



## **Pa.Iv. 22.454 «Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften»: Anleitung zur Schätzung der Mindereinnahmen infolge eines Wegfalls des Eigenmietwerts auf Zweitliegenschaften**

### **Ziel und Zweck der Beilage**

In dieser Beilage wird detailliert beschrieben, wie bei der Schätzung der Mindereinnahmen vorgegangen werden soll, welche aufgrund eines Wegfalls des Eigenmietwerts auf Zweitliegenschaften entstehen würden. Die Beachtung dieser Anleitung ist wichtig, damit vergleichbare Schätzungen über die Kantone hinweg vorliegen.

### **Welche Zweitliegenschaften sollen bei der Schätzung berücksichtigt werden?**

Bitte nutzen Sie für die Aufkommensschätzung die in Ihrem Kanton befindlichen Zweitliegenschaften:

- von unbeschränkt Steuerpflichtigen aus Ihrem Kanton;
- von unbeschränkt Steuerpflichtigen aus einem anderen Kanton;
- von beschränkt Steuerpflichtigen aus dem Ausland;
- nicht jedoch die ausländischen oder sich in einem anderen Kanton befindlichen Zweitliegenschaften von unbeschränkt Steuerpflichtigen aus Ihrem Kanton.

### **Welche Staatsebenen sollen bei der Schätzung einbezogen werden?**

Der Aufkommenseffekt setzt sich zusammen aus:

- dem DBST-Anteil des Kantons;
- dem Effekt auf die kantonalen Steuereinnahmen;
- dem Effekt auf die kommunalen Steuereinnahmen.

### **Welche Komponenten sollen bei der Schätzung berücksichtigt werden?**

Der Aufkommenseffekt ergibt sich aus den folgenden Komponenten (- = Mindereinnahmen für die kantonalen / kommunalen Haushalte; + = Mehreinnahmen) im Vergleich zum Status quo:

- 1. Wegfall Bruttoeigenmietwert auf der Zweitliegenschaft (-)**
- 2. Wegfall des Unterhaltsaufwands (Pauschale oder effektiver Unterhaltsaufwand) auf der Zweitliegenschaft (+)**

Annahmen zu den Energie- und Umweltschutzabzügen:

- Unterstellen Sie, dass Ihr Kanton weiterhin den Energie- und Umweltschutzabzug gewährt.
- Unterstellen Sie ferner, dass diese 30% ausmachen, d.h. auf Stufe Kantons- und Gemeindesteuern nur 70% des Unterhaltsaufwands wegfallen würden (Stufe Kantonsanteil für die

DBST: 100%, da Energiespar- und Umweltschutzabzüge im DBG nicht mehr vorgesehen sind).

Abweichungen von diesen Annahmen bitte dokumentieren.

### 3. Nicht mehr abzugsfähige Schuldzinsen (+)

Annahmen zu den Schuldzinsen:

- Bitte fertigen Sie Ihre Schätzung – nach Möglichkeit – auf Basis eines Zinsniveaus an, welches 1,5%, 3,5% und 5% beträgt.
- Unterstellen Sie die Schuldzinsenregelung des Ständerats (Schuldzinsen sind in Höhe von 70% der steuerbaren Vermögenserträge abzugsfähig).
- Schätzen Sie die aus Sicht der steuerpflichtigen Person nicht mehr abzugsfähigen Schuldzinsen, zum einen aus Sicht Ihres Zweitliegenschaftskantons (gelb markiert in dem Beispiel) und zum anderen die nicht abzugsfähigen Schuldzinsen bei einer schweizweiten Betrachtung (grün markiert in dem Beispiel unten).
- Führen Sie dieselbe Schätzung mit der Schuldzinsenregelung des Nationalrats durch (Schuldzinsen sind in Höhe von 40% der steuerbaren Vermögenserträge abzugsfähig).

#### Illustratives Beispiel für die Schätzung der nicht abzugsfähigen Schuldzinsen

	Status quo	Nach Reform (Variante Abschaffung EMW Zweitliegenschaft)	Differenz
Eigenheim	20 000	0	-20 000
Zweitliegenschaft	10 000	0	-10 000
Schuldzinsen	18 000	18 000	0
Wertschriftenertrag	2 000	2 000	0
<b>Abzugsfähige Schuldzinsen CH, davon:</b>	<b>18 000</b>	<b>1 400 (in der Variante SR)</b>	<b>16 600</b>
Im Wohnsitzkanton	12 375	1 400	10 975
Im Zweitliegenschaftskanton	5 625	0	5 625

Anmerkungen zum Beispiel: Die Ausscheidung wird anhand von (hier nicht abgebildeten) Vermögenssteuerwerten vorgenommen. Es wird der Einfachheit halber unterstellt, dass der Vermögensanteil im Zweitliegenschaftskanton dem Ertragsanteil entspricht, d.h.  $10\,000 / (20\,000 + 10\,000 + 2\,000)$ .