

Bericht der Finanzkommission an den Landrat

betreffend Änderung des Steuergesetzes; Wohnflächenerhebung zur systematischen Überprüfung der Eigenmietwerte

2022/405

vom 20. Januar 2026

1. Ausgangslage

Aufgrund des Bundesgerichtsurteils vom 12. Januar 2017 ([BGE 2C 519/2015](#)) ist das kantonale Steuergesetz so anzupassen, dass sichergestellt werden kann, dass die Eigenmietwertbesteuerung von Liegenschaften und Stockwerkeigentum auch im Einzelfall nicht unter 60 % zu liegen kommt. Für eine systematische Überprüfung der Minimalbesteuerung von 60 % der Marktmiete sind die Angaben über die Nettowohnfläche und die Anzahl Zimmer von selbstgenutztem Wohneigentum im Einzelfall unerlässlich.

Der Regierungsrat schlägt in seiner Vorlage vom 28. Juni 2022 eine pragmatische Umsetzung der Wohnflächenerhebung vor. Demnach soll Wüest Partner AG mit Hilfe der Anzahl Zimmer aus der eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) eine statistische Wohnfläche für jedes selbstgenutzte Objekt ermitteln. Letztere wird mit dem kommunalen Medianmietpreis je Quadratmeter Nettowohnfläche für Mietwohnungen und vermietete Einfamilienhäuser multipliziert. Die auf diese Art berechnete «Marktmiete» dient als Referenzgrösse zur Überprüfung des im System der Steuerverwaltung hinterlegten Eigenmietwerts. Sollte der Eigenmietwert im Einzelfall nachweislich tiefer sein als 60 % des Referenzmietwerts, erfolgt eine Korrektur des Eigenmietwerts von unten. Nur im Falle einer Korrektur des Eigenmietwerts wird das Liegenschaftsblatt angepasst und an die betroffenen steuerpflichtigen Personen verschickt. Sind Letztere der Ansicht, dass der neu ermittelte Eigenmietwert offensichtlich von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht, haben sie die Möglichkeit, mittels beweiskräftiger Unterlagen eine Berichtigung der Wohnfläche und damit eine Neuberechnung des Eigenmietwerts zu verlangen. Mit der zeitlich späteren Veranlagung wird der korrigierte Eigenmietwert in der Veranlagungsverfügung verbindlich festgelegt. Dieser kann gegebenenfalls mittels Einsprache angefochten und damit einer Überprüfung im Rechtsmittelverfahren unterzogen werden.

Gemäss damaliger Planung sollten die allfällig korrigierten Eigenmietwerte ab Steuerjahr 2025 gelten. Die Mehreinnahmen ab 2025 wurden für die Kantonsebene auf CHF 7,5 bis 8,5 Mio. und für die Gemeindeebene auf CHF 4,2 bis 4,7 Mio. geschätzt. Die Mehreinnahmen sollten laut Regierungsrat bei der geplanten Vermögenssteuerreform II / Reform der Einkommenssteuer berücksichtigt und ab 2027 zur Senkung der Einkommenssteuer verwendet werden.

Für Details wird auf die [Vorlage](#) verwiesen.

Auf Antrag der Finanzkommission hat der Landrat die Vorlage zweimal zurückgestellt, da die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf eidgenössischer Ebene in absehbarer Zeit zu bevorstehen schien. Am 28. September 2025 hat das Schweizer Stimmvolk nun der Reform der Wohneigentumsbesteuerung zugestimmt. Damit wird die Besteuerung des Eigenmietwerts definitiv abgeschafft werden.

2. Kommissionsberatung

2.1. Organisatorisches

Die Finanzkommission nahm die Beratungen der Vorlage am 17. Dezember 2025 wieder auf, dies in Anwesenheit von Regierungspräsident Anton Lauber, Finanzverwalter Laurent Métraux und Barbara Gafner, Vorsteherin der Finanzkontrolle, sowie Michael Schwaller, Vorsteher Steuerverwaltung, FKD.

2.2. Eintreten

In der Kommission wurde Antrag auf Nichteintreten gestellt mit Verweis auf die bisherigen Beschlüsse des Landrats. Denn damit habe der Landrat zum Ausdruck gebracht, es als nicht sinnvoll zu erachten, auf kantonaler Ebene noch Änderungen an der Eigenmietwertbesteuerung anzubringen, wenn deren Abschaffung auf eidgenössischer Ebene kurz bevorsteht.

Die Direktion informierte in der Kommission, die Eigenmietwertbesteuerung werde auf eidgenössischer Ebene frühestens per 2028 abgeschafft, der Bundesrat habe den Zeitpunkt aber noch nicht festgesetzt. Weiter zeigte die Direktion auf, dass die kantonalen Änderungen der vorliegenden Vorlage spätestens per 2027 in Kraft treten könnten. Die Liegenschaftsblätter mit den korrigierten amtlichen Eigenmietwerten würden dann voraussichtlich im 2. Halbjahr 2027 versandt, so dass die neuen Eigenmietwerte ab 2028 beziehungsweise ab der Steuerperiode 2028 anwendbar wären.

Die Kommission stellte entsprechend fest, dass die vom Regierungsrat beantragten kantonalen Änderungen am Eigenmietwert bei ihrer Inkraftsetzung aufgrund der eidgenössischen Rechtslage entweder bereits obsolet sein oder nur für einen kurzen Zeitraum gelten würden. Auf Anfrage erklärte die Direktion der Kommission noch, die Umsetzung der kantonalen Änderungen würde Aufwand in Form von Personal und von Beratung durch ein Unternehmen nach sich ziehen, der vermutlich höher ausfallen würde als der Mehrertrag. Vor diesem Hintergrund wurde in der Kommission die Schlussfolgerung gezogen, es sei nun definitiv nicht mehr sinnvoll, betreffend Eigenmietwert Änderungen am kantonalen Steuerrecht vorzunehmen.

Ein Mitglied hielt fest, es sei zwar nachvollziehbar, dass jene Ratsmitglieder, die schon zweimal für ein Hinauszögern der Sache gestimmt hatten, nun Nichteintreten befürworteten. Die Sinnhaftigkeit einer Änderung im jetzigen Zeitpunkt sei tatsächlich fraglich. Allerdings sei es ein Fehler gewesen, sich dem Bundesgerichtsurteil so lange zu verwehren: Wäre es gleich umgesetzt worden, hätte es sich zeitlich noch gelohnt, da die Änderungen noch für ein paar Jahre gegolten hätten.

3. Antrag an den Landrat

Die Finanzkommission beantragt dem Landrat mit 11:1 Stimmen ohne Enthaltungen, auf die Änderung des Steuergesetzes nicht einzutreten.

Aufgrund des deutlichen Abstimmungsergebnisses hat die Kommission auf eine materielle Beratung der Vorlage vorerst verzichtet.

20.01.2026 / cr

Finanzkommission

Florian Spiegel, Präsident