

**Claudia Mattig**

dipl. Lm.-Ing. ETH,  
Master of Arts HSG in Accounting and Finance,  
dipl. Wirtschaftsprüferin  
E-MAIL: claudia.mattig@mattig.ch



Blog &gt; Steuerberatung &gt; Verknüpfung von Eigenmietwertabschaffung und Objektsteuer

04.2025

## Verknüpfung von Eigenmietwertabschaffung und Objektsteuer

Ein zentrales Problem der geplanten Einführung der Objektsteuer ist deren Verknüpfung mit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung.

Im Hinblick auf die Abschaffung des Eigenmietwertes soll aus «kompensatorischen Gründen» den Kantonen via eine Änderung der Bundesverfassung erlaubt werden, eine Objektsteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften einzuführen. Wird

diese Verfassungsänderung von Volk und Ständen nicht angenommen, so bleibt es bei der bisherigen Eigenmietwertbesteuerung, weil das Parlament die Inkraftsetzung der Änderung der Metwertbesteuerung mit der Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften verknüpft hat. Ob damit der Grundsatz der Einheit der Materie gewahrt ist, bleibt eine offene Frage. Vielleicht will ein Steuerpflichtiger die Eigenmietwertbesteuerung abgeschafft wissen und hält die Kompetenz der Kantone zur Einführung einer Objektsteuer auf Zweitwohnliegenschaften für richtig. Vielleicht ist er für die grundsätzliche Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung, will aber von einer Objektsteuer für Zweitwohnliegenschaften nichts wissen. Vielleicht findet er eine Objektsteuer für Zweitwohnliegenschaften eine ohnehin gute Idee und dies zusätzlich zur bisherigen Eigenmietwertbesteuerung. Angesichts der unseres Erachtens unzulässigen Verknüpfung dieser beiden Themen miteinander kann sich der Stimmbürger nicht differenziert und frei zu einen oder anderen Frage äussern.



© iStock.com/Nuttawan Jayawan

Die genannte «Objektsteuer» ist ein Zwitter. Man lässt sie als eine spezielle Art einer Vermögenssteuer auftreten, um den Abzug von Schuldzinsen zu verweigern. Doch was ist diese angebliche «Objektsteuer»? Sie ist nichts anderes als eine Soll-Ertragssteuer. Vom Vermögenswert oder von der Grösse der Wohnung wird auf Vergleichsbasis ein bestimmtes Einkommen abgeleitet und dieses wird dann zu einem eigenen Einkommenssteuersatz besteuert. Wenn aber mittels einer «Objektsteuer» ein Soll-Metertrag (gleich wie beim Eigenmietwert) besteuert wird, dann dürfen entsprechende Schuldzinsen nicht ausser Ansatz fallen.

Der Verfassungsgrundsatz der Allgemeinheit der Besteuerung verbietet unseres Erachtens die ungleiche Behandlung von Erst- und Zweitliegenschaften im Rahmen einer derartigen «Objektsteuer». Es ist falsch, aus angeblicher Rücksichtnahme auf Bergkantone klare Verfassungsgrundsätze über Bord zu werfen. Das Fehlen einer Verfassungsgerichtsbarkeit erweist sich hier als ein gewisses Übel – jedoch als ein kleineres als die Einräumung von «Rechtsetzungskompetenzen» an ein letztinstanzliches Gericht.

Die Gemeinden der Bergkantone kennen oftmals eine sogenannte Kurtaxe, mit der allerlei Zweckmässiges, aber auch Nonsense finanziert wird. Zudem erheben diverse Gemeinden in Bergkantonen eine Liegenschaftssteuer, welche Kantone im Unterland nicht kennen bzw. abgeschafft haben (z.B. Kantone ZH und SZ). Man addiere also: Ordentliche Vermögenssteuer (auch) auf der Zweitliegenschaft, für Externe die Kurtaxe, die Liegenschaftssteuer (welche auch die Einheimischen bezahlen müssen) und obendrein dann noch eine Zweitwohnungsabgabe? Das Fuder wird hier offensichtlich überladen.

Bis dato sind die Schuldzinsen vom steuerbaren Einkommen absetzbar, und zwar sowohl private wie auch geschäftliche und unabhängig davon, ob die mit den Schulden finanzierten Vermögenswerte steuerbare Erträge abwerfen oder nicht. Damit die Steuerpflichtigen aber nicht übermässig Kredite aufnehmen, um auf der einen Seite mittels im Bereich des Privatvermögens steuerfreie Kapitalgewinne zu generieren und auf der anderen Seite Schuldzinsen vom steuerbaren Einkommen abzuziehen, gilt aktuell eine Abzugsgrenze in Höhe der steuerbaren Vermögenserträge plus CHF 50'000. Darüber hinaus gehende Schuldzinsen sind steuerlich im privaten Vermögensbereich bereits derzeit nicht absetzbar.

Tags: Steuerberatung, Eigenmietwert, Objektsteuer, Vermögenssteuer, Ertragssteuer, Liegenschaft