



*Entwurf*

# Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

vom ...

---

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,*  
nach Einsicht in den Bericht der Kommission für Wirtschaft und Abgaben  
des Ständerates vom 27. Mai 2021<sup>1</sup>  
und in die Stellungnahme des Bundesrates vom ...<sup>2</sup>,  
*beschliesst:*

I

Die nachstehenden Erlasse werden wie folgt geändert:

## **1. Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990<sup>3</sup> über die direkte Bundessteuer**

*Art. 14 Abs. 3 Bst. b*

<sup>3</sup> Die Steuer wird nach den jährlichen, in der Bemessungsperiode im In- und Ausland entstandenen Lebenshaltungskosten der steuerpflichtigen Person und der von ihr unterhaltenen Personen, mindestens aber nach dem höchsten der folgenden Beträge bemessen:

- b. für Steuerpflichtige mit eigenem Haushalt: dem Siebenfachen des jährlichen Mietzinses oder des unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse festgelegten Mietwerts;

<sup>1</sup> BBl 2021 1631

<sup>2</sup> Wird im Bundesblatt später veröffentlicht.

<sup>3</sup> SR 642.11

*Art. 21 Abs. 1 Bst. b und 2*

<sup>1</sup> Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere:

- b. der Mietwert von Zweitliegenschaften oder Zweitliegenschaftsteilen, die der steuerpflichtigen Person aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen (selbstgenutzte Zweitliegenschaften);

<sup>2</sup> Die Festlegung des Mietwerts von selbstgenutzten Zweitliegenschaften erfolgt unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse.

*Art. 25*

Zur Ermittlung des Reineinkommens werden von den gesamten steuerbaren Einkünften die Aufwendungen und allgemeinen Abzüge nach den Artikeln 26–33b abgezogen.

*Art. 32*

<sup>1</sup> Bei beweglichem Privatvermögen können die Kosten der Verwaltung durch Dritte und die weder rückforderbaren noch anrechenbaren ausländischen Quellensteuern abgezogen werden.

<sup>2</sup> Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.

*Art. 32a*      Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete  
oder verpachtete Liegenschaften

<sup>1</sup> Bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften sowie 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.

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

*Art. 33 Abs. 1 Bst. a*

<sup>1</sup> Von den Einkünften werden abgezogen:

- a. *Aufgehoben*

*Minderheit (Ettlin Erich, Germann, Hegglin Peter, Reichmuth)*

*Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz*

<sup>1</sup> *Von den Einkünften werden abgezogen:*

- a. *die privaten Schuldzinsen im Umfang von 70 Prozent der nach den Artikeln 20, 20a und 21 steuerbaren Vermögenserträge. ...*

*Art. 33a*            *Schuldzinsen bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften*

<sup>1</sup> *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.*

<sup>2</sup> *In den nachfolgenden Steuerjahren vermindert sich der maximal abziehbare Betrag jährlich um 10 Prozent des Höchstbetrags nach Absatz 1.*

<sup>3</sup> *Wird die Liegenschaft veräussert oder anders genutzt, so entfällt die Abzugsmöglichkeit ab dem ersten Steuerjahr nach der Veräusserung oder Nutzungsänderung. Erwirbt die steuerpflichtige Person innert angemessener Frist eine gleichgenutzte Ersatzliegenschaft in der Schweiz, so richtet sich die Abzugsmöglichkeit ab dem Jahr des Erwerbs der Liegenschaft für die verbleibenden Steuerjahre nach Absatz 2.*

*Minderheit (Ettlin Erich, Germann, Hegglin Peter, Reichmuth)*

*Art. 33a*            *Schuldzinsen bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften*

<sup>1</sup> *Steuerpflichtige, die erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erwerben, können im ersten Steuerjahr nach dem Erwerb zusätzlich zum Abzug nach Artikel 33 Absatz 1 Buchstabe a erster Satz 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.*

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

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

<sup>4</sup> *Wird die Liegenschaft veräussert oder anders genutzt, so entfällt die Abzugsmöglichkeit ab dem ersten Steuerjahr nach der Veräusserung oder Nutzungsänderung.*

*Erwirbt die steuerpflichtige Person innert angemessener Frist eine gleichgenutzte Ersatzliegenschaft in der Schweiz, so richtet sich die Abzugsmöglichkeit ab dem Jahr des Erwerbs der Liegenschaft für die verbleibenden Steuerjahre nach Absatz 3.*

*Art. 33b*

*Bisheriger Art. 33a*

*Art. 205g* Übergangsbestimmung zur Änderung vom ...

Für Steuerpflichtige, die höchstens zehn Jahre vor dem Inkrafttreten der Änderung vom ... erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erworben haben, gilt Artikel 33a für die nach dem Inkrafttreten verbleibenden Steuerjahre.

## **2. Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990<sup>4</sup> über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden**

*Art. 7 Abs. 1 erster Satz*

<sup>1</sup> Der Einkommenssteuer unterliegen alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte, insbesondere solche aus unselbstständiger und selbstständiger Erwerbstätigkeit, aus Vermögensertrag, eingeschlossen die Eigennutzung von Zweitliegenschaften oder Zweitliegenschaftsteilen (selbstgenutzte Zweitliegenschaften), aus Vorsorgeeinrichtungen sowie aus Leibrenten. ...

*Art. 9 Abs. 2 Bst. a*

<sup>2</sup> Allgemeine Abzüge sind:

a. *Aufgehoben*

*Minderheit (Ettlin Erich, Germann, Hegglin Peter, Reichmuth)*

*Art. 9 Abs. 2 Bst. a*

<sup>2</sup> *Allgemeine Abzüge sind:*

a. *die privaten Schuldzinsen im Umfang von 70 Prozent der nach den Artikeln 7 und 7a steuerbaren Vermögenserträge;*

*Art. 9 Abs. 3 und 3bis*

<sup>3</sup> Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Kantone Abzüge für Denkmalpflege vorsehen. Abziehbar sind die nicht durch Subventionen gedeckten Kosten

<sup>4</sup> SR 642.14

denkmalpflegerischer Arbeiten, sofern der Steuerpflichtige solche Massnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin, vorgenommen hat.

<sup>3bis</sup> *Aufgehoben*

*Art. 9a* Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften

<sup>1</sup> Bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften sowie 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.

<sup>2</sup> Die Kantone können die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau zum Abzug zulassen.

<sup>3</sup> Die Kosten nach Absatz 2 sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der Steuerperiode, in der sie angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

*Art. 9b* Selbstbewohnte Liegenschaften

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> In den nachfolgenden Steuerjahren vermindert sich der maximal abziehbare Betrag jährlich um 10 Prozent des Höchstbetrags nach Absatz 1.

<sup>3</sup> Wird die Liegenschaft veräussert oder anders genutzt, so entfällt die Abzugsmöglichkeit ab dem ersten Steuerjahr nach der Veräusserung oder Nutzungsänderung. Erwirbt die steuerpflichtige Person innert angemessener Frist eine gleichgenutzte Ersatzliegenschaft in der Schweiz, so richtet sich die Abzugsmöglichkeit ab dem Jahr des Erwerbs der Liegenschaft für die verbleibenden Steuerjahre nach Absatz 2.

<sup>4</sup> Artikel 9a Absätze 2 und 3 gilt sinngemäss.

*Minderheit (Ettlin Erich, Germann, Hegglin Peter, Reichmuth)*

*Art. 9b* Selbstbewohnte Liegenschaften

<sup>1</sup> *Steuerpflichtige, die erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erwerben, können im ersten Steuerjahr nach dem Erwerb*

*zusätzlich zum Abzug nach Artikel 9 Absatz 2 Buchstabe a 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.*

<sup>2</sup> *Dieser Abzug ist nur so weit zulässig, als die Schuldzinsen nicht bereits nach Artikel 9 Absatz 2 Buchstabe a berücksichtigt worden sind.*

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

<sup>4</sup> *Wird die Liegenschaft veräussert oder anders genutzt, so entfällt die Abzugsmöglichkeit ab dem ersten Steuerjahr nach der Veräusserung oder Nutzungsänderung. Erwirbt die steuerpflichtige Person innert angemessener Frist eine gleichgenutzte Ersatzliegenschaft in der Schweiz, so richtet sich die Abzugsmöglichkeit ab dem Jahr des Erwerbs der Liegenschaft für die verbleibenden Steuerjahre nach Absatz 3.*

<sup>5</sup> *Artikel 9a Absätze 2 und 3 gilt sinngemäss.*

*Art. 12 Abs. 3 Bst. e*

<sup>3</sup> Die Besteuerung wird aufgeschoben bei:

- e. *Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstbewohnten Liegenschaft, soweit er dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.*

*Art. 72y<sup>5</sup> Anpassung der kantonalen Gesetzgebung an die Änderung vom ...*

<sup>1</sup> Die Kantone passen ihre Gesetzgebung auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung vom ... den Artikeln 7 Absatz 1 erster Satz, 9 Absätze 2 Buchstabe a, 3 und 3<sup>bis</sup>, 9a, 9b und 12 Absatz 3 Buchstabe e an.

<sup>2</sup> Nach dem Inkrafttreten der Änderung finden die in Absatz 1 genannten Bestimmungen direkt Anwendung, wenn ihnen das kantonale Steuerrecht widerspricht. In diesem Fall erlässt die Kantonsregierung die erforderlichen vorläufigen Vorschriften.

*Art. 78h Übergangsbestimmungen zur Änderung vom ...*

<sup>1</sup> Für Steuerpflichtige, die höchstens zehn Jahre vor dem Inkrafttreten der Änderung vom ... erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erworben haben, gilt Artikel 9b Absätze 1–4 für die nach dem Inkrafttreten verbleibenden Steuerjahre.

<sup>5</sup> Der endgültige Buchstabe dieser Bestimmung wird im Hinblick auf das Inkrafttreten von der Bundeskanzlei festgelegt.

*Minderheit (Ettlin Erich, Germann, Hegglin Peter, Reichmuth)*

<sup>1</sup> Für Steuerpflichtige, die höchstens zehn Jahre vor dem Inkrafttreten der Änderung vom ... erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erworben haben, gilt Artikel 9b Absätze 1–5 für die nach dem Inkrafttreten verbleibenden Steuerjahre.

<sup>2</sup> Bis die Ziele von Artikel 3 Absatz 1 des Bundesgesetzes über die Verminderung von Treibhausgasemissionen (CO<sub>2</sub>-Gesetz) vom 25. September 2020 erreicht sind, können die Kantone Abzüge für Energiesparen und Umweltschutz vorsehen. Dabei gilt folgende Regelung: Bei den Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bestimmt das Eidgenössische Finanzdepartement in Zusammenarbeit mit den Kantonen, welche dieser Aufwendungen geltend gemacht werden können.

<sup>3</sup> Die Kosten nach Absatz 2 sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der Steuerperiode, in der sie angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

### **3. Bundesgesetz vom 6. Oktober 2006<sup>6</sup> über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung**

*Art. 9 Abs. 5 Bst. e*

<sup>5</sup> Der Bundesrat bestimmt:

- e. die Pauschale für die Nebenkosten bei einer Liegenschaft, die von der Person bewohnt wird, die an der Liegenschaft Eigentum, Nutzniessung oder ein Wohnrecht hat;

*Art. 10 Abs. 1 Bst. c und 3 Bst. b*

<sup>1</sup> Bei Personen, die nicht dauernd oder nicht länger als drei Monate in einem Heim oder Spital leben (zu Hause lebende Personen), werden als Ausgaben anerkannt:

- c. die vom Bundesrat nach Artikel 9 Absatz 5 Buchstabe e bestimmte Pauschale für die Nebenkosten bei Personen, die eine Liegenschaft bewohnen, an der sie oder eine andere Person, die in die Berechnung der Ergänzungsleistung eingeschlossen ist, das Eigentum, die Nutzniessung oder ein Wohnrecht haben.

<sup>3</sup> Bei allen Personen werden zudem als Ausgaben anerkannt:

- b. Gebäudeunterhaltskosten und Hypothekarzinsen bis zur Höhe des Bruttoertrags der Liegenschaft; bei Personen, die eine Liegenschaft bewohnen, an der sie oder eine andere Person, die in die Berechnung der Ergänzungsleistung eingeschlossen ist, das Eigentum, die Nutzniessung oder ein Wohnrecht haben, entspricht der Bruttoertrag den Mietzinsausgaben für zwei im gleichen Haushalt lebende Personen nach Absatz 1 Buchstabe b;

<sup>6</sup> SR 831.30

*Art. 11 Abs. 1 Bst. b und 3 Bst. h*

<sup>1</sup> Als Einnahmen werden angerechnet:

- b. Einkünfte aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen; Einkünfte aus Liegenschaften werden nur angerechnet, wenn die Bezügerin oder der Bezüger oder eine andere Person, die in die Berechnung der Ergänzungsleistung eingeschlossen ist, die Liegenschaft nicht selbst bewohnt;

<sup>3</sup> Nicht angerechnet werden:

- h. der Mietwert der Liegenschaft bei Personen, die eine Liegenschaft bewohnen, an der sie oder eine andere Person, die in die Berechnung der Ergänzungsleistung eingeschlossen ist, das Eigentum, die Nutzniessung oder ein Wohnrecht haben.

#### **4. Bundesgesetz vom 19. Juni 2020<sup>7</sup> über Überbrückungsleistungen für ältere Arbeitslose**

*Art. 9 Abs. 1 Bst. c und e*

<sup>1</sup> Als Ausgaben werden anerkannt:

- c. die vom Bundesrat nach Artikel 11 Buchstabe d bestimmte Pauschale für die Nebenkosten bei Personen, die eine Liegenschaft bewohnen, an der sie oder eine andere Person, die in die Berechnung der Überbrückungsleistung eingeschlossen ist, das Eigentum, die Nutzniessung oder ein Wohnrecht haben;
- e. Gebäudeunterhaltskosten und Hypothekarzinsen bis zur Höhe des Bruttoertrags der Liegenschaft; bei Personen, die eine Liegenschaft bewohnen, an der sie oder eine andere Person, die in die Berechnung der Überbrückungsleistung eingeschlossen ist, das Eigentum, die Nutzniessung oder ein Wohnrecht haben, entspricht der Bruttoertrag den Mietzinsausgaben für zwei im gleichen Haushalt lebende Personen nach Buchstabe b;

*Art. 10 Abs. 1 Bst. b und 2 Bst. e*

<sup>1</sup> Als Einnahmen werden angerechnet:

- b. Einkünfte aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen; Einkünfte aus Liegenschaften werden nur angerechnet, wenn die Bezügerin oder der Bezüger oder eine andere Person, die in die Berechnung der Überbrückungsleistung eingeschlossen ist, die Liegenschaft nicht selbst bewohnt;

<sup>2</sup> Nicht angerechnet werden:

- e. der Mietwert der Liegenschaft bei Personen, die eine Liegenschaft bewohnen, an der sie oder eine andere Person, die in die Berechnung der Überbrückungsleistung eingeschlossen ist, das Eigentum, die Nutzniessung oder ein Wohnrecht haben.

<sup>7</sup> SR 837.2



*Art. 11 Bst. d*

Der Bundesrat bestimmt:

- d. die Pauschale für die Nebenkosten bei einer Liegenschaft, die von der Person bewohnt wird, die an der Liegenschaft Eigentum, Nutzniessung oder ein Wohnrecht hat;

II

<sup>1</sup> Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

<sup>2</sup> Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

