



Regierungsrat des Kantons Uri

Auszug aus dem Protokoll

17. Juni 2025

Nr. 2025-365 R-270-13 Kleine Anfrage Sylvia Läubli Ziegler, Erstfeld, zu «Wie viel wird die Abschaffung des Eigenmietwerts den Kanton Uri und die Urner Gemeinden kosten?»; Antwort des Regierungsrats

I. Ausgangslage

Am 19. Mai 2025 reichte Landrätin Sylvia Läubli Ziegler, Erstfeld, eine Kleine Anfrage zu «Wie viel wird die Abschaffung des Eigenmietwerts den Kanton Uri und die Urner Gemeinden kosten?» ein.

Sie weist dabei darauf hin, dass die Schweizer Bevölkerung voraussichtlich im September über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung abstimmen werde. Die von den eidgenössischen Räten beschlossene Abschaffung des Eigenmietwerts werde nach den letzten verfügbaren Zahlen den Bund, die Kantone und die Gemeinden rund 1,6 Mrd. Franken kosten. Dabei werde sich die finanzielle Lage des Kantons Uri nochmals verschlechtern. Landrätin Sylvia Läubli Ziegler betont, dass die Umsetzung der neuen Objektsteuer aus Zweitliegenschaften noch unklar sei. Diese hänge von den einzelnen Kantonen ab und es sei fraglich, ob sie die Steuerausfälle kompensieren würden. Es sei deshalb wichtig, die finanziellen Auswirkungen dieses Systemwechsels für den Kanton Uri und die Urner Gemeinden zu kennen.

Bevor der Regierungsrat die von Landrätin Sylvia Läubli Ziegler eingereichten Fragen beantwortet, soll zum besseren Verständnis kurz auf den vorgesehenen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung eingegangen werden.

Am 20. Dezember 2024 haben sich sowohl der Stände- als auch der Nationalrat für ein Ende der Eigenmietwertbesteuerung ausgesprochen. Beide Räte haben in der Schlussabstimmung der Vorlage zum Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung zugestimmt. Damit soll die Eigenmietwertbesteuerung von Liegenschaften am Hauptwohnsitz und bei Zweitwohnungen vollständig abgeschafft werden. Als Folge davon fällt der Steuerabzug für Kosten des Liegenschaftsunterhalts weg. Bei dem vom Parlament beschlossenen Bundesgesetz handelt es sich aber nicht um einen reinen Systemwechsel. Folglich wird es den Kantonen weiterhin erlaubt sein, Steuerabzüge für die Förderung des Erwerbs von Wohneigentum, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Energie- und Umweltschutzmassnahmen vorzusehen. Zusätzlich können steuerpflichtige Personen, die erstmals ein selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz erwerben, einen zeitlich und betragsmässig begrenzten Schuldzinsabzug geltend machen (Ersterwerberabzug).

Um die wegfallenden Einnahmen aus der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften in den Berg- und Tourismuskantonen zu kompensieren, haben die beiden Räte mit dem Bundesbeschluss über die Erhebung einer besonderen Liegenschaftssteuer eine zweite Vorlage beschlossen. Die Kantone können selbst entscheiden, ob sie die «neue Objektsteuer» in ihr kantonales Gesetz aufnehmen möchten. Beim Bundesbeschluss handelt es sich um eine neue Verfassungsbestimmung, die dem obligatorischen Referendum unterliegt. Für ihre Annahme ist das doppelte Mehr (Volks- und Ständemehr) notwendig. Zudem ist die Einführung der Objektsteuer untrennbar mit dem Systemwechsel verknüpft. Wird die neue Verfassungsbestimmung über die Objektsteuer von der Bevölkerung an der Urne abgelehnt, bleibt die Eigenmietwertbesteuerung weiterhin bestehen. Wird die neue Verfassungsbestimmung hingegen angenommen, fällt die Eigenmietwertbesteuerung weg.

Die Eidgenössische Steuerverwaltung rechnet für den Bund, die Kantone und Gemeinden bei einem Zinssatz von 1,5 Prozent mit Steuerausfällen von rund 1,67 Mrd. Franken.

Der Regierungsrat hat sich zu beiden Vernehmlassungen - sowohl zum Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Eigentumsbesteuerung der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats (WAK-SR) als auch zum Bundesbeschluss über die Einführung einer Objektsteuer der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats (WAK-NR) - ablehnend geäußert. Einerseits wird durch die vorgeschlagene Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung kein reiner Systemwechsel erreicht und gleichzeitig werden hohe Steuerausfälle verursacht. Andererseits stellt die Objektsteuer eine neuartige Steuerart dar, die rechtlich komplexe Vollzugsfragen aufwerfen würde. Zudem wird befürchtet, dass die Einnahmen aus dieser Steuer die Ausfälle durch die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung kaum kompensieren werden. Die geltende Wohneigentumsbesteuerung ist verfassungsrechtlich und steuersystematisch gerechtfertigt.

II. Antwort des Regierungsrats

1. Wie hoch werden die potenziellen Steuerausfälle für die Urner Kantons- und Gemeindefinanzen geschätzt?

Wie eingangs dargelegt, stellt die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung keinen reinen Systemwechsel dar. Im Gegenteil: Das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung enthält einige «Kann-Bestimmungen». Daher ist es denkbar, dass die kantonalen Parlamente solche «Kann-Bestimmungen» wie Steuerabzüge für denkmalpflegerische Arbeiten oder Energie- und Umweltschutzmassnahmen beibehalten, um möglichen Bedenken hinsichtlich negativer Auswirkungen auf die Wirtschaft entgegenzuwirken.

Die folgende Tabelle zeigt die unterschiedlichen gesetzlichen Regelungen zur Abzugsfähigkeit bzw. Nichtabzugsfähigkeit von Kosten auf Kantons- und Gemeindeebene (Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG]; SR 642.14) sowie auf Bundesebene (Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer [DBG]; SR 642.11).

Kantone und Gemeinden (StHG)	Abziehbar	Bund (DBG)	Abziehbar
Liegenschaftsunterhaltskosten	Nein	Liegenschaftsunterhaltskosten	Nein
Schuldzinsen quotal-restriktiv	Ja	Schuldzinsen quotal-restriktiv	Ja
<i>Kann-Bestimmung:</i> Denkmalpflegerische Arbeiten	Ja	Denkmalpflegerische Arbeiten	Ja
<i>Kann-Bestimmung:</i> Energie- und Umweltschutzmassnahmen (bis längstens 2050)	Ja	Energie- und Umweltschutzmassnahmen	Nein
<i>Kann-Bestimmung:</i> Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau	Ja	Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau	Nein
<i>Kann-Bestimmung:</i> Abzugsvortrag	Ja	Abzugsvortrag	Nein
Ersterwerberabzug	Ja	Ersterwerberabzug	Ja

Aufgrund dieser komplexen Sachlage lassen sich die tatsächlichen finanziellen Auswirkungen nur sehr schwer abschätzen. Die Finanzdirektion rechnet mit Steuerausfällen für die Urner Kantons- und Gemeindefinanzen in Höhe von rund 4,6 Mio. Franken, wovon rund 0,6 Mio. Franken auf die Eigenmietwerte von Zweitliegenschaften entfallen. In diesen Zahlen ist auch der Anteil an der direkten Bundessteuer von 21,2 Prozent enthalten.

2. *Um wie viel müsste der Steuersatz für natürliche Personen erhöht werden, um diese Steuerausfälle zu kompensieren?*

Der Regierungsrat hat sich mit dieser Frage und den entsprechenden Handlungsoptionen noch nicht auseinandergesetzt. Bei einer Zustimmung von Volk und Ständen zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung gäbe es zur Kompensation der dadurch wegfallenden Einnahmen folgende Möglichkeiten:

a) Anpassung des Gesetzes über die direkten Steuern im Kanton Uri (StG); RB 3.2211

Im Rahmen der Umsetzung des geänderten Bundesrechts (Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung) könnte eine Erhöhung des Steuersatzes für natürliche Personen um je rund 0,2 Prozentpunkte im StG für die Kantons- und Gemeindesteuern vorgesehen werden. Diese Massnahme gilt dann für alle Steuerzahlenden und würde somit auch die Mieterinnen und Mieter betreffen.

b) Anpassung des Steuerfusses

Die wegfallenden Einkünfte aus der Eigenmietwertbesteuerung könnten auch durch eine Erhöhung des Steuerfusses um rund 2 Prozentpunkte ausgeglichen werden. Auch bei den Gemeinden könnte die Steuerfusserhöhung in etwa gleich hoch ausfallen. Mit dieser Massnahme liesse sich im Ergebnis die gleiche Wirkung erzielen wie mit einer Steuersatzerhöhung, von der aber gleichzeitig auch die juristischen Personen betroffen wären.

c) Anpassung der Steuerwerte von Liegenschaften

Im Rahmen der generellen Neuschätzung der Grundstücke können die Steuerwerte an die gestiegenen Immobilienpreise angepasst werden. Dies führt zu einem höheren Vermögenssteuersubstrat. Von dieser Massnahme sind nur die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken betroffen, die auch unmittelbar von der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung profitieren. Das daraus resultierende zusätzliche Steuersubstrat kann derzeit noch nicht beziffert werden. Die generelle Neuschätzung der Grundstücke wird unabhängig von der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung durchgeführt.

d) Verzicht auf die Umsetzung der «Kann-Bestimmungen»

Der kantonale Gesetzgeber müsste zur Vermeidung unnötiger Steuermindereinnahmen auf die Beibehaltung der im StHG vorgesehenen «Kann-Bestimmungen» verzichten. Der Verzicht auf diese Steuerabzüge wäre - auch mit Blick auf den «reinen» Systemwechsel - der folgerichtige Schritt. Dadurch können sowohl unnötige Mitnahmeeffekte verhindert als auch negative Auswirkungen auf die Berechnung des Nationalen Finanzausgleich (NFA) Substrats vermieden werden.

3. *Ist - und wenn ja wie - die Umsetzung der Objektsteuer auf Zweitliegenschaften in Uri geplant?*

Eine Grundsatzdebatte über die Einführung und Umsetzung der Objektsteuer auf Zweitliegenschaften hat der Regierungsrat bislang noch nicht geführt. Derzeit liegt auch keine Erhebung zur Anzahl potenziell von der Objektsteuer betroffener Zweitliegenschaften vor. Eine solche Erhebung liesse sich aufgrund rechtlich komplexer Abgrenzungsfragen auch nicht ohne grösseren Aufwand bewerkstelligen. Zudem ist, wie bereits erwähnt, eine Kompensation der Mindererträge mehr als fraglich, da sich insbesondere in Andermatt zahlreiche Zweitwohnungen im Vermietungspool der Andermatt Swiss Alps AG befinden und von der Objektsteuer befreit wären.

Mitteilung an Mitglieder des Landrats (mit Text der Kleinen Anfrage); Mitglieder des Regierungsrats; Rathauspresse; Standeskanzlei; Amt für Steuern; Direktionssekretariat Finanzdirektion und Finanzdirektion.

Im Auftrag des Regierungsrats

Standeskanzlei Uri

Der Kanzleidirektor

