

faire-steuern.ch



Geistersteuer abschaffen

Ungerechtigkeit beseitigen.
Selbstverantwortung stärken.



Abstimmung vom 28. September

Eigenmietwert abschaffen!
JA zu fairen Steuern.

Geistersteuer abschaffen! JA zu fairen Steuern.

JA zur Abschaffung des ungerechten Eigenmietwerts

Die geltende Besteuerung von Wohneigentum ist ungerecht. Sie bestraft Wohneigentümer, vor allem Familien, und belastet besonders ältere Menschen stark. **Von der Ungerechtigkeit betroffen sind alle, die Wohneigentum besitzen, erwerben wollen oder erben.** Der Eigenmietwert bestraft auch Wohnträume von Mieterinnen und Mietern. Alle, die sich auch einmal Wohneigentum wünschen, müssen mit der unfairen Eigenmietwert-Steuer rechnen.

Wohneigentümer bezahlen mit dem Eigenmietwert eine Steuer auf Einkommen, das sie gar nicht haben. Das Einkommen, auf dem die Steuer basiert, ist fiktiv. Der Staat hat es frei erfunden. **Es ist eine Geistersteuer.** Besonders störend: Mit dem Eigenmietwert wird das Schuldenmachen belohnt. Und das Abzahlen der Schulden ist ein steuerlicher Nachteil.

**Chance packen und ungerechten Eigenmietwert
am 28. September abschaffen!**

JA zur Abschaffung des Eigenmietwerts stärkt Selbstverantwortung

Die Reform der Wohneigentumsbesteuerung ist überfällig. Schulden machen wird nicht länger staatlich gefördert. Davon profitieren alle. **Die Selbstverantwortung wird gestärkt.** Mit der Reform wird der Eigenmietwert bei selbst genutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz und bei Zweitliegenschaften abgeschafft. Im Gegenzug entfällt der Abzug für Unterhaltskosten bei selbst genutzten Immobilien. Auch der private Abzug von Schulden wird eingeschränkt. Schulden abbezahlen wird nicht länger steuerlich bestraft. Ersterwerbende von selbst genutztem Wohneigentum können während zehn Jahren einen speziellen Schuldzinsabzug geltend machen. Bei vermieteten Immobilien bleiben der Unterhaltsabzug und ein proportionaler Schuldzinsabzug bestehen. Und Kantone können Abzüge für Energie- und Umweltschutzmassnahmen weiterhin zulassen. Auch der Abzug von denkmalpflegerischen Arbeiten bleibt beim Bund und den Kantonen bestehen.

Chance packen und ungerechten Eigenmietwert am 28. September abschaffen!

JA zu einer ausgewogenen und fairen Reform

Die Reform der Wohneigentumsbesteuerung ist ausgewogen und fair. Der ungerechte Eigenmietwert verschwindet, gleichzeitig entfallen bei selbst genutztem Wohneigentum Abzugsmöglichkeiten. Unter dem Strich ist dies über die ganze Dauer des Besitzes von selbst genutztem Wohneigentum fair. Die Geistersteuer auf Basis des fiktiven Eigenmietwerts verschwindet. Der Ersterwerb eines Eigenheims wird gefördert. Um Steuerausfälle in Tourismuskantonen zu vermeiden, können die Kantone neu selbst genutzte Zweitwohnungen mit einer Liegenschaftssteuer besteuern. Und zwar kantonal angepasst, jeder Kanton nach seinen eigenen Bedürfnissen. Die Reform ermöglicht so eine faire Besteuerung von selbst genutzten Zweitwohnungen. Wohnen wird entlastet, selbst genutzte Zweitwohnungen werden ebenfalls vom Eigenmietwert befreit, können aber kantonal besteuert werden. Das ist fair.

**Chance packen und ungerechten Eigenmietwert
am 28. September abschaffen!**

Eigenmietwert ist eine absurde Eigentumsstrafe

Heute wird den Bewohnerinnen und Bewohnern von Wohneigentum ein fiktiver Mietzins als Einkommen berechnet. Das gilt sowohl für selbst genutzte Häuser wie auch Eigentumswohnungen. Doch dieses Einkommen gibt es nicht. Es ist frei erfunden. Es handelt sich um eine Geistersteuer.

Die Absurdität des Eigenmietwerts zeigt sich beim Vergleich mit anderen Vermögensteilen. Nach der Logik des Eigenmietwerts zahlt der Eigentümer für die «Mietkosten». **Nach derselben Logik müsste ein Autobesitzer Steuern auf ein fiktives Generalabonnement bezahlen. Das ist absurd.**

Um den Eigenmietwert etwas zu mildern, können Besitzerinnen und Besitzer von Wohneigentum heute Hypozinsen und werterhaltende Investitionen bei den Steuern abziehen. Doch das ist ein schwacher Trost. Über die Dauer zahlen sie massiv Steuern, weil sie selbstverantwortlich Wohneigentum erworben haben. Sie werden vom Staat bestraft.

Besonders bestraft wird, wer gutschweizerisch seine Schulden über die Jahre abzahlt. Denn mit dem Abzahlen sinken oder verschwinden die Schuldzinsabzüge. Heute ist es für Familien schwierig, sich Wohneigentum zu leisten. Der Eigenmietwert setzt die Latte noch höher. Und im Alter ist der Eigenmietwert besonders stossend, denn er erhöht die Steuern massiv und treibt alte Leute aus ihren eigenen vier Wänden.

Deshalb: Der ungerechte Eigenmietwert gehört endlich abgeschafft!

Wichtig zu wissen

Bundesbeschluss schafft Eigenmietwert-Steuer ab

Reform der Wohneigentumsbesteuerung besteht aus zwei
Vorlagen:

Vorlage A:

«Bundesbeschluss über den Systemwechsel bei der
Wohneigentumsbesteuerung» (Abschaffung Eigenmietwert)

Vorlage B:

«Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern
auf Zweitliegenschaften»

Abgestimmt wird nur über Vorlage B. Die beiden Vorlagen sind gekoppelt. Vorlage A tritt nur dann in Kraft, wenn Vorlage B angenommen wird. **Wer den ungerechten Eigenmietwert endlich abschaffen will, muss an der Urne der Möglichkeit einer Steuer auf selbst genutzten Zweitwohnungen zustimmen.**

Der Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern gibt den Kantonen die Möglichkeit, eine Steuer auf selbst genutzten Zweitwohnungen einzuführen. Das ist vor allem für die Tourismuskantone mit vielen Zweitwohnungen relevant. Sie können damit Einnahmeausfälle aus dem Wegfallen des Eigenmietwerts kompensieren. Die Verfassungsänderung führt keine neue Steuer ein. Die Kantone erhalten lediglich die Möglichkeit, eine solche Steuer einzuführen.

Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften (Abschaffung Eigenmietwert)

JA

Die Vorlage

Eigenmietwert-Steuer abschaffen!

Am 28. September haben die Stimmberechtigten die Chance, die ungerechte Eigenmietwert-Steuer abzuschaffen. Diese Chance gilt es zu packen! Abgestimmt wird über den **«Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften»**. Der Bundesbeschluss ist direkt mit dem **«Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung»** verknüpft.

Das heisst, wer den ungerechten Eigenmietwert abschaffen will, sagt JA zum Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern.

Ungerechter Eigenmietwert ist eine Geistersteuer

Der **Eigenmietwert ist ein fiktives Einkommen**, das den Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern für die Berechnung der Steuern angerechnet wird. **Der Eigenmietwert erhöht die Steuern und verteuert selbst genutztes Wohneigentum.** Gemäss Bundesverfassung müsste der Staat das Wohneigentum fördern. Doch mit dem Eigenmietwert macht er in der Realität genau das Gegenteil. Der Eigenmietwert belastet das selbst genutzte Wohneigentum. **Der Eigenmietwert erschwert den Erwerb von Wohneigentum und belastet besonders Familien und ältere Wohneigentümer.** Die älteren Hauseigentümer sind besonders betroffen, weil sie häufig ihre Hypotheken abbezahlt haben und keine Schuldzinsabzüge mehr geltend machen können. Wohnen ohne Sorgen geht nur ohne Eigenmietwert. Deshalb gehört der Eigenmietwert abgeschafft.

Ausgewogene und faire Reform

Die vom Parlament ausgearbeitete Lösung ist ausgewogen und fair. **Die Vorlage schafft den Eigenmietwert auf selbst genutztem Wohneigentum ab.** Gleichzeitig werden die Möglichkeiten des Schuldzinsabzugs bei selbst genutztem Wohneigentum begrenzt. **Für Ersterwerber** von selbst genutzten Liegenschaften gilt ein spezieller Schuldzinsabzug beim erstmaligen Erwerb einer selbst bewohnten Liegenschaft.

- Im ersten Steuerjahr nach Erwerb: 10'000 Franken für Ehepaare, 5'000 Franken für die übrigen Steuerpflichtigen.
- In den nachfolgenden Steuerjahren jedes Jahr 10 Prozent weniger.

Wenn sich selbst genutzte und vermietete Liegenschaften im Privatvermögen befinden, gilt für den Schuldzinsabzug eine spezielle Regelung.¹

Zudem können die Eigentümer Unterhaltskosten beim selbst genutzten Wohneigentum nicht mehr abziehen. Bei vermieteten Liegenschaften sind die Abzüge weiterhin möglich.²

Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen können die Kantone weiterhin bewilligen. Weiterhin möglich sind auch **Abzüge für denkmalpflegerische Arbeiten**, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.

Tourismuskantone können bei Bedarf kompensieren

Der Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften ist Teil der politischen Lösung, welche das Parlament zur Abschaffung des Eigenmietwerts gefunden hat. Der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung gilt für selbst genutzte Erst- und Zweitwohnungen. Damit sich die Steuerausfälle für Tourismuskantone mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen in Grenzen halten, ermöglicht es der Bundesbeschluss den Kantonen, eine Objektsteuer auf selbst genutzten Zweitliegenschaften zu erheben. Der Verfassungsbeschluss führt keine neue Steuer ein, die Kantone erhalten jedoch die Option, eine solche Steuer durch ein kantonales Gesetz einzuführen. **Es handelt sich um eine ausgewogene und faire Lösung, die den Tourismuskantonen entgegenkommt.**

Familie Honegger kauft eine Eigentumswohnung

Kevin und Sara Honegger Zahner möchten eine Eigentumswohnung kaufen. Das nötige Eigenkapital ist beisammen. Das Budget für die Zinszahlungen und die Amortisation auch. Es wird eng, aber es ist machbar. Da macht der Steuerberater die junge Familie noch auf die steigende Steuerrechnung aufmerksam. Der Eigenmietwert führt zu einer höheren Steuerbelastung. Es ist schon schwierig genug, zu Wohneigentum zu kommen. Doch der Staat wirft der Familie noch einen weiteren Knebel zwischen die Beine. Das junge Ehepaar ist enttäuscht, dass die Politik den Eigenmietwert nicht schon längst abgeschafft hat.

¹ Der Schuldzinsabzug bei Liegenschaften im Privatvermögen, die ganz oder teilweise vermietet sind, erfolgt nach der sogenannten «quotale-restriktiven» Methode.

² Bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften im Privatvermögen können Unterhaltskosten, Kosten für die Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten für die Verwaltung durch Dritte weiterhin abgezogen werden.

Argumente für die Reform

JA zur Abschaffung des ungerechten Eigenmietwerts

Die geltende Besteuerung von Wohneigentum ist ungerecht. Sie bestraft insbesondere Familien und belastet ältere Menschen stark. Von der Ungerechtigkeit betroffen sind alle, die Wohneigentum besitzen, erwerben wollen oder erben. Der Eigenmietwert bestraft auch Wohnräume von Mieterinnen und Mietern. Alle, die sich auch einmal Wohneigentum wünschen, müssen mit der unfairen Eigenmietwert-Steuer rechnen.

Wohneigentümer bezahlen mit dem Eigenmietwert eine Steuer auf Einkommen, das sie gar nicht haben. Das Einkommen, auf dem die Steuer basiert, ist fiktiv. Der Staat hat es frei erfunden. Es ist eine Geistersteuer. Besonders störend: Mit dem Eigenmietwert wird das Schuldenmachen belohnt. Und das Abzahlen der Schulden ist ein steuerlicher Nachteil.

**Chance packen und ungerechten Eigenmietwert
am 28. September abschaffen!**

Der Eigenmietwert ist eine schädliche Geistersteuer

Der Eigenmietwert entstand, weil der Staat in der Not der 1930er-Jahre des letzten Jahrhunderts Geld brauchte. Es ist eine eigentliche Kriegs- und Krisensteuer. Aus dem Provisorium wurde eine jahrzehntelange Realität – und zwar eine ungerechte Realität für alle Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer. Betroffen sind indes alle, die Wohneigentum besitzen, künftig erwerben wollen oder möglicherweise erben.

Den Eigentümern wird ein fiktiver Mietzins zum Einkommen addiert. Das führt zu höheren Steuern und einer höheren Progression. Das Vorgehen ist absurd und in dieser Form weltweit einmalig. **Mit dem Eigenmietwert muss ein Einkommen besteuert werden, das es gar nicht gibt. Der Staat hat es frei erfunden. Es handelt sich um eine Geistersteuer.** Die Abschaffung dieser ungerechten und schädlichen Geistersteuer ist überfällig.

Wohneigentumsbesteuerung ist ungerecht

Vergleiche mit anderen Vermögensbestandteilen machen die Ungerechtigkeit und die Absurdität der Wohneigentumsbesteuerung deutlich. **Wem käme es in den Sinn, Autobesitzern die Miete für ein Auto als Einkommen zu ihren Steuern dazuzuschlagen? Niemandem.** Wer würde einer Besitzerin einer Skiausrüstung die Skimiete zum steuerbaren Einkommen hinzuzählen oder wer würde einem Besitzer eines Segelboots die Miete für ein Segelboot als Einkommen anrechnen, um zusätzliche Steuern zu generieren? Niemand. Tatsächlich gibt es keinen vernünftigen Grund dafür, dass der Staat Wohnmobile, Boote, Kunstgegenstände oder Autos anders besteuert als Wohneigentum. Deshalb sollte die ungerechte Wohneigentumsbesteuerung mit dem fiktiven Eigenmietwert endlich abgeschafft werden.

Eigenmietwert-Steuer widerspricht der Bundesverfassung

Die Eigenmietwert-Steuer widerspricht dem Ziel der Förderung von Wohneigentum. Das Ziel ist in der Bundesverfassung verankert (Art. 108 Abs. 1 BV). Und das ist auch richtig so. **Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer tragen Verantwortung. Sie stärken das Gemeinwesen. Doch statt Wohneigentum zu fördern, wird es mit einer Sondersteuer bestraft.** Der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung schafft die ungerechte Sondersteuer des Eigenmietwerts für selbst nutzende Wohneigentümer endlich ab. Die Benachteiligung verschwindet.

Eigenmietwert-Steuer wird im Alter zu einer Hypothek

Ein selbstbestimmtes Leben im Alter ist in aller Munde. Dazu gehört der Verbleib in den eigenen vier Wänden, solange dies möglich ist. Der Eigenmietwert steht dem entgegen. Er verhindert ein sicheres Leben ohne Sorgen im Alter. Davon betroffen ist insbesondere der untere Mittelstand. **Der Eigenmietwert vertreibt im Alter insbesondere den unteren Mittelstand aus dem Wohneigentum.** Das ist ungerecht. Bei tiefem Renteneinkommen bringt die hohe Steuerbelastung durch den Eigenmietwert Haushalte an die Grenzen. Wer seine Hypotheken abbezahlt hat, den trifft die Geistersteuer Eigenmietwert mit voller Wucht. Schuldzinsabzüge sind nicht mehr möglich. Das ist bitter für Menschen, die für ihren Wohnraum hart gearbeitet und gespart haben. Das fiktive Einkommen stellt indes für alle eine steuerliche Belastung dar. Die [Wohnraumstudie 2025](#) des Vergleichsdienstes Moneypark und der Helvetia zeigt sogar, dass jeder dritte Pensionierte das Eigenheim verkaufen muss.

Frau Spörri (78) muss ihre geliebte Wohnung verlassen

Die Spörris lebten bescheiden. Sie haben in ihrem Leben viel gearbeitet und konnten auch etwas auf die Seite legen. Vom Ersparten haben sie sich eine Eigentumswohnung gekauft. Nach dem Kauf mussten sie feststellen, dass mit dem Eigenmietwert ihre Steuern markant angestiegen sind. Solange beide arbeiteten, war das zwar ungerecht, aber noch bezahlbar. Schlimmer wurde es nach der Pension. Und als Hans Spörri starb, wurde es für Rita Spörri richtig eng. Zur bescheidenen Rente flatterte immer noch eine gesalzene Steuerrechnung ins Haus. Unfair, wie der Staat sparsame Leute bestraft, dachte Frau Spörri. Doch das nützte nichts. Sie musste ihre geliebte Wohnung verlassen.

Abschaffung Eigenmietwert-Steuer stärkt Altersvorsorge

Wohneigentum ist auch Teil der Altersvorsorge. Die Eigenmietwert-Steuer torpediert dies jedoch, denn sie erhöht die Steuerrechnung massiv. Das Wohnen in den eigenen vier Wänden im Alter wird verteuert. Viele Wohneigentümer haben ihr Leben lang gespart, um schuldenfrei und abgesichert im Alter wohnen zu können. **Die Belastung der Wohneigentümer mit einer fiktiven Eigenmietwert-Steuer untergräbt diese finanzielle Sicherheit im Rentenalter.** Der fiktive Eigenmietwert treibt die Einkommenssteuer in die Höhe. Selbst genutztes Wohneigentum sollte ein effektiver Teil der Altersvorsorge sein und keine zusätzliche Belastung darstellen. Besonders belastet sind ältere Menschen mit geringem Einkommen, deren Ersparnis im Eigenheim steckt. Schlimmstenfalls sind sie gezwungen, ihr Eigenheim zu verkaufen, um die Steuerlast zu tragen.

Das Kapital der Säule 2 und 3a der Altersvorsorge kann vor Eintritt der Pensionierung bezogen werden, um den Kauf von selbst bewohntem Wohneigentum zu erleichtern. Viele Wohneigentümer könnten sich ohne dieses Eigenkapital kein Wohneigentum leisten. Dies zeigte eine Studie der Fachhochschule Luzern deutlich, nach der mindestens 58 Prozent der Befragten Vorsorgegelder zur Finanzierung von Wohneigentum beansprucht haben.³ **All jene, die mit Blick auf die Pensionierung in Wohneigentum investiert haben, trifft jedoch mit dem Eintritt ins Rentenalter die Eigenmietwert-Keule umso mehr.** Sie werden im Rentenalter für ihr eigenverantwortliches Handeln steuerlich bestraft. Das ist auch aus staatlicher Sicht falsch. Selbstverantwortung soll sich lohnen, denn wer selbstverantwortlich vorsorgt, der fällt auch nicht dem Sozialstaat und der Allgemeinheit zur Last.

Abschaffung Eigenmietwert-Steuer entlastet Mittelstand

Wie immer behaupten die Gegner, dass vor allem die Reichen von der Abschaffung des Eigenmietwerts profitieren. Doch das ist falsch. Das Finanzdepartement ist den Verteilungswirkungen der Reform der Wohneigentumsbesteuerungen nachgegangen und stellt fest: «Sortiert man die Haushalte entlang ihres steuerbaren Einkommens vor Eigenmietwertbesteuerung, dann **führt die Reform für einkommensschwache Haushalte zu einer stärkeren absoluten Reduktion des steuerbaren Einkommens als für einkommensstarke Haushalte.**»⁴

Letztlich profitiert jedoch die grosse Mehrheit. Die Abschaffung der Eigenmietwert-Steuer

³ Vorsorgegelder zur Finanzierung von Wohneigentum: Wie und von wem werden sie beansprucht?

https://hub.hslu.ch/ifz/wp-content/blogs.dir/165/files/sites/6/2011/05/18D_Seiler1.pdf

⁴ Verteilungswirkung einer Reform der Wohneigentumsbesteuerung: Seite 3,

<https://www.estv2.admin.ch/stp/notizen/stp-notizen-2025-verteilwirkungen-emw-de.pdf>

Die Reform hat komplexe Verteilungswirkungen, die stark vom Zinsniveau abhängen. Bei einem durchschnittlichen Zinssatz der Verschuldung unter 3,5 Prozent ist die Mehrheit bessergestellt. Einkommensschwache Haushalte und ältere Personen profitieren jedoch noch etwas stärker vom Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung (vgl. **Fact Sheet zu den Verteilungswirkungen**).

betrifft alle selbst genutzten Liegenschaften. Künftig sollen Immobilieneigentümer, die ihre Immobilien selbst nutzen, keine «Eigenmiete» als fiktives Einkommen mehr versteuern müssen. Die Geistersteuer Eigenmietwert entfällt.

Abschaffung Eigenmietwert-Steuer kommt Familien zugute

Aufgrund der stark angestiegenen Immobilienpreise ist es heute für jüngere Leute äusserst schwierig, selbst Wohneigentum zu erwerben. **Die Eigenmietwert-Steuer erschwert die Tragbarkeit des ohnehin teuren Wohneigentums zusätzlich.** Der vorgesehene Sonderabzug von privaten Schuldzinsen für Ersterwerber von selbst genutztem Wohneigentum erleichtert vor allem jungen Familien den Eigentumserwerb, indem er die finanzielle Belastung in der Anfangsphase reduziert.

Abschaffung der Eigenmietwert-Steuer entlastet Erstkäuferfamilien in Neubauten am meisten

Laut einer Studie der [Raiffeisenbank](#) würden alle Eigentümerhaushalte bei einem angenommenen Zinssatz von 1,75 Prozent durch die Abschaffung des Eigenmietwerts deutlich weniger Einkommenssteuern zahlen. **Am meisten profitieren jedoch verheiratete Paare und Familien, die erstmals Wohneigentum erwerben.** Der Grund: Sie können in den ersten zehn Jahren nach dem Kauf einen begrenzten Schuldzinsabzug geltend machen – ein Vorteil, den langjährige Eigentümer nicht mehr nutzen können. Handelt es sich zudem um einen Neubau, profitieren diese Erstkäufer doppelt, da die Unterhaltskosten in den ersten Jahren besonders niedrig ausfallen. Ein ähnlicher, wenn auch schwächerer Effekt zeigt sich auch bei alleinstehenden Eigentümern in Neubauten.

Abschaffung der Eigenmietwert-Steuer belohnt Schuldenabbau

Der Eigenmietwert kombiniert mit dem Schuldzinsabzug ist unschweizerisch. Er fördert das Schuldenmachen. Wer möglichst hohe Hypothekarschulden hat, der kann seine Steuerbelastung reduzieren. Wer spart und abzahlt, erhöht seine Steuerrechnung. Es können somit steuerlich weniger Schuldzinsen von der fiktiven «Eigenmiete» abgezogen werden. Der Wohneigentümer wird für den Schuldenabbau mit höheren Einkommenssteuern bestraft. Die Abschaffung des Eigenmietwerts und die damit einhergehende Einschränkung des Schuldzinsabzugs schafft Anreize, Hypotheken abzubauen und die finanzielle Stabilität des Einzelnen zu stärken.

Das heutige System der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Hypothekarzinsen schafft im Gegenzug den Fehlanreiz, Schulden hoch zu halten. Dadurch weist die Schweiz die höchste private Pro-Kopf-Verschuldung weltweit auf. Herr und Frau Schweizer tragen im Durchschnitt eine Schuldenlast von 120'000 Franken pro Kopf. Laut OECD übersteigen die Schulden der Schweizer Haushalte das Doppelte ihres jährlich verfügbaren Einkommens und betragen 224,5 Prozent des Nettoeinkommens. Hohe Schulden sind ein Risiko für die Haushalte, die Volkswirtschaft und den Finanzsektor – sie machen die Bevölkerung und den Immobilienmarkt anfälliger für wirtschaftliche Krisen. **Die Senkung der Schulden hat eine**

stabilisierende Wirkung auf die Immobilienmärkte und trägt zur Finanzmarktstabilität bei. Das nützt der ganzen Bevölkerung und auch der Wirtschaft und stärkt die Schweiz.

Abschaffung Eigenmietwert reduziert die Bürokratie

Bei den Steuerbehörden fällt im Zusammenhang mit den Eigenmietwertfestsetzungen **erheblicher Schätzungsaufwand in der Verwaltung** und Kostenaufwand für die Ermittlung und Festlegung von Marktmietwerten an. Die Eigenmietwert-Besteuerung und die damit verbundenen Abzüge verlangen von den Steuerpflichtigen aufwendige Angaben in den Steuererklärungen. Denn die Überprüfung der Eigenmietwertdeklarationen und des Liegenschaftsaufwands ist mit **hohem Prüfaufwand der Steuerbehörden** verbunden.

Die Festlegung der Eigenmietwerte erfolgt vielerorts etwas schematisch und ist mit einer gewissen Willkür verbunden. Dies führt zu Ungleichbehandlungen der selbst nutzenden Wohneigentümer innerhalb und ausserhalb des Kantons. Die **Eigenmietwert-Besteuerung ist daher sehr streitanfällig** und führt immer wieder zu langwierigen und kostenintensiven Rechtsverfahren.

Verzicht auf Abschaffung der Eigenmietwert-Steuer lässt Steuern explodieren

Der einzige Zweck der Eigenmietwert-Steuer auf selbst genutztem Wohneigentum ist es, dem Fiskus Geld zuzuführen. Mit der Neubewertung der Liegenschaften können die Kantone auf einen Schlag die Steuereinnahmen massiv erhöhen. Das heisst: **Der Eigenmietwert hängt wie ein Damoklesschwert über den Köpfen der selbst nutzenden Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer. Wenn der Staat Geld braucht, werden jeweils die Steuerwerte der Liegenschaften erhöht und im gleichen Zug auch die Eigenmietwerte heraufgesetzt.**

Aktuelle Beispiele: Im **Kanton Aargau** führt die Gesetzesrevision zur Neufestsetzung der fiktiven Eigenmietwerte der selbst genutzten Liegenschaften per 1. Januar 2025 gemäss Steueramt zu rund 30 Millionen Franken Mehreinnahmen beim Kanton und 24 Millionen Franken Mehreinnahmen bei den Gemeinden. Die selbst nutzenden Wohneigentümer müssen also rund 50 Millionen Franken mehr «Eigenmietwertsteuer» an den Fiskus abliefern. Auch im **Kanton Zürich** läuft die Umsetzung der Erhöhungen der «Eigenmietwerte» bereits, der Kanton Basel-Landschaft hat die Umsetzung sistiert, bis die Volksabstimmung durchgeführt ist. Andere Kantone werden mit Erhöhungen folgen.

Fazit: Wenn der Eigenmietwert nicht abgeschafft wird, steigen die Steuern. Bei einem Nein zur Vorlage droht über kurz oder lang in allen Kantonen eine massive Erhöhung der Eigenmietwerte. Dem kann nur durch ein JA an der Urne der Riegel geschoben werden.

Hans Meier erbt das Haus seiner Mutter

Nach langer Krankheit starb kürzlich die Mutter von Hans Meier. Als einziger Sohn erbt der Lokomotivführer das bescheidene Reihenhaus in Schwamendingen. Er entscheidet sich, die Mietwohnung in Dübendorf aufzugeben und ins Haus seiner Mutter zu ziehen. Besonders freut er sich auf den Garten. Als er jedoch seine nächste Steuerrechnung bekommt, trifft ihn ein Schock. Der Eigenmietwert des Hauses hat seine Steuerrechnung in neue Höhen katapultiert. Schockiert ist er auch, weil er gar keine Einnahmen hat. Es handelt sich um eine Steuer auf einem erfundenen Einkommen. Der Staat hat es frei erfunden, um zu mehr Geld zu kommen. Meier versteht nicht, warum ihn der Fiskus mit einer saftigen Steuererhöhung bestraft. Tatsächlich hat er nicht mehr Einkommen zur Verfügung als früher. Trotz Eigenheim bleibt sein Budget extrem knapp. Das ist bitter.

JA zur Abschaffung der Eigenmietwert-Steuer stärkt Selbstverantwortung

Die Reform der Wohneigentumsbesteuerung ist überfällig. Schulden machen darf nicht länger staatlich gefördert werden. Die Reform stärkt die Eigenverantwortung und ermöglicht vor allem auch sicheres Wohnen im Alter.

Die Selbstverantwortung wird gestärkt. Davon profitieren alle. Mit der Reform wird der Eigenmietwert bei selbst genutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz und bei Zweitliegenschaften abgeschafft. Im Gegenzug entfällt der Abzug für Unterhaltskosten. Auch der private Abzug von Schulden wird eingeschränkt. Schulden machen lohnt sich auf die Dauer nicht mehr. Ersterwerber können einen begrenzten, auf zehn Jahre befristeten Schuldzinsabzug geltend machen. Dieser Abzug nimmt prozentual ab. Ein proportionaler Schuldzinsabzug bei vermieteten Immobilien bleibt indes bestehen, ebenfalls die Unterhaltskostenabzüge. Und Kantone können Abzüge für Energie- und Umweltschutzmassnahmen weiterhin zulassen. Auch der Abzug von denkmalpflegerischen Arbeiten bleibt möglich.

Chance packen und ungerechten Eigenmietwert am 28. September abschaffen!

Abschaffung Eigenmietwert reduziert steuerliche Mehrfachbelastung

Die Abschaffung des ungerechten Eigenmietwerts reduziert die steuerliche Mehrfachbelastung von Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern. Wer eine Liegenschaft besitzt, zahlt Vermögenssteuern auf die Immobilie, Einkommenssteuern auf eine fiktive «Eigenmiete» (Eigenmietwert) und in vielen Kantonen auch noch Grundsteuern. Zusätzlich wird beim Verkauf des Eigenheims der Wertzuwachs durch die Grundstückgewinnsteuer besteuert. Das heisst: Auch mit der Grundstückgewinnsteuer

werden Liegenschaften anders behandelt als andere Bestandteile des Vermögens, denn normalerweise sind private Kapitalgewinne in der Schweiz steuerfrei. Nur bei Wohneigentum ist das nicht so. Kommt dazu, dass beim Verkauf viele Kantone zusätzlich noch eine Handänderungssteuer erheben und Beurkundungs- und Grundbuchgebühren verlangen.

Einkommenssteuern auf den Eigenmietwert machen den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum unattraktiv und oft unerschwinglich. Der Eigenmietwert ist ein unnötiges Hindernis bei der Verwirklichung des weit verbreiteten Wunsches nach eigenen vier Wänden. Tatsache ist: **Die Einkommenssteuer auf den Eigenmietwert verteuert und erschwert den Erwerb von Wohneigentum erheblich.**

Ausgewogene Lösung für Hauseigentümer

Der Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum ist eine langfristige Investition. Wer Wohneigentum kauft, muss rechnen. Es ist deshalb klar, dass sich auch Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer Gedanken machen, was die Abschaffung des Eigenmietwerts kombiniert mit verringertem Schuldzinsabzug und dem Wegfallen des Abzugs von Unterhaltskosten für sie heisst.

Für die grosse Mehrheit der Besitzerinnen und Besitzer von Wohneigentum ist das Wegfallen des ungerechten Eigenmietwerts auf selbst genutzten Liegenschaften positiv. Konkret hängt die Beurteilung stark vom durchschnittlichen Zins ab, der für die Hypotheken bezahlt wird. **Tendenziell profitieren die Hauseigentümer mehr von der Abschaffung des Eigenmietwerts, wenn die Zinsen tief sind**, denn bei tiefen Zinsen können bei den Steuern nur geringe Abzüge für Hypothekarzinsen geltend gemacht werden und die Steuern sind dementsprechend höher. Bei hohen Zinsen sind im Gegensatz dazu höhere Abzüge möglich, womit der Eigenmietwert weniger relevant ist.

Verzicht auf Unterhaltsabzug langfristig vorteilhaft

Zu beachten ist allerdings auch der wegfallende steuerliche Abzug für die Unterhaltskosten. Hier entscheidet vor allem die Betrachtung über einen langjährigen Zeitraum. Tatsache ist: **Die Abschaffung der Besteuerung einer fiktiven «Eigenmiete» als Einkommen ist langfristig gesehen vorteilhaft für selbst nutzende Haus- und Stockwerkeigentümer.** Zwar führen das geltende System der Eigenmietwert-Besteuerung und die Abzüge für Unterhaltskosten in einzelnen Jahren zu einer Steuerersparnis. **Auf längere Sicht ist jedoch der Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung und damit die Abschaffung der Eigenmietwert-Besteuerung als Einkommen, verbunden mit der Abschaffung der Unterhaltskostenabzüge, für die allermeisten Wohneigentümer von Vorteil.** Denn in der Regel fallen grosse Unterhaltsaufwendungen und entsprechende Steuerabzüge nur in langjährigen Zeitabständen an. Demgegenüber muss die fiktive «Eigenmiete» jedes Jahr als Einkommen versteuert werden. Es ist somit bedeutend teurer, jedes Jahr den Eigenmietwert zu versteuern und nur alle paar Jahre einen Abzug machen zu können, als jährlich eine tiefere Einkommenssteuer zu haben. Zu beachten gilt auch:

Wenn kostspielige Sanierungen getätigt werden, umfasst das meist auch wertvermehrende Komponenten. Diese Aufwendungen können bereits heute nicht als Unterhalt vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden, sondern erst bei der Grundstückgewinnsteuer.⁵ Daran ändert sich nichts.

Kantonale Abzüge für Energie und Umwelt weiterhin möglich

Die kantonalen Energiegesetze verlangen von Haus- und Stockwerkeigentümern hohe Aufwendungen. Grössere Sanierungen der Wohneigentümer beinhalten meist auch Massnahmen zur energetischen Verbesserung des Eigenheims. **Die Kantone können weiterhin Steuerabzüge für Aufwendungen zur energetischen Verbesserung und Umweltschutzmassnahmen beim selbst genutzten Wohneigentum zulassen.**

Weiterhin möglich bleibt auch der Abzug von denkmalpflegerischen Arbeiten, sowohl beim Bund wie auch bei den kantonalen Steuern.

⁵ Wertvermehrende Aufwendungen können erst beim Verkauf des Eigenheims zur Reduktion der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden. Diese Möglichkeit bleibt auch bei der Abschaffung der Eigenmietwert-Besteuerung erhalten.

JA zu fairen Steuern

Die Reform der Wohneigentumsbesteuerung ist ausgewogen und fair. Der ungerechte Eigenmietwert verschwindet, gleichzeitig entfallen bei selbst genutztem Wohneigentum auch Abzugsmöglichkeiten. Unter dem Strich ist dies über die ganze Dauer des Besitzes von selbst genutztem Wohneigentum fair und fördert selbst genutztes Wohneigentum. Die Geistersteuer auf Basis des fiktiven Eigenmietwerts verschwindet. Um Steuerausfälle in Tourismuskantonen zu vermeiden, können die Kantone neu selbst genutzte Zweitwohnungen besteuern. Und zwar kantonal angepasst, jeder Kanton nach seinen eigenen Bedürfnissen. Die Reform ermöglicht so eine faire Besteuerung von selbst genutzten Zweitwohnungen. Wohnen wird entlastet, selbst genutzte Zweitwohnungen werden ebenfalls von der Eigenmietwert-Steuer befreit, können aber kantonal besteuert werden. Das ist fair.

Chance packen und ungerechten Eigenmietwert am 28. September abschaffen!

Mehrheit profitiert von Abschaffung des Eigenmietwerts

Gemäss Berechnungen der eidgenössischen Steuerverwaltung dürfte die Mehrheit der Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer insbesondere bei einem durchschnittlichen Zins für die Hypotheken von unter 3,5 Prozent profitieren.⁶

Unterschiede gibt es zwischen jüngeren und älteren Wohneigentümern. Die älteren Wohneigentümer profitieren in der Mehrheit von der Abschaffung des Eigenmietwerts bei durchschnittlichen Hypothekarzinsen von unter 5,0 Prozent. Bei den Jüngeren liegt der Wert bei knapp über 3,0 Prozent. Die Unterschiede hängen damit zusammen, dass jüngere Wohneigentümer in der Regel höher verschuldet sind als ältere. Sie profitieren so von der heutigen Möglichkeit des Schuldzinsabzugs.

⁶ Verteilungswirkung einer Reform der Wohneigentumsbesteuerung: Seite 6, <https://www.estv2.admin.ch/stp/notizen/stp-notizen-2025-verteilwirkungen-emw-de.pdf>

Abschaffung der ungerechten Eigenmietwert-Steuer ist fair für alle

Die Abschaffung der ungerechten Eigenmietwert-Steuer nimmt den Verfassungsauftrag der Förderung des Wohneigentums endlich ernst. **Eine ungerechte Geistersteuer verschwindet.** Es ist schon genügend schwierig, Wohneigentum zu erwerben. Mit dem Wegfallen des Eigenmietwerts entfällt eine bedeutende Hürde für den Erwerb von eigenem Wohnraum.

Der Systemwechsel ist auch für Bund und Kantone verkraftbar. Im Hinblick auf die Parlamentsdebatte hat die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) eine Schätzung vorgenommen, die kürzlich aktualisiert wurde. Je nach durchschnittlichem Zinsniveau ergeben sich für den Staat Mehreinnahmen bzw. Mindereinnahmen.⁷ **Bei einem durchschnittlichen Zins von 3 Prozent und mehr rechnet der Bund mit Mehreinnahmen. Bei einem Zins von unter 3 Prozent rechnet der Bund mit Mindereinnahmen. Dies bedeutet, dass die Wohneigentümer tiefere Wohnkosten haben nach der Steuerrevision.** Bei den Zinssätzen handelt es sich um jene Zinssätze, welche die Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohneigentum für ihre Hypotheken tatsächlich bezahlen.

Linke Gegner übertreiben masslos

Die linken Gegner der Vorlage malen auf der Basis der Schätzung den Teufel an die Wand und sprechen von Steuerausfällen von 2,4 Milliarden Franken für Bund und Kantone. Dieses Szenario basiert auf einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,0 Prozent aller Hypotheken. Das Szenario hat jedoch nichts mit der Realität zu tun. **Die überwiegende Anzahl von Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern verschuldet sich nicht zum absoluten Tiefstzins.** Viele haben sich mit langfristigen Festhypotheken verschuldet. Deshalb lag selbst in der Negativzinsphase der durchschnittliche Zins für die Hypotheken über 1,0 Prozent. Humbug bleibt Humbug, auch wenn man ihn ständig wiederholt.

Im Kanton Bern rechnet die Steuerverwaltung mit Mindereinnahmen von insgesamt 18 Millionen Franken an Steuern für Kanton und Gemeinden. Davon trägt allein der Wegfall des Eigenmietwerts für Zweitwohnungen bei, den der Kanton mit einer Steuer auf Zweitwohnungen kompensieren könnte. Im Verhältnis zum Kantonsbudget von 13 Milliarden Franken ist der Ausfall gering. Für die betroffenen Berner Besitzerinnen und Besitzer von Wohneigentum bedeutet er hingegen eine spürbare finanzielle Entlastung. (Im Übrigen profitieren auch Mieterinnen und Mieter vom gesunkenen Referenzzinssatz.)

Kompromiss kommt Tourismuskantonen entgegen

Der Bundesbeschluss über die kantonale Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften ist Teil der politischen Lösung, welche das Parlament zur Abschaffung des Eigenmietwerts

⁷<https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuerpolitik/steuerpolitische-dossier/wohneigentumsbesteuerung/schaetzungen-estv.html>

gefunden hat. Der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung gilt für selbst genutzte Erst- und Zweitwohnungen. Es werden also selbst nutzende Eigentümerinnen und Eigentümer von Erstwohnungen und von Zweitwohnungen von der Eigenmietwert-Steuer befreit. **Damit sich die Steuerausfälle für Tourismuskantone mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen in Grenzen halten, ermöglicht es der Bundesbeschluss den Kantonen, eine Objektsteuer auf selbst genutzten Zweitliegenschaften zu erheben.** Der Verfassungsbeschluss führt keine neue Steuer ein, die Kantone erhalten jedoch die Option, eine solche Steuer einzuführen. **Es handelt sich um eine ausgewogene und faire Lösung, die den Tourismuskantonen entgegenkommt.**

Fazit: Eigenmietwert-Steuer abschaffen, JA zum Bundesbeschluss Zweitwohnungen

Am 28. September steht eine wichtige Abstimmung über die Abschaffung des Eigenmietwerts an. **Die Besteuerung eines Eigenmietwerts ist eine ungerechte Geistersteuer.** Mit dem Eigenmietwert wird ein fiktives Einkommen besteuert, das Wohneigentümer tatsächlich gar nicht haben. Das ist ungerecht. Besonders Familien und ältere Menschen werden damit unverhältnismässig belastet und das Schuldenmachen wird gefördert.

Die vorgeschlagene Reform sieht die Abschaffung der Besteuerung eines fiktiven Eigenmietwerts für selbst genutztes Wohneigentum vor, beinhaltet jedoch auch Anpassungen bei den Steuerabzügen für Schuldzinsen und Gebäudeunterhalt. Der Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum soll gefördert werden: Ersterwerber erhalten einen speziellen Abzug von Schuldzinsen während zehn Jahren. **Der Bund belegt, dass von der Abschaffung des Eigenmietwerts untere Einkommen stärker profitieren. Es handelt sich um eine Vorlage für den Mittelstand.**

An der Urne wird lediglich über den «Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften» abgestimmt. Dieser ermöglicht es den Kantonen, selbst genutzte Zweitwohnungen zu besteuern, um Steuerausfälle aufgrund der Abschaffung der Eigenmietwert-Steuer auf selbst genutzten Zweitliegenschaften, insbesondere in Tourismuskantonen, zu kompensieren. Die beiden Vorlagen sind gekoppelt. **Wer den Eigenmietwert abschaffen will, sagt JA zum Bundesbeschluss zu den Zweitwohnungen.**