

## Stellungnahme: Eigenmietwert-Steuer abschaffen?

### Ausgangslage

Die seit Jahrzehnten politisch umstrittene und immer wieder kritisierte «Eigenmietwert-Steuer» soll abgeschafft werden. Das eidgenössische Parlament hat in der Wintersession 2024 den «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» (Abschaffung der Eigenmietwertsteuer) beschlossen. Abgestimmt wird jedoch allein über die Verfassungsänderung «Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften». Diese Verfassungsvorlage ermöglicht den Kantonen neu eine kantonale Objektsteuer auf selbst genutzten Zweitliegenschaften einzuführen, um ihre Steuerausfälle zu kompensieren. Die Kantone bleiben frei, ihre eigenen Steuersysteme selbst individuell zu gestalten.

Der Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz) und der Schweizerische Verband für Seniorenfragen (SVS) haben zu den beiden verknüpften Vorlagen je die JA-Parole beschlossen.

### Pro & Contra aus Sicht der Steuerzahlenden und der Volkswirtschaft

Argumente	Eigentümer	Volkswirtschaft (Bund)
<b>Finanzielle Aspekte</b>	<i>Das fiktive Einkommen fällt weg: Geld wird somit frei für andere Ausgaben, Investitionen und die Rückzahlung von Hypotheken. Das stärkt die Selbstverantwortung.</i>	<i>Nur bei tiefen Hypozinssätzen kommt es zu geringeren Steuereinnahmen. Einnahmenverluste beim Steuerertrag müssen anderweitig kompensiert werden.</i>
<b>Verschuldung</b>	<i>Gibt Anreiz die Hypothekarbelastung rascher abzubauen. Dadurch dürfte die überdurchschnittlich hohe Privatverschuldung in der Schweiz sinken. Das trägt zur Stabilisierung der Finanz- und Immobilienmärkte bei.</i>	<i>Hohe Hypo-Verschuldungen begünstigen Instabilitäten im Finanzsystem und bergen Risiken für den Immobilienmarkt. Eigentümer binden sich öfters langfristige an ihrem Wohnort, das wirkt sich politisch und kulturell positiv auf ihr Engagement in der Nachbarschaft aus.</i>
<b>Aufwand für Steuererfassung</b>	<i>Der Aufwand zur Erstellung der Steuerdeklaration wird geringer.</i>	<i>Der Aufwand für Entscheide der Steuerbehörden und der Gerichte sinkt.</i>
<b>Gibt es mehr Gerechtigkeit zwischen Eigentümern und Mietern?</b>	<i>Die Eigentümer werden entlastet, bevorzugt gilt dies für diejenigen, die ihre Hypothek bereits verringert haben. Die Eigenmietwertsteuer für selbst genutztes Eigentum wird gestrichen, gleichzeitig entfallen die Abzüge für Hypozinsen und Unterhaltskosten.</i>	<i>Die Erbschafts- und Vermögenssteuern bleiben unverändert erhalten. Sobald eine Liegenschaft verkauft wird, fällt weiterhin die Grundstückgewinnsteuern an. Diese ist in den letzten Jahren stetig angestiegen.</i>
<b>Anreiz für Werterhalt der Immobilie</b>	<i>Die Kantone haben die Möglichkeit, weiterhin energetische und denkmalgeschützte Sanierungen zu fördern und dafür Abzugsmöglichkeiten zu gewährleisten.</i>	<i>Die «Gefahr», dass mehr renovationsbedürftige Immobilien das Ortsbild prägen könnten, ist gering, da heute nur 3,5% der Bauinvestitionen in den Liegenschaftunterhalt fliessen.</i>
<b>Förderung von Wohneigentum</b>	<i>Abzüge für Ersterwerber von Wohneigentum während 10 Jahren.</i>	<i>Eigentum erhöht langfristig die finanzielle Resilienz, entlastet die Sozialhilfe.</i>

Legende:



besser



schlechter



neutral

### Fazit

Bei Änderungen in der Steuerpolitik gibt es immer Gewinner und Verlierer. Wen es trifft und das jeweilige Ausmass der Veränderungen, gilt es sorgfältig für das Individuum und die Gesellschaft gegeneinander abzuwägen.

- Einerseits würde die Abschaffung des fiktiven Eigenmietwerts vor allem eine steuerliche Entlastung für Eigentümer bedeuten, welche ihre Liegenschaft selbst bewohnen und ihre Hypotheken inzwischen weitgehend abbezahlt haben. Dies trifft überwiegend für Seniorinnen und Senioren mit selbstbewohntem Wohneigentum zu.
- Andererseits müssten zurzeit und solange die Hypozinssätze tief bleiben, die Steuerausfälle der öffentlichen Hand anderweitig kompensiert werden. Auf welche Art dies geschehen soll, ist zurzeit noch nicht bestimmt.