

Abstimmung Eigenmietwert

Seit Jahrzehnten verlangt das Schweizer Steuerrecht von Hauseigentümer/innen, die sogenannte «Eigenmietwertsteuer» zu zahlen. Dabei wird das hypothetische Einkommen, das man durch Vermietung erzielen könnte – der Eigenmietwert – als Einkommen versteuert. Im Gegenzug dürfen Kredit- und Unterhaltskosten steuerlich abgezogen werden. Kritiker werfen diesem System vor, es bestraft Eigentümer auf fiktives Einkommen und führe zu hoher Privatverschuldung.

Die im Jahr 2016 eingereichte Petition «Abschaffung Eigenmietwert» hat dazu geführt, dass sich National- und Ständerat intensiv mit dem Thema befasst und am 20. Dezember 2024 dem Richtungswechsel zugestimmt haben. Für die Abschaffung müssen zwei Vorlagen angenommen werden.

• **Bundesgesetz** «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung»: hebt die Besteuerung fiktiver Eigenmiete auf – gilt grundsätzlich für Haupt- und Zweitliegen-

schaften, unterliegt aber nur dem fakultativen Referendum

• **Bundesbeschluss über kantonale Objektsteuer für Zweitliegenschaften**: eine Verfassungsänderung, welche die Kantone ermächtigt, eine zusätzliche Steuer auf Zweitwohnungen einzuführen – obligatorisch vors Volk an der Urne.

Die Vorlagen sind eng miteinander verknüpft und können inhaltlich wie folgt zusammengefasst werden. **Steuerende auf fiktives Einkommen**: Der Eigenmietwert wird abgeschafft. Eigentümer vom Hauptwohnsitz und Bewohner von Zweitwohnungen müssen diesen fiktiven Betrag nicht mehr versteuern. **Wegfall von Abzügen**: Gleichzeitig entfallen folgerichtig Abzüge für Unterhalt, Versicherungen und Schuldzinsen. **Objektsteuer für Zweitliegenschaften**: Die neue Steuer ermöglicht Kantonen, Einnahmenverluste – besonders in Tourismusregionen auszugleichen.

Am **28. September 2025** findet die Volksabstimmung statt – nur bei Annahme der

Objektsteuer in Volk und Ständen wird auch die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung wirksam.

Welche Auswirkungen hat die Abschaffung des Eigenmietwerts für Immobilieneigentümer?

- Gewinner sind Rentner oder Personen mit niedriger Hypothek, da sie künftig nicht mehr auf ein fiktives Einkommen besteuert werden.
- Wohlhabende mit hohen Hypotheken oder mehreren Liegenschaften bezahlen leicht mehr, da die Abzüge wegfallen bzw. eingeschränkt sind.
- Unterhaltskosten, Sanierungen und Schuldzinsen können nicht mehr abgezogen werden.
- Erstkäufer profitieren durch spezielle Schuldzinsabzüge und weniger Steuerlast.
- Zweitwohnungsbesitzer können von den Kantonen mit einer Objektsteuer belastet werden.

Vor Inkrafttreten der Abschaffung könnte ein **Renovationsboom** einsetzen – Eigen-

tümer wollen Abzüge noch vor der Abschaffung durchführen und ein letztes Mal von der Steuer absetzen.

Obschon die Initiative grossen Zuspruch erfährt, gibt es auch kritische Stimmen. Der Mieterverband zum Beispiel befürchtet, dass durch Entlastung der Eigentümer die Steuerlast bei Mietern über höhere öffentliche Abgaben oder weniger Serviceleistungen steigt. Ebenso gibt es in der Politik Stimmen, welche die Objektsteuer als «Scheinkompensation» bezeichnen und Zweifel daran haben, dass die Steuerausfälle kompensiert werden können.

Die Abschaffung des Eigenmietwerts würde das Wohneigentum in der Schweiz radikal verändern und einen Systemwechsel einläuten. Entscheidend wird sein, ob am **28. September 2025** sowohl das Volk als auch die Stände der Objektsteuer zustimmen. Ein Ja läutet das Ende der Eigenmietwertbesteuerung ein – und markiert langfristig eine Neuausrichtung der Immobilienbesteuerung.



Christian Häle
Verkauf
Immobilien



Sonnenbau Gruppe
Moosstrasse 1
CH-9444 Diepoldsau
Tel. 071 737 90 70

www.sonnenbau.ch



sonnenbau