



## Landammann und Regierungsrat des Kantons Uri

Kommission für Wirtschaft  
und Abgaben des Nationalrats (WAK-S)  
3003 Bern

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 17. November 2023 hat die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats (WAK-NR) die Kantonsregierungen eingeladen, zum Vorentwurf der Bundesverfassungsänderung zur Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften Stellung zu nehmen. Für die Möglichkeit zur Stellungnahme danken wir Ihnen bestens und äussern uns dazu wie folgt:

Das Studium des erläuternden Berichts der WAK-N vom 30. Oktober 2023 (EB) hat verschiedene Widersprüche, neue Problemfelder und diverse Abgrenzungsfragen aufgezeigt, die sich bei der Einführung einer Objektsteuer ergeben würden. Insgesamt überzeugt der Vorentwurf der WAK-N den Regierungsrat nicht. Einerseits bringt die vorgeschlagene Objektsteuer nicht die gewünschte Vereinfachung des Steuersystems, andererseits ist es mehr als fraglich, ob sie die Steuerausfälle kompensieren kann.

Der Regierungsrat ist davon überzeugt, dass das heutige System der Wohneigentumsbesteuerung nach wie vor sachgerecht und ausgewogen ist, weil es den steuerrechtlichen Grundsätzen der Gleichbehandlung und der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit am besten entspricht. Es soll deshalb beibehalten werden. Die Variante des Ständerats - Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnsitz und Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung auf den Zweitliegenschaften - erachtet er höchstens als Notlösung. Die vom Nationalrat vorgeschlagene Variante - Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften - wird hingegen abgelehnt. Die Objektsteuer käme als ultima ratio nur dann in Frage, wenn das Parlament - was eher unwahrscheinlich ist - die vollständige Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung beschliessen und das Volk in einem Referendum dieser Vorlage zustimmen würde.

Weiter fordert die WAK-N im EB die Kantone auf, die finanziellen Auswirkungen der Abschaffung des Eigenmietwerts auf Zweitwohnungen zu schätzen. Für den Kanton Uri erwies sich eine genaue Berechnung, wie im Begleitschreiben der WAK-N gewünscht, als unmöglich. Die gewünschten Daten konnten weder aus der Steuererklärung noch der Ausscheidung extrahiert werden. Die Steuerbehörden verarbeiten nur die Daten, die für die Veranlagung erforderlich sind. Schliesslich war es nur mit Hilfe des Softwarelieferanten möglich, die Rohdaten aus der Steuersoftware zu extrahieren. Das Amt für Steuern stellte diese nach Absprache mit der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) zur Verfügung. Eine sehr grobe Schätzung der zu erwartenden Steuerausfälle konnte gemeinsam unter verschiedenen Annahmen ermittelt werden. Diese belaufen sich grob geschätzt auf 600'000 Franken für Kanton und Gemeinden und 150'000 Franken für den Bund.

Der Regierungsrat verzichtet auf weitere Bemerkungen und verweist auf die ausführlicheren Stellungnahmen der RKGK vom 29. Januar 2024 und der Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und -direktoren (FDK) vom 2. Februar 2024.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit der Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

Altdorf, 27. Februar 2024



Im Namen des Regierungsrats

Der Landammann

Urs Janett

Der Kanzleidirektor

Roman Balli

#### Beilagen

- Stellungnahme der RKGK vom 29. Januar 2024
- Stellungnahme der FDK vom 2. Februar 2024



# DIE GEBIRGSKANTONE

Regierungskonferenz der Gebirgskantone  
Conférence gouvernementale des cantons alpins  
Conferenza dei governi dei cantoni alpini  
Conferenza da las regenzas dals chantuns alpins

KOPIE

An die  
Kommission für Wirtschaft  
und Abgaben des Nationalrates  
3003 Bern

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

Chur, den 29. Januar 2024

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

### STELLUNGNAHME

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Kommissionsmitglieder

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

#### I. Grundsätzliche Position der Gebirgskantone

1. Die Regierungskonferenz der Gebirgskantone (RKGK) hat bereits früher 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 RKGK, es sei zwingend am heutigen System festzuhalten.
2. Am 14. Dezember 2023 hat sich der Ständerat zum zweiten Mal mit der Reform des Systemwechsels bei der Eigenmietwertbesteuerung befasst und an seinen früheren Entscheiden festgehalten. Damit bleiben die Abweichungen bzw. Differenzen zu den Plänen des Nationalrats bestehen. Die Variante des Ständerates, die Eigenmietwertbesteuerung für die Zweitwohnungen beizubehalten, kann im Sinne einer Notlösung von der RKGK hingenommen bzw. unterstützt werden.

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

Präsident: Regierungsrat Kaspar Becker  
Generalsekretär: lic. iur. Fadri Ramming

Hinterm Bach 6, Postfach 539, 7001 Chur  
Tel. 081 250 45 61  
[kontakt@gebirgskantone.ch](mailto:kontakt@gebirgskantone.ch)  
[www.gebirgskantone.ch](http://www.gebirgskantone.ch)

## **II. Eventualposition der Gebirgskantone**

### **1. Einleitende Bemerkungen**

- 1 Nachfolgende Ausführungen erfolgen ausdrücklich und ausschliesslich für den aus heutiger Sicht eher unwahrscheinlichen Fall, dass das Bundesparlament die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung sämtlicher Liegenschaften beschliessen und im Falle eines allfälligen Referendums vom Volk bestätigt werden sollte. Wir unterstreichen deshalb nochmals, dass die nachfolgenden Erwägungen zur Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften nur im Sinne einer «ultima ratio» gelten.
- 2 Mit der Objektsteuer auf Zweitliegenschaften sollen die als Folge des unwahrscheinlichen und von der RKGK nicht gewünschten Systemwechsels eintretenden Steuermindereinnahmen (teilweise) kompensiert werden. Die RKGK weist darauf hin, dass mit der Objektsteuer auf Zweitliegenschaften diverse noch offene Fragen verbunden wären.
- 3 Unter anderem wäre das Verhältnis zwischen der heutigen kommunalen Liegenschaftssteuer und der Zweitwohnungssteuer zu prüfen. Zudem müsste dem zeitlichen Aspekt für die Einführung einer allfälligen neuen Objektsteuer Rechnung getragen und mit dem Systemwechsel abgestimmt werden. Zuletzt müsste sichergestellt werden, dass die Abschaffung des Eigenmietwertes in irgendeiner Form mit der Einführung der Objektsteuer gekoppelt wird. Die Berücksichtigung der Anliegen der Gebirgs- und Tourismuskantone war, ist und bleibt im Sinne der Konkordanz weiterhin eine fundamentale Bedingung für einen allfälligen Systemwechsel.

### **2. Weitere Erwägungen**

- 4 Die RKGK erachtet es als übertrieben, ein heute ausgewogenes und effizientes System der Eigenmietwertbesteuerung aufzugeben und durch eine höchst fragwürdige, den heutigen verfassungsrechtlichen Grundsätzen der Allgemeinheit, der Gleichmässigkeit sowie der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit widersprechende Objektsteuer zu ersetzen, die zudem mit einer Ausnahmebestimmung in der Bundesverfassung verankert werden müsste.
- 5 Der «Erläuternde Bericht» (EB) Ihrer Kommission vom 30. Oktober 2023 hält in Ziff. 2.2 fest, dass die Variante des Ständerates (Eigenmietwert auf Zweitwohnungen beibehalten) verwaltungsökonomisch unsinnig sei und so zwei Systeme parallel zueinander laufen. Die RKGK sieht darin einen Widerspruch, weil mit der neuen Objektsteuer verwaltungsökonomisch überhaupt kein Fortschritt erzielt wird und neu zwei völlig unterschiedliche Steuerarten (Einkommenssteuer auf Liegenschaftserträgen inkl. Vermögenssteuer versus Objektsteuer auf Zweitwohnungen) nebeneinander bestehen würden. Zudem würde mit der Objektsteuer ein Parallelsystem zu den bereits bestehenden, heute einheitlichen kommunalen Liegenschaftssteuern aufgebaut, was mit den verwaltungsökonomischen Zielen überhaupt in keiner Weise vereinbar ist.
- 6 Die zur Vernehmlassung unterbreitete Vorlage lässt viele heikle Rechtsfragen offen oder wirft schier unlösbare Fragen auf. Als Beispiel sei erwähnt, wie hoch im System einer Objektsteuer die Schranken im Sinne einer Obergrenze für die Steuerbelastung anzusetzen sind, ohne in Konflikt mit der in der

Verfassung verankerten Eigentumsgarantie zu geraten. Die praktikable Umsetzung des Kriteriums "überwiegende Selbstnutzung" und die Differenzierung zwischen Zweit- und Renditeliegenschaft werden in der Realität bzw. bei der Bewältigung des Massengeschäfts aus Verwaltungssicht eine sehr grosse Herausforderung bewirken. So müsste gemäss Abschnitt 5.3.1.2 des EB bei unterschiedlichen Nutzungsformen auch eine Aufteilung des Liegenschaftsunterhalts in einen abzugsfähigen und in einen nicht abzugsfähigen Teil erfolgen. Zudem ist zu befürchten, dass die Objektsteuer, die nur bei überwiegender Selbstnutzung erhoben wird, isoliert betrachtet Anreize schafft, um ihr auszuweichen, da sie bei überwiegender Vermietung oder Verpachtung nicht erhoben würde (vgl. Ziff. 5.3.2.1 des EB). In einem System der Massenbesteuerung führt dies bei der Veranlagung zu einem erheblichen Verwaltungsmehraufwand, der sicherlich nicht in Richtung einer Vereinfachung geht, sondern eher zur Durchführung zusätzlicher Massnahmen zur Vermeidung von Missbrauchsformen, die auf die Nichtzahlung der Objektsteuer abzielen.

- 7 Einig ist die RKGK mit dem Ergebnis der geprüften Alternativen in Abschnitt 2.3 des EB. In der Tat scheint es keine besseren Lösungen zu geben. Sowohl die Tourismusabgabe wie auch eine Kostenanlastungssteuer kommen nicht in Frage, weil diese eine Zweckbindung der vereinnahmten Abgaben verlangen würden. Der in Vernehmlassung gegebene Entwurf wäre aber wirklich nur für den Fall eines integralen Systemwechsels der Eigenmietwertbesteuerung als bester «Auffangtatbestand» zu begrüssen. Zwingend wäre aber eine sehr offene Ausgestaltung mit möglichst flexiblem Handlungsspielraum. Die praktikable Umsetzung des Kriteriums "überwiegende Selbstnutzung" und die Differenzierung zwischen Zweit- und Renditeliegenschaft würde in der Realität bzw. bei der Bewältigung des Massengeschäfts aus Verwaltungssicht eine sehr grosse Herausforderung darstellen.
- 8 Sodann wird im EB mehrmals auf den in der Vorlage festgehaltenen Vorbehalt hingewiesen, wonach die Objektsteuer oder die besondere Liegenschaftssteuer nur bei Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung erhoben werden könnte. Im EB fehlt aber die Garantie, dass für den – von uns abgelehnten – Fall des integralen Systemwechsels bei der Eigenmietwertbesteuerung die Objektsteuer auch wirklich eingeführt würde. Daher wäre es für den heute eher unwahrscheinlichen Fall eines Systemwechsels zwingende Voraussetzung, dass im entsprechenden Bundesgesetz die Einführung einer Objektsteuer via Bundesverfassung garantiert wird.
- 9 Die Ausführungen in Ziff. 5.3 des EB erachtet die RKGK als suggestiv und nicht ausgewogen. So bezweifelt die RKGK stark, dass die aufgeführten dynamischen Verhaltensanpassungen und Optimierungsmöglichkeiten tatsächlich den dargestellten Verteilungswirkungen entsprechen. Insbesondere die Anreize in Ziff. 5.3.4.2 des EB wie das Verhalten zum Schuldenabbau, zur Veräusserung von Zweitwohnungen oder zur Vorbeugungstheorie gegen «kalte Betten» blenden in geradezu realitätsfremder Weise aus, dass der Erwerb oder das Halten einer Zweitwohnung in der Regel (ausser bei Renditeliegenschaften) eine Lebensentscheidung ist, die kaum von ökonomischen Grundsätzen geleitet wird.
- 10 Zusammenfassend ist eventualiter festzuhalten, dass die vorgeschlagene Objektsteuer zahlreiche neue Rechts- und Abgrenzungsfragen aufwerfen würde und insgesamt weder die gewünschte Vereinfachung des Steuersystems bringen würde und die RKGK daher nicht zu überzeugen vermag.



### 3. Detailbemerkungen

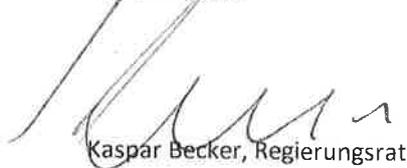
- 11 Die WAK-N fordert im EB auf, im Rahmen der Vernehmlassung zur Vorlage die finanziellen Auswirkungen der Abschaffung des Eigenmietwerts auf Zweitwohnungen zu schätzen. In Bezug auf den nationalen Finanzausgleich (NFA) weisen die Autoren des EB darauf hin, dass die Einführung der neuen Steuer leichte Rückwirkungen haben könnte, ohne jedoch aufzuzeigen, auf welchen Daten diese Schlussfolgerung beruht. Im Bereich des NFA ist es daher nur schwer möglich, die finanziellen Auswirkungen zu schätzen.
- 12 Die RKGK schätzt, dass der Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften alleine in den Kantonen Wallis und Graubünden auf kantonaler und kommunaler Ebene in etwa 120 Millionen Franken pro Jahr betragen würde. Der Ausfall vom Anteil der direkten Bundessteuer ist hier noch nicht miteingerechnet. Eine komplette Abschaffung des Eigenmietwertes hätte für die Gebirgskantone somit noch grössere Auswirkungen. Die RKGK kann sich nur sehr schwer vorstellen, dass diese Ausfälle mit einer neuen Objektsteuer kompensiert werden können, da viele Gebirgskantone bereits heute eine kommunale Liegenschaftssteuer kennen.
- 13 Eine genaue Berechnung der allfälligen Steuerausfälle, wie gemäss Beilage zum Begleitschreiben Ihrer Kommission gewünscht, hat sich bei der Prüfung in unseren Steuerverwaltungen als anspruchsvoll erwiesen. Diese verwenden nämlich unterschiedliche IT-Programme (NEST, Abraxas). Darin werden verschiedene Ziffern der Steuererklärung «summarisch» zusammengefasst, weshalb sie nicht wie gewünscht und für genaue Angaben nötig ausgewertet werden können (Schuldzinsen, Unterhaltskosten usw.). Leider ist es auch nicht gelungen, die gewünschten Daten aus den webbasierten und elektronisch übermittelten Steuererklärungen zu extrahieren. Mit anderen Worten: Um erhärtete Daten liefern zu können, müssen die IT-Programme erst noch angepasst werden. Hierzu reicht die Vernehmlassungsfrist nicht aus. Zudem sind auch noch datenschutzrechtliche Aspekte zu prüfen.

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

Freundliche Grüsse

#### **REGIERUNGSKONFERENZ DER GEBIRGSKANTONE**

Der Präsident:



Kaspar Becker, Regierungsrat

Der Generalsekretär:



Fadri Ramming

**KONFERENZ DER KANTONALEN  
FINANZDIREKTORINNEN  
UND FINANZDIREKTOREN**

Kommission für Wirtschaft und  
Abgaben des Nationalrates  
Herr Nationalrat  
Thomas Aeschi, Präsident  
c/o Sekretariat der WAK  
Parlamentsgebäude  
3003 Bern

Bern, 2. Februar 2024

**22.454 Pa.lv. WAK-N. Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften.  
Vernehmlassungsstellungnahme**

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Nationalrätinnen und Nationalräte

Am 17. November 2023 eröffnete Ihre Kommission die Vernehmlassung zur randvermerkten Vorlage. Die Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren (FDK) hat sich anlässlich ihrer Plenarversammlung vom 2. Februar 2024 das Geschäft beraten und nimmt wie folgt Stellung:

- 1 Die FDK sieht diese Vorlage grundsätzlich kritisch. Zwar ist die Grundstossrichtung der Vorlage im Hinblick auf einen allfälligen, vollständigen Systemwechsel nachvollziehbar. Es ist jedoch ungewiss, ob die finanziellen Einbussen der Berg- und Tourismuskantone durch die vorgeschlagene Verfassungsgrundlage kompensiert werden können. Auswirkungen auf den nationalen Finanzausgleich können zudem von vornherein nicht ausgeschlossen werden. Die Umsetzung einer Objektsteuer führt zu Abgrenzungsproblemen und Umsetzungskosten. Generell sieht eine Mehrheit der FDK keinen Handlungsbedarf bei der Wohneigentumsbesteuerung. Die Eigenmietwertbesteuerung ist verfassungsrechtlich, ökonomisch und steuersystematisch gerechtfertigt.

## **1. Ausgestaltung**

- 2 Die Ausgestaltung einer Objektsteuer für Zweitliegenschaft ist faktisch ausschliesslich der kantonalen Gesetzgebung überlassen, da auf der bundesgesetzlichen Ebene keine detaillierten Vorgaben zu erwarten sind. Dies wirft bei der Ausarbeitung einer kantonalen Gesetzgebung einige Fragen auf.

- 3 Das Bundesgericht hat bisher darauf verzichtet, die Grenze zwischen einer zulässigen steuerlichen Belastung und einem konfiskatorischen Eingriff von einem ziffernmässig bestimmbareren Steuersatz abhängig zu machen. Dies weil auch andere Kriterien, wie beispielsweise die Bemessungsgrundlage, die Kumulation mit anderen Abgaben oder die Möglichkeit zur Überwälzung einer Steuer zu berücksichtigen seien. Bei der Festsetzung des Steuersatzes ist in der kantonalen Gesetzgebung aber zwingend der Eigentumsgarantie Beachtung zu schenken. Ohne Vorgaben aus Rechtsprechung oder Bundesgesetz ist es für die kantonalen Gesetzgeber schwierig zu beurteilen, ob ein beabsichtigter Steuersatz noch zulässig ist oder bereits als konfiskatorisch zu betrachten ist, so dass eine Rechtsunsicherheit bestehen bleibt. Insofern ist unklar, ob der Steuersatz überhaupt so hoch angesetzt werden kann, um die entstehenden Steuerausfälle aufgrund des Wegfalls der Mietwertbesteuerung im ausreichenden Masse zu ersetzen. Umgekehrt könnte unter Umständen auch eine Objektsteuer erhoben werden, die wesentlich höher ist als die heutige Einkommenssteuer auf dem Netto-liegenschaftenertrag.
- 4 In jenen Kantonen, welche bereits eine Liegenschaftensteuer für Grundstücke erheben und zusätzlich eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften einführen wollen, ist zu klären, ob diese beiden Steuerarten auf einer Zweitliegenschaft kumulativ erhoben werden, oder ob die Objektsteuer an die Stelle der ordentlichen Liegenschaftensteuer tritt. Bei einer kumulativen Erhebung einer Liegenschaftensteuer und einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften, ist bei der Festsetzung des Steuersatzes zu berücksichtigen, dass die beiden Steuern kumulativ keine konfiskatorische Höhe erreichen.
- 5 Für die Steuerbemessung wird den betroffenen Gemeinwesen viel Gestaltungsspielraum eingeräumt. In der kantonalen Gesetzgebung muss festgelegt werden, welcher Wert (Marktwert, Steuerwert, amtlicher Wert etc.) für die Erhebung der Objektsteuer auf Zweitliegenschaften herangezogen wird und ob die Dauer der Selbstnutzung bei der Erhebung der Objektsteuer berücksichtigt wird. Würde beispielsweise eine Besteuerung proportional zur Dauer der Selbstnutzung erfolgen, bestünde in der Praxis die Schwierigkeit, die Anzahl der Tage der Selbstnutzung zu bestimmen.

## **2. Abgrenzung zwischen Erst- und überwiegend selbstgenutzter Zweitliegenschaft**

- 6 Einerseits setzt die Erhebung der Objektsteuer Kriterien für die Abgrenzung zwischen Erst- und Zweitliegenschaften voraus. Hier kann den Ausführungen im erläuternden Bericht gefolgt werden, dass der steuerrechtliche Wohnsitz das zweckmässigste Kriterium dafür darstellt. In der Praxis wird diese Abgrenzung voraussichtlich wenig Auslegungsfragen aufwerfen. In Einzelfällen könnte sich die Bestimmung des steuerlichen Hauptwohnsitzes aber als schwierig erweisen und zu Kompetenzkonflikten zwischen den Kantonen führen, dies etwa beim Vorliegen eines alternierenden Wohnsitzes, bei getrenntem Wohnsitz von Ehegatten sowie bei Wohnsitz infolge leitender Stellung.
- 7 Andererseits wird für die Erhebung vorausgesetzt, dass die Zweitliegenschaft überwiegend selbstgenutzt wird. Gemäss Vorlage obliegt es den Kantonen zu bestimmen, ob darunter der überwiegende Teil des Kalenderjahres zu verstehen ist, während dem weder vermietet noch verpachtet wird, ob eine andere Grenze zu ziehen ist und welche Nachweise von der Eigentümerschaft zu erbringen sind. In diesem Zusammenhang wäre zu klären, ob kurze Belegungszeiten zu berücksichtigen sind, oder ob eine längere Anwesenheit erforderlich ist und was gilt, wenn die Zweitwohnung Angehörigen der Eigentümerschaft (Familie, Freunde, Bekannte) unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird. Da die Eigentümerschaft mit der Erhebung einer Objektsteuer belastet wird, stellt sich auch die Frage, inwieweit der Steuerbehörde die Beweislast nach den allgemeinen Grundsätzen obliegt. Bei einer kommunalen Abgabe ist durch den Kanton sicherzustellen, dass sämtliche Gemeinden mit Objektsteuer diese in der Praxis gleich umsetzen (Rechtsgleichheit).

- 8 Für Zweitwohnungen, die teilweise vermietet und teilweise selbstgenutzt werden, können Unterhaltskosten von den Mieteinnahmen abgezogen werden. Hier stellt sich insbesondere die Frage, wie die abzugsfähigen und die nicht abzugsfähigen Kosten zu bestimmen sind. Dies könnte beispielsweise durch einen proportionalen Abzug je nach Dauer des Eigengebrauchs und der Vermietung angewandt werden. Die vorgängige Konstellation betrifft die Einkommenssteuer, weshalb im interkantonalen Verhältnis eine einheitliche Praxis wünschenswert wäre.
- 9 Je nach gewählten Abgrenzungskriterien wird es in der Praxis zu einer grösseren Anzahl von Streitfällen kommen, ob tatsächlich eine überwiegende Selbstnutzung vorliegt. Dies gilt nicht nur für die Erhebung der Objektsteuer, sondern in Bezug auf den Liegenschaftenunterhalt auch für die Einkommenssteuer. Dies wird einen nicht unerheblichen Mehraufwand mit sich bringen, zumindest bis eine gefestigte Praxis vorliegt.
- 10 Ergänzend zu bemerken ist, dass auch im Veranlagungsbereich Mehraufwand anfallen wird, um die Abgrenzung zwischen Erst- und Zweitliegenschaften vorzunehmen sowie die Frage zu klären, ob die Zweitliegenschaft überwiegend selbstgenutzt ist. Dies gilt auch für diejenigen Kantone, welche keine Objektsteuer für Zweitliegenschaften einführen. Bei Personen mit einer selbstgenutzten Wohnliegenschaften in einem Kanton mit Objektsteuer und einer solchen in einem Kanton ohne Objektsteuer hat die steuerpflichtige Person ein Interesse, dass sich der steuerrechtliche Wohnsitz im Kanton mit Objektsteuer befindet. Daher könnten vermehrt Streitigkeiten bezüglich der Festlegung des Wohnsitzes auftauchen.

### **3. Organisatorisch Massnahmen**

- 11 Die Erhebung einer neuen Objektsteuer in Kantonen, welche bisher keine Liegenschaftensteuer erheben, bedarf zusätzlicher Stellen um den neu anfallenden Aufwand für die Erhebung und den Bezug zu bewältigen.
- 12 Im erläuternden Bericht wird ausgeführt, dass in Kantonen, welche bereits eine Liegenschaftensteuer erheben, kein zusätzlicher Aufwand zu erwarten sei, da dieser bei gleicher Bemessungsgrundlage mittels Zuschlag für die selbstgenutzte Liegenschaft im Rahmen der bestehenden Liegenschaftensteuer ohnehin anfallt. Dieser Aussage kann nicht vollumfänglich zugestimmt werden. Sicher sind in diesem Fall grosse Synergieeffekte zu erwarten. Da neu Abgrenzungsfragen zu klären sind (ist die Liegenschaft überwiegend selbstgenutzt?), ist ein Mehraufwand bei Steuerbehörden und Gerichten zu erwarten. Wie gross dieser Mehraufwand sein wird, ist nur schwer abzuschätzen.
- 13 Sofern die Erhebung und der Bezug der Objektsteuer durch die Gemeinden erfolgt, gelten diese Ausführungen sinngemäss auch für diese Gemeinden.

### **4. Software**

- 14 Kantone, welche bereits eine Liegenschaftensteuer erheben und zusätzlich eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften einführen wollen, müssen die bestehende Veranlagungs- und Bezugssoftware entsprechend anpassen bzw. erweitern.
- 15 Bei Kantonen, welche bisher keine Liegenschaftensteuer erheben, muss eine neue Veranlagungs- und Bezugssoftware beschafft werden. Anstelle der Beschaffung einer neuen Bezugssoftware kann allenfalls auch die bestehende Bezugssoftware erweitert werden.
- 16 Je nach Ausgestaltung der Objektsteuer in den betroffenen Kantonen und Gemeinden gestaltet sich diese Erweiterung oder Beschaffung der Software mehr oder weniger komplex.
- 17 Schwer abzuschätzen sind die Softwarekosten, welche für diese Umsetzung der Objektsteuer in den betroffenen Kantonen anfallen werden.

## 5. Weitere Bemerkungen

- 18 Die WAK-N hält im Bericht fest, dass die Einführung der Objektsteuer eine interkantonale Steuerauscheidung für das Einkommen bei Zweitliegenschaften überflüssig macht und damit den Verwaltungsaufwand reduziere. Die Steuerbehörde nimmt bei Zweitliegenschaften jedoch im interkantonalen Verhältnis weiterhin eine Steuerauscheidung für das Vermögen vor. Eine Reduzierung des Verwaltungsaufwands wird daher im besten Fall marginal sein.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

### KONFERENZ DER KANTONALEN FINANZDIREKTORINNEN UND FINANZDIREKTOREN

Präsident:



Regierungsrat Ernst Stocker

Generalsekretär:



Dr. Peter Mischler

### Kopie (per E-Mail)

- [vernehmlassungen@estv.admin.ch](mailto:vernehmlassungen@estv.admin.ch)
- Bundesrätin Karin Keller-Sutter, Vorsteherin EFD
- Mitglieder FDK
- Mitglieder SSK