Abstimmungsvorlage

Volksabstimmung über die Abschaffung des Eigenmietwerts

Ausgangslage

Der Eigenmietwert – der fiktive Mietwert bei selbstgenutztem Wohneigentum – wird seit 1934 erhoben und ist Grundlage für Bundessteuern. Haus- und Wohnungsbesitzer dürfen dafür Hypothekarzinsen, Unterhalt und Reparaturen abziehen. Der **Bundesbeschluss vom 20. Dezember 2024 über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften** sieht ein Systemwechsel vor:

1. **Abschaffung des Eigenmietwerts** (für Erst- und Zweitwohnsitze),
2. **Wegfall sämtlicher Abzüge** für Schuldzinsen und Unterhalt bei selbstgenutztem Eigentum,
3. **Einführung einer kantonalen Objektsteuer auf Zweitliegenschaften** – als Kompensation für verlorene Steuereinnahmen

Die Vorlage unterliegt dem **obligatorischen Referendum**, da eine Verfassungsänderung für Zweitliegenschaften geplant ist. Der Systemwechsel tritt nur bei Annahme durch **Volk und Stände** in Kraft.

Wichtige Merkmale des Beschlusses:

- **Eigenmietwert entfällt** für Haupt- und Zweitwohnungen.
- **Unterhalts- und Schuldzinsabzüge entfallen voll**, ausser bei vermieteten Objekten, wo gewisse Zinsen weiterhin abziehbar bleiben.
- **Ersterwerber erhalten befristete Zinsabzüge** (bis zu CHF 10 000 jährlich für Verheiratete, linear sinkend über 10 Jahre).
- **Kantone erhalten neue Verfassungskompetenz**, um Zweitliegenschaften auf Objektbasis zu besteuern.
- **Inkraftsetzung frühestens ab 2028**, da Übergangsfrist von mindestens zwei Jahren erfolgt.

Empfehlung

Nationalrat (123 Ja zu 57 bei 14 Enthaltung) und Ständerat (25 zu 15) haben das Gesetz in der Schlussabstimmung angenommen.

Pro HEV Schweiz, Gewerbeverband	Kontra Tourismuskantone, Schweizerischer Gewerkschaftsbund (SGB), SP u. Grüne
• Abschaffung einer ungerechten Steuer Der Eigenmietwert ist eine fiktive, nicht real erzielte Einkommensbesteuerung. Er stellt eine ungerechtfertigte Belastung von Wohneigentümern dar, die ihr Eigentum selbst nutzen. • Förderung von Wohneigentum Die Vorlage schafft bessere Bedingungen für das Eigentumserwerben und Behalten. Das ist insbesondere für Familien, junge Erwerbstätige und ältere Personen wichtig. • Vereinfachung des Steuersystems Die Eigenmietwertbesteuerung und die damit verbundenen Abzüge (Schuldzinsen, Unterhalt etc.) machen das System unnötig kompliziert. Die Reform bringt Klarheit und weniger Bürokratie. • Abbau der Privatverschuldung: Die Begrenzung des Abzugs für private Schuldzinsen (gemäss einer quotal-restriktiven Berechnung) und die generelle Streichung des bisher zusätzlichen Schuldzinsabzugs bis zu CHF 50'000 werden dazu führen, dass die stetig steigende Privatverschuldung sinken wird. • Massvolle Objektsteuer als Kompensation Die Möglichkeit für Kantone, eine gezielte Objektsteuer auf Zweitliegenschaften einzuführen, erlaubt einen finanziellen Ausgleich, ohne die Eigentümer übermässig zu belasten. • Keine Benachteiligung von privaten Vermietern: Vermieter, die Miet- und Pachtzinsen aus ihrer Miet-Liegenschaft versteuern müssen, können auch die damit zusammenhängenden Unterhaltskosten, Schuldzinsen etc. weiterhin abziehen.	• Steuerausfälle für Bund, Kantone und Gemeinden von rund 1.7 Mrd. Franken Die Abschaffung des Eigenmietwerts führt zu erheblichen Mindereinnahmen – vor allem in Kantonen mit vielen Zweitwohnungen. Diese Einnahmen fehlen für Bildung, Gesundheit oder Infrastruktur. • Steuerliche Ungleichheit: 61% der Schweizer Haushalte wohnen im Mietverhältnis. Mietende können ihre Miete nicht von den Steuern abziehen, während sie andere Geldanlagen versteuern müssen. Die Besteuerung des Eigenmietwerts bringt darum eine steuerliche Gleichbehandlung. • Begünstigung der Vermögenden Durch den Wegfall des Eigenmietwerts sinkt bei vielen gutverdienenden Haushalten das steuerbare Einkommen. Wer über viel Eigenkapital verfügt (z. B. Besitzer von teuren Liegenschaften ohne Hypothek), profitiert besonders stark. • Erhöhung der Schwarzarbeit: Mit dem Wegfall des Unterhaltskostenabzugs wird erwartet, dass mehr Renovationen in Schwarzarbeit erfolgen. • Mehr Nachfrage, höhere Immobilienpreise Der Eigenmietwert wirkt als Anreiz zur effizienten Nutzung von Wohnraum. Seine Abschaffung kann dazu führen, dass grosse Wohnungen leer oder unterbelegt bleiben Ohne Eigenmietwert wird Wohneigentum steuerlich attraktiver. Das könnte zu mehr Nachfrage und steigenden Preisen führen – zulasten von Mietenden und Ersterwerbern. • Zweitwohnungssteuer ist kantonal unklar Die geplante Objektsteuer auf Zweitliegenschaften ist nicht schweizweit geregelt – ihre Höhe, Ausgestaltung und Geltung sind unklar. Es droht ein Flickenteppich ohne Wirkungsgarantie.