

Abschaffung des Eigenmietwerts

Vorwort

Volt Schweiz hat die JA-Parole zur Abschaffung des Eigenmietwerts gefasst. Die Gründe dafür sind im Blogpost ersichtlich. Dieses Factsheet dient jedoch nicht als Argumentarium für die Parteiparole. Vielmehr soll es zur Aufklärung über die Thematik dienen, damit jede*r eine informierte Entscheidung treffen kann. Die jeweiligen Quellen zu unseren Aussagen sind über die Fussnoten verlinkt.

Bei Fragen oder Anregungen:

Cédric Christian

cedric.christian@volteuropa.org

Vorwort.....	1
Einführung.....	3
Begriffserklärungen.....	4
Der Systemwechsel in Kürze.....	5
Argumente.....	6
Neutral.....	6
1. Unklare finanzielle Auswirkungen.....	6
2. Abschaffung des Eigenmietwertes.....	9
Pro-Argumente.....	9
Kontraargumente.....	10
Fazit.....	10
3. Föderalistischer Gestaltungsspielraum.....	10
Pro.....	10
1. Verringerung der Verschuldung.....	10
2. Lenkungswirkung gegen «kalte Betten».....	11
3. Steuervorteile für Eigenheimbesitzer*innen sowie Ersterwerber*innen.....	11
4. Förderung des Ersterwerbs von Wohneigentum.....	12
5. Entlastung von Rentner*innenhaushalten.....	12
6. Potenziell leichte Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt.....	13
7. Abschaffung kontraproduktiver und ineffizienter Abzüge.....	13
Kontra.....	14
1. Benachteiligung sanierungsbedürftiger Immobilien.....	14
2. Fiskalisches Risiko und Unsicherheiten.....	14
3. Verteilungsproblematik und Generationengerechtigkeit.....	15
4. Komplexität in der Umsetzung & fehlende bundesweite Rahmenbedingungen.....	15
5. Mehr administrativer Aufwand.....	16
6. Risikoannahme: Förderung von Schwarzarbeit.....	16
7. Langfristig relativer Nachfragerückgang im Bau- und Energiesektor.....	16
8. Kurzfristiger Renovationsboom mit Preisschub.....	16
Wer profitiert und wer nicht.....	17
Fazit.....	22
Häufige fehlerhafte Argumente.....	24
1. "Es wird keinen Anreiz geben, Schulden abzubauen"	24
2. "Mittelstand zahlt den Profit der Reichen"	24
3. "Ohne Abzüge keine Renovationen und mehr Schwarzarbeit"	24
4. "Mieter*innen werden besser gestellt"	25
5. "Die Reform schadet den Klimazielen"	25
6. "Kantone drohen bereits mit Steuererhöhungen"	25

Einführung¹

Die Schweizer Politik plant einen Systemwechsel bei der Besteuerung des Wohneigentums. Zentrales Element ist die Abschaffung des sogenannten Eigenmietwerts, einer Einkommensteuer auf ein fiktives Einkommen bzw. Naturaleinkommen, das Eigentümer*innen für die Nutzung ihrer selbst bewohnten Immobilie versteuern müssen. Auf Bundesebene muss dieser Eigenmietwert mindestens 70 % und auf Kantonsebene mindestens 60 % der durchschnittlichen Marktmiete betragen.² Wie der effektive Betrag berechnet wird, variiert aber von Kanton zu Kanton.

Aufgrund der "fiktiven" Natur des Eigenmietwerts und der Tatsache, dass andere Länder keine solche Einkommensteuer auf selbst bewohnte Liegenschaften erheben, möchte die Schweizer Politik diese schon seit längerem abschaffen. Nach dem Scheitern vergangener Versuche entstand vor einigen Jahren eine neue Parlamentsinitiative mit folgendem Ziel: "Bei selbstgenutztem Wohneigentum soll für den Hauptwohnsitz, nicht jedoch für Zweitwohnungen, ein genereller Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung vollzogen und der Eigenmietwert abgeschafft werden. Dabei sind die gesetzlichen Grundlagen (DBG, StHG) so anzupassen, dass das neue System unter Berücksichtigung eines langfristigen Durchschnittszinses möglichst haushaltsneutral wirkt, im Rahmen der verfassungsrechtlichen Vorgaben keine unzulässigen Disparitäten zwischen Mieter*innen und Wohneigentümer*innen entstehen und nach Massgabe der Verfassungsbestimmungen das Wohneigentum gefördert wird."³

Nach langen politischen Verhandlungen steht dieser Systemwechsel nun bevor, endgültig wird er durch die Volksabstimmung zur kantonalen Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften entschieden.

Der Systemwechsel besteht aus zwei miteinander verknüpften Gesetzesvorlagen:

- (I) Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (inkl. Abschaffung des Eigenmietwerts)⁴ → vom Parlament bereits verabschiedet, kein Referendum ergriffen worden.
- (II) Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften⁵ → unterliegt dem obligatorischen Referendum (darüber stimmen wir ab).

Wichtig: Vorlage (I) tritt nur in Kraft, wenn auch Vorlage (II) angenommen wird. Eine Ablehnung von (II) verhindert somit den gesamten Systemwechsel. Aufgrund dessen

¹ Stellungnahme Bundesrat, admin.ch ([Link](#))

² Anmerkung: Die Berechnungsmethoden variieren von Kanton zu Kanton ([Link](#))

³ Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, Parlament.ch ([Link](#))

⁴ Bundesgesetz über den Systemwechsel beider Wohneigentumsbesteuerung, admin.ch ([Link](#))

⁵ Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften, admin.ch ([Link](#))

behandelt das vorliegende Factsheet den gesamten Systemwechsel und nicht nur die Abstimmungsvorlage.

Begriffserklärungen

- **Eigenmietwert:** Fiktiver Ertrag (Mietwert) von selbst genutzten Wohneigentum. Wird dem steuerbaren Einkommen angerechnet. Gilt für Erst- und Zweitwohnungen, sofern diese selbst genutzt werden. Bei (teilweise) vermieteten Liegenschaften ersetzen die echten Mieterträge den Eigenmietwert (Anteilsweise, Art und Weise unterscheiden sich von Kanton zu Kanton).
- **Liegenschaftssteuer:** Vermögenssteuer auf das Eigentum an Liegenschaften. Höhe und Ausgestaltung variieren je nach Kanton. Die Nutzung (selbstgenutzt oder vermietet) spielt keine Rolle.
- **Kantonale Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften:** Ermöglicht Kantonen, zusätzlich zur bestehenden Liegenschaftssteuer eine besondere Steuer auf überwiegend selbstgenutzte Zweitliegenschaften zu erheben, insofern dort kein Eigenmietwert mehr erhoben wird. Sie dient faktisch als Ersatz für den wegfallenden Eigenmietwert auf Ferienwohnungen und soll Anreize zur Vermietung/Teilvermietung von Zweitwohnungen setzen.

Der Systemwechsel in Kürze⁶

Vollständiger Systemwechsel: Der Eigenmietwert entfällt sowohl für Erst- als auch Zweitwohnsitze.

Wegfall Unterhaltsabzüge: Unterhaltskosten für selbst bewohnte Liegenschaften können grundsätzlich nicht mehr von den Steuern abgezogen werden.

Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen: Können auf der Bundesebene nicht mehr von den Steuern abgezogen werden. Den Kantonen steht es dagegen frei, solche Abzüge künftig weiter zu akzeptieren.

Schuldzinsabzüge: Wer keine vermieteten Liegenschaften besitzt, kann Hypothekarzinsen nicht mehr von den Steuern abziehen. Eigentümer*innen vermieteter Liegenschaften, können die Schuldzinsen "quotar-restriktiv", d.h. in der Höhe des Anteils ihrer vermieteten Immobilien an ihrem Gesamtvermögen (abzg. selbst bewohnten Eigenheim), weiterhin als Abzüge geltend machen. Insofern die vermieteten Liegenschaften sich im Privatvermögen befinden, können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte voll abgezogen werden.

Einführung des Ersterwerbenden-Abzugs:

- Ehepaare in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe: 10'000 CHF, verringert sich um 10%/1'000 CHF jedes Jahr.
- Alleinstehende: 5'000 CHF, verringert sich um 10%/500 CHF jedes Jahr.

Kantonale Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften: Mit einer neuen Verfassungsbestimmung, mit deren Annahme die Vorlage zum Eigenmietwert verknüpft ist, wird die Grundlage für eine Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften geschaffen. Damit sollen Tourismuskantone Steuerausfälle, aufgrund der Streichung der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften, kompensieren können. Die Kantone können entscheiden, ob sie die Steuer einführen und wie hoch sie angesetzt sein soll. Sie kann nur auf diejenigen Zweitliegenschaften erhoben werden, die grösstenteils selbst verwendet (also nicht vermietet) werden.

⁶Immobilien-schweiz-1Q25-d, Raiffeisen S.18 ([Link](#))

Argumente

Neutral

1. Unklare finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Folgen des Systemwechsels lassen sich derzeit nur schwer abschätzen. Als Beispielwert gehen wir hier von einem Hypothekarzinsniveau von 1,5% aus, da sich der durchschnittliche Hypothekarszinssatz in den letzten 10 Jahren zwischen 1% und 2% bewegte und zumindest kurzfristig, aufgrund der aktuellen Tiefzinsphase, eher tiefer als höher sein wird.⁷ Zu diesem Hypothekarzinsniveau von 1,5% erwartet die Steuerverwaltung, dass der wegfallende Eigenmietwertertag, um die 1,78 Mrd. CHF betragen wird.⁸ Hier muss angemerkt werden, dass die Rechnung auf den Daten weniger Kantone basiert, da nicht alle Kantone die Daten ausgeben konnten und/oder wollten.

Zusätzlich muss berücksichtigt werden, dass die Berechnungen zu kurz greifen, da sie wesentliche Faktoren nicht berücksichtigt:

- (I) höhere Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer⁹
- (II) Einnahmen aus der neu geschaffenen Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften¹⁰
- (III) den Umstand, dass Kantone voraussichtlich nicht sämtliche Abzüge für energetische Sanierungen vollständig weiterführen werden (aktuell wird mit 600 Mio. CHF Belastung für die Kantone gerechnet)¹¹

Zudem fehlen in der Bewertung folgende Effekte (diese sind schwer einzuschätzen, weshalb sie weitgehend nicht berücksichtigen werden):

1. Steuermindererträge durch vorgezogene Sanierungen vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung
2. Steuervermeidung durch Finanzakrobatik der Eigentümer*innen.¹²
3. Mindereinnahmen würden nicht verschwinden. Eigentümer*innen würden entweder ihren Konsum erhöhen und/oder das Ersparte investieren. Dadurch kommt es zu höheren Erträgen aus der Mehrwertsteuer, Vermögenssteuer oder einer anderen Steuer.

⁷Entwicklung Referenzzinssatz und Durchschnittszinssatz, BWO.ch ([Link](#))

⁸Aktualisierte Schätzung der ESTV, admin.ch ([Link](#))

⁹Fakten zur Abschaffung des Eigenmietwerts, HEV-Winterthur ([Link](#)); Hier sei angemerkt, dass das Resultat des HEV anhand realistischer Annahmen (Haltedauer von 15 Jahren, Rendite von 2% pro Jahr) und Steuerrechner mancher Kantone gegengeprüft wurde. Je länger die durchschnittliche Haltedauer, desto geringer der Effekt. Daher rechnen wir mit einer Spanne von 46-56%

¹⁰Aktualisierte Schätzung der ESTV, admin.ch ([Link](#))

¹¹Aktualisierte Schätzung der ESTV, admin.ch ([Link](#))

¹²immobilien-schweiz-1Q25-d, Raiffeisen S. 24 ([Link](#))

(I) Höhere Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer

Schätzungen der UBS zufolge hätte der Systemwechsel folgenden Effekt: "Bei einem durchschnittlichen Hypothekarzins von 1,3 Prozent dürften die laufenden Nutzungskosten (Hypothekarzinsen, Unterhalt, Opportunitätskosten) eines durchschnittlichen Eigenheims um fast 5 Prozent sinken. Somit könnten Käufer bei gleich bleibenden Nutzungskosten rund **13 Prozent höhere Eigenheimpreise**¹³ zahlen".¹⁴ Gemäss HEV-Winterthur, würde dies Mehreinnahmen von **+1,9 Mrd. CHF** durch die Grundstückgewinnsteuer bedeuten (+56%).¹⁵ Basierend auf Gegenprüfungen mit kantonalen Steuerrechner (bei 2% Rendite pro Jahr), ist dieser Wert bei mittellanger Haltedauern (15 Jahre) realistisch. Bei längeren Haltedauern tendiert der Anstieg abzunehmen und Richtung +46% zu tendieren, was Mehreinnahmen von **+1.56 Mrd. CHF** entsprechend würde. Daher wird folgend mit diesen 46% bis 56% gerechnet. Zuerst müssen aber die Grundannahmen für den Steueranstieg erläutert werden:

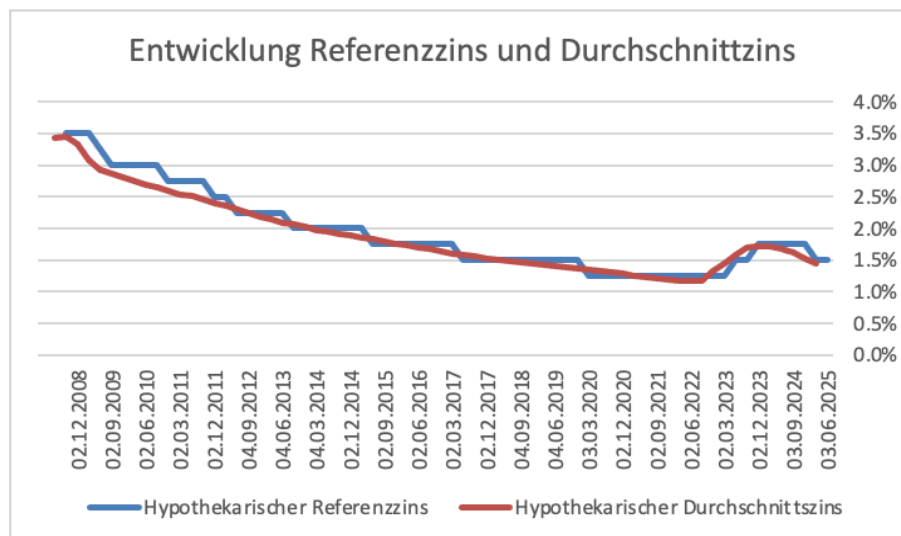
Die These der höheren Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer basiert auf drei Annahmen:

1. **Hypothekarzinsen bleiben unter 2 %**, idealerweise bei 1,3 % oder darunter. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage und der SNB-Zinspolitik ist dies kurz- bis mittelfristig realistisch, da sich der Durchschnittszinssatz nur durch neu abgeschlossene Hypotheken anpasst und diese eine Laufzeit von mehreren Jahren haben können.
2. **Keine massenhafte Steuervermeidung**, etwa durch Umstrukturierungen oder Konstrukte zur Erhaltung von Schuldzinsabzügen. Steueroptimierung geschieht schon heute. Der Systemwechsel weist, basierend auf aktuellem Wissen, wenige Schlupflöcher auf. Die oben genannte "Finanzakrobatik" wird vermutlich einen geringen Effekt haben, aufgrund der hohen Einstiegshürden für diese Methodik.
3. **Immobilienmarktentwicklung und Zustand der durchschnittlichen Immobilie:** Renovationsbedürftige Häuser könnten an Wert verlieren, während vor allem Häuser, die weniger investitionsbedürftig sind, stark an Wert gewinnen könnten. Das liegt an der abnehmenden Attraktivität von Investitionen aufgrund des Wegfalls der Steuerabzüge. Je nachdem, wie hoch der jeweilige Anteil am Immobilienmarkt ist, könnte der Effekt verstärkt oder geschwächt werden. Zusätzlich bedarf es auch an genug Kaufkraft in der Gesellschaft, damit sich die gestiegene Attraktivität auch in höhere Preise übersetzen kann.

¹³Dieser Wert basiert auf Modellannahmen wie u.a. dem Zinsniveau, Marktliquidität usw.

¹⁴Real Estate Focus 2025, UBS.ch S.18 ([Link](#))

¹⁵Fakten zur Abschaffung des Eigenmietwerts, HEV-Winterthur ([Link](#)). Hier sei angemerkt, dass das Resultat des HEV anhand realistischer Annahmen (Haltedauer von 15 Jahren, Rendite von 2% pro Jahr) und Steuerrechner mancher Kantone gegengeprüft wurde. Je länger die durchschnittliche Haltedauer, desto geringer der Effekt. Daher rechnen wir mit einer Spanne von 46-56%



(II) Einnahmen aus der Objektsteuer auf Zweitliegenschaften¹⁶

Der heutige Eigenmietwert auf Zweitliegenschaften beträgt ca. 260 Mio. CHF (200 Mio. Kanton/Gemeinde, 60 Mio. Bund). Da die Kantone einen starken Anreiz haben, diese Einnahmen nicht zu verlieren, ist davon auszugehen, dass sie die neue Objektsteuer einführen.

Annahme: Durch die Steuer werden mindestens 50 % der bisherigen Einnahmen kompensiert → **+130 Mio. CHF**

(III) Weiterführung der energetischen Sanierungen¹⁷

Angesichts der wegfallenden Einnahmen der Besteuerung des Eigenmietwerts, ist es unwahrscheinlich, dass die Kantone die Abzugsmöglichkeiten vollumfänglich beibehalten.

Aktuell wird mit 600 Mio. CHF an kantonalen Abzügen gerechnet. Konservativ geschätzt bleiben 450 Mio. CHF bestehen → **+150 Mio. CHF geringere Mindereinnahmen.**

Rechenbeispiel bei einem Hypothekarzins von 1,5%; unter gegebenen Annahmen, nicht fiskalisch sicher!

Komponente	Betrag
Wegfall Eigenwert-Erträge	-1,78 Mrd. CHF
+ Mehreinnahmen Grundstückgewinnsteuer	+1,56 - 1.9 Mrd. CHF
+ Einnahmen Objektsteuer auf Zweitliegenschaften	+130 Mio. CHF
+ geringere Mindereinnahmen aus Sanierungsabzügen	+150 Mio. CHF
Saldo	+60-400 Mio. CHF

¹⁶Aktualisierte Schätzung der ESTV, admin.ch ([Link](#))

¹⁷Aktualisierte Schätzung der ESTV, admin.ch ([Link](#))

Vor allem kurzfristig sind mit tieferen Zinsen und somit möglichen Verlusten zu rechnen, folgend die Schätzung der Steuerverwaltung je nach Hypothekarzinsniveau. Basierend auf denen können alle Leser*innen eigene Berechnungen mit eigenen Annahmen erstellen, um die Lage sowie die Risiken besser einschätzen zu können.

Steuerart	Hypothekarzinsniveau										
	1.0%	1.5%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%
Aufkommenseffekt Direkte Bundessteuer	-590	-400	-200	-10	200	420	640	860	1090	1330	1570
Aufkommenseffekt Kantons- und Gemeindesteuern	-1860	-1380	-900	-450	30	520	1000	1480	1970	2460	2950
Gesamtstaatlicher Aufkommenseffekt	-2450	-1780	-1100	-460	230	940	1640	2340	3060	3790	4520

Fazit

Der Systemwechsel kann unter **bestimmten, nicht unplausiblen, Annahmen selbst bei einem tiefen Zinsniveau zu einem positiven finanziellen Ergebnis führen**. Allerdings bestehen erhebliche **Unsicherheiten**, etwa in Bezug auf **Zinsentwicklung, Immobilienpreise, politische Entscheidungen der Kantone sowie das Verhalten der Eigentümer*innen** (Stichpunkt "Finanzakrobatik"¹⁸, um Steuern zu sparen (funktioniert nur bei Besitz von mehreren Liegenschaften)). Aufgrund dieser Unsicherheiten zeigt die Rechnung viel mehr auf, dass ein grosses Defizit selbst bei tiefen Hypothekarzinsniveau kein Muss ist, als dass es positives Ergebnis sehr wahrscheinlich ist. Es wäre sehr riskant sich auf eine solche Entwicklung zu verlassen, weshalb Kürzungen oder Steuererhöhungen bei tiefen Zinsen das wahrscheinlichste Szenario bleiben, nur der zu kompensierende Betrag wird wohl schwächer sein als von der Steuerverwaltung eingeschätzt. Es muss auch beachtet werden, dass sich die Veränderungen auf Kantone und Gemeinden unterschiedlich auswirken, je nach Struktur des Immobilienmarkts und Abhängigkeit des Eigenmietwertes. Aufgrund dieser Punkte, bleibt die **finanzielle Gesamtwirkung** eine **Blackbox**, weshalb dieser **Punkt neutral zu bewerten** ist. Das Risiko dieser Unsicherheit wird bei den Kontraargumenten aufgegriffen.

2. Abschaffung des Eigenmietwertes

Basierend darauf, wie man zum Eigenmietwert steht, kann dessen Abschaffung als Pro- sowie Kontraargument gesehen werden.

Pro-Argumente

Der Eigenmietwert gilt als schwer vermittelbar und wird von Eigenheimbesitzer*innen als unfair empfunden, da ein fiktives Einkommen versteuert wird, das nie real monetär zufließt. Wer sich ein Eigenheim finanzieren kann, sollte auch dessen Vorteile ohne

¹⁸immobilien-schweiz-1Q25-d, Raiffeisen S. 24 ([Link](#))

fiktive Steuer geniessen dürfen. Im Endeffekt soll die Investition auch eine Absicherung sein. Der Eigenmietwert schmälert diesen Effekt.

Wenn man wohlhabende Personen stärker besteuern möchte, gibt es bessere Wege als eine fiktive Steuer, die alle Eigenheimbesitzer*innen betrifft.

Kontraargumente

Der Eigenmietwert wirkt ausgleichend zwischen Mieter*innen und Eigentümer*innen. Ohne droht trotz Wegfall der Abzüge bei einem niedrigen Zins eine noch stärkere Bevorteilung der Hauseigentümer*innen.

Fazit

Ob der Eigenmietwert als gerecht empfunden wird, ist letztlich eine Wertfrage. Der Systemwechsel hingegen, und damit die Bedingungen, unter denen der Eigenmietwert entfällt, lassen sich objektiv analysieren. Deshalb folgt im nächsten Abschnitt eine differenzierte Betrachtung der Pro- sowie Kontraargumente zum Systemwechsel.

3. Föderalistischer Gestaltungsspielraum

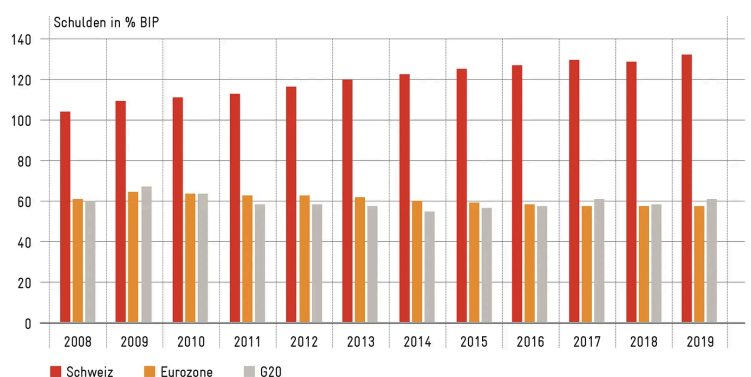
Kantone erhalten grosse Autonomie bei der Ausgestaltung der neuen Liegenschaftssteuer (z. B. Bemessungsgrundlage, Kriterien für Nutzung). Zusätzlich können selbst entscheiden, ob und in welchem Umfang **energetische Sanierungen** weiterhin steuerlich begünstigt werden. Je nachdem, ob man mehr Föderalismus oder weniger Flickenteppich bei den Steuern möchte, kann dies positiv oder negativ bewertet werden.

Pro

1. Verringerung der Verschuldung

- Das aktuelle System setzt Anreize zu einer hohen Hypothekarverschuldung, da Schuldzinsen steuerlich abziehbar sind. Somit gibt es keinen Anreiz, die Schulden abzubezahlen.
- Die Schweiz gehört zu den Ländern mit der höchsten Privatverschuldung weltweit.^{19, 20} Die hohe Verschuldung kann sich langfristig negativ auf die wirtschaftliche Stabilität

Die Schuldenquote der Schweizer Haushalte ist sowohl im historischen als auch im internationalen Vergleich hoch



Quelle: BIS (2020)

Grafik: Avenir Suisse

¹⁹ Wie die hohe Privatverschuldung in der Schweiz einzuordnen ist, Avenir Suisse ([Link](#))

²⁰ Liste der Länder nach Haushaltsverschuldung, Wikipedia ([Link](#))

auswirken. Steigen die Schulden von Privatpersonen um 1 Prozent zum BIP, so verringert sich das Wachstum um 0,1 Prozent.²¹ Dieser Effekt verstärkt sich ab einer Quote von 80%. Auch der Konsum wird negativ beeinflusst von der hohen Schuldenquote.

- Bereits in der Vergangenheit empfahl die OECD gemäss Swissinfo²² (Originalbericht nicht mehr abrufbar) aufgrund dieser negativen Auswirkungen die Abschaffung des Eigenmietwerts.
- Weniger Verschuldung bedeutet auch geringeres Systemrisiko: Hypotheken machen einen bedeutenden Teil des Geschäftsvolumens der Schweizer Banken aus. Ein starker Zinsschock könnte bei hoch verschuldeten Haushalten zu Zahlungsausfällen führen (angenommen, dass die Immobilienpreise aufgrund des Schocks sinken), was negativen Folgen für Banken und Wirtschaft und somit auch für die Gesamtschweiz bedeuten würde.²³

2. Lenkungswirkung gegen «kalte Betten»

- Die Objektsteuer auf Zweitliegenschaften schafft Anreize zur **verstärkten Nutzung** solcher Wohnungen, etwa durch touristische Vermietung. In Tourismusregionen wie der **Lenzerheide** sind Immobilienpreise infolge hoher Nachfrage nach Zweitwohnungen stark gestiegen, mit mutmasslich steigenden Mietpreisen.²⁴
- Viele Zweitwohnungen gelten als «überwiegend selbstgenutzt», stehen aber de facto oft leer. Das Resultat:
 - Hohe Immobilien- und Mietpreise für Einheimische
 - Gleichzeitig grosser Leerstand, **kalte Betten**
- Die neue Steuer wirkt diesem Missstand entgegen. Von mehr besetzten Betten profitiert die ganze Region wirtschaftlich, wobei die Mietpreise für Einheimische sich dadurch nicht verbessern werden.

3. Steuervorteile für Eigenheimbesitzer*innen sowie Ersterwerber*innen

- Gemäss Analysen der **Raiffeisen** sinkt die Steuerbelastung im Vergleich zum heutigen System, je nach Zinssatz und Belehnungshöhe²⁵, **deutlich**.²⁶
- Besonders profitieren:
 - Schuldenfreie Eigenheimbesitzer*innen

²¹The real effects of household debt in the short and long run, BIS ([Link](#))

²²Home owners and tenants wary of reform plans, swissinfo.ch, ([Link](#))

²³ Hypothekar- und Immobilienmarkt: Aktuelle Entwicklungen bergen Risiken für die Finanzstabilität, Universität Luzern, Seite 9-10.

²⁴ Immobilienpreise Vaz-Obervaz, realadvisor.ch ([Link](#))

²⁵Definition Belehnungshöhe: Prozentsatz des Belehnungswerts (Wert der Immobilie den der Kreditvergeber als sicher ansieht), der als Hypothek gewährt wird.

²⁶immobilien-schweiz-1Q25-d, Raiffeisen S. 21 ([Link](#))

- **Ersterwerber** dank neuem **Ersterwerberabzug**, vor allem in den ersten paar Jahren, in denen die Abzugsmöglichkeiten gross sind.
- Gemäss der Steuerverwaltung würden bei einem Hypothekarzinsniveau von 1,5% über 80% der Eigentümer*innen vom Systemwechsel profitieren.²⁷

4. Förderung des Ersterwerbs von Wohneigentum

- Der neue **Ersterwerberabzug** erlaubt es, in den ersten zehn Jahren nach dem Kauf eines Eigenheims einen Teil der Schuldzinsen steuerlich geltend zu machen:
 - Verheiratete: bis zu 10'000 CHF im ersten Jahr
 - Alleinstehende: bis zu 5'000 CHF im ersten Jahr
 - Der Abzug sinkt jährlich linear und entfällt nach zehn Jahren.
- Da der Abzug auf Ersterwerber abzielt, stärkt er insbesondere Mieter*innen mit Kaufabsicht und reduziert deren Einstiegshürde.
 - Die grössten strukturellen Hürden, hauptsächlich fehlendes Eigenkapital und hohe Immobilienpreise, bleiben jedoch bestehen. Somit ist es fraglich, ob die Reform einen Einfluss auf die Eigentumsquote haben wird.



Steuereffekt nach Belehnungshöhe und Hypothekarzins

Typische Familie in Frauenfeld, in % der Steuerbelastung vor dem Systemwechsel

		Belehnungshöhe					
		0%	25%	50%	67%	80%	80%*
Hypothekarzins	1.0%	24%	20%	17%	14%	13%	24%
	1.5%	24%	19%	13%	10%	7%	21%
	2.0%	24%	17%	10%	5%	1%	15%
	2.5%	24%	15%	6%	0%	-5%	10%
	3.0%	24%	13%	3%	-5%	-10%	4%
	3.5%	24%	11%	-1%	-9%	-16%	-2%
	4.0%	24%	10%	-5%	-14%	-22%	-7%
	4.5%	24%	8%	-8%	-19%	-27%	-13%
	5.0%	24%	6%	-12%	-24%	-33%	-19%

*Ersterwerber

Quelle: ESTV, Meta-Sys, SRED, Raiffeisen Economic Research

5. Entlastung von Rentner*innenhaushalten

- Bei vielen Rentner*innenpaaren macht der Eigenmietwert einen bemerkbaren Teil der steuerbaren Einkünfte aus. Dessen Wegfall bedeutet eine **spürbare Entlastung für jene**, was insbesondere im Hinblick auf die Altersarmut²⁸ in der Schweiz zu berücksichtigen ist.^{29, 30}
- Die Steuerverwaltung zeigt auf, dass ältere Eigentümer*innen(>64 Jahre alt) im Durchschnitt bis zu einem Hypothekensatz von 3.5% vom Systemwechsel profitieren (ohne Berücksichtigung des möglichen Renovierungsnachteils für ältere Eigentümer*innen, vgl. S. 16-17).³¹

²⁷ Verteilungswirkungen einer Reform der Eigenmietwertbesteuerung, ESTV S. 6 ([Link](#))

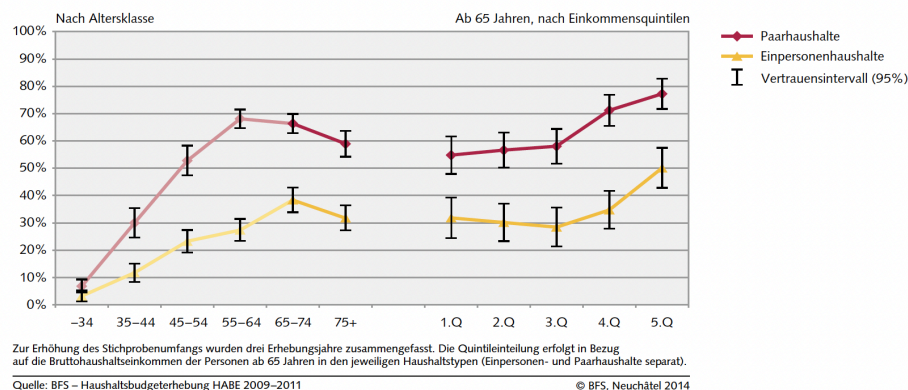
²⁸ Armut im Alter, BSF 2014

²⁹ Mieter/Eigentümer, Bundesamt für Statistik ([Link](#))

³⁰ Immobilien-schweiz-1Q25-d, Raiffeisen S. 20 ([Link](#))

³¹ Verteilungswirkungen einer Reform der Eigenmietwertbesteuerung, ESTV S. 9 ([Link](#))

Anteil Hauseigentümer, Einpersonen- und Paarhaushalte, nach Altersklasse der Referenzperson und Einkommensquintilen, in Prozent G 4



6. Potenziell leichte Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt

- Durch die verbesserte Attraktivität von Ersterwerbseigentum könnte sich der Druck auf den Mietwohnungsmarkt etwas reduzieren.³²
 - Damit die Wohneigentumsquote jedoch spürbar steigt, müssen strukturelle Barrieren wie Eigenkapitalanforderungen und hohe Preise zusätzlich adressiert werden.

7. Abschaffung kontraproduktiver und ineffizienter Abzüge

- Der Schuldzinsabzug in der Schweiz umfasst zwar mehr als nur Hypothekarzinsen, wird in der Praxis jedoch häufig im Zusammenhang mit der Immobilienfinanzierung genutzt. Internationale Studien zeigen, dass steuerlich abziehbare Hypothekarzinsen die Wohneigentumsquote kaum erhöhen.
 - Vom Steuervorteil profitieren in erster Linie vermögende Haushalte, die dadurch in der Lage sind, zusätzliche Immobilien zu erwerben. Zudem kann ein solcher Abzug preistreibend wirken, da er die Nachfrage nach Wohneigentum erhöht (aufgrund des oben beschriebenen Effekt) und die Abzüge in die Immobilienpreise einfließen. Somit tragen sie zur Verteuerung des Immobilienmarkts bei.^{33, 34, 35}
- Der Schuldzinsenabzug erhöht die Profitabilität einer Hypothekerrhöhung zur Kapitalbeschaffung für Investitionen auf dem Aktienmarkt. Überrissen erhalten besonders vermögende und/oder einkommensstarke Eigentümer*innen Kapital auf Kosten der Abzüge, mit dem sie Mehrerträge auf dem Aktienmarkt erzielen können. Dies System würde zwar auch ohne Abzüge funktionieren, wäre aber risikoreicher und weniger rentable. Durch solche Möglichkeiten, die vor allem

³²immobilien-schweiz-1Q25-d, Raiffeisen S. 20 ([Link](#))

³³Do People Respond to the Mortgage Interest Deduction? Quasi-experimental Evidence from Denmark, American Economic Journal:Economic Policy; 2021 ([Link](#))

³⁴Housing Tenure Choice in Australia and the United States: Impacts of Alternative Subsidy Policies, Real Estate Economics; 2006 ([Link](#))

³⁵Mortgage Interest Deductions and Homeownership: An International Survey, Journal of Real Estate Literature rating ([Link](#))

den wohlhabenderen Eigentümer*innen offenstehen, öffnet sich die Schere zwischen Arm und Reich deutlich schneller.³⁶

- Die Einführung der quotal-restriktiven Abzüge wird dem auf Ebene der vermieteten Liegenschaften stark entgegenwirken.

Kontra

1. Benachteiligung sanierungsbedürftiger Immobilien

- **Keine steuerlichen Abzüge mehr für Renovationen** bedeutet, dass notwendige Investitionen, insbesondere bei älteren oder sanierungsbedürftigen Liegenschaften, für viele Eigentümer*innen schwerer finanzierbar werden, wenn sie nicht zuvor für ein paar Jahre schon vom Steuervorteil profitieren konnten.
- Besonders betroffen sind **finanziell schwächere Haushalte**, die ihre Immobilie nur knapp finanzieren können.
- Dies kann zu einer **Verschleppung werterhaltender Massnahmen** führen und damit langfristig zur **Qualitätsminderung des Immobilienbestands**.



Auswirkungen der Steuerreform auf verschiedene Haushaltstypen

	lediger Wohneigentümer (Neubau)	lediger Wohneigentümer (Altbau)	Ehepaar mit 2 Kindern (Altbau)	Ehepaar mit 2 Kindern (Neuerwerber)	Rentnerehepaar (Altbau)
Neuwert Immobilie	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000
Zustand Immobilie	neuwertig	sanierungsbed.	sanierungsbed.	neuwertig	sanierungsbed.
Zeitwert Immobilie	1'000'000	850'000	850'000	1'000'000	850'000
Eigenmietwert in % der Marktmiete	70%	65%	65%	70%	60%
Belehnungshöhe	67%	67%	50%	80%	30%
Hypothekarzins	1.75%	1.75%	1.75%	1.75%	1.75%
Einkommen	150'000	150'000	175'000	175'000	125'000
Steuerentlastung in %*	8%	4%	9%	22%	14%
Steuerentlastung in CHF*	2'112	970	1'687	4'317	2'456
Steuereffekt Auflösung latenter Unterhaltsabzüge in CHF**	0	26'250	18'000	0	21'750
Jahre bis Steuerentlastung Auflösung latenter Abzüge kompensiert	0	27	11	0	9

* im ersten Jahr nach der Einführung der Reform, in % der Steuerlast bei einem allfälligen Systemwechsel

** Annahme: latente steuerliche Unterhaltsabzüge werden mit durchschnittlicher Steuerbelastung des Steuerpflichtigen besteuert

2. Fiskalisches Risiko und Unsicherheiten

- Die gesamten fiskalischen Auswirkungen des Systemwechsels sind schwer abschätzbar (vgl. "Neutral").³⁷
- Auch **Kantone äussern Zweifel**, ob die Ausfälle durch die neue Objektsteuer vollständig kompensiert werden können. Daher empfiehlt die Konferenz der Kantonsregierungen zu einer Ablehnung des Systemwechsels³⁸

³⁶ Verteilungswirkungen einer Reform der Eigenmietwertbesteuerung, ESTV S. 12-16 ([Link](#))

³⁷ Immobilien-schweiz-1Q25-d, Raiffeisen S. 23 ([Link](#))

³⁸ Nein zum Systemwechsel bei der Besteuerung von Wohneigentum, Konferenz der Kantonsregierungen, ([Link](#))

- Durch die unterschiedlichen Effekte auf die Kantone wird es auch zu unterschiedlichen Folgen (schwächere oder stärkere Steuererhöhung) für alle Bewohner*innen kommen, je nachdem wie hoch die Kantonalengewinne-/verluste sein werden.
- Der Systemwechsel stellt somit **ein Risiko für die Haushaltsstabilität** dar, sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene, da die Folgen nur schwer abschätzbar sind.

3. Verteilungsproblematik und Generationengerechtigkeit

- Direktes Zitat der Raiffeisen Untersuchung: "Stützt man sich auf die Berechnungen der ESTV ab, gilt, dass so lange das Zinsniveau unter 3% liegt, die Mieter*innen oder künftige Generationen die steuerliche Entlastung der Wohneigentümer querfinanzieren müssten. Denn entweder werden die Steuerausfälle durch höhere Steuern für alle kompensiert oder aber künftige Generationen werden durch höhere Schulden belastet. Umgekehrt würde es sich bei einem wesentlich höheren Zinsniveau verhalten. Dann würden die Wohneigentümer zusätzlich zur Kasse gebeten. Wo das Zinsniveau in zwei bis drei Jahren liegen wird, wenn die Reform erstmals angewendet würde, ist unklar. Die Reform ist insofern auch eine Wette auf das künftige Zinsniveau"³⁹
- Bei der Generationengerechtigkeit muss auch angemerkt werden, dass jüngere Eigentümer*innen weniger stark vom Systemwechsel profitieren werden als ältere. Im Gegensatz zu den Ü64 (4%), sind U64 Eigentümer*innen im Schnitt schon bei einem Hypothekarzinsniveau von 2,5% schlechter gestellt.⁴⁰
 - Hier muss jedoch berücksichtigt werden, dass jüngere Eigentümer*innen oft jünger Liegenschaften besitzen und somit weniger stark von den wegfallenden Renovationabzügen getroffen werden (ältere Liegenschaften verlieren entweder an Wert oder müssen ohne Abzug renoviert werden, was ältere Eigentümer*innen stärker betrifft).

4. Komplexität in der Umsetzung & fehlende bundesweite Rahmenbedingungen

- Es ist unklar, wann eine Liegenschaft als überwiegend selbstgenutzt gilt. Dies kann zu starken kantonalen Unterschieden führen.
- Es gibt **keine bundesrechtlichen Mindest- oder Höchstsätze** für die neue Objektsteuer auf Zweitliegenschaften.
→ Die steuerliche Belastung bleibt dadurch **unklar und uneinheitlich**.

³⁹ Immobilien-schweiz-1Q25-d, Raiffeisen S. 24 ([Link](#))

⁴⁰ Verteilungswirkungen einer Reform der Eigenmietwertbesteuerung, ESTV S. 6 ([Link](#))

5. Mehr administrativer Aufwand

- Die Einführung und Verwaltung der neuen Objektsteuer führt zu **zusätzlichen bürokratischen Aufwand** für die Steuerbehörden.
 - Dafür müssen Rechnungen für die Abzüge nicht mehr kontrolliert werden.

6. Risikoannahme: Förderung von Schwarzarbeit

- Da keine Belege mehr für steuerliche Abzüge nötig sein werden, könnten **Renovationen häufiger ohne Rechnung** durchgeführt werden.
→ **Schwarzarbeit** wird attraktiver.

7. Langfristig relativer Nachfragerückgang im Bau- und Energiesektor^{41,42}

- Der Wegfall steuerlicher Anreize trifft besonders das Baugewerbe:
 - Weniger Aufträge für werterhaltende Sanierungen.
 - Rückgang der Nachfrage bei **Betrieben für energetische Sanierungen** (z. B. Solartechnik), sofern die Kantone keine Anreize weiterführen.
 - Somit ergibt sich auch ein negativer Effekt für unsere Klima- und Energieziele.
 - Es ist anzumerken, dass ein grosser Teil der Renovationen auch ohne diese Abzüge durchgeführt würde (Mitnahmeeffekt von 70–80 %).⁴³ Durch die Einführung qualitativer Kriterien könnte dieser auf rund 30 % gesenkt werden.⁴⁴
- Es besteht das Risiko, dass **nicht nur Mitnahmeeffekte**, sondern auch **substanziell sinnvolle Investitionen ausbleiben**.

8. Kurzfristiger Renovationsboom mit Preisschub⁴⁵

- Der erwartete Run auf Sanierungen vor Inkrafttreten der Reform dürfte das Baugewerbe kurzfristig überlasten.
 - Folge: Preissteigerungen für Baumaterialien und Handwerker*innen, auch für Haushalte, die nicht von der Reform profitieren.

⁴¹Immobilien-schweiz-1Q25-d, Raiffeisen S. 23 ([Link](#))

⁴²Fakten zur Abschaffung des Eigenmietwerts, HEV-Winterthur ([Link](#))

⁴³Wirkung steuerlicher Anreize für energetische Gebäudesanierungen und mögliche Hemmnisse bei deren Finanzierung, UVEK S.36 ([Link](#))

⁴⁴Steuerliche Anreize für energetische Sanierungen von Gebäuden, ESTV S.4 ([Link](#))

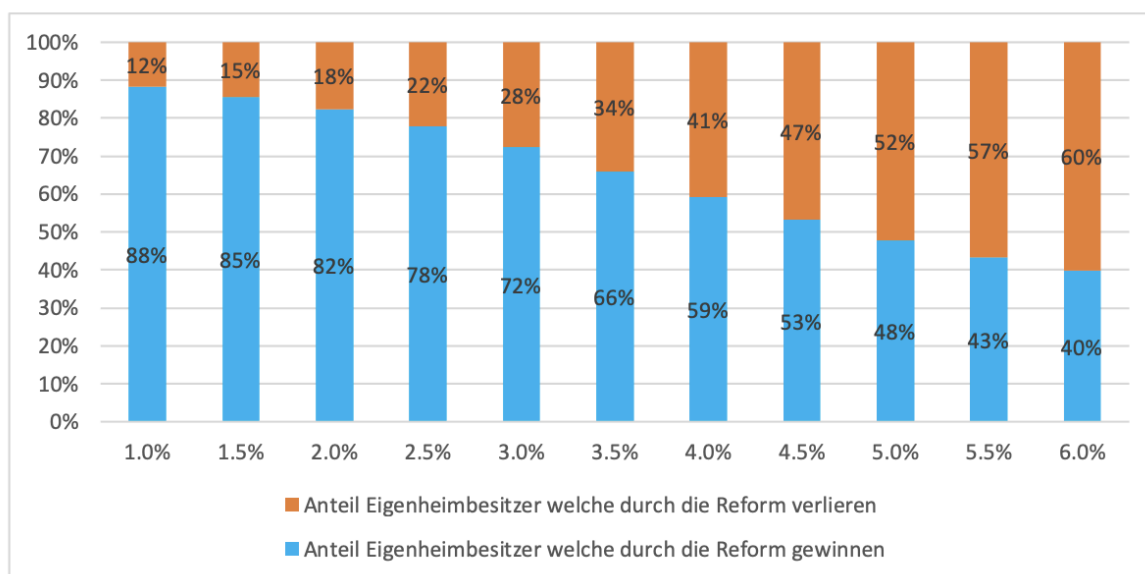
⁴⁵Immobilien-schweiz-1Q25-d, Raiffeisen S. 23 ([Link](#))

Wer profitiert und wer nicht

Die Frage, welche Bevölkerungsgruppen vom Wegfall des Eigenmietwerts profitieren, ist ein zentraler Punkt in der aktuellen Debatte. Je nach Hypothekarzinsniveau und finanzieller Situation der Eigentümer*innen ergeben sich unterschiedliche Vorteile. Im Grundsatz gilt: Je niedriger das Zinsniveau, desto mehr Eigentümerhaushalte werden entlastet. Bei höheren Zinsen relativiert sich der Vorteil und einzelne Gruppen könnten sogar schlechter fahren. Im Detail stellt es sich wie folgt dar:

- Rentner*innen und Rentner:** Diese Gruppe profitiert am deutlichsten. Bei vielen Rentnerhaushalten macht der steuerpflichtige Eigenmietwert einen grossen Teil des Einkommens aus; Hypothekarschulden hingegen sind oft (weitgehend) abbezahlt. Entfällt der Eigenmietwert, fällt also ein erheblicher Steuerbetrag weg, ohne dass nennenswerte Abzüge verloren gehen. Laut Bundessteuerverwaltung würden Eigentümerinnen über 64 Jahre im Durchschnitt bis zu einem Hypothekarzins von ca. 3,5 % steuerlich profitieren, und selbst darüber hinaus, sofern sie praktisch schuldenfrei sind. Diese spürbare Entlastung reduziert insbesondere für Rentner*innen mit bescheidenem Einkommen das Risiko, im Alter wegen Steuerbelastungen in finanzielle Engpässe zu geraten. Zusammengefasst: Seniorenhaushalte mit Eigenheim zählen zu den Hauptnutznießern der Reform. Davon ausgenommen sind Rentner*innen, die noch grosse werterhaltende Renovationen tätigen müssen.⁴⁶

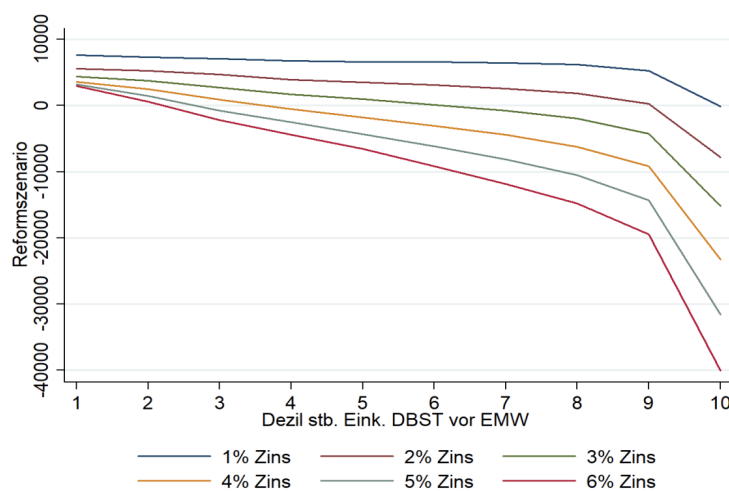
Abbildung 3: Auswirkungen des parlamentarischen Beschlusses vom 20.12.2024 auf ältere Eigenheimbesitzer (≥ 64 Jahre) für unterschiedliche Hypothekarzinsniveaus



⁴⁶ Verteilungswirkungen einer Reform der Eigenmietwertbesteuerung, ESTV S. 6 ([Link](#))

- Ersterwerber*innen (junge Familien oder Personen, die erstmals Wohneigentum erwerben) - gezielte Vorteile mit neuem Abzug:** Für künftige Käufer und jüngere Eigentümer wird ein spezieller Ersterwerber-Abzug eingeführt. Dieser erlaubt es, in den ersten zehn Jahren nach Kauf einen Teil der Schuldzinsen weiterhin abzusetzen. Konkret können Verheiratete im ersten Jahr bis zu 10'000 Fr. (Alleinstehende 5'000 Fr.) an Hypothekarzinsen steuerlich geltend machen; der abziehbare Betrag sinkt dann jährlich linear und entfällt nach zehn Jahren. Damit haben neue Wohneigentümer in der Startphase weiterhin eine Steuerentlastung auf Schuldzinsen, obwohl der generelle Zinsabzug für selbst bewohntes Eigentum abgeschafft wird. Diese Massnahme soll den Einstieg ins Wohneigentum erleichtern. Allerdings profitieren Ersterwerber langfristig meist nur mässig, da sie typischerweise noch hohe Hypothekarschulden haben und nach Auslaufen des Abzugs (spätestens nach 10 Jahren) vollständig den neuen Regeln unterliegen. Wichtig ist auch: Die grössten strukturellen Hürden beim Eigentumserwerb, wie die Eigenkapitalanforderungen der Banken und die hohen Immobilienpreise, bleiben bestehen. Die Reform verbessert zwar die laufende Steuerposition etwas, ersetzt aber kein fehlendes Eigenkapital. Entsprechend erwarten Expert*innen keinen sprunghaften Anstieg der Wohneigentumsquote allein durch diese Massnahme.⁴⁷
- Hoch verschuldete Eigenheimbesitzer*innen - abhängig vom Zinsniveau, tendenziell geringe Vorteile oder sogar Nachteile:** Eigentümerhaushalte, die ihr Haus überwiegend via Hypothek finanziert haben (eher Einkommensstarkehaushalte aufgrund der Tragbarkeitsregelung), profitieren bei tiefen Zinsen ebenfalls, wenn auch weniger stark prozentual. Grund: Der Eigenmietwert fällt komplett weg, während gleichzeitig der Zinsabzug entfällt, es kommt also darauf an, welcher Betrag grösser war. In der aktuellen Lage (Hypothekarzinsen ~1,5 %) fällt die Steuerersparnis durch den wegfallenden Eigenmietwert bei den meisten stärker ins Gewicht als der Verlust des

Abbildung 5: Verteilungswirkungen des parlamentarischen Beschlusses vom 20.12.24 entlang von Einkommensdezilen



Anmerkungen: nur Besitzer einer Erstliegenschaft betrachtet; 3 Kantone (AG, BE, LU) gewichtet nach Anzahl Erstliegenschaftsbesitzer; steuerbares Einkommen gemäss DBST korrigiert um den Eigenmietwert zur Einteilung in die Einkommensdezile genutzt.

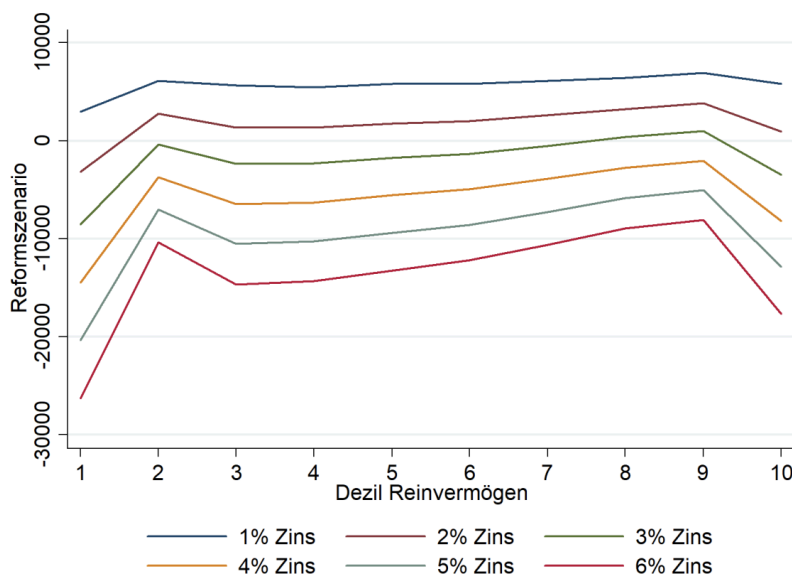
Lesehilfe: Die Grafik zeigt für verschiedene Einkommensdezile und Hypothekarzinsniveaus die Änderung des steuerbaren Einkommens infolge der Reform: positive Werte = Reduktion des steuerbaren Einkommens im Vgl. zum Status quo; negative Werte = Erhöhung des steuerbaren Einkommens.

⁴⁷immobilien-schweiz-1Q25-d, Raiffeisen S.18 ([Link](#))

Schuldzinsenabzugs. Allerdings kehrt sich dieser Effekt bei steigendem Zinsniveau um: Je höher die Zinsen, desto mehr Gewicht hat der verlorene Zinsabzug. Ab einem durchschnittlichen Hypozins von ca. 2,5–3 % dürfte ein Teil der stark verschuldeten Haushalte finanziell schlechter dastehen als im heutigen. Konkret heisst das: Hochverschuldete Eigenheimbesitzer (insb. jene ohne Ersterwerber-Abzug, z.B. seit längerem im Eigenheim) könnten bei Zinsen deutlich über 2 % unter dem Strich gleich viel oder mehr Steuern zahlen als heute.

- **Mehrfach-Eigentümer und vermögende Haushalte – differenziertes Bild:** Interessanterweise zählen einige besonders wohlhabende Immobilienbesitzer nicht zu den Gewinnern der Reform. Wer mehrere Liegenschaften besitzt (z.B. Besitzer von Ferienhäusern), verliert den vollen Zinsabzug für diese Objekte und muss, bei Selbstnutzung von Zweitliegenschaften, künftig die Objektsteuer bezahlen. Dieser Nachteil liegt oft daran, dass sich wohlhabende Eigentümer eine hohe Verschuldung leisten können und somit ihr Eigenkapital in anderen Bereichen binden können. Fallen die Abzüge weg, können sie diese Methode aber nicht mehr über Steuerabzüge finanzieren. Auch weitere Steueroptimierungen, wie kleine, eher unnötige, werterhaltende Renovationen fallen weg.

Abbildung 7: Verteilungswirkungen des parlamentarischen Beschlusses vom 20.12.2024 entlang von Reinvermögensdezilen



Erklärung der Grafik: Unteres Dezil: Vor allem

Low-Equity-Eigentümer: frisch gekauft, hoch belehnt (80–85 % LTV), wenig frei verfügbares Vermögen, teils mit normalem, oft mit überdurchschnittlichem Einkommen (Tragbarkeitsregeln). Weil bei ihnen der wegfallende Zinsabzug den Vorteil des wegfallenden Eigenmietwerts überwiegt (insb. bei höheren Zinsen), erscheinen sie in den ESTV-Szenarien als relative Verlierer.

Dezil 10 umfasst sehr vermögende Eigentümer. Bei tiefen Zinsen profitieren sie meist (kaum Schulden, hoher EMW-Wegfall). In Hochzins-Szenarien zeigt sich teils ein Minus, weil viele im Top-Dezil bewusst Resthypotheken und hohe Unterhaltsabzüge haben, deren Wegfall die Bilanz kippt.

Anmerkungen: nur Besitzer einer Erstliegenschaft betrachtet; 3 Kantone (AG, BE, LU) gewichtet nach Anzahl Erstliegenschaftsbesitzer; Reinvermögen zur Klassifikation in Vermögensdezile.

Lesehilfe: Die Grafik zeigt für verschiedene Vermögensdezile und Hypothekarzinsniveaus die Änderung des steuerbaren Einkommens infolge der Reform positive Werte = Reduktion des steuerbaren Einkommens im Vgl. zum Status quo; negative Werte = Erhöhung des steuerbaren Einkommens.

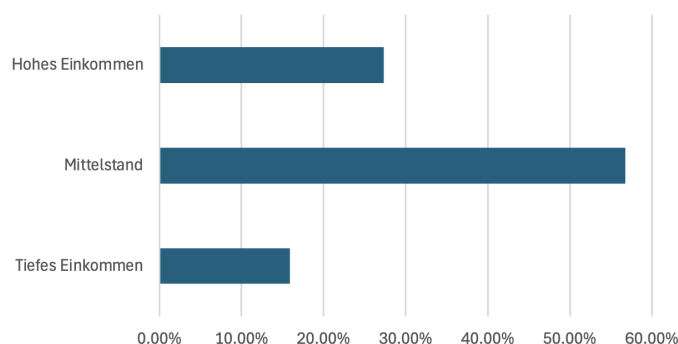
- **Mieterinnen und Mieter – indirekte, unsichere Auswirkungen:** Für Mieter*innenhaushalte gibt es keine direkte Wirkung der Reform (sie zahlen heute keinen Eigenmietwert). Indirekte Effekte sind möglich, bleiben aber unsicher:
 - **Zugang zu Eigentum:** Der Ersterwerber-Abzug hilft nur Käufer*innen; die Eigenkapitalhürde und die Kredit-Tragbarkeit bleiben die zentrale Barriere. Falls die Reform die Kaufpreise merklich erhöht, wird der Eigentumserwerb für Mieter eher schwerer als leichter. Würde die Eigentumsquote aufgrund der Reform leicht ansteigen, würde dadurch aber auch der Mietwohnungsmarkt leicht entlastet werden, was für eine geringe Entspannung des Marktes zur Folge haben könnte.
 - **Fiskalische Kompensation:** Es gibt keinen Automatismus für sofortige Steuererhöhungen. Anpassungen hängen von den Folgeeffekten (höhere Einnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer, Höhe der Steuer auf Zweitliegenschaften, usw.) sowie der Gestaltung und generellen Reaktion der Kantone ab. Auch beachtet werden muss, dass die Reform nicht nur im Hier und Jetzt existieren wird, sondern auch in der Zukunft. Mit steigendem Hypothekarzinsniveau, könnten auch Mehreinnahmen erfolgen, hier darf sich dennoch die Frage gestellt werden, ob der aktuelle Zeitpunkt der Beste ist, um einen solchen Systemwechsel einzuführen.
 - Wie schnell die Kantone ihre Steuern anpassen müssen/wollen, hängt von den Regierungen, ihrer Finanzpolitik (Schuldenbremse, usw.) und ihrer bisherigen finanziellen Lage ab. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass es kurzfristig zu Steuererhöhungen oder Ausgabenkürzungen kommen wird.
 - Hier muss angemerkt werden, dass die Aussage der SP (sinngemäss) “Kanton Zürich droht mit Steuererhöhung” nicht korrekt ist. Die Kantonsregierung hat nur folgende Frage beantwortet: “Wie vielen Steuerprozenten im Rechnungsjahr 2024 entsprechen diese Steuerausfälle?”. Dass das Defizit nur über eine Steuererhöhung finanziert werden würde, wurde in der Stellungnahme weder gesagt noch angedroht.⁴⁸ Gemäss NZZ gilt ähnliches für den Fall Tessin.⁴⁹
- **Profitieren nur die Reichen?:** Diese Zuspitzung stimmt so nicht. Wohneigentum ist in allen Einkommensgruppen vertreten, wenn auch mit steigender Quote nach oben. Laut BFS leben rund 28 % der einkommensschwachen Personen (< 70 % des Medians), 41 % der unteren Mitte (70–100 %), 51 % der oberen Mitte (100–150 %) und 58 % der Einkommensstarken (> 150 %) in Eigentum (Gesamtbevölkerung: 44 %). Eigentümer*innen sind also nicht nur

⁴⁸ KR-Nr. 119/2025, Regierungsrates des Kantons Zürich ([Link](#))

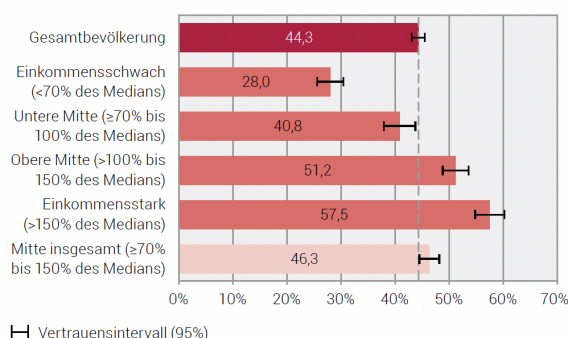
⁴⁹ Abstimmungsvorlage zum Eigenmietwert – krasse Irreführung der gegnerischen Kampagne, NZZ ([Link](#))

„Top-Verdienende mit Villa“, sondern auch viele Rentnerpaare mit abbezahlter Wohnung und Familien mit einem kleineren Eigenheim. Der Mittelstand macht rund 57% der Bevölkerung aus und hat eine Eigentumsquote von 46.3%.⁵⁰ Somit sind mehr Personen aus dem Mittelstand von der Reform direkt betroffen, als von den top 20% der Bevölkerung.

Einkommensklasse der Eigentümer*innen 2018

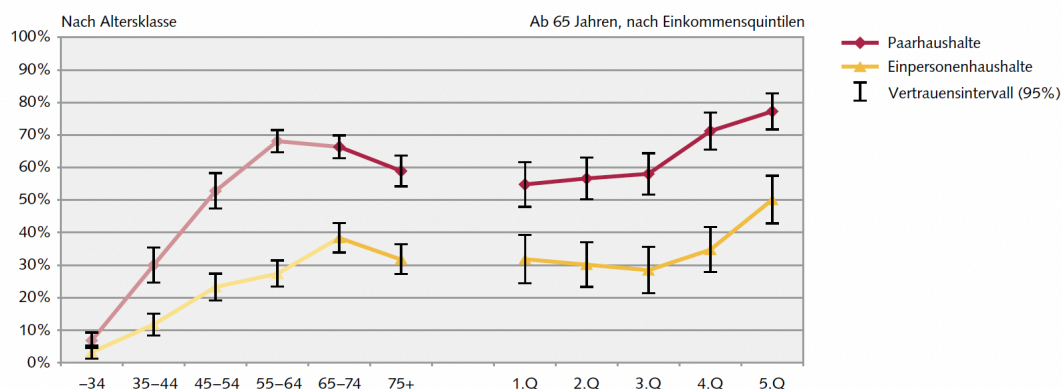


Bevölkerung nach Wohnstatus, 2018

Anteil Personen in der Wohnbevölkerung, die in Eigentums Haushalten leben **G 2**

Quelle: BFS – Erhebung über die Einkommen und Lebensbedingungen (SILC) 2018, Version 22.01.2020, ohne fiktive Miete

© BFS 2020

Anteil Hauseigentümer, Einpersonen- und Paarhaushalte, nach Altersklasse der Referenzperson und Einkommensquintilen, in Prozent **G 4**

Zur Erhöhung des Stichprobenumfangs wurden drei Erhebungsjahre zusammengefasst. Die Quintileinteilung erfolgt in Bezug auf die Bruttohaushaltseinkommen der Personen ab 65 Jahren in den jeweiligen Haushaltstypen (Einpersonen- und Paarhaushalte separat).

Quelle: BFS – Haushaltsbudgeterhebung HARE 2009–2011

© BFS, Neuchâtel 2014

Anmerkung zur den Grafiken: Die Erste zeigt an, zu welcher Einkommensklasse Eigentümer*innen selbstgenutzter Immobilien im Jahr 2018 angehörten. Die im tiefen Einkommen sind vermutlich Rentner*innen und Erben. Die Zweite⁵¹ ist zwar etwas älter, deckt sich aber mit aktuelleren Daten der OECD⁵². Die Dritte⁵³ ist leider das aktuellste, was wir finden konnten.

⁵⁰ Einkommensmitte, BSF ([Link](#))⁵¹ Wie wohnt die «Mitte»? BSF⁵² HM1.3 HOUSING TENURES, oecd ([Link](#))⁵³ Armut im Alter, BSF 2014

Fazit

Die Volksabstimmung über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften entscheidet über einen grundlegenden Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung der Schweiz. Kernpunkt ist die Abschaffung des Eigenmietwerts, sowie die Einführung kantonaler Objektsteuern auf Zweitliegenschaften. Der bereits beschlossene Bundesgesetzteil tritt nur in Kraft, wenn auch dieser zweite Teil vom Stimmvolk angenommen wird.

Neutrale Einordnung: Unsicherheit bei den finanziellen Auswirkungen

Zentrales Thema der Abstimmung sind die fiskalischen Auswirkungen. Während die Gegner*innen vor erheblichen Steuerausfällen und Finanzierungsproblemen warnen, rechnen Befürworter*innen mit positiven Effekten unter starken Annahmen (z. B. stabile Hypothekarzinsen um 1.5 %). Die Wahrheit dürfte irgendwo dazwischen liegen. Je nach kantonomer Umsetzung, Zinsentwicklung und Verhalten der Eigentümer*innen bestehen Unsicherheiten, insbesondere kurzfristig, auf Bundes- und Kantonsebene. Das Risiko eines grossen fiskalischen Defizits ist real, aber nach aktueller Einschätzung begrenzter als von der Gegnerschaft dargestellt. Es ist viel mehr wahrscheinlich, dass das Defizit geringer als prognostiziert ausfallen wird. Wie stark dieses Risiko in die Gewichtung fallen soll, kann nicht neutral bewertet werden und liegt dahingehend in der Betrachtung der Wähler*innen.

Gegen den Systemwechsel spricht:

1. Fiskalisches Risiko und Verteilungsfrage

Die langfristigen Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte sind schwer abzuschätzen. Kantone und Gemeinden könnten Einnahmeausfälle durch den Wegfall des Eigenmietwerts nur teilweise kompensieren. Ein Defizit müsste durch Sparmassnahmen oder Steuererhöhungen gedeckt werden, je nach Umsetzung zu Lasten der Allgemeinheit. Falls es zu keinem Defizit kommt, dann wohl aufgrund stark angestiegener Immobilienpreise, was auch zu Nachteilen der kommenden Generationen wäre. Dass ein hohes Defizit und ein Immobilienpreisschock zusammen eintreten, gilt als unwahrscheinlich.

Zudem profitieren bei tiefen Zinsen vor allem heutige Eigentümer*innen, während künftige Generationen potenziell höhere Steuern zur Deckung der Ausfälle tragen müssten. Die Reform ist damit auch eine Wette auf das künftige Zinsniveau.

2. Benachteiligung sanierungsbedürftiger Immobilien

Der Wegfall der steuerlichen Abzüge für Renovationen trifft kurzfristig, insbesondere Eigentümer*innen älterer oder sanierungsbedürftiger Liegenschaften mit begrenztem Budget. Dies könnte zu einem Rückgang

notwendiger Sanierungen führen, mit negativen Folgen für den Gebäudebestand und die Erreichung der Energie- und Klimaziele.

3. Risikoannahme: Förderung von Schwarzarbeit

Da keine Belege mehr für steuerliche Abzüge nötig sind, könnten **Renovationen häufiger ohne Rechnung** durchgeführt werden.

→ **Schwarzarbeit** wird attraktiver.

Für den Systemwechsel spricht:

1. Verringerung der privaten Verschuldung

Der Wegfall des Schuldzinsabzugs entzieht dem Anreiz zur Überverschuldung den Boden. Die Schweiz weist im internationalen Vergleich eine hohe private Verschuldung auf, was ein potenzielles Risiko für Finanzstabilität und Wirtschaftswachstum darstellt.

2. Gezieltere Förderung von Wohneigentum und Abbau ineffizienter Abzug

Neu eingeführt wird ein zeitlich begrenzter Schuldzinsabzug für Ersterwerber*innen, der gezielt den Einstieg erleichtert. Gleichzeitig werden Hypothekarzinsen nicht mehr generell abziehbar sein. Internationale Studien zeigen, dass steuerlich abziehbare Hypothekarzinsen (für alle) die Wohneigentumsquote kaum steigern, dafür aber Immobilienpreise in die Höhe treiben und Subventionen für sehr wohlhabende Personen darstellen. Ihre Abschaffung kann also preisdämpfend wirken.

3. Entlastung für schuldenfreie Eigentümer*innen und Rentner*innen

Eigentümer*innen ohne Hypothek, darunter viele ältere Personen, werden vom Eigenmietwert derzeit unverhältnismässig stark belastet. Die Reform schafft hier eine spürbare steuerliche Entlastung und reduziert das Risiko von Altersarmut.

4. Keine Aktienkäufe und Vorsorge-Einzahlungen mehr auf Kosten der Allgemeinheit:

Wer seine Hypothek erhöht, um mit dem geliehenen Geld zum Beispiel in Aktien zu investieren, kann die zusätzlichen Schuldzinsen künftig nicht mehr einfach von den Steuern abziehen. Dadurch wird verhindert, dass solche privaten Investitionen indirekt vom Staat subventioniert werden, was vor allem den reichsten Teil der Bevölkerung betrifft.

Häufige fehlerhafte Argumente

1. “Es wird keinen Anreiz geben, Schulden abzubauen”

Behauptung: Solange die erwartete Rendite einer Wertpapieranlage höher ist als der (nach Steuern) relevante Hypothekarzins, lohnt sich eine Hypothekarerhöhung; deshalb werde weiterhin nicht amortisiert.

Einordnung: Die Reform reduziert den steuerlichen Anreiz, Hypotheken hochzuhalten, und nimmt die Strafe für Amortisation weg. Dadurch wird ein schrittweiser Schuldenabbau für viele Haushalte plausibler, auch wenn einzelne wohlhabende Haushalte weiterhin bewusst hebeln werden (vor allem bei tiefen Hypothekarzinsen). Der Anreiz ist aber definitiv vorhanden, vor allem im Hinblick aufs Rentenalter, wo der Anlagehorizont zumindest für einen Teil des Vermögens geringer wird und somit eine Amortisation, anstelle einer Wertpapier-Investition, attraktiver wird. Für alle anderen, die es sich solche Hebel nicht leisten wollen/können, fällt die Amortisationsstrafe weg → Anreiz zu amortisieren, anstatt endlos Zinsen zu zahlen.

2. “Mittelstand zahlt den Profit der Reichen”

Behauptung: Nur Reiche sind Eigentümer*innen und diese werden profitieren, der Mittelstand zahlt dann die Steuerausfälle.

Einordnung: Das Argument ist etwas übertrieben, weshalb es eingeordnet werden muss. Wie im Kapitel “Wer profitiert” dargestellt, profitieren nicht nur Reiche von der Reform, sondern eine grosse Palette von Mittelstand bis Reiche, wobei die Top-10% ohne Verhaltensanpassung sogar verlieren könnten. In der aktuellen Tiefzinsphase ist ein Defizit nicht ausgeschlossen, wobei die Finanzierung (Art und Weise sowie Bedarf) von Kanton zu Kanton sowie basierend auf dem Szenario (Immobilienpreisanstieg oder nicht) variieren wird. Es ist somit wahrscheinlich, dass die Gesamtbevölkerung auf irgendeiner Art und Weise die Steuerausfälle der Eigentümer*innen, welche eher vermögend im Vergleich zum Rest ihrer Einkommensklasse sind, tragen werden muss.

3. “Ohne Abzüge keine Renovationen und mehr Schwarzarbeit”

Behauptung: Da es keine Renovationsabzüge mehr geben wird, werden Renovationen stark abnehmen. Zusätzlich gibt es keinen Bedarf mehr, die Renovationsrechnung einzusenden, wodurch Schwarzarbeit zunehmen wird.

Einordnung: Das Schwarzarbeitsrisiko ist definitiv vorhanden. So auch das Renovationsrisiko. Hier muss jedoch eingeordnet werden. Durch die Steuerentlastung wird jedoch Kapital frei, dass für Renovationen verwendet werden kann. Schliessen wohnen die wenigsten gerne in Eigentum, dass beschädigt ist. Dennoch ist das Risiko von einer Verschlechterung der Gebäudequalität durchaus vorhanden, vor allem in

denjenigen Fällen, wo die Eigentümer*innen weder sehr wohlhabend oder einkommensstark sind, noch stark von Reform profitieren. Dies sind aber ein sehr geringer Anteil der Eigentümer*innen.

4. “Mieter*innen werden besser gestellt”

Behauptung: Mieter*innen möchten Eigentümer*innen sein. Die Reform macht Eigentum erschwinglicher, daher profitieren auch Mieter*innen.

Einordnung: Die Reform wird voraussichtlich keine grosse Erhöhung der Eigentumsquote zur Folge haben, da die grossen Hürden (zu hohe Preise, zu geringes Gehalt, zu wenig Eigenkapital, usw.) vorerst bestehen bleiben werden. Die Ersterwerbsabzug wird hier nur wenig Abhilfe schaffen.

5. “Die Reform schadet den Klimazielen”

Behauptung: Aufgrund des möglichen Wegfalls/Minderung der Abzüge für energetische Sanierungen, wird es weniger klimafreundliche Investitionen geben. Dies gefährdet die Klimaziele.

Einordnung: Wie bei den Argumenten aufgezeigt, sind die Abzüge aufgrund der hohen Mitnahmeeffekte sehr ineffizient. Die Schweizer Klimaziele werden nicht an solchen ineffizienten Abzügen scheitern. Viel mehr ist die Implementierung von gezielten Abzügen/Subventionen wichtig sowie die Modernisierung des Schweizer Strommarkts, bspw. damit der Solarüberschuss im Sommer verwendet werden kann und nicht verloren geht und somit sich Investitionen weiterhin lohnen.

6. “Kantone drohen bereits mit Steuererhöhungen”

Behauptung: “Die Tessiner Kantonsregierung hat bereits angekündigt, dass sie zur Kompensation die Steuern um mehr als 7,5% erhöhen muss. Im Kanton Zürich und in den Zürcher Gemeinden drohen Steuererhöhungen von je rund 2%.”. Diese Aussage wird verschärft mit “Die zur Kompensation angekündigten Steuererhöhungen(...)”⁵⁴

Einordnung: Die Kantonsregierung Zürich hat nur folgende Frage beantwortet: “Wie vielen Steuerprozenten im Rechnungsjahr 2024 entsprechen diese Steuerausfälle?”. Dass das Defizit nur über eine Steuererhöhung finanziert werden würde, wurde in der Stellungnahme weder gesagt noch angedroht.⁵⁵ Gemäss NZZ gilt ähnliches für den Fall Tessin.⁵⁶

⁵⁴ Argumentarium_Systemwechsel_Liegenschaftssteuern, SP Schweiz ([Link](#))

⁵⁵ KR-Nr. 119/2025, Regierungsrates des Kantons Zürich ([Link](#))

⁵⁶ Abstimmungsvorlage zum Eigenmietwert – krasse Irreführung der gegnerischen Kampagne, NZZ ([Link](#))