

# **Besondere Liegenschaftssteuer statt Eigenmietwertbesteuerung**

## **Was Zweitwohnungseigentümer wissen müssen**

**@ Dr. iur. Toni Hess**

**Leiter Rechtsdienst und Vorsteher Stv. Steuerverwaltung Graubünden**

Mitgliederversammlung IG Flims Laax Falera, Samstag, 14. März 2026 in Flims

# Bundesgesetz über den Systemwechsel

## Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

- Am 20. Dezember 2024 hat das Bundesparlament dieses Gesetz verabschiedet
- Wesentlicher Inhalt:
  - Abschaffung Eigenmietwertbesteuerung
  - Abzug für Unterhaltskosten nur bei vermieteten/verpachteten Liegenschaften
  - Zinsabzug nur noch im Zusammenhang mit vermieteten/verpachteten Liegenschaften
- Dieses Gesetz enthält eine Verknüpfungsklausel: Es tritt nur zusammen mit dem Bundesbeschluss vom 20. Dezember 2024 über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften in Kraft

# Bundesbeschluss über die kant. Liegenschaftssteuern

## Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften

- Änderung Bundesverfassung: Art. 127 Abs. 2<sup>bis</sup> nBV wurde geschaffen
- Kantone (Gemeinden) sollen Möglichkeit erhalten, auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften eine besondere Liegenschaftssteuer zu erheben
- In der Volksabstimmung vom 28. September 2025 mit 57.73% Ja-Stimmen und 16.5 zustimmenden Kantonen angenommen



[Startseite](#) / [2025](#) / [28. September](#) / [Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften](#)

## Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften **angenommen**

Ja-Stimmen

**67.14%**

Nein-Stimmen

**32.86%**

Mitgliederversammlung IG Flims Laax Falera, Samstag, 14. März 2026 in Flims

# **Bundesbeschluss über die kant. Liegenschaftssteuern**

## **Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften**

**Fazit:** Die Kantone und Gemeinden können eine besondere Liegenschaftsteuer einführen

Der Bundesrat muss noch den Zeitpunkt des Inkrafttretens der beiden Vorlagen bestimmen:  
Voraussichtlich 1. Januar 2029

## Was kostet die Reform in Graubünden (in Mio. Fr.) Bei einem Hypothekenzins von 1,5%

	Erstliegenschaften	Zweitliegenschaften	Total
Kanton	10	40	50
Gemeinden	10	30	40
Kirchen	1	4	5

# Kantonale und kommunale besondere Liegenschaftssteuer

**Grundsatzentscheide der Regierung des Kantons Graubünden vom 8. Dezember 2025, um sich frühzeitig zu positionieren und Klarheit über die nächsten Schritte zu schaffen:**

1. Regierung will eine **kantonale besondere Liegenschaftssteuer** auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften **einführen**
2. Besondere Liegenschaftssteuer soll die mit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung verbundenen **Steuerausfälle auf Zweitliegenschaften kompensieren**
3. Regierung will gesetzliche Grundlage schaffen, damit die **Gemeinden und Kirchen** eine besondere Liegenschaftssteuer einführen können (Einräumung Steuererhebungskompetenz)

# Kantonale und kommunale besondere Liegenschaftssteuer

**Grundsatzentscheide der Regierung des Kantons Graubünden vom 8. Dezember 2025, um sich frühzeitig zu positionieren und Klarheit über die nächsten Schritte zu schaffen:**

4. Um den Gemeinden/Kirchen das Gesetzgebungsverfahren zu vereinfachen, strebt die Regierung eine möglichst **schlanke Regelung** an
  - a. Regelung der grundlegenden Rechtssätze im kantonalen Recht
  - b. Gemeinden verweisen im kommunalen Recht auf das kantonale Recht
  - c. Wollen die Gemeinden eine kommunale besondere Liegenschaftssteuer einführen, müssen sie im kommunalen Steuergesetz nur die Höhe der Steuer festlegen

Finanz und Wirtschaft,  
9. 12. 2025

## Kantone sollen Steuerabzüge beibehalten

**EIGENMIETWERT** Graubünden kommuniziert erste Vorstellungen für Zweitwohnungssteuer. MARC FORSTER

Der grösste Schweizer Kanton schlägt einen Pflock ein. Der Regierungsrat von Graubünden hat am Dienstag Pläne vorgelegt, wie Ferienwohnungen künftig besteuert werden sollen. Bekanntlich hat das Volk am 28. September entschieden, dass Kantone eine Steuer auf Zweitliegenschaften erheben dürfen – als Kompensation für die Steuerausfälle infolge der Abschaffung des Eigenmietwerts.

Der Bündner Grundsatzentscheid sieht eine «besondere kantonale Liegenschaftssteuer» für Zweitwohnungen vor. Gleichzeitig will der Kanton den gesetzlichen Rahmen schaffen, der es seinen Gemeinden erlaubt, diese Steuer einzuführen und ihren Satz festzulegen.

Zwischen kommunaler und kantonaler Ebene wird über die Initiative der Bündner Regierung diskutiert werden, völlig klar. Aber die Marschrichtung ist nun bekannt. Die Gemeinden – wie übrigens auch die Kirchen – in Graubünden wissen jetzt genauer, wie sie Ausfälle aus der Eigenmietwertbesteuerung (wohl frühestens 2028) ausgleichen können.

Eigentümer von Zweitwohnungen wissen ebenfalls genauer, wohin die Reise geht. Sie müssen hoffen, dass man die Behörden beim Wort nehmen kann, wenn diese von «Kompensation» sprechen. Laut Regierungsrat entgehen dem



«Sympathisch an der Initiative aus Chur ist der Einbezug der guten Schweizer Tradition der Subsidiarität.»

Kanton mit der Abschaffung des Eigenmietwerts auf Zweitliegenschaften geschätzt 40 Mio. Fr. an Steuern, den Gemeinden insgesamt 30 Mio. Fr. «Kompensieren» heisst, dass die Eigentümer nicht mehr bezahlen sollten als bisher unter dem alten Steuerregime.

Sympathisch an der Initiative aus Chur ist der Einbezug der guten Schweizer Tradition der Subsidiarität. Die Gemeinden können, müssen aber nicht die neue Liegenschaftssteuer einführen. Die unterste Verwaltungsstufe im Land bekommt hier Verantwortung. Für sie bietet sich dadurch die Chance, mit den Zweitwohnungsbesitzern das direkte Gespräch zu pflegen und Missstimmigkeiten zu vermeiden.

Nicht klar am Bündner Ansatz ist allerdings das künftige Vorgehen bei steuerlichen Abzügen. Bekannt ist zwar, dass mit dem Eigenmietwert auch der Schuldzinsabzug wegfällt. Zur steuerlichen Behandlung gewisser baulicher Massnahmen wollte sich der Regierungsrat nicht festlegen. Vor allem zu Abzügen für energetische Sanierungen hätte man gerne mehr erfahren.

Die Kantone – nicht nur Graubünden – sollten an diesen Abzügen grundsätzlich festhalten. Der Staat will klimafreundliche Heizungen und gut gedämmte Häuser. Der Sanierungsdruck auf Wohneigentümer wird eher zunehmen. Ein Staat, der gleichzeitig den Anreiz zum Umbau der Liegenschaften einschränkt, ist nicht glaubwürdig.

Marc Forster ist FuW-Redaktor mit Fokus u.a. auf Immobilienmarkt und -branche.

Mitgliederversammlung IG Flims Laax Falera, Samstag, 14. März 2026 in Flims

# Gegenstand der Abstimmung vom 28. September 2025

## Art. 127 Abs. 2<sup>bis</sup> nBV

<sup>2bis</sup> Die Kantone können bei **Liegenschaftssteuern** auf **überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften** in den Schranken der Bundesgesetzgebung von den Grundsätzen nach Absatz 2 abweichen, sofern der Mietwert von selbstgenutzten Zweitliegenschaften vom Bund und von den Kantonen nicht besteuert wird.

## Art. 127 Abs. 2 BV

<sup>2</sup> Soweit es die Art der Steuer zulässt, sind dabei insbesondere die Grundsätze der Allgemeinheit und Gleichmässigkeit der Besteuerung sowie der Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu beachten.

## Zweck der besonderen Liegenschaftssteuer: Kompensation der Ausfälle auf Zweitliegenschaften

Die **besondere Liegenschaftssteuer** bezweckt, den Ausfall zu **kompensieren**, der durch die Abschaffung des **Eigenmietwerts** auf Zweitliegenschaften entsteht

Die Kompensation bezieht sich zwangsläufig auf die **Gesamtheit der Steuerausfälle** auf Zweitliegenschaften im **Kanton** bzw. in einer **Gemeinde** und **nicht** auf jede einzelne Liegenschaft bzw. die Steuerbelastung von jedem **einzelnen Steuerpflichtigen**

Aus dem Gedanken der Kompensation der Einkommenssteuer ergibt sich, dass die Einkünfte aus der besonderen Liegenschaftssteuer **nicht zweckgebunden** sind (anders bei der Gästetaxe); Einkommenssteuer auf dem Eigenmietwert war auch nicht zweckgebunden

## Besondere Liegenschaftssteuer gemäss Art. 127 Abs. 2<sup>bis</sup> nBV

- **«Kann-Bestimmung»:**  
Die Kantone können, müssen aber nicht eine besondere Liegenschaftssteuer einführen
- Zwei Voraussetzungen (Art. 127 Abs. 2<sup>bis</sup> nBV):
  - **Zweitliegenschaft**
  - **Überwiegend selbstgenutzt**
  - Keine Vorgaben durch das Bundesrecht → Kantone sind autonom
- Kantone sind nicht an die verfassungsmässigen Besteuerungsgrundsätze von Art. 127 Abs. 2 BV gebunden, wie z.B. das Gleichbehandlungsgebot
- Aber sie haben die **Eigentumsgarantie** zu beachten → keine konfiskatorische Besteuerung
- Art. 127 Abs. 2<sup>bis</sup> nBV enthält **keine Vorgaben zur Ausgestaltung** der bes. LSt.
  - Den **Kantonen** ist es überlassen, wie sie die besondere Liegenschaftssteuer **konkret ausgestalten** wollen → Derzeit noch offen → **Vernehmlassungsverfahren**

## Besondere Liegenschaftssteuer gemäss Art. 127 Abs. 2<sup>bis</sup> nBV

- Besondere Liegenschaftssteuer als **Objektsteuer**: Weder mit dem Grundstück zusammenhängende Belastungen noch gesamte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Steuerpflichtigen wird berücksichtigt → Fokus liegt ausschliesslich auf dem Objekt → kein Abzug der Unterhaltskosten
- **Ausgestaltung**: Auf der Bemessungsgrundlage wird ein Steuersatz erhoben
- **Bemessungsgrundlage**: Verkehrswert oder Vermögenssteuerwert; wohl Vermögenssteuerwert
- **Steuersatz**, der auf der Bemessungsgrundlage erhoben wird: Grenze liegt im Verbot der konfiskatorischen Besteuerung
- **Verhältnis zu anderen Steuern**, wie z.B. heutige Liegenschaftssteuer (Kanton oder Gemeinde) und Tourismusabgaben: Kann zusätzlich erhoben werden | Grenze: Eigentumsgarantie
- **Steuerobjekt**: Nur überwiegend selbstgenutzte Zweitliegenschaften im **Privatvermögen**

# Zweitliegenschaft: Grundsatz und Ausnahmen

## **Grundsatz:**

Eine Liegenschaft, die sich nicht am steuerrechtlichen Wohnsitz der steuerpflichtigen Person befindet

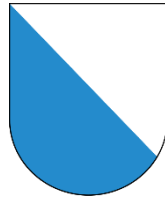
## **Ausnahmen | Beispiel:**

Stefan ist Eigentümer eines überwiegend selbstgenutzten Maiensässes in der Gemeinde Laax; sein steuerrechtlicher Wohnsitz befindet sich in Zürich

Auch Gieri ist Eigentümer eines überwiegend selbstgenutzten Maiensässes in der Gemeinde Laax. Sein Wohnsitz befindet sich ebenfalls in der Gemeinde Laax

# Zweitliegenschaft: Grundsatz und Ausnahmen

Stefan  
Steuerrechtlicher Wohnsitz



Gieri  
Steuerrechtlicher Wohnsitz



Mitgliederversammlung IG Flims Laax Falera, Samstag, 14. März 2026 in Flims

# Maiensäss: Zweitliegenschaft?

## Folgen:

- a. Es ist unbestritten, dass es sich beim Maiensäss von Stefan um eine Zweitliegenschaft handelt
- b. Aber auch das Maiensäss von Gieri ist als Zweitliegenschaft zu qualifizieren, auch wenn sich sein steuerrechtlicher Wohnsitz in der Gemeinde Laax befindet

# Maiensäss: Zweitliegenschaft?

## Begründung:

- Die besondere Liegenschaftssteuer **bezweckt**, die Mindereinnahmen infolge der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften zu **kompensieren**
- Der Kompensationsgedanke trifft sowohl auf Stefan wie auch auf Gieri zu
- Der **Wortlaut** von Art. 127 Abs. 2<sup>bis</sup> nBV spricht von «überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften»; der steuerrechtliche Wohnsitz des Eigentümers ist irrelevant
- Es besteht meines Erachtens kein Grund, in diesem Zusammenhang Ortsansässige und Ortsfremde unterschiedlich zu behandeln
- **Folge:** Nicht nur Stefan, sondern auch Gieri unterliegt der besonderen Liegenschaftssteuer

# Überwiegend selbstgenutzt

## 1. Zeitliche Komponente:

- Erfolgt die Vermietung während mehr als 182 Tagen, qualifiziert die Liegenschaft nicht als überwiegend selbstgenutzt → Besondere Liegenschaftssteuer darf nicht erhoben werden

### **Beurteilung:**

Einfaches Kriterium, das Bezug nimmt auf den Wortlaut von Art. 127 Abs. 2<sup>bis</sup> nBV («**selbstgenutzte**» Zweitliegenschaft), aber den wirtschaftlichen Aspekt im Einzelfall ausblendet (vgl. WEF) | Im Steuerrecht als Massenfallrecht sind Schematisierungen aus veranlagungsökonomischen Gründen zulässig

**Besondere Fragen:** Unentgeltliche Zurverfügungstellung an nahestehende Person | Vermietung zu Vorzugsmietzins | Vermietungsbemühungen?

# Überwiegend selbstgenutzt

## 2. Ertragsbezogene Komponente:

- Es wird auf die während eines Jahres erzielten Mieterträge abgestellt und diese werden einer Vergleichsgrösse (Mietwert) gegenübergestellt
- **Beispiel:**
  - Mietwert beträgt CHF 50'000
  - Mieteinnahmen: CHF 30'000 → höher als die Hälfte des Mietwerts → nicht überwiegend selbstgenutzt
  - Folge: Besondere Liegenschaftssteuer darf nicht erhoben werden

### **Beurteilung:**

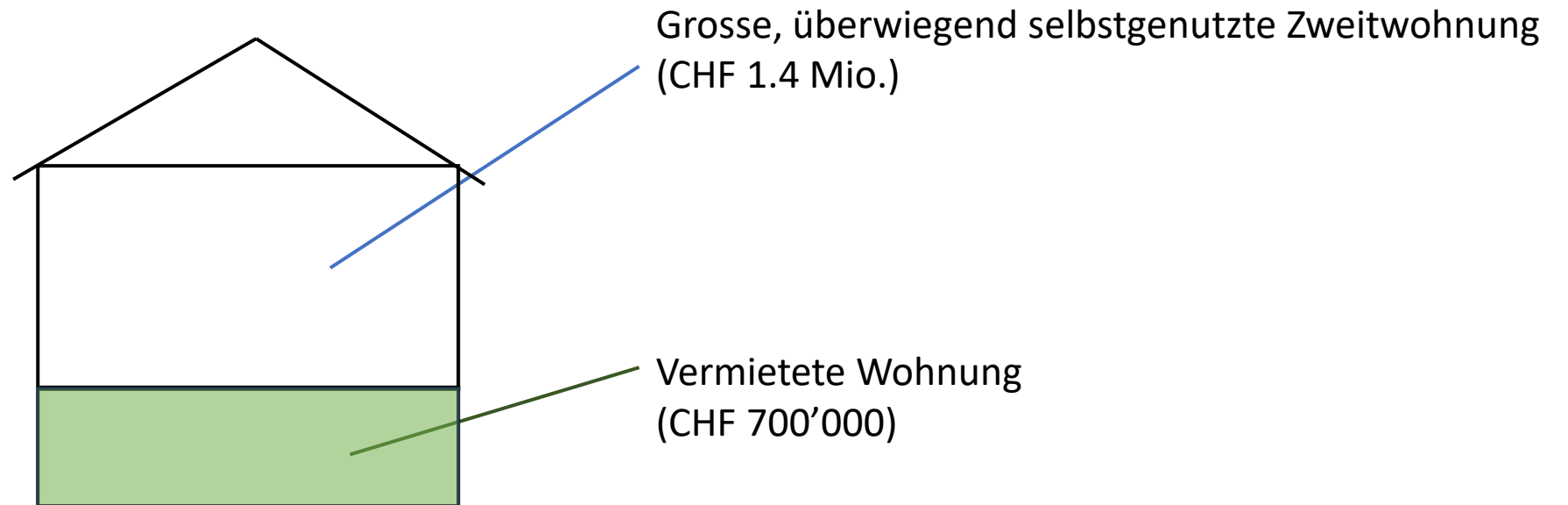
Wohl aufwendigeres Kriterium als die zeitliche Komponente

Diese Thematik wird Gegenstand des **Vernehmlassungsverfahrens** sein

# Liegenschaft mit Selbst- und Fremdnutzung

## Beispiel:

- In einer Liegenschaft befinden sich zum einen eine kleine vermietete Wohnung (Parterre), zum anderen eine deutlich grössere überwiegend selbstgenutzte Zweitwohnung
- Keine Begründung von Stockwerkeigentum



Mitgliederversammlung IG Flims Laax Falera, Samstag, 14. März 2026 in Flims

# Liegenschaft mit Selbst- und Fremdnutzung

**Beispiel:**

**Frage:**

Wird die besondere Liegenschaftssteuer erhoben:

- auf der ganzen Liegenschaft (Präponderanzmethode), oder
- nur auf der überwiegend selbstgenutzten Zweitwohnung (objektmässige Betrachtung)?

Hess: Wohl eher nicht Präponderanzmethode

## **Eigentumsgarantie → Keine konfiskatorische Besteuerung**

Grenze der Höhe der besonderen Liegenschaftssteuer bildet der **Grundsatz der Eigentumsgarantie** (Art. 26 BV)

Mit der Eigentumsgarantie nicht zu vereinbaren ist u.a. die **konfiskatorische Besteuerung**

- Grenze zwischen einer zulässigen steuerlichen Belastung und einer konfiskatorischen Besteuerung lässt sich nicht allgemein festlegen
- Hürde für eine konfiskatorische Besteuerung ist gemäss Bundesgericht sehr hoch
- Eine konfiskatorische Besteuerung liegt dann nicht vor, wenn der Steuerpflichtige freiwillig auf einen genügenden Ertrag verzichtet (BGE 106 Ia 342 E. 6c)

# Kantonale besondere Liegenschaftssteuer

## Voraussetzungen für die Erhebung einer kantonalen besonderen Liegenschaftssteuer

- Die Bestimmung von Art. 127 Abs. 2<sup>bis</sup> nBV ist eine reine Kompetenznorm, die nicht unmittelbar Anwendung findet
- Deshalb: **Gesetzliche Grundlage** im kantonalen Recht schaffen (vgl. Art. 127 Abs. 1 BV)

# Kommunale besondere Liegenschaftssteuer

## Voraussetzungen für die Erhebung einer kommunalen besonderen Liegenschaftssteuer

Neben dem Kanton **können** auch die Gemeinden (und Kirchen) eine besondere Liegenschaftssteuer erheben. Die **Entscheidung**, ob sie eine solche Steuer einführen wollen, obliegt den **Gemeinden**

### **Doppelte Voraussetzung:**

- (1) Gemeinden haben abgeleitete Steuerhoheit → Erforderlich ist deshalb die Einräumung der **Steuererhebungskompetenz** im kantonalen Recht: «Die Gemeinden können eine besondere Liegenschaftssteuer erheben»
- (2) Gemeinde muss zusätzlich im **kommunalen Steuergesetz** die gesetzlichen Grundlagen schaffen, um die besondere Liegenschaftssteuer erheben zu können

# Kommunale besondere Liegenschaftssteuer

## Mögliche Ausgestaltungen einer kommunalen besonderen Liegenschaftssteuer

1. Gemeinde regelt sämtliche grundlegenden Rechtssätze im kommunalen Steuergesetz
2. Die Bündner Regierung will dagegen eine **schlanke Lösung**:
  - a. Die grundlegenden Rechtssätze, wie Steuersubjekt etc., werden im kantonalen Recht geregelt
  - b. Gemeinde legt nur die Höhe der Steuer fest und verweist ansonsten auf das kantonale Recht

# Einkommenssteuer versus besondere Liegenschaftssteuer

## Spezifische Frage

### Überwiegend selbstgenutzte Liegenschaft wird teilweise vermietet: Verhältnis zwischen Einkommenssteuer und besonderer Liegenschaftssteuer

- Mieteinnahmen: steuerbar, Art. 21 Abs. 1 lit. a DBG und Art. 7 Abs. 1 StHG
- Besondere Liegenschaftssteuer fällt an; vorbehalten besondere Regelung in kantonalem Gesetz
- Art. 127 Abs. 2<sup>bis</sup> nBV sieht nicht vor, dass die besondere Liegenschaftssteuer die Einkommenssteuer substituiert
- **Fazit:** Mieteinnahmen und besondere Liegenschaftssteuer können kumulativ erhoben werden

# Einkommenssteuer versus besondere Liegenschaftssteuer

**Möglich ist meines Erachtens, gesetzgeberisch wie folgt vorzugehen  
(Abschwächung der kumulativen Erhebung):**

- Anrechnung der auf die Vermietung entfallende Einkommenssteuer an die Objektsteuer oder
- Kürzung der besonderen Liegenschaftssteuer nach Massgabe der Vermietungsdauer

## **Beispiel:**

- Besondere Liegenschaftssteuer: CHF 4'000
- Einnahmen aus der Vermietung während drei Monaten: CHF 6'000
- Auf diese Mietzinsen entfallende Einkommenssteuer: CHF 1'500

# Einkommenssteuer versus besondere Liegenschaftssteuer

## Lösungsansätze:

- Einkommenssteuer wird an die besondere Liegenschaftssteuer angerechnet: CHF 4'000 – CHF 1'500 → Besondere Liegenschaftssteuer beträgt noch CHF 2'500
- Oder: Besondere Liegenschaftssteuer wird um  $\frac{3}{12}$  (CHF 1'000) gekürzt und beträgt noch CHF 3'000 → Wohl praktikablere Lösung

# Zusammenfassung

- Die Besteuerung der Eigenmietwertbesteuerung gehört der Vergangenheit an
- Die Kantone können gestützt auf Art. 127 Abs. 2<sup>bis</sup> nBV eine besondere Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften, die überwiegend selbstgenutzt sind, einführen
- Die Regierung des Kantons Graubünden hat beschlossen, eine **kantonale besondere Liegenschaftssteuer** als **Kompensation** für die Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften einzuführen
- Die Regierung hat überdies beschlossen, eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, damit (auch) die **Gemeinden** und die **Kirchen** eine besondere Liegenschaftssteuer einführen können
- **Schlanke Lösung** für die Gemeinden und Kirchen

## Wie weiter?

- Der nächste Schritt wird das **Vernehmlassungsverfahren** sein, das voraussichtlich im Herbst 2026 beginnen wird
- Im Anschluss daran wird die Regierung eine **Botschaft** ausarbeiten, die im Grossen Rat behandelt wird

## **Zeitpunkt des Inkrafttretens der Reform (Bundesgesetz und Bundesbeschluss)**

Der Bundesrat wird das Datum des Inkrafttretens im April 2026 festlegen

Voraussichtlich 1. Januar 2029