

13. Mai 2025 / Parolenfassung

Systemwechsel beim Eigenmietwert – Parolenfassung MVS

1 Kontext

Die Abschaffung oder Senkung der Besteuerung des Eigenmietwerts ist eine langjährige politische Forderung der Immobilienbranche. Im Dezember vergangenen Jahres hat das Parlament nach siebenjähriger Debatte einen Gesetzesentwurf zur Abschaffung dieser Besteuerung angenommen. Zudem verknüpften der Stände- und der Nationalrat die Vorlage mit der Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften auf Verfassungsebene. Sie ermöglicht es denjenigen Kantonen, die dies wünschen, potenzielle Steuerverluste aufzufangen. Wie jede Verfassungsänderung unterliegt auch die Einführung der Objektsteuer auf Zweitliegenschaften dem obligatorischen Referendum und erfordert für ihre Annahme das Ständemehr. Aufgrund der Verknüpfung der beiden Vorlagen tritt die Abschaffung des Eigenmietwerts nur in Kraft, wenn die Objektsteuer auf Zweitliegenschaften angenommen wird.

Die Abstimmung findet am 28. September 2025 statt.

2 Position des Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz

Der MVS lehnt die Pläne zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung und Zweitwohnungssteuer Stellung ab. **Fünf Hauptargumente rechtfertigen diese Position:**

A. Kontinuität und Kohärenz der Position des Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz

- Der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz hat sich in früheren Volksabstimmungen zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung immer gegen eine Abschaffung ausgesprochen.
- Im Jahr 2017, bei der Eröffnung der Debatten über die parlamentarische Initiative, die zur Reform führte, positionierte sich der MVS dahingehend, dass er eine Reform nur im Falle der Abschaffung aller Abzüge akzeptieren würde, was der vom Parlament angenommene Entwurf nicht vorsieht. Dies wäre ein Rückzieher des MVS und unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung der Mieter*innen nicht zu rechtfertigen.
- Im November 2024, im Hinblick auf die Schlussabstimmung, hat der MVS in seiner Abstimmungsempfehlung aufgrund der steuerlichen Ungleichbehandlung ein Nein zum Entwurf empfohlen. Es wäre nicht nachvollziehbar, wenn der MVS jetzt seine Position ändern würde

B. Eine Reform, die die Eigentümer*innen noch stärker begünstigt

- Art. 127 Abs. 2 der Bundesverfassung garantiert die steuerliche Gleichbehandlung von Mieter*innen und Eigentümer*innen mit gleichem Einkommen und Vermögen.
- Die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts, wie sie vom Parlament beschlossen wurde, stellt ein neues Steuerprivileg für Wohneigentümer*innen dar, die zusätzlich zu den derzeitigen Steuervorteilen ein Steuergeschenk von 1,7 Milliarden Franken erhalten.

- Eigentümer werden weiterhin von Steuerabzügen auf Bundes- und Kantonsebene profitieren, während das damit verbundene Einkommen (der Eigenmietwert) steuerfrei ist. Das ist so, als würde man die Abzugsfähigkeit von Gestehungskosten zulassen, obwohl die Steuerzahlenden kein Einkommen aus einer beruflichen Tätigkeit mehr haben.
- Die Mietenden geben einen wachsenden Teil ihres Einkommens für das Wohnen aus, während die Ausgaben der Eigentümer*innen für den Wohnraum gesunken sind (Haushaltsbudgeterhebung, 2020-2021), die Senkung der Besteuerung von privaten Immobilieneigentümern verstärkt die Ungleichheit zwischen den beiden Gruppen.

C. Hohe Steuerausfälle für die öffentlichen Finanzen und negative Folgen für Mieter*innen

- Die Reform würde zu massiven Steuerausfällen bei Bund und Kantonen führen.
- Die mögliche kantonale Steuer auf Zweitwohnungen wird weder die Verluste des Bundes noch die der Kantone bei Erstwohnungen decken. Nur die Gebirgskantone könnten möglicherweise die Verluste bei Zweitwohnungen ausgleichen. Diese Steuerausfälle würden zu Haushaltskürzungen auf Bundes- und Kantonsebene führen.
- Bei der Vorstellung seines ersten Abbauprogramms hat der Bund in diesem Jahr eine drastische Kürzung der Wohnungsbeihilfen vorgeschlagen. Diese Tendenz könnte sich verschärfen und auf die Kantone ausweiten, wenn die Steuereinnahmen weiter sinken.
- Diese Steuerausfälle würden in erster Linie Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen treffen, also hauptsächlich Mietende.
- Die Situation würde sich mit der Vorlage nur dann wieder stabilisieren, wenn der von den Eigentümern gezahlte durchschnittliche Zinssatz auf durchschnittlich 3 % steigen würde, ein unrealistisches Szenario in der aktuellen Konjunktur, das angesichts der Laufzeit der Hypotheken bestenfalls in 10 bis 20 Jahren eintreten würde.

D. Ein nicht zu rechtfertigendes Steuergeschenk an Eigentümer von Zweitwohnungen

- Die Reform betrifft nicht nur Hauptwohnsitze, sondern auch Zweitwohnsitze.
- Der MVS kann ein Steuergeschenk an die Eigentümer*innen von Zweitwohnsitzen nicht gutheissen, d. h. an Steuerpflichtige, die über ein Vermögen verfügen, das über dem Durchschnitt der Mieterhaushalte liegt.
- Die Senkung der Steuerlast wird den Anstieg der Zweitwohnungen dort, wo es möglich ist, noch weiter begünstigen, während der Mietmarkt in den Tourismuskantonen unter Druck steht und viele Haushalte Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu finden und ihre Dörfer verlassen müssen.

E. Eine Wiedereinführung von Steuerabzügen für Instandhaltungsarbeiten ohne Wiedereinführung der Eigenmietwertsteuer

- Im Falle einer Wirtschaftskrise oder hoher Hypothekenzinsen, aber auch schon vorher, wird die parlamentarische Mehrheit, die den Immobilienkreisen hörig ist, nicht zögern, Abzugsmöglichkeiten wie Instandhaltungsarbeiten wieder einzuführen, um den Bau wieder anzukurbeln, oder einen Teil der Hypothekenzinsen, um Eigentümer*innen zu entlasten.
- Die Annahme der Reform bringt die Mietenden in eine schwache Position, da sie nichts mehr in der Hand haben werden, die Wiedereinführung der Besteuerung des Eigenmietwerts wird politisch unmöglich sein. Vermieter- und Immobilienkreise machen den Mietenden und dem MVS nie Geschenke.