

Übergangsregelung zur Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026

(vom 12. November 2025)

Der Regierungsrat beschliesst:

I. Es wird eine Übergangsregelung zur Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026 (Weisung 2026) vom 28. August 2024 erlassen.

II. Die Übergangsregelung tritt zusammen mit der Weisung 2026 in Kraft.

III. Veröffentlichung der Übergangsregelung in der Gesetzessammlung sowie dieses Beschlusses und der Begründung im Amtsblatt.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:
Martin Neukom

Die Staatsschreiberin:
Kathrin Arioli

**Übergangsregelung
zur Weisung des Regierungsrates
an die Steuerbehörden über die Bewertung
von Liegenschaften und die Festsetzung
der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026
(Weisung 2026)**

(vom 12. November 2025)

Der Regierungsrat,

gestützt auf §§ 21 Abs. 2, 39 Abs. 3 und 4 sowie 40 des Steuergesetzes,

beschliesst:

Bis zum Inkrafttreten des Bundesgesetzes vom 20. Dezember 2024 über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (BBl 2025 23) gilt die folgende Übergangsregelung:

- Für vor Inkrafttreten der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026 (Weisung 2026) vom 28. August 2024 erstellte Liegenschaften sind keine neuen Eigenmietwerte festzusetzen. Für diese Liegenschaften gelten weiterhin die Eigenmietwerte gemäss Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 (Weisung 2009) vom 12. August 2009.
 - Für nach Inkrafttreten der Weisung 2026 erstellte Liegenschaften sind die Eigenmietwerte gemäss Weisung 2026 zu ermitteln. Auf den so ermittelten Werten ist ein Pauschalabzug von 10% vorzunehmen.
-

Begründung

Am 28. August 2024 hat der Regierungsrat die Weisung an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2026 (Weisung 2026) erlassen. Sie ersetzt ab 1. Januar 2026 die Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 (Weisung 2009) vom 12. August 2009 (LS 631.32).

An der eidgenössischen Volksabstimmung vom 28. September 2025 wurde der Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften angenommen. Als Folge davon wird auch das Bundesgesetz vom 20. Dezember 2024 über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (BBi 2025 23) in absehbarer Zeit in Kraft treten. Das Datum des Inkrafttretens wird der Bundesrat bestimmen. Ab dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung gehören die Eigenmietwerte von Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum nicht mehr zum steuerbaren Einkommen. Aufgrund des nun beschlossenen Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung ist eine vorübergehende Erhöhung der Eigenmietwerte nicht angezeigt.

Für Liegenschaften, die vor dem Inkrafttreten der Weisung 2026, also bis und mit 2025, erstellt worden sind, ist deshalb weiterhin auf die bisherigen Eigenmietwerte abzustellen. Für ab 2026 erstellte Liegenschaften liegt keine Bewertung gemäss Weisung 2009 vor. Für diese sind die Eigenmietwerte deshalb gemäss Weisung 2026 zu ermitteln. Zwecks Gleichbehandlung mit den vor 2026 erstellten Liegenschaften ist ein pauschaler Einschlag von 10% auf dem gemäss Weisung 2026 ermittelten Eigenmietwert zu gewähren. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die gemäss Weisung 2026 ermittelten Eigenmietwerte im Mittel rund 10% höher sind als die gemäss Weisung 2009 ermittelten Eigenmietwerte.

Die Vermögenssteuerwerte sind vom Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung nicht betroffen und auch nach dessen Inkrafttreten unverändert zu ermitteln. Für die Vermögenssteuerwerte rechtfertigt sich daher keine Übergangsregelung. Diese sind für sämtliche Liegenschaften somit gemäss Weisung 2026 zu ermitteln.

Auf eine Beschwerde gegen die Weisung 2026 ist das Verwaltungsgericht nicht eingetreten. Gegen diesen Entscheid des Verwaltungsgerichts ist derzeit eine Beschwerde vor Bundesgericht hängig. Wird diese Beschwerde gutgeheissen, müsste das Verwaltungsgericht auf die gegen die Weisung 2026 eingereichte Beschwerde eintreten und diese

inhaltlich prüfen. Da das Verfahren vor Verwaltungsgericht aufschiebende Wirkung hat, wären während des Verfahrens vor Verwaltungsgericht die Vermögenssteuer- und die Eigenmietwerte sämtlicher Liegenschaften weiterhin gemäss Weisung 2009 zu ermitteln.