

Schwyz, 26. August 2025

Kleine Anfrage KA 34/25: Wie viel würde die Abschaffung des Eigenmietwerts den Kanton Schwyz kosten?

Beantwortung

1. Wortlaut der Kleinen Anfrage

Am 5. August 2025 haben Kantonsrätin Bianca Bamert Sopko sowie die Kantonsräte Elias Studer und Jonathan Prelicz folgende Kleine Anfrage eingereicht:

«Die Schweizer Bevölkerung wird im September über den Systemwechsel bei der Wohneigenumsbesteuerung abstimmen. Den letzten verfügbaren Zahlen zufolge würde die Abschaffung des Eigenmietwerts den Bund, die Kantone und die Gemeinden rund 1.7 Milliarden Franken kosten. Zurzeit ist nicht klar, ob diese Steuerausfälle durch andere Steuermehreinnahmen kompensiert werden und wie. Wenn nicht, müssten die Schwyzer Steuerzahler und Steuerzahlerinnen die Verluste kompensieren.

Es ist daher wichtig, die finanziellen Auswirkungen dieses Systemwechsels für den Kanton Schwyz zu kennen. Wir bitten deshalb den Regierungsrat, die folgenden Fragen zu beantworten:

- 1. Wie hoch werden die potenziellen Steuerausfälle aufgrund einer allfälligen Abschaffung des Eigenmietwerts für den Kanton Schwyz geschätzt?*
- 2. Um wie viel müsste der Steuerfuss für natürliche Personen erhöht werden, um diese Steuerausfälle zu kompensieren?*

Wir danken dem Regierungsrat für die Beantwortung.»

2. Antwort des Finanzdepartements

2.1 Allgemeine Bemerkungen

Wer eine Liegenschaft besitzt und diese selbst nutzt, muss den sogenannten Eigenmietwert als Einkommen versteuern. Im Gegenzug können Schuldzinsen und die Kosten für den Unterhalt vom

Einkommen abgezogen werden. Das Bundesparlament hat am 20. Dezember 2024 eine Reform bei der Wohneigentumsbesteuerung verabschiedet, welche die Besteuerung des Eigenmietwerts abschafft und die Abzugsmöglichkeiten einschränkt. Das gilt für Erst- und auch überwiegend selbstgenutzte Zweitliegenschaften. Gleichzeitig hat das Parlament eine Verfassungsänderung beschlossen, die es den Kantonen erlaubt, eine besondere Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften einzuführen.

In der Schweiz leben mehrheitlich Mieterinnen und Mieter. Rund 36 Prozent der dauernd bewohnten Liegenschaften werden von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzt. Im Kanton Schwyz beträgt der Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum 39 Prozent (2023).

Weil Verfassungsänderungen von Volk und Ständen angenommen werden müssen, kommt es zu einer Abstimmung über diese besondere Liegenschaftssteuer. Da die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung mit der Verfassungsänderung rechtlich verknüpft ist, entscheidet die Volksabstimmung vom 28. September 2025 über die ganze Reform: Wird die besondere Liegenschaftssteuer abgelehnt, so bleibt die Besteuerung des Eigenmietwerts in der Schweiz bestehen. Die Reform beeinflusst die Steuerlast von Wohneigentümerinnen und -eigentümern und damit auch die Einnahmen von Bund, Kantonen und Gemeinden.

Ob es zu Minder- oder Mehreinnahmen kommt, hängt stark vom Hypothekarzinsniveau ab. Beim derzeitigen tiefen Zinsniveau schätzt der Bund die Steuermindereinnahmen für Bund, Kantone und Gemeinden auf rund 1.8 Milliarden Franken. Davon sollen rund 280 Millionen Franken auf Zweitliegenschaften fallen. Die Schätzungen beruhen mangels ausreichend belastbarer Daten zum Teil auf Sachverhaltsannahmen. Ab einem durchschnittlichen Hypothekarzinsniveau von etwa 3 Prozent sind gemäss Bund hingegen Mehreinnahmen zu erwarten.

In welcher Höhe steuerliche Auswirkungen im einzelnen Kanton letztlich eintreten, hängt von verschiedenen Faktoren ab, wobei die wichtigsten sind: Hypothekarzinsatz, Anzahl selbstnutzende Wohneigentümer, Anzahl Zweitliegenschaftsbesitzer, Höhe der Eigenmietwerte sowie Umsetzung der besonderen Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften. Wie die privaten Haushalte auf die neue steuerliche Situation reagieren werden, dürfte ebenfalls von Bedeutung sein.

2.2 Beantwortung der Fragen

2.2.1 Wie hoch werden die potenziellen Steuerausfälle aufgrund einer allfälligen Abschaffung des Eigenmietwerts für den Kanton Schwyz geschätzt?

Für den Kanton Schwyz ist davon auszugehen, dass sich die Reform der Wohneigentumsbesteuerung beim aktuellen Zinsniveau insgesamt, d. h. über den ganzen Kanton betrachtet, aufkommensneutral auswirken dürfte. Die Schätzung wurde auf der Grundlage des Steuersubstrates 2021 vorgenommen.

2.2.2 Um wie viel müsste der Steuerfuss für natürliche Personen erhöht werden, um diese Steuerausfälle zu kompensieren?

Da die Reform der Wohneigentumsbesteuerung für den Kanton Schwyz insgesamt aufkommensneutral ausfallen dürfte, besteht beim Kantonssteuerfuss kein Handlungsbedarf. Diese Aussage trifft hingegen nicht ohne weiteres auch für die Gemeinde- und Bezirksebene zu. Der Anteil überwiegend selbstgenutzter Zweitwohnungen ist kommunal unterschiedlich.

3. Zustellung

Mitglieder des Kantonsrates; Mitglieder des Regierungsrates; Staatsschreiber; Departemente; Sekretariat des Kantonsrates (Weiterleitung an Beauftragten für Information und Kommunikation und Medien).

Finanzdepartement des Kantons Schwyz

Der Departementsvorsteher:

Herbert Huwiler, Regierungsrat