



Abschaffung des Mietwerts – ein steuerlicher Wendepunkt mit vielfältigen Folgen

Liebe Mitglieder,

Am 28. September 2025 hat die Schweiz die Abschaffung des Mietwerts für Haupt- und Zweitwohnungen beschlossen. Dieses Ergebnis, das von 57,7 % der Stimmberechtigten und einer Mehrheit der Kantone gebilligt wurde, beendet ein seit mehr als acht Jahrzehnten bestehendes System und leitet eine tiefgreifende Neugestaltung der Immobilienbesteuerung ein.

Im Wallis wurde die Reform von rund 60,3 % der Stimmberechtigten abgelehnt, und die Gemeinde Val de Bagnes sprach sich mit fast 65,3 % Nein-Stimmen noch deutlicher dagegen aus. Diese Ergebnisse spiegeln die Bedenken der Tourismusregionen wider, die das steuerliche Gleichgewicht und die wirtschaftliche Attraktivität ihrer Gemeinden erhalten wollen.

Was sich konkret ändert

- Abschaffung des Mietwerts für alle von ihren Eigentümern bewohnten Wohnungen, unabhängig davon, ob es sich um einen Haupt- oder Zweitwohnsitz handelt.
- Wegfall der Abzüge für Unterhaltskosten.
- Starke Einschränkung der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen: Nur Zinsen im Zusammenhang mit dem Teil des Vermögens, der steuerbares Einkommen erzielt (z. B. vermietete Immobilien), bleiben abzugsfähig.
- Begrenzter und degressiver Abzug für Erstkäufer einer selbst genutzten Wohnung (maximal 10'000 CHF für ein Ehepaar, 5'000 CHF für eine alleinstehende Person, über zehn Jahre).
- Bei Renditeimmobilien werden die Mieteinnahmen weiterhin zum steuerbaren Einkommen hinzugerechnet, wobei die entsprechenden Unterhaltskosten und Passivzinsen anteilmässig zum Teil des Vermögens, der Mieteinnahmen generiert, abgezogen werden können.

Energetische Sanierungen und Umweltmassnahmen

Der Bundesabzug für Investitionen im Zusammenhang mit Energieeinsparungen, Umweltschutz und Abbruch wird abgeschafft. Die Kantone sind jedoch befugt, Abzüge für diese Massnahmen beizubehalten oder wieder einzuführen. Der Kanton Wallis muss sich noch zu diesem Punkt äussern, ebenso wie die Gemeinden, die durch lokale Anreize eine ergänzende Rolle spielen könnten.

Eine neue Kompetenz für die Kantone

Die Kantone haben die Möglichkeit, eine Grundsteuer auf Zweitwohnungen für den Eigenbedarf einzuführen, um einen Teil der Steuerausfälle aufgrund der Abschaffung des Mietwerts auszugleichen.

Im Wallis würde die Einführung einer solchen Steuer eine Änderung der kantonalen Gesetzgebung erfordern, die zu einer Volksabstimmung führen könnte. Diese Debatte wird voraussichtlich in den kommenden Monaten im Grossen Rat des Wallis eröffnet werden.

Eine entscheidende Phase für die Tourismusgemeinden

Für die Gemeinde Val de Bagnes, in den Zweitwohnungen eine wichtige wirtschaftliche Rolle spielen, werden die nächsten Monate entscheidend sein.

Die APCAV wird sich dafür einsetzen, dass alle künftigen kantonalen oder kommunalen Massnahmen:

- verhältnismässig bleibt und bereits gezahlte Steuern berücksichtigt,
- in einem offenen Dialog mit den Vertretern der Eigentümer entwickelt wird,
- und sich in eine kohärente Vision für die touristische und Wohnbebauung des Val de Bagnes einfügt.

Die eigentliche Arbeit beginnt jetzt

Die Abstimmung vom 28. September beendet die Debatte nicht, sondern leitet eine neue Phase ein.

Nun gilt es, die Immobilienbesteuerung fair, ausgewogen und im Einklang mit der Vitalität unserer Alpenregionen zu überdenken. Das Wallis muss ein Gleichgewicht zwischen Steuergerechtigkeit, Erhalt der Attraktivität und finanzieller Stabilität der Tourismusgemeinden finden.

Die APCAV wird die Diskussionen auf kantonaler und kommunaler Ebene aufmerksam verfolgen und dafür sorgen, dass die Stimme der Eigentümer in Verbier und im Val de Bagnes voll und ganz gehört wird.

Und nun?

Der Bundesrat wird in den kommenden Monaten das Datum für das Inkrafttreten der Reform festlegen.

Die Kantone werden eine Frist erhalten, um ihre Steuergesetzgebung anzupassen.

Die Einführung einer kantonalen Steuer auf Zweitwohnungen wird voraussichtlich Gegenstand einer Volksabstimmung sein.

Die APCAV wird ihre Mitglieder über jeden Schritt dieses Prozesses informieren.

Interview mit Nicolas Leuba in der Morgensendung von RTS

Interview mit Brigitte Borel in den Fernsehnachrichten von RTS

Mit DeepL uebersetzt / Oktober 2025 / JR