

ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTS

Position von Casafair

1. Ausgangslage

Das Parlament hat im Dezember 2024 die Abschaffung der Wohneigentumsbesteuerung beschlossen. Neu soll eine Objektsteuer für selbstbewohnte Zweitwohnungen den Eigenmietwert für Erst- und Zweitwohnungen ablösen. Die Einführung der Objektsteuer unterliegt dem obligatorischen Referendum und kommt zur Abstimmung (voraussichtlich im September 2025). Weil eine untrennbare Verbindung zwischen den beiden Vorlagen besteht, hängt die Abschaffung des Eigenmietwerts direkt von einer Annahme der Objektsteuer ab.

Der Inhalt der Abstimmungsvorlage

- 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, quotar-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)

2. Die Position von Casafair

2.1 Argumente gegen den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

a) Kurzfristiger Vorteil, langfristige Belastung:

Eine Abschaffung des Eigenmietwerts würde für zahlreiche Eigentümer*innen eine Steuererleichterung bringen. Dieser kurzfristige Effekt wird aber längerfristig stark gedämpft durch die Auswirkungen der grossen Steuerausfälle bei Bund und Kantonen. Bei einem Zinsniveau von 1,5 Prozent rechnet die ESTV mit Steuereinsparungen von -430 Mio. Franken für die direkte Bundessteuer, mit -1'240 Mio. Franken bei den Kantons- und Gemeindesteuern und gesamthaft mit Steuereinsparungen von -1'670 Mio. Franken. Diese Ausfälle gehen zulasten der gesamten Bevölkerung und führen zu

einem breiten Leistungsabbau. Und letztlich sind auch Wohneigentümer*innen wieder direkt von diesen negativen Folgen betroffen.

b) Wegfall von Anreizen für energetische Sanierungen:

Verbunden mit der Abschaffung des Eigenmietwerts fallen auch steuerliche Anreize für energetische Sanierungen weg. Eigentümerschaften von sanierungsbedürftigen Liegenschaften mit hoher Hypothekarbelastung geraten dadurch besonders unter Druck. Casafair setzt sich seit langem dafür ein, dass Steuerabzüge durch höhere Förderbeiträge ersetzt werden. Mit den gegenwärtigen politischen Mehrheiten und angesichts der knappen öffentlichen Finanzen stehen aber die Fördergelder bereits unter grossem Beschuss, ein Ausbau ist aktuell nicht realistisch.

c) Erschwerter Zugang zu Wohneigentum:

Wenn Hypothekarzinsen nicht mehr vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können, erschwert dies den Erwerb von Wohneigentum noch weiter. Wohneigentum wird gerade bei hoher Zinsbelastung oder starker Belehnung der Liegenschaften bei einem Systemwechsel verteuert.

d) Ungelöste Probleme und unvollständiger Systemwechsel:

Der Systemwechsel löst bestehende Probleme wie kantonale Unterschiede nicht. Wenn der Bund die Steuererleichterungen beendet, können diese noch von den Kantonen ausgerichtet werden. Dies führt zu uneinheitlichen Voraussetzungen für Eigentümerschaften.

Casafair hat in der Vergangenheit den vollständigen Systemwechsel befürwortet. Die jetzige Vorlage erfüllt diese Voraussetzungen nicht vollumfänglich, einzelne Abzüge bleiben bestehen. Zudem resultiert im gegenwärtig tiefen Zinsniveau bei einer Abschaffung des Eigenmietwerts bei weitem keine schwarze Null bei den Steuereinnahmen. Casafair hat sich aber immer nur für einen aufkommensneutralen Systemwechsel stark gemacht, herausgekommen ist eine Vorlage mit bedeutenden Steuerausfällen.

e) Steuergerechtigkeit:

Der Eigenmietwert wurde 1934 per Notrecht als eidgenössische Krisenabgabe zur Verbesserung des Bundeshaushalts eingeführt und 1958 ins reguläre Recht übernommen. Begründet wurde es mit der Steuergerechtigkeit. Erlöse auf Anlagen - egal ob sie als Haus oder aus Wertschriften bestehen - sind als Einkommen zu besteuern; dies als Ausgleich gegenüber den Mieterinnen und Mietern, die Erlöse auf ihrem Sparheft auch versteuern müssen. Für das Zusammenleben ist eine Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit entscheidend; diese wäre nach einem Systemwechsel nicht mehr gegeben.

f) Skepsis gegen Objektsteuer:

Ob und in welcher Form eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften die kantonalen Steuerausfälle durch den Systemwechsel ausgleichen kann, ist unklar. Zudem sind die Umsetzbarkeit und politische Akzeptanz einer solchen zusätzlichen Steuer mehr als fraglich.

2.2 Casafair sieht anderweitigen Handlungsbedarf beim Eigenmietwert

a) Eigenmietwert belastet ältere Eigentümer*innen:

Insbesondere bei Wohneigentümer*innen, die ihre Hypothek abbezahlt haben, wenig oder keine Zinsbelastung haben und auch keine energetischen Sanierungen vornehmen, fällt die Eigenmietwertbesteuerung hoch aus. Für ältere Eigentümer*innen, bei denen die Rente den Hauptteil der Einnahmen ausmacht, ist das eine erhebliche Belastung.

b) Das bestehende System fördert die Verschuldung:

Mit dem gegenwärtigen System ist es für Haushalte in bestimmten Situationen steuerlich günstig, Hypothekarschulden nicht abzubauen. Die Schweiz steht darum bei den Hypothekarschulden weltweit an erster Stelle. Doch bestehen bereits im heutigen System noch andere Anreize, die finanzielle Flexibilität und Unabhängigkeit durch einen Schuldenabbau zu reduzieren, was auch getan wird.

2.3 Abstimmungsempfehlung: Nein zur Abschaffung des Eigenmietwerts

Die kurzfristigen Vorteile für Wohneigentümer*innen wiegen die langfristigen Nachteile für die gesamte Bevölkerung nicht auf. Casafair vertritt die Interessen von Wohneigentümer*innen, welche ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst sind und weitsichtig entscheiden.

Für die Positionierung von Casafair ist ausschlaggebend, dass mit dem Wegfall von Steuerabzügen der Unterhalt und die Sanierung des Gebäudebestands für die Eigentümer*innen verteuert und damit gebremst werden. Zudem sind die erwarteten hohen Steuerausfälle nicht zu verantworten. Aus diesen Gründen empfiehlt der Verband Casafair, die Abschaffung des Eigenmietwerts abzulehnen.