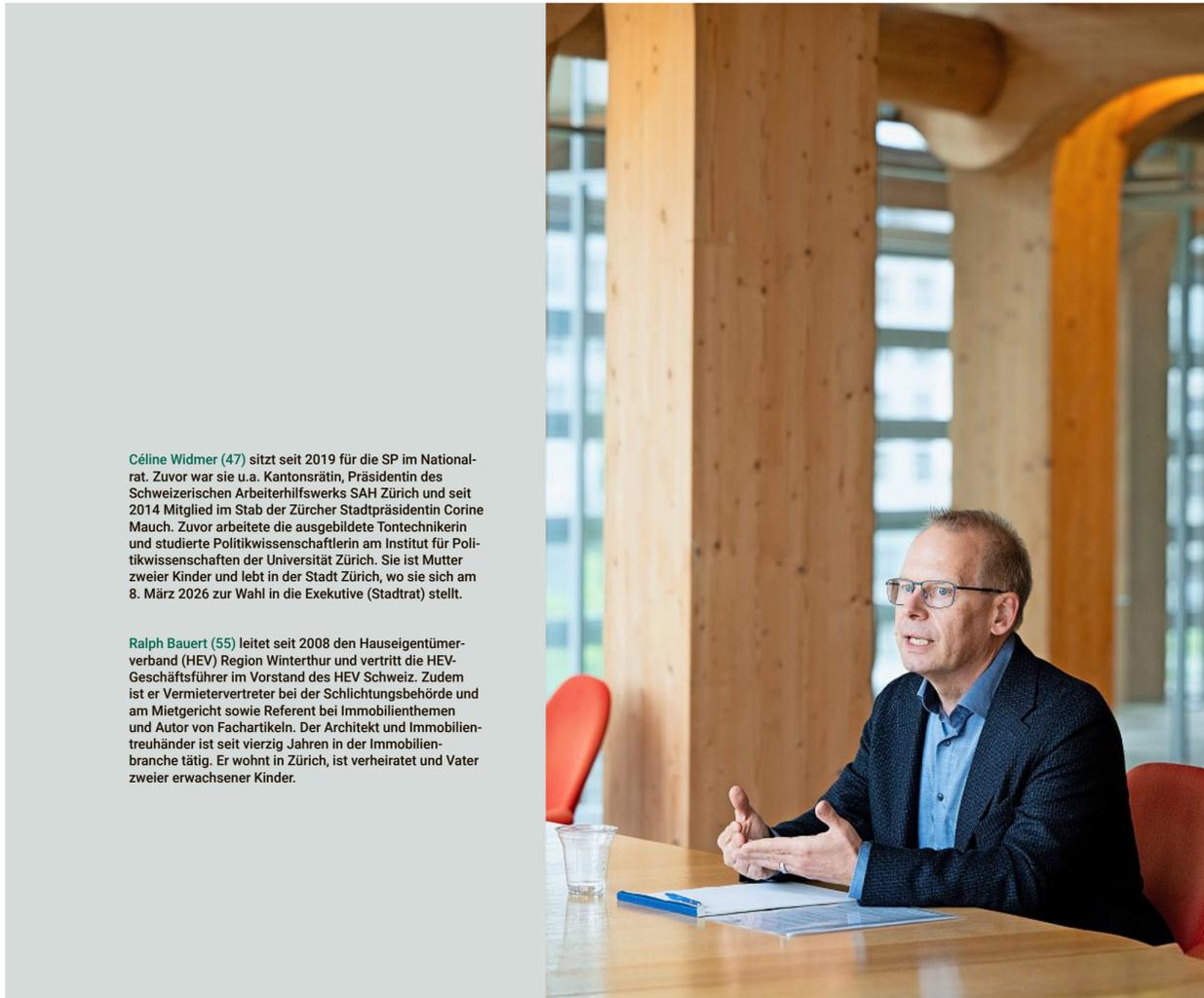


«Eigenmietwert hat grobe Fehler» versus «Die Abschaffung wird zu Steuerausfällen führen»

INTERVIEW MIT CÉLINE WIDMER UND RALPH BAUERT Es ist der dritte Anlauf an der Urne nach 1999 und 2012. Am 28. September stimmt die Schweiz abermals über die Abschaffung des Eigenmietwerts und seiner Besteuerung ab. Im Vorfeld hat «Finanz und Wirtschaft» einen Befürworter und eine Gegnerin des Systemwechsels zum Streitgespräch geladen. Es kreuzen die Klingen: SP-Nationalrätin und Zürcher Stadtratskandidatin Céline Widmer, die am Istzustand festhalten will, und Ralph Bauert, Geschäftsführer des Hauseigentümergebunds Winterthur, der den alten Zopf endlich abgeschnitten sehen will.



Céline Widmer (47) sitzt seit 2019 für die SP im Nationalrat. Zuvor war sie u.a. Kantonsrätin, Präsidentin des Schweizerischen Arbeiterhilfswerks SAH Zürich und seit 2014 Mitglied im Stab der Zürcher Stadtpräsidentin Corine Mauch. Zuvor arbeitete die ausgebildete Tontechnikerin und studierte Politikwissenschaftlerin am Institut für Politikwissenschaften der Universität Zürich. Sie ist Mutter zweier Kinder und lebt in der Stadt Zürich, wo sie sich am 8. März 2026 zur Wahl in die Exekutive (Stadtrat) stellt.

Ralph Bauert (55) leitet seit 2008 den Hauseigentümergebund (HEV) Region Winterthur und vertritt die HEV-Geschäftsführer im Vorstand des HEV Schweiz. Zudem ist er Vermietervertreter bei der Schlichtungsbehörde und am Mietgericht sowie Referent bei Immobilien- und Autor von Fachartikeln. Der Architekt und Immobilien-treuhänder ist seit vierzig Jahren in der Immobilienbranche tätig. Er wohnt in Zürich, ist verheiratet und Vater zweier erwachsener Kinder.



BILDER: RBS & RITTER

Der Eigenmietwert ist eine Kuriosität des Schweizer Steuerrechts. Es ist ein fiktives Einkommen, das Eigentümer einer selbstbewohnten Immobilie versteuern müssen. Die Höhe dieses «Einkommens» soll den Einnahmen entsprechen, die der Eigentümer erzielen würde, wenn er seine Liegenschaft vermieten würde. Am 28. September stimmt die Schweiz über die Abschaffung dieses Kuriosums ab. Über die Vorlagen diskutieren SP-Nationalrätin Céline Widmer und Ralph Bauert, Geschäftsführer des Hauseigentümergebunds Winterthur.

Herr Bauert, Sie wollen den Eigenmietwert abschaffen. Haben Sie ein Eigenheim?
Ralph Bauert: Ja, ich habe eine Eigentumswohnung.

Sollte der Eigenmietwert wegfallen, würden Sie weniger Steuern zahlen?
Bauert: Davon gehe ich aus, auch wenn man bedenkt, dass der Eigenmietwert im Kanton Zürich in Zukunft wohl steigen wird.

Frau Widmer, Sie wollen, dass der Eigenmietwert erhalten bleibt. Sind Sie wie die meisten im Land Mieterin?
Céline Widmer: Das ist so.

Warum gönnen Sie Herrn Bauert die Steuerentlastung nicht?
Widmer: Der Systemwechsel führt in der Schweiz zu Steuerausfällen von schätzungsweise 1,8 Mrd. Fr. Gleichzeitig würde vom Wegfall des Eigenmietwerts

nur eine kleine, spezifische Bevölkerungsschicht profitieren: vermögende Menschen mit teuren Liegenschaften, ohne hohe Hypotheken und ohne umfangreichen Sanierungsbedarf. Die Kompensation der Steuerausfälle würde hingegen die breite Bevölkerung tragen müssen. Wir reden hier im Durchschnitt von jährlich 500 Fr. zusätzlichen Steuern pro Haushalt. Betroffen wären vor allem auch diejenigen, die zur Miete wohnen.

«Die prognostizierten Steuerausfälle beruhen auf einer Momentaufnahme. Am Ende könnte der Staat sogar mehr einnehmen.»

RALPH BAUERT, Geschäftsführer Hauseigentümergebund Winterthur

Herr Bauert, wie kompensiert man eine Steuer, die wegfällt?

Bauert: Die prognostizierten Steuerausfälle beruhen auf einer Momentaufnahme. Mehr- oder Mindereinnahmen bei den Steuern hängen von den Hypothekenzinsen ab. Wenn der Zins 2,8% beträgt, verliert die öffentliche Hand keine Steuereinnahmen.

Mit 1,5% ist der Zins derzeit sehr tief und dürfte es auf absehbare Zeit auch bleiben. Wie können dann die Steuerausfälle kompensiert werden?

Bauert: Auch ohne Anstieg des Hypothekenzinses entstehen zusätzliche Einnahmen für den Staat. Hauseigentümer werden beim Systemwechsel mehr investieren können. Da fallen Mehrwertsteuern an, genauso wie mehr Steuern von Unternehmen, die mehr Aufträge erhalten. Wenn der Wert der Liegenschaften steigt, wird die öffentliche Hand bei Liegenschaftsverkäufen über die Grundstückgewinnsteuer mehr einnehmen. Wenn nur die Hälfte der Kantone eine Zweitwohnungssteuer einführt – über deren Möglichkeit wir am 28. September abstimmen –, ergibt dies 130 Mio. Fr. Zusatzertrag. Die Abschaffung des Schuldzinsabzugs für energetische Massnahmen in den Kantonen ergäbe 300 Mio. Fr. Mehrertrag, wenn die Hälfte der Kantone dies so vornimmt. Die 1,8 Mrd. Fr. Steuerausfall sind für mich daher keine realistische Zahl.
Widmer: Die Zinsen bewegen sich eher nach unten als nach oben. Bei tiefen Hypothekenzinsen drohen höhere Steuerausfälle, wofür viele Kantone angekündigt haben, die Steuerausfälle mit Steuererhöhungen kompensieren zu müssen. Der Kanton Zürich beziffert den Steuerausfall auf 3% jährlich respektive bei Staats- und Gemeindesteuern auf je 150 Mio. Fr. Dies lässt sich nicht mit einem Sparprogramm auffangen.

Haben die Kantone wirklich jetzt schon angekündigt, die Steuern zu erhöhen?
Widmer: Mehrere Kantone haben mitgeteilt, dass sie die Steuerausfälle nicht einfach so kompensieren können. Darum ist

auch die Konferenz der Kantonsregierungen gegen die Vorlage.

Bauert: Die Zürcher Kantonsregierung befürwortet den Systemwechsel. Auch die beiden Ständeräte des Kantons Zürich, Tiana Angelina Moser, GLP, und Daniel Jositsch, SP, sprachen sich dafür aus. Zudem budgetiert der Kanton Steuerüberschüsse von 180 Mio. Fr. dieses Jahr und erzielte einen Überschuss von 150 Mio. Fr. 2024. Ich gehe angesichts dessen davon aus, dass Mieter vom Systemwechsel nicht materiell betroffen sein werden. Und sollten Kantone wirklich substanzuelle Ausfälle haben, können sie wie erwähnt dann die neue Steuer auf Zweitliegenschaften erheben.

«Steuerausfälle bedeuten weniger Geld für Prämienverbilligung, weniger Geld für die Bildung, höhere Preise für den ÖV.»

CÉLINE WIDMER, SP-Nationalrätin

Widmer: Die Berg- und die Tourismuskantone, für die man die Möglichkeit dieser neuen Steuer einführen will, wehren sich doch vehement gegen den Systemwechsel – selbst bürgerliche Politiker in diesen Kantonen. Denn sie werden es schwer haben, vor ihrem Volk diese neue Steuer dann tatsächlich einzuführen. Dar-

über hinaus glaube ich nicht, dass die Einnahmen daraus die Ausfälle durch den Systemwechsel kompensieren werden.

Dieses Argument der Steuerausfälle könnte sich als zweischneidig erweisen. Der Staat nimmt fast jedes Jahr mehr Steuern ein, insbesondere in Zürich wächst kaum etwas schneller als die staatliche Verwaltung. Könnten da Teile der Bevölkerung nicht auf die Idee kommen, zu sagen: Der Staat kann ruhig auch mal mit weniger Steuern zurechtkommen, ich stimme für den Systemwechsel?
Widmer: Nein, das glaube ich nicht. Die Bevölkerung weiss sehr wohl, was Steuerausfälle für sie bedeuten: weniger Geld für Prämienverbilligung, weniger Geld für die Bildung, höhere Preise für den ÖV. Ich glaube im Gegenteil, dass die Menschen erkennen, dass Steuerausfälle sie ganz direkt betreffen werden.

Der heutige Schuldzinsabzug beim Eigenmietwert ist für Eigentümer oft ein Grund, Hypotheken nicht abzuzahlen. Mit dem Wegfall des Eigenmietwerts würde auch der Schuldzinsabzug abgeschafft. Ergo bestünde ein Anreiz zum Abbau von Hypothekenschulden. Weshalb soll man mit dem bestehenden System zum Schuldenmachen animieren?

Widmer: Die Schweiz hat wegen des Immobilienbesitzes eine im internationalen Vergleich sehr hohe private Verschuldung. Dem könnten wir über eine Reduktion des steuerlichen Schuldzinsabzugs begegnen. Dazu braucht es den Systemwechsel

nicht. Zudem bezweifle ich, dass der Systemwechsel beim Eigenmietwert wirklich zu einer tieferen Verschuldung führen wird. Die sehr hohen und mit der Reform noch stärker steigenden Preise für Wohnneigentum werden eher zu höherer Verschuldung führen.

Bauert: Gemäss den Berechnungen der Eidgenössischen Steuerverwaltung werden 82% der Wohnneigentümer profitieren. Das sind übrigens nicht die Superreichen, Wohneigentümer sind hart arbeitende, sparsame Leute. Es sind tiefere und mittlere Einkommen sowie Neuerwerber, denen der Systemwechsel am stärksten zugutekommen würde. Wir haben eine Ungerechtigkeit zwischen Eigentümern auf: Wer die Hypothek abbezahlt hat, zahlt einen höheren Eigenwert. Ein praktisches

Beispiel: Eine pensionierte Frau erhält 18000 Fr. aus der AHV, hat aber wegen eines Eigenmietwerts von 20000 Fr. ein steuerbares Einkommen von 38000 Fr. Darin sehe ich eine ungerechte Situation. Dieses Beispiel entkräftet auch das Argument, dass vor allem vermögende Haushalte vom Systemwechsel profitieren werden.

Widmer: Sie sprechen Härtefälle an. Gemäss Statistiken betrifft das aber nur 2 bis 3% der Wohnneigentümer. Dafür braucht es Härtefalllösungen. Bisher hat der politische Wille zu solchen Lösungen auf Bundesebene leider gefehlt, in Kantonen gibt es solche Lösungen.

Bauert: Bund und Kantone müssten mit Härtefallregelungen Lösungen für Probleme finden, die ohne eine sinnlose Steuer nicht bestehen würden.

Die Vorlage

Am 28. September entscheiden die Stimmbürger über den «Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften». Da hier den Kantonen die Möglichkeit eingeräumt wird, eine neue Steuer einzuführen, kommt das Vorhaben zwingend an die Urne. Die Stände können damit allfällige Einbussen aus einem Systemwechsel aufzufangen, mit dem die Vorlage verknüpft ist. Dabei geht es um die Abschaffung des Eigenmietwerts und seiner Besteuerung. Seit den Weltkriegen müssen Eigenheim-

Beispiel: Eine pensionierte Frau erhält 18000 Fr. aus der AHV, hat aber wegen eines Eigenmietwerts von 20000 Fr. ein steuerbares Einkommen von 38000 Fr. Darin sehe ich eine ungerechte Situation. Dieses Beispiel entkräftet auch das Argument, dass vor allem vermögende Haushalte vom Systemwechsel profitieren werden.

Widmer: Sie sprechen Härtefälle an. Gemäss Statistiken betrifft das aber nur 2 bis 3% der Wohnneigentümer. Dafür braucht es Härtefalllösungen. Bisher hat der politische Wille zu solchen Lösungen auf Bundesebene leider gefehlt, in Kantonen gibt es solche Lösungen.

Bauert: Bund und Kantone müssten mit Härtefallregelungen Lösungen für Probleme finden, die ohne eine sinnlose Steuer nicht bestehen würden.

Werden die Preise für Wohnneigentum steigen, wenn der Eigenmietwert abgeschafft wird?

Widmer: Wohnneigentum ist heute schon ein Renditeobjekt, was die Preise in die Höhe treibt. Eine Studie von UBS besagt, dass die Preise infolge eines Systemwechsels beim Eigenmietwert weitere 13% steigen könnten. Dies halte ich nicht für wünschenswert.

Bauert: Die Nutzungskosten würden gemäss der zitierten UBS-Studie beim Wegfall des Eigenmietwerts 5% fallen. Dies würde bedeuten, dass Immobilienkäufer zwar im Schnitt 13% höhere Preise für ein Objekt bezahlen könnten, aber wegen tieferer Einkommensteuern finanziell trotzdem nicht schlechter gestellt wären. Höhere Liegenschaftspreise würden dann aber auch wieder zu höheren Grundstücksgewinnsteuern führen.

Das Problem des teurer werdenden Wohnraums steht und fällt doch nicht mit dem Eigenmietwert.

Widmer: Angesichts der astronomischen Preise ist es für die allermeisten Leute in der Schweiz unmöglich, ein Eigenheim zu kaufen. Da hilft auch noch so harte Arbeit und Sparsamkeit nicht, da braucht es dann schon ein grosses Erbe.

Bauert: Wenn man will, dass Wohnneigentum für mehr Leute zugänglich wird – was übrigens laut Bundesverfassung ein Ziel ist –, dann müssten Sie, Frau Widmer, und Ihre Kollegen des Nationalrats über entsprechende Vorstösse aktiv werden. Ich finde es vor dem Hintergrund auch

richtig, dass bei der jetzigen Vorlage die Ersterwerber von Wohnneigentum die Schuldzinsen weiterhin steuerlich abziehen können. Das ist eine Fördermassnahme. Übrigens interessant: Frau Widmer, Ihre Partei, die SP, war anfangs ja noch für den geplanten Systemwechsel, jetzt bekämpfen Sie ihn.

«Die Unterstellung, Eigentümer würden dann verstärkt auf Schwarzarbeit setzen, sprich: Steuerbetrug begehen, ist weltfremd.»

RALPH BAUERT, Geschäftsführer Hauseigentümergebund Winterthur

Widmer: Das war kein Sinneswandel. Als wir uns hinter den vollständigen Systemwechsel gestellt haben, ging es um die Abwehr massiv schlechterer Varianten. Wenn wir nun aber den angedachten vollständigen Wechsel mit dem Istzustand vergleichen, müssen wir ganz klar weiter Letzterem den Vorzug geben. Das tut im Übrigen auch die Baubranche, die weniger Aufträge fürchtet, weil Renovierungsarbeiten nicht mehr steuerlich abgezogen werden können. Auch energetische Sanierungen werden einen Einbruch erleben, und nicht zuletzt wird befürchtet, dass die Schwarzarbeit dadurch zunimmt.

Bauert: Auf kantonaler Ebene ist davon auszugehen, dass weiterhin steuerliche Abzüge für energetische Sanierungsmassnahmen vorgenommen werden können. Ich kenne zudem keinen Hauseigentümer, der nur wegen steuerlicher Anreize Zehntausende Franken in die Hand nimmt, um seine Liegenschaft zu sanieren, wenn das gar nicht nötig ist. Der Eigentümer saniert, wenn es angebracht ist, ob steuerlich begünstigt oder nicht. Auch die Unterstellung, sie würden, wenn sie es nicht mehr abziehen können, auf Schwarzarbeit setzen, sprich: Steuerbetrug begehen, ist weltfremd. Denn zum einen will ich eine Garantie auf die geleistete Arbeit, wenn sie Zehntausende von Franken kostet. Das habe ich bei Schwarzarbeit nicht. Und zum anderen zahlte man beim Verkauf der Immobilie Grundstücksgewinnsteuer, die nur gesenkt werden kann, wenn ich alle wertvermehrenden Investitionen, die ich vorgenommen habe, über Belege nachweisen kann.

Widmer: Fakt ist, es gibt derzeit steuerliche Anreize, die Schwarzarbeit verhindern sollen. Werden sie abgeschafft, entfällt dieser Anreiz natürlich. Die grosse Mehrheit der Eigenheimbesitzer sind sicher redliche Menschen, aber Schwarzarbeit existiert nun mal und wird durch einen Systemwechsel sicher nicht geringer.

Die jüngsten Umfragen zeigen eine überraschende Mehrheit für den Systemwechsel am 28. September. Wie, glauben Sie, kommt es am Ende wirklich raus?

Widmer: Ich hatte angenommen, es wird schwierig, und bin jetzt überrascht, wie vergleichsweise einfach es ist. Die Bevölkerung versteht sehr gut, dass nur wenige Menschen von diesem Systemwechsel profitieren. Auf allen Seiten hat man sich kommunikativ aber auch sehr gut vorbereitet.

Bauert: Mich hat das Ergebnis nicht wirklich überrascht, denn schon früher gab es Umfragen unter Eigentümern und Mietern, wobei auch Mieter für die Abschaffung des Eigenmietwerts waren. Die groben Fehler im System, weshalb ich zuversichtlich bin, dass es am Abstimmungs-sonntag ein Ja geben wird.

Widmer: Angesichts der Umfragen wird es für uns sicher schwierig. Der Hauseigentümergebund steckt mit 7 Mio. Fr. aber auch zwanzigmal mehr in diesen Abstimmungskampf als unsere Seite. Ich habe jedoch festgestellt: Wenn man mit den Leuten redet und ihnen erklärt, welche negativen Auswirkungen die Vorlage hat, ändern sich die Meinungen. Verloren ist also noch nichts.

Bauert: Wir haben schweizweit 34000 Mitglieder, die Jahresbeiträge zahlen. Davon erhält der Dachverband je 16 Fr. 34000 mal 16, das sind ziemlich genau 5,5 Mio. Fr., die der HEV Schweiz im Abstimmungskampf aufwendet, sprich: je einen Jahresbeitrag pro Mitglied. Die übrigen 1,5 Mio. kommen von den Kantonalverbänden und den Sektionen. Ich finde das überhaupt nicht überrissen, vor allem, wenn man bedenkt, dass die grosse Mehrheit unserer Mitglieder will, dass der Eigenmietwert abgeschafft wird. Ich frage mich da eher, warum Ihre Seite so wenig einsetzt und Verbände, die sich dagegen aussprechen, kaum Mittel für ihre Position aufwenden.

Die Kuriosität an der Vorlage ist, dass das Wort Eigenmietwert gar nicht draufsteht, sondern wir darüber abstimmen, ob den Kantonen die Möglichkeit gegeben wird, eine neue Steuer auf Zweitliegenschaften einzuführen. Erschwert diese Ausgangslage den Abstimmungskampf?
Bauert: Es ist tatsächlich schwierig. Mir wäre lieber gewesen, jemand hätte zum Parlamentsbeschluss das Referendum ergriffen betreffend den Eigenmietwert. Dann würde der jetzt auch auf dem Stimmzettel stehen. Diejenigen, die sich interessieren, können sich aber wiederum recht rasch informieren.

«Der Hauseigentümergebund steckt mit 7 Mio. Fr. zwanzigmal mehr in diesen Abstimmungskampf als unsere Seite.»

CÉLINE WIDMER, SP-Nationalrätin

Widmer: Ich hatte angenommen, es wird schwierig, und bin jetzt überrascht, wie vergleichsweise einfach es ist. Die Bevölkerung versteht sehr gut, dass nur wenige Menschen von diesem Systemwechsel profitieren. Auf allen Seiten hat man sich kommunikativ aber auch sehr gut vorbereitet.

INTERVIEW: VALENTIN ADE UND MARC FORSTER