

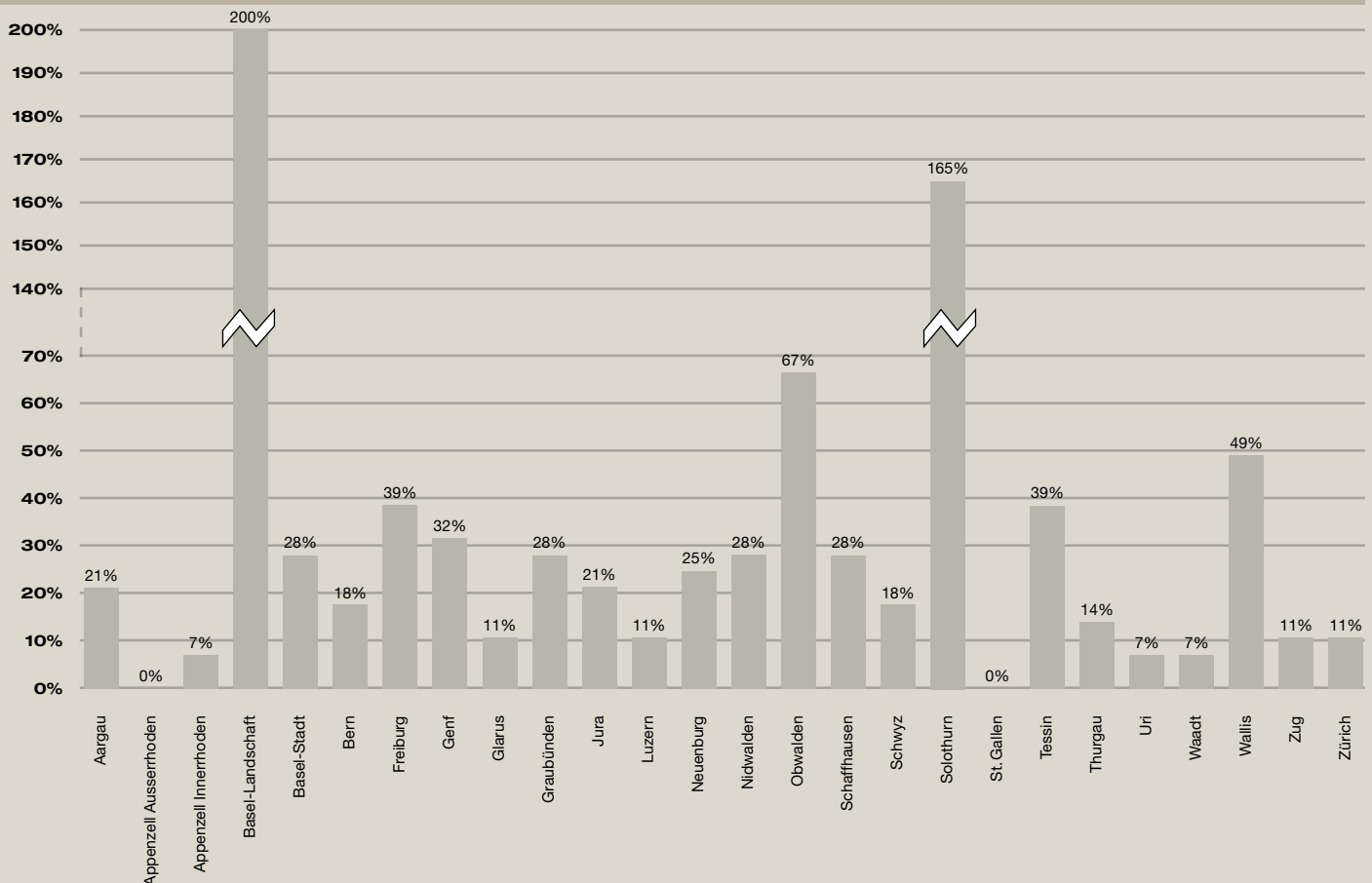
EIGENMIETWERT-ABSCHAFFUNG: DIE PROGNOSE

Die Abschaffung des Eigenmietwerts führt zu höheren Steuereinnahmen und verhindert die kantonal geplanten Erhöhungen der Eigenmietwerte. Stimmen am 28. September 2025 zwei Drittel der Hauseigentümer und ein Drittel der Mieter für die Abschaffung des Eigenmietwerts, resultiert eine Mehrheit bei Volk und Ständen.

TEXT – RALPH BAUERT*

MÖGLICHE ERHÖHUNG DER EIGENMIETWERTE IN PROZENTEN NACH KANTONEN

Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Schweizerische Steuerkonferenz, Kanton Zürich



► BUNDES RAT UND PARLAMENT EMPFEHLEN EIN JA

Am 28. September 2025 stimmt das Schweizer Stimmvolk über den Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften ab und damit indirekt auch über die Abschaffung des Eigenmietwerts. Ende 2024 hat das Parlament die Abschaffung des Eigenmietwerts zwar beschlossen, diese Abschaffung aber mit dem Bundesbeschluss über Zweitwohnungen gekoppelt. Somit wird der Eigenmietwert nur abgeschafft, wenn Volk und Stände den Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften annehmen. Bundesrat und Parlament empfehlen, den Bundesbeschluss anzunehmen.

Dieser Artikel befasst sich mit dem Eigenmietwert und zeigt, warum Hauseigentümern höhere Eigenmietwerte drohen und wie hoch diese Erhöhungen in den einzelnen Kantonen sein werden, welche



ENTFÄLLT DER EIGENMIETWERT, BEZAHLEN HAUSEIGENTÜMER WENIGER STEUERN, UND ES BLEIBT MEHR GELD FÜR GEBÄUDE-UNTERTHALT.



Auswirkungen die Abschaffung des Eigenmietwerts auf Steuererträge hat und wie die Abstimmung am 28. September ausgehen kann.

ERHÖHUNG DER EIGENMIETWERTE

Im Kanton Zürich werden die Eigenmietwerte auf die Steuerperiode 2026 erhöht, durchschnittlich um 11%. Vereinzelt kann die Erhöhung bis zu 30% betragen, wie eine Studie der Zürcher Kantonalbank zeigt. Zürich ist dabei kein Einzelfall, im Kanton Aargau rechnet man aufgrund neuer Bewertungen mit Mehreinnahmen von rund 50 Mio. CHF, und im Kanton Basel-Landschaft wurde eine Erhöhung bis zur Abstimmung vom 28. September sistiert. Weitere Kantone stehen in den Startlöchern, um den Eigenmietwert zu erhöhen.

Nimmt man die Repartitionswerte der Schweizer Steuerkonferenz sowie die Neubewertungen im Kanton Zürich als Grundlage, erhöhen sich die

Eigenmietwerte schweizweit um durchschnittlich 34%. Die Unterschiede in den einzelnen Kantonen sind allerdings sehr gross. Während die Eigenmietwerte in Basel-Landschaft und Solothurn stark steigen würden, gäbe es in Appenzell Ausserrhodens und St. Gallen keine Erhöhung.

Es ist absehbar, dass wie in Zürich auch in anderen Kantonen Erhöhungen der Eigenmietwerte von den Kantonsregierungen angezeigt oder durch Gerichte angeordnet werden. Damit wird mittelfristig die Steuerbelastung der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer steigen, besonders in den Kantonen mit aktuell moderaten Eigenmietwerten.

AUSWIRKUNGEN AUF STEUERERTRÄGE

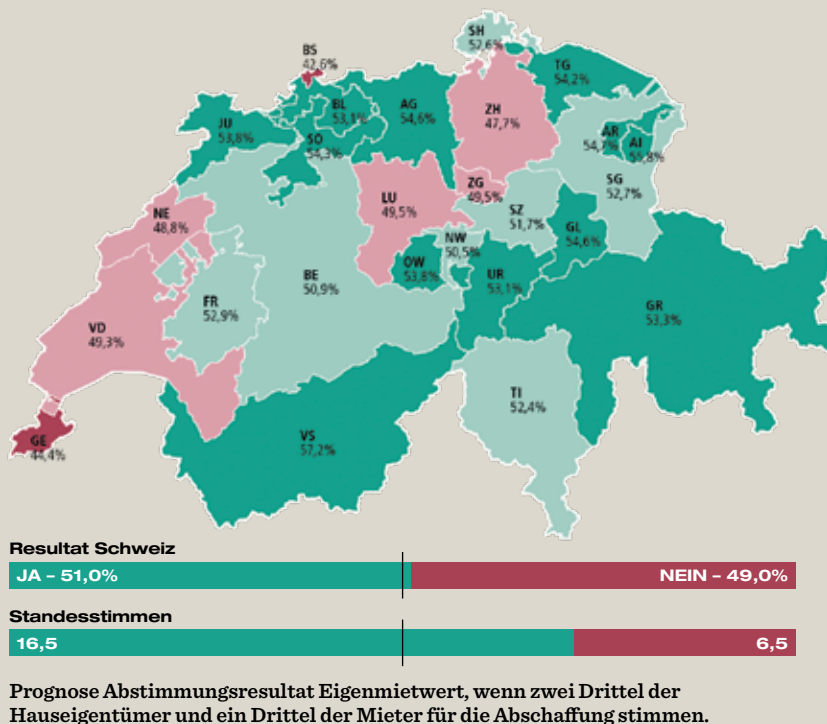
Wie sich die Abschaffung des Eigenmietwerts auf die Steuererträge auswirkt, ist primär vom Hypothekarzinsniveau abhängig. Gemäss Berechnungen der Eidgenössischen Steuerverwaltung resultieren bei einem Hypothekarzins unter 3% Mindereinnahmen, darüber Mehreinnahmen.

Bei diesen Berechnungen hat die Steuerverwaltung die grösstmöglichen Steuerausfälle angenommen: keine Steuereinnahmen aus Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften und maximale Steuerabzüge bei Energie- und Umweltschutzmassnahmen. Die Kantone können allerdings selbst entscheiden, ob Zweitwohnungen besteuert und Steuerabzüge für energetische Sanierungen bei den Kantons- und Gemeindesteuern weiterhin zugelassen werden. Nutzen die Kantone ihren Spielraum, reduzieren sich die berechneten Mindereinnahmen, bzw. erhöhen sich die Mehreinnahmen.

Zudem wird die Abschaffung des Eigenmietwerts zu höheren Grundstückgewinnsteuern führen. Ohne Eigenmietwert sinken die Nutzungskosten für Hauseigentümer, und Wohneigentum wird attraktiver. Dadurch sind Immobilienkäufer bereit, höhere Kaufpreise zu bezahlen, und die Grundstückgewinnsteuern steigen. Zunehmen werden ebenfalls die Firmen- und Mehrwertsteuern. Mit Wegfall des Eigenmietwerts müssen Hauseigentümer weniger Steuern bezahlen, und es bleibt mehr Geld für Gebäudeunterhalt und andere Investitionen übrig. Wie sich die Abschaffung des Eigenmietwerts tatsächlich auf die Steuererträge auswirkt, ist von vielen Faktoren abhängig. Bei Berücksichtigung aller steuerlichen Mehr- und Mindereinnahmen resultieren auch bei tiefen Hypothekarzinsen höhere Steuereinnahmen bei Abschaffung des Eigenmietwerts.

PROGNOSE ABSTIMMUNGSRISIKO ZUR ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTS

Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Raiffeisen, BFS



ABSTIMMUNGSPROGNOSE

Bei der Abstimmung zur Abschaffung des Eigenmietwerts ist vonseiten der Hauseigentümerschaft eine höhere Zustimmung zu erwarten als von der Meterschaft. Raiffeisen hat in einer Studie untersucht, wie hoch die Wohneigentumsquote der Stimmbewölkerung ist und wie sich diese Gruppe bei Abstimmungen engagiert. Gemäss der Raiffeisen-Analyse stellten Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer in den vergangenen fünf Jahren bei jeder eidgenössischen Abstimmung die Mehrheit.

Überträgt man diese Resultate auf die Abstimmung zur Abschaffung des Eigenmietwerts, und geht man davon aus, dass zwei Drittel der Hauseigentümer und ein Drittel der Mieter für die Abschaffung stimmen, wird der Eigenmietwert mit 51% und einem Ständemehr von 16,5 zu 6,5 abgeschafft.

Gemäss einer Umfrage von Moneypark befürworten 74% der Eigentümer und 60% der Mieter die Abschaffung des Eigenmietwerts. Mit diesem Abstimmungsverhalten würde beim Volk ein deutliches Ja von 67% und eine Zustimmung in allen Kantonen resultieren. Damit wäre die Zustimmung noch grösser als im Nationalrat, der sich mit 61% für die Abschaffung des Eigenmietwerts ausgesprochen hat.

WEITERE INFOS

Zusätzliche Fakten, Informationen und Grafiken zum Eigenmietwert unter:



hev-winterthur.ch/
eigenmietwert



*RALPH BAUERT

Dipl. Architekt FH, eidg. dipl. Immobilien-treuhänder, Executive MBA FH und Geschäftsführer des HEV Region Winterthur.