

## FAKTEN ZUM EIGENMIETWERT

Der Eigenmietwert soll abgeschafft werden. Das neue Modell reduziert die Verschuldungsanreize. Welche Effekte die Steuerreform haben wird, hängt stark vom Zinsniveau ab. Je tiefer das Zinsniveau, desto eher profitieren Wohneigentümer\*innen von der Reform. Bei einem Zinsniveau von 1,5 Prozent würden die Wohneigentümer\*innen durch die Reform mit ungefähr durchschnittlich etwa 1'670 Millionen Franken pro Jahr entlastet; davon gingen etwa 430 Millionen Franken zulasten der Bundeskasse, rund 1'240 Millionen Franken zulasten der Kantone.

### Ausgangslage

Wer Wohneigentum besitzt und dieses selbst nutzt, hat einen theoretischen Mietwert zu versteuern. Dieser Mietwert, der sogenannte Eigenmietwert, soll dem Betrag entsprechen, der bei einer Vermietung der Immobilie erzielt werden könnte.

Der Eigenmietwert wird als Naturaleinkommen besteuert. Daher sind Ausgaben wie Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten, die dieses Einkommen erst ermöglichen, steuerlich abziehbar. Dies sind sogenannte Gestehungskosten (wie z.B. die Berufskosten von Unselbständigen zur Erzielung ihres Erwerbseinkommens).

Ziel dieser Besteuerung ist eine steuerliche Gleichbehandlung von Mietenden und Eigentumsbesitzenden und die Besteuerung nach dem Gebot der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit.

Ein zweites Ziel ist die Förderung des Wohneigentums gemäss Art. 108 der Bundesverfassung. Dies soll durch die Steuerabzüge geschehen.

Am 20.12.2024 haben National- und Ständerat den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung angenommen (Bundesgesetz vom 20. Dezember 2024 über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung). Damit die Änderung in Kraft treten kann, müssen Volk und Stände die Verfassungsänderung annehmen (Obligatorisches Referendum, Bundesbeschluss vom 20. Dezember 2024 über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften). Mögliche Abstimmungstermine sind der 28.9.2025 sowie der 30.11.2025.

Der Bundesbeschluss über die Objektsteuer für Zweitliegenschaften kommt zur Abstimmung, wenn klar ist, ob auch ein Referendum gegen den Eigenmietwert zustande kommt. Die Referendumsfrist für das Bundesgesetz läuft bis am 19. April 2025.

### Das ändert sich:

- Der Eigenmietwert soll auf Erst- und Zweitwohnungen abgeschafft werden. (DBG; Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, Art. 21. Abs. 1 Bst. b und 2: Aufgehoben); (StHG; Steuerharmonisierungsgesetz, Art. 7 Abs. 1)
- Als Gegenfinanzierung soll für Zweitwohnungen eine Sondersteuer eingeführt werden. Dies als Kompensation für die Steuerausfälle. Die Kantone erhalten die Kompetenz, eine solche Steuer zu erheben.
- Die Abzüge für den Gebäudeunterhalt fallen weg. Bei vermieteten Immobilien bleibt der Abzug (Unterhalt, Instandstellung, Versicherungsprämien, Verwaltungskosten) bestehen. (Art. 32a Abs. 1. DBG) Den Kantonen steht es offen, weiterhin einen Steuerabzug bei Liegenschaftsaufwänden für Energiesparen und Umweltschutz zuzulassen.

- Der Abzug für Denkmalpflege auf Bundes- und Kantonsebene ist weiterhin möglich. (Art. 32 Abs. 2 DBG, Art. 9 Abs. 2 Bst. a, 3 und 3bis StHG)
- Der Schuldzinsabzug wird deutlich gesenkt. Wie viele Schuldzinsen die Eigentümer\*innen von den Steuern abziehen können, hängt neu vom Anteil der vermieteten Liegenschaften am Gesamtvermögen ab. (Beschränkter, quotal-restriktiver Abzug für private Schuldzinsen) (Art. 33 Abs. 1 Bst. a DBG, Art. 9 Abs. 2 Bst. a StHG)
- Wer erstmals eine selbstbewohnte Liegenschaft erwirbt, kann zehn Jahre lang einen beschränkten Schuldzinsabzug geltend machen. Ehepaare: 10'000 Franken, alle anderen 5000 Franken im ersten Jahr nach Erwerb, nachher jährlich 10% weniger. (Art. 33a DBG)

### Auswirkungen der Reform

Die Auswirkungen auf das Steueraufkommen hängen vom Zinsniveau ab. Bei Zinsen von 1.5 Prozent würde die grosse Mehrheit der Eigenheimbesitzer\*innen von einer Reform profitieren, deren steuerbares Einkommen verringert sich. Bei Zinsen von 3,5 Prozent halten sich Gewinner und Verlierer in etwa die Waage. Bei Zinsniveaus über 3,5-4 Prozent würde eine Mehrheit der Eigenheimbesitzer\*innen durch die Reform schlechter gestellt.

Die Verteilungswirkung der Steuerreform wurde von der ESTV mit den Daten einzelner Kantone simuliert. Das Modell ergibt folgende Verteilungseffekte der Steuerreform.

1. Welche Hauseigentümerinnen und -Eigentümer zu den Gewinnerinnen oder Verlierer zählen, hängt stark vom Zinsniveau ab.
2. Jüngere vs. Ältere Wohneigentümer\*innen: Auch hier hängt es vom Zinsniveau ab, ob die Reform Vorteile für jüngere oder ältere Besizende Vorteile bringt. Ältere Eigenheimbesitzer profitieren aber bereits bei einem deutlich tieferen Zinsniveau als jüngere.
3. Eigenheimbesitzer\*innen mit tiefem Einkommen profitieren stärker als solche mit hohem Einkommen. Einkommensstarke Haushalte erfahren durch die Reform aber eine Erhöhung des steuerbaren Einkommens.
4. Eigenheimbesitzer\*innen mit viel Vermögen profitieren von der Reform stärker als vermögensschwache Haushalte.
5. Mieter\*innen sind bei einer aufkommensneutralen Reform insofern betroffen, wenn sie Schulden haben und die Schuldzinsen nicht mehr vollständig von den Steuern abziehen könnten.
6. Wegen der Schuldenbremse müssen fehlende Steuereinnahmen mit Sparmassnahmen oder anderen Steuererhöhungen kompensiert werden.

Tabelle 1: Rechenbeispiele für unterschiedliche Profile (Quelle: Moneypark)

Szenarien	Erstkäufer-Familie mit Kindern	Ehepaar kurz vor der Rente	Pensioniertes Ehepaar	Verheiratetes Paar in Wohnung eigener Liegenschaft
	<i>Junge Familie, frisch gekauft, 20-jähriges EFH mit laufenden Renovationen</i>	<i>Älteres Paar, in Stockwerkeigentum umgezogen nach Auszug Kinder, investiert in energetische Sanierung</i>	<i>Pensioniertes Paar in altem EFH, zu tiefem Preis vor 40 Jahren gebaut, viel amortisiert, machen nur das Nötigste</i>	<i>MFH mit 4 Wohnungen à 90m2, eine Wohnung selbstbewohnt</i>
Immobilienwert	1'248'000.00	1'250'000.00	810'000.00	6'000'000.00
Steuerwert Immobilie	873'600.00	875'000.00	567'000.00	4'000'000.00
Baujahr	2003	1983	1983	2013
Wohnort	Lenzburg (5600)	Stäfa (8712)	Flawil (9230)	Stallikon (8143)
Kaufjahr	2023	2003	1983	2013
Alter	42 und 40 Jahre	59 und 57 Jahre	74 und 71 Jahre	55 und 54 Jahre
Einkommen Hauptverdiener	130'000.00	145'000.00	60'000.00	250'000.00
Einkommen Nebenverdiener	80'000.00	-	14'700.00	0
Mieteinnahmen	-	-	-	90'000.00
Reinvermögen	-	200'000.00	300'000.00	6'000'000.00
Abzüge 3. Säule	14'112.00	7'056.00	-	7'056.00
Ersterwerbberabzug	7'000.00	-	-	-
Eigenmietwert	22'320.00	25'200.00	19'440.00	18'000.00
Hypothekarvolumen	998'400.00	541'667.00	200'000.00	2'400'000.00
Hypothekarzins	2.20%	2.00%	1.50%	2.20%
Hypothekarzinsen	21'965.00	10'833.00	3'000.00	52'800.00
Unterhaltskosten	12'480.00	15'625.00	5'670.00	28'500.00
Steuern mit EMW	22'194.00	12'163.00	9'097.00	90'647.00
Steuern ohne EMW	21'694.00	12'424.00	6'824.00	95'442.00
Steuerersparnis ohne EMW	500.00	-261.00	2'273.00	-4'795.00

### Auswirkungen auf die Steuereinnahmen

Gesamtwirtschaftlich wird die Vorlage erst ab einem Zinsniveau höher als 3 Prozent aufkommensneutral. Ein solches Zinsniveau wurde zuletzt 2009 erreicht. Die UBS prognostiziert für 2026 Hypothekarzinsen im Bereich von 0.5 Prozent. Bei einem Zinsniveau von rund 1,5 Prozent rechnet die ESTV mit Steuereinsparungen von -430 Millionen Franken für die direkte Bundessteuer, mit -1'240 Millionen Franken bei den Kantons- und Gemeindesteuern und gesamthaft mit Steuereinsparungen von -1'670 Millionen Franken.

Tabelle 2: Schätzung der finanziellen Auswirkungen im Vergleich zum Status quo (gesamtstaatlich: Bund, Kantone und Gemeinden) 5.9.2024

Zinsniveau	Steuerausfall/Gewinn
1,5%	- 1,67 Mrd. Fr. (DBG: - 430 Mio.; StHG: - 1,24 Mrd.)
3,5%	+ 770 Mio. Fr. (DBG: + 280 Mio.; StHG: + 490 Mio.)
5%	+ 2,77 Mrd. Fr. (DBG: + 860 Mio.; StHG: + 1,91 Mrd.)

### Quellen:

Bundeskanzlei. «Keine eidgenössische Volksabstimmung am 18. Mai 2025» Bundeskanzlei (15.1.2025) <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-103820.html>

Eidgenössische Steuerverwaltung. «Verteilungswirkungen einer Reform der Eigenmietwertbesteuerung.» Eidg. Steuerverwaltung, Hauptabteilung Steuerpolitik, (2023, 31. Oktober), [www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/estv/steuerpolitik/notizen/stp-notizen-verteilwirkungen-emw-de.pdf.download.pdf/stp-notizen-verteilwirkungen-emw-de.pdf](http://www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/estv/steuerpolitik/notizen/stp-notizen-verteilwirkungen-emw-de.pdf.download.pdf/stp-notizen-verteilwirkungen-emw-de.pdf)

Eidgenössische Steuerverwaltung. «Schätzungen der ESTV vom 20. Juni 2022 zum Alternativkonzept.» Parlament.ch, (2024, 16. Dezember),

[www.parlament.ch/centers/documents/de/2024-12-16%20Schaetzungen%20ESTV%20Finanzielle%20Auswirkungen%20betr%2017-400%20D%20F.pdf](http://www.parlament.ch/centers/documents/de/2024-12-16%20Schaetzungen%20ESTV%20Finanzielle%20Auswirkungen%20betr%2017-400%20D%20F.pdf)

Hildegard Fässler, Hausverein Schweiz, «Besteuerung des Wohneigentums». Positionspapier vom 30.11.2016

Neue Zürcher Zeitung. «Nun ist klar, wie das Parlament den Eigenmietwert abschaffen will: Blick auf Gewinner und Verlierer der Reform.» NZZ, (15. Januar 2025), [www.nzz.ch/wirtschaft/nun-ist-klar-wie-das-parlament-den-eigenmietwert-abschaffen-will-blick-auf-gewinner-und-verlierer-der-reform-ld.1863070](http://www.nzz.ch/wirtschaft/nun-ist-klar-wie-das-parlament-den-eigenmietwert-abschaffen-will-blick-auf-gewinner-und-verlierer-der-reform-ld.1863070)

Parlament.ch. «Schlussabstimmungstext 1 SN D.» Parlament.ch, (2024, 20. Dezember), [www.parlament.ch/centers/eparl/curia/2017/20170400/Schlussabstimmungstext%201%20SN%20D.pdf](http://www.parlament.ch/centers/eparl/curia/2017/20170400/Schlussabstimmungstext%201%20SN%20D.pdf)

Schweizerisches Parlament. «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung und Verfassungsänderung zur Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften.» Parlament.ch, (2024, 20. Dezember), [www.parlament.ch/de/services/news/Seiten/2024/20241220091304778194158159026\\_bsd037.aspx](http://www.parlament.ch/de/services/news/Seiten/2024/20241220091304778194158159026_bsd037.aspx)

Tomasina, Marco. «Abschaffung Eigenmietwert: Wer würde profitieren, wer verlieren?» Moneypark, (2025, 8. Januar), [moneypark.ch/news-wissen/immobilien/abschaffung-eigenmietwert-wer-wuerde-profitieren-wer-verlieren/](http://moneypark.ch/news-wissen/immobilien/abschaffung-eigenmietwert-wer-wuerde-profitieren-wer-verlieren/)

UBS. «Hypothekarzinsen: Zinsprognose und Zinsentwicklung.» UBS, (2025, 13. Januar), [www.ubs.com/ch/de/services/mortgages-and-financing/mortgages/interest-rates.html#interest-rate-forecast](http://www.ubs.com/ch/de/services/mortgages-and-financing/mortgages/interest-rates.html#interest-rate-forecast)