

Regierungsratsbeschluss

vom 26. August 2025

Nr. 2025/1401
KR.Nr. K 0143/2025 (FD)

Kleine Anfrage Fraktion SP/Junge SP: Kosten für Gemeinden und Kanton durch Abschaffung des Eigenmietwerts Stellungnahme des Regierungsrates

1. Vorstosstext

Die Schweizer Bevölkerung wird am 28. September 2025 über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung abstimmen. Den letzten verfügbaren Zahlen zufolge wird die Abschaffung des Eigenmietwerts den Bund, die Kantone und die Gemeinden rund 1.6 Milliarden Franken kosten.

Die Umsetzung der neuen Objektsteuer auf Zweitliegenschaften ist unklar, und alles deutet darauf hin, dass sie die Steuerausfälle keinesfalls kompensieren wird. Diese Verluste werden unweigerlich zu höheren Steuern und Abgaben für Privatpersonen führen.

Es ist daher wichtig, die finanziellen Auswirkungen dieses Systemwechsels für den Kanton Solothurn zu kennen.

Die Unterzeichnenden bitten den Regierungsrat, hierzu folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie hoch schätzt der Regierungsrat die potenziellen Steuerausfälle für die Kantons- und Gemeindefinanzen durch den Systemwechsel?
2. Wie vielen Steuerprozenten im Rechnungsjahr 2024 entsprechen diese Steuerausfälle?
3. Wie stellt der Regierungsrat sicher, dass diese Ausfälle nicht zu Kürzungen bei zentralen öffentlichen Leistungen führen?

2. Begründung

Im Vorstosstext enthalten.

3. Stellungnahme des Regierungsrates

3.1 Vorbemerkung

Die Eidgenössischen Räte haben am 20. Dezember 2024 das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung¹ beschlossen. Angenommen wurde von beiden Räten auch der Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften². Diese Verfassungsbestimmung unterliegt dem obligatorischen Referendum und braucht zur Annahme das doppelte Mehr. Die Gesetzesvorlage über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung kann nur in Kraft treten, wenn die Verfassungsbestimmung an der Urne angenommen wird. Die beiden Geschäfte sind somit miteinander verknüpft.

Der von National- und Ständerat angestrebte Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung sieht einen vollständigen Systemwechsel vor, d.h. der Eigenmietwert soll auch auf

¹ BBI 2025 23

² BBI 2025 17

Zweitliegenschaften abgeschafft werden. Die Abschaffung des Eigenmietwertes hätte unmittelbare Konsequenzen auf den Verbleib der heutigen Abzüge. So könnten Liegenschaftsunterhaltungskosten sowohl bei der Staats- und Gemeindesteuer wie auch bei der direkten Bundessteuer künftig nicht mehr abgezogen werden. Zudem würde der allgemeine Schuldzinsenabzug begrenzt: Hypothekarzinsen könnten nur noch abgezogen werden, wenn die Liegenschaft vermietet oder verpachtet wird (sog. quotar-restriktive Methode).

3.2 Zu den Fragen

3.2.1 Zu Frage 1:

Wie hoch schätzt der Regierungsrat die potenziellen Steuerausfälle für die Kantons- und Gemeindefinanzen durch den Systemwechsel?

Das kantonale Steueramt hat mit den Steuerdaten der Steuerperiode 2022 den Wegfall des Eigenmietwertes und der Abzüge der Liegenschaftskosten sowie des Schuldzinsenabzugs simuliert. Die Simulation hat einen Minderertrag von 1.7 Mio. Franken ergeben (einfache Staatssteuer). Bei einem kantonalen Steuerfuss von 104% entspricht der Minderertrag rund 1.8 Mio. Franken. Die Einwohnergemeinden wären mit einem Minderertrag von gesamthaft rund 2.0 Mio. Franken betroffen (durchschnittlicher Gemeindesteuerfuss 117%).

Da die Kantone einen Anteil von 21.2% an der durch sie veranlagten und eingezogenen direkten Bundessteuer erhalten¹, haben die Steuerausfälle beim Bund auch einen Einfluss auf die Einnahmen der Kantone. Das kantonale Steueramt schätzt den Anteil des Kantons Solothurn am Minderertrag des Bundes auf rund 4.6 Mio. Franken. Die Steuerausfälle für den Kanton summieren sich somit auf schätzungsweise 6.4 Mio. Franken.

3.2.2 Zu Frage 2:

Wie vielen Steuerprozenten im Rechnungsjahr 2024 entsprechen diese Steuerausfälle?

Ein Prozentpunkt des kantonalen Steuerfusses entspricht rund 7 Mio. Franken Ertrag der einfachen Staatssteuer aus der Einkommens- und Vermögensbesteuerung. Die gezeigten Steuerausfälle entsprechen somit etwas weniger als einem Prozent der einfachen Staatssteuer.

3.2.3 Zu Frage 3:

Wie stellt der Regierungsrat sicher, dass diese Ausfälle nicht zu Kürzungen bei zentralen öffentlichen Leistungen führen?

Die zu erwartende Steuerausfälle stellen für den Staatshaushalt des Kantons sicherlich eine Belastung dar, sind aber im Verhältnis zu den gesamten Steuereinnahmen des Kantons von rund 1'000 Mio. Franken nicht derart hoch, dass sie zwingend zu Kürzungen bei den staatlichen Leistungen führen müssen. Ob Kürzungen bei zentralen öffentlichen Leistungen vorgenommen werden müssen, ist schliesslich eine Frage der Finanzplanung und ist im Budgetprozess zu klären.

¹ Art. 196 Abs. 1 DBG (Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer; SR 642.11)

Die Situation im Kanton Solothurn betreffend die zu erwartenden Steuerausfälle ist nicht mit anderen Kantonen oder dem Bund vergleichbar, wo der Wegfall der Wohneigentumsbesteuerung je nach Zinsniveau zu markant höheren Steuerausfällen führt¹.



Yves Derendinger
Staatschreiber

Verteiler

Finanzdepartement
Steueramt
Parlamentsdienste
Traktandenliste Kantonsrat

¹ Siehe die Berechnungen des Bundes zu den finanziellen Auswirkungen auf: <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuerpolitik/steuerpolitische-dossier/wohneigentumsbesteuerung/schaetzungen-estv.html> (besucht am 10.07.2025)