

Wohnen ohne Sorgen



Eigen-
mietwert
streichen

faire-steuern.ch

Am 28. Sept.

JA
zu fairen
Steuern

Abstimmung vom 28. September

Eigenmietwert abschaffen!
JA zu fairen Steuern. – Q&A

Q&A

Falsche Behauptungen der Gegner zur Abschaffung des Eigenmietwerts entkräftet

Zum Verhältnis Eigentümer und Mieter	
Behauptungen	Antworten
Die Abschaffung des Eigenmietwerts ist ungerecht.	<p>Ungerecht ist die heutige Situation mit dem Eigenmietwert. Wohneigentümer müssen ein fiktives Einkommen versteuern – ein Einkommen, das es gar nicht gibt. Das ist ungerecht.</p> <p>Heute werden vom Staat diejenigen mit einer Steuer bestraft, die ihre Hypotheken abzahlen – auch das ist ungerecht.</p> <p>Für Mietende ist die Vorlage nicht ungerecht. Im Gegenteil, von der Abschaffung profitieren auch Mietende. Wohneigentum wird attraktiver – insbesondere für Menschen mit mittlerem Einkommen.</p> <p>Die Abschaffung der Eigenmietwert-Steuer ist Teil eines umfassenden Systemwechsels. Nicht nur die ungerechte Eigenmietwert-Steuer verschwindet, sondern auch Abzugsmöglichkeiten der Wohneigentümer. Die Reform ist ausgewogen und gerecht.</p>
Die Abschaffung des Eigenmietwerts privilegiert Wohneigentümer gegenüber Mietern steuerlich.	<p>Das ist falsch. Die Abschaffung des Eigenmietwerts hebt eine unsinnige Ungerechtigkeit auf.</p> <p>Der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung führt zu mehr Gerechtigkeit für ältere, schuldenfreie Eigentümer. Und sie entlastet Familien, die sich nur mit Mühe Wohneigentum leisten und halten können.</p> <p>Wichtig ist: Gemäss Bund profitieren vor allem Wohneigentümer mit tiefen Einkommen von der Abschaffung des Eigenmietwerts.</p>
Eigentümer haben mit der Reform gegenüber Mietern einen Vorteil.	<p>Das ist falsch. Im Gegenteil: Es wird ein Nachteil der Eigentümer aufgehoben. Mit dem Eigenmietwert wird ein Einkommen versteuert, das gar nicht existiert. Mieter zahlen keine Steuern auf Einkommen, die es gar nicht gibt.</p> <p>Überdies, die Reform ist fair und ausgewogen. Es wird nicht nur der ungerechte Eigenmietwert abgeschafft. Gleichzeitig wird auch der Unterhaltsabzug abgeschafft und der Schuldzinsabzug wird erheblich eingeschränkt.</p>
Die Abschaffung des Eigenmietwerts ist ungerecht, weil Wohneigentümer in der Regel höhere Einkommen haben als Mietende.	<p>Die Aussage geht am Kern der Problematik Eigenmietwert vorbei. Der Eigenmietwert ist ungerecht für all jene mit tiefen Einkommen. Sie können ihr Wohneigentum kaum halten.</p> <p>Der Bund hat die Verteilungswirkung der Abschaffung der Eigenmietwert-Steuer untersucht und kommt zum Schluss, dass vor allem tiefe Einkommen von der Abschaffung des ungerechten Eigenmietwerts profitieren.</p>

	<p>Die heutige Eigenmietwert-Steuer schadet vielen Rentnerinnen und Rentnern. Sie gefährdet ein sicheres Leben im Alter. AHV-Bezüger, die ihr Leben lang gearbeitet und ihre Wohnung oder ihr Haus abbezahlt haben, werden mit der Eigenmietwert-Steuer in den finanziellen Ruin getrieben. Ihnen frisst der Eigenmietwert heute das kleine Einkommen auf. Das ist unfair.</p> <p>Es profitieren auch Mietende, denn wenn sie Wohneigentum erwerben, stellt der Eigenmietwert heute eine grosse Mehrbelastung dar. Zudem entlastet die Förderung von Wohneigentum den Mietwohnungsmarkt.</p>
--	---

Soziale Gerechtigkeit und Verteilungseffekte

Behauptungen	Antworten
Besonders stossend ist es, dass auch Zweitliegenschaften vom Eigenmietwert befreit werden.	Eben nicht. Die Reform sieht neu die Möglichkeit für die Kantone vor, eine neue Objektsteuer auf Zweitwohnungen einführen zu können – als Kompensation für den Wegfall der Steuereinnahmen aus der Besteuerung der Eigenmietwerte.
In Zeiten, in denen sich viele Menschen kein Eigenheim leisten können, vergrössert die Abschaffung des Eigenmietwerts die Kluft zwischen Wohneigentümern und Mietern.	Nein, das ist gerade nicht der Fall. Die Abschaffung des Eigenmietwerts beseitigt eine Ungleichbehandlung. Heute zahlen Eigentümer auf ein fiktives Einkommen Steuern, während Mieter nichts Vergleichbares versteuern müssen. Die Reform schafft gleiche Regeln für alle.

Einnahmeausfälle bei Bund, Kantonen und Gemeinden

Behauptungen	Antworten
Die Abschaffung des Eigenmietwerts hätte erhebliche Einbussen bei den Steuereinnahmen von Bund, Kantonen und Gemeinden zur Folge.	<p>Mit der Reform wird eine ungerechte Steuer abgeschafft. Das ist richtig und fair. Es ist falsch, pauschal von Einnahmeausfällen zu reden. Sowohl Mehreinnahmen als auch Mindereinnahmen sind möglich.</p> <p>Die finanziellen Auswirkungen des Systemwechsels hängen von den Zinsen ab. Bei Zinssätzen über 3,0 Prozent generiert der Systemwechsel Mehreinnahmen für den Staat. Die Berechnung der Eidg. Steuerverwaltung basiert auf einem Zinsszenario (ca. 1,5 Prozent). Bei höheren Hypothekarzinsen steigen heute die Abzüge, was die Steuereinnahmen senkt.</p> <p>Wichtig ist: Auch bei sinkenden Zinsen haben immer noch viele Hauseigentümer über Jahre Hypotheken mit höheren Zinsen. Das heisst: Sie haben Abzugsmöglichkeiten und die Steuerausfälle beim Wegfallen des Eigenmietwerts werden gemindert.</p> <p>Insgesamt bringt die Reform mehr Stabilität bei den Staatseinnahmen. Die Steuereinnahmen sollten nicht von den Hypozinsen abhängen. Zudem sinkt mit der Reform der bürokratische Aufwand des Staates.</p>

Behauptungen	Antworten
Allein für den Bund gibt es Steuerausfälle von 430 Mio. Franken. Das ist nicht tragbar.	Die pauschale Rede von Steuerausfällen ist falsch. Je nach Zinsniveau ergeben sich sogar Mehreinnahmen für den Bund. Selbst wenn die 430 Mio. Franken Defizit eintreffen würden, dann handelt sich es dabei um 0,6 Prozent des Bundeshaushalts von 2024 von rund 80 Mrd. Franken. Das ist ein Betrag, der im Rahmen der Budgetungenauigkeit liegt und kein strukturelles Problem darstellt.
Die Einnahmeausfälle bei Bund, Kantonen und Gemeinden durch die Streichung des Eigenmietwerts sind viel zu hoch.	Die Reform ist ausgewogen und fair. Bei einem Zinsniveau von 3,0 Prozent generiert die Reform sogar Mehreinnahmen. Auch wenn im Moment die Hypozinsen im Schnitt tiefer sind, ist eine generelle Panikmache mit Einnahmeausfällen völlig fehl am Platz. Kantone, die mit hohen Ausfällen rechnen, bekommen die Möglichkeit, eine kantonale Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften zu erheben. Diese Mehreinnahmen sind in der Berechnung des Bundes nicht berücksichtigt.
Von Kürzungen bei den Bundesausgaben sind AHV, Sozialversicherungen, Bildung und Forschung sowie Landwirtschaft betroffen.	Nein, von einschneidenden Kürzungen bei wichtigen Bundesaufgaben kann keine Rede sein. Die Auswirkungen halten sich selbst beim heute tiefen Zinsniveau (rund 1,5 Prozent) sehr in Grenzen. Beim Bund sind lediglich 0,6 Prozent der Einnahmen betroffen. Das ist im Unschärfbereich des Budgets von über 80 Mrd. Franken pro Jahr.
Wegen der Abschaffung des Eigenmietwerts müssen Kantone die Steuern erhöhen.	Nein, Steuererhöhungen sind keine zwingende Folge der Abschaffung der ungerechten Eigenmietwertbesteuerung. Zwar wird der Eigenmietwert abgeschafft, aber es entfallen auch Abzüge für Unterhalt und die Möglichkeiten von Schuldzinsabzügen werden erheblich eingeschränkt. Deshalb halten sich die Steuerausfälle selbst bei tiefen Zinsen in Grenzen. Bei höheren Zinsen führt der Systemwechsel sogar zu Mehreinnahmen der öffentlichen Hand. Etwas höher sind die Einnahmeausfälle bei Tourismuskantonen mit vielen Zweitliegenschaften. Sie können jedoch im Rahmen der Reform bei Bedarf neu eine Liegenschaftssteuer auf Zweitwohnungen erheben.
Wegen der Abschaffung des Eigenmietwerts müssen Kantone Ausgaben in Bildung und Soziales kürzen.	Nein, das ist nicht der Fall. Je nach Zinsniveau führt die Abschaffung der ungerechten Eigenmietwert-Steuer auf Wohneigentum sogar zu Mehreinnahmen für den Staat. Das heisst: Pauschale Panikmache ist überhaupt nicht angezeigt.

Verlust von Steuerabzügen für Unterhalt und Schuldzinsen

Behauptungen	Antworten
<p>Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts ist die Streichung bisheriger Abzüge verbunden, insbesondere der Abzug für Liegenschaftsunterhalt und die Beschränkung oder Streichung des Schuldzinsabzugs. Für Eigentümer bedeutet dies den Verlust wertvoller steuerlicher Entlastungen.</p>	<p>Ja, gewisse Abzüge entfallen – aber dafür verschwindet auch der Eigenmietwert. Das bedeutet für viele Eigentümer eine spürbare Entlastung.</p> <p>Wer Schulden abbaut oder sein Eigentum sorgsam unterhält, wird heute steuerlich benachteiligt. Die Reform schafft mehr Gerechtigkeit: Nur noch reales Einkommen wird besteuert, nicht Lebensbedarf im Eigenheim. Die oft beschworene «steuerliche Entlastung» durch Abzüge war in Wahrheit ein fragwürdiger Anreiz zur Verschuldung. Die Reform belohnt solides Wirtschaften und schafft langfristig mehr finanzielle Freiheit für Eigentümer. Das ist ehrliche, nachhaltige Steuerpolitik.</p> <p>Zudem profitieren von den heutigen Abzügen vor allem jene Eigentümer, die jährlich anständige Summen in den Unterhalt ihres Hauses investieren – oft genau in der Höhe des Eigenmietwerts. Wer jedoch weniger oder gar nichts investiert, etwa weil ihm die finanziellen Mittel fehlen, hat kaum einen steuerlichen Vorteil. Die Reform berücksichtigt auch diese Realität und entlastet alle.</p>
<p>Bisher konnten Hauseigentümer Aufwendungen für Unterhalt, Renovationen und energetische Sanierungen von der Steuer absetzen. Warner sagen, das könnte langfristig zum Wertverfall von Liegenschaften führen.</p>	<p>Auch ohne steuerlichen Abzug bleiben Unterhalt und Renovationen im ureigenen Interesse der Eigentümer – sie schützen den Wert der Immobilie und sichern Wohnqualität. Niemand lässt sein Haus verfallen, nur weil der Steueranreiz wegfällt.</p> <p>Zudem können die Kantone weiterhin Abzüge für energetische Sanierungen beibehalten. Auch wertvermehrende Investitionen bleiben wie bis anhin im Rahmen der Grundstückgewinnsteuer abzugsfähig, die können schon heute nicht vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.</p>
<p>Der Wegfall der Abzugsmöglichkeit für den Unterhalt trifft die Bauwirtschaft, weil Eigentümer weniger investieren.</p>	<p>Der Unterhaltsabzug war nie Hauptmotor der Bauwirtschaft – Investitionen in Immobilien erfolgen primär aus Werterhalt, Komfort und Energieeffizienz, nicht wegen steuerlicher Abzüge.</p> <p>Eigentümer investieren weiterhin, um den Wert ihrer Liegenschaft zu sichern. Zudem wird der Unterhaltskostenabzug nur bei selbst genutzten Liegenschaften abgeschafft, nicht aber bei Renditeliegenschaften und Immobilien im Geschäftsvermögen.</p> <p>Bauenschweiz quantifiziert den Anteil von rein werterhaltenden Unterhaltsarbeiten bei Eigenheimen auf lediglich rund 3,5 Prozent der gesamten jährlichen Bauinvestitionen. Ausserdem können die Kantone energetische Sanierungen weiterhin durch die Beibehaltung der Abzugsmöglichkeit und durch gezielte Förderprogramme unterstützen.</p> <p>Die Abschaffung des Eigenmietwerts entlastet die Wohneigentümer. Und wenn sie mehr Geld in der Tasche haben, wird tendenziell auch mehr in die Liegenschaften investiert. Davon profitiert auch die Bauwirtschaft.</p>

Behauptungen	Antworten
Wenn Unterhaltsarbeiten steuerlich nicht mehr geltend gemacht werden können, steigt die Schwarzarbeit. Die Eigentümer haben kein Interesse mehr an einer offiziellen Rechnung.	<p>Das ist ein Scheinargument. Die Bekämpfung von Schwarzarbeit ist eine Frage der Kontrolle und Rechtsdurchsetzung. Anreiz für Schwarzarbeit besteht vor allem in Ländern mit sehr hoher Mehrwertsteuer. Die Schweiz hat eine verhältnismässig geringe Mehrwertsteuer.</p> <p>Viele Eigentümer verlangen Rechnungen aus Gewährleistungs- oder Versicherungsgründen. Vor allem Arbeiten für Brandschutz- und Elektrokontrollen sowie für Baugarantien bei Mängeln brauchen Nachweise. Zudem müssen wertvermehrende Investitionen weiterhin dokumentiert werden, damit diese bei der Grundstückgewinnsteuer in Abzug gebracht werden können.</p> <p>Wer Qualität will, setzt auf Profis – nicht auf Quittungslosigkeit.</p>
Ein grosser Teil der abzugsfähigen Unterhaltskosten entfällt auf energetische Sanierungen. Bei Annahme der Revision fallen diese Steuerabzüge auf Bundesebene weg.	<p>Der Schutz von Klima und Umwelt bleibt ein zentrales Ziel – auch mit der Reform. Richtig ist: Die Abzüge für energetische Sanierungen fallen auf Bundesebene weg und nur in Bezug auf die selbst genutzten Liegenschaften im Privatvermögen.</p> <p>Gleichzeitig behalten die Kantone ihre Kompetenz, solche Investitionen weiterhin zu fördern – und viele tun das bereits mit gezielten Programmen, die effektiver sind als pauschale Steuerabzüge.</p> <p>Zudem stehen Fördergelder, Subventionen und Förderprogramme bereit, die zielgerichteter wirken als indirekte Steuervorteile.</p>
Eigentümer mit hohen abzugsfähigen Kosten sehen sich als Verlierer.	<p>Jede Reform bringt Veränderungen. Das heutige System privilegiert stark Verschuldete oder Sanierer mit hohen Ausgaben – auf Kosten von Eigentümern, die ihre Liegenschaft schuldenfrei und solide erhalten. Die Reform entlastet Eigentümer, die haushälterisch wirtschaften, und vereinfacht das System. Auch Eigentümer mit Investitionsbedarf profitieren langfristig – durch Planungssicherheit, Klarheit und gezielte Förderprogramme der Kantone.</p> <p>Zudem ist wichtig: Der Wegfall des Eigenmietwerts entlastet Eigentümerinnen und Eigentümer über die ganze Dauer des Immobilienbesitzes und nicht in Jahren mit Renovationsbedarf.</p>

**Wer den ungerechten Eigenmietwert abschaffen will,
sagt JA zum Bundesbeschluss zu den Zweitwohnungssteuern.**