-arrete-federal-relatif-a-l'impôt-immobilier-cantonal-sur-les-résidences-secondaires>

# Les locataires paient le prix fort

Les locataires sont fortement pénalisé-es par l'explosion des loyers. Malgré cette situation inacceptable, elles et ils devront à nouveau payer pour alléger les impôts des plus riches propriétaires immobiliers. Le pouvoir d'achat des locataires est déjà soumis à une pression énorme !

En vingt ans, les loyers en Suisse ont augmenté de près de 25 %<sup>3</sup>, alors que les salaires n'ont pas suivi la même évolution. Chaque mois, les locataires paient 370 francs de loyers en trop. Sur une année, cela représente 10 milliards de francs en trop qui sont payés par les locataires.<sup>4</sup> Le changement de système renforcera cette inégalité de traitement entre les locataires et les propriétaires les plus riches.



3 <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/mieten/index.assetdetail.35168481.html>

4 [https://www.asloca.ch/sites/default/files/2022-12/Studie%20BASS\\_08-02-2022\\_Zusammenfassung\\_FR.pdf](https://www.asloca.ch/sites/default/files/2022-12/Studie%20BASS_08-02-2022_Zusammenfassung_FR.pdf)

Selon la Constitution, les locataires et les propriétaires doivent être soumis-es à la même charge fiscale à situation égale en termes de revenu et fortune. En supprimant la valeur locative et en maintenant plusieurs possibilités de déductions — notamment cantonales — pour les propriétaires, le changement de système est incomplet et maintient le traitement inégal entre locataires et propriétaires.

Les associations de défense des locataires estiment que le changement tel qu'il est prévu conduit à une inégalité de traitement encore plus forte entre les 2,3 millions de ménages locataires et les 1,4 million de ménages en propriété privée : les plus riches propriétaires verront leurs impôts diminuer et les locataires devront passer à la caisse. C'est également l'avis des cantons, qui refusent le projet. Ils écrivent dans leur prise de position : « Les propriétaires seraient favorisés fiscalement par rapport aux locataires. »<sup>5</sup>

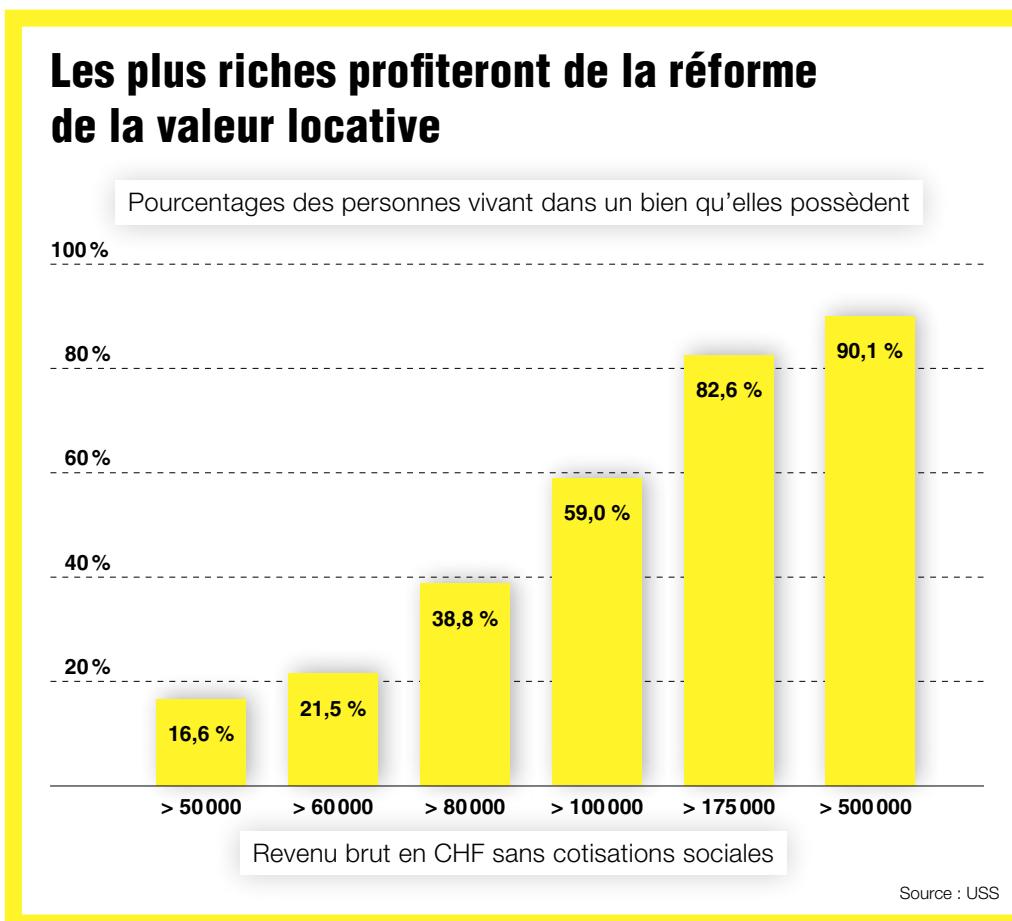
## **Conclusion : les locataires devront passer à la caisse. Leurs impôts et ceux de la population augmenteront d'au moins 500 francs par ménage et par an !**

---

<sup>5</sup> <https://kdk.ch/fr/actualite/communiques-de-presse/details/non-au-changement-de-systeme-dimposition-de-la-propriete-du-logement-arrete-federal-relatif-a-limpot-immobilier-cantonal-sur-les-residences-secondaires>

# Les plus riches en profitent

Ce sont surtout les plus riches qui profitent du changement de système de l'impôt immobilier, car ils vivent majoritairement dans leur propre logement et n'ont ni travaux de rénovation à prévoir ni hypothèques à rembourser. Il s'agit de personnes disposant de revenus élevés, qui vivent dans des biens immobiliers très coûteux et qui ne peuvent plus faire valoir de déductions pour hypothèques et rénovations qui profitent le plus du changement de système. Ce sont donc principalement les personnes déjà très aisées qui sont ainsi privilégiées par des cadeaux fiscaux massifs, qui devront en fin de compte être payés par l'ensemble de la population.



Parmi les personnes qui gagnent plus de 175 000 francs, huit sur dix vivent dans leur propre appartement ou leur propre maison. Dans les classes de revenus inférieures, cette proportion est en revanche très faible.<sup>6</sup> Les propriétaires immobiliers des classes de revenus inférieures sont principalement des bénéficiaires de l'AVS qui ont acheté leur bien au cours de leur vie active.

<sup>6</sup> <https://www.sgb.ch/themen/wirtschaft/detail/mit-den-hohen-immobilienpreisen-wird-die-abschaffung-des-eigenmietwertes-immer-mehr-zu-einer-steuersenkung-fuer-die-oberschicht>

Pour une grande partie de la population, l'acquisition d'un logement est désormais impossible. Alors que les prix des appartements en propriété et des maisons individuelles ont presque doublé au cours des 15 dernières années<sup>7</sup>, le revenu brut disponible par habitant-e a augmenté de moins de 20 %.

Aujourd'hui, seule une petite minorité peut encore se permettre d'acheter un logement : seuls 10 % des ménages locataires actuels disposent encore de moyens suffisants pour acheter leur propre appartement ou leur propre maison. Il y a 20 ans, 50 % d'entre eux remplissaient encore les critères de solvabilité. La suppression de la valeur locative favorise donc aujourd'hui majoritairement les ménages les plus aisés, tandis que la classe moyenne est soumise à des impôts plus élevés.

La réglementation actuelle avec la valeur locative n'est pas parfaite, car elle impose une charge fiscale plus élevée aux retraité-es, qui ne disposent pas de revenus élevés. Il faut donc saluer le fait que certains cantons prévoient déjà des solutions pour ces personnes. Au niveau fédéral, cependant, le Parlement a régulièrement rejeté l'introduction de telles mesures à l'échelle nationale.

## **Conclusion : le changement de système profitera en premier lieu aux propriétaires immobiliers les plus riches.**

---

7 <https://www.iazcifi.ch/fr/indices/>

## **Des pertes de plusieurs dizaines de milliards de francs**

La situation économique mondiale est actuellement soumise à de fortes turbulences. L'élection de Donald Trump à la présidence des États-Unis et son programme visant à déstabiliser systématiquement l'économie mondiale mettent la Suisse sous pression. La Banque nationale suisse a réagi en abaissant plusieurs fois son taux directeur. Depuis juin 2025, celui-ci est désormais fixé à 0 %. La plupart des rapports sur le changement de système de l'impôt immobilier se basent toutefois sur un taux d'intérêt de 3 %. Les pertes fiscales seront donc bien plus élevées que prévu !

**Conclusion : avec un taux d'intérêt de 1,5 % seulement, les pertes cumulées s'élèveront à environ 2 milliards de francs par an. Cela représente plus de 20 milliards de francs en près de dix ans. Ces pertes devront être compensées par la classe moyenne.**

## **Des rénovations au point mort**

Ce projet profite à celles et ceux qui possèdent déjà des maisons en bon état, voire neuves, et qui n'ont pas de lourdes charges hypothécaires. Les personnes qui ont des maisons à rénover sont perdantes. Elles ne pourront plus déduire leurs investissements de leur déclaration d'impôts.

Pour atteindre les objectifs en matière de politique énergétique et climatique, ces mesures doivent être renforcées plutôt que supprimées. Cela est d'autant plus vrai que le Conseil fédéral propose, dans le cadre de son programme de coupes, de supprimer le « programme Bâtiments ». Si le « programme Bâtiments » et les déductions fiscales pour les rénovations énergétiques venaient à disparaître, les objectifs fixés ne pourraient pas être atteints.

Les rénovations de l'enveloppe des bâtiments, qui font l'objet d'incitations fiscales, sont particulièrement concernées par la problématique de l'approvisionnement en électricité en hiver. Une maison bien isolée consomme nettement moins d'électricité pour être chauffée en hiver qu'une maison mal isolée. Le projet aggrave donc encore la problématique de l'approvisionnement en électricité en hiver.

**Conclusion : la suppression des déductions pour l'entretien et la rénovation met en péril l'entretien du parc immobilier privé en Suisse.**

# **Conseil fédéral : « d'autres projets sont prioritaires »**

Le changement de système de l'impôt immobilier allège principalement la charge fiscale des plus riches. Les cantons rejettent ce changement, car ils risquent de devoir augmenter les impôts de l'ensemble de la population en compensation. Le Conseil fédéral lui-même ne semble pas convaincu par le projet soumis aux urnes. Dans un rapport, le Gouvernement écrit<sup>8</sup> :

**« Du point de vue du Conseil fédéral, d'autres projets fiscaux sont aujourd'hui prioritaires. »**

**Conseil fédéral**

Le changement de système soumis au vote est mal conçu. C'est pour cette raison qu'outre le PS et les Vert-e-s, certaines grandes sections cantonales du PLR recommandent également de voter NON. C'est le cas par exemple des PLR vaudois et genevois.

**Conclusion : le changement de système est un projet commandé par les lobbies immobiliers pour alléger en priorité les impôts des plus riches. En compensation, il fera augmenter les impôts de la population !**

---

<sup>8</sup> <https://www.fedlex.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/fga/2021/2076/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-fga-2021-2076-de-pdf-a.pdf>

# Une hausse des prix de l'immobilier de 13 %

Selon une étude d'UBS, le changement de système de l'impôt immobilier aura un effet négatif supplémentaire : les prix de l'immobilier pourraient augmenter de 13 %.<sup>9</sup>

Le principe est simple : le changement de système rendra plus intéressant d'investir son patrimoine dans l'immobilier, ce qui entraînera une hausse des prix. Le rêve d'accéder à la propriété s'éloignera donc encore davantage, en particulier pour les jeunes familles.

En outre, les déductions fiscales pour les intérêts hypothécaires seront fortement réduites, voire supprimées après dix ans. Cela rendra encore plus difficile l'acquisition d'un logement, en particulier pour les jeunes familles et les personnes qui souhaitent devenir propriétaires. Il en résultera une nouvelle augmentation des obstacles à l'accession à la propriété.

Le Conseil fédéral estime également que le changement de système prévu profitera en premier lieu à celles et ceux qui disposent déjà des moyens nécessaires ! Le Gouvernement écrit dans un rapport<sup>10</sup> :

**« Cet instrument favorise en partie les personnes qui achèteraient leur logement même sans bénéficier d'un allègement fiscal. »**

**Conseil fédéral**

**Conclusion : le changement de système ne facilitera en aucun cas l'accès à la propriété immobilière. Au contraire, les prix de l'immobilier pourraient exploser de 13 % supplémentaires !**

9 [https://www.ubs.com/global/fr/wealthmanagement/insights/2025/real-estate-focus/\\_jcr\\_content/root/contentarea/mainpar/toplevel-grid\\_3395575/col\\_2/teaser\\_copy\\_copy\\_cop/linklist/actionbut-ton.1238647566.file/PS9jb250ZW50L2RhbS9hc3NldHMvd21hL3VzL3NoYXJZC9kb2N1bWVudHMvcmVmLTlwMjUtZnlucGRm/ref-2025-fr.pdf](https://www.ubs.com/global/fr/wealthmanagement/insights/2025/real-estate-focus/_jcr_content/root/contentarea/mainpar/toplevel-grid_3395575/col_2/teaser_copy_copy_cop/linklist/actionbut-ton.1238647566.file/PS9jb250ZW50L2RhbS9hc3NldHMvd21hL3VzL3NoYXJZC9kb2N1bWVudHMvcmVmLTlwMjUtZnlucGRm/ref-2025-fr.pdf)

10 <https://www.fedlex.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/fga/2021/2076/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-fga-2021-2076-de-pdf-a.pdf>

# **Les cantons de montagne et les communes touristiques inquiets**

Les cantons de montagne sont particulièrement inquiets, car les communes avec une forte proportion de résidences secondaires sont particulièrement touchées. Pour pouvoir financer leurs infrastructures, ils devraient augmenter considérablement les impôts de la population. Le nouveau système pourrait donc aggraver les inégalités entre les cantons.

La conseillère d'État Carmelia Maissen, présidente de la Conférence gouvernementale des cantons alpins, commente ainsi ce changement de système<sup>11</sup> :

**« Il faut compenser cela. Nous devrons donc soit réduire les prestations, soit augmenter d'autres impôts, soit introduire le nouvel impôt sur les résidences secondaires. »**

**Carmelia Maissen, présidente de la Conférence gouvernementale des cantons alpins**

Les partisans du changement de système affirment que les régions touristiques devraient être les premières à introduire une nouvelle taxe sur les résidences secondaires. Mais ce n'est pas si simple. En effet, « de nombreuses questions restent en suspens et il existe un risque que de nouvelles lacunes apparaissent », explique Carmelia Maissen.

Les difficultés de mise en œuvre ont également incité la Conférence des président(e)s des communes touristiques de montagne à se prononcer contre le changement de système<sup>12</sup>. La raison : les pertes fiscales pour ces communes ne pourront guère être compensées par la seule nouvelle taxe sur les résidences secondaires.

**Conclusion : le changement de système renforce les inégalités entre les cantons de montagne et le reste de la Suisse.**

<sup>11</sup> <https://www.blick.ch/politik/parlament-hat-es-sich-etwas-sehr-einfach-gemacht-warum-die-oberste-berglerin-den-eigenmietwert-verteidigt-id20640317.html>

<sup>12</sup> [https://www.sab.ch/wp-content/uploads/2025/06/CP\\_Les-communes-touristiques-disent-NON-a-laabolition-de-l'imposition-de-la-valeur-locative.pdf](https://www.sab.ch/wp-content/uploads/2025/06/CP_Les-communes-touristiques-disent-NON-a-laabolition-de-l'imposition-de-la-valeur-locative.pdf)

## **« La réforme toucherait en priorité les ménages modestes et les revenus moyens »**

Les expert-es du secteur immobilier mettent en garde : le changement de système ne profitera qu'à une petite minorité de la population<sup>13</sup>. C'est la conclusion à laquelle parvient Frédéric Doviat, de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier. Selon lui, le changement de système ne profiterait qu'aux propriétaires qui ont remboursé l'intégralité de leur emprunt hypothécaire et dont le bâtiment est soit neuf, soit déjà rénové et performant sur le plan énergétique.

**« Même si les retraités ont amorti leur dette, ils ne pourront plus déduire les frais d'entretien et d'assainissement énergétique de leur bien (...) ; par conséquent, ils peineront à trouver des acquéreurs. Sauf à sacrifier le prix... »**

Frédéric Doviat, Union suisse des professionnels de l'immobilier

Résultat : « Dans l'état actuel du texte, la réforme toucherait en premier lieu les ménages à faibles et moyens revenus », écrit Emanuel von Graffenried, directeur et associé de la société de gestion immobilière Bernard Nicod Conseils.

**Conclusion : les expert-es préviennent que les ménages à faibles et moyens revenus seront pénalisés. La suppression des déductions pour les hypothèques, les frais d'entretien et de rénovation, ainsi que les hausses d'impôts qui menacent, nuisent à leur pouvoir d'achat.**

---

13 <https://www.24heures.ch/valeur-locative-les-professionnels-du-marche-immobilier-inquiets-847488696715>

# **Une large alliance contre le changement de système**

Les hausses d'impôts annoncées ont conduit de nombreuses organisations et partis, ainsi qu'un grand nombre d'élu-es de différents partis, à rejeter le changement de système.

**« Ce projet entraînera une augmentation du travail au noir et affaiblira l'économie. Il doit être rejeté afin que le Parlement puisse présenter une solution plus favorable aux classes moyennes. »**

Pascal Broulis, conseiller aux États PLR, Vaud

**« Ce changement de système entraînera d'énormes pertes financières, en particulier dans les cantons de montagne. Le nouvel impôt immobilier sur les résidences secondaires proposé à titre de compensation implique une charge administrative supplémentaire pour les cantons, les communes et la population, sans aucune garantie quant à sa mise en œuvre. »**

Beat Rieder, conseiller aux États du Centre, Valais

C'est également l'avis de l'organisation faîtière Centre Patronal, qui s'est prononcée à plusieurs reprises contre le changement de système sous sa forme actuelle<sup>14</sup>.

**Conclusion : outre le PS et les VERT-E-S, des élu-es du PVL, du Centre, du PLR et de l'UDC rejettent également le projet.**

Jean-Blaise Roggen, responsable politique Finance et Fiscalité du Centre patronal

**Conclusion : outre le PS et les VERT-E-S, des élu-es du PVL, du Centre, du PLR et de l'UDC rejettent également le projet.**

<sup>14</sup> [https://www.centrepatronal.ch/wp-content/uploads/2025/01/20250117\\_AGEFI\\_La\\_suppression\\_de\\_la\\_valeur\\_locative\\_ou\\_le destin\\_d\\_une\\_fausse\\_bonne\\_idée\\_JBR.pdf](https://www.centrepatronal.ch/wp-content/uploads/2025/01/20250117_AGEFI_La_suppression_de_la_valeur_locative_ou_le destin_d_une_fausse_bonne_idée_JBR.pdf)

# **Conclusion : les plus riches en profitent – la classe moyenne paie**

Le changement de système de la valeur locative coûte environ 2 milliards de francs. Cela signifie 500 francs d'impôts en plus par ménage, tandis que les riches propriétaires immobiliers verront leurs impôts allégés.

- **500 francs d'impôts en plus par ménage :** tel qu'il est prévu, le changement de système de l'impôt immobilier profitera surtout aux riches propriétaires immobiliers. En revanche, la population devra payer pour les pertes fiscales d'environ 2 milliards de francs. Les gouvernements cantonaux s'attendent à des pertes importantes. Le gouvernement cantonal tessinois a déjà annoncé qu'il devrait augmenter les impôts de plus de 7,5 % pour les compenser. Dans le canton de Zurich et dans les communes zurichoises, des hausses d'impôts d'environ 2 % sont à craindre.
- **Les locataires paient le prix fort :** bien que les locataires soient déjà fortement pénalisé-es par l'explosion des loyers, elles et ils doivent à nouveau payer pour les priviléges de quelques riches propriétaires immobiliers. Le pouvoir d'achat des locataires est déjà suffisamment sous pression !
- **Des pertes de plusieurs dizaines de milliards :** selon la Confédération, une baisse des taux d'intérêt fera exploser les pertes fiscales. En l'espace de 10 ans, les pertes pourraient atteindre 20 milliards de francs, au détriment de la population. C'est pour cette raison que même les cantons sont sortis de leur réserve pour appeler au rejet du changement de système. Cet argent manquera pour financer les crèches, les réductions de primes et la formation.

Le 28 septembre, nous avons l'occasion d'empêcher cela. Votons NON au changement de système de l'impôt immobilier !