

Einfache Anfrage Sulzer-Wil vom 27. März 2025

Wie viel wird die Abschaffung des Eigenmietwerts den Kanton St.Gallen kosten?

Antwort der Regierung vom 12. August 2025

Dario Sulzer-Wil nimmt in seiner Einfachen Anfrage vom 27. März 2025 Bezug auf die eidgenössische Abstimmung vom 28. September 2025, welche die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung zum Gegenstand hat. Er erkundigt sich nach den finanziellen Auswirkungen, sollte es zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung kommen.

Die Regierung beantwortet die einzelnen Fragen wie folgt:

1. *Wie hoch werden die potenziellen Steuerausfälle für die Kantons-/Gemeindefinanzen geschätzt?*

Gemäss einer vom Kantonalen Steueramt zusammen mit der Fachstelle für Statistik auf der Grundlage der Steuerdaten des Jahrs 2022 vorgenommenen Schätzung ist für den Kanton von Steuerausfällen zwischen 16 Mio. und 21,5 Mio. Franken auszugehen. Die Ausfälle der politischen Gemeinden dürften sich im ähnlichen Rahmen bewegen, da für das Jahr 2022 das gewogene Mittel der Gemeindesteuerfüsse (112,55 Prozent) in etwa dem Kantonssteuerniveau (110 Prozent) entsprach. Hinzu kommen Mindereinnahmen bei der direkten Bundessteuer, von welcher der Kanton 21,2 Prozent als Bezugsprovision erhält. Entsprechende Schätzungen unter Verwendung der Steuerdaten des Jahrs 2021 bzw. 2020 führen zu ähnlichen Resultaten.

Die vorgenommene Schätzung und die Bandbreite derselben sind mit Vorsicht zu geniessen. Eine (einigermassen) verlässliche Ausfallsberechnung setzte längere Zeit und den Einsatz erheblicher Ressourcen voraus. Der Grund liegt darin, dass die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung in der von den eidgenössischen Räten beschlossenen Form erhebliche Auswirkungen auf die Steuerauscheidungen hat. Eine Steuerauscheidung ist vorzunehmen, wenn Personen einen steuerlichen Bezug zu mehreren Orten haben, wie das etwa bei Zweitwohnungsbesitzenden der Fall ist. Es greift zu kurz, wenn in Steuerauscheidungsfällen mit Liegenschaften nur die Erträge aus der Eigennutzung von Liegenschaften und die Abzüge für Unterhaltskosten sowie Schuldzinsen ausgeklammert und daraufhin die Einkommenssteuern neu berechnet werden. Die Steuerauscheidungen werden bei einer Annahme der Vorlage komplett anders ausfallen – umso mehr, als Erträge aus vermieteten oder verpachteten Liegenschaften steuerbar und Unterhaltskosten für solche Liegenschaften abzugsfähig bleiben; zudem sind Schuldzinsen nur noch beschränkt abzugsfähig, wobei für Ersterwerbende ein auf zehn Jahre beschränkter (zusätzlicher) Schuldzinsenabzug vorgesehen ist.

Bei der Schätzung wurde so vorgegangen, dass in einem ersten Schritt nur Fälle *ohne Steuerauscheidung* und mit einer selbstgenutzten Liegenschaft oder nur einem Schuldzinsenabzug beigezogen wurden. Dies trifft auf 103'367 Veranlagungen aus einem Total von 315'360 auswertbaren Veranlagungen für das Jahr 2022 zu. Bei diesen Fällen wurden jeweils der Eigenmietwert und die Abzüge für Unterhaltskosten sowie Schuldzinsen ausgeklammert und dann den anhand der angepassten Bemessungsgrundlage errechneten Steuern die Steuerlast aufgrund der definitiven Veranlagung gegenübergestellt.

Daraus resultiert für den Kanton ein Steuerausfall von rund 10,7 Mio. Franken; dies scheint eine einigermaßen verlässliche Grösse zu sein. Davon ausgehend wurde in einem zweiten Schritt der Steuerausfall für Fälle von selbstgenutzten Liegenschaften *mit Steuerauscheidung* geschätzt, ohne eine Neuberechnung der entsprechenden Veranlagungen vorzunehmen. Diese umfassen im Jahr 2022 insgesamt 52'530 Veranlagungen, was rund der Hälfte der entsprechenden Veranlagungen ohne Steuerauscheidung (103'367) entspricht. Unter der Annahme, dass sich die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung in den beiden Konstellationen über sämtliche Veranlagungen hinweg ungefähr gleich auswirkt, ist für die Fälle mit selbstgenutzten Liegenschaften und Steuerauscheidung von einem Steuerausfall von rund 5,3 Mio. Franken auszugehen. Dieses Vorgehen, das dem errechneten Minimalausfall für den Kanton von 16 Mio. Franken zu Grunde liegt, lässt jedoch ausser Acht, dass das durchschnittliche steuerbare Einkommen in solchen Fällen wesentlich höher ist als bei einer Veranlagung ohne Steuerauscheidung. So beläuft sich das aggregierte steuerbare Einkommen aller Veranlagungen mit Steuerauscheidung auf rund 6,2 Mrd. Franken, während es bei den Veranlagungen ohne Steuerauscheidungen rund 7,8 Mrd. Franken beträgt. Im Regelfall weisen somit Liegenschaftseigentümer mit steuerlichem Bezug zu mehreren Orten eine wesentlich höhere Steuerkraft auf. Demgemäss führt die Abschaffung der Eigenmietbesteuerung bei ihnen insgesamt aber auch zu einer deutlich höheren Entlastung. Das rechtfertigt, für die Fälle von selbstgenutzten Liegenschaften mit Steuerauscheidung eher von einem höheren Steuerausfall als 5,3 Mio. Franken auszugehen. Die Höhe ist aber schwierig abzuschätzen. Für das obere Ende der Bandbreite des eingangs bezifferten Steuerausfalls für den Kanton von 21,5 Mio. Franken wurde von einer Verdoppelung der Mindereinnahmen ausgegangen, die für die Fälle mit selbstgenutzten Liegenschaften ohne Steuerauscheidung errechnet wurden. Das erscheint hoch. Letztlich muss aber auch berücksichtigt werden, dass in der Referendumsvorlage ein Ersterwerberabzug vorgesehen ist, dessen finanzielle Auswirkungen sich aufgrund der vorhandenen Daten auch nicht genau bestimmen lassen. Dieselbe Berechnungsmethode kann für die politischen Gemeinden angewendet werden, was für sie – unter Berücksichtigung des gegenüber dem Kantonssteuerfuss (110 Prozent) leicht höheren gewogenen Mittels der Gemeindesteuerfüsse (112,55 Prozent) – zu geschätzten Ausfällen in der Bandbreite zwischen 16,4 Mio. und 21,9 Mio. Franken führt.

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

Eine Erhöhung des Kantonsteuerfusses um einen Prozentpunkt führt zu Mehreinnahmen von rund 15 Mio. Franken, wovon 12,1 Mio. Franken auf die Einkommens- und Vermögenssteuern entfallen; die restlichen 2,1 Mio. Franken resultieren aus den Grundstückgewinnsteuern sowie den Gewinn- und Kapitalsteuern. Sollen die Mindereinnahmen für den Kanton aus der Abschaffung der Eigenmietbesteuerung durch eine Steuerfusserhöhung kompensiert werden, müsste der Steuerfuss um 1 bis 2 Prozentpunkte erhöht werden. Dies hätte natürlich Belastungsverschiebungen zwischen den Steuerpflichtigen zur Folge.