



CH-6371 Stans, Dorfplatz 2, Postfach 1246

An die Mitglieder des Landrates

Stans, 21. August 2024

## **Motion von Landrat Matthias Christen, Buochs, und Mitunterzeichnende betreffend Abschaffung des Unternutzungsabzugs infolge nicht genutzten Wohnraums. Bericht und Antrag der Kommission FGS**

Sehr geehrter Herr Landratspräsident  
Sehr geehrte Landrätinnen und Landräte

Die Kommission für Finanzen, Steuern, Gesundheit und Soziales (FGS) hat an der Sitzung vom 21. August 2024 in Anwesenheit der Motionäre LR Matthias Christen und Christof Gerig sowie der Finanzdirektorin Michèle Blöchliher und des Steuerverwalters Raphael Hemmerle die Motion betreffend Abschaffung des Unternutzungsabzugs infolge nicht genutzten Wohnraums beraten. Gestützt auf Art. 20 des Landratsgesetzes erstattet Ihnen die Kommission FGS den folgenden Bericht.

### **1 Ausgangslage**

Die Motion beauftragt den Regierungsrat, dem Landrat eine Änderung des Steuergesetzes vorzulegen, wonach der Eigenmietwert nicht reduziert wird, wenn die zur Verfügung stehenden Räume den Eigengebrauch übersteigen. Konkret soll Art. 24 Abs. 5 des Gesetzes über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Steuergesetz, StG; NG 521.1) gestrichen werden.

Gemäss Ansicht der Motionäre setzt die steuerliche Begünstigung von nicht genutztem Wohnraum einen falschen Anreiz. Die bestehende Regelung führt dazu, dass ungenutzter Wohnraum über einen längeren Zeitraum dem Markt entzogen wird. Statt Anreize für die Aufrechterhaltung oder das Horten von ungenutztem Wohnraum zu schaffen, soll der Kanton Nidwalden Bestimmungen erlassen, die sicherstellen, dass ungenutzter Wohnraum, beispielsweise bei Veränderungen in den familiären Verhältnissen, schnellstmöglich wieder verfügbar wird. Die Streichung des Unternutzungsabzugs für nicht genutzten Wohnraum stellt aus Sicht der Motionäre eine moderate Massnahme dar, um die Wohnungsnot im Kanton Nidwalden zu entspannen.

Mit RRB Nr. 421 vom 25. Juni 2024 beantragte der Regierungsrat dem Landrat die Ablehnung der Motion. Seiner Meinung nach ist der Effekt des Unternutzungsabzugs auf die Gesamtsteuerbelastung einer Person in der Regel gering. Es ist deshalb fraglich, ob mit der Streichung des Unternutzungsabzugs bei den Kantons- und Gemeindesteuern ein hinreichender Anreiz für die betroffenen Personen geschaffen würde, umzuziehen und ein zu grosses Eigenheim

zu veräussern oder zu vermieten. Die Vermietung der einzelnen, nicht genutzten Zimmer hingegen ist in aller Regel unmöglich bzw. wenig wahrscheinlich.

## 2 Stellungnahme der Kommission

Die Kommission FGS ist grossmehrheitlich der Meinung, dass es sich beim Unternutzungsabzug um "einen alten Zopf handelt, welcher abgeschnitten werden soll".

In der Diskussion wurde bemängelt, dass es keine genauen Zahlen gibt, um die Bedeutung des Abzugs zu bewerten, was eine fundierte Entscheidungsfindung erschwert. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass die Abschaffung des Unternutzungsabzugs die Differenz zwischen dem steuerbaren Einkommen für die Kantons- und Gemeindesteuern und jenem für die Direkte Bundessteuer weiter erhöht. Einige Stimmen erwähnten die Eigenverantwortung der Grundeigentümerschaft. Andere Stimmen waren diesbezüglich eher kritisch und der Ansicht, dass der Kanton und insbesondere die Gemeinden Anreize schaffen müssen, um mehr verfügbaren sowie bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. In diesem Zusammenhang wurde jedoch auf die eingeschränkten Einflussmöglichkeiten hingewiesen.

Aus der Diskussion ging schliesslich hervor, dass die Kommissionsmitglieder grossmehrheitlich bezweifeln, dass der Unternutzungsabzug einen positiven Einfluss auf die Wohnungsknappeit haben wird, d.h. dass dadurch zusätzlicher Wohnraum auf den Markt kommt. Trotz Gutheissung der Motion durch die Kommissionsmitglieder haben diese entsprechend betont, dass sie der Begründung der Motion nicht folgen. Es ist den Kommissionsmitgliedern besonders wichtig, dass dies im Bericht zum Ausdruck kommt. Um das Problem der Wohnungsnot anzugehen, ist aus ihrer Sicht eine umfassendere Herangehensweise notwendig und es bedarf komplexerer und umfangreicherer Massnahmen. Mit der Gutheissung der Motion soll aber ein erstes kleines Zeichen gesetzt werden.

## 3 Antrag der Kommission

Die Kommission FGS beantragt dem Landrat mit 8 : 2 Stimmen (bei einer Enthaltung), die Motion von Landrat Matthias Christen und Mitunterzeichnenden betreffend Abschaffung des Unternutzungsabzugs infolge nicht genutzten Wohnraums gutzuheissen.

Freundliche Grüsse

KOMMISSION FÜR FINANZEN, STEUERN, GESUNDHEIT UND SOZIALES FGS

Roland Blättler  
Präsident

Mlaw Melanie Rogger  
Kommissionssekretärin