

Volksabstimmung über den «Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften»

Zusammenfassung:

Am 28. September 2025 entscheidet die Schweizer Stimmbevölkerung über den «Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften». Damit verbunden ist der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung: Die Abschaffung des Eigenmietwerts geht einher mit dem Wegfall der Abzugsmöglichkeiten für Hypothekarzinsen, Unterhalts- und Verwaltungskosten. Während Befürworter von einer gerechteren Lastenverteilung und einer Stärkung der Altersvorsorge durch Wohneigentum sprechen, warnen Gegner vor höheren Steuerbelastungen und Risiken für den Immobilienunterhalt. Die Vorlage gilt als wegweisend für die künftige Balance zwischen Wohneigentümern, Mietern und der öffentlichen Hand.

Einleitung

Am 28. September 2025 stimmen wir über den «Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften» ab. Untrennbar mit diesem Beschluss gekoppelt ist das «Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung vom 20. Dezember 2024» mit der Aufhebung des Eigenmietwerts bei gleichzeitiger Aufhebung der meisten Abzugsmöglichkeiten. Konkret bedeutet das, dass das Bundesgesetz nur in Kraft tritt, wenn der Bundesbeschluss in der anstehenden Volksabstimmung angenommen wird.

Im Vorfeld der Abstimmung treten zahlreiche Dachverbände, vorwiegend aus der Immobilienbranche, für ein Ja zum Bundesbeschluss ein, wobei das zentrale Element der Kampagnen die Abschaffung des Eigenmietwerts ist. Der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung beinhaltet jedoch wesentlich mehr als nur die Abschaffung des viel diskutierten Eigenmietwerts. Was also ändert sich durch die Reform und was sind die Folgen für die Schweizer Bevölkerung?

Das geltende System der Eigenmietwertbesteuerung kurz erklärt

Die Bundessteuergesetze DBG und StHG sehen vor, dass dem Eigentümer einer selbstbewohnten Liegenschaft der Mietwert als steuerbares Einkommen aufgerechnet wird. Das gilt sowohl für Erst-, als auch für Zweitliegenschaften, wozu insbesondere Ferienwohnungen zählen. Der Eigenmietwert wird grundsätzlich anhand des ortsüblichen Mietzinses geschätzt, darf aber unter dem Marktmietwert festgesetzt werden, was in der Praxis regelmässig der Fall ist.

Im Gegenzug sind sämtliche Gewinnungskosten (Wohnkosten) der selbstbewohnten Liegenschaft abzugsfähig. Namentlich gilt das für Unterhalts- und Verwaltungskosten sowie für Schuldzinsen. Abzugsfähig sind bei der direkten Bundessteuer zudem Investitionen, die dem Energiesparen, dem Umweltschutz und der Denkmalpflege verpflichtet sind.

Schwächen des Systems der Eigenmietwertbesteuerung

Das geltende System steht seit Jahrzehnten politisch unter Beschuss. Die Gegner kritisieren, dass das System der Eigenmietwertbesteuerung zu einer Bevorteilung der Wohneigentümer gegenüber den Mietern führt. Um eine ausgewogene Verteilung der Steuerlasten zwischen



Wohneigentümern und Mietern zu erreichen, müsste der Eigenmietwert dem jeweiligen Marktmietwert entsprechen, worauf jedoch häufig verzichtet wird. Dennoch können Wohneigentümer sämtliche Gewinnungskosten abziehen, was in der Regel zu deren Besserstellung führt.

Ein weiterer Hauptkritikpunkt ist der Verschuldungsanreiz und die damit verbundene Gefährdung der Finanzmarktstabilität. Weil Schuldzinsen in der Steuererklärung abgezogen werden können, haben private Haushalte einen Anreiz, sich über einen langen Zeitraum hoch zu verschulden.

Eines der Hauptprobleme des heutigen Systems ist die sogenannte «Rentnerproblematik». Gemeint ist damit die Problematik, dass in Einzelfällen der Eigenmietwert für den Rentner mit bescheidenem Einkommen, der zudem die Hypothek weitgehend abgezahlt hat, zu einer kaum mehr tragbaren Steuerbelastung führen kann. Wohneigentum ist auch als Altersvorsorge gedacht. Viele selbstnutzende Wohneigentümer haben ihr Leben lang gespart, um im Alter schuldenfrei und abgesichert wohnen zu können. Die Aufrechnung des Eigenmietwerts als steuerbares Einkommen und die Steuerprogression untergraben diese finanzielle Sicherheit im Rentenalter. Steckt das Ersparte im Eigenheim, könnten Rentner im schlimmsten Fall sogar gezwungen sein, ihr Eigenheim zu verkaufen.

Hinzu kommt als weiteres Problem der Eigenmietwertbesteuerung die fehlende Akzeptanz bei den Steuerpflichtigen. Der Ausdruck des fiktiven Einkommens hält sich hartnäckig, es wird von einer steuerlichen Ungerechtigkeit gesprochen und das geltende System wird als absurde Besteuerung eines Einkommens, das es gar nicht gibt, beschimpft. Es ist fraglich, ob ein Steuersystem, das auf derart viel Widerstand stösst, wirklich zukunftsträchtig sein kann.

Das neue System der Wohneigentumsbesteuerung

Unbestritten ist, dass eine Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung ohne gleichzeitig eingeführte ausgleichende Massnahmen verfassungswidrig wäre. Die aktuelle Vorlage zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung sieht die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung unter gleichzeitigem Verzicht auf den Abzug der Hypothekarzinsen, der Unterhalts- und der Verwaltungskosten vor.

Durch die Reform werden keine privaten Schuldzinsen mehr zum Abzug zugelassen. Somit sind die Hypothekarzinsen für selbstgenutztes Wohneigentum nicht mehr abzugsfähig. Schuldzinsen können nach der Gesetzesänderung nur noch im Falle von vermieteten oder verpachteten Liegenschaften abgezogen werden. Der Abzug ist zudem beschränkt auf den Anteil des Werts dieser Liegenschaften am gesamten Vermögen.

Es ist zu bedenken, dass das Hypothekarzinsniveau einen entscheidenden Einfluss auf die Steuerbelastung hat. Bei einem tiefen Zinssatz führt die Reform bei einer Mehrheit der Eigenheimbesitzenden zu einer geringeren Steuerbelastung. Sind die Hypothekarzinsen dagegen hoch, führt die Reform bei einer Mehrheit zu einer höheren Steuerbelastung, weil die höheren Schuldzinsen grösstenteils nicht mehr abgezogen werden können.

Beim vorgeschlagenen Systemwechsel fällt auch die steuerliche Abzugsmöglichkeit für Unterhalts- und Verwaltungskosten weg. Die Gegner der Vorlage befürchten dadurch Auswirkungen auf den hohen Qualitätsstandard der Liegenschaften. Es drohe eine Vernachlässigungsgefahr, wenn die steuerlichen Anreize zur Werterhaltung entfallen. Die Befürworter des Systemwechsels entgegnen, dass Eigenheimbesitzende trotzdem weiterhin ein Interesse daran haben, den Wert ihres Hauses oder ihrer Wohnung zu erhalten, weshalb auch langfristig mit Investitionen in die Substanz von Eigenheimen zu rechnen sei.



In diesem Zusammenhang könnte die Reform auch Auswirkungen auf die Volkswirtschaft haben. Vor dem Inkrafttreten könnte es zu mehr Aufträgen für die Bauwirtschaft kommen, da die entsprechenden Unterhaltskosten noch zum Abzug zugelassen werden. Nach dem Inkrafttreten wäre dementsprechend mit Auftragseinbussen zu rechnen.

Um der vom Bund vorgesehenen Wohneigentumsförderung gerecht zu werden, beinhaltet das neue Bundesgesetz über die Wohneigentumsbesteuerung den sogenannten Ersterwerberabzug. Hierbei handelt es sich um eine Sonderregelung des Schuldzinsabzugs. Beim erstmaligen Erwerb einer selbstbewohnten Liegenschaft am Wohnsitz (Erstliegenschaft), kann während zehn Jahren ein betragsmässig begrenzter Abzug für Schuldzinsen geltend gemacht werden.

Eine zentrale Hürde des Systemwechsels ist die Zweitwohnungsproblematik. Der Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung von Erst- und Zweitliegenschaften führt insbesondere bei Kantonen mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen zu erheblichen Mindereinnahmen für Bund, Kantone und Gemeinden. Die Fortführung der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitwohnungen ist aber mit dem verfassungsrechtlich verankerten Gleichbehandlungsgebot nicht vereinbar. Als Kompensationsmassnahme für die betroffenen Kantone wurde der «Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften» beschlossen, welcher am 28. September 2025 zur Abstimmung kommt. Die neue Verfassungsbestimmung erlaubt es den Kantonen, eine Sondersteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften einzuführen, wodurch insbesondere die stärker betroffenen Tourismuskantone allfällige Mindereinnahmen bei den Zweitliegenschaften kompensieren können. Diese Kompensationsmassnahme ist von zentraler Bedeutung und für eine weiterhin starke öffentliche Hand unerlässlich.

Fazit

So oder so, im Einzelfall betrachtet gibt es immer Gewinner und Verlierer. Beim vorgeschlagenen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (Bundesgesetz und Bundesbeschluss) geht es aber um die langfristige und nachhaltige Berücksichtigung der Interessen der Gesamtbevölkerung einerseits und der öffentlichen Hand andererseits.

Die zur Abstimmung gelangende Reform schafft eine solide Grundvoraussetzung für eine ausgewogene Verteilung der Steuerlasten zwischen Hauseigentümern und Mietern.

Bei Annahme der Vorlage werden zudem die Förderung von Wohneigentum und das zentrale Anliegen der Schweizer Bevölkerung, Wohneigentum als Altersvorsorge, unterstützt.

