



Regierungsrat des Kantons Uri

Auszug aus dem Protokoll

18. August 2026

Nr. 2026-414 0.1.2 Interpellation Pirmin Bissig, Isenthal, zu Objektsteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften; Antwort des Regierungsrats

Am 18. März 2026 reichten die Landräte Pirmin Bissig, Isenthal, als Erstunterzeichner und Mario Baumann, Wassen, die Interpellation zu Objektsteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften ein.

Mit dem Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften, der am 28. September 2025 vom Volk angenommen wurde, erhalten die Kantone die Möglichkeit, im Zusammenhang mit der Abschaffung des Eigenmietwerts eine besondere Objektsteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften einzuführen. Diese neue bundesrechtliche Option ist insbesondere für Berg- und Tourismuskantone von Bedeutung, da dort der Anteil an Zweitliegenschaften überdurchschnittlich hoch ist. Den Kantonen wurde bei der Ausgestaltung ein weiter Spielraum eingeräumt, wobei sowohl kantonale als auch kommunale Lösungen möglich sind.

Vor diesem Hintergrund wird der Regierungsrat ersucht, darzulegen, wie er die neue bundesrechtliche Möglichkeit beurteilt, welche finanziellen Auswirkungen zu erwarten sind und ob bereits konkrete Abklärungen oder gesetzgeberische Arbeiten geplant sind. Dabei wird Bezug genommen auf die Medienmitteilung des Regierungsrats vom 11. März 2026, worin erste Überlegungen zu einer möglichen Umsetzung erwähnt wurden.

I. Ausgangslage

An der Volksabstimmung vom 28. September 2025 haben Volk und Stände den Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften (Verfassungsbestimmung; AS 2026 212) angenommen. Aufgrund der Verknüpfungsklausel mit dem Bundesgesetz über den Systemwechsel (AS 2026 213) haben das Schweizer Stimmvolk damit auch der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung zugestimmt.

Die neue Bestimmung in der Bundesverfassung (BV; SR 101) ermächtigt die Kantone, auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften eine besondere Liegenschaftsteuer - auch Objektsteuer genannt - einzuführen. Nach Anhörung der Kantone hat der Bundesrat am 1. April 2026 beschlossen, die Reform der Wohneigentumsbesteuerung zum 1. Januar 2029 in

Kraft zu setzen.

Mit der neuen Verfassungsnorm haben die Kantone die Möglichkeit, eine besondere Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften zu erheben. Um diese einzuführen, müssen sie die entsprechenden Rechtsgrundlagen in ihren kantonalen Rechtserlassen schaffen. Gleichzeitig müssen sie dafür sorgen, dass ihre Gesetzgebung bis zum 1. Januar 2029 den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz [StHG]; SR 642.14) entspricht. Erfolgt die Umsetzung nicht fristgerecht, findet Artikel 72 Absatz 2 StHG direkt Anwendung, wenn ihnen das kantonale Steuerrecht widerspricht. In diesem Fall müsste der Regierungsrat die erforderlichen vorläufigen Vorschriften erlassen (Art. 72 Abs. 3 StHG).

Da die Auswirkungen des Systemwechsels auf die Steuereinnahmen von zahlreichen Einflussfaktoren wie dem Zinsniveau oder dem Verhalten der steuerpflichtigen Personen abhängig sind, lassen sie sich nicht exakt berechnen. Der Regierungsrat geht von einem Steuerausfall durch die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung von insgesamt rund 3,2 Millionen Franken für den Kanton und die Gemeinden aus. Davon entfällt jeweils rund die Hälfte auf den Kanton und die Gemeinden. Beim Kanton liegt der Steuerausfall in einem niedrigen Prozentbereich von etwa 1,5 Prozent der kantonalen Steuereinnahmen. Diese Berechnung basiert auf der Annahme, dass keine fakultativen Abzüge für Energiesparen und Umweltschutzmassnahmen sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau gewährt werden. Würde der Gesetzgeber weitere Abzüge gelten lassen, würde dieser Betrag natürlich noch höher ausfallen. Von den geschätzten 3,2 Millionen Franken entfallen nur rund 0,6 Millionen Franken auf selbstgenutzte Zweitliegenschaften, was rund 0,5 Prozent der kantonalen Steuereinnahmen entspricht.

Weiter ist zu beachten, dass der Regierungsrat die Inkraftsetzung der generellen Neuschätzung der Grundstücke zeitgleich mit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung festgelegt hat. Die daraus resultierenden jährlichen Mehreinnahmen in der Vermögenssteuer belaufen sich für den Kanton und die Gemeinden auf insgesamt rund 1,4 Millionen Franken.

Die besondere Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften dient dazu, den Berg- und Tourismuskantonen die durch den Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften entstehenden Steuerausfälle zu kompensieren. Innerhalb des Kantons stellt die Destination Andermatt einen Sonderfall dar, da sich der Grossteil der Zweitwohnungen in dieser Gemeinde befindet. Hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen profitiert aber die Gemeinde Andermatt weiterhin von der wirtschaftlichen Dynamik und der Weiterentwicklung des Tourismusresorts. Zudem werden viele dieser Zweitwohnungen als Ferienwohnungen an Dritte vermietet. Diese Einkünfte sind weiterhin steuerbar.

II. Zu den gestellten Fragen

1. *Welche rechtlichen Anpassungen auf kantonaler Ebene wären aus Sicht des Regierungsrats notwendig, damit eine solche Objektsteuer im Kanton Uri eingeführt werden könnte?*

Mit Artikel 127 Absatz 1^{bis} der Bundesverfassung hat der Bund den Kantonen die Kompetenz ein-

geräumt, auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften eine besondere Liegenschaftssteuer zu erheben. Die Bestimmung ist als Kann-Vorschrift ausgestaltet und verpflichtet die Kantone nicht zur Einführung einer solchen Steuer. Ebenso steht es den Kantonen frei, diese Kompetenz mittels einer Delegationsnorm den Gemeinden zu übertragen. Eine solche Lösung würde es den vom Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften besonders betroffenen Gemeinden ermöglichen, eine besondere Liegenschaftssteuer als eigenständiges Instrument einzuführen.

In seiner Medienmitteilung vom 11. März 2026 kündigte der Regierungsrat an, die Einführung einer besonderen Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften zu prüfen. Wenn der Kanton den Gemeinden die Steuerhoheit übertragen will, muss er dafür eine entsprechende verfassungsrechtliche Delegationsnorm schaffen. Zusätzlich müssen die notwendigen Ausführungsbestimmungen im Gesetz über die direkten Steuern im Kanton Uri (StG; RB 3.2211) geregelt werden. Darin sind insbesondere die Steuerhoheit, das Steuerobjekt, der Kreis der steuerpflichtigen Personen, die Bemessungsgrundlage, der Steuersatz sowie das Veranlagungs- und Bezugsverfahren festzulegen.

2. *Wie hoch ist der Anteil an überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften in den einzelnen Urner Gemeinden beziehungsweise in welchen Gemeinden wäre eine solche Steuer besonders relevant?*

Die Tabelle veranschaulicht, in welchem Ausmass die Urner Gemeinden von der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für selbstgenutzte Zweitliegenschaften betroffen sind. Die berechneten Steuerausfälle auf Zweitliegenschaften in Höhe von 600'000 Franken verteilen sich zu rund 50 Prozent auf die Gemeinden. Der grösste Anteil von 61 Prozent (180'000 Franken) entfällt dabei auf die Gemeinde Andermatt.

Aufteilung der selbstgenutzten Zweitliegenschaften auf Urner Gemeinden			
Gemeinde	Anzahl Liegenschaften	Steuerwerte in Franken (gerundet)	Betroffenheit in %
Altdorf	193	53'400'000	5 %
Andermatt	998	592'000'000	61 %
Attinghausen	71	10'700'000	1 %
Bürglen	130	30'500'000	3 %
Erstfeld	115	20'000'000	2 %
Flüelen	66	26'400'000	3 %
Göschenen	52	8'100'000	1 %
Gurtellen	197	16'500'000	2 %
Hospental	82	13'200'000	1 %
Isenthal	74	5'800'000	1 %
Realp	135	22'300'000	2 %
Schattdorf	106	30'800'000	3 %
Seedorf	72	23'200'000	2 %
Seelisberg	201	43'000'000	4 %

Silenen	306	27'000'000	3 %
Sisikon	18	5'800'000	1 %
Spiringen	225	20'500'000	2 %
Unterschächen	193	12'900'000	1 %
Wassen	132	14'300'000	1 %
Total	3'366	976'400'000	100 %

In den anderen Gemeinden sind sowohl der Bestand an Zweitliegenschaften als auch der damit verbundene Steuerausfall gering. Obwohl die Gemeinde Andermatt eine Sonderstellung einnimmt, sind die auf Andermatt entfallenden Steuerausfälle aus Zweitliegenschaften von 180'000 Franken im Verhältnis zum Gesamtsteueraufkommen von 10,3 Millionen Franken (2025) zu betrachten.

3. *Warum verzichtete der Regierungsrat in so einem frühen Zeitpunkt darauf, eine kantonale Objektsteuer weiterzuverfolgen?*

Der Regierungsrat sieht von der *flächendeckenden* Einführung einer besonderen Liegenschaftssteuer ab, weil sich - wie in Ziffer 2 erläutert - die Zweitwohnungen stark auf eine Gemeinde konzentrieren und vor diesem Hintergrund die Einführung einer neuen Steuer, die mit einem aufwändigen Steuererhebungsverfahren verbunden wäre, unverhältnismässig erschiene. Stattdessen bevorzugt er eine flexible Lösung in Form einer kantonalen Verfassungsbestimmung, die den Gemeinden optional die Erhebung einer solchen Steuer ermöglicht. Dieser Ansatz trägt den bestehenden Unsicherheiten Rechnung und bietet den Gemeinden den notwendigen Handlungsspielraum, um bei Bedarf und entsprechend ihrer Betroffenheit eine besondere Liegenschaftssteuer einzuführen. Ob und in welchem Umfang sich der Kanton an einer allfälligen besonderen Liegenschaftssteuer beteiligt, ist Gegenstand der entsprechenden Vorlage.

4. *Wie sieht der Zeitplan des Regierungsrats aus? Bis wann ist mit einer Auslegeordnung, einer allfälligen Vernehmlassung und einer Vorlage an den Landrat zu rechnen?*

Der Regierungsrat plant, die Änderungen des kantonalen Rechts so zu terminieren, dass sie gleichzeitig mit dem Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung auf Bundesebene am 1. Januar 2029 in Kraft treten. Die Vernehmlassung wird voraussichtlich im November 2026 eröffnet. Die entsprechende Vorlage wird den Stimmberechtigten voraussichtlich im Jahr 2027 zur Abstimmung unterbreitet.

5. *Teilt der Regierungsrat die Ansicht, dass zumindest besonders betroffene Gemeinden im Kanton Uri die Möglichkeit erhalten sollen, allfällige Steuerausfälle infolge der Abschaffung des Eigenmietwerts mit einer Objektsteuer zumindest teilweise zu kompensieren?*

Wie in der Antwort zu Frage 3 dargelegt, würde die Verfassungsänderung die Grundlage dafür schaffen, dass die Gemeinden bei Bedarf eine besondere Liegenschaftssteuer einführen könnten. Die konkrete Umsetzung dieser Steuer soll im Steuergesetz geregelt werden, damit für alle Gemeinden, die sich für die Einführung einer Objektsteuer entscheiden, dieselben Grundvoraussetzungen gelten.

6. *Wie stellt der Regierungsrat sicher, dass zwischen dem Inkrafttreten des Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung und einer allfälligen kantonalen oder kommunalen Umsetzung in Uri keine längere Lücke entsteht, die zu erheblichen Einnahmeausfällen führen würde?*

Wie in der Antwort zu Frage 4 ausgeführt, wird die Gesetzesvorlage so terminiert, dass keine Regelungslücke entsteht. Zudem werden die Gemeinden über das Vernehmlassungsverfahren frühzeitig in den Gesetzgebungsprozess einbezogen und über die voraussichtlichen finanziellen Auswirkungen informiert.

Der Kanton prüft ausserdem, den Vollzug einer allfälligen besonderen Liegenschaftssteuer über die Kernsoftware nest abzuwickeln. Die daraus entstehenden Kosten können derzeit noch nicht beziffert werden. Nach heutigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass nur wenige der 14 nest-Kantone - wenn überhaupt - eine vergleichbare Steuer einführen werden. Dadurch würden sich die Entwicklungskosten auf eine kleine Anzahl Kantone verteilen, was tendenziell höhere IT-Kosten nach sich ziehen würde. Es wird zu prüfen sein, ob und in welchem Umfang die daraus resultierenden System- und Vollzugskosten auf einzelne Gemeinden überwältzt werden.

Mitteilung an Mitglieder des Landrats; akkreditierte Rathausmedien; LA Standeskanzlei; FD Amt für Steuern

Im Auftrag des Regierungsrats
Standeskanzlei Uri
Der Kanzleidirektor



Beilage

LA.2026-0246 II. Interpellationstext