



Franken-Schock

Nachfrage im Keller

Die Aufhebung des Euro-Mindestkurses wird die Nachfrage für Zweitwohnungen erheblich dämpfen. Für Käufer (und Eigentümer) aus dem Euro-Raum, die in der Vergangenheit ein wichtiges Nachfragesegment darstellten, verteuern sich die Preise für Ferienobjekte, aber auch der Aufenthalt in diesen deutlich. Dazu kommen die Unsicherheit mit Blick auf das im Parlament hängige Zweitwohnungsgesetz und auf die erhöhte Steuertransparenz.

Das Angebot ist gegenwärtig so gross wie lange nicht: Im 4. Quartal 2014 waren gemäss einer Übersicht von Wüest & Partner fast 9000 Objekte zum Verkauf ausgeschrieben. Die kumulierten Angebotspreise für diese lagen bei 4,6 Mrd. Fr. (dst.)

macht diesen Besitzern extrem Mühe.» Lieber würden diese Eigentümer ihre Chalets verkaufen, als sie zu vermieten. Viele Ferienwohnungen seien zudem schlicht nicht für eine Vermietung eingerichtet.

Landolt findet, die Zweitwohnungsbesitzer seien mit gutem Grund der Meinung, sie würden von den Behörden vieler Ferienorte stiefmütterlich behandelt und nicht ernst genommen. «In erster Linie werden ja sie von den Massnahmen gegen kalte Betten betroffen, zu sagen haben sie aber nichts, weil sie in den Tourismusgemeinden kein Stimmrecht haben», unterstreicht Landolt.

Gebührenliste wird immer länger

Auf den ersten Blick wirken die vorgesehenen Abgaben für nicht vermietete Zweitwohnungen zwar noch erträglich. In Zermatt und in andern Orten beispielsweise ist eine Steuer von 1 bis 1,5 Promille des Katasterwertes geplant. In absoluten Zahlen ergibt dies bei einem Feriendomizil mit einem Katasterwert von 750 000 Fr. eine jährliche Belastung von 1125 Fr. Je nach Modell und Objekt müssten die Ferienwohnungsbesitzer nach Landolt aber mit höheren Kosten rechnen. Und einmal eingeführt, lässt sich daran auch schrauben.

Zu beachten aber: Die «Kalte-Betten-Abgabe» kommt zusätzlich zu allen andern Abgaben, die ein Zweitwohnungsbesitzer bereits heute zu entrichten hat. Dazu gehören die bestehenden Tourismusabgaben oder Kurtaxen, Verwaltungsgebühren sowie die üblichen Kosten für Wasser und Abwasser, für Abfallentsorgung und Schneeräumung, für den Kaminfeger. In etlichen Tourismusgemeinden gibt es zudem eine Liegenschaftsteuer, die für alle gilt.

Schliesslich versteuern die Zweitwohnungsbesitzer noch den Eigenmietwert auf dem Zweitwohnsitz als Einkommen und den Wert der Zweitliegenschaft als Vermögen. Vergünstigungen gibt es hingegen nur wenige: Besitzer von Zweitwohnungen bezahlen meist die normalen Preise für Bahnen, Schwimmbad und Sportanlagen. Die teilweise erheblichen Einheimischenrabatte werden ihnen nicht gewährt. Und schon drohen weitere fiskalische Belastungen. Im Walliser Kantonsparlament beispielsweise ist die Erhöhung des Eigenmietwertes für Zweitwohnungen von 60 auf 100% im ersten Anlauf zwar noch abgelehnt worden. Wohl kaum für ewig.

Dauergäste, zur Kasse bitte

Zwei Jahre nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative sind in einigen Walliser Gemeinden Sondersteuern für Apartmentbesitzer bereits eingeführt. Dem Beispiel werden weitere folgen. **Von Fredy Gilgen**

Schuldige gibt es gleich zwei. Verantwortlich für den Unmut der Zweitwohnungsbesitzer ist erstens das Volk und zweitens das Bundesgericht. Das Volk, weil es im Frühling 2012 überraschend die Zweitwohnungsinitiative angenommen hat, die den Anteil an Zweitwohnungen auf maximal 20 Prozent beschränken will. Das Bundesgericht, weil es die Besteuerung von «kalten Betten» in Silvaplana nach einer Einsprache ohne Wenn und Aber als rechtmässig beurteilte. Ausgerechnet dort hat die Gemeindeversammlung Ende Dezember, wenige Tage bevor sie in Kraft getreten wäre, die Notbremse gezogen und die bereits beschlossene Steuer wieder ad acta gelegt.

Anniviers als Vorreiter

Weil der neue Verfassungsartikel 75b BV explizit Platz für fiskalische Massnahmen zur Beschränkung von Zweitwohnungen lässt, werden solche in immer mehr Gemeinden diskutiert. Der Bund und die Kantone haben bisher darauf verzichtet, solche Steuern zu erheben. Schon vor dem Bundesgerichtsentscheid in Sachen Silvaplana haben mehrere Walliser

und Oberengadiner Gemeinden die Weichen für eine zusätzliche Besteuerung gestellt. Mitte Dezember hat Anniviers als erstes Gemeinwesen die Zweitwohnungstaxe definitiv eingeführt. Beschlossene Sache ist sie zudem in Bürchen, Champéry, Val-d'Illiez und Zermatt (siehe Tabelle).

Dass vor allem Gemeinden aus den Kantonen Wallis und Graubünden aktiv geworden sind, liegt auf der Hand, gibt es doch dort besonders viele Zweitwohnungen. Das Bündnerland weist die höchste Zahl an Zweitwohnungen im Land auf. Rund ein Zehntel der gesamtschweizerisch etwa 500 000 Einheiten befinden sich dort. Ähnlich viele dürften es in den Kantonen Wallis und Tessin sein.

Vordergründig dient die neue Steuer in all diesen Gemeinden nicht bloss fiskalischen Zwecken, sondern in erster Linie dem «Kampf gegen die kalten Betten». Man möchte die Auslastung der bestehenden Zweitwohnungen verbessern und so die Infrastruktur besser ausnutzen.

Im Kanton Bern erarbeiten die Behörden derzeit die rechtlichen Grundlagen für die spezifische Besteuerung von Zweitwohnungen. Laut Angaben des Amtes für Gemeinden und Raumordnung dürfte die laufende Revision des Baugesetzes 2016 in Kraft treten. Und sofern die Ermächtigung zur Erhebung einer Zweitwohnungs-Lenkungsabgabe nicht noch aus dem Gesetz gestrichen wird, dürften die ersten bernischen Gemeinden in drei Jahren die neue Steuer einführen.

In andern Ferienregionen der Schweiz haben es die Behörden nicht so eilig. Im Tessin oder in der Innerschweiz beispielsweise ist die

Zweitwohnungssteuer noch kein Thema. Schon vom Tisch ist eine solche Steuer in mehreren Bündner und Walliser Gemeinden. Die Gemeindeversammlungen haben hier – wie zuletzt in Silvaplana – ihr Veto eingelegt.

Was bei den Hauseigentümerverbänden zu etwas Erleichterung geführt hat. Diese haben den fiskalischen Eifer gegenüber den Zweitwohnungsbesitzern immer mit deutlichen Worten kritisiert. «Man will die Ferienhausbesitzer weiter schröpfen, indem man ihnen droht, sie müssten ihre Liegenschaften sonst vermieten», sagt Michael Landolt, Ressortleiter beim Schweizerischen Hauseigentümerverband (HEV). «Viele haben ihre Ferienwohnung ja mit der Absicht gekauft, sie exklusiv für sich zu benutzen, und für dieses Privileg auch teuer bezahlt. Die Vorstellung, dass andere Menschen in ihren Betten schlafen,

Zermatt ist eine der Gemeinden, in denen die Abgabe definitiv beschlossen, aber noch nicht in Kraft ist.

Steuer auf Gemeindeebene

Eingeführt	Abgelehnt
Anniviers	Bagnes (Verbier)
Bürchen	Celerina
Champéry	Crans-Montana
Val-d'Illiez	Davos
Zermatt	Flims
	Samaden
	Schuls
	Silvaplana
	Sils
	St. Moritz
	Zuoz

In Diskussion

Bellwald
Riederalp
Saas Fee

NZZ Weiter gedacht.

«Residence – Das Magazin für Wohnen und Immobilien»

«Residence» erscheint vierteljährlich und ist für den Verkauf oder die Vermietung exklusiver Immobilienangebote die beste Plattform. Das moderne, klassische Layout des Magazins und die übersichtliche Gliederung bieten den Leserinnen und Lesern einen informativen Lesegenuss am Sonntag.

Erscheinungsdatum	Anzeigenschluss
15. März	27. Februar
3. Mai	17. April
6. September	21. August
18. Oktober	2. Oktober

NZZ am Sonntag
RESIDENCE
Das Magazin für Wohnen und Immobilien



NZZ Weitere Informationen über Mediadaten, Placierungsmöglichkeiten sowie Anzeigenpreise unter www.nzzmediasolutions.ch, per E-Mail insertate@nzz.ch oder unter Telefon 044 258 16 98.