

Abschaffung des Eigenmietwerts



Herzlich Willkommen

Begrüssung



Matthias Baumberger
Präsident HEV Region Winterthur

Programm

- **Fakten zur Abschaffung des Eigenmietwerts**
Ralph Bauert: Geschäftsführer HEV Region Winterthur
- **Podiumsdiskussion zum Eigenmietwert**
 - Thomas Aeschi: Nationalrat SVP und Fraktionspräsident, Präsident HEV Zugerland
 - Nicole Barandun: Nationalrätin Die Mitte, Präsidentin Gewerbeverband Stadt Zürich
 - Beat Walti: Nationalrat FDP, Präsident Verband Immobilien Schweiz
 - Matthias Baumberger: Präsident HEV Region Winterthur
 - Ralph Bauert: Geschäftsführer HEV Region Winterthur
- **Apéro riche**

Fakten zur Abschaffung des Eigenmietwerts



Ralph Bauert
Geschäftsführer HEV Region Winterthur

Abstimmung vom 28. September 2025

Abstimmungsfrage **Wollen Sie den Bundesbeschluss vom 20. Dezember 2024 über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften annehmen?**

Empfehlung von Bundesrat und Parlament

Ja

Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung vereinfacht das Steuersystem und reduziert die Anreize zur privaten Verschuldung. Die besondere Liegenschaftsteuer ermöglicht es den betroffenen Kantonen, ihre Steuereinnahmen auf Zweitliegenschaften zu sichern.

[admin.ch/liegenschaftssteuern](https://www.admin.ch/liegenschaftssteuern)

Standpunkt der Minderheit im Parlament

Nein

Eine Minderheit im Parlament lehnt die Reform ab. Ein Teil dieser Minderheit will die Besteuerung des Eigenmietwerts beibehalten, weil die Abschaffung primär Eigenheimbesitzenden zugutekommt und beim Staat zu Mindereinnahmen führen kann. Ein anderer Teil will die Besteuerung zumindest auf Zweitliegenschaften belassen.

Liegenschaftsteuer auf Zweitliegenschaften

- Kantone erhalten Möglichkeit eine Steuer auf Zweitliegenschaften zu erheben.
- Über Einführung kann Stimmvolk in jedem Kanton selbst bestimmen.
- Verfassungsänderung: obligatorisches Referendum, erfordert Zustimmung von Volk und Ständen.

Abschaffung Eigenmietwert

- Vollständiger Systemwechsel wurde vom Parlament am 20. Dezember 2024 beschlossen.
- Es wurde kein Referendum ergriffen.
- Abschaffung ist mit Zustimmung zur Liegenschaftsteuer auf Zweitliegenschaften gekoppelt.

Quelle: Erläuterungen des Bundesrates, Bundeskanzlei

Bundesbeschluss zum Systemwechsel Eigenmietwert / Zweitliegenschaften

Vollständiger Systemwechsel Eigenmietwert

- Eigenmietwert entfällt bei selbstgenutztem Wohneigentum, bei Erst- und Zweitwohnungen.
- Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten können bei Steuern nicht mehr abgezogen werden, bei vermieteten Liegenschaften bleiben Abzüge weiterhin erlaubt.

Energetische Sanierungen / Denkmalpflege

- Abzug energetische Sanierungen: Bund Nein / Kantone können Abzüge weiterhin zulassen.
- Abzug Denkmalpflege: weiterhin erlaubt, bei Bund und Kantonen

Ersterwerber

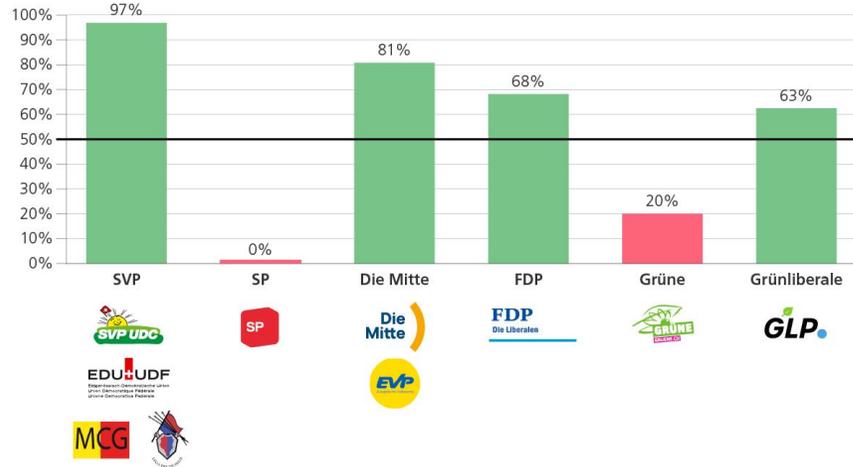
- Begrenzter und befristeter Schuldzinsabzug für Ersterwerber.
- Im 1. Jahr Fr. 10'000 (Verheiratete) / Fr. 5'000 (Alleinstehende), sinkt linear über 10 Jahre.

Zweitwohnungen

- Verfassungskompetenz für Kantone eine Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften einzuführen.
- Kompensation der Steuerausfälle durch Abschaffung Eigenmietwert bei Zweitliegenschaften.

Schlussabstimmung vom 20. Dezember 2024

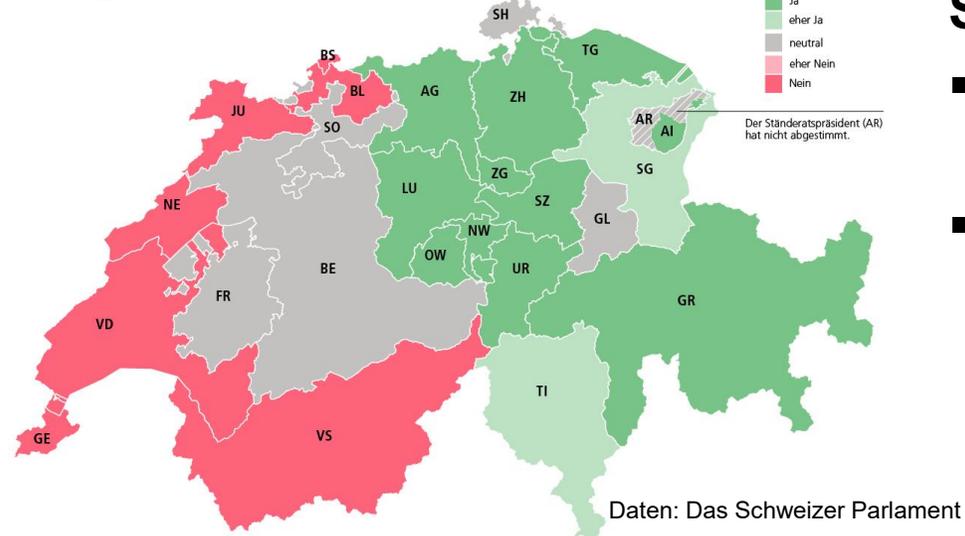
Zustimmung Eigenmietwert Nationalrat



Nationalrat

- 61% wollen Eigenmietwert abschaffen, Zustimmung von Mitte-Rechts-Parteien, Ablehnung von linken Parteien.
- Grüne uneinig: 3 Ja, 12 Nein, 8 Enthaltungen

Zustimmung Eigenmietwert Ständerat



Ständerat

- 61% wollen Eigenmietwert abschaffen, Zustimmung in der Deutschschweiz und Tessin, Ablehnung in der Westschweiz.
- Zürcher Ständeräte Tiana Angeline Moser (GLP) und Daniel Jositsch (SP) befürworteten Abschaffung Eigenmietwert.

Einfluss auf Steuerbelastung

		Belehnungshöhe					80%*
		0%	25%	50%	67%	80%	
Hypothekarzins	1.0%	24%	20%	17%	14%	13%	24%
	1.5%	24%	19%	13%	10%	7%	21%
	2.0%	24%	17%	10%	5%	1%	15%
	2.5%	24%	15%	6%	0%	-5%	10%
	3.0%	24%	13%	3%	-5%	-10%	4%
	3.5%	24%	11%	-1%	-9%	-16%	-2%
	4.0%	24%	10%	-5%	-14%	-22%	-7%
	4.5%	24%	8%	-8%	-19%	-27%	-13%
	5.0%	24%	6%	-12%	-24%	-33%	-19%

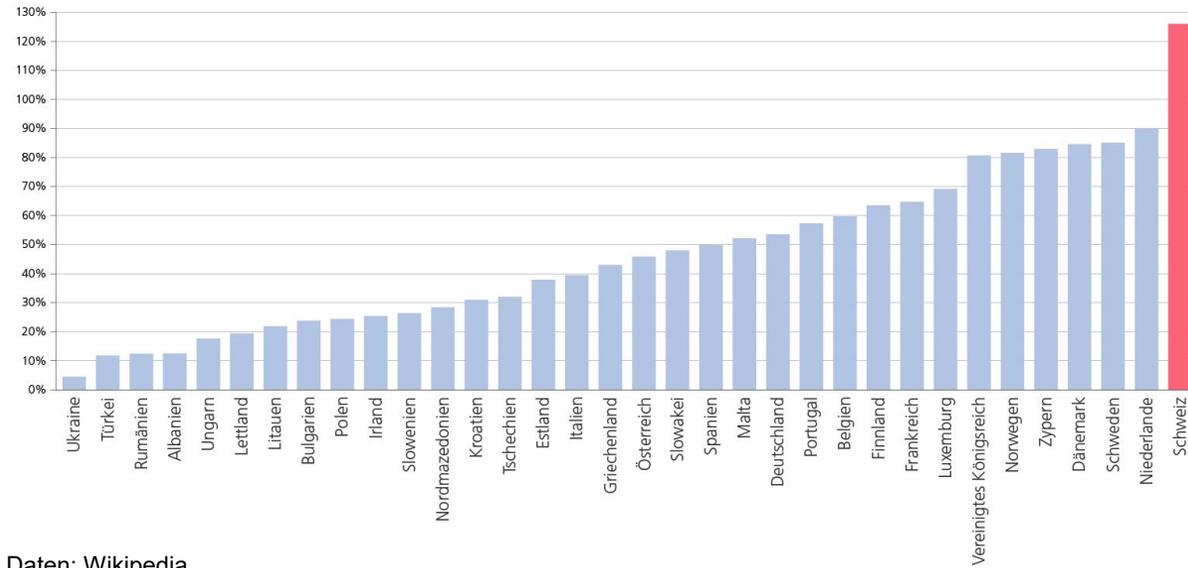
*Ersterwerber

Grafik: Raiffeisen

- Berechnungen für typische Familie mit zwei Kindern.
 - Tiefe Belehnungshöhe wird steuerlich nicht mehr bestraft.
 - Mieter und junge Familien profitieren zusätzlich dank Ersterwerberabzug.
 - Wohneigentümer mit kleinem Einkommen profitieren stärker als Wohneigentümer mit hohem Einkommen.
- Beim aktuellen Hypothekarzins gibt es weniger Steuerbelastung bei allen Belehnungshöhen.

Abbezahlen der Hypothek und Haushaltsverschuldung

Haushaltsverschuldung Europa in Prozent des BIP



Daten: Wikipedia

- Die Schweiz hat mit 126% des BIP die höchste Haushaltsverschuldung Europas. Ab 80% intensivieren sich die negativen Effekte.
 - Der Eigenmietwert setzt falsche Anreize, Abbezahlen der Hypothek wird steuerlich bestraft.
 - 70% der Wohneigentümer wollen zumindest einen Teil der Hypothekarschulden abbezahlen.
 - Durch Abschaffung des Eigenmietwerts reduzieren sich innert 5 Jahren die Hypothekarschulden um 50 bis 150 Mrd. Franken.
- Durch Abschaffung des Eigenmietwerts wird das Abbezahlen der Hypothek nicht mehr bestraft und die Haushaltsverschuldung reduziert.

Einfluss auf Steuererträge

Hypothekarzins	Vergleichswert	Mehr- / Mindereinnahmen
1,5%	Referenzzinssatz März 2025: 1,5 %	-1'780 Millionen Franken
2,0%	10-jährige Festhypothek März 2025: 2,15 %	-1'100 Millionen Franken
3,0%	10-jährige Festhypothek März 2023: 3,1 %	+230 Millionen Franken
4,0%	Langjähriger Durchschnitt 10-jährige Festhypothek: 3,99 %	+1'640 Millionen Franken

Daten: Eidgenössische Steuerverwaltung

Mindereinnahmen durch Abschaffung Eigenmietwert	-1'780 Mio.
Mehreinnahmen aus Objektsteuer Zweitliegenschaften	+130 Mio.
Reduktion Mindereinnahmen energetische Massnahmen	+300 Mio.
Mehreinnahmen aus Grundstückgewinnsteuer	+1'900 Mio.
Mehreinnahmen bei Hypothekarzins 1,5 %	550 Mio.

Daten: eigene Berechnung

Berechnungen Steuerverwaltung

- Mehr-/ Mindereinnahmen sind von Höhe Hypothekarzins abhängig.
- Maximale Mindereinnahmen:
 - keine Steuer auf Zweitliegenschaften
 - Abzüge aller energetischen Massnahmen

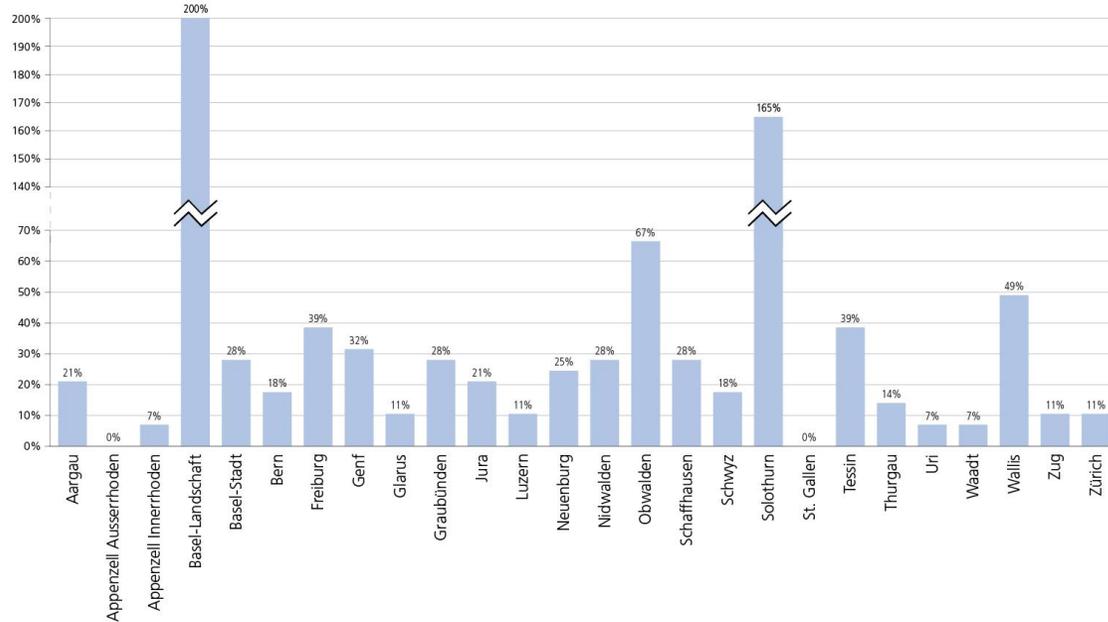
Gesamtheitliche Betrachtung

- Zusatzeinnahmen bei Zweitliegenschaften und energetischen Massnahmen: je 50%
- Mehreinnahmen aus Grundstückgewinnsteuern
- Zusätzlich: Mehrwert-/ Unternehmenssteuern

➤ Abschaffung Eigenmietwert ergibt auch bei tiefen Hypothekarzinsen keine Steuerausfälle.

Erhöhung der Eigenmietwerte

Mögliche Erhöhung Eigenmietwert nach Kantonen



Daten: Schweizerische Steuerkonferenz, Kanton Zürich

Erhöhungen im Kanton Zürich ab 2026

- Eigentumswohnungen: Ø +10%
- Einfamilienhäuser: Ø +11%
- Analyse ZKB: bis +30% möglich

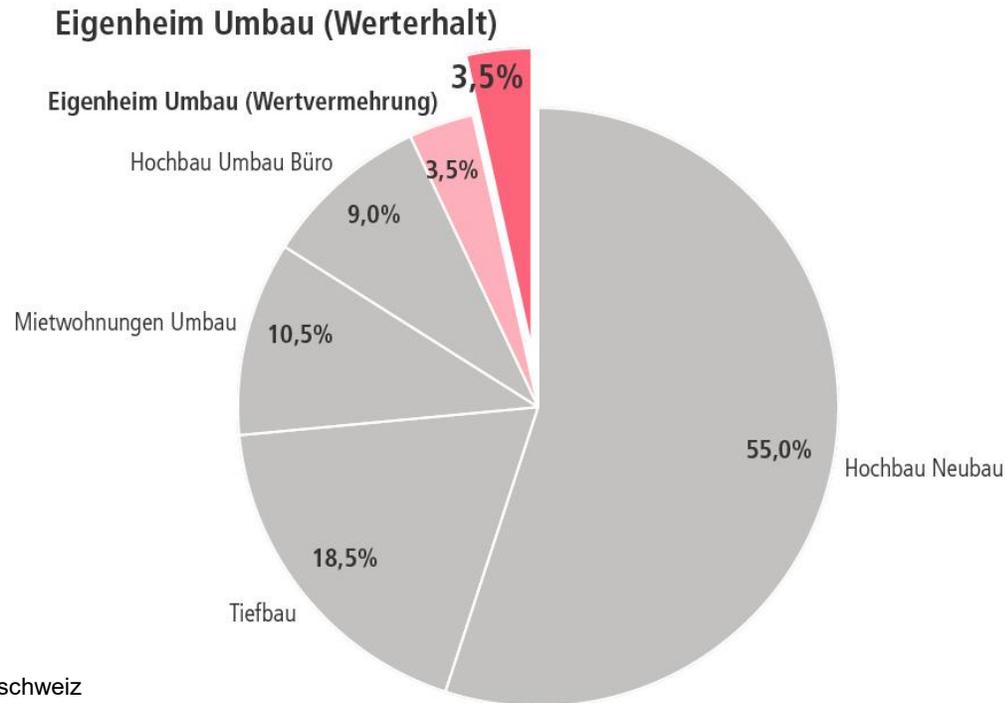
Erhöhungen in anderen Kantonen

- Kanton Aargau: +50 Mio. Franken
- Kanton Basel-Land sistiert bis nach Abstimmung
- Schweiz: Ø +34%

➤ In den nächsten Jahren werden die Kantone die Liegenschaften Neubewerten und die Eigenmietwerte erhöhen.

Unterhalt und Sanierung Liegenschaften

Jährliche Bauinvestitionen Schweiz

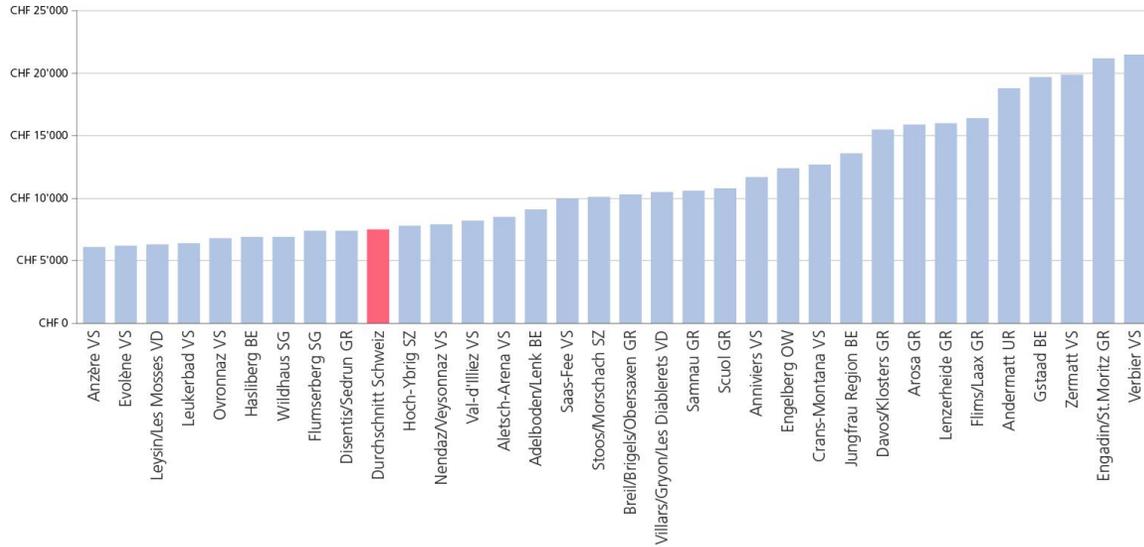


Daten: Bauenschweiz

- Vermietete Liegenschaften und wertvermehrende Investitionen sind nicht betroffen.
 - Nur 3,5% der Bauinvestitionen sind von Abschaffung Eigenmietwert betroffen.
 - Wohneigentümer bezahlen 1,8 Mrd. Franken weniger Steuern, damit kann mehr in Unterhalt und Sanierung investiert werden.
 - Kantone können weiterhin Abzüge für energetische Sanierungen zulassen.
- Abschaffung Eigenmietwert erhöht den Anteil energetischer Sanierungen.

Kantonale Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften

Preis Wohneigentum Tourismusorte pro m²



Daten: UBS, IAZI

Immobilienpreise Tourismusorte

- Quadratmeterpreise bis 21'500 Franken
- ∅ Quadratmeterpreis Schweiz: 7'500 Franken

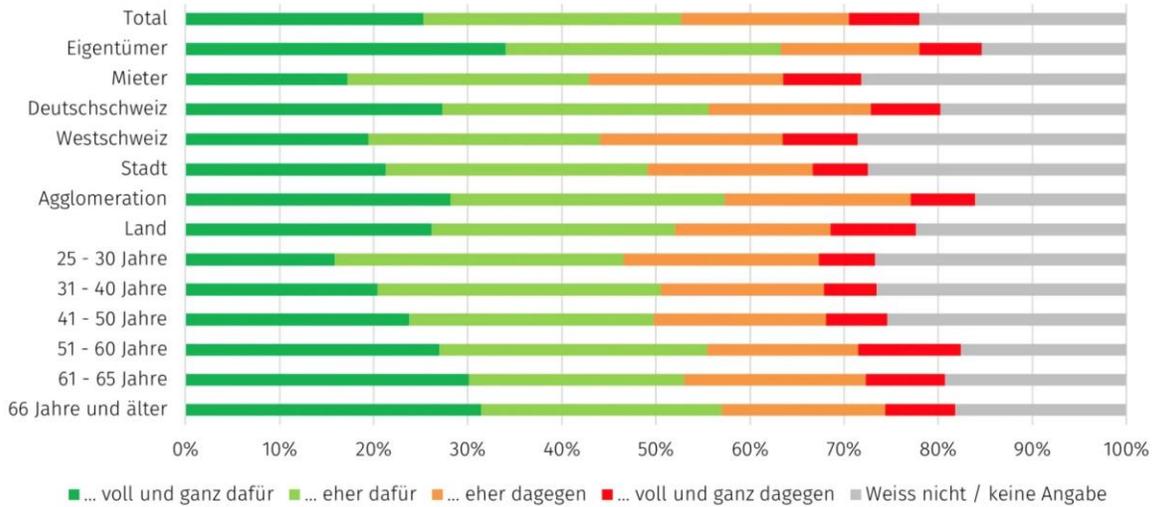
Liegenschaftssteuer Zweitliegenschaften

- Kompetenz liegt bei Kantonen und Gemeinden.
- Lokale Stimmbevölkerung stimmt darüber ab.

Vorteile für lokale Bevölkerung

- Wohneigentümer bezahlen keinen Eigenmietwert.
 - Zweitwohnungen werden unattraktiver.
- Es entsteht mehr bezahlbarer Wohnraum (Miete und Wohneigentum) für lokale Bevölkerung.

Umfragen zur Abschaffung Eigenmietwert



Umfrage MoneyPark (Februar 2025)

- 67% wollen Eigenmietwert abschaffen.
- Eigentümer: 74% / Mieter: 60%
- Deutschschweiz: 70% / Westschweiz: 62%

Sind Sie für die Abschaffung des Eigenmietwerts? Angaben in %



Grafik: MoneyPark

Umfrage 20 Minuten / Tamedia (August 2025)

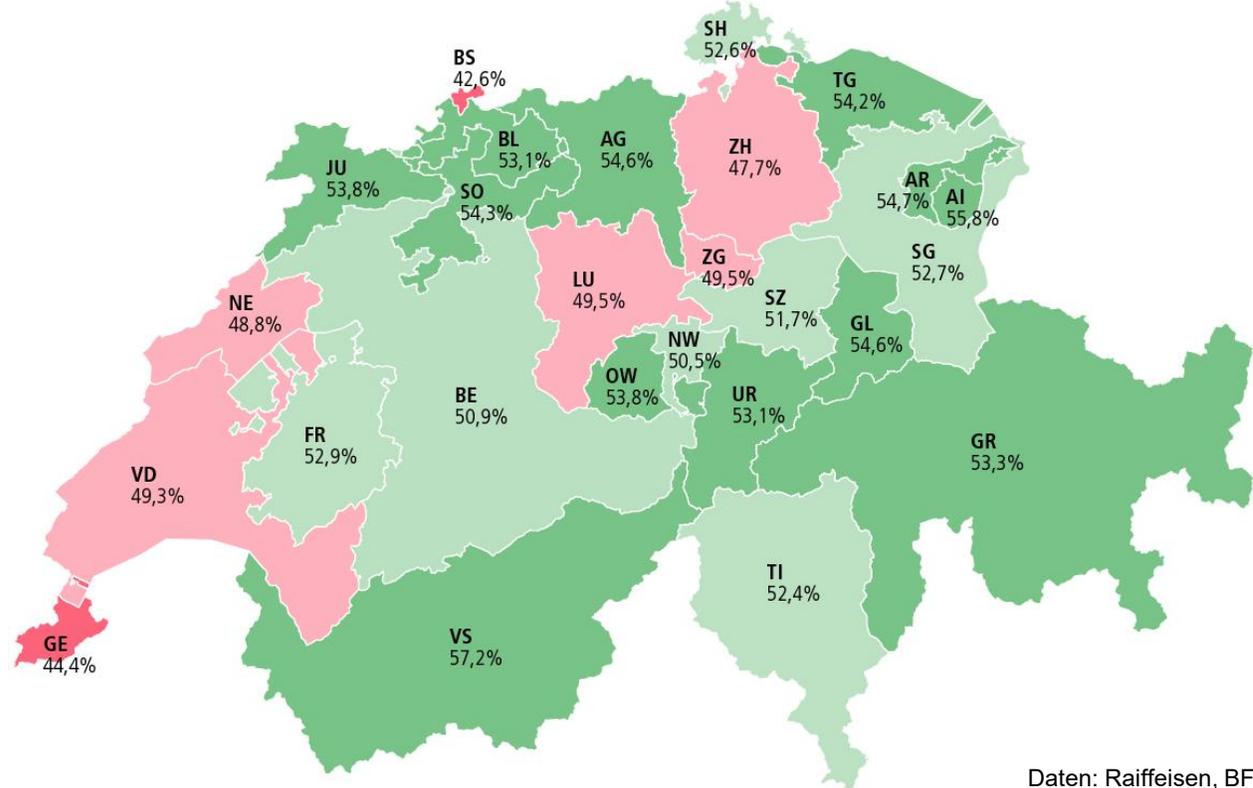
- 65% wollen Eigenmietwert abschaffen.
- Mitte-Rechts Parteien: Zustimmung 63 - 73%
- Linke Parteien: Zustimmung 50 - 56%
- Landesteile: F 53% / D 68% / I 72%

➤ Umfragen ergeben eine deutliche Zustimmung.

Grafik: Tages-Anzeiger

Prognose Abstimmungsergebnis Abschaffung Eigenmietwert

Prognose Abstimmungsergebnis zur Abschaffung des Eigenmietwerts



Daten: Raiffeisen, BFS

Resultat Schweiz



Standesstimmen



Prognose Eigentümer / Mieter

- Ja: Eigentümer 2/3 / Mieter 1/3
- 51% Ja-Stimmen und Ständemehr

Prognose mit Umfragewerten MoneyPark

- Ja: Eigentümer 74% / Mieter 60%
- Resultat: 67% Ja / 100% Stände
- Mobilisierung wird entscheidend sein. Unsicher sind Tourismus- und Bergkantone mit hohem Zweitwohnungsanteil.

Fakten zur Abschaffung des Eigenmietwerts



HEV-Fakten-Check

- Weitere Informationen im Online-Artikel:
Fakten zur Abschaffung des Eigenmietwerts.
- www.hev-winterthur.ch/eigenmietwert



Abstimmung am 28. September 2025

- Wahlunterlagen erhalten Sie Ende August / Anfang September 2025.
- **Nutzen Sie Ihr Wahlrecht, gehen Sie abstimmen!**

Podiumsdiskussion zum Eigenmietwert



Thomas Aeschi
Nationalrat SVP



Nicole Barandun
Nationalrätin Die Mitte



Matthias Baumberger
Präsident
HEV Region Winterthur



Beat Walti
Nationalrat FDP



Ralph Bauert
Geschäftsführer
HEV Region Winterthur

Schlusswort



Matthias Baumberger
Präsident HEV Region Winterthur

Abschaffung Eigenmietwert: Hauseigentümergeverband sagt einstimmig JA

«JA zur Abschaffung des Eigenmietwerts – das ermöglicht Eigentum, stärkt die Selbstverantwortung und entlastet den Mittelstand. Ich stimme JA!»

Matthias Baumberger
Präsident HEV Region Winterthur



Mit dem Eigenmietwert wird ein Einkommen versteuert, das es gar nicht gibt. Das ist weder logisch noch fair. Ich stimme JA am 28. September!

Thomas Giezendanner
Vorstand HEV Region Winterthur



JA am 28. September! Der Eigenmietwert gehört abgeschafft. Steuern auf einen fiktiven Ertrag sind absurd und belasten vor allem Mittelstand und Rentner unnötig. Es ist Zeit für den Systemwechsel.

Marco Nuzzi
Vorstandsmitglied HEV Region Winterthur



Schluss mit der Strafe fürs Wohneigentum. Ich stimme JA!

Tobias Weidmann
Kantonsrat ZH, Fraktionschef SVP



«Wer in seinem eigenen Haus wohnt, wird mit der Eigenmietwert-Steuer bestraft. Diese müssen wir endlich abschaffen. Darum JA am 28. September!»

Roger Wiesendanger
Vizepräsident HEV Winterthur



Der Eigenmietwert ist ein fiktives Einkommen, das gar nicht vorhanden ist. Darum Ja zur Abschaffung des Eigenmietwertes.

Martin Hübscher
Nationalrat



Gemäss Art. 108 der Bundesverfassung fördert unser Staat den günstigen Erwerb von Wohneigentum. Der Eigenmietwert bestraft die Wohneigentümer hingegen grundlos. Darum JA zur Abschaffung des Eigenmietwerts.

Andreas Sutter
Vorstand HEV Region Winterthur



Das Abbezahlen der Hypothek darf steuerlich nicht bestraft werden. JA zur Abschaffung des Eigenmietwerts.

Ralph Bauert
Geschäftsführer HEV Region Winterthur



Abstimmung 28. September 2025 – Abschaffung Eigenmietwert

Wohnen ohne Sorgen

Eigenmietwert streichen

Am 28. Sept.
JA
zu fairen Steuern

faire-steuern.ch

Abstimmungsfrage

Wollen Sie den Bundesbeschluss vom 20. Dezember 2024 über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften annehmen?

Ein JA empfehlen:

- ✓ Bundesrat
- ✓ Nationalrat
- ✓ Ständerat
- ✓ SVP
- ✓ FDP
- ✓ Die Mitte
- ✓ EVP
- ✓ EDU
- ✓ Hauseigentümerverband
- ✓ SVIT Schweiz
- ✓ Schweizerischer Gewerbeverband
- ✓ Schweizerischer Bauernverband
- ✓ Schweizerischer Verband für Seniorenfragen
- ✓ Zukunftskomitee für die Abschaffung des Eigenmietwerts

► Stimmen Sie JA, damit der Eigenmietwert abgeschafft wird.

Unterstützung für Hauseigentümer



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf / Bewertung
Mitglied Geschäftsleitung



Sabrina Rizzuto

Leiterin Beratungen
Mitglied Geschäftsleitung

HEV-Dienstleistungen

Immobilien

- Verkauf und Bewertungen von Liegenschaften
- Vermietungen und Wohnungsabnahmen
- Bauberatungen

Beratungen

- Rechtsberatungen und Erbrechtsberatungen
- Testamente und Vorsorgeaufträge
- Erbverträge und Erbteilungen

► **Experten HEV Region Winterthur stehen Ihnen beim Apéro zur Verfügung**

Weiteres Programm

Apéro riche

- Wird im Foyer serviert
- Diskussion mit Podiumsteilnehmern, Vorstandsmitgliedern und Mitarbeitenden HEV Region Winterthur

Nächste Veranstaltungen

- Wohneigentum Region Winterthur: Dienstag, 31. März 2026
- Generalversammlung: Dienstag, 12. Mai 2026

Informationen zum Eigenmietwert

- Überparteiliches Komitee JA zur Abschaffung des Eigenmietwerts: www.faire-steuern.ch
- Fakten zur Abschaffung des Eigenmietwerts: www.hev-winterthur.ch/eigenmietwert
- ▶ **Gehen Sie am 28. September 2025 abstimmen und motivieren Sie auch Ihre Freunde**

Wir danken für Ihr Kommen und wünschen eine gute Heimreise