



Abschaffung Eigenmietwert

Chur, 15.09.2025, IVSB

Wer ist vom Systemwechsel betroffen, wer sind die Gewinner und Verlierer?

Am 28. September 2025 stimmen wir erneut über eine Abschaffung des Eigenmietwerts ab. Diesmal aber nur indirekt, denn in der Abstimmungsvorlage stimmen wir über die Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften ab. Die beiden Themen sind in der Vorlage miteinander verknüpft. Das bedeutet: ein Ja zur Objektsteuer heisst gleichzeitig die Abschaffung des Eigenmietwerts.

Woher kommt der Eigenmietwert?

1934 wurde der Eigenmietwert mittels Notrechts als zusätzliche (kurzfristige) Einnahmequelle geschaffen, um den kriselnden Bundeshaushalt während der Wirtschaftskrise zu sanieren. Die Steuer ist nicht nach kurzer Zeit wieder verschwunden, sondern wurde 1958 ins ordentliche Recht überführt. Seither hält sie sämtlichen Versuchen abgeschafft zu werden stand.

Der Eigenmietwert ist ein fiktives Einkommen, das sich Besitzerinnen und Besitzer von selbstbewohnten Liegenschaften steuerlich anrechnen lassen müssen. Der Wert orientiert sich am Ertrag, den man bei einer Vermietung einnehmen könnte. Im Gegenzug können die Immobilienbesitzer die Kosten für den Unterhalt, energetische Massnahmen sowie die Hypothekarzinsen steuerlich abziehen.

Was sind die Folgen einer Abschaffung des Eigenmietwerts für die Eigenheimbesitzer?

Betroffen sind ausschliesslich Liegenschaften im Privatvermögen. Die Eigenheimbesit-

zer, welche die Liegenschaft selbst bewohnen, brauchen keinen Eigenmietwert mehr zu versteuern. Gleichzeitig fällt der Abzug für die Hypothekarzinsen sowie die Unterhaltskosten weg. Die Kosten für energetische Massnahmen können nicht mehr von den Bundessteuern abgezogen werden. Die Kantone können selbst entscheiden, ob sie die Abzüge für Investitionen in den Umweltschutz und in energiesparende Massnahmen weiterhin steuerlich zum Abzug zulassen möchten.

Ausnahme:

Wer zum ersten Mal in der Schweiz Wohneigentum erwirbt, soll während der ersten zehn Jahre die Möglichkeit haben, die Hypothekarzinsen weiterhin abzuziehen.

Was sind die finanziellen Folgen einer Abschaffung?

Eine Hochrechnung des Bundes zeigt, dass eine Abschaffung des Eigenmietwerts im heutigen Zinsumfeld ein Minus im Umfang von rund CHF 2 Milliarden für Bund, Kantone und Gemeinden bedeuten würde. Um diese Einnahmen kompensieren zu können,

wird für die Kantone die Möglichkeit geschaffen, eine neue Steuer auf überwiegend selbstgenutzte Zweitliegenschaften einzuführen. Damit diese neue Objektsteuer eingeführt werden kann, ist eine Verfassungsänderung notwendig – und genau darüber stimmen wir Ende September ab.

Was sagen die Befürworterinnen und Befürworter?

(für die Abschaffung der Eigenmietwerts-
Abstimmung: Ja)

Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts soll ein alter Zopf abgeschnitten und somit eine Steuer auf ein hypothetisches Einkommen abgeschafft werden. Mit der Möglichkeit des Abzugs von Hypothekarschuldzinsen wird eine Verschuldung gefördert, was nicht dem Willen des Gesetzgebers entsprechen kann. Personen, die ein Leben lang gespart haben, um Wohneigentum zu erwerben, werden mit einer zusätzlichen Steuer bestraft. Gerade bei Rentnerinnen und Rentnern, welche die Schulden grösstenteils zurückbezahlt haben, führt diese Steuer regelmässig zu Härtefällen und sie entscheidet

nicht mehr einer Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, wie dies die Bundesverfassung verlangt. Rentner und junge Familien (Ersterwerber) sollen von der Abschaffung profitieren.

Was sagen die Gegnerinnen und Gegner? (Beibehaltung des Eigenmietwerts: Abstimmung: Nein)

Der Eigenmietwert hat sich bewährt und stellt ein ausgewogenes System ohne Handlungsbedarf dar. Im Gegenteil: Es ist die beste Möglichkeit, die Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bei Mieterinnen und Mietern gegenüber Eigentümern vergleichbar zu würdigen und unterschiedliche Kapitalanlagen (Wertschriften, Liegenschaften usw.) gleich zu behandeln. Die öffentliche Hand kann sich die Mindereinnahmen von CHF 2 Milliarden nicht leisten. Diese müssten über andere Wege oder durch Einsparungen refinanziert werden. Heute sind ein Drittel der Schweizer Bevölkerung Eigenheimbesitzer, und die Ausfälle müssten alle tragen. Eine Entlastung von Rentnerinnen und Rentnern soll nicht nach dem Giesskannenprinzip, sondern mit gezielten Härtefallregelungen erzielt werden.

Was bedeutet die Abschaffung für den Kanton Graubünden?

Die aktuellen Hochrechnungen und Annahmen beziehen sich auf das heutige Zinsumfeld und würden sich zu Gunsten der öffentlichen Hand ändern, sobald das durchschnittliche Zinsniveau auf rund 3% steigt. Schaut man auf die Zinsveränderung der Vergangenheit (2010 3% bzw. 2015 2%), ist kein kurzfristiger Anstieg zu erwarten. Der Kanton GR muss für eine langfristige und nachhaltige Sicherstellung des Kantonsbudgets mit den heutigen Zahlen kalkulieren.

Gemäss offiziellen Angaben des Kantons Graubünden würde die Abschaffung des Eigenmietwerts zu Mindereinnahmen im Umfang von CHF 90 Millionen pro Jahr führen (CHF 50 Millionen auf Kantonsebene und CHF 40 Millionen auf Gemeindeebene). Diese Einnahmen müssten durch Einsparungen oder Mehreinnahmen kompensiert werden. Einsparungen könnten zu einem Weg-

fall von Leistungen der öffentlichen Hand führen, was zu Lasten aller geht.

Die Kantone erhielten bei einer Abschaffung des Eigenmietwerts zwar die Möglichkeit, eine neue Objektsteuer einzuführen, diese müsste allerdings zuerst in die kantonale Gesetzgebung übernommen werden. Hier wären ein Referendum und somit eine Volkstabsstimmung nötig. Zusätzlich bräuchte es rund 100 Revisionen auf Gemeindeebene.

Was sind die Auswirkungen auf die Immobilienpreise?

Auch hier gehen die Meinungen auseinander. Die Gegner des Eigenmietwerts sehen in der Abschaffung eine Chance für jüngere Familien, künftig eher Eigenheim erwerben zu können. Die Befürworter des heutigen Systems hingegen argumentieren, dass die Preise durch Angebot und Nachfrage bestimmt werden. Somit sehen sie eher einen Preisanstieg für gut sanierte Objekte.

Ein Wegfall des Eigenmietwerts würde auch die Abschaffung des Steuerabzugs für werterhaltende Investitionen bedeuten. Grössere Investitionen würden sich steuerlich nicht mehr auszahlen, was dazu führen könnte, dass nur noch das Nötigste gemacht würde, auch wenn man davon ausgehen kann, dass Eigenheimbesitzer ihre Ansprüche haben, gemächlich und schön zu wohnen.

Wer wäre von einem Systemwechsel betroffen?

Es wäre falsch anzunehmen, dass von einem Ja zum Systemwechsel nur ein Drittel der Schweizer Bevölkerung – nämlich die Eigenheimbesitzer – betroffen sind. Ja, die Ausfälle entstehen durch den Wegfall von Steuereinnahmen auf selbstbewohnten Liegenschaften, doch die Mindereinnahmen müssen auf anderem Weg finanziert werden, und dies dann wohl zu Lasten aller. Ebenso würde sich der Systemwechsel direkt auf die Abzugsfähigkeit von sämtlichen Schuldzinsen auswirken, d.h. wer keine vermieteten Liegenschaften hat, kann auch keine Schuldzinsen mehr abziehen. Dies gilt nicht nur für Hypothekarzinsen, sondern auch für Zinsen auf Lombardkrediten, Kleinkrediten oder Aktionärsdarlehen.

Wer sind die Gewinnerinnen und Verlierer?

Als Gewinner gelten die vermögenden Rentnerinnen und Rentner sowie Eigenheimbesitzer mit hohen steuerbaren Einkommen und tiefen Belehnungen. Ebenfalls könnten steigende Immobilienpreise auf neueren und gut sanierten Objekten diese Eigentümer zu Siegern machen.

Die Mindereinnahmen werden durch den Wegfall von Steuereinnahmen von Liegenschaftsbesitzern verursacht und werden wohl durch Einnahmen der Gesamtbevölkerung kompensiert. Somit gelten die zwei Drittel der Mieter, die den grössten Teil der Bevölkerung ausmachen, als Verlierer. Ausserdem werden ältere, sanierungsbedürftige Liegenschaften als Verlierer einer allfälligen Abschaffung des Eigenmietwerts angesehen.

Was bedeutet das für das Bankenumfeld?

Ein starker Anstieg von Hypothekarrückzahlungen ist eher nicht zu erwarten. Einerseits laufen die Kredite teilweise noch langfristig, andererseits besteht im aktuellen Zinsumfeld die Möglichkeit, die verfügbaren Mittel mit mehr Rendite anzulegen, obschon im Gegenzug Schuldzinsen in einer Tiefzinsphase zu entrichten sind.

Auch in Zukunft werden insbesondere jüngere Leute auf Fremdkapital für den Erwerb einer Liegenschaft angewiesen sein, weshalb auch mittelfristig nicht mit einer grossen Veränderung zu rechnen ist.

Wie stimme ich ab?

Die Ausgestaltung der Abstimmungsvorlage verknüpft den Systemwechsel mit der Einführung einer Objektsteuer. Am 28. September 2025 wird über die Vorlage «**Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftsteuern auf Zweitliegenschaften**» wie folgt abgestimmt:

JA: Einführung einer Objektsteuer
= **Abschaffung Eigenmietwert**

NEIN: Keine Einführung einer Objektsteuer
= **Beibehaltung Eigenmietwert**

