

Beschluss Nr. 333/2026

Schwyz, 12. Mai 2026 / ju

Interpellation I 6/26: Umsetzung Gesetzgebung zur Abschaffung Eigenmietwert

Beantwortung

1. Wortlaut der Interpellation

Am 5. März 2026 haben Kantonsrat Marc Nideröst und fünf Mitunterzeichner folgende Interpellation eingereicht:

«Mit der Volksabstimmung vom 28. September 2025 haben die Schweizer Stimmberechtigten die Abschaffung des Eigenmietwertes beschlossen. In diesem Zusammenhang sieht das Steuerharmonisierungsgesetz (StHG) verschiedene Kann-Bestimmungen vor. Es betrifft dies die folgenden Themen:

- *Gestützt auf Art. 78h Abs. 2 StHG können die Kantone weiterhin "Abzüge für Energiesparen und Umweltschutz" vorsehen, bis das Ziel einer ausgeglichenen Treibhausbilanz erreicht ist, längstens aber bis 2050. Beabsichtigt der Regierungsrat, diesen Steuerabzug vorzusehen?*
- *Art. 9a Abs. 2 StHG räumt den Kantonen die Möglichkeit ein, Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau auf kantonaler und kommunaler Ebene zum Abzug zuzulassen. Beabsichtigt der Regierungsrat, diesen Steuerabzug vorzusehen?*
- *Nach Art. 9 Abs. 3 StHG können die Kantone vorsehen, dass die nicht durch Subventionen gedeckten Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten abziehbar sind, sofern der Steuerpflichtige solche Massnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat. Dies ist in § 32 Abs. 2 lit. c des Steuergesetzes des Kantons Schwyz (StG SZ) so verankert. Beabsichtigt der Regierungsrat, diesen Steuerabzug beizubehalten?*
- *Art. 127 Abs. 2bis der Bundesverfassung (BV) ermächtigt die Kantone, "überwiegend selbstgenutzte Zweitliegenschaften" einer besonderen Liegenschaftsbesteuerung zu unterwerfen. Beabsichtigt der Regierungsrat, eine solche Steuer einzuführen? Wenn ja, gibt es konkrete Überlegungen zur Ausgestaltung einer solchen Steuer?*

Im Weiteren müssen künftig für die allermeisten Liegenschaften keine Eigenmietwert-Schätzungen mehr erstellt werden.

- *Beabsichtigt der Regierungsrat, einen Systemwechsel bei der Bestimmung der Vermögenssteuerwerte vorzunehmen? Wenn ja, in welcher Gestalt?*
- *Beabsichtigt der Regierungsrat, einen Stellenabbau bei der Steuerverwaltung vorzunehmen? Wenn ja, in welchem Umfang?*

Besten Dank für die Beantwortung dieser Fragen.»

2. Antwort des Regierungsrates

2.1 Ausgangslage

Am 20. Dezember 2024 hat das Eidgenössische Parlament den Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften (BBI 2025 17) und das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (BBI 2025 23) verabschiedet. Mit der Annahme des Bundesbeschlusses durch Volk und Stände am 28. September 2025 wurde aufgrund der Verknüpfungsklausel auch die Voraussetzung für das Inkrafttreten des Bundesgesetzes über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung geschaffen.

Das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung führt zur Anpassung verschiedener Bestimmungen des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG, SR 642.11) und des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG, SR 642.14). Davon betroffen sind nur Liegenschaften im Privatvermögen. Für Geschäftliegenschaften bleibt das geltende Recht weiterhin anwendbar. Wesentlicher Inhalt des Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung ist die Abschaffung der Besteuerung des Mietwerts von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die steuerpflichtigen Personen aufgrund von Eigentum oder unentgeltlichen Nutzungsrechten für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen (Eigenmietwert). Im Weiteren wird die Abzugsmöglichkeit für Liegenschaftskosten und Schuldzinsen neu geregelt. Die Kantone müssen die harmonisierungsrechtlichen Bestimmungen umsetzen, erhalten aber die Möglichkeit (Wahlrecht), den Abzug für Denkmalpflege, Rückbaukosten für einen Ersatzneubau und für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen (bis zum Ausgleich der Treibhausgasbilanz, jedoch längstens bis 2050) weiterzuführen (Art. 9 Abs. 3, 9a Abs. 2 und 3, 9b Abs. 5 und 78h Abs. 2 und 3 E-StHG). Gegenstand des Bundesbeschlusses über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften ist eine Änderung der Bundesverfassung. Danach wird es den Kantonen erlaubt, eine besondere Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften einzuführen. Bei der Ausgestaltung der besonderen Liegenschaftssteuer sind die Kantone nicht an die ansonsten einzuhaltenden verfassungsrechtlichen Besteuerungsgrundsätze der Allgemeinheit und Gleichmässigkeit der Besteuerung sowie der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Art. 127 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV, SR 101]) gebunden (vgl. Art. 127 Abs. 2bis E-BV). Gestützt auf die neue Verfassungsnorm dürfen die Kantone zur Kompensation der Steuermindereinnahmen, die insbesondere auch aus der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften resultieren, diejenigen Zweitliegenschaften, die überwiegend selbstgenutzt werden, im Vergleich zu anderen Zweitliegenschaften stärker mit einer Liegenschaftssteuer belasten.

Am 1. April 2026 hat der Bundesrat beschlossen, die Reform der Wohneigentumsbesteuerung auf den 1. Januar 2029 in Kraft zu setzen. Die Kantone sind verpflichtet, die harmonisierungsrechtlichen Vorschriften kantonal ebenfalls auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bundesgesetzes über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung umzusetzen. Sollte die kantonale Umsetzung verspätet erfolgen, findet das Bundesrecht gestützt auf Art. 72 Abs. 2 StHG direkt Anwendung, wenn ihm das kantonale Recht widerspricht. Diesfalls sind die erforderlichen vorläufigen Vorschriften von der Kantonsregierung zu erlassen (Art. 72 Abs. 3 StHG).

Die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts führt zu steuerlichen Mindereinnahmen von voraussichtlich rund 7.15 Mio. Franken. Diese Berechnung wurde im Vorfeld der Abstimmung vom 28. September 2025 erstellt und beruht auf dem Steuersubstrat 2022, den Steuerfüssen 2025 und der Annahme, dass keiner der fakultativen Abzüge gewährt würde. Eine Weiterführung bisheriger Abzüge (für Energiesparen und Umweltschutz, Rückbaukosten und Denkmalpflege) würde den Steuerausfall zusätzlich, aber nicht wesentlich erhöhen. Die Mindereinnahmen verteilen sich auf die verschiedenen Staatsebenen (auf Fr. 10 000.-- gerundet) wie folgt:

Gemeinwesen	Steuereinnahmen pro Jahr (Mio. Franken; gerundet)
Kanton	- 2.82
Bezirke	- 1.44
Gemeinden	- 2.38
Römisch-katholische Kirchgemeinden	- 0.48
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinden	- 0.03
<i>Total</i>	<i>- 7.15</i>

Eine exakte Berechnung der Auswirkung des Systemwechsels auf die Steuereinnahmen ist nicht möglich, da sie von zahlreichen Faktoren abhängt (z. B. vom Zinsniveau und den Verhaltensanpassungen der steuerpflichtigen Personen).

2.2 Beantwortung der Fragen

2.2.1 Beabsichtigt der Regierungsrat, die Abzüge für Energiesparen und Umweltschutz vorzusehen, bis das Ziel einer ausgeglichenen Treibhausbilanz erreicht ist, längstens aber bis 2050?

Nach geltendem kantonalem Recht können die Kosten für Investitionen, die dem Energiesparen und Umweltschutz dienen, bei Liegenschaften im Privatvermögen aufgrund von § 32 Abs. 2 Bst. a des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 (StG, SRSZ 172.200) abgezogen werden. Sie können nach derselben Bestimmung in den zwei nachfolgenden Steuerperioden geltend gemacht werden, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können (Abzugsvortrag). Wie bisher legt das Eidgenössische Finanzdepartement (EFD) die einzelnen Abzüge auch ab 2029 in Zusammenarbeit mit den Kantonen fest. Allerdings ist die Weiterführung des Abzugs in zeitlicher Hinsicht eingeschränkt. Die Kantone können den Abzug lediglich bis zur Erreichung einer ausgeglichenen Treibhausgasbilanz, längstens aber bis 2050, beibehalten (vgl. Art. 78h Abs. 2 E-StHG). Der Regierungsrat befürwortet die Beibehaltung des Abzugs (inklusive Vortrag) innerhalb der harmonisierungsrechtlichen Vorgaben. Der Abzug schafft einen steuerlichen Anreiz für energiesparende und umweltschonende Investitionen. Zudem dürften die ökologischen Interessen die geringen Mindereinnahmen deutlich überwiegen. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die meisten Kantone den Abzug weiterführen werden, auch wenn dieser für den Bereich der direkten Bundessteuer aufgehoben wird.

2.2.2 Beabsichtigt der Regierungsrat, Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau auf kantonaler und kommunaler Ebene zum Abzug zuzulassen?

Nach geltendem kantonalem Recht können Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau bei Liegenschaften im Privatvermögen abgezogen werden. Die abziehbaren Rückbaukosten sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden

können (§ 32 Abs. 2 Bst. a StG). Der Regierungsrat spricht sich für eine Beibehaltung dieses Abzugs (inklusive Vortrag) aus, da weder fiskalische noch anderweitige Gründe für eine Abschaffung sprechen. Im Bereich der direkten Bundessteuer wird der Abzug indessen ab 2029 aufgehoben.

2.2.3 Beabsichtigt der Regierungsrat, den Abzug von Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten beizubehalten?

Nach geltendem kantonalen Recht können die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, welche die Steuerpflichtigen auf Grund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen haben, bei Liegenschaften im Privatvermögen abgezogen werden, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind (§ 32 Abs. 2 Bst. c StG). Der Regierungsrat befürwortet eine Beibehaltung des Abzugs. Es sind keine sachlichen Gründe ersichtlich, die gegen eine Beibehaltung des Abzugs sprechen. Eine Beibehaltung des Abzugs stellt in einem gewissen Sinne auch ein Anreiz dar, denkmalpflegerische Arbeiten vorzunehmen und mitzutragen. Im Weiteren wären die Mehreinnahmen bei einer Abschaffung des Abzugs ausgesprochen gering. Bei der direkten Bundessteuer bleibt dieser Abzug ebenfalls über das Jahr 2028 hinaus bestehen.

2.2.4 Beabsichtigt der Regierungsrat, überwiegend selbstgenutzte Zweitliegenschaften einer besonderen Liegenschaftsbesteuerung zu unterwerfen? Wenn ja, gibt es konkrete Überlegungen zur Ausgestaltung einer solchen Steuer?

Mit der Einführung einer besonderen Liegenschaftssteuer soll tourismusgeprägten Kantonen mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften (Ferienhäuser bzw. -wohnungen) die Möglichkeit gegeben werden, Mindereinnahmen aus der – auch Zweitliegenschaften betreffenden – Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung zu kompensieren. Die Ausgestaltung der Liegenschaftssteuer (Festlegung von Steuerhoheit, Steuersubjekt, Steuerobjekt, Steuerbemessungsgrundlage und Steuersatz) ist Sache der Kantone. Dementsprechend kann sie entweder als rein kantonale Steuer oder unter Beteiligung der Gemeinden an Rechtsetzung, Vollzug oder Ertrag eingeführt werden. Der Kanton Schwyz weist einen geringen Anteil an Zweitliegenschaften auf, insbesondere auch an überwiegend selbstbewohnten Zweitliegenschaften. Zudem kennt er bisher keine solche Steuer und würde damit – im Gegensatz zu Kantonen, die bereits eine Liegenschaftssteuer kennen – Neuland betreten. Die Einführung einer besonderen Liegenschaftssteuer würde sich auch aus fiskalischen Gründen weder für den Kanton noch für die Gemeinden aufdrängen, da die Umsetzung des Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung kantonal zu relativ geringen Steuermindereinnahmen führt (vgl. Ziff. 2.1). Gemeinden mit einer überdurchschnittlich hohen Anzahl von Feriendomizilen (Zweitliegenschaften) wie Oberiberg, Unteriberg und Sattel verzeichnen mit rund Fr. 10 000.--, Fr. 64 000.-- bzw. Fr. 49 000.-- pro Jahr nur geringe Steuerausfälle. Aus diesen Gründen spricht sich der Regierungsrat gegen die Einführung einer besonderen Liegenschaftssteuer aus und plant auch kein entsprechendes Gesetzgebungsverfahren.

2.2.5 Beabsichtigt der Regierungsrat, einen Systemwechsel bei der Bestimmung der Vermögenssteuerwerte vorzunehmen? Wenn ja, in welcher Gestalt?

Die Reform der Wohneigentumsbesteuerung hat einen grundlegenden Systemwechsel bei der Einkommenssteuer zur Folge. Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung wird auch Auswirkungen auf die Liegenschaftenschätzung haben. Ob das Schätzungswesen auch in weiteren Teilbereichen (Schätzungsmethoden, Verfahren und Organisation) einer Anpassung zu unterziehen ist und welche Auswirkungen sich daraus ergeben werden, wird Gegenstand der anstehenden Prüfung bilden.

2.2.6 Beabsichtigt der Regierungsrat, einen Stellenabbau bei der Steuerverwaltung vorzunehmen? Wenn ja, in welchem Umfang?

Die Auswirkungen der Reform der Wohneigentumsbesteuerung auf den Personalbestand der kantonalen Steuerverwaltung können zum heutigen Zeitpunkt noch nicht beurteilt werden. In die Beurteilung ist auch die Frage einer allfälligen Anpassung des Schätzungswesens einzubeziehen (vgl. Ziff. 2.2.5).

Beschluss des Regierungsrates

1. Erlass der vorliegenden Antwort zuhanden des Kantonsrates.
2. Zustellung: Mitglieder des Kantonsrates.
3. Zustellung elektronisch: Mitglieder des Regierungsrates; Staatsschreiber; Sekretariat des Kantonsrates; Staatskanzlei; Departemente; Steuerverwaltung.

Im Namen des Regierungsrates:

Dr. Mathias E. Brun
Staatsschreiber

