Allianz Zweitwohnungen Schweiz
Alliance Résidences Secondaires Suisse Newsletter Nr 21, November 2025

Liebe Mitglieder der Allianz,

Nun wird er also doch abgeschafft, der **Eigenmietwert**. Wie in meinem letzten Editorial geschrieben, habe ich das nicht erwartet und schon gar nicht ein Ergebnis in dieser Deutlichkeit. Eingeführt wird die neue Regelung 2028 oder später. Bitte beachten Sie, dass ein allfälliger Abzug für Liegenschaftsaufwand nur noch innerhalb dieser Frist möglich ist.

Der Souverän hat mit der beschlossenen Verfassungsänderung den Kantonen das Recht eingeräumt, eine **neue Steuer auf Zweitwohnsitzen** zu erheben. Drei Modelle sind möglich:

- **Modell A**: Kanton erhebt die Objektsteuer, seine Gemeinden haben kein eigenes Recht dazu;
- **Modell B**: Kanton verzichtet auf eigene Steuer, Gemeinden dürfen aber mit der Genehmigung des Kantons die neue Steuer einführen;
- **Model C**: Doppelschiene: der Kanton erhebt die neue Steuer und die Gemeinden dürfen zusätzlich auch eine eigene, neue Steuer einführen.

Der Ball liegt nun bei den Kantonsregierungen und deren Parlamenten. Sie haben entsprechend dem gewählten Modell, den gesetzlichen und allfälligen verfassungsrechtlichen Rahmen anzupassen.

Bei den Tourismuskantonen gehe ich davon aus, dass bis auf vielleicht eine Ausnahme, alle die neue Zweitwohnungssteuer einführen werden.

Ich empfehle unseren regionalen Vereinen, möglichst bald mit ihren Gemeinden und den örtlichen politischen Exponenten zu diesem Thema Kontakt aufzunehmen. Wie mir bekannt ist, wird in einigen Gemeinden schon rege über eine Ersatzsteuer diskutiert. Ein frühzeitiger Einbezug und Mitwirkung der Zweitheimischen sind sehr wichtig.

Die Allianz beobachtet die Entwicklung sehr genau und steht ihren Mitgliedern für Fragen zum Thema gerne zur Verfügung. **Wir bitten Sie aber auch um Rückmeldungen, was in ihren Gemeinden in Sachen neue Steuer passiert**.

An unserer nächsten Generalversammlung GV26 vom Samstag, 13. Juni 2026 in Bern werden wir vorgängig einen Workshop **Objektsteuer** abhalten.

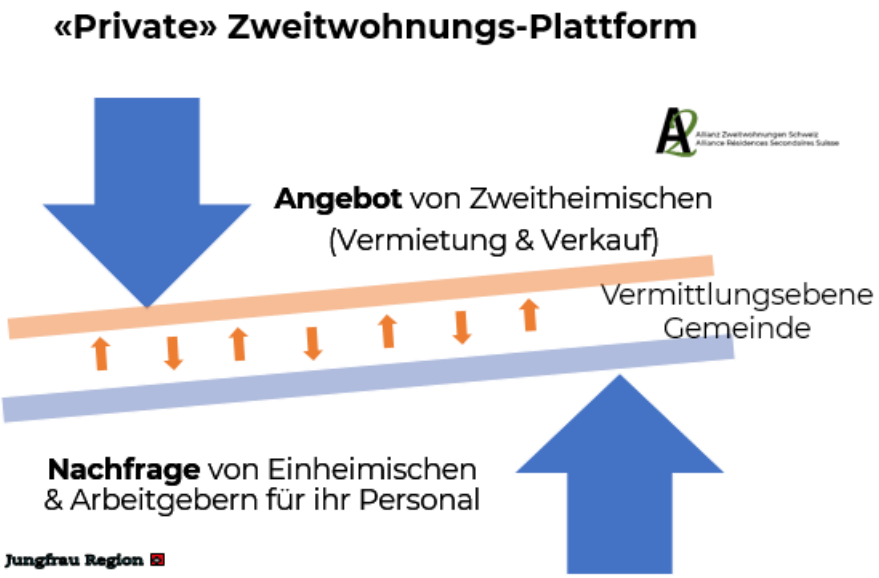
Wohnungsnot in den Tourismusgemeinden
In der Schweiz gibt es nicht nur in den Städten und Agglomerationen einen sehr angespannten Wohnungsmarkt. Bezahlbare Erstwohnungen sind auch in den touristischen Berggemeinden immer schwieriger zu finden. Und zwar für einheimische Familien und für temporäre Arbeitskräfte. Das Bundesamt für Wohnungswesen führte am vergangenen 10. November zu dieser Thematik eine Fachtagung in Interlaken durch. Es wurde nach Lösungsansätzen gesucht, wie mehr Erstwohnraum für die betroffenen Personen in den Regionen geschaffen werden könnte.

Als Vertreter der schweizerischen Zweitwohnungsbesitzenden wurde ich eingeladen am Anlass mitzuwirken. Ich wurde gefragt, ob die Zweitheimischen etwas zur Linderung der Wohnungsnot in den Destinationen beitragen könnten.
Bevor ich mich zu dieser heiklen Frage äusserte, erläuterte ich die Geschichte der Zweitwohnsitze in der Schweiz. Wichtig war mir auch der Hinweis auf den wirtschaftlichen Nutzen, den die Zweitheimischen den Tourismusorten bringen. Zweitwohnsitze haben natürlicherweise einen Einfluss auf den Wohnungsmarkt in der Destination. Für die prekäre Wohnsituation in den Feriengemeinden fühlen wir uns nicht verantwortlich. Wir helfen aber gerne, wo wir das können. Wir haben das in Blatten gesehen, wo nach dem Bergsturz im vergangenen Mai zahlreiche Zweitheimische spontan ihre Wohnungen den betroffen Einheimischen zur Verfügung gestellt haben.

Unser Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot in den Destinationen
Was wir jetzt zuerst machen werden, ist, unsere Mitglieder auf die schwierige Situation der Einheimischen und der temporären Arbeitsnehmenden bezüglich Wohnraumes in den Destinationen zu sensibilisieren. Und sie ermuntern, falls sie ihre Wohnung über kürzere oder längere Dauer nicht benötigen, sie diesem Personenkreis zu vermieten oder eventuell gar einen Verkauf zu überlegen. Damit entsprechende Angebote aus dem Kreis der Zweitheimischen nicht in den "normalen Immobilienhandel" einfliessen, wollen wir eine **Plattform schaffen, mit restriktivem Zugang** für die erwähnten Personengruppen: Einheimische und lokale Arbeitsnehmende. Der restriktive Zugang ist durch die Einwohnergemeinde sicherzustellen. Interessierte Zweitheimischen verpflichten sich, ihre Vermietungs- oder Verkaufsangebote für eine bestimmte Zeit nur auf dieser Plattform aufzuführen. Die Gemeinden überlegen sich, mit welchen Incentive wie Gebühren- und oder Steuererleichterungen z.B., sie die Zweitheimischen, die diese Plattform gebrauchen, belohnen können.

Die Projektidee

Zusammen mit der Destination "*Jungfrau Region*" und anderen interessierten Partnern werden wir beim SECO einen *Innotour* Antrag für die Finanzierung und Schaffung einer solchen Plattform stellen:



Wir bitten Sie um **Rückmeldung** zu unserem Vorhaben. Würden Sie gesetzten Falls die erwähnten Möglichkeiten der geplanten Plattform bei einer Vermietung oder einem Verkauf Ihrer Liegenschaft nutzen?

Der Vorstand der Allianz wünscht Ihnen einen guten Jahresabschluss und dankt Ihnen für Ihr Feedback zu den oben gestellten Fragen Objektsteuer in ihren Gemeinden und Projektidee Zweitwohnungsplattform für Vermietung und Verkauf.

Herzliche Grüsse

Heinrich Summermatter, Präsident Allianz Zweitwohnungen Schweiz

---

Falls Sie Fragen oder Bemerkungen haben, kontaktieren Sie uns! **Bitte stellen Sie auch sicher, dass dieser Newsletter an Ihre Vereinsmitglieder verteilt wird**!.

Redaktion
Allianz Zweitwohnungen Schweiz

➔ 13.06.26 : GV der Allianz

Impressum
Allianz Zweitwohnungen Schweiz
Alliance Résidences Secondaires Suisse
Aumattweg 15
3032 Hinterkappelen/BE
Tél 079 792 95 91
www.arss.ch
info@arss.ch