

1 Der Eigenmietwert

In der Schweiz wird selbst genutztes Wohneigentum verfassungsmässig gefördert ([Artikel 108](#) der Bundesverfassung). Steuerlich äussert sich dies beispielsweise über diverse Abzüge von [Grundstückskosten](#). Im Gegenzug unterliegt die Eigennutzung von Grundstücken (das Wohnhaus oder die Eigentumswohnung) seit 1940 mit dem sogenannten «Eigenmietwert» der Einkommenssteuer. [Die Eigenmietwertbesteuerung soll primär die steuerliche Gleichbehandlung zwischen Mieterinnen](#) (Mietzinsen sind Teil der privaten Lebenshaltungskosten und bei der Einkommenssteuer nicht abziehbar) und Eigenheimbesitzerinnen (welchen die erwähnten steuerlichen Abzugsmöglichkeiten offenstehen) sicherstellen.

Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat zur Thematik eine aufschlussreiche Broschüre [«Besteuerung der Eigenmietwerte»](#) mit weitergehenden Informationen veröffentlicht.

In der Höhe orientiert sich der Eigenmietwert am Mietzins, der bei einer Fremdvermietung für ein Grundstück verlangt werden kann. Laut Rechtsprechung des Bundesgerichts muss aus Verfassungsgründen der Eigenmietwert bei der Kantons- und Gemeindesteuer mindestens 60 % der Marktmiete – bzw. bei der direkten Bundessteuer mindestens 70 % der Marktmiete – betragen. Der Eigenmietwert liegt also regelmässig unter der Marktmiete.

2 Was soll der «Systemwechsel» bewirken?

Der Eigenmietwert wird teilweise als «fiktives Einkommen» in der Bevölkerung abgelehnt und seit Jahrzehnten politisch diskutiert. Das Bundesparlament hat am 20. Dezember 2024 eine Gesetzesvorlage der vorberatenden Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates zur Abschaffung des Eigenmietwertes (nach drei Detailberatungen und einer Einigungskonferenz) angenommen. Als Ergebnis soll der Eigenmietwert nun komplett abgeschafft werden. Um die steuerliche Gleichbehandlung von Mieterin und Eigentümerin aufrecht zu erhalten, sollen im Gegenzug auch der Schuldzinsenabzug und die Abziehbarkeit von Grundstückskosten stark eingeschränkt werden. Bei der direkten Bundessteuer wären nur noch gerade Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten steuerlich abziehbar, während die Kantone nach wie vor auch Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau für abziehbar erklären können. Unterhaltskosten wären weder bei den Kantons- und Gemeindesteuern noch bei der direkten Bundessteuer abziehbar.

Zu den Eckwerten im Detail und der parlamentarischen Diskussion vgl.

[Wohneigentumsbesteuerung](#).

3 Über was wird am 28. September 2025 abgestimmt?

Für den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung wurden auf Bundesebene zwei inhaltlich zusammenhängende parlamentarische Initiativen diskutiert:

- [17.400. | Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. | Geschäft | Das Schweizer Parlament](#) sieht die Abschaffung des Eigenmietwertes mit den in Ziffer 2 genannten Konsequenzen vor.
- [22.454. | Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften | Geschäft | Das Schweizer Parlament](#) bzw. der [BBl 2025 17 - Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften | Fedlex](#) sieht eine Ergänzung der Grundsätze der Besteuerung in der Bundesverfassung mit einem neuen Art. 127 Abs. 2bis vor:

i Die Kantone können bei Liegenschaftssteuern auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften in den Schranken der Bundesgesetzgebung von den Grundsätzen nach Absatz 2 abweichen, *sofern der Mietwert von selbstgenutzten Zweitliegenschaften vom Bund und von den Kantonen nicht besteuert wird.*

Damit soll den Kantonen die Möglichkeit eingeräumt werden, selbstbewohnte Zweitliegenschaften im Falle einer Abschaffung des Eigenmietwertes höher zu besteuern, um erwartete Steuerausfälle (teilweise) zu kompensieren.

Änderungen der Bundesverfassung unterliegen dem obligatorischen Referendum. Über den Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern wird deshalb am 28. September 2025 abgestimmt (vgl. [Abstimmungsvorlagen für den 28. September 2025](#)).

Mit der **Abstimmung** steht und fällt aber **der gesamte Systemwechsel**, denn die Vorlage zum Systemwechsel ist an die Verfassungsänderung geknüpft.

4 Haltung des Kantons Bern im Rahmen der Vernehmlassung

Wie üblich konnte der Kanton Bern seine Einschätzung zum geplanten Vorgehen im Rahmen der Vernehmlassung einbringen.

Zum Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung hat sich der Regierungsrat in seiner [Stellungnahme vom 19. Juni 2019](#) generell kritisch geäußert. Er erachtete das aktuelle Modell der Eigenmietwertbesteuerung als besser geeignet, steuerliche Gleichbehandlung mit Mieterinnen und Mietern zu erreichen als die Vorlage der WAK-S. Zudem kritisierte er, dass doch noch gewisse Grundstückskosten von den Kantonen für abziehbar erklärt werden können (Energiesparmassnahmen und Umweltschutz) und ein neuer, komplizierter Abzug für «Ersterwerber» sogar noch dazukomme. Er konstatierte: «Soll tatsächlich ein Systemwechsel vorgenommen werden, wäre aus unserer Sicht eine konsequentere und in der Praxis einfacher zu handhabende Lösung anzustreben.»

Zum Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften hat er sich in seiner [Stellungnahme vom 28. Februar 2024](#) wie folgt geäußert:

 *«Zusammenfassend verschliesst sich der Regierungsrat der neuen fakultativen Regelung nicht und er würde wohl auch im Kanton Bern die Einführung einer höheren Liegenschaftssteuer für Zweitwohnungen zumindest prüfen. Wie ausgeführt ist es aber fraglich, ob der geringe Handlungsbedarf und der unsichere und doch eher bescheidene zusätzliche finanzielle Spielraum Verfassungsänderungen bei allen betroffenen Gemeinwesen rechtfertigt.»*

Er hinterfragte damit den komplexen Prozess inklusive Verfassungsänderung auf Stufe Bund und voraussichtlich auf Stufe Kanton (somit potenziell 26 Verfassungsänderungen zusätzlich), wenn schlussendlich einzig eine doppelte Liegenschaftssteuer für Zweitliegenschaften und damit einige wenige Millionen Mehreinnahmen resultieren. Zudem befürchtete er eine Aushöhlung der Besteuerungsgrundsätzen, wenn für vergleichsweise unbedeutende Themen Ausnahmen geschaffen werden.

Zu den schlussendlich vom Bundesparlament beschlossenen und bereinigten Vorlagen hat der Regierungsrat wie üblich nicht mehr Stellung genommen.

5 Betroffenheit des Kantons Bern

5.1 Vorgaben für die Kantone und verbleibende Spielräume

Hierzu wird auf die Antworten des Regierungsrates zur Interpellation 018-2025, Rappa (Die Mitte, Burgdorf) [Kantonale Umsetzung der Abschaffung des Eigenmietwerts mit neuer Objektsteuer](#) verwiesen.

Zusammengefasst wäre es für den Kanton Bern **zwingend**

- den Eigenmietwert auf allen Grundstücken abzuschaffen;
- den Abzug für Schuldzinsen zu beschränken und einen besonderen Abzug für erstmals erworbene selbstbewohnte Liegenschaften einzuführen;
- den Abzug für [Liegenschaftsunterhalt](#) aufzuheben.

In der **Kompetenz des Kantons Bern** wäre

- die Einführung einer höheren Liegenschaftssteuer bzw. die Möglichkeit für die Gemeinden vorzusehen;
- die Beibehaltung (oder Abschaffung) der Abzüge für [Investitionskosten, die dem Energiesparen und Umweltschutz dienen](#) und [Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau](#).

5.2 Finanzielle Auswirkungen

Hierzu wird auf die Antworten des Regierungsrates zur Interpellation 088-2025, Jordi (SP, Bern) [Wie viel wird die Abschaffung des Eigenmietwerts den Kanton Bern kosten?](#) verwiesen.

Zusammengefasst führt der Systemwechsel zu Mindereinnahmen für Kanton und Gemeinden von gesamthaft rund 167 Millionen Franken. Die Mindereinnahmen betragen rund die Hälfte für Kanton und Gemeinden (87 Millionen Franken), sofern die Abzüge für Investitionskosten, die dem Energiesparen und Umweltschutz dienen und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau abgeschafft werden.

Mit dem Bundesbeschluss über die kantonale Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften könnten voraussichtlich primär Gemeinden mit hohem Zweitwohnungsanteil eine (teilweise) Gegenfinanzierung ihrer Ausfälle erreichen. Allerdings müsste zuerst im Kanton

und danach innerhalb der Gemeinde eine politische Mehrheit für eine zusätzliche Liegenschaftssteuer gefunden werden.

5.3 Umsetzungshorizont

Das Inkrafttreten der Vorlagen ist vom Bund noch nicht beschlossen. Da den Kantonen in der Regel eine Frist von rund zwei Jahren für die Umsetzung ins kantonale Recht eingeräumt wird und die Vorlage komplexe Anpassungen in allen Kantonen zur Folge hätte, ist ein Inkrafttreten vor 2030 unwahrscheinlich.

Fassung vom 11. Aug. 2025