



Kommission für Wirtschaft und Abgaben  
des Nationalrates  
Parlamentsgebäude  
3003 Bern

Regierung des Kantons St.Gallen  
Regierungsgebäude  
9001 St.Gallen  
T +41 58 229 89 42  
info.sk@sg.ch

St.Gallen, 4. März 2024

### **Parlamentarische Initiative 22.454: Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften; Vernehmlassungsantwort**

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 17. November 2023 lädt die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates uns zur Vernehmlassung zum Vorentwurf einer Änderung der Bundesverfassung betreffend die Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften ein. Wir danken für diese Gelegenheit und äussern uns gern wie folgt:

1. Die Eigenmietwertbesteuerung ist verfassungsrechtlich, ökonomisch und steuersystematisch gerechtfertigt. Das heute geltende System führt zu weniger Abgrenzungsproblemen als ein System ohne oder mit einer bloss partiellen Eigenmietwertbesteuerung und ist damit auch im Vollzug einfacher. Es hat sich bewährt und der Vollzug ist eingespielt. Insofern sehen wir keine Notwendigkeit für einen Systemwechsel und die vorgeschlagene Verfassungsänderung. Vielmehr ist die Eigenmietwertbesteuerung beizubehalten.
2. Mit der Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften wäre eine höhere Vermögenssteuerbelastung verbunden. Eine Erhöhung der Steuerbelastung auf dem Vermögen zwecks Kompensation von Mindereinnahmen bei der Einkommenssteuer, die aus der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung resultierten, erachten wir als den falschen Ansatz. Eine Verlagerung von der Einkommens- zur Vermögensbesteuerung ist steuerpolitisch verfehlt. Auch aus diesem Grund lehnen wir die Verfassungsänderung ab. Tendenziell ist eher eine Reduktion als eine Erhöhung der Vermögenssteuer anzustreben.
3. Bereits heute besteht im Kanton St.Gallen eine Mehrfachbelastung des Grundeigentums durch die allgemeine Vermögenssteuer und die im kantonalen Steuergesetz (sGS 811.1) als Grundsteuer bezeichnete Liegenschaftssteuer; erstere wird vom Kanton und den Gemeinden, letztere nur von den Gemeinden erhoben. Diese Mehrfachbelastung lässt sich zwar (halbwegs) begründen, sollte aber keinesfalls verstärkt werden. Auch deshalb sehen wir die Vorlage der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates kritisch. Eine Einführung (Kanton) oder Erhöhung der Liegenschaftssteuer (Gemeinden) widerspricht denn auch der Absicht des kantonalen Gesetzgebers, die Grundsteuer eher

zu senken bzw. den Gemeinden die Möglichkeit dazu an die Hand zu geben. So hat der St.Galler Kantonsrat erst kürzlich die Motion 42.23.11 «Grundsteuer senken heisst Gemeindeautonomie stärken» überwiesen, die fordert, die Grundsteuer als fakultative Steuer auszugestalten, und damit den Gemeinden die Möglichkeit verschaffen will, auf die Erhebung der Grundsteuer zu verzichten.

4. Ausführungen zur Umsetzung einer (höheren) Objektsteuer auf Zweitliegenschaften fallen schwer, solange nicht bekannt ist, wie der vom Nationalrat avisierte vollständige Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung konkret aussieht, namentlich welche Abzüge gestrichen werden und welche allenfalls hinzukommen. Die Details sind entscheidend. Die Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren hat jedoch in ihrer Vernehmlassungsantwort vom 2. Februar 2024 die Abgrenzungsprobleme und Umsetzungskosten beschrieben, die mit der Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften verbunden wären. Diesen Ausführungen können wir uns vollumfänglich anschliessen. Wir verzichten auf die Wiedergabe dieser Ausführungen, sondern verweisen auf die entsprechende Stellungnahme.

Die gewünschten Schätzungen zu den Mindereinnahmen bei einem Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften können Sie der Beilage entnehmen. Die Schätzungen beruhen auf den Vorgaben gemäss Beilage zur Vernehmlassungseinladung vom 17. November 2023.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Im Namen der Regierung

Stefan Kölliker  
Präsident

Dr. Benedikt van Spyk  
Staatssekretär



**Beilage:**

Ergebnisse Simulation Zweitliegenschaften Eigenmietwert 2021

**Zustellung auch per E-Mail (pdf- und Word-Version) an:**

vernehmlassungen@estv.admin.ch

## Kantons- und Gemeindesteuern (einfache Steuer) und DBSt Kanton St.Gallen

Steuerperiode: 2021

Selektion Steuerpflichten: Nur Steuerpflichten mit Zweitliegenschaft: 25'252 Steuerpflichten

Schuldzinsen	Vermögensertragslimite für Schulzinsenabzug	Steuerminderertrag Kantons- und Gemeindesteuern (einfache Steuer)	Steuerminderertrag Direkte Bundessteuer (100%)
effektiv	keine		
effektiv	70%	-11'030'652	-1'490'251
1.50%	70%	-10'194'116	-906'728
3.50%	70%	-4'672'042	2'943'391
5.00%	70%	915'400	6'845'552
effektiv	40%	-10'766'392	-1'093'267
1.50%	40%	-9'747'313	-334'334
3.50%	40%	-2'303'333	4'645'910
5.00%	40%	5'750'850	9'821'530

## **Anpassungen Besteuerung Zweitliegenschaft aus Perspektive Kanton SG**

---

<b>Eigenmietwert</b>	<b>unbeschränkt</b>
Erstliegenschaft	unverändert
Zweitliegenschaft Standort Kanton SG	entfällt zu 100% (im Kanton SG)
Zweitliegenschaft anderer Kanton	nicht berücksichtigen

---

---

<b>Unterhaltskosten (pauschal&amp;effektiv)</b>	<b>unbeschränkt</b>
Erstliegenschaft	unverändert
Zweitliegenschaft Standort Kanton SG	K&G: 30% beibehalten; DBSt: entfällt zu 100%
Zweitliegenschaft anderer Kanton	nicht berücksichtigen

---

---

<b>Schuldzinsen</b>	<b>unbeschränkt</b>
Erstliegenschaft	Bis zur Höhe von 40% bzw. 70% der Vermögenserträge
Zweitliegenschaft Standort Kanton SG	Bis zur Höhe von 40% bzw. 70% der Vermögenserträge
Zweitliegenschaft anderer Kanton	entfällt zu 100%

---

### **Abzugsfähige Schuldzinsen**

Schuldzinsen Aktiven SG (LS & Wertschriften & Beteiligungen)  
+ Schuldzinsen auf alle fremdvermieteten LS ausserhalb SG

### **Vermögensertrag ohne alle Eigenmietwerte**

Ziffer 146 (Wertschriften)  
+ Ziffer 147 (private qualif. Beteiligungen zu 70%)  
+ Fremdmiete

---

**Steuerpflichtart**

---

**beschränkt**

---

unverändert

entfällt zu 100% (im Kanton SG)

entfällt zu 100% (im Standortkanton) - nicht berücksichtigen

---

**beschränkt**

---

unverändert (im Standortkanton)

K&G: 30% beibehalten; DBSt: entfällt zu 100%

nicht berücksichtigen

---

**beschränkt**

---

Bis zur Höhe von 40% bzw. 70% der Vermögenserträge (im Standortkanton)

entfällt zu 100%

unklar: hängt vom Wohnkanton SP und Standort Zweitliegenschaft ab

---

**Kürzel**

SP: Steuerpflicht

K&G: Kantons- und Gemeindesteuer

DBST: Direkte Bundessteuer