

# Abschaffung der Eigenmietwert-Steuer

Eidg. Volksabstimmung vom Herbst 2025

**Gregor Rutz**, Nationalrat / Präsident HEV Schweiz

Delegiertenversammlung der Schweizerischen Volkspartei

Samstag, 29. März 2025 in Puidoux



# Eigenmietwert-Steuer - was ist das?

- Wer im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung lebt, muss die sog. **Eigenmietwert-Steuer** zahlen.
- Der Eigenmietwert ist ein **fiktives Einkommen**, das erzielt werden könnte, wenn das Haus oder die Wohnung vermietet würde. Dieses Einkommen ist aber **nie realisiert** worden; es wird vom **theoretisch erzielbaren Mietwert** der Immobilie abgeleitet.
- Der Eigenmietwert gilt als **Naturaleinkommen**. Der Eigentümer erhält kein wirkliches Einkommen, hat aber einen „Nutzungsertrag“, indem er seine eigene Immobilie bewohnt.
- **Fazit: Es wird etwas besteuert, das es nicht gibt.**

# Ursprung der Eigenmietwert-Steuer

- Die Eigenmietwert-Steuer wurde **1915** während des ersten Weltkriegs zum ersten Mal eingeführt – als **einmalige Kriegssteuer**. Der Staat kompensierte damit Zollerträge, die infolge des Krieges einbrachen.
- Per **Notrecht** wurde der Eigenmietwert **1934** als **eidgenössische Krisenabgabe** zur Gesundung des Bundeshaushalts wieder eingeführt.
- 1958 wurde die Eigenmietwert-Steuer ins reguläre Recht übernommen.
- Seither wird diese **Sondersteuer für Wohneigentümer** durch den Fiskus erhoben.

# Beschluss von National- und Ständerat

- **keine Besteuerung des Eigenmietwerts** bei selbstgenutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz und bei Zweitliegenschaften
- **kein Abzug für Unterhaltskosten** am Hauptwohnsitz und bei Zweitliegenschaften
- Abzug bei vermieteten und verpachteten Immobilien bleibt bestehen
- Kantone können Abzüge bei Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie Rückbaukosten gestatten
- Abzug von denkmalpflegerischen Arbeiten bleibt bestehen, wenn diese vorgenommen werden müssen und nicht subventioniert sind
- beschränkter „**quotal-restriktiver Abzug**“ für **private Schuldzinsen**
- **Ersterwerber** haben einen begrenzten, befristeten Schuldzinsabzug

# Zwei verknüpfte Vorlagen

## A) Bundesgesetz: Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

- neues Gesetz, das die Abschaffung des Eigenmietwerts konkretisiert
- Referendumsfrist bis zum 19. April 2025, kein Referendum ergriffen
- keine Volksabstimmung

## B) Bundesbeschluss: Kant. Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften

- neue Verfassungskompetenz für Kantone zur Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften
- keine Pflicht, sondern Möglichkeit zur Erhebung einer solchen Steuer
- obligatorisches Referendum (Verfassungsänderung: Volks- und Ständemehr)

→ **Vorlage A tritt nur bei Annahme der Vorlage B in Kraft!**

# Gute Argumente für die Streichung

- ✓ **Tragbarkeit des Wohneigentums** wird erleichtert.
- ✓ Der **Abzug für Ersterwerber** erleichtert jungen Familien den Erwerb von Wohneigentum: kleinere finanzielle Belastung in der Anfangsphase
- ✓ Wohneigentum ist auch **Altersvorsorge**. Es muss sich lohnen, sparsam zu leben, um schuldenfrei und abgesichert im Alter wohnen zu können!
- ✓ Das geltende System fördert die **Verschuldung**. Eigenmietwert und Abzugsmöglichkeiten bestrafen jene, die sparen und ihre Schulden amortisieren. Schuldenabbau führt heute zu höheren Einkommenssteuern – ein falscher Anreiz.
- ✓ Auch das **Gewerbe profitiert**, denn **Steuersenkungen** führen zu einer **Belebung der Wirtschaft**. Dies ergibt letztlich auch **Mehrerträge** für den Fiskus.

- ***Familien entlasten***
- ***Eigentum schützen***
- ***Selbstverantwortung stärken***



**JA zur Streichung der Eigenmietwert-Steuer!**