

Von: [REDACTED] ESTV
An: [BJ-Info \(Postmaster\)](#); "[FDA-GS Registratur](#)"; [EFD-Ämterkonsultationen](#); [EFV-Bundesratsgeschäfte](#); [GSFDI-Ämterkonsultation-Vorstoss](#); [GS-EJPD-Dok](#); [GS-VBS-Ämterkonsultationen](#); [GS-WBF-Kanzlei](#); [SECO-GeKo Geschäftssteuerung](#); [BK-Ämterkonsultationen](#); [EPA-Gever](#); [GS-UVEK-Registratur](#); [BWO-Ämterkonsultationen](#)
Cc: [REDACTED] ESTV; [Baumer Fabian ESTV](#); [Bertschy Marc ESTV](#); [Grosjean Claude ESTV](#); [Lehmann Patrick ESTV](#); [Gante Christine ESTV](#); [REDACTED] ESTV; [ESTV-Media](#)
Betreff: Ämterkonsultation: Inkraftsetzung des Bundesbeschlusses über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften sowie des Bundesgesetzes über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung
Datum: Freitag, 27. Februar 2026 09:21:00
Anlagen: [Bundesratsbeschluss.docx](#)
[Bundesratsantrag.docx](#)

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Beilage erhalten Sie den Entwurf zum rubrizierten Antrag an den Bundesrat. Wir bitten Sie um Stellungnahme im Rahmen der Ämterkonsultation bis am **Mittwoch, 18. März 2026**

Bitte richten Sie Ihre Stellungnahme elektronisch an:

[REDACTED] ([\[REDACTED\]@estv.admin.ch](mailto:[REDACTED]@estv.admin.ch); Tel. 058 [REDACTED]). Er steht Ihnen ab dem 9. März für Fragen oder zusätzliche Auskünfte gerne zur Verfügung.

Ohne Ihren Bericht bis zum genannten Zeitpunkt gehen wir davon aus, dass Sie mit dem Antrag einverstanden sind.

Vielen Dank und freundliche Grüsse

[REDACTED]

Eidgenössisches Finanzdepartement EFD
Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV
Direktionsstab

Eigerstrasse 65, 3003 Bern

Tel. +41 58 [REDACTED]

[REDACTED] [@estv.admin.ch](mailto:[REDACTED]@estv.admin.ch)

www.estv.admin.ch



Bern,

An den Bundesrat

Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften und Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung; Inkraftsetzung

1. Ausgangslage

Am 28. September 2025 hat das Schweizer Stimmvolk den Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften (Verfassungsbestimmung) mit 57,7 Prozent Ja-Stimmen angenommen. 14 Stände und 5 Halbkantone sprachen sich für, 6 Stände und 1 Halbkanton gegen die Verfassungsbestimmung aus.

Die neue Verfassungsbestimmung erlaubt es den Kantonen, eine Sondersteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften einzuführen, sobald die Besteuerung des Eigenmietwerts entfällt. So können insbesondere die stärker betroffenen Tourismuskantone allfällige Mindereinnahmen bei den Zweitliegenschaften kompensieren.

Weil das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung rechtlich mit der Verfassungsbestimmung verknüpft ist, ist mit der Annahme der Verfassungsbestimmung in der Volksabstimmung auch die Reform der Wohneigentumsbesteuerung zustande gekommen. Diese sieht vor, dass der Eigenmietwert künftig nicht mehr besteuert wird. Im Gegenzug werden Steuerabzüge eingeschränkt. So soll der Abzug der Kosten für den Unterhalt der Liegenschaft bei Bund, Kantonen und Gemeinden beim selbstgenutzten Wohneigentum abgeschafft werden. Demgegenüber bleibt er beim vermieteten oder verpachteten Wohneigentum systemkonform erhalten, weil die daraus fliessenden Miet- oder Pachterträge weiterhin zu versteuern sind. Schuldzinsen können nach der Gesetzesänderung nur noch abgezogen werden, wenn jemand über vermietete oder verpachtete Liegenschaften verfügt; der Abzug ist zudem beschränkt auf den Anteil des Werts dieser Liegenschaften am gesamten Vermögen. Eine Ausnahme gilt für Personen, die zum ersten Mal in der Schweiz Wohneigentum erwerben, das sie als Erstliegenschaft nutzen. Diese profitieren neu von einem sogenannten Ersterwerberabzug für Schuldzinsen. Während zehn Jahren können sie einen auf maximal 10 000 Franken (Verheiratete) bzw. 5 000 Franken (übrige Steuerpflichtige) begrenzten Abzug geltend machen. Dieser vermindert sich jährlich um 10 Prozent des Höchstbetrags.

Bei den heutigen ausserfiskalisch motivierten Abzügen bleiben die denkmalpflegerischen Arbeiten bei der direkten Bundessteuer bestehen. Neu können die Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, die Rückbaukosten und die darauf entfallen-



den Abzugsvorträge beim Bund nicht mehr geltend gemacht werden. Im Steuerharmonisierungsgesetz hingegen hat die Kann-Bestimmung zu den vorher genannten Aufwendungen weiterhin Bestand, womit die Kantone diese Abzüge aufrechterhalten können (die Energiespar- und Umweltschutzabzüge und der darauf entfallende Abzugsvortrag längstens bis 2050).

2. Inkraftsetzung

Je nach Interessenlage wird die Frage, ob ein frühes oder ein spätes Inkrafttreten beschlossen werden soll, unterschiedlich beantwortet. Wer sein Haus oder seine Wohnung ganz oder weitgehend abbezahlt hat, erhofft sich eine rasche Einführung des neuen Rechts, um möglichst zeitnah vom Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung und damit von der steuerlichen Entlastung profitieren zu können. Anders sieht es aus, wenn das Eigenheim noch hohen Renovationsbedarf aufweist. Diese Personen haben ein Interesse, möglichst viele dieser Arbeiten noch vor der Inkraftsetzung vorzunehmen, um von den heutigen Abzugsmöglichkeiten zu profitieren. Vor diesem Hintergrund besteht auch ein Interesse des Baugewerbes an einer längeren Frist bis zur Inkraftsetzung.

Bei der Umsetzung von Steuervorlagen, die eine Übernahme der Bestimmungen aus dem Steuerharmonisierungsgesetz (StHG) in das kantonale Recht erfordern, schreibt das Gesetz vor, dass die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) mit Blick auf die Festsetzung des Inkraftsetzungsdatums jeweils vorgängig die **Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren (FDK) konsultiert**. Dies ist auch für diese beiden Wohneigentumsvorlagen erfolgt. Die ESTV schlug in ihrem Schreiben vom 3. November 2025 an die FDK ein Inkrafttreten der beiden Wohneigentumsvorlagen auf den **1. Januar 2028** vor. Dies gestützt auf Artikel 72 Absatz 1 StHG, wonach der Bund bei der Festlegung des Zeitpunkts der Inkraftsetzung Rücksicht auf die Kantone nimmt und ihnen in der Regel eine Frist von «mindestens zwei Jahren» für die Anpassung ihrer Gesetzgebung einräumt. Die Mehrheit der FDK-Mitglieder schlägt indessen gemäss Schreiben der FDK vom 30. Januar 2026 vor, eine längere Frist vorzusehen und die beiden Vorlagen entgegen des von der ESTV eingebrachten Vorschlags **frühestens am 1. Januar 2029** in Kraft zu setzen. Die FDK argumentiert, dass aus finanzpolitischer Sicht sowie aus Vollzugsgründen die Abschaffung des Eigenmietwerts vermieden werden soll, bevor eine besondere Liegenschaftssteuer eingeführt werden kann. Angesichts der notwendigen politischen Prozesse in den Kantonen, so die FDK weiter, sei es nicht möglich, innerhalb von lediglich zwei Jahren ein Gesetzgebungsverfahren zur Einführung einer neuen Steuer durchzuführen.

Die Plenarversammlung der Regierungskonferenz der **Gebirgskantone** hat ihrerseits am 26. November 2025 einstimmig darum ersucht, eine Inkraftsetzung des Bundesbeschlusses **nicht vor dem 1. Januar 2030** vorzusehen. Die Gebirgskantone, die durch den Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften beim gegenwärtig tiefen Hypothekarzinsniveau Mindereinnahmen zu gewärtigen haben, benötigen nach eigenen Aussagen ausreichend Zeit für die Implementierung einer allfälligen Sondersteuer. Insbesondere brauche es zeitintensive Anpassungen bei den



kantonalen Gesetzesgrundlagen und je nach Kompetenzdelegation auch auf Stufe der kommunalen Erlasse. Die Einführung einer besonderen, auf Kantonsstufe angesiedelten Liegenschaftssteuer müsse den gesamten parlamentarischen Prozess inklusive allfälliger Abstimmungen durchschreiten. Dasselbe gelte auch auf Ebene der Gemeinden, sofern eine kommunale besondere Liegenschaftssteuer vorgesehen sei. Die genannten Abläufe erfordern gemäss der Regierungskonferenz der Gebirgskantone auch bei einer zügigen Gangart genügend Zeit.

Unter den Gebirgskantonen haben bisher die Kantone Bern und Graubünden mit unterschiedlichen Ausgestaltungen den Grundsatzentscheid gefällt, eine besondere Liegenschaftssteuer einzuführen, und sind daran, die rechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Für einen konkreten Inkraftsetzungszeitpunkt hat sich schliesslich auch die **Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats** (WAK-N) ausgesprochen. Sie ersucht den Bundesrat in einem Schreiben vom 10. Februar 2026 darum, den Volkswillen zügig umzusetzen und die Reform der Wohneigentumsbesteuerung auf den **1. Januar 2028** in Kraft zu setzen.

Das **EFD** anerkennt, dass die Kantone die Möglichkeit erhalten müssen, die besondere Liegenschaftssteuer zeitgleich mit der Abschaffung des Eigenmietwerts einzuführen. Dies folgt aus der Verknüpfung der beiden Vorlagen, die das Parlament vorgenommen hat. Zugleich strebt es wie die WAK-N eine möglichst rasche Umsetzung des Volksentscheids vom September 2025 an. Nachdem eine Mehrheit der FDK mit Verweis auf die politischen Prozesse auf Stufe Kantone und/oder Gemeinden den Vorschlag für ein Inkrafttreten per 1. Januar 2028 jedoch abgelehnt hat, erscheint es aus Sicht des EFD geboten, den Kantonen eine längere Übergangsfrist als die üblichen zwei Jahre einzuräumen. Eine Inkraftsetzung erst auf den 1. Januar 2030, wie von den Gebirgskantonen gefordert, ist aus Sicht des EFD hingegen ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund beantragt das EFD, die beiden Vorlagen gemäss Mehrheitsantrag der FDK **auf den 1. Januar 2029** in Kraft zu setzen.

3. Ämterkonsultation

Die mitinteressierten Dienststellen der BK, des EDA (GS), des EDI (GS), des EJPD (GS, BJ), des VBS (GS), des WBF (GS, BWO, SECO) sowie des UVEK (GS) sind mit dem Geschäft einverstanden.

Wir beantragen Ihnen, dem beiliegenden Beschlussentwurf zuzustimmen.

Eidgenössisches Finanzdepartement EFD

Karin Keller-Sutter



Beilage:

- Entwurf des Beschlussdispositivs
- Medienmitteilung (d, f)

Zum Mitbericht an:

alle anderen Departemente und BK



Bundesratsbeschluss vom

Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften und Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung; Inkraftsetzung

Aufgrund des Antrags vom ...,
aufgrund der Ergebnisse des Mitberichtsverfahrens

wird beschlossen:

1. Der Bundesbeschluss vom 20. Dezember 2024 über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften wird auf den 1. Januar 2029 in Kraft gesetzt.
2. Das Bundesgesetz vom 20. Dezember 2024 über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung wird auf den 1. Januar 2029 in Kraft gesetzt.

Veröffentlichung:
Amtliche Sammlung

Von: [Enzler Christoph BWO](#)
An: [REDACTED] [ESTV](#)
Cc: [Waber Beat GS-WBF](#); [Tschirren Martin BWO](#); [Glaser Marie BWO](#); [Pulfer Stefan BWO](#)
Betreff: Stellungnahme BWO im Rahmen der ÄK zu «Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften und Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung; Inkraftsetzung».
Datum: Donnerstag, 12. März 2026 09:18:42

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

Besten Dank für die Zustellung der Unterlagen und die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Geschäft «Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften und Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung; Inkraftsetzung».

Wir sind mit dem Antrag auf Inkraftsetzung per 1. Januar 2029 einverstanden.

Mit Bitte um Kenntnisnahme & mit freundlichen Grüssen

Christoph Enzler

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Bereich Grundlagen Wohnen und Immobilien

Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
Tel.: +41 58 480 91 87
christoph.enzler@bwo.admin.ch
www.bwo.admin.ch

Von: [Jakob-Deslandres Peter BK](#)
An: [REDACTED] [ESTV](#)
Betreff: AW: Amterkonsultation: Inkraftsetzung des Bundesbeschlusses über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften sowie des Bundesgesetzes über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung
Datum: Montag, 16. März 2026 17:13:44

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

Besten Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Wir sind mit dem Geschäft einverstanden und haben keine Bemerkungen dazu.

Freundliche Grüsse und einen schönen Tag

Peter Jakob-Deslandres
Jurist

Bundeskanzlei BK
Sektion Recht

Bundeshaus West, 3003 Bern
Tel. +41 58 462 77 22
peter.jakob-deslandres@bk.admin.ch
www.bk.admin.ch

 **Bevor Sie dieses E-Mail ausdrucken: Denken Sie an die Umwelt!**

Von: [REDACTED] ESTV [REDACTED]@estv.admin.ch>

Gesendet: Freitag, 27. Februar 2026 09:22

An: _BJ-Info (Postmaster) <info@bj.admin.ch>; _EDA-GS Geschäftsverwaltung <geschaeftsverwaltung@eda.admin.ch>; _EFD-Ämterkonsultationen <aemterkonsultationen@gs-efd.admin.ch>; _EFV-Bundesratsgeschäfte <bundesratsgeschaeft@efv.admin.ch>; _GSEDI-Aemterkonsultation-Vorstoss <Aemterkonsultation-Vorstoss@gs-edi.admin.ch>; _GS-EJPD-Dok <dok@gs-ejpd.admin.ch>; _GS-VBS-Aemterkonsultationen <aemterkonsultationen@gs-vbs.admin.ch>; _GS-WBF-Kanzlei <kanzlei@gs-wbf.admin.ch>; _SECO-GeKo Geschäftssteuerung <geko@seco.admin.ch>; _BK-Aemterkonsultationen <aemterkonsultationen@bk.admin.ch>; _EPA-Gever <gever@epa.admin.ch>; _GS-UVEK-Registatur <registatur@gs-uvek.admin.ch>; _BWO-Ämterkonsultationen <aemterkonsultationen@bwo.admin.ch>

Cc: [REDACTED] ESTV [REDACTED]@estv.admin.ch>; Baumer Fabian ESTV <fabian.baumer@estv.admin.ch>; Bertschy Marc ESTV <marc.bertschy@estv.admin.ch>; Grosjean Claude ESTV <claud.grosjean@estv.admin.ch>; Lehmann Patrick ESTV <patrick.lehmann@estv.admin.ch>; Gante Christine ESTV <christine.gante-gussmann@estv.admin.ch>; [REDACTED] [REDACTED]@estv.admin.ch>; _ESTV-Media <media@estv.admin.ch>

Betreff: Ämterkonsultation: Inkraftsetzung des Bundesbeschlusses über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften sowie des Bundesgesetzes über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Beilage erhalten Sie den Entwurf zum rubrizierten Antrag an den Bundesrat. Wir bitten Sie um Stellungnahme im Rahmen der Ämterkonsultation bis am **Mittwoch, 18. März 2026**

Bitte richten Sie Ihre Stellungnahme elektronisch an:

[REDACTED] ([REDACTED] [@estv.admin.ch](mailto:[REDACTED]@estv.admin.ch); Tel. 058 [REDACTED]). Er steht Ihnen ab dem 9. März für Fragen oder zusätzliche Auskünfte gerne zur Verfügung.

Ohne Ihren Bericht bis zum genannten Zeitpunkt gehen wir davon aus, dass Sie mit dem Antrag einverstanden sind.

Vielen Dank und freundliche Grüsse

[REDACTED]

Eidgenössisches Finanzdepartement EFD

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV

Direktionsstab

Eigerstrasse 65, 3003 Bern

Tel. +41 58 [REDACTED]

[REDACTED] [@estv.admin.ch](mailto:[REDACTED]@estv.admin.ch)

www.estv.admin.ch



CH-3003 Bern, ESTV, STP

per E-Mail

Ruedi Studer
Blick
Medienzentrum, Bundesgasse 8-12
3003 Bern

ruedi.studer@ringier.ch

Ansprechperson	Patrick M. Gerber
Telefon	+41 58 462 44 58
Adresse	Schwarztorstrasse 50 3003 Bern
E-Mail	patrick.gerber@estv.admin.ch
Internet	www.estv.admin.ch

Bern, 15. April 2026

Einsichtsgesuch nach Öffentlichkeitsgesetz (BGÖ)

Sehr geehrter Herr Studer

Wir beziehen uns auf Ihr BGÖ-Zugangsgesuch vom 2. April 2026 betreffend das Inkraftsetzungsverfahren des Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung per 1. Januar 2029.

Sie ersuchen darin um Einsicht in «die dazugehörigen Aussprachepapiere (Entwürfe/definitive Fassung), Anträge und allfällige Ämterkonsultation (samt Stellungnahmen)».

Gerne stellen wir Ihnen dazu folgende Unterlagen zu:

1. E-Mail der ESTV vom 27. Februar 2026 zur Eröffnung der Ämterkonsultation
 - 1.1. Entwurf des Bundesratsantrages (Anhang zur E-Mail)
 - 1.2. Entwurf des Bundesratsbeschlusses (Anhang zur E-Mail)
2. Stellungnahme des Bundesamtes für Wohnungswesens vom 12. März 2026
3. Stellungnahme der Bundeskanzlei vom 16. März 2026

Ein Aussprachepapier gab es nicht. Die Entwürfe entsprechen der Fassung, welche die ESTV dem EFD übermittelte. Die definitiven Fassungen des Bundesratsantrages und des Bundesratesbeschlusses können wir Ihnen aufgrund der Regelung in [Artikel 8 Absatz 1 BGÖ](#) nicht zugänglich machen.

In den Dokumenten wurden die Namen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die keine Führungsfunktion ausüben, geschwärzt (gemäss der [Akttenotiz des BJ vom 20. Februar 2025 \[Ziffer 6\]](#)).

Wir hoffen, dass Ihnen diese Unterlagen behilflich sind und stehen Ihnen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Sollten Sie mit der vorliegenden Zugangsgewährung bzw. -verweigerung nicht einverstanden sein, können Sie gestützt auf [Artikel 13 Absatz 1 Buchstabe a BGO](#) einen entsprechenden Schlichtungsantrag stellen. Dieser ist dem EDÖB, Feldeggweg 1, 3003 Bern schriftlich innert 20 Tagen nach Empfang dieser Stellungnahme einzureichen.

Freundliche Grüsse

Patrick M. Gerber
Projektleiter steuerpolitische Geschäfte