

# Eigenmietwert indirekt abschaffen

**WINTERTHUR** Wenn es jetzt nicht klappt, den Eigenmietwert abzuschaffen, dann wohl nie mehr. Das sagte Thomas Aeschi, Nationalrat und Fraktionspräsident der SVP, am Podium des Hauseigentümerverbands. Gegner gab es keine.

So einseitig, wie die Gelder für die Kampagnen verteilt sind, war auch die Vertretung auf dem Podium. Laut «Tages-Anzeiger» investiert der Hauseigentümerverband (HEV) sieben Millionen Franken in die nationale Abstimmungsvorlage am 28. September, die Gegner verfügen über gut 350 000 Franken. Ralph Bauert, Geschäftsführer des HEV Region Winterthur, überrascht weniger die Höhe der eigenen Mittel, sondern mehr, wie tief jene des Nein-Lagers sind.

Das sagte er am Rande der eigenen Veranstaltung am Dienstagabend im Gate 27 in Winterthur. Dorthin hatte der HEV Region Winterthur einmal mehr geladen und den Saal gefüllt. Ralph Bauert erläuterte zuerst Fakten zur Abstimmung und nahm danach am Podium teil – als Befürworter wie Nationalrätin Nicole Barandun (Mitte, ZH) sowie die Nationalräte Thomas Aeschi (SVP, ZG) und Beat Walti (FDP, ZH). Die Rolle der Gegner einzunehmen, oblag Moderator Matthias Baumberger mit kritischen Fragen an die Gäste; es war sein erster Auftritt als neuer Präsident der HEV-Sektion. Er politisiert für die Mitte im Stadtparlament Winterthur.

## Kein Wort von Eigenmietwert

Für den HEV geht es am 28. September also um viel. Es ist nach 1999, 2004 und 2012 der vierte Anlauf, den Eigenmietwert abzuschaffen. «Auf dem Abstimmungszettel suchen Sie den Begriff aber vergebens», sagte Matthias Baumberger einleitend. Die Vorlage heisst: «Bundesbeschluss vom 20. Dezember 2024 über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften.»

Damals, kurz vor Weihnachten, machte die nationale Politik dem Hauseigentümerverband das Geschenk und sagte mit – zufällig – je 61 Prozent Ja zum Verzicht auf einen Eigenmietwert für Erst- und Zweitwohnungen. Ein Referendum blieb aus. Jedoch beschloss das Parlament eine Begleitmassnahme: die Möglichkeit für die Kantone, mit einer neuen Liegenschaftssteuer auf



Der HEV Region Winterthur, mit 15 000 Mitgliedern die drittgrösste Sektion, lud zur Diskussion über die Abschaffung des Eigenmietwerts.

Bild: spa

Zweitwohnungen wegfallende Einnahmen zu kompensieren.

## Worum es geht

- Wer im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung lebt, muss heute den sogenannten Eigenmietwert als Einkommen versteuern. Gemeint ist, dass die nicht erzielten Einnahmen aus einer Vermietung der Liegenschaft zu 60 bis 70 Prozent versteuert werden müssen.
- Im Gegenzug können für Schuldzinsen sowie für Unterhaltskosten Steuerabzüge geltend gemacht werden. Bei einem Ja könnten nur Erstkaufende während einer bestimmten Zeit weiterhin Schuldzinsen abziehen. Unterhaltskosten-Abzüge würden bei Bund, Kanton und Gemeinden gestrichen. Aber: Die Kantone könnten Investitionen für Energiesparmassnahmen weiterhin für Abzüge zulassen.

Über diese Verfassungsänderung wird nun abgestimmt. Bei einem Nein bleibt auch der Eigenmietwert bestehen. Hoffnung ruht auf der «Kann»-Formulierung, wie auf dem Podium betont wurde – die Kantone

könnten eine solche Steuer, in separaten Abstimmungen einführen, müssten aber nicht. Nur ein paar wenige Tourismuskantone zögen eine solche überhaupt in Betracht, sagte Thomas Aeschi, und zählte Graubünden und das Wallis auf.

## Weniger Unterhalt, mehr schwarz

Vielleicht begründet dies die zurzeit erwartete Zwei-Drittel-Zustimmung in der Schweiz. Die Umfragen seien deutlich, sagte Ralph Bauert, «wir dürfen aber nicht zu sicher sein», mahnte er. Eine starke Opposition macht aber auch er nicht aus.

Und die Argumente der Gegner, die am gleichen Tag vor die Medien traten, hätten ihn genervt. Laut diesen würden Immobilienbesitzende keine Investitionen in ihre Objekte mehr tätigen, wenn sie diese nicht steuerlich abziehen könnten. Und wenn, dann nur in Schwarzarbeit; genannt wurde eine Zunahme in Höhe einer halben Milliarde Franken. Bereits heute handle es sich lediglich bei 3,5 Prozent der Investitionen in Liegenschaften um werterhaltende Massnahmen, die überhaupt in Abzug gebracht werden könnten.

Abgestimmt wird im ganzen Land, die Zustimmung gemäss Umfragen ist in der französischen Schweiz tiefer als in der Deutsch- und Südschweiz. Als Grund wurde erwähnt, dass der Eigenmietwert dort aktuell noch tiefer angesetzt sei. Beat Walti glaubt jedoch, dass der Bund die Schraube anziehen und diesen Wert erhöhen wird.

Hauptargument auf dem Podium für die Vorlage ist die Möglichkeit, Hypothekarschulden abzahlen zu können. Es sei falsch, so viele Schuldnerinnen und Schuldner gegen deren Willen zu haben, sagte Nicole Barandun. Ohne Schulden sei man frei und könne zum Beispiel in Aktien investieren, nannte Thomas Aeschi eine Alternative.

Für ihn ist die jetzige Vorlage die letzte Möglichkeit, den Eigenmietwert abzuschaffen. «Die Quote der Hauseigentümerinnen und -eigentümer nimmt ab», stellte er fest. Bei einem Ja rechnet er mit einer Umsetzung innerhalb von zwei Jahren. Bevor diese Steuer aber allenfalls abgeschafft wird, wird sie erhöht: Im Kanton Zürich wird erwartet, dass der Eigenmietwert aufgrund der Neubewertung der Liegenschaften ab 2026 um elf Prozent steigt. (spa)

## Zinssatz entscheidend

Die finanziellen Auswirkungen durch den Systemwechsel beim Besteuern von Wohneigentum hängen von der Höhe der Hypothekarzinsen ab. Beim derzeitigen Niveau – 1,5 Prozent – werden die Mindereinnahmen für Bund, Kantone und Gemeinden auf rund 1,8 Milliarden Franken pro Jahr geschätzt. Steigt das Niveau der Hypothekarzinsen allerdings auf über 3 Prozent, dürfte die öffentliche Hand mehr einnehmen als heute, weil die Schuldzinsen nicht mehr abgezogen werden können. Wie viel die neue Steuer auf Zweitliegenschaften den Kantonen einbringt, ist offen. Denn die Einführung dieser Steuer ist Sache der Kantone, sie können auch darauf verzichten.

Um die Ausfälle durch den weggefallenen Eigenmietwert zu kompensieren, müssten die Kantone laut der Gegner der Vorlage die Steuern erhöhen. Das Tessin rechne mit einem Aufschlag von 7,5 Prozent, in Zürich wären es rund 3 Prozent. (sda)

# Freud und Leid bei der Regionalen Führungsorganisation

**REGION** Ein Schadenereignis kann kleine Gemeinden schnell überfordern. Deshalb haben die Weinländer Gemeinden die Regionale Führungsorganisation gegründet. Auf diese wartet eine geplante und eine ungeplante Aufgabe.

Er arbeite gern, sagte Martin Erb. Der 67-Jährige hat 37 Jahre Erfahrung im Bevölkerungsschutz und die Leitung der neu geschaffenen Regionalen Führungsorganisation (RFO) Weinland übernommen (AZ vom 1.4.2025). Den Führungsstab können Gemeinden anfordern, wenn ein Ereignis ihre Möglichkeiten übersteigt. Das war bis jetzt nicht der Fall. Eine Übung habe der RFO-Stab

aber bereits abgehalten, wie Martin Erb an der Delegiertenversammlung des Weinländer Sicherheitszweckverbands am Mittwoch in Uhwiesen sagte.

Als Freude bezeichnete er die Teamfähigkeit und Fachkompetenz innerhalb des Stabs. Doch bereits muss die Fachbereichsleitung Gesundheit neu besetzt werden. Pro Jahr seien vier Übungen vorgesehen, um sich besser kennenzulernen. Gemeinde-Delegierte sollten von ihrem Besuchsrecht Gebrauch machen, empfahl er den Anwesenden.

Und er anerbot seinen Stab für die Aufgabe, die der Kanton den Gemeinden zugewiesen hat: eine Antwort zu geben auf die neue Verordnung über den ABC-Schutz für atomare, biologische und chemische Gefahren. Es sei



Beatrice Ammann verzichtet 2026 auf eine Wiederwahl in Stammheim und tritt aus dem Sicherheitszweckverband aus, den sie seit dessen Gründung vor 20 Jahren präsidiert. Martin Erb ist Chef der RFO Weinland. Bild: Archiv

sinnvoll, dies grossflächig anzugehen, statt jede Gemeinde für sich, sagte Beatrice Ammann, Gemeindepräsidentin von Stammheim und Präsidentin des Sicherheitszweckverbands.

## Zwei Zivilschutzanlagen weniger

Hauptsächlich kümmert sich der Zweckverband um den Zivilschutz, den die Weinländer Gemeinden gemeinsam organisieren. Sie hätten ein ruhiges halbes Jahr gehabt, berichtete Kommandant Thomas Schaller. Anfang August verbrachten 40 Weinländer Zivilschützer im Rahmen eines Wiederholungskurses (WK) eine Woche im Unterengadin. Sie engagierten sich im Altersheim in Scuol und reparierten Wanderwege in Zernez. Einstimmig bewilligten die anwesenden zwölf (von 20) Delegierten

das Budget 2026 mit knapp 700 000 Franken Aufwand, die von den Gemeinden getragen werden.

Unter anderem obliegt dem Zivilschutz die periodische Kontrolle der rund 2200 privaten Schutzräume im Bezirk; 400 wurden im vergangenen Jahr inspiziert. Von den neun dem Weinländer Zivilschutz zugeteilten Schutzanlagen gehen Ende Jahr definitiv zwei (Feuerthalen und Uhwiesen) zurück an die Gemeinden. Die ebenfalls vom Bundesamt für Bevölkerungsschutz (Babs) zur Disposition gestellten Anlagen in Buch am Irchel und Kleinandelfingen würden vorerst noch bleiben, hiess es. Die anderen Anlagen befinden sich in Benken, Henggart, Ossingen, Trüllikon und Unterstammheim. (spa)