Abschaffung Eigenmietwert und besondere Liegenschaftssteuer

Dr. iur. Toni Hess, Leiter Rechtsdienst
Kantonale Steuerverwaltung Graubünden

Arbeitskreis Weiterbildung Recht
12. November 2026, 16:30 Uhr
Hotel Stern, Chur

Agenda

- Kurzer Blick zurück
- Abzug von Unterhaltskosten
- Abzug von Schuldzinsen
- Drei Abzüge, die die Kantone behalten oder streichen können
  - Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen
  - Rückbaukosten
  - Denkmalpflege
- Besondere Liegenschaftssteuer
  - ➢ Worum geht es bei dieser Steuer?
  - ➢ Wie soll sie im Kanton Graubünden umgesetzt werden?

Reform der Eigenmietwertbesteuerung

Kurzer Blick zurück

Kurzer Blick zurück

- **Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentums-besteuerung vom 20. Dezember 2024**
  - Abschaffung Eigenmietwertbesteuerung
  - Abzug der Unterhaltskosten nur noch bei vermieteten Liegenschaften
  - Abzug von Schuldzinsen nur noch bei vermieteten Liegenschaften und nur teilweise
  - Verknüpfungsklausel

Kurzer Blick zurück

- **Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften vom 20. Dezember 2024**
  - Änderung der Bundesverfassung: Recht der Kantone, eine besondere Liegenschaftssteuer einzuführen als Kompensation
  - In Volksabstimmung vom 28. September 2025 mit 57,73% Ja-Stimmen und 16,5 zustimmenden Kantonen angenommen

- Bundesrat hat am 1. April 2026 entschieden, die beiden Vorlagen per **1. Januar 2029** in Kraft zu setzen



Kanton Graubünden
Chantun Grischun
Cantone dei Grigioni

« gr.ch

Startseite / 2025 / 28. September / Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften

Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften

angenommen

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
67.14%	**32.86%**

Reform der Eigenmietwertbesteuerung

Unterhaltskosten bei selbstgenutzten sowie bei vermieteten/verpachteten Liegenschaften

Unterhaltskosten – selbstgenutzte Liegenschaften im Privatvermögen

Als Korrelat zur abgeschafften Eigenmietwertbesteuerung entfällt ab Steuerperiode 2029 Möglichkeit, **Unterhaltskosten** in Abzug zu bringen

- Unterscheidung zwischen werterhaltenden (Unterhaltskosten) und wertvermehrenden Investitionen ist somit auch in Zukunft von Bedeutung
- Grund: Nur die **wertvermehrenden Investitionen** können (weiterhin) bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden

  → Keine Umqualifikation von werterhaltenden in wertvermehrende Investitionen (vgl. Art. 12 Abs. 1 StHG)

Unterhaltskosten – selbstgenutzte Liegenschaften im Privatvermögen

- Beispiele für werterhaltende Investitionen:
  - Neue Küche
  - Wohnung streichen
- Beispiele für wertvermehrende Investitionen:
  - Einbau Wintergarten
  - Einbau Lift

Unterhaltskosten – vermietete Liegenschaften im Privatvermögen

Neue Bestimmung im DBG

Art. 32a Vermietete oder verpachtete Liegenschaften

1 Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften im Privatvermögen können abgezogen werden:

a. die Unterhaltskosten;

b. die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften;

c. die Versicherungsprämien;

d. die Kosten der Verwaltung durch Dritte.

2 Die steuerpflichtige Person kann anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Der Bundesrat regelt diesen Pauschalabzug.

Unterhaltskosten – vermietete Liegenschaften im Privatvermögen

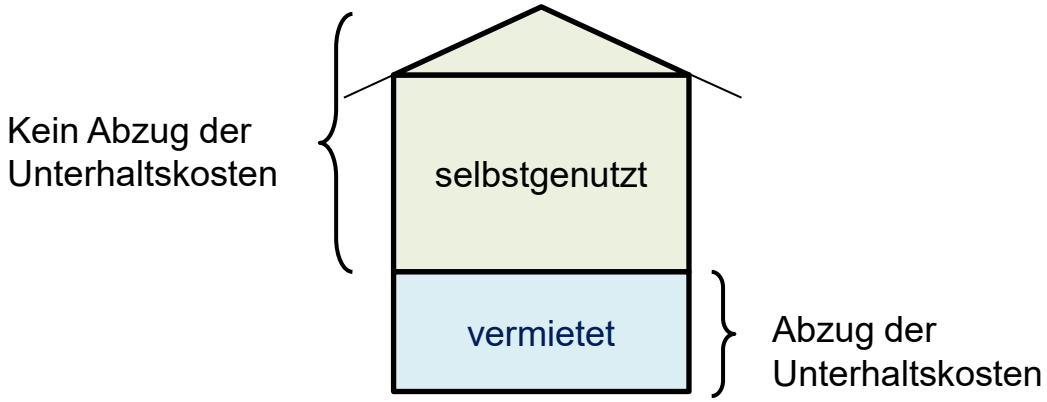
- Weiterhin abzugsfähig: Gewinnungskosten
- Bisherige Abgrenzung zu wertvermehrenden Aufwendungen (Anlagekosten, Art. 12 Abs. 1 StHG) weiterhin zu beachten

Unterhaltskosten – vermietete Liegenschaften im Privatvermögen

Gemischt genutzte Liegenschaft, MFH (teils selbstgenutzt, teils vermietet)

Beispiel 1:

In einer selbstgenutzten Liegenschaft (MFH) befindet sich eine Einliegerwohnung, die an Dritte vermietet wird, kein StWE

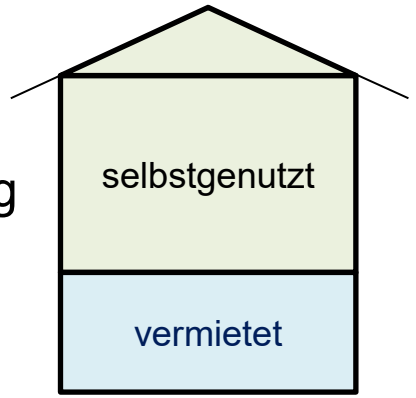


Unterhaltskosten – vermietete Liegenschaften im Privatvermögen

Gemischt genutzte Liegenschaft, MFH (teils selbstgenutzt, teils vermietet)

Beispiel 1:

- Raumeinheitenbezogene Massnahmen:
  - Objektmässige Zuordnung
  - Z.B. Küchenersatz im selbstgenutzten Anteil: Kein Abzug
  - Neues Bad in der Einliegerwohnung: Abzug
- Massnahmen, die beide Bereiche betreffen (z.B. Fassaden-anstrich des ganzen Gebäudes):
  - Aufteilung im Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen

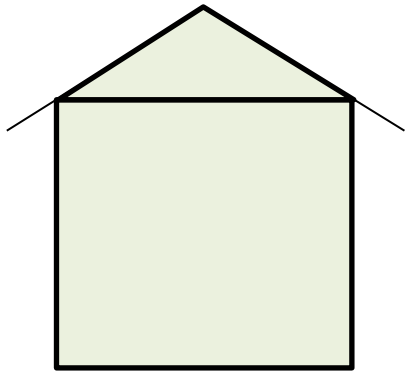


Unterhaltskosten – vermietete Liegenschaften im Privatvermögen

Gemischt genutzte Liegenschaft (teils selbstgenutzt, teils vermietet)

Beispiel 2:

- Vermietung der selbstgenutzten Zweitliegenschaft während drei Monaten
- Unterhaltskosten während des ganzen Jahres: CHF 12‘000



Lösung: Weil Liegenschaft nur während drei Monaten vermietet wird, können von den CHF 12‘000 nur 3/12, d.h. CHF 3‘000 in Abzug gebracht werden

Reform der Eigenmietwertbesteuerung

Schuldzinsenabzug

Schuldzinsen: Übersicht

Eigenheim

Grundsatz:
Kein Abzug

Ausnahme:
Ersterwerberabzug

Vermietete
Liegenschaft

«Quotal-
restriktiv»

Schuldzinsen: Quotal-restriktiver Abzug

Art. 33 Abs. 1 lit. a nDBG

1 Von den Einkünften werden abgezogen:

a. die privaten Schuldzinsen im Verhältnis aller in der Schweiz gelegenen unbeweglichen Vermögenswerte, mit Ausnahme der Liegenschaften oder Liegenschaftsteile, die der steuerpflichtigen Person aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, zu den gesamten Vermögenswerten; nicht abzugsfähig sind Schuldzinsen für Darlehen, die eine Kapitalgesellschaft einer an ihrem Kapital massgeblich beteiligten oder ihr sonst wie nahe stehenden natürlichen Person zu Bedingungen gewährt, die erheblich von den im Geschäftsverkehr unter Dritten üblichen Bedingungen abweichen;

Schuldzinsen: Quotal-restriktiver Abzug

Unbewegliche Vermögenswerte in der Schweiz bzw. im Kanton
(exkl. im Eigengebrauch befindliche)

Weltweites Vermögen

Schuldzinsen: Quotal-restriktiver Abzug

Beispiel 3:

- Total Schuldzinsen: CHF 36’000
- Vermögenssteuerwert der vermieteten Liegenschaft: CHF 800’000
- Wert aller Vermögenswerte: CHF 2’000’000
- Zähler geteilt durch Nenner ergibt Quotienten von 40%
- Folge: Von den CHF 36’000 können 40%, d.h. CHF 14’400, abgezogen werden

Schuldzinsen: Quotal-restriktiver Abzug

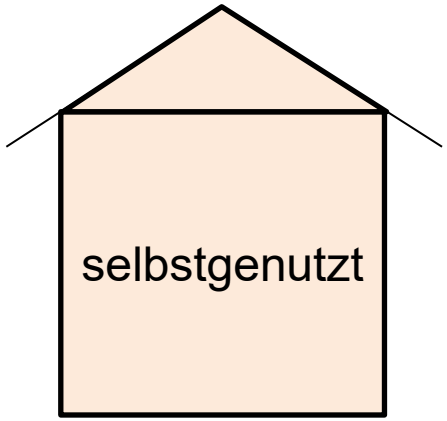
Kernpunkte zum quotal-restriktiven Abzug

1. Nicht entscheidend ist, dass die betreffenden Zinsen auf vermietete/verpachtete Liegenschaften entfallen
   Folge: Eine **Umschichtung** einer Hypothek bringt mit Bezug auf quotal-restriktive Methode keine Vorteile
2. Wer **keine vermieteten Liegenschaften/Liegenschaftsteile** besitzt, kann keine Schuldzinsen abziehen
3. **«Quotal-restriktive»** Methode betrifft **nicht nur Eigenheimbesitzer**

Quotal-restriktiver Abzug – Beispiele

Beispiel 4

- Einfamilienhaus in GR selbstgenutzt CHF 1’500’000
- Bewegliches Vermögen CHF 300’000
- Schuldzinsen CHF 24’000

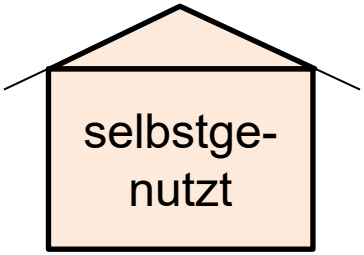


Ergebnis: Kein Schuldzinsenabzug (mehr), weil keine vermietete Liegenschaft

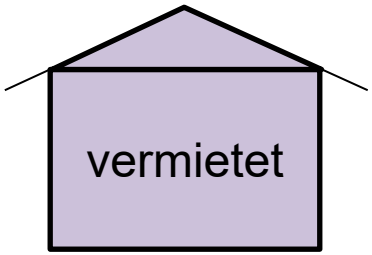
Quotal-restriktiver Abzug – Beispiele

Beispiel 5

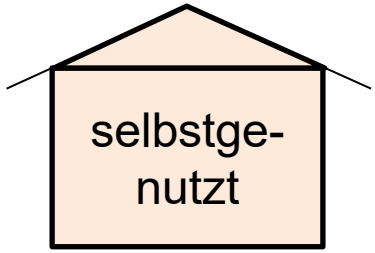
EFH GR



MFH GR



Ferienhaus St. Tropez



- Einfamilienhaus GR selbstgenutzt CHF 1’000’000
- Mehrfamilienhaus GR vermietet CHF 6’000’000
  [75% des Gesamtvermögens von CHF 8’000’000]
- Ferienhaus St. Tropez selbstgenutzt CHF 700’000
- Bewegliches Vermögen CHF 300’000
- Schuldzinsen insgesamt CHF 100’000 **-> Davon können 75% geltend gemacht werden**

Quotal-restriktiver Abzug – Beispiele

Beispiel 6

Während 9 Monaten wird Liegenschaft selbstgenutzt, während 3 Monaten vermietet (gemischt genutzt):

- Liegenschaft CHF 800’000
- Gesamte Vermögenswerte CHF 2’400’000
- Schuldzinsen CHF 30’000
- Wert der Liegenschaft im Zähler ist um 9/12 zu kürzen. Es verbleibt ein Wert von CHF 200’000. Dieser Wert wird ins Verhältnis zu den gesamten Vermögenswerten gesetzt:
  CHF 200’000 : CHF 2’400’000 = 8,33%

Ergebnis: Abzugsfähige Schuldzinsen:
CHF 30’000 x 8,33% = CHF 2’500

Schuldzinsen: Ersterwerberabzug

Neue Bestimmung im DBG

Art. 33a Schuldzinsen bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften

1 Steuerpflichtige, die erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erwerben, können im ersten Steuerjahr nach dem Erwerb die auf diese Liegenschaft entfallenden privaten Schuldzinsen wie folgt abziehen:

a. Ehepaare in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe: bis zu 10 000 Franken;

b. übrige Steuerpflichtige: bis zu 5000 Franken.

2 Dieser Abzug ist nur so weit zulässig, als die Schuldzinsen nicht bereits nach Artikel 33 Absatz 1 Buchstabe a erster Satz berücksichtigt worden sind.

3 In den nachfolgenden Steuerjahren vermindert sich der maximal abziehbare Betrag jährlich um 10 Prozent des Höchstbetrags nach Absatz 1.

Schuldzinsen: Ersterwerberabzug

Kernpunkte zum Ersterwerberabzug

1. Wer erstmalig eine «dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz» erwirbt, kann einen begrenzten Schuldzinsenabzug geltend machen
2. Dauernd und ausschliesslich selbstbewohnt: Eigenheim am steuerlichen Wohnsitz
3. Maximal CHF 10’000 (Verheiratete) bzw. CHF 5‘000 (übrige Steuerpflichtige)
4. Private Schuldzinsen müssen auf die betreffende Liegenschaft entfallen
5. Abzugsbeginn: Im ersten Steuerjahr nach dem Erwerb des Eigenheims
6. Abzugshorizont: 10 Jahre (Abschmelzen um jeweils 10%) → nach 10 Jahren kein Abzug mehr

Reform der Eigenmietwertbesteuerung

Abzug für Energiespar- und Umweltschutz-massnahmen

Abzug für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

Worum geht es?

- Es geht um die Frage, ob Investitionen, die dem Energiesparen und Umweltschutz dienen, abzugsfähig sind
- **Beispiel:** Neue Photovoltaik-Anlage
- Neu kein Abzug mehr bei der **direkten Bundessteuer**
- **Kantone** können diesen Abzug weiterhin vorsehen
- **Entscheid Regierung Kanton GR:** Abzug streichen

Reform der Eigenmietwertbesteuerung

Abzug für Rückbaukosten

Abzug für Rückbaukosten

Worum geht es?

- Es geht um die Frage, ob die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau zum Abzug zugelassen werden
- Neu kein Abzug mehr bei der **direkten Bundessteuer**
- **Kantone** können diese Kosten weiterhin zum Abzug vorsehen
- **Entscheid Regierung Kanton GR:** streichen

Reform der Eigenmietwertbesteuerung

Abzug für Denkmalpflege

Abzug für Denkmalpflege

Worum geht es?

- Es geht um die Frage, ob Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die nicht durch Subventionen gedeckt sind, abziehbar sind, wenn sie gesetzlich vorgeschrieben oder behördlich angeordnet sind
- Bei der **direkten Bundessteuer** weiterhin abzugsfähig
- **Kantone** können diesen Abzug weiterhin zum Abzug vorsehen
- **Entscheid der Regierung Kanton GR:** Abzug beibehalten

Reform der Eigenmietwertbesteuerung

Besondere Liegenschafts-steuer

Besondere Liegenschaftssteuer

Art. 127 Abs. 2bis nBV

«Die Kantone können bei Liegenschaftssteuern auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften in den Schranken der Bundesgesetzgebung von den Grundsätzen nach Absatz 2 abweichen, sofern [...] .»

►►Abs. 2 von Art. 127 BV

«Soweit es die Art der Steuer zulässt, sind dabei insbesondere die Grundsätze der Allgemeinheit und der Gleichmässigkeit der Besteuerung sowie der Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu beachten.»

Besondere Liegenschaftssteuer

Art. 127 Abs. 2bis nBV hebelt die verfassungsmässigen Besteuerungsrundsätze der Gleichbehandlung und der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gemäss Art. 127 Abs. 2 BV aus (Abweichungsermächtigung)

Zweck dieser Aushebelung

Den Kantonen (Gemeinden) erlauben, Erst- und Zweitliegenschaften unterschiedlich zu besteuern

Besondere Liegenschaftssteuer

Zweck der Steuer (Meinung Bündner Regierung)

Kompensation der Mindereinnahmen als Folge der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf **Zweitliegenschaften** (nicht auf Erstliegenschaften)

Aber

- Laut Bericht der WAK-N muss bei der Festsetzung des Steuersatzes nicht zwangsläufig das Ziel der Kompensation der wegfallenden Einnahmen aus der Abschaffung des Eigenmietwerts auf Zweitliegenschaften im Vordergrund stehen
- Betroffene Gemeinwesen können auch höhere oder tiefere Einnahmen erzielen (BBl 2024 1774, Ziff. 5.2.2)

Besondere Liegenschaftssteuer

Vernehmlassungsvorlage der Bündner Regierung vom 25. August 2026

- Regierung will **kantonale besondere Liegenschaftssteuer** auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften **einführen**
- **Kompensation** für Steuerausfälle auf **Zweitliegenschaften**
- Höhe der kantonalen besonderen Liegenschaftssteuer: **1,5 Promille**
- **Herleitung** der 1,5 Promille

Besondere Liegenschaftssteuer

Vernehmlassungsvorlage der Bündner Regierung vom 25. August 2026

- **Gesetzliche Grundlage schaffen**, damit die **Gemeinden und Kirchen** eine besondere Liegenschaftssteuer einführen **können** → keine Pflicht
- Um den **Gemeinden/Kirchen** das Gesetzgebungsverfahren zu vereinfachen, schlägt die Regierung eine **schlanke Regelung** vor:
  - Grundlegende Rechtssätze, wie Steuersubjekt etc., werden im kantonalen Recht geregelt (Gemeinde- und Kirchensteuergesetz)
  - Gemeinden verweisen schon heute auf dieses Gesetz
  - Gemeinden müssen nur entscheiden, ob sie eine solche Steuer einführen wollen, wenn ja, in welcher Höhe
  - **Maximaler Satz:** Für Zeitpunkt der Einführung hat kStV für jede Gemeinde Maximalsatz berechnet: von 0 bis 1,6‰ (Gedanke der Kompensation) / später max. 2‰

Besondere Liegenschaftssteuer

Art. 127 Abs. 2bis nBV

- Kann-Bestimmung
- Zwei Voraussetzungen:
  1. **Zweitliegenschaft**
  2. **Überwiegend selbstgenutzt**

Besondere Liegenschaftssteuer

1. **Zweitliegenschaft:**
   - **Grundsatz:** nicht am steuerrechtlichen Wohnsitz/Lebensmittelpunkt
   - **Ausnahmen, u.a.:** Maiensäss in der Gemeinde des steuerrechtlichen Wohnsitzes

Zweitliegenschaft: Maiensäss

Stefan
Steuerrechtl. Wohnsitz



Gemeinde Laax

Gion Gieri
Steuerrechtl. Wohnsitz



Gemeinde Laax

Besondere Liegenschaftssteuer

2. Überwiegend selbstgenutzt:

Zeitliches Kriterium:

- Wird die Liegenschaft während mehr als 182 Tagen nicht vermietet, sondern vom Eigentümer zur Verfügung gehalten: überwiegend selbstgenutzt → Besondere Liegenschaftssteuer kann erhoben werden
- Erfolgt die Vermietung während mehr als 182 Tagen: Liegenschaft wird nicht überwiegend selbstgenutzt → Besondere Liegenschaftssteuer kann nicht erhoben werden

Fazit: Einfaches Kriterium; nimmt Bezug auf den Wortlaut von Art. 127 Abs. 2bis nBV («selbst***genutzte***» Zweitliegenschaft)

Besondere Liegenschaftssteuer

2. Überwiegend selbstgenutzt:

Zeitliches Kriterium:

Wer muss was beweisen? → Normentheorie

- Zweitliegenschaft: Steuerbehörden
- Überwiegende Selbstnutzung: Grundsätzlich auch Steuerbehörden
  → aber **gesetzliche Vermutung**
  → empirische Grundlage
  → Beweis des Gegenteils bleibt vorbehalten

Besondere Liegenschaftssteuer

Kernpunkte:

- Besondere Liegenschaftssteuer als **Objektsteuer,** d.h. keine Berücksichtigung der Schulden und keine Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen
- **Steuersatz:** Proportional, nicht progressiv (Objektsteuer)
- **Bemessungsgrundlage**: Vermögenssteuerwert
- **Fiskalischer Zweck**, keine Lenkungssteuer (↔ Silvaplana)

Besondere Liegenschaftssteuer

Voraussetzungen für die Erhebung einer *kantonalen* besonderen Liegenschaftssteuer:

- Bestimmung von Art. 127 Abs. 2bis nBV ist eine reine Kompetenznorm, die nicht unmittelbar Anwendung findet
- Deshalb: Gesetzliche Grundlage im kantonalen Recht schaffen

  → Legalitätsprinzip (vgl. Art. 127 Abs. 1 BV; BGE 143 I 227 E. 4.2; BGE 142 II 182 E. 2.2.1)

Besondere Liegenschaftssteuer

Voraussetzungen für die Erhebung einer *kantonalen* besonderen Liegenschaftssteuer:

- **Im Kanton GR:** In der **Kantonsverfassung** soll – entsprechend der Bestimmung von Art. 127 Abs. 2bis nBV – eine **Abweichungsermächtigung** verankert werden
- Derogatorische Kraft des Bundesrechts (Art. 49 Abs. 1 BV)?
- Nein, Grund:
  - Die Kantone werden durch Art. 127 Abs. 2bis nBV nicht verpflichtet, die ihnen eingeräumte Abweichungsermächtigung zu nutzen
  - Die Abweichungsermächtigung gem. Art. 127 Abs. 2bis nBV erstreckt sich nicht auf allfällige Besteuerungsgrundsätze des kantonalen Verfassungsrechts → Es fehlt deshalb an einem Konkurrenzverhältnis zwischen Art. 127 Abs. 2bis nBV und dem kant. Verfassungsrecht

Besondere Liegenschaftssteuer

Art. 49 Abs. 1 BV:

«Bundesrecht geht entgegenstehendem kantonalem Recht vor.»

Besondere Liegenschaftssteuer

Voraussetzungen für die Erhebung einer *kantonalen* besonderen Liegenschaftssteuer:

- Risiko, dass das Bundesgericht die beso. LSt ohne Revision der KV nicht schützen würde, besteht → **Rechtssicherheit** schaffen → Entscheid der Regierung: KV revidieren
- Teilrevision der KV unterliegt dem **obligatorischen Referendum**
- Die Stimmberechtigten entscheiden somit direkt über die verfassungsrechtliche Grundlage der neuen Steuer → erhöhte demokratische Legitimation der neuen Steuer

Besondere Liegenschaftssteuer

Voraussetzung für die Erhebung einer *kommunalen* besonderen Liegenschaftssteuer:

- Gemeinden haben abgeleitete Steuerhoheit → Erforderlich ist deshalb die Einräumung der **Steuererhebungskompetenz** im kantonalen Recht: *«Die Gemeinden können eine besondere Liegenschaftssteuer erheben»*
- Gemeinden **können** von diesem Recht Gebrauch machen, **kein Zwang**

  → Ausgeprägte Gemeindeautonomie im Kanton GR
- Will eine Gemeinde eine beso. LSt einführen, muss sie im **kommunalen StG** die gesetzlichen Grundlagen schaffen, um diese Steuer erheben zu können: Steuersubjekt etc.

Besondere Liegenschaftssteuer

Voraussetzung für die Erhebung einer *kommunalen* besonderen Liegenschaftssteuer:

- Bündner Regierung hat sich für eine **schlanke Lösung** entschieden

Analoges Vorgehen bei den **Kirchen**

Key Takeaways

Ab Steuerperiode 2029

- Keine Eigenmietwertbesteuerung
- Unterhaltskosten nur bei vermieteten Liegenschaften
- Schuldzinsenabzug nur im Zusammenhang mit vermieteten Liegenschaften und nur beschränkt
- Regierung will Abzug für Energiesparmassnahmen und für Rückbaukosten abschaffen, Abzug für Denkmalpflege beibehalten
- Regierung will eine besondere Liegenschaftssteuer einführen
- Gemeinden (und Kirchen) sollen das auch tun können → kein Zwang