

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Dossier

**Dossier: Vorstösse zur Abschaffung des Eigenmietwerts (1992–2024)**

# Impressum

## Herausgeber

Année Politique Suisse  
Institut für Politikwissenschaft  
Universität Bern  
Fabrikstrasse 8  
CH-3012 Bern  
[www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss)

## Beiträge von

Beer, Urs  
Bernath, Magdalena  
Brändli, Daniel  
Freymond, Nicolas  
Gerber, Marlène  
Heer, Elia  
Hirter, Hans  
Kipfer, Viktoria  
Müller, Eva  
Müller, Sean  
Porcellana, Diane  
Strohmann, Dirk

## Bevorzugte Zitierweise

Beer, Urs; Bernath, Magdalena; Brändli, Daniel; Freymond, Nicolas; Gerber, Marlène; Heer, Elia; Hirter, Hans; Kipfer, Viktoria; Müller, Eva; Müller, Sean; Porcellana, Diane; Strohmann, Dirk 2025. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Dossier: Vorstösse zur Abschaffung des Eigenmietwerts (1992-2024), 1992 - 2024*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. [www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), abgerufen am 17.05.2025.

# Inhaltsverzeichnis

Volksinitiative „Wohneigentum für alle“ (BRG 95.038)	1
Mehr Spielraum für die Kantone bei der Wohneigentumsförderung (Mo. 96.3010)	5
Motion Baumberger zur Reduzierung des Eigenmietwertes (Mo. 94.3564)	6
Vorstösse zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung (1999)	6
Parlamentarische Initiative zur Wohneigentumsförderung (Pa.lv. 98.458)	6
Standesinitiative des Kantons Aargau für eine tiefere Bewertung des selbstgenutzten Wohneigentums (Kt.lv. 99.300)	7
Steuerpaket 2001 – Vorlage zur Revision der Wohneigentumsbesteuerung (BRG 01.021)	7
HEV droht mit der Lancierung von Volksinitiativen (2002)	10
Empfehlung an den Bundesrat, das Steuerpaket aktiv zu unterstützen (03.3516)	11
Änderung der Inkraftsetzung (BRG 03.063)	11
Parlamentarische Initiative zur Abschaffung des Eigenmietwerts und der Zinskostenabzüge (Pa.lv. 04.436)	12
Suppression de l'imposition de la valeur locative du logement habité par son propriétaire (Mo. 05.3864)	12
HEV reicht 2009 Zwillingsinitiativen zur Wohneigentumsförderung ein	13
Volksinitiative „Sicheres Wohnen im Alter“ (BRG 10.060)	13
Motionen zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung (Mo. 09.3213 und Mo. 09.3215)	16
Verzicht des Bundesrates auf eine Sondersteuer für Zweitwohnungen	17
Befreiung des Eigenmietwerts von der Einkommenssteuer (Mo. 13.3083)	17
HEV-Petition zur Abschaffung des Eigenmietwertes (Pet. 16.2014)	18
Motion der RL-Fraktion verlangt Befreiung von Eigenmietwertbesteuerung bei energetischen Sanierungen (Mo. 09.3142)	18
Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (Pa.lv. 17.400)	19
Changement de système de l'imposition du logement (lv.pa. 16.455)	27
Senkung des Eigenmietwertes als steuerrechtlicher Anreiz zur Altbausanierung (Mo. 17.3705)	28
Zwei Standesinitiativen fordern Abschaffung des Eigenmietwerts (Kt.lv. 18.301 und Kt.lv. 18.302)	28

## Abkürzungsverzeichnis

<b>EFD</b>	Eidgenössisches Finanzdepartement
<b>WAK-SR</b>	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
<b>OECD</b>	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
<b>StHG</b>	Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden
<b>SGB</b>	Schweizerischer Gewerkschaftsbund
<b>DBG</b>	Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer
<b>FDK</b>	Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren
<b>WAK-NR</b>	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
<b>SGV</b>	Schweizerischer Gewerbeverband
<b>DBST</b>	Direkte Bundessteuer
<b>SMV</b>	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband
<b>HEV</b>	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)
<b>BGer / TF</b>	Bundesgericht / Tribunal fédéral
<b>EKW</b>	Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen

---

<b>DFF</b>	Département fédéral des finances
<b>CER-CE</b>	Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats
<b>OCDE</b>	Organisation de coopération et de développement économiques
<b>LHID</b>	Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes
<b>USS</b>	Union syndicale suisse
<b>LIFD</b>	Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct
<b>CDF</b>	Conférence des directrices et directeurs cantonaux des finances
<b>CER-CN</b>	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national
<b>USAM</b>	Union suisse des arts et métiers
<b>IFD</b>	Impôt fédéral direct
<b>Asloca</b>	Association suisse des locataires
<b>APF</b>	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)
<b>BGer / TF</b>	Bundesgericht / Tribunal fédéral
<b>CFL</b>	Commission fédérale du logement

# Volksinitiative „Wohneigentum für alle“ (BRG 95.038)

## Wohnungsbau und -eigentum

**VOLKSINITIATIVE**  
DATUM: 01.07.1992  
DIRK STROHMANN

Am **1. Juli begann die Unterschriftensammlung für die Volksinitiative «Wohneigentum für alle»** des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes (HEV). Die Initiative fordert, den Eigenmietwert für selbstgenutztes Wohneigentum während der ersten zehn Jahren zu ermässigen, Erhöhungen des Eigenmietwerts nurmehr bei Handänderungen zuzulassen sowie die Möglichkeit, Spargelder, die zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum bestimmt sind, bei der Steuer vom Einkommen abzuziehen.<sup>1</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 23.10.1993  
DIRK STROHMANN

Die vom Hauseigentümerverband (HEV) im Vorjahr lancierte Volksinitiative «Wohneigentum für alle» wurde **mit 161'899 Unterschriften eingereicht**. Die Initiative verspricht sich eine Erhöhung der Wohneigentumsquote durch ein generelles Einfrieren des Eigenmietwerts und die Möglichkeit, für den Erwerb von Wohneigentum verwendete Spargelder von der Steuer abzusetzen.<sup>2</sup>

**VOLKSINITIATIVE**  
DATUM: 17.11.1994  
EVA MÜLLER

Der **Bundesrat empfahl dem Parlament** die Hauseigentümer-Initiative «Wohneigentum für alle» **ohne Gegenvorschlag zur Ablehnung**, weil diese einseitige Steuererleichterungen zugunsten von Wohnungs- und Hausbesitzern fordere und Mieter und untere Einkommensbezüger benachteilige. Gemäss Bundesrat würde der Bund bei Annahme des Begehrens zudem einen Steuerausfall von CHF 0.5 Mrd. und die Kantone einen solchen von nahezu CHF 1.4 Mrd. erleiden.<sup>3</sup>

**VOLKSINITIATIVE**  
DATUM: 24.05.1995  
EVA MÜLLER

Nachdem der Bundesrat bereits im letzten Herbst die Volksinitiative des Schweizerischen Hauseigentümerverbands (HEV) «Wohneigentum für alle» ohne Gegenvorschlag zur Ablehnung empfohlen hatte, lieferte er in seiner **Botschaft im Berichtsjahr die ausführliche Begründung nach**. Gemäss Bundesrat begünstigt bereits das geltende Steuerrecht den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums; es bestehe aus volkswirtschaftlicher Sicht keine Notwendigkeit einer noch stärkeren steuerlichen Privilegierung des Wohneigentums. Er widersetzte sich auch der Forderung der Initiative, die Eigenmietwerte nach Ersterwerb des selbstgenutzten Wohneigentums während zehn Jahren zu ermässigen, da damit eine rechtsgleiche Besteuerung im Verhältnis zu den Mietern nicht mehr gewährleistet wäre. Unter dem Aspekt der Rechtsgleichheit als völlig unhaltbar bezeichnete er das Begehren, einmal festgesetzte Eigenmietwerte bis zu einer Handänderung gar nicht mehr anzupassen. Die bei Annahme der Initiative entstehenden Steuerausfälle bezifferte der Bundesrat für den Bund auf CHF 400 bis 500 Mio. und für die Kantone auf CHF 1 bis 1.4 Mrd. Allein die «massvolle» Festlegung der Eigenmietwerte würde den Bund CHF 250 Mio. und die Kantone CHF 700 Mio. kosten.<sup>4</sup>

**VOLKSINITIATIVE**  
DATUM: 23.09.1996  
EVA MÜLLER

Als Erstrat hatte der Ständerat im März über die 1993 vom Hauseigentümerverband (HEV) eingereichte **Volksinitiative «Wohneigentum für alle»** zu entscheiden, die Steuererleichterungen für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum und eine massvolle Besteuerung der Eigenmietwerte verlangt. Der Bundesrat hatte die Initiative, die Steuerausfälle in der Grössenordnung von CHF 1.5 bis 2 Mrd. für Bund und Kantone zur Folge hätte und vor allem bisherige Hauseigentümer begünstigen würde, 1994 ohne Gegenvorschlag zur Ablehnung empfohlen. Bei einem Stimmenverhältnis von 29 zu 7 Stimmen war die Initiative auch im Ständerat chancenlos. Anders als seine vorberatende Wirtschaftskommission (WAK), die auch einen Gegenvorschlag abgelehnt hatte, folgte der Ständerat mit 25 zu zwölf Stimmen aber einem Antrag Bisig (fdp, SZ) und beauftragte die WAK mit der Evaluation eines möglichen Gegenvorschlags, der eine für Bund und Kantone haushaltsneutrale Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums verwirklicht.

Als möglichen Kern eines Gegenvorschlags propagierten die dem Unterstützungskomitee der Hauseigentümer-Initiative angehörenden Ständeräte Kuchler (cvp, OW), Loretan (fdp, AG) und Reimann (svp, AG) die Forderung einer Aargauer Standesinitiative (Kt.Iv. 91.311), gemäss welcher der Bund **bei der direkten**

**Bundessteuer (DBST) die von den Kantonen festgesetzten Eigenmietwerte übernehmen müsste**, soweit sie mindestens den halben Marktwert umfassen. Heute berechnet der Bund in jenen elf Kantonen, die die Wohneigentümer besonders schonen, erhöhte Eigenmietwerte. Die Standesinitiative, die ebenfalls mit Steuereinsparungen verbunden wäre und die 1993 die knappe Unterstützung des Nationalrats fand, wurde ebenfalls an die vorberatende Kommission zurückgewiesen.

Die WAK fand jedoch **keine kostenneutrale Alternative zur Wohneigentums-Initiative** und sah deshalb von einem Gegenvorschlag ab. Mit leeren Händen wollte sie aber nicht ins Plenum zurückkehren. Sie arbeitete eine Motion aus, die eine Änderung des Steuerharmonisierungsgesetzes (StHG) fordert und den Kantonen mehr Spielraum bei der Festsetzung des Eigenmietwertes übertragen will (Mo. 96.3380). So sollen Kantone die Eigenmietwerte massvoll ansetzen, für alle oder einen Teil der Steuerpflichtigen auf eine Anpassung der Eigenmietwerte während einer gewissen Periode verzichten und den Neuerwerb von Wohneigentum mit speziellen Anreizen fördern können. Mit einer zweiten Motion verlangte die WAK, die 1973 vom Bundesgericht (BGer) begründete sogenannte «Dumont-Praxis» abzuschaffen (Mo. 96.3379). Gemäss dieser sind Unterhaltsaufwendungen für Liegenschaften in den ersten Jahren nach einem Hauskauf als wertvermehrnde und deshalb in der Regel nicht abzugsfähige Ausgaben zu betrachten. Die Abschaffung dieser Praxis würde sich gemäss WAK eigentumsfördernd auswirken. Eine weitere Möglichkeit, der Hauseigentümer-Initiative entgegenzukommen, sah die WAK beim Modell des «Logis-Leasing». Die namentlich im Kanton Genf gewährte steuerliche Erleichterung für Miete-Kauf von Wohneigentum wird heute vom Bund nicht zugelassen. In der Herbstsession verzichtete der Ständerat endgültig auf einen Gegenvorschlag zur Hauseigentümer-Initiative, überwies dafür gegen den Willen des Bundesrates beide Motionen der WAK mit deutlichen Mehrheiten. Der Aargauer Standesinitiative gab er keine Folge.<sup>5</sup>

VOLKSINITIATIVE  
DATUM: 19.06.1997  
EVA MÜLLER

In der Sommersession hatte als Zweitrat der Nationalrat die **Volksinitiative «Wohneigentum für alle»** des Hauseigentümerversandes (SHEV) zu behandeln, die Steuererleichterungen zur Förderung des Bausparens und markante Ermässigungen bei den Eigenmietwerten verlangt. Die **Linke stimmte sich gegen Steuerprivilegien** und propagierte als effizienteste Massnahme zur Förderung des Wohneigentums das Vorkaufsrecht für Mieter. Eine entsprechende Motion von Mieterverbandspräsident Rudolf Strahm (sp, BE; Mo. 97.3182) lehnte der Nationalrat mit 75 zu 60 Stimmen aber ab. Bundesrat Kaspar Villiger warnte zusätzlich davor, dass mit der Volksinitiative nicht neues, sondern bestehendes Wohneigentum begünstigt werde. Dagegen forderten die Bürgerlichen Taten statt Worte. Zwar äusserten sie wie der Ständerat Bedenken zu mutmasslichen Steuerausfällen von CHF 1.5 bis 2 Mrd. für Bund und Kantone und nahmen die Volksinitiative, der sie wenig Chancen einräumten, ebenfalls nicht an. Sie wiesen sie mit 97 zu 70 Stimmen zurück, beauftragten die Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) aber mit der **Ausarbeitung eines indirekten Gegenvorschlages**. Einen solchen hatte im letzten Jahr auch der Ständerat angestrebt, er scheiterte aber am Anspruch der Kostenneutralität. Als Leitplanken für den indirekten Gegenvorschlag überwies eine bürgerliche Mehrheit des Nationalrates zwei Motionen der ständerätlichen WAK, die im letzten Jahr bereits vom Ständerat angenommen worden waren: Die erste verlangt den **Verzicht auf die Dumont-Praxis**, womit Renovationskosten neu auch in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb einer Liegenschaft steuerlich abgezogen werden könnten (Mo. 96.3379). (Zu parlamentarischen Vorstössen, die den Verzicht auf die Dumont-Praxis verlangten, siehe auch hier.) Bund und Kantone gingen so rund CHF 50 Mio. an jährlichen Steuereinnahmen verloren. Die zweite Motion (Mo. 96.3380), die mit 78 zu 55 Stimmen überwiesen wurde, will den Handlungsspielraum der Kantone bei der Festlegung der Eigenmietwerte erweitern. Zusätzlich überwies der Nationalrat mit 69 zu 61 Stimmen eine Motion seiner WAK, wonach der Bund künftig bei der direkten Bundessteuer die kantonalen Eigenmietwerte übernehmen muss, soweit sie nicht mehr als 25 Prozent vom schweizerischen Mittel abweichen (Mo. 97.3183).

Eine vom SHEV in Auftrag gegebene, nicht unumstrittene Studie von Prof. Tobias Studer kam zum Schluss, dass Wohneigentumsförderung im Sinne der Initiative beschäftigungs- und fiskalpolitisch erhebliche Impulse auslösen würde. Bereits eine jährlich 0.5 Prozent höhere Wohneigentumsquote brächte für Bundes- und Kantonssteuern einen positiven Mittelrückfluss von netto CHF 2 Mrd. Eine jährliche Steigerung um 0.5 Prozent von der heutigen Wohneigentumsquote (33 %) auf das deutsche Niveau würde innert 18 Jahren ein Bauvolumen von CHF 86 Mrd. auslösen, nötig dazu seien aber starke fiskalische Anreize.<sup>6</sup>

**VOLKSINITIATIVE**  
DATUM: 05.09.1997  
EVA MÜLLER

Die WAK des Nationalrates legte gleich **zwei Konzepte als indirekten Gegenvorschlag zur Hauseigentümer-Initiative** vor. Die Mehrheitsvariante übernahm die Forderungen der drei Motionen (Mo. 96.3379, Mo. 96.3380 und Mo. 97.3183) fast gänzlich. Anstelle der direkten Übernahme der kantonalen Eigenmietwerte schlug sie aus Praktikabilitätsgründen aber die Festlegung eines steuerbaren Eigenmietwerts von 60 Prozent des Marktmietwertes im Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer vor. Der Bundesrat hatte in seiner Botschaft vom Mai 1995 ein Absenken der Eigenmietwerte unter 70 Prozent des Marktwertes abgelehnt, da sonst eine rechtsgleiche Besteuerung im Verhältnis zu den Mietern – die keinen Abzug des Mietzinses geltend machen können – nicht mehr gewährleistet sei. Die Mehrheitsvariante geht aber davon aus, dass je nach Auslegung des geänderten Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern den Kantonen und Gemeinden Einnahmeausfälle von CHF 400 Mio. entstehen. Dem Bund würden jährlich geschätzte CHF 100 Mio. an Steuern verloren gehen. Die Minderheitsvariante der WAK rund um Eugen David (cvp, SG) schlug vor, einen Systemwechsel vorzunehmen und die Eigenmietwertbesteuerung für selbstbewohnte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen abzuschaffen. Damit verbunden wäre auch die Abschaffung des Unterhaltsabzuges und der Schuldzinsabzüge (insbesondere Hypothekarzinsen). Neuerwerber würden einer gewissen Schonfrist unterliegen und könnten während zehn Jahren die Schuldzinsen abziehen. Mit diesem Modell würden Eigentümer, deren Hypothek ganz oder überwiegend amortisiert ist, profitieren, während Jungeigentümer mit Schulden auf dem Haus, die über dem Mietwert liegen, trotz des zehnjährigen Einführungsrabatts schlechter fahren würden. David wies jedoch darauf hin, dass das heutige System, welches das Schuldenmachen steuerlich interessant mache und damit gezielt fördere, wenig sinnvoll sei. Das Minderheitskonzept wäre haushaltsneutral oder hätte gar zusätzliche Steuereinnahmen zur Folge; die diesbezüglichen Berechnungen variieren aber beträchtlich. Das heutige Schweizer System ist in Europa mittlerweile fast einmalig, nachdem etwa auch Deutschland, Österreich und Italien das Eigenmietwertssystem abgeschafft haben.<sup>7</sup>

**DIREKTER GEGENVORSCHLAG ZU VOLKSINITIATIVE**  
DATUM: 09.10.1997  
EVA MÜLLER

In der Herbstsession stimmte der Nationalrat mit 92 zu 79 Stimmen dem Mehrheitskonzept zu, das einen Eigenmietwert von neu nur noch 60 Prozent des Marktmietwerts und die Abschaffung der Dumont-Praxis vorsieht. Gegen den Willen von Finanzminister Villiger sprach er sich damit **für hohe Steuergeschenke an die Eigenheimbesitzer** aus. Das Minderheitskonzept, das einen Systemwechsel vorschlug und das SP, Grüne, LdU/EVP sowie CVP-Exponenten unterstützten, während ihm Villiger «eine gewisse Sympathie» entgegenbrachte, unterlag. Der Nationalrat schickte jedoch beide Vorschläge in eine Vernehmlassung an die Kantone. Die Bearbeitungsfrist für die Initiative «Wohneigentum für alle» wurde um ein Jahr verschoben.<sup>8</sup>

**VERWALTUNGSAKT**  
DATUM: 28.03.1998  
URS BEER

Die Mehrheit der Kantone lehnte in der Vernehmlassung den Gegenvorschlag der nationalrätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) zur Hauseigentümer-Initiative «Wohneigentum für alle» ab. Dieser sah in einer **Mehrheitsvariante die Abschaffung der Dumont-Praxis** sowie die Festlegung eines steuerbaren Eigenmietwerts von 60 Prozent des Marktmietwerts bei der Bundessteuer anstelle der direkten Übernahme der kantonalen Eigenmietwerte vor. Das Bundesgericht legte in einem Grundsatzentscheid fest, dass der Eigenmietwert, welchen Eigentümer selbstgenutzten Wohnraumes als Einkommen versteuern müssen, mindestens 60 Prozent des Marktwertes betragen muss. Damit hob es eine neue Regelung des Zürcher Steuergesetzes auf, wonach der Regierungsrat den Eigenmietwert für selbstbewohnte Liegenschaften «in der Regel» auf 60 Prozent des Marktwertes festzulegen habe. Der höchstrichterliche Entscheid ist für sämtliche Kantone von Bedeutung. Bisher hatte das Bundesgericht keine verbindliche Prozentgrenze gezogen. Wichtiges Argument der Kantone war, dass auch der Gegenvorschlag der WAK der öffentlichen Hand Steuerausfälle bescheren würde. Die Ertragsausfälle wurden beim Gegenvorschlag auf CHF 150 Mio. für den Bund sowie auf CHF 500 Mio. für die Kantone geschätzt, gegenüber CHF 400 bis 500 Mio. bzw. CHF 1 bis 1.4 Mrd. gemäss Initiative. Gewisse Sympathien brachten die kantonalen Finanzdirektoren für die Minderheitsvariante auf, die den von SP sowie Teilen der CVP favorisierten Systemwechsel bei der Besteuerung von Wohneigentum vorschlug. Demnach würde die Besteuerung des Eigenmietwerts aufgehoben werden, während gleichzeitig die Schuldzinsen von den Steuern nicht mehr abgezogen werden könnten. Vor einem Entscheid gelte es aber, die volkswirtschaftlichen und steuerpolitischen Auswirkungen eines Systemwechsel abzuklären.<sup>9</sup>

VERWALTUNGSAKT  
DATUM: 10.06.1998  
URS BEER

Der **Ständerat folgte mit 28 zu 6 Stimmen** dem Antrag seiner Kommission auf Nichteintreten auf den vom Nationalrat erarbeiteten **Gegenentwurf zur Volksinitiative «Wohneigentum für alle»** und bestätigte seine Empfehlung von 1996, die Initiative ohne Gegenvorschlag abzulehnen. Als Hauptgründe für diesen Entscheid galten einerseits die Ertragsausfälle von CHF 100 bis 150 Mio., die der Gegenvorschlag dem Bund verursachen würde, und somit im Widerspruch zum Haushaltsziel 2001 und zu den Ergebnissen des Rundes Tisches stünden, andererseits die Vernehmlassung der Kantone. Die Anträge Bisig (fdp, SZ) und Reimann (svp, AG) auf Eintreten fanden im Plenum keine Mehrheit. Konsequenterweise lehnte der Ständerat auch die Motion der WAK-NR ab, wonach der Bund künftig bei der direkten Bundessteuer die kantonalen Eigenmietwerte übernehmen muss, soweit sie nicht mehr als 25 Prozent vom schweizerischen Mittel abweichen (Mo. 97.3183).<sup>10</sup>

DIREKTER GEGENVORSCHLAG ZU  
VOLKSINITIATIVE  
DATUM: 09.10.1998  
URS BEER

Nach dem Ständerat taxierte auch der Nationalrat die **steuerliche Entlastung der Hauseigentümer als nicht vordringlich** und ordnete sie der Notwendigkeit eines sanierten Haushaltes unter. In der zweiten Lesung kam er auf seinen Entscheid vom Oktober 1997 zurück und lehnte den Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Wohneigentum für alle» ebenfalls ab. Für den Gegenvorschlag warb eine Kommissionsminderheit unter Führung von Toni Dettling (fdp, SZ), Präsident des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes, der von der SVP sowie von der Mehrheit der FDP und CVP unterstützt wurde. Die Befürworter des Gegenentwurfs zweifelten an den prognostizierten Steuerausfällen, weil diese Rechnung den volkswirtschaftlichen Gesamtnutzen der Eigentumsförderung mit ihren kompensierenden Rückflüssen an die öffentlichen Hände unterschätze. Die grosse Kammer folgte dem Aufruf von Finanzminister Villiger, keine weiteren Steuergeschenke zu machen und die Sanierung der Bundeskasse nicht zu gefährden, und lehnte den Gegenentwurf knapp mit 88 zu 81 Stimmen ab. In der Schlussabstimmung empfahl das Parlament (mit 104 zu 58 bzw. 29 zu 10 Stimmen) Volk und Ständen, die Hauseigentümer-Initiative abzulehnen.<sup>11</sup>

VOLKSINITIATIVE  
DATUM: 07.02.1999  
DANIEL BRÄNDLI

Am 7. Februar kam die **Volksinitiative «Wohneigentum für alle»** des Hauseigentümerverbandes (HEV) zur Abstimmung. Auf der Gegenseite wurde vor der Abstimmung durch den Mieterverband (SMV) und den Gewerkschaftsbund (SGV) eine intensive Kampagne geführt. Der Mieterverband stellte in grossen Zeitungsinserten die Fairness der Vorlage in Frage. Der Eigenheimbesitzer sei nach dem geltenden Gesetz bereits bevorzugt, weil er im Gegensatz zu den Mieterinnen und Mietern einen Teil der Aufwendungen fürs Wohnen von den Steuern abziehen könne. Mit seiner Initiative wolle nun der Hauseigentümerverband zusätzlich eine Reduktion des Eigenmietwertes und damit ein weiteres Steuergeschenk erwirken. Auch die Parteileitung der SP empfahl die Initiative einstimmig zur Ablehnung. Ein überparteiliches Komitee «Nein zur Hauseigentümer-Initiative», welches durch die Ständeräte Zimmerli (svp, BE) und Beerli (fdp, BE) präsidiert wurde und welchem über 100 Parlamentarier beigetreten waren, warnte vor Steuererhöhungen und Kürzungen im Sozialbereich, die nach der Annahme notwendig würden. Schützenhilfe erhielten die Gegner der Initiative auch durch Bundesrat Villiger, der auf die enormen Steuerausfälle hinwies. Die kantonalen Finanzdirektoren schlugen ebenfalls Alarm. Sie bezifferten die jährlichen Steuerausfälle in neun untersuchten Kantonen insgesamt auf über CHF 500 Mio.

Auf der Befürworterseite machten sich in erster Linie Exponenten des Hauseigentümerverbandes für die Initiative stark. Sie präsentierten eine Studie des Basler Wirtschaftsprofessors Tobias Studer (erschieden im März 1997 im Auftrag des HEV), wonach die Initiative zu einer starken Zunahme der privaten Bauinvestitionen und damit zu Steuerermehreinnahmen führen würde. Die SVP beschloss mit 235 zu 22 Stimmen – entgegen der Meinung ihrer Kantonalsektionen Graubünden, Jura und Appenzell-Ausserrhoden – deutlich die Ja-Parole.

**FDP und CVP taten sich schwer** damit, eine Parole zu verabschieden. Die Delegiertenversammlung der FDP spaltete sich in zwei fast gleich grosse Lager. Bundesrat Kaspar Villiger und Parteipräsident Steinegger plädierten für die Nein-Parole, weil die Initiative hauptsächlich jenen diene, die bereits Wohneigentum besässen und sich hinter der Vorlage heimliche Subventionen in Milliardenhöhe verbergen würden. Für die Initiative sprach Nationalrat Dettling (fdp, SZ), Präsident des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes. Zum Schluss obsiegten die Gegner mit 101 zu 83 Stimmen. In der Folge fassten nicht weniger als 16 Kantonalsektionen die Ja-Parole. Das knappe Nein wurde von Steinegger als Auftrag verstanden, nach erfolgreicher Sanierung der



Bundesfinanzen die allgemeinen Steuersätze zu senken. Die Parteispitze schlug den Delegierten zudem vor, auf die Abschaffung des Eigenmietwertes bei gleichzeitiger Streichung des Schuldzinsabzugs hinzuwirken. Die Abzüge für den Unterhaltsaufwand hingegen sollen beibehalten werden. Die Parole der CVP, die an der Delegiertenversammlung vom 17. Januar gefasst wurde, war im Vergleich zur FDP deutlicher ausgefallen. Nationalrat Baumberger (cvp, ZH), seinerseits Vorstandsmitglied des Hauseigentümergebietes, versuchte seine Partei vergeblich für eine Zustimmung zur Initiative zu gewinnen. Mit 215 gegen 68 stimmten die Delegierten gegen die Annahme der Initiative und folgten damit dem Apell ihres Parteipräsidenten Durrer, an den Beschlüssen des Runden Tisches zur Haushaltssanierung festzuhalten.

In der Abstimmung lehnte das Schweizer Stimmvolk die Initiative «Wohneigentum für alle» mit **58.7% Neinstimmen** ab. Nur die Kantone Aargau, Glarus und Schwyz hiessen die Initiative gut. Am klarsten gegen die Vorlage gestimmt haben städtische Gebiete (Basel-Stadt 79.4%), aber auch ländliche Kantone wie Uri oder Graubünden lehnten die Initiative mit mehr als 60% Nein ab. Überdurchschnittlich stark fiel die Ablehnung auch in der französischen Schweiz

### **Volksinitiative «Wohneigentum für alle» Abstimmung vom 7. Februar 1999**

Beteiligung: 38 %  
Ja: 721'717 (41.3%) / 3 Stände  
Nein: 1'025'025 (58.7%) / 17 6/2 Stände

Parolen:

- Ja: SVP (3\*), FP, Lega, LP (3\*), SD; Baumeisterverband, SGV, Bauernverband.
- Nein: SP, FDP (16\*), CVP (2\*), GP, LdU, EVP, PdA, EDU; SGB, VSA, Mieterinnen- und Mieterverband, Hausverein Schweiz, CNG.
- Stimmfreigabe: Vorort

\* In Klammer Anzahl abweichender Kantonalsektionen <sup>12</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 21.03.1999  
DANIEL BRÄNDLI

Eine nach der Abstimmung durchgeführte Befragung (**Vox-Analyse**) ergab, dass Personen, die in einer Mietwohnung leben, die Initiative sehr deutlich abgelehnt haben (24% Ja) und sie von Hauseigentümern relativ knapp (52%) angenommen worden ist. Sehr deutlich fiel die Ablehnung auch bei den Sympathisanten der SP aus (22% Ja). Die Anhängerschaft der FDP und der CVP war erwartungsgemäss gespalten, lehnten die Initiative aber ebenfalls ab, während diejenigen, welche der in dieser Frage geschlosseneren SVP nahe stehen, ihr relativ knapp (54%) zustimmten. Als wichtigstes Argument wurde auf Befürworterseite das Eigeninteresse angeführt. Bei den Gegnern wurden die einseitige Begünstigung einer Bevölkerungsgruppe und die Sorge um die Bundesfinanzen etwa gleich oft genannt. <sup>13</sup>

## **Mehr Spielraum für die Kantone bei der Wohneigentumsförderung (Mo. 96.3010)**

### **Wohnungsbau und -eigentum**

Eine Motion Reimann (svp, AG) wollte mit einer Änderung des Steuerharmonisierungsgesetz (StHG) bewirken, dass die **Kantone bei der Wohneigentumsförderung mehr Spielraum** erhalten. Die Kantone sollen die Eigenmietwerte wesentlich unter dem Marktwert ansetzen können. Anreize schaffen sollen ausserdem zusätzliche Abzugsmöglichkeiten bei Neuerwerbungen, der Verzicht einer Anpassung der Eigenmietwerte während einer bestimmten Periode und Bausparabzüge. Auf Antrag des Bundesrates schwächte Reimann seinen Vorstoss in ein Postulat ab; dieses wurde vom Ständerat oppositionslos überwiesen. <sup>14</sup>

**MOTION**  
DATUM: 04.06.1996  
EVA MÜLLER

# Motion Baumberger zur Reduzierung des Eigenmietwertes (Mo. 94.3564)

## Wohnungsbau und -eigentum

**MOTION**  
DATUM: 24.09.1996  
EVA MÜLLER

Im Nationalrat zielte eine Motion Baumberger (cvp, ZH) auf eine **Reduzierung des Eigenmietwertes** ab und verlangte, das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) und das Steuerharmonisierungsgesetz (StHG) mit dem Ziel zu revidieren, den Mietwert von Liegenschaften für den Eigengebrauch der Steuerpflichtigen gesondert vom übrigen Einkommen und zu einem angemessenen reduzierten Vorsorgetarif zu besteuern. Bundesrat Villiger bezeichnete den Vorstoss als Versuch, den Eigenmietwert faktisch abzuschaffen. Die Motion wurde als Postulat überwiesen.<sup>15</sup>

# Vorstösse zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung (1999)

## Wohnungsbau und -eigentum

**PARLAMETARISCHE INITIATIVE**  
DATUM: 20.12.1999  
DANIEL BRÄNDLI

Im Nationalrat wurde in der Dezembersession zwei parlamentarischen Initiativen der CVP-Fraktion (Pa.lv. 98.457) resp. von Hegetschweiler (fdp, ZH; Pa.lv. 99.409) auf Antrag der WAK Folge geleistet. Beide fordern die **Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung**. Ebenso wurde eine Motion der FDP-Fraktion (99.3066) in dieser Angelegenheit gegen die Stimmen der SP überwiesen. Nationalrat Strahm (sp, BE) führte an, dass die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung gepaart mit der Aufhebung des Abzuges der Hypothekarzinsen auf selbstgenutztem Wohneigentum in der WAK von allen Mitgliedern unterstützt worden sei. Umstritten sei allerdings der ebenfalls geforderte Abzug der Unterhaltskosten, weil hier eine Bürokratisierung drohe.<sup>16</sup>

# Parlamentarische Initiative zur Wohneigentumsförderung (Pa.lv. 98.458)

## Wohnungsbau und -eigentum

**PARLAMETARISCHE INITIATIVE**  
DATUM: 21.12.1999  
DANIEL BRÄNDLI

Nach der Ablehnung der Volksinitiative «Wohneigentum für alle» wurde im Parlament eine **breite Debatte über den Eigenmietwert** geführt. In der Wintersession hatte der Ständerat drei Vorstösse dazu zu beraten. Die parlamentarische Initiative Maissen (cvp, GR), die bereits im vorigen Jahr eingereicht worden war, verlangte die **Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung bei gleichzeitiger Neuregelung der Hypothekarzinsabzüge**. Solche sollten nach dem Begehren nur noch in den ersten zehn bis 15 Jahren nach Erwerb für selbstbewohntes Eigentum möglich sein. Für Mietobjekte sollten sie aber weiterhin aufrechterhalten werden. Die Unterhaltungspauschale sollte in einem geringeren Ausmass, als es die Hauseigentümer-Initiative gefordert hatte, weiterhin gewährt werden. Die Neuregelung sei schliesslich während einer Übergangszeit von zwölf Jahren schrittweise einzuführen. Der Initiative wurde auf Anraten seiner WAK vom Ständerat Folge geleistet. Ebenfalls einen Erfolg zu verzeichnen hatte die parlamentarische Initiative Bisig (fdp, SZ; Pa. lv. 99.413), die auch eine Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung unter gleichzeitiger Aufgabe der Hypothekarzinsabzüge bei selbstbewohntem Eigentum forderte. Darüber hinaus will das Begehren zur Förderung des Ersterwerbes ein **steuerlich begünstigtes Bausparen** einführen. Ferner wird für Ersterwerber während einer grosszügig bemessenen Dauer ein degressiv ausgestalteter Hypothekarzinsabzug gefordert. Eine parlamentarische Initiative Büttiker (fdp, SO) verlangte, dass es den Kantonen frei überlassen werden solle, bei gebundenen Bausparrücklagen den aufgelaufenen Zins von der Einkommenssteuer und das Sparkapital von der Vermögenssteuer zu befreien. Auch dieser Vorlage wurde auf Anraten der WAK Folge gegeben. Ein Vorstoss im Nationalrat, die parlamentarische Initiative Gysin (fdp, BL) (98.455), forderte, das Bundesgesetz über die direkten Steuern der Kantone und Gemeinden dahingehend zu ändern, dass es den Kantonen zukünftig frei gestellt werde, gebundene Bausparrücklagen, die geäuft werden, um erstmalig ausschliesslich und dauernd selbstbenutztes Wohneigentum in der Schweiz zu

beschaffen, bis zu einem bestimmten Betrag von der Steuer zu befreien. Der Initiative wurde gegen den Widerstand der SP Folge geleistet.<sup>17</sup>

## Standesinitiative des Kantons Aargau für eine tiefere Bewertung des selbstgenutzten Wohneigentums (Kt.Iv. 99.300)

### Wohnungsbau und -eigentum

STANDESINITIATIVE  
DATUM: 21.12.1999  
DANIEL BRÄNDLI

Im Ständerat scheiterte die **Standesinitiative des Kantons Aargau für eine tiefere Bewertung des selbstgenutzten Wohneigentums** mit 18 zu 17 Stimmen ganz knapp. Die WAK hatte in ihrem Bericht darauf hingewiesen, dass der Föderalismus in Sachen Steuern auch Grenzen habe, vor allem dann, wenn ein Kanton in erster Linie potente Steuerzahler anlocken wolle. Die Kommission empfahl mit sechs zu einer Stimme, der Standesinitiative nicht Folge zu leisten. Bundesrat Villiger kritisierte die zahlreichen Vorstösse zur Wohneigentumsförderung in beiden Räten. Er betonte, er habe sein Versprechen gehalten und nach der Verwerfung der Volksinitiative «Wohneigentum für alle» im März eine Expertenkommission zur Prüfung eines Systemwechsels in der Wohneigentumsbesteuerung eingesetzt, in der auch die Anliegen der Kantone vertreten seien. Das Instrument der parlamentarischen Initiative oder der Standesinitiative werde ja eingesetzt, wenn der Bundesrat nicht handle. Das sei aber hier nicht der Fall.<sup>18</sup>

## Steuerpaket 2001 – Vorlage zur Revision der Wohneigentumsbesteuerung (BRG 01.021)

### Wohnungsbau und -eigentum

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 06.04.2000  
DANIEL BRÄNDLI

Im Januar hat der Bundesrat im Auftrag der WAK-NR das **Vernehmlassungsverfahren über eine Gesetzesvorlage zum Bausparen** eröffnet. Die Vorlage will es den Kantonen ermöglichen, in ihren Steuergesetzen das Bausparen **nach baselländischem Modell zu fördern**. Dieses Modell wäre nach dem Ablaufen der achtjährigen Übergangsphase zur Umsetzung des 1993 beschlossenen Steuerharmonisierungsgesetzes nicht mehr zugelassen. FDP-Nationalrat Gysin (BL), der mit einer parlamentarischen Initiative die Revision initiiert hatte (Pa.Iv. 98.455), zeigte sich aber enttäuscht über den bundesrätlichen Vernehmlassungsentwurf. Seiner Meinung nach wurde darin der WAK-Entwurf ungenügend berücksichtigt: Anstatt eines nach sechs Grundsatzfragen ausgerichteten Fragebogens hat der Bundesrat einen umfangreicheren Bogen an die Interessenvertreter verschickt, welcher nach Auffassung Gysins teilweise widersprüchlich und sachunrichtig war. Er warf dem Bundesrat deshalb vor, eine negative Grundstimmung zu schüren und einen von beiden Kommissions- und Ratsmehrheiten getragenen Vorstoss schikanös zu behandeln. Das Ergebnis der Vernehmlassung erbrachte grosse Zustimmung von bürgerlicher Seite und eine Ablehnung von Seiten der SP und der meisten Kantone. Die kantonalen Finanzdirektoren (FDK) stellten sich der Revision ebenfalls in den Weg.<sup>19</sup>

BERICHT  
DATUM: 10.05.2000  
DANIEL BRÄNDLI

Im April legte die vom Bundesrat eingesetzte **Expertenkommission zur Überprüfung eines allfälligen Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung** ihren Bericht vor. Die Kommission favorisierte die Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung und den gleichzeitigen Wegfall der Abzüge für Unterhaltskosten und Schuldzinsen. Da hochverschuldete Wohneigentümer von einem Systemwechsel eher negativ betroffen wären, schlug die Kommission eine zeitlich begrenzte Fortführung des Schuldzinsabzugs vor. Mit einem maximalen Abzug von CHF 10'000 im ersten Jahr und einer linearen Absenkung auf CHF 1'000 im zehnten Jahr würde sich der Systemwechsel für den Bund dennoch ertragsneutral auswirken. In Tourismusgebieten könnten allerdings massive steuerbedingte Mindereinnahmen entstehen. Aus diesem Grund empfahl die Kommission die Einführung einer Sondersteuer auf Zweitwohnungen.

Die **WAK des Nationalrats** wollte nicht auf die bundesrätliche Vorlage warten und **erarbeitete ein eigenes Modell**. Innerhalb der Kommission sprach sich die Linke für eine kostenneutrale Revision aus. Die Bürgerlichen waren in dieser Frage gespalten.

Mehrheitlich bevorzugten sie eine Variante mit moderaten Steuereinbussen. Eine bürgerliche Minderheit hielt jedoch sowohl am Schuldzins- als auch am Unterhaltskostenabzug fest. Diese Variante entspricht faktisch der im Vorjahr vom Volk abgelehnten Wohneigentumsinitiative und würde bei Bund und Kantonen zu Mindereinnahmen von über einer Mrd. CHF. führen. Die **Mehrheit der WAK** sprach sich schliesslich **für einen Systemwechsel mit Unterhaltskostenabzug** aus. Diese Variante würde beim Bund Steuerausfälle von CHF 120 bis 150 Mio. und bei den Kantonen solche von CHF 240 bis 450 Mio. verursachen. Neuerwerber sollten ausserdem während 15 Jahren in den Genuss eines vollen Schuldzinsabzugs kommen. Weiter wollte die WAK eine 12jährige Übergangsfrist einführen, während der die Eigentümer das für sie günstigere Modell wählen könnten.<sup>20</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 30.10.2000  
DANIEL BRÄNDLI

Das Finanzdepartement (EFD) veröffentlichte die **Vernehmlassungsunterlagen zur Revision der Wohneigentumsbesteuerung**. Der bundesrätliche Vorschlag stützte sich auf die Empfehlungen der Expertenkommission und beantragte die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung bei einem Wegfall der Schuldzins- und Unterhaltskostenabzüge. Bundesrat Villiger liess verlauten, nach dem deutlichen Nein zur Hauseigentümerinitiative sei lediglich eine aufkommensneutrale Reform denkbar. Mit Ausnahme des SGB sprachen sich alle interessierten Organisationen für den Systemwechsel aus. Allerdings wollten die SP und der Mieterverband nur eine kostenneutrale Variante unterstützen, wohingegen der SHEV und die bürgerlichen Parteien mit deutlichen Steuerermässigungen rechneten. Der SHEV kritisierte in erster Linie die vorgesehene Streichung des Unterhaltskostenabzugs. Dadurch würden wichtige Anreize zum Erhalt der Bausubstanz wegfallen. SHEV-Präsident Dettling drohte im August mit einer neuen Initiative, sollten Bundesrat und Parlament die Wohneigentumsförderung beschneiden. Bei den Kantonen herrschte ein uneinheitliches Bild. Der Systemwechsel wurde von elf Kantonen abgelehnt und von fünfzehn begrüsst.<sup>21</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 26.03.2001  
MAGDALENA BERNATH

Im Februar präsentierte der Bundesrat im Rahmen der **Botschaft zum «Steuerpaket 2001»** seinen Vorschlag zur **Revision der Wohneigentumsbesteuerung**. Er hielt sich an seine Vernehmlassungsvorlage des Vorjahres und sprach sich für den Verzicht auf die Besteuerung des Eigenmietwerts und somit für einen Systemwechsel aus. Schuldzinsen sollten nur noch während der ersten zehn Jahre nach dem Erwerb und Unterhaltskosten nur noch limitiert von den Steuern abgezogen werden können. Ausserdem wäre bis zum 45. Altersjahr eine steuerbegünstigte Bauspareinlage im Rahmen der Säule 3a zugelassen. Damit sich die Hauseigentümerinnen und -eigentümer auf den Systemwechsel vorbereiten könnten, sollte das neue System erst 2008 in Kraft treten. Um insbesondere in den Tourismuskantonen die durch die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung bedingten Ausfälle kompensieren zu können, würde auf kantonaler Ebene eine Zweitwohnsteuer eingeführt. Diese Massnahmen würden die Hauseigentümer pro Jahr etwa um CHF 100 Mio. entlasten.<sup>22</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 14.12.2001  
MAGDALENA BERNATH

Der **Nationalrat befasste sich in der Herbstsession** mit dem Geschäft. Entgegen ihrem im Vorjahr ausgearbeiteten Modell hielt die Mehrheit der WAK den vom Bundesrat vorgeschlagenen Systemwechsel nun nicht mehr für notwendig und beantragte lediglich Korrekturen am geltenden System. Sie wollte den Eigenmietwert generell auf 60 Prozent des Marktwerts festsetzen und ein Bausparmodell nach Baselbieter Muster einführen. Die SP-Fraktion war zwar für einen Systemwechsel, nicht aber für massive Steuererleichterungen für die Hauseigentümer; sie sprach sich zuerst für Nichteintreten aus. Knapp durchsetzen konnte sich schliesslich, dank der Unterstützung der SP und der GP, die CVP, welche den vom Bundesrat beantragten Systemwechsel unterstützte. In der Detailberatung sprach sich der Nationalrat gegen den Widerstand der Linken für höhere Abzüge aus als der Bundesrat vorgeschlagen hatte. Unterhaltskosten sollten bereits ab CHF 4'000 (Bundesrat CHF 5'000) und Schuldzinsen für Ersterwerbende im Betrag von CHF 15'000 für Verheiratete bzw. CHF 7'500 für Alleinstehende abgezogen werden können. Bundesrat Villiger plädierte vergeblich dafür, angesichts des prekären Zustandes der Bundeskasse und im Hinblick auf die Gleichbehandlung mit den Mietern mehr Vernunft und Mass walten zu lassen. Trotzdem stimmte die grosse Kammer für die **Einführung eines Bausparmodells nach basellandschaftlichem Muster**. Dieses erlaubt Steuerpflichtigen unter 45 Jahren, während höchstens 10 Jahren bis zu CHF 12'000 (Verheiratete CHF 24'000) jährlich auf ein Bausparkonto zu überweisen und von der Steuer abzuziehen. Nur bezüglich der

Übergangsfrist folgte der Rat dem Bundesrat. In der Gesamtabstimmung hiess er die Vorlage mit 75 zu 60 Stimmen bei 18 Enthaltungen gut; die SP und die Grünen hatten geschlossen dagegen gestimmt. Im Anschluss daran schrieb der Nationalrat die parlamentarischen Initiativen Gysin (fdp, BL) von 1998 zum Bausparen (Pa.lv. 98.455), Hegetschweiler (fdp, ZH) zur Besteuerung des Eigenmietwerts (Pa.lv. 99.409) und die der CVP-Fraktion zur Wohneigentumsförderung (Pa.lv. 98.457) ab. Nachdem bereits die kleine Kammer die Standesinitiative des Kantons Aargau für eine tiefere Bewertung des selbstgenutzten Wohneigentums (Kt.lv. 99.300) abgelehnt hatte, schloss sich ihr der Nationalrat an.

Durch die Anpassungen des Nationalrats steigen die **Ausfälle gegenüber dem bundesrätlichen Vorschlag** (CHF 90 Mio.) auf CHF 280 Mio. an. Dazu kommen noch rund CHF 50 Mio. für das Bausparmodell. Bezüglich der Auswirkungen auf die Kantone nannte der Bundesrat als Antwort auf die Interpellation von Nationalrat Zanetti (sp, SO) (01.3519) zusätzliche Mindereinnahmen bei ihrem Anteil an der direkten Bundessteuer von CHF 65 Mio. (der Vorschlag des Bundesrates sah einen Ausfall von CHF 35 Mio. vor). Dazu kommen noch nicht bezifferbare, aber erhebliche Mindererträge bei den Staats- und Gemeindesteuern. In ihren ersten Beschlüssen korrigierte die WAK des Ständerats die Entscheide des Nationalrats wieder nach unten und sah geringere Einnahmeausfälle vor.<sup>23</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 02.12.2002  
MAGDALENA BERNATH

In der Herbstsession **lehnte der Ständerat einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung ab** und schuf damit eine gewichtige Differenz zum Nationalrat. In der Eintretensdebatte beantragte Kommissionsprecher Schiesser (fdp, GL), die Eigenmietwertbesteuerung nicht abzuschaffen und damit auf einen Systemwechsel zu verzichten. Stattdessen solle die Eigenmietwertbesteuerung im Rahmen der geltenden Ordnung optimiert werden. Konkret beantragte er eine Reduktion des Eigenmietwerts auf 60 Prozent des Marktwerts, eine griffige Härtefallregelung und die Einführung eines Bausparmodells. Der vom Nationalrat im Vorjahr beschlossene Systemwechsel löse zwar das Problem der gerechten Festlegung des Eigenmietwerts, und das Schuldenmachen werde nicht mehr belohnt, doch erfordere er für Ersterwerber Abfederungen, die vermutlich mehr kosteten, als vom Bundesrat veranschlagt. Deshalb sei die geltende Ordnung mit der Möglichkeit des unbegrenzten Abzugs der Schuldzinsen und der Unterhaltskosten einem Systemwechsel vorzuziehen. Leuenberger (sp, SO) plädierte für Nichteintreten, da die zusätzlichen Steuererleichterungen – nach den Entlastungen bei der Familienbesteuerung – für den Bund nicht finanzierbar seien. Namens der CVP-Fraktion forderte David (cvp, SG) sowohl eine steuerliche Entlastung der Familien als auch eine Entlastung des Wohneigentums und damit einen Systemwechsel. Bundesrat Villiger hielt einen Systemwechsel nicht für zwingend, doch sei das heutige System nicht gerecht, weil es Begüterte, wenn sie die Abzugsmöglichkeiten geschickt nutzten, deutlich bevorzuge. Der Rat trat auf die Vorlage ein und lehnte mit 23 zu 13 Stimmen den Antrag David und damit den Systemwechsel ab. In der Detailberatung folgte die kleine Kammer grossmehrheitlich den Anträgen ihrer WAK: Sie beschloss eine Reduktion des Eigenmietwerts auf 60 Prozent des Marktmietwerts und lehnte einen Antrag Plattner (sp, BS) und die Empfehlung des Bundesrats, der nur auf zwei Drittel des Marktwerts hinuntergehen wollte, ab. Anschliessend setzte sich eine Minderheit Dettling (fdp, SZ) durch, die in Härtefällen den Eigenmietwert bis zur Hälfte herabsetzen wollte – die Kommissionsmehrheit hatte nur bis zu zwei Drittel zugestehen wollen. Die maximale Höhe der abziehbaren Schuldzinsen wurde unverändert aus der alten Regelung übernommen (Vermögensertrag plus CHF 50'000). Beim Bausparen folgte die kleine Kammer dem Vorschlag des Bundesrats und lehnte das basellandschaftliche Modell, das der Nationalrat favorisiert hatte, ab. Zusätzlich wurde die Behandlungsfrist der Parlamentarischen Initiativen Bisig (99.413), Büttiker (99.412) und Maissen (98.458) um zwei Jahre verlängert. In der Wintersession hielt der Nationalrat auf Antrag seiner Kommission gegen die Stimmen der FDP und der SVP an der **Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung** fest. Gegen die Stimmen der Grünen und der SP bekräftigte er auch seinen Entscheid für das basellandschaftliche Modell des Bausparens.<sup>24</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 20.06.2003  
MAGDALENA BERNATH

Im Frühjahr hielt der Ständerat bei der Wohneigentumsbesteuerung an seiner Absicht fest, den Eigenmietwert auf 60 Prozent des Marktwerts zu reduzieren; der Nationalrat hingegen beharrte auf der Aufhebung der Eigentumsbesteuerung. In der letzten Runde des **Differenzbereinigungsverfahrens** schloss sich die kleine Kammer mit 23 zu 20 Stimmen der Version des Nationalrats an und entschied sich **für den Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung**; die Mehrheit des Ständerates hatte das Risiko einer Nulllösung bei der Einigungskonferenz oder eines Scheiterns des ganzen Steuerpakets nicht eingehen wollen. Der anschliessende Ordnungsantrag von Kommissionspräsident Schiesser (fdp, GL), das Geschäft nach diesem Grundsatzentscheid an die Kommission (EKW) zurückzuweisen, um die finanzpolitischen Auswirkungen zu überprüfen, wurde knapp abgelehnt. Bei den Liegenschaftskosten schloss sich die kleine Kammer der nationalrätlichen Variante an und nahm im Vergleich zum Bundesrat zusätzliche Steuerausfälle von CHF 70 Mio. in Kauf. Beim Schuldzinsabzug folgte sie der Vorlage des Bundesrats, ebenfalls beim Bausparen, wo sie sich, mit Stichentscheid des Präsidenten, für das Modell im Rahmen der Säule 3a aussprach – der Nationalrat hatte das basellandschaftliche Modell vorgezogen.<sup>25</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 20.06.2003  
MAGDALENA BERNATH

In der **Einigungskonferenz** setzten sich die nationalrätlichen Positionen durch: Schuldenabzüge für Ersterwerbende von CHF 7'500 für Einzelpersonen resp. CHF 15'000 für Ehepaare, Bausparen **nach dem basellandschaftlichen Modell sowie Inkrafttreten des Systemwechsels auf 2008**. Im Nationalrat plädierte SP-Fraktionschefin Fässler (SG) vergeblich für die Ablehnung des Antrags der Einigungskonferenz. Das Steuerpaket habe Entlastungen für Familien mit Kindern versprochen. Die Steuererleichterungen von CHF 1.2 Mrd. kämen jedoch zu zwei Dritteln jenen rund 10 Prozent der Haushalte zugute, die über mehr als CHF 100'000 steuerbares Einkommen verfügen, also genau jenen Personen, die nicht darauf angewiesen seien. Finanzminister Villiger hielt fest, dass der Bundesrat den Systemwechsel weg vom Eigenmietwert befürwortet habe. Die zusätzlichen Abzugsmöglichkeiten seien aber finanzpolitisch übertrieben und von der Steuergerechtigkeit her fragwürdig. Diesen Teil des Steuerpakets könne der Bundesrat nicht mittragen. Beide Räte nahmen den Antrag der Einigungskonferenz an. Das Steuerpaket passierte die Schlussabstimmung im Nationalrat mit 97 zu 69 Stimmen (gegen die Voten von SP, Grünen und EVP), der Ständerat verabschiedete die Vorlage unter Namensaufruf mit 30 zu 13 Stimmen und 2 Enthaltungen.<sup>26</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 28.10.2003  
MAGDALENA BERNATH

Der Schweizerische Hauseigentümergebund (HEV) zeigte sich über **das Ja des Parlaments zum Steuerpaket befriedigt** und sistierte die geplante Lancierung eigener Volksinitiativen im Bereich des Bausparens und der Eigenmietwertbesteuerung. Die **kantonalen Finanzdirektoren (FDK) hingegen lehnten die Steuerreform ab**. Einen reinen Systemwechsel hätten sie unterstützt, nicht jedoch das nun vorliegende Modell, das trotz Abschaffung des Eigenmietwerts weiterhin grosszügige Abzüge für Unterhaltskosten und Schuldzinsen erlaubt. Die entsprechenden Steuerausfälle seien für die Kantone nicht tragbar. In der Folge reichten die Regierungen resp. Parlamente von Bern, Graubünden, Solothurn, Basel-Stadt, Glarus, Jura, Schaffhausen, Wallis, Obwalden, Sankt Gallen und Waadt **erstmalig in der Geschichte des Bundesstaates ein Kantonsreferendum** ein. Da das Zustandekommen des Kantonsreferendums bis im September unklar war, reichte ein links-grünes Komitee ebenfalls das Referendum gegen das Steuerpaket ein.<sup>27</sup>

## HEV droht mit der Lancierung von Volksinitiativen (2002)

### Wohnungsbau und -eigentum

VOLKSINITIATIVE  
DATUM: 01.07.2002  
MAGDALENA BERNATH

Um Druck auf die parlamentarischen Beratungen zu machen, gab der **Schweizerische Hauseigentümergebund (SHEV) im Sommer bekannt, er plane die Lancierung zweier Volksinitiativen**: Die eine verlange ein Bausparmodell à la Baselland, die andere solle den Hausbesitzern spürbare steuerliche Erleichterungen bringen. Den definitiven Entscheid über die Initiativen wolle der Verband nächsten Frühling fällen, wenn feststünde, inwieweit seine Forderungen im «Steuerpaket 2001» berücksichtigt worden sind.<sup>28</sup>

# Empfehlung an den Bundesrat, das Steuerpaket aktiv zu unterstützen (03.3516)

## Wohnungsbau und -eigentum

INTERPELLATION / ANFRAGE  
DATUM: 08.12.2003  
MAGDALENA BERNATH

Als Reaktion auf die Vorbehalte des Bundesrats zum Steuerpaket wegen der Wohneigentumsbesteuerung überwies der Ständerat gegen den Antrag der Regierung eine Empfehlung von Helen Leumann (fdp, LU). Diese forderte den Bundesrat auf, das **Steuerpaket in der bevorstehenden Volksabstimmung aktiv zu unterstützen**, namentlich im Bundesbüchlein. In seiner Stellungnahme betonte der Bundesrat, er halte die Beschlüsse des Parlaments zur Wohneigentumsbesteuerung, die bei den Abzügen für Unterhaltskosten und für Schuldzinsen zulasten der Steuereinnahmen weit über die Anträge des Bundesrates hinausgegangen seien, verfassungsrechtlich, finanzpolitisch sowie aus föderalistischer Sicht für äusserst problematisch. Da das Parlament gegen den Antrag des Bundesrates zudem die drei einzelnen Vorlagen des Steuerpakets miteinander verknüpft habe, sei eine differenziertere Haltung weder für den Bundesrat noch für das Volk möglich. In den Abstimmungserläuterungen werde der Bundesrat den Standpunkt des Parlamentes objektiv und vollständig zum Ausdruck bringen und die Annahme der Vorlage beantragen, aber gleichzeitig auf seine divergierende Meinung in Bezug auf die den Systemwechsel flankierenden Massnahmen bei der Wohneigentumsbesteuerung hinweisen. Dasselbe Anliegen verfolgte auch das gleich lautende Postulat von Nationalrat Hegetschweiler (fdp, ZH; Po. 03.3563).<sup>29</sup>

## Änderung der Inkraftsetzung (BRG 03.063)

### Direkte Steuern

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 19.12.2003  
MAGDALENA BERNATH

Als bekannt wurde, dass das Referendum gegen das Steuerpaket zustande gekommen war, die Volksabstimmung darüber aber voraussichtlich erst im Frühjahr 2004 stattfinden wird, beschloss das Parlament auf Antrag des Bundesrates, die Änderungen im Bereich der Ehe- und Familienbesteuerung sowie der Stempelabgaben nicht am 1. Januar 2004, sondern erst am 1. Januar 2005 in Kraft zu setzen (die Wohneigentumsbesteuerung ist davon nicht betroffen, da die neuen Regelungen erst ab 2008 rechtskräftig werden). Eine rückwirkende **Inkraftsetzung** im Falle einer Annahme der Vorlage in der Abstimmung hätte erhebliche praktische Probleme für Steuerzahler und Steuerbehörden geschaffen.<sup>30</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 16.05.2004  
MAGDALENA BERNATH

Bei einer **hohen Stimmbeteiligung von 50.8%** verwarf das Volk das Steuerpaket mit **65.9% Nein- Stimmen**. Lediglich in den drei Bezirken Meilen (ZH), Höfe (SZ) und Rheintal (SG) waren Ja-Mehrheiten zustande gekommen. Gemäss der Vox-Analyse lehnten Frauen, die städtische Bevölkerung und Personen mit niedrigem Einkommen die Vorlage noch deutlicher ab als Männer, die Landbevölkerung und Personen mit höherem Haushaltseinkommen. Obwohl die Wohneigentümer weniger negativ eingestellt waren, stimmten auch sie mehrheitlich dagegen. Ausschlaggebend für das Stimmverhalten waren die Parteiverbundenheit und die Einstufung auf der Links-Rechts-Achse: Unter den Befragten, welche Sympathien für die SVP bekundeten, nahmen 52 Prozent, bei der FDP 58 Prozent das Steuerpaket an, bei der SP stiess es auf massive Ablehnung (17% Ja). Ein differenzierteres Bild zeigte sich bei der CVP, wo lediglich 31 Prozent der Befragten, die der CVP nahe standen, das Steuerpaket gemäss der nationalen Parteiparole annahmen (9 kantonale Sektionen hatten die Nein-Parole herausgegeben). Diese Tendenz zur Polarisierung zwischen den Parteien bestätigte sich durch die Positionierung der Befragten auf einer Links-Rechts-Achse: Je weiter links sich die Befragten auf der Achse einstuften, desto stärker fiel die Ablehnung des Steuerpakets aus, je weiter rechts die Einstufung, desto stärker die Zustimmung. Aus der Untersuchung der Stimmotive ging hervor, dass nach Auffassung der Gegnerinnen und Gegner das Steuerpaket zu stark den gut Verdienenden zugute kam und zu viele unterschiedliche Massnahmen enthielt.

### Abstimmung vom 16. Mai 2004

Beteiligung: 51%

Ja: 812'475 (34.1%)  
Nein: 1'585'910 (65.9%)

Parolen:

- Ja: CVP (9\*), FDP (1\*), SVP (1\*), LP, EDU, FP, Lega; economiesuisse, SGV, ZSA, Hauseigentümergeverband, Gemeindeverband.
- Nein: SP, GP, CSP, EVP, PdA, SD; SGB, Travail.Suisse, Mieterverband, Städteverband, Konferenz der kantonalen Finanzdirektoren.
- Stimmfreigabe: SBV

\* In Klammer Anzahl abweichender Kantonalsektionen

Da das Steuerpaket in der Volksabstimmung gescheitert war, verlängerte der Ständerat die Frist zur Behandlung der Wohneigentumsförderung Maissen (cvp, GR; Pa.lv. 98.458), zum Bausparen Büttiker (fdp, SO; Pa.lv. 99.412) und zur Besteuerung des Eigenmietwerts Bisig (fdp, SZ; Pa.lv. 99.413) um zwei Jahre. Zum Bausparen nach dem basellandschaftlichen Modell siehe auch die Antwort des BR auf die Anfrage Baader (svp, BL; A 04.1087).<sup>31</sup>

## Parlamentarische Initiative zur Abschaffung des Eigenmietwerts und der Zinskostenabzüge (Pa.lv. 04.436)

### Wohnungsbau und -eigentum

PARLAMANTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 10.05.2006  
MAGDALENA BERNATH

Der Nationalrat lehnte eine parlamentarische Initiative Aeschbacher (evp, ZH) im Vorprüfungsverfahren ab, welche sowohl **Eigenmietwert als auch Zinskostenabzüge** abschaffen wollte. Der Vorstoss fördere das Wohneigentum nicht, da die zusätzliche steuerliche Belastung, welche die im Begehren vorgesehene vollständige Aufhebung der Abzugsmöglichkeiten für Schuldzinsen und Unterhaltskosten mit sich brächte, den Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung bei weitem nicht ausgleiche.<sup>32</sup>

## Suppression de l'imposition de la valeur locative du logement habité par son propriétaire (Mo. 05.3864)

### Wohnungsbau und -eigentum

MOTION  
DATUM: 20.06.2006  
MAGDALENA BERNATH

Gegen den Antrag des Bundesrats überwies die kleine Kammer mit 20 zu 18 Stimmen eine Motion Kuprecht (svp, SZ), welche die **Eigenmietwertbesteuerung von selbst genutztem Wohnraum aufheben will**. Schuldzinsen und Unterhaltsarbeiten sollen jedoch in beschränktem Ausmass abzugsberechtigt bleiben, damit ältere Wohneigentümer weiterhin ihre Liegenschaft bewohnen können. Die Besteuerung des Eigenmietwerts stehe der Abtragung von Schulden entgegen, da die Reduktion des Schuldzinsabzuges automatisch einen höheren Steuerbetrag auslöst. Der Bundesrat teilte die Auffassung, dass dem Wohneigentum für die Altersvorsorge eine wichtige Bedeutung zukomme. Daher sei es zulässig, den Eigenmietwert tiefer anzusetzen als den Mietzins für ein vergleichbares Objekt. Zu tiefe Eigenmietwerte benachteiligten jedoch die Mieter. Betreffend Wohneigentumsbesteuerung wurden zwei parlamentarische Initiativen Maissen (cvp, GR) und Bisig (fpd, SZ) und eine Motion der FDP-Fraktion abgeschrieben resp. abgelehnt.<sup>33</sup>

MOTION  
DATUM: 01.10.2007  
NICOLAS FREYMOND

À la suite du Conseil des Etats, le Conseil national a décidé, par 82 voix contre 68, de transmettre au Conseil fédéral la motion Kuprecht (udc, SZ) en faveur de la **suppression de l'imposition de la valeur locative du logement habité par son propriétaire**. Bien que maintenues, les déductions des intérêts hypothécaires et des frais d'entretien verront leur niveau baisser. La gauche s'est vainement opposée à cette mesure en dénonçant le privilège ainsi accordé aux propriétaires par rapport aux locataires. La Chambre basse a par contre rejeté, par 108 voix contre 68, une motion Fässler-Osterwalder (ps, SG; Mo.



05.3557) visant à remplacer les déductions forfaitaires pour les frais d'entretiens d'immeubles par une déduction selon les frais effectifs et à introduire un plafond pour ce type de déductions. Le Conseil national a également rejeté, par 114 voix contre 64, un postulat Leutenegger Oberholzer (ps, BL; Po. 05.3663) demandant au Conseil fédéral de présenter un rapport sur les taux cantonaux d'imposition de la valeur locative et de proposer des mesures législatives pour réduire les disparités constatées.<sup>34</sup>

## HEV reicht 2009 Zwillingsinitiativen zur Wohneigentumsförderung ein

### Wohnungsbau und -eigentum

VOLKSINITIATIVE  
DATUM: 08.08.2007  
NICOLAS FREYMOND

En août de l'année sous revue, l'**Association suisse des propriétaires (HEV) a lancé la récolte de signatures pour ses «initiatives jumelles»** en faveur respectivement de l'introduction d'une épargne-logement fiscalement déductible et de la suppression de l'imposition sur la valeur locative du logement habité par son propriétaire.<sup>35</sup>

VOLKSINITIATIVE  
DATUM: 23.01.2009  
MARLÈNE GERBER

Am 23. Januar reichte der Hauseigentümergebund (HEV) bei der Bundeskanzlei die sogenannten **Zwillingsinitiativen zur Wohneigentumsförderung** ein. Die Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter», welche eine fakultative Befreiung von der Eigenmietwertbesteuerung für Rentnerinnen und Rentner fordert, kam mit 111'861 gültigen Unterschriften zustande. Ebenfalls mit 120'460 gültigen Unterschriften erfolgreich eingereicht wurde die zweite Initiative des HEV, welche die Förderung des Grundeigentums mittels Steuerbefreiung des Bausparens bezwecken will.<sup>36</sup>

## Volksinitiative „Sicheres Wohnen im Alter“ (BRG 10.060)

### Raumplanung und Wohnungswesen

VOLKSINITIATIVE  
DATUM: 17.03.2009  
HANS HIRTER

Der **Hauseigentümergebund** reichte zu Jahresbeginn **zwei Volksinitiativen für eine steuerliche Besserstellung** von Haus- und Wohnungsbesitzern ein. Die eine verlangt, dass Personen im Rentenalter wahlweise keinen Eigenmietwert für selbstgenutztes Wohneigentum mehr versteuern müssen (und als Gegenleistung die Schuldzinsen nicht mehr vom steuerbaren Einkommen in Abzug bringen können). Die andere will das Bausparen steuerlich begünstigen (BRG 09.074).<sup>37</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 17.11.2009  
MARLÈNE GERBER

Der Bundesrat sprach sich im Juni ebenfalls gegen die zweite Volksinitiative des HEV aus, welche für Personen **im Rentenalter eine fakultative Befreiung von der Eigenmietwertbesteuerung** bei selbstgenutztem Wohneigentum fordert. Der Bundesrat lehnte eine Ungleichbehandlung gegenüber Wohneigentümern im arbeitsfähigen Alter und Mietern ab und befürchtete mit der vorgeschlagenen Regelung zusätzlich eine Komplizierung des Steuerrechts. Er beschloss jedoch, der Initiative einen indirekten Gegenvorschlag vorzulegen, welcher die Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung für alle Wohneigentümer verlangt und im Gegenzug die bisherigen steuerlichen Abzugsmöglichkeiten abschaffen will. Ausschliesslich folgende zwei Ausnahmen wären noch immer zulässig: Ein zeitlich und betragsmässig beschränkter Hypothekarzinsabzug und ein Abzug der Kosten von besonders wirkungsvollen Energie- und Umweltschutzmassnahmen. Zusätzlich schlug der Bundesrat eine Sondersteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften vor, um in Kantonen mit grossem Zweitwohnungsbestand die durch Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung bedingten Steuerausfälle zu kompensieren. Die Bemessungsgrundlage einer solchen Steuer wäre die Vermögenssteuer vor Abzug der Schulden. Die Vernehmlassung des bundesrätlichen Entwurfes wurde Anfangs November eröffnet. Während der Vernehmlassung soll ein externes Rechtsgutachten zudem die Verfassungsmässigkeit einer allfälligen Zweitliegenschaftssteuer beurteilen.<sup>38</sup>

Im März präsentierte das Eidgenössische Finanzdepartement (EFD) die Vernehmlassungsergebnisse zum **indirekten Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter»**. Im Vorjahr sprach sich der Bundesrat bereits aus mehreren Gründen gegen die Initiative des Hauseigentümergebietes (HEV) aus, welche Wohneigentumsförderung für Rentnerinnen und Rentner durch eine fakultative Befreiung von der Eigenmietwertbesteuerung fordert. Bei Inanspruchnahme sollten im Gegenzug die mit dem Wohneigentum verbundenen Schuldzinsen nicht mehr als Abzug geltend gemacht werden können. Der Gegenvorschlag des Bundesrates wurde in der Vernehmlassung insbesondere von den Kantonen grossmehrheitlich abgelehnt. Die vorgeschlagene generelle Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung stiess auf Kritik und wurde nicht als geeignetes Förderinstrument für Neuerwerber und junge Familien anerkannt. Ebenfalls nicht honoriert wurden die vorgesehenen Ausnahmen zur Berechtigung von Schuldzinsabzug; diese verstiesse gegen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Mit Ausnahme der Zweitliegenschaftssteuer hielt der Bundesrat jedoch an all seinen Eckwerten fest. So blieb er bei der generellen Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für alle Wohneigentümer, wobei im Gegenzug keine Abzüge für Hypothekarzins und Unterhaltskosten mehr zulässig wären. Eine Ausnahme schaffte er für Ersterwerber und für Vermieter. Letztere könnten Schuldzinsen weiterhin bis zu 80 Prozent abziehen, sofern sie einen steuerbaren Vermögensertrag generieren. Diesen Zusatz fügte der Bundesrat nachträglich ein, da ein generelles Verbot für Schuldzinsabzüge, wie er es in einem Zwischenentscheid im Sinne hatte, zu einer Ungleichbehandlung von privaten und institutionellen Vermietern führen würde, da nur Erstere vom Verbot betroffen wären. Des Weiteren soll es möglich sein, Auslagen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen abzuziehen. Laut dem Bundesrat würde dies im betreffenden Bereich eine erhebliche Vereinfachung des Steuersystems nach sich ziehen.<sup>39</sup>

Im Berichtsjahr behandelten die beiden Räte die **Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter»** sowie den indirekten Gegenentwurf, welcher der Bundesrat dem Parlament in Form eines **Bundesgesetzes über die Besteuerung des privaten Wohneigentums** präsentierte. Die Volksinitiative des Hauseigentümergebietes (HEV) fordert für Personen im Rentenalter eine fakultative Befreiung von der Besteuerung des Eigenmietwertes. Der im Vorjahr vom Bundesrat erarbeitete Gegenentwurf sieht im Gegenzug eine generelle Abschaffung des Eigenmietwerts für alle Personen mit selbstgenutztem Wohneigentum vor. In der Frühjahrsession präsentierte die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-SR) ihrem Rat eine überarbeitete Version des bundesrätlichen Entwurfes. Ende 2010 hatte die WAK-SR nach Anhörung des HEV und der Finanzdirektorenkonferenz ohne Gegenstimme beschlossen, nicht auf den ursprünglichen Entwurf des Bundesrates einzugehen. Laut Kommissionsprecher Rolf Schweizer (fdp, ZG) würde der nun präsentierte, überarbeitete Entwurf eine optimale Lösung bieten. Er ermögliche ausserdem eine angemessene Lösung für Zweitliegenschaften. Mit der Schaffung einer verfassungsrechtlichen Grundlage sollen Kantone und Gemeinden berechtigt werden, eine Kostenanlastungssteuer in Form einer Objektsteuer zu erheben, wodurch bei Abschaffung des Eigenmietwertes ausfallende Steuereinnahmen kompensiert werden könnten. Eine liberal-linke Kommissionsminderheit beantragte erfolglos Nichteintreten auf die Vorlage. Sie argumentierte, dass der Gegenentwurf nicht zu einer Vereinfachung des Steuersystems führen würde. In der Detailberatung umstritten war die Frage, ob Investitionskosten für energetische Sanierungsmassnahmen und denkmalpflegerische Arbeiten von der Bundessteuer abzugsberechtigt sein sollten. Hier setzte sich die Kommissionsminderheit durch, welche sich wie der Bundesrat für die Abzugsberechtigung aussprach.

Der Ständerat beschloss zudem auf Anraten seiner Kommission mit deutlichem Mehr die Erhöhung des möglichen Schuldzinsabzugs für Neuerwerbende auf CHF 12'000 pro Ehepaar, resp. auf CHF 6'000 für Alleinstehende, im ersten Steuerjahr mit einer Verminderung der Abzugsmöglichkeiten um jährlich fünf Prozentpunkte, was die Neuerwerbenden für eine Dauer von 20 Jahren abzugsberechtigt machen würde. Der Bundesrat hatte in seinem Entwurf einen leicht tieferen Abzug empfohlen, welcher des Weiteren nur für zehn Jahre geltend gemacht werden könnte. In der Schlussabstimmung wurde dem indirekten Gegenvorschlag mit 17 zu 12 Stimmen bei drei Enthaltungen zugestimmt. Beinahe einstimmig folgte der Ständerat im Folgenden dem Bundesrat und empfahl die Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» zur Ablehnung. Es sei nicht einzusehen, wieso in der Schweiz zwei Klassen von Steuerpflichtigen geschaffen werden sollten, liess Kommissionsprecher Schweizer (fdp, ZG) verlauten. Ähnlich argumentierte Hildegard Fässler-Osterwald (sp, SG) für die

knappe Kommissionsmehrheit im Nationalrat. Hier lag jedoch ein bürgerlicher Minderheitsantrag zur Annahme des Volksbegehrens vor, welcher durch Georges Theiler (fdp, LU), Mitglied des Initiativkomitees, vertreten wurde. Der Eigenmietwert sei eine staatliche Aufforderung zum Schuldenmachen und wirke sich insbesondere für ältere Menschen, die ihre Hypotheken bereits teilweise oder sogar ganz amortisiert haben, negativ aus.

Dank einer Mehrheit der CVP/EVP/glp-Fraktion gelang den Bürgerlichen mit 97 zu 72 Stimmen eine positive Empfehlung zur Volksinitiative. In Sachen indirekter Gegenvorschlag sprach sich die WAK-NR mit 14 zu 10 Stimmen für Nichteintreten aus. Ausschlaggebend war die Befürchtung, dass der indirekte Gegenvorschlag zu einer verschärften Ungleichbehandlung von Mietern und Wohneigentümern führen würde. Ebenso erachtete die WAK-NR den vehementen Widerstand der Kantone, welcher auf den ständerätlichen, positiven Entscheid zum indirekten Gegenvorschlag folgte, als Grund, diesem die Zustimmung zu verweigern. In dieser Sache folgte der Nationalrat der Kommissionsmehrheit nun deutlich; Nichteintreten wurde mit 114 zu 58 Stimmen beschlossen. Für Eintreten sprachen sich je ungefähr die Hälfte der FDP und der CVP aus. Dabei wurden sie durch eine Minderheit der SVP und einer Mehrheit der Grünen unterstützt.

Im Winter gingen die **Vorlagen zur Differenzbereinigung zurück an den Ständerat**. Nach kurzer Diskussion beschloss dieser erneut mit deutlichem Mehr von 35 zu 5 Stimmen, die Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» zur Ablehnung zu empfehlen. Dies geschah auf grossmehrheitliche Empfehlung seiner Kommission. Diese empfahl ihrem Rat auch erneut, auf den Gegenvorschlag einzutreten; dieses Mal jedoch nur knapp und dank Stichentscheid des Kommissionspräsidenten. Der neu gewählte Ständerat sprach sich jedoch in der Folge mit 23 zu 17 Stimmen gegen diese Empfehlung und somit auch gegen den ständerätlichen Entscheid aus der ersten Beratung aus. Nach bereits erfolgtem Nichteintretensentscheid der grossen Kammer bedeutete dies das **Scheitern des indirekten Gegenvorschlags**.<sup>40</sup>

**VOLKSINITIATIVE**  
DATUM: 23.09.2012  
MARLÈNE GERBER

Am 23. September kam mit der **Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter»** bereits das dritte Volksanliegen zur Wohneigentumsförderung im Jahr 2012 zur Abstimmung. Das Volksanliegen des HEV verlangte die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für Hausbesitzer im Rentenalter. Bundesrat und Parlament beantragten Ablehnung der Vorlage. Während der Nationalrat im Vorjahr entgegen Ständerat und Bundesrat noch auf Annahme plädiert hatte, führte ein Umschwenken der BDP- und CVP/EVP-Fraktion in der neu gewählten grossen Kammer im Berichtsjahr zum Einlenken. Unter den Verbänden kämpfte der Hauseigentümerverband allein auf weiter Flur für das Anliegen und erhielt von Seiten der Parteien lediglich Unterstützung von der SVP. Die FDP, deren Fraktion sich im Nationalrat noch für die Initiative ausgesprochen hatte, beschloss an ihrer Delegiertenversammlung die Nein-Parole. Ausschlaggebend für diese Wende sei unter anderem die herbe Abstimmungsniederlage der HEV-Bausparinitiative vom 17. Juni, liess Parteipräsident Philipp Müller verlauten. Zahlreiche Rückmeldungen von Parteianhängern hätten die FDP für deren positive Haltung zum Bausparen kritisiert. Es habe sich gezeigt, dass Regelungen, von denen ausschliesslich eine bestimmte Personengruppe profitieren könne, von der Parteibasis als unliberal erachtet werden. Hingegen stellten sich einige kantonalen Sektionen der CVP und FDP sowie eine BDP-Sektion gegen ihre Mutterparteien und empfahlen den Bürgern ein Ja. Bei einer Stimmbeteiligung von 41.5 Prozent lehnte das Schweizer Volk die Initiative dann mit einem Ja-Anteil von 47.4 Prozent und der Zustimmung durch 9 1/2 Stände ab. Unterstützung fand das Anliegen insbesondere in der Ostschweiz, sowie in den Kantonen Solothurn, Genf und Tessin. Hans Egloff, Präsident des HEV, wertete dieses Ergebnis als «Riesenerfolg», wenn man berücksichtige, dass die eidgenössische Hauseigentümerquote nur 39 Prozent betrage. Das Abstimmungsergebnis liess von verschiedenster Seite die Forderung nach einer generellen Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung aufkommen. Während sich der Mieterverband und die Grüne Fraktion für einen reinen Systemwechsel aussprachen, was zusätzlich die Aufhebung der bestehenden steuerlichen Abzugsmöglichkeiten bedeuten würde, favorisierten der HEV und die FDP einen Systemwechsel unter Beibehaltung bestimmter Abzugsmöglichkeiten. Bereits in der Folgeweche wurden verschiedenste Vorstösse mit Vorschlägen zum Systemwechsel eingereicht. Die parlamentarische Behandlung dieser Anliegen stand im Berichtsjahr noch aus.

#### **Abstimmung vom 23. September 2012**

Beteiligung: 41.5%  
Ja: 1'014'016 (47.4%) / 9 1/2 Stände  
Nein: 1'125'495 (52,6%) / 11 5/2 Stände

Parolen:

– Ja: SVP; HEV, SGV.

– Nein: BDP (1\*), CVP (2\*), CSP, EVP, FDP (4\*), Grüne, GLP, SP; SGB, Travail.Suisse.

\* In Klammer Anzahl abweichender Kantonalsektionen <sup>41</sup>

#### STUDIEN / STATISTIKEN

DATUM: 11.11.2012  
MARLÈNE GERBER

Die **VOX-Analyse** zum Anliegen des HEV ergab, dass sich das links-grüne Lager am parteikonformsten verhielt: 73 Prozent der SP-Anhängerschaft folgten der Empfehlung ihrer Partei, bei den Grünen waren es deren 71 Prozent. Während immerhin noch 66 Prozent der SVP-Sympathisanten im Sinne ihrer Partei stimmten, zeigten sich die Anhängerschaft der CVP und FDP höchst gespalten. Weiter nahmen Wohneigentümer mit 55 Prozent deutlich häufiger an der Abstimmung teil als Mieter (31%). Die Zustimmung unter den Wohneigentümern hielt sich mit ebenfalls 55 Prozent jedoch in Grenzen. Dagegen unterstützten immerhin 37 Prozent der Mieter das Anliegen zur Wohneigentumsförderung. Eine Aufschlüsselung nach Alter zeigt jedoch, dass Wohneigentümer im Rentenalter der Initiative signifikant häufiger zustimmten. Als nicht ausschlaggebend für den Stimmentscheid erwies sich das Haushaltseinkommen. Laut VOX-Analyse war der entscheidende Faktor die persönliche Bedeutung, welche die Stimmenden dem Abstimmungsgegenstand beimassen. Im Vergleich zu den anderen beiden Abstimmungen vom 23. September (Passivrauchschutz und Jugendmusikförderung), fiel den Stimmenden der Entscheid zur Eigenmietwertbesteuerung schwer. Indiz dafür war, dass bei 51 Prozent der Stimmenden die Meinungsbildung innerhalb der letzten beiden Wochen vor Abstimmungstermin stattfand. Die Argumente, dass Personen im Rentenalter sich den Erhalt des Eigenheims mit bestehender Regelung nicht mehr leisten können, sowie dass ein fiktives Einkommen nicht besteuert werden kann, fanden unter den Befürwortern der Initiative massive Unterstützung (81%, resp. 80%). Im ablehnenden Lager erhielt das Argument, die Initiative führe zu einer Ungleichbehandlung zwischen Erwerbstätigen und Rentnern, resp. Mietern und Eigentümern, mit 68 Prozent am meisten Zustimmung. Weiter unterstützten 54 Prozent der Initiativgegner das Argument, dass die Besteuerung des Eigenmietwertes zu Steuerausfällen führen würde. Noch mehr Initiativbefürworter verwarfen dieses Argument jedoch (68%). Im Weiteren brachten die Befürworter die Präferenz für eine generelle Abschaffung des Eigenmietwertes leicht häufiger als Stimmmotiv ein als die Gegner der Initiative (8% zu 5% Erstnennungen). Ein bundesrätlicher Entwurf in Form eines indirekten Gegenvorschlages, welcher die generelle Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung gefordert hätte, war im Vorjahr durch Nichteintreten in den beiden Parlamentskammern noch erledigt worden. <sup>42</sup>

## Motionen zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung (Mo. 09.3213 und Mo. 09.3215)

### Wohnungsbau und -eigentum

Die **Abschaffung des steuerbaren Eigenmietwertes** verlangen auch die gleichlautenden Motionen Sommaruga (sp, BE, Mo. 09.3213) und Schweiger (fdp, ZG), welche im März im Ständerat eingereicht wurden. Steuerliche Abzüge wären nur noch bei Gebäudesanierungen mit hohem Wirkungsgrad erlaubt und Hypothekarzinsabzüge ausschliesslich im ersten Jahr nach Erwerb des Wohneigentums möglich. Der Bundesrat beantragte im Mai die Annahme der Vorstösse, da sie seinen Vorstellungen eines möglichen Systemwechsels in der Wohneigentumsbesteuerung nahe kommen. Der Ständerat beschloss jedoch, die Vorstösse wegen noch offenen Punkten seiner Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) zur Vorprüfung vorzulegen. <sup>45</sup>

#### MOTION

DATUM: 27.05.2009  
MARLÈNE GERBER

**MOTION**  
DATUM: 14.03.2011  
MARLÈNE GERBER

Die Motion Schweiger (fdp, ZG), die ebenfalls die **Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung** verlangte, wurde vom Ständerat nach dessen anfänglicher Zustimmung zum indirekten Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» abgelehnt und damit erledigt. Die gleichlautende Motion Sommaruga (sp, BE; Mo. 09.3213) wurde wegen Ausscheiden der Motionärin aus dem Rat abgeschrieben.<sup>44</sup>

## Verzicht des Bundesrates auf eine Sondersteuer für Zweitwohnungen

### Bodenrecht

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 23.06.2010  
MARLÈNE GERBER

Nachdem ein externes Rechtsgutachten die Verfassungsmässigkeit der vom Bundesrat vorgeschlagenen **Sondersteuer für Zweitwohnungen** als Kompensationsmechanismus zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung in Frage stellte, beschloss der Bundesrat, in seiner Botschaft zur Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» auf ein solches Instrument zu verzichten.<sup>45</sup>

## Befreiung des Eigenmietwerts von der Einkommenssteuer (Mo. 13.3083)

### Wohnungsbau und -eigentum

**MOTION**  
DATUM: 25.09.2014  
MARLÈNE GERBER

Das knappe Abstimmungsergebnis seiner 2012 an Volk und Ständen gescheiterten Volksinitiative "Sicheres Wohnen im Alter" nahm der Präsident des Hauseigentümergebietes (HEV) und Nationalrat Hans Egloff (svp, ZH) als Anstoss zur Einreichung einer Motion. Das Anliegen, das ein generelles, einmaliges Wahlrecht zur **Befreiung des Eigenmietwerts von der Einkommenssteuer** forderte, nahm die im Abstimmungskampf zur Volksinitiative eingebrachte Kritik auf, welche sich gegen die Privilegierung von Eigentümern im Rentenalter gegenüber anderen Hausbesitzern gerichtet hatte. Wer sein Wahlrecht wahrnehmen und auf die Eigenmietwertbesteuerung verzichten würde, könnte im Gegenzug nicht länger Abzüge für Versicherungsprämien und Verwaltungskosten geltend machen und private Schuldzinsen könnten nur noch bis zur Höhe der steuerbaren Vermögenserträge abgezogen werden. Wie auch gegenüber den meisten anderen im Nachgang zur Volksabstimmung eingereichten Vorstössen mit der Forderung eines Systemwechsels äusserte sich der Bundesrat in seiner Antwort ablehnend zum Anliegen. Die vorgeschlagene Reform zur Wohneigentumsbesteuerung sei weder ausgewogen noch konsistent noch finanziell verkraftbar. Inkonsistent, da Unterhaltskosten weiterhin in Abzug gebracht werden könnten, obwohl der Eigenmietwert nicht länger zu versteuern wäre. Ferner würde eine solche Regelung zur Ungleichbehandlung der Hauseigentümer gegenüber der Mieterschaft führen, da für erstere ein "attraktives Instrument zur Steueroptimierung" geschaffen würde. Und nicht zuletzt hätte eine so ausgestaltete Reform eine zusätzliche finanzielle Belastung der öffentlichen Hand zur Folge; der Bundesrat rechnete mit höheren Ausfällen als die beim Volksanliegen des HEV geschätzten CHF 250 Mio. Anders entschied der Nationalrat: Mit äusserst knappen 93 zu 90 Stimmen bei drei Enthaltungen befürwortete er das Anliegen. Auf Annahme plädierte eine geschlossene SVP-Fraktion, eine beinahe einstimmige FDP-Fraktion sowie eine qualifizierte Minderheit aus Vertretern der CVP und BDP. Im Gegenzug scheiterten drei weitere Motionen zum Thema alle im Nationalrat, namentlich die Anliegen Bäumlé (glp, ZH), Streiff-Feller (evp, BE) sowie eine Motion der Grünen Fraktion, welche alle die generelle Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung bei gleichzeitiger Abschaffung von Steuerabzügen auf selbstgenutztem Wohneigentum forderten. Der Bundesrat hatte lediglich die Motion Streiff-Feller (evp, BE) zur Annahme empfohlen, welche gewisse Steuerabzüge beibehalten wollte.<sup>46</sup>

**MOTION**  
DATUM: 28.02.2017  
MARLÈNE GERBER

In der Frühjahrssession 2017 lehnte der Ständerat eine Motion Egloff (svp, ZH) mit der Forderung nach einem einmaligen und allgemeinen Wahlrecht zur **Befreiung des Eigenmietwerts von der Einkommenssteuer** ab. Die Motion, welche 2014 im Nationalrat noch eine knappe Mehrheit gefunden hatte, stiess auch in der Kantonskammer auf gewichtige Unterstützung: Eine rechtsbürgerliche Kommissionsminderheit setzte sich für die Annahme des Anliegens ein. Seiner Kommissionsmehrheit folgend stemmte sich eine Grossteil der kleinen Kammer hingegen mit 27 zu 16 Stimmen gegen die Motion. Die Kommissionsmehrheit befürchtete zum einen, dass mit dem Vorhaben ein Instrument der Steueroptimierung geschaffen würde und stellte sich zum anderen gegen die Wahlmöglichkeit als solche. Diese sei im Steuerrecht nur "punktuell" vorgesehen. Die Kommissionsminderheit sah dies anders und bezeichnete das Wahlrecht im Steuerrecht – mit Verweis auf die Möglichkeit eines Pauschalabzugs anstelle Angabe der effektiven Kosten sowie auf zahlreiche Wahlmöglichkeiten im Mehrwertsteuergesetz – gar als "recht verbreitet".

Grund für den deutlichen Entscheid im Ständerat mag auch eine parlamentarische Initiative der WAK-SR mit der Forderung nach einem generellen Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung sein, die im Februar 2017 im Zusammenhang mit der Beratung der Motion Egloff lanciert worden war.<sup>47</sup>

## HEV-Petition zur Abschaffung des Eigenmietwertes (Pet. 16.2014)

### Wohnungsbau und -eigentum

**PETITION / EINGABE / BESCHWERDE**  
DATUM: 29.06.2016  
MARLÈNE GERBER

Nach dem Scheitern der Volksinitiative „Sicheres Wohnen im Alter“, die eine Abschaffung des Eigenmietwertes für Personen im Rentenalter gefordert hätte, sowie diversen weiteren vergeblichen Versuchen, einen Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung herbeizuführen, startete der Hauseigentümerverband (HEV) mit der Lancierung einer **Petition zur generellen Abschaffung des Eigenmietwertes** einen erneuten Versuch. Anstelle einer generellen Abschaffung zeigt sich die Petition auch offen gegenüber der Einführung eines Wahlrechts zur Abschaffung, wie dies die zum gegebenen Zeitpunkt noch hängige Motion des HEV-Präsidenten Egloff vorsah. Ende Oktober gab der HEV bekannt, innert vier Monaten über 100'000 Unterschriften gesammelt zu haben. Ziel der Petition ist, den Druck auf den Ständerat zu erhöhen, dessen Beratung der Motion Egloff noch aussteht und dessen WAK die Vorberatung des Geschäfts bereits dreimal vertagt hat. Am 10. November reichte der Verband die Petition erfolgreich ein.<sup>48</sup>

## Motion der RL-Fraktion verlangt Befreiung von Eigenmietwertbesteuerung bei energetischen Sanierungen (Mo. 09.3142)

### Wohnungsbau und -eigentum

**MOTION**  
DATUM: 10.01.2017  
MARLÈNE GERBER

Neben drei weiteren, thematisch verwandten Anliegen – namentlich zwei Ständesinitiativen und einer Motion der WAK-NR – befasste sich die WAK-SR im Januar 2017 mit einer Motion der RL-Fraktion, welche die teilweise und zeitlich beschränkte **Befreiung von der Eigenmietwertbesteuerung im Falle energetischer Sanierungen** verlangt. Das im 2009 eingereichte Anliegen war vor den Beratungen zur Energiestrategie im Sommer 2011 bereits vom Nationalrat angenommen worden. Der Bundesrat hatte sich, mit Berufung auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts, wonach der Eigenmietwert nicht tiefer als 60% einer vergleichbaren Marktmiete ausfallen darf, da eine Gleichbehandlung zwischen Mieterschaft und Eigentümern bei Unterschreitung dieses Grenzwertes nicht mehr länger gegeben wäre, dagegengestemmt. Eine teilweise Befreiung von der Eigenmietwertbesteuerung würde dazu führen, dass Letztere gegenüber der Mieterschaft übermässig begünstigt würden. Aus anderen Gründen empfahl nun die ständerätliche Wirtschaftskommission die Ablehnung des Anliegens: Die WAK-SR beschloss, einstimmig bei einer Enthaltung, die Einreichung einer parlamentarischen Initiative mit der Forderung nach der generellen Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für den Erstwohnsitz (17.400). Aufgrund dessen und in Anbetracht der im Rahmen der Energiestrategie 2050 bereits

beschlossenen steuerlichen Abzugsmöglichkeiten im Falle energetischer Sanierungen empfahl die Kommission der Kantonskammer die Motion einstimmig zur Ablehnung.<sup>49</sup>

## Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (Pa.Iv. 17.400)

### Wohnungsbau und -eigentum

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 02.02.2017  
MARLÈNE GERBER

In Zusammenhang mit der Beratung der Motion Egloff, die ein Wahlrecht bei der Befreiung von der Eigenmietwertbesteuerung fordert, beschloss die WAK-SR im Februar 2017 einstimmig bei einer Enthaltung die Lancierung einer parlamentarischen Initiative mit dem Ziel, einen generellen Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung herbeizuführen. Ein solcher Wechsel sähe die **generelle Abschaffung des Eigenmietwertes für den Hauptwohnsitz** vor, und zwar unter der Voraussetzung, dass der Systemwechsel möglichst haushaltsneutral erfolgen kann, zum Verfassungsziel der Wohneigentumsförderung beiträgt und zu keiner unzulässigen Benachteiligung der Mieterschaft führt.<sup>50</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 16.08.2017  
DIANE PORCELLANA

La Commission de l'économie et des redevances du Conseil national (CER-CN) s'est prononcée à l'unanimité **en faveur d'une modification du système d'imposition de la propriété du logement**. Consciente du risque d'instabilité des marchés financiers, en raison d'une hausse des taux d'intérêts et de l'endettement élevé des ménages privés, elle soutient la proposition de sa consœur de l'autre conseil. La majorité des membres de la commission souhaite, dans un premier temps, soustraire les résidences secondaires à ce changement de système, tout en conservant la possibilité de déduction des coûts immobiliers rattachés au logement occupé par son propriétaire. Elle juge qu'il est encore trop tôt de les supprimer pour laisser place à un système sans imposition de la valeur locative, comme demandé dans l'initiative parlementaire (16.455). La CER-CE doit alors élaborer un projet.<sup>51</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 15.02.2019  
MARLÈNE GERBER

Im Februar 2019 verabschiedete die WAK-SR einen Vorentwurf zur Umsetzung des Systemwechsels in der Wohneigentumsbesteuerung, der mit Folge geben einer eigens ausgearbeiteten parlamentarischen Initiative beschlossen worden war. Um die **Abschaffung des Eigenmietwertes für selbstgenutztes Wohneigentum im Hauptwohnsitz** auf Bundes- und Kantonsebene möglichst haushaltsneutral zu gestalten, schlug die Kommission folgende Massnahmen vor. Erstens dürften für den Hauptwohnsitz in Zukunft keine Kosten für Unterhalt, Instandstellung, Versicherungsprämien oder die Verwaltung durch Dritte mehr als Abzüge geltend gemacht werden. Gleiches soll zweitens auf Bundesebene für bisher mögliche Abzüge für Energiespar- und Umweltmassnahmen sowie für denkmalpflegerische Arbeiten gelten; hier wären die Kantone jedoch frei, ob sie diese Abzüge im Rahmen ihrer kantonalen Steuergesetzgebung nach wie vor zulassen wollen. Drittens sollen die Abzüge für Schuldzinsen geändert werden und nicht zuletzt soll mit der Vorlage ein zeitlich begrenzter Ersterwerberabzug eingeführt werden, um gerade auch jüngeren Leuten den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern.

Bezüglich private Schuldzinsen sieht die aktuelle Gesetzgebung vor, dass diese in der Höhe des Ertrags aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen und weiterer CHF 50'000 abgezogen werden können. Gleich fünf Varianten präsentierte die Kommission zur Änderung der Schuldzinsenabzüge in ihrem Vorentwurf. Neu könnten Zinsen entweder nur noch im Umfang von 100% (Variante 1) oder 80% (Variante 2) der steuerbaren Vermögenserträge (z.B. aus Dividenden, Zinsen oder Mieteinnahmen) abzugsfähig gemacht werden. Oder es könnten – wie dies Variante 4 vorsieht – nur die Zinsen im Umfang der Erträge aus unbeweglichem Vermögen, bzw. auf Immobilien, als Abzugsmöglichkeit erhalten bleiben. Variante 3 entspräche der Variante 4 plus Abzugsmöglichkeiten für weitere CHF 50'000, sofern letztere für «Beteiligungen von mindestens 10 Prozent am Grund- oder Stammkapital einer Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft» (WAK-SR, 15.2.19) eingesetzt wurden, was somit auch Firmenbesitzer steuerlich entlasten würde. Mit Annahme der radikalsten Variante 5 würden die Möglichkeiten für Schuldzinsenabzüge vollständig entfallen.

Von der Vorlage ausgenommen ist die Abschaffung des Eigenmietwertes für Zweitliegenschaften; hier sollen aktuelle Regelungen unverändert bestehen bleiben. Die

Kommission begründete diesen Entscheid zum einen mit den befürchteten hohen Steuerausfällen, die überwiegend Berg- und Randregionen treffen würden, und wies zum anderen auf das «fein austarierte Gleichgewicht» durch den inner- und interkantonalen Finanzausgleich hin, das man nicht gefährden wolle. Nicht zuletzt sei es auch nicht das Ziel, Anreize zu schaffen, die den Erwerb und Bau von Zweitliegenschaften attraktiver machen würden.

In den Medien stiessen die sich konkretisierenden Pläne zur Abschaffung des Eigenmietwertes nach diversen gescheiterten Vorstössen in der Vergangenheit auf einige Resonanz. Einig war man sich in der Berichterstattung zwar bezüglich der Notwendigkeit der Abschaffung des Eigenmietwertes als Besteuerung eines fiktiven Einkommens, sie offenbarte jedoch auch die umstrittenen Punkte der Vorlage, die im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsprozesses noch für einigen Gesprächsstoff sorgen könnten. Als Knackpunkt des Revisionsvorhabens wurde in erster Linie die Frage der Schuldzinsabzüge definiert. Gegenüber der NZZ zeigte sich Hans Egloff (svp, ZH), Nationalrat und Präsident des Hauseigentümergebietes und Urheber zahlreicher Vorhaben zur Abschaffung des Eigenmietwertes, insofern kompromissbereit, als er die Variante 4 als «logisch» bezeichnete, obwohl die ersten drei Varianten für die Eigentümer an sich attraktiver wären. Bereits in der Kommission ebenfalls nicht unumstritten waren auch die geplanten Änderungen im Bereich der Abzüge für energetische Sanierungen, da viele dieser Massnahmen erst kürzlich im Rahmen der Energiestrategie 2050 eingeführt worden waren. In den Medien äusserte sich Nathalie Imboden, die Generalsekretärin des Mieterinnen- und Mieterverbandes, dazu kritisch zu Wort und betitelte die Möglichkeit für unterschiedliche Regelungen auf kantonaler Ebene als «Flickenteppich». Kritisch beurteilte der Verband auch die vom Bund gewählte Berechnungsgrundlage, die auf einem durchschnittlichen Hypothekarzinssatz von 3.5 Prozent basiert. Während die Eigentümer bei einem solchen Szenario mit der neuen Regelung stärker zur Kasse gebeten würden, würden sie bei dem um einiges tiefer liegenden aktuellen Zinsniveau finanziell von der Vorlage profitieren. Man erwarte deshalb mit Spannung die genauen Berechnungen. Offen dürfte ferner auch sein, wie die Kantone den ihnen zugestandenen Spielraum in Bezug auf zulässige Abzüge für Energie- und Umweltmassnahmen auffassen. Sollten solche Abzüge zulässig bleiben, könnte dies für die Kantone einen erhöhten administrativen Aufwand bedeuten, da sie in Zukunft prüfen müssten, ob es sich bei der Sanierungsmassnahme um eine gewöhnliche Unterhaltsarbeit handelt, die nicht mehr länger steuerlich abzugsberechtigt wäre, oder ob diese ökologisch begründet war.

Die WAK-SR wird den Vorentwurf voraussichtlich im März 2019 in die Vernehmlassung geben.<sup>52</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 30.08.2019  
SEAN MÜLLER

Die WAK-SR hat die Ergebnisse ihrer im Frühling 2019 eingeleiteten Vernehmlassung zur Kenntnis genommen. Heute bezahlen Besitzer von Wohneigentum, in dem sie selber wohnen, Einkommensteuern auf einen fiktiven Mietertrag (sog. Eigenmietwert). Die Kommission schlug vor, den **Eigenmietwert für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum** zusammen mit verschiedenen Abzugsmöglichkeiten (z.B. für den Unterhalt oder die Instandstellung) abzuschaffen. Ausserfiskalisch motivierte Abzüge (z.B. für Energiesparen) würden lediglich auf Bundesebene abgeschafft; die Kantone könnten sie weiterhin erlauben. Zweitliegenschaften wären zwar vom Systemwechsel nicht betroffen, doch würden ausserfiskalisch motivierte Abzüge trotzdem nicht mehr erlaubt. Schliesslich sollte auch die Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen mehr oder weniger eingeschränkt werden; hierzu erarbeitete die Kommission fünf Varianten. Als Ausgleich würde ein neuer «Ersterwerberabzug» von CHF 10'000 für Ehepaare (CHF 5'000 CHF Alleinstehende) eingeführt, der aber nach 10 Jahren endet. Insgesamt gingen 110 Stellungnahmen ein. Der kurze Zeit später veröffentlichte Vernehmlassungsbericht zeigt auf, dass 21 Kantone, FDK, SP und die Grünen sowie der Mieterverband und SGB die Vorlage ablehnen. Einzig die Kantone GE, NW, OW, SZ und ZH unterstützen den Systemwechsel, doch auch sie lediglich mit gewichtigen Vorbehalten, allen voran bezüglich Ersterwerberabzugs. Das gleiche gilt für die grundsätzlich befürwortenden Parteien (SVP, FDP, CVP, BDP und Grünliberale). Am positivsten haben Verbände der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer (HEV) und Economiesuisse reagiert. In Anbetracht der zahlreichen umstrittenen Fragen hat die WAK-SR jedoch die Verwaltung damit beauftragt, weitere Abklärungen vorzunehmen. Diese sollen vor allem folgende Punkte betreffen: Zweitliegenschaften, Schuldzinsenabzüge und ausserfiskalisch motivierte Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen.<sup>53</sup>



Diskussionslos verlängerte der Ständerat im Dezember 2019 die Frist für eine Vorlage zur Abschaffung des **Eigenmietwerts für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum**. Jene soll nun bis spätestens Herbst 2021 vorliegen. Die WAK-SR hatte zwar bereits einen Entwurf ausgearbeitet und in die Vernehmlassung geschickt, die im Juli 2019 endete. Da aber insbesondere im Bereich des Schuldzinsenabzugs noch offene Fragen bestünden, wolle die Kommission die Stellungnahme des Bundesrates abwarten, bevor der Entwurf bereinigt werde, sagte Kommissionssprecher Pirmin Bischof (cvp, SO).<sup>54</sup>

Knapp zwei Jahre nachdem die Frist für die parlamentarischen Initiative der WAK-SR betreffend die **Abschaffung des Eigenmietwerts für selbstbewohntes Wohneigentum** verlängert worden war, verabschiedete die Kommission im Frühjahr 2021 diesbezüglich ihren Gesetzesentwurf. Der Entwurf sieht vor, dass die Besteuerung des Eigenmietwertes für Erstliegenschaften sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene aufgehoben wird. Auf Zweitliegenschaften soll der Eigenmietwert wie bis anhin steuerbar bleiben. Damit wollte die Kommission unter anderem verhindern, Anreize für den Bau oder Kauf von Zweitliegenschaften zu kreieren.

Im Gegenzug zur Abschaffung des Eigenmietwertes beim Hauptwohnsitz sollen die Steuerabzüge für Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien sowie die Kosten der Verwaltung durch Dritte auf dieselben Wohnobjekte aufgehoben werden. Die Kommission erachtet die gleichzeitige Abschaffung des Eigenmietwertes und dieser Steuerabzüge als logisch, da sie die erwähnten Kosten als Gewinnungskosten versteht – also Aufwendungen, die untrennbar mit der Erzielung des Einkommens verbunden sind. Der angestrebte Systemwechsel mit einer Defiskalisierung des Wohneigentums müsste laut der Kommission deshalb logischerweise gleichzeitig die Steuerabzüge und den Eigenmietwert abschaffen. Weiter sollen für sämtliche Liegenschaften auf Bundesebene die Steuerabzüge für die Kosten für Energiesparen, Umweltschutz und Rückbau aufgehoben werden, da dies ausserfiskalisch motivierte Abzüge seien. Die Kommission begründet diesen Vorschlag damit, dass diese Abzüge besonders hohe Mitnahmeeffekte hätten, was bedeutet, dass viele Haushalte sich auch ohne die Abzüge für Energiesparmassnahmen entscheiden würden. Zudem profitierten beinahe ausschliesslich die wohlhabenderen Haushalte von den Steuerabzügen, so die Kommission. Statt auf Steueranreize setzen, solle der Bund erwünschte Technologien oder Baumassnahmen direkt subventionieren, was transparenter sei und den einkommensschwächeren Haushalten mehr finanzielle Vorteile bringe. Die Kantone sollen jedoch entscheiden können, ob sie diese Abzüge weiterführen wollen oder nicht – allerdings auch nur, bis die auf 2030 angesetzten Treibhausgas-Ziele im CO<sub>2</sub>-Gesetz erreicht würden. Abzüge für Kosten von denkmalpflegerischen Arbeiten sollen hingegen weiterhin auf Bundes- und Kantonsebene gelten gemacht werden können.

Nicht zuletzt schlägt die Kommission in ihrem Entwurf vor, steuerliche Abzüge für Schuldzinsen komplett abzuschaffen. Die Kommission hatte 2019 noch fünf verschiedene Varianten für die Reform der Schuldzinsabzüge in die Vernehmlassung geschickt. Mit ihrer Entscheidung für die allgemeine Abschaffung entschied sie sich nun für die weitreichendste Lösung. Die WAK-SR will damit laut ihrer Medienmitteilung einen Schritt gegen die hohe Verschuldungsquote von Schweizer Haushalten machen. Im internationalen Vergleich sind Schweizer Haushalte stark verschuldet, wobei ein Grossteil dieser Schulden auf Hypothekarschulden zurückzuführen ist. Mit der Abschaffung der Schuldzinsabzüge liessen sich Verschuldungsanreize abbauen, so die WAK-SR. Eine Ausnahme soll für Ersterwerbende von Wohneigentum gelten, für welche ein befristeter Schuldzinsabzug von maximal CHF 10'000 für Ehepaare und CHF 5'000 für Alleinstehende gelten soll. Damit will die Kommission jungen Menschen den Erwerb von Wohneigentum erleichtern.

Die ersten in den Medien erschienen Reaktionen auf den Kommissionsentwurf fielen eher negativ aus – dies obwohl sich die Kommission nach der kontroversen Aufnahme ihres Vorentwurfs bei den Vernehmlassungsteilnehmenden entschlossen hatte, mit der Ausarbeitung eines Entwurfs zuzuwarten und stattdessen die Verwaltung damit zu beauftragen, bezüglich den umstrittenen Bereichen der Vorlage Zusatzabklärungen durchzuführen. Dennoch wird der aktuelle Entwurf voraussichtlich nicht weniger kontrovers diskutiert werden als der Vorentwurf, den die Kommission 2019 in die Vernehmlassung geschickt hatte. So kritisierte beispielsweise WAK-SR Präsident Christian Levrat (sp, FR), dass die Vorlage weiterhin gewisse Abzüge auf Kantonsebene zulässt, was zu einem neuen Steuerwettbewerb unter den Kantonen führen werde, wie der Tagesanzeiger berichtete. In der gleichen Zeitung bezeichnete der Hauseigentümergebieterverband den allgemeinen Verzicht auf Schuldzinsabzüge als

«verfassungswidrig». Und die NZZ schrieb, dass die Abschaffung der Schuldzinsabzüge einen Bruch mit dem Prinzip der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und deshalb steuertechnisch unlogisch sei.<sup>55</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 31.08.2021  
ELIA HEER

Der Bundesrat äusserte sich gegen Ende August 2021 zur Vorlage bezüglich des **Systemwechsels in der Wohneigentumsbesteuerung**. Er sprach sich grundsätzlich für den angestrebten Systemwechsel aus, stellte jedoch verschiedene **Änderungsanträge** an die Adresse der WAK-SR. Knapp eine Woche später nahm die Kommission bereits Stellung zu den bundesrätlichen Anträgen und liess verlauten, dass sie diese mehrheitlich ablehne und stattdessen an ihren eigenen Beschlüssen festhalten wolle. Konkret hätte sich der Bundesrat aus verwaltungsökonomischen Gründen gewünscht, dass der Eigenmietwert für alle Liegenschaften – inklusive für selbstbewohnte Zweitliegenschaften – abgeschafft würde. Die WAK-SR begründete ihr Festhalten am Eigenmietwert für die selbstbewohnten Zweitliegenschaften damit, dass man Rücksicht auf die Bergkantone nehmen wolle, welche ansonsten mit schweren Steuereinsparungen konfrontiert wären. Eine knappe Mehrheit der Kommission lehnte auch den bundesrätlichen Antrag ab, Schuldzinsenabzüge in der Höhe von 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge zuzulassen, anstatt die Abzüge ganz abzuschaffen. Einzig beim Vorschlag, die Koppelung der Vorlage an das abgelehnte CO2-Gesetz aufzuheben und durch eine Anlehnung an eine ausgeglichene Treibhausgasbilanz zu ersetzen, folgte die Kommission dem Bundesrat.<sup>56</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 21.09.2021  
ELIA HEER

In der Herbstsession 2021 beriet der **Ständerat** die Vorlage seiner WAK betreffend die **Abschaffung des Eigenmietwerts für selbstbewohntes Wohneigentum**. Bereits das Eintreten auf die Vorlage wurde – für ständerätliche Verhältnisse – intensiv diskutiert. Kommissionssprecher Pirmin Bischof (mitte, SO) weibelte für die Vorlage. Er begründete dabei deren Notwendigkeit erstens damit, dass der Eigenmietwert als eine Steuer auf ein «fiktives Einkommen» in der Bevölkerung – insbesondere bei Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer, die ihre Schulden bereits abbezahlt haben – auf grosses Unverständnis stosse. Zweitens könnten mit der Vorlage, die von internationalen Organisationen wie der OECD bemängelten steuerlichen Anreize für das Anhäufen von Schulden abgebaut und so die sehr hohe Privatverschuldung in der Schweiz reduziert werden. Auf der anderen Seite versuchte Paul Rechsteiner (sp, SG) die kleine Kammer zu überzeugen, nicht auf die «missratene» Vorlage einzutreten. Rechsteiner argumentierte, die Vorlage würde zu gewichtigen Steuerausfällen von bis zu CHF 1.7 Mrd. für Bund und Kantone führen. Ausserdem sei es steuerpolitisch klar, dass das Wohnen im eigenen Haus ein Naturaleinkommen sei und deshalb besteuert werden sollte. Eine Aufhebung würde deshalb nur die häufig bereits finanziell besser gestellten Wohneigentümer und -eigentümerinnen entlasten und diese gegenüber den im Schnitt einkommensschwächeren Mieterinnen und Mieter weiter besserstellen. Nicht zuletzt wies Rechsteiner darauf hin, dass sich eine klare Mehrheit der Kantone (21 zu 5) in der Vernehmlassung gegen den Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung ausgesprochen hatte. Christian Levrat (sp, FR) plädierte ebenfalls für Nichteintreten und warnte, dass das vorliegende «legislative Gebastel» aufgrund der fehlenden Haushaltsneutralität in einer Volksabstimmung keine Chance habe und es deshalb schlauer sei, die Übung bereits jetzt abzubrechen. In der weiteren Diskussion hoben die Befürworterinnen und Befürworter der Vorlage unter anderem noch hervor, dass die Vorlage den administrativen Aufwand für die Kantone stark verringern würde. Zudem führe die Vorlage unter Berücksichtigung des langjährigen Durchschnittszinses von 3.5 Prozent nicht zu Minder- sondern zu Mehreinnahmen – auch wenn sie eingestanden, dass der Systemwechsel mit dem heutigen tiefen Zinsniveau zu Steuerausfällen führen würde. Die Ständerätinnen und Ständeräte stimmten schliesslich mit 26 zu 15 Stimmen für Eintreten.

In der anschliessenden Detailberatung stand prinzipiell die Abschaffung der Schuldzinsabzüge zur Debatte. Eine Minderheit der Kommission rund um Erich Ettl (mitte, OW) beantragte, den Vorschlag des Bundesrates, Schuldzinsenabzüge in der Höhe von 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge zuzulassen, zu übernehmen. Gemäss Ettl sei die vollständige Abschaffung der Schuldzinsenabzüge verfassungswidrig, da der Ertrag, der mit der Aufnahme der Schulden verbunden ist (insb. der Mietertrag aus einer vermieteten Wohnung), sowie der Eigenmietwert auf selbstbewohnten Zweitliegenschaften weiterhin besteuert würden. Damit verstosse die Vorlage gegen das verfassungsrechtliche Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Ausserdem würden auch Schuldzinsenabzüge in der

Höhe von 70 Prozent der Vermögenserträge gegenüber der heutigen Lösung (Abzug aller Schuldzinsen plus CHF 50'000) Verschuldungsanreize reduzieren. Der Mehrheitsvertreter Bischof führte in seiner Replik aus, dass es durchaus logisch erscheine, die Schuldzinsenabzüge auf Ertrag durch unbewegliches Vermögen (eben z.B. Mieterträge) weiterhin zu erlauben. Doch er störte sich daran, dass die Minderheit keine Unterscheidung zwischen Erträgen aus beweglichen und unbeweglichen Vermögen mache, obwohl der Kapitalgewinn auf beweglichem Vermögen in der Schweiz grundsätzlich steuerfrei ist. Nichtsdestotrotz räumte auch Bischof ein, dass die Kommission hier noch nicht die optimale Lösung gefunden habe und sich die WAK-NR und der Nationalrat noch einmal genauer mit dem Thema beschäftigen müssten. Schlussendlich stimmte die kleine Kammer mit 28 zu 15 Stimmen für den Antrag der Kommissionsminderheit. In der Gesamtabstimmung nahm der Ständerat den Entwurf mit 20 zu 17 Stimmen bei zwei Enthaltungen an.<sup>57</sup>

#### PARLAMENTARISCHE INITIATIVE

DATUM: 17.08.2022

ELIA HEER

Während fast einem ganzen Jahr – zwischen Oktober 2021 und August 2022 – befasste sich die WAK-NR wiederholt mit der umstrittenen Vorlage zum Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung. Die ursprünglich von der WAK-SR lancierte Vorlage zielt auf die **Abschaffung des Eigenmietwerts für selbstbewohntes Wohneigentum**. Als der Ständerat den Entwurf in der Herbstsession 2021 beraten hatte, waren verschiedene Mitglieder der kleinen Kammer der Ansicht, dass die Vorlage noch nicht optimal ausgearbeitet sei und dass sich die WAK-NR und der Nationalrat noch einmal genauer mit der Vorlage beschäftigen sollten. So hörte sich die WAK-NR im Herbst 2021 Vertreterinnen und Vertreter der FDK, verschiedener Interessengruppen und der Wissenschaft an. Ausserdem beauftragte sie die Verwaltung, mögliche Kompensationsmöglichkeiten für die Bergkantone zusammenzustellen, für den Fall, dass der Nationalrat beschliessen sollte, auch Zweitwohnungen in den Systemwechsel einzuschliessen. Der Ständerat hatte Zweitwohnungen noch vom Systemwechsel ausnehmen wollen, weil er deswegen grosse Steuerausfälle für Bergkantone befürchtet hatte. Auch die volkswirtschaftlichen Folgen eines Systemwechsels sollte die Verwaltung abklären. Später erteilte die Kommission der Verwaltung dann noch umfassende Zusatzaufträge. Es sollte unter anderem abgeklärt werden, wie Personen mit tiefen Einkommen und weitgehend abbezahlter Hypothek entlastet werden könnten und wie die Gleichbehandlung von Mieterinnen und Mietern sichergestellt werden könnte. Auch zur Ausgestaltung des Schuldzinsenabzugs beantragte die WAK zusätzliche Informationen.

Im November 2021 beschloss die Kommission dann, auf die Vorlage einzutreten. Die Kommissionsmehrheit war der Meinung, dass das heute bestehende System für viele kaum nachvollziehbar und ausserdem sehr aufwändig sei. Es seien zwar noch Fragen zu klären, aber die WAK befand die ständerätliche Vorlage für grundsätzlich mehrheitsfähig. Das erste Mal im Detail beriet die Kommission die Vorlage im Mai 2022. Sie erarbeitete verschiedene Anträge für Änderungen am Entwurf des Ständerats. Erstens beantragte sie dem Nationalrat einstimmig, auch Zweitwohnungen beim Systemwechsel einzuschliessen – «einerseits aus verwaltungsökonomischen Gründen, andererseits auch, um Steuerschlupflöcher zu vermeiden», wie sie in ihrer Medienmitteilung verlauten liess. Zweitens möchte die Kommission auch auf Bundesebene weiterhin Abzüge für Energiesparen und Rückbauten zulassen, während der Ständerat diese Möglichkeit nur auf Kantonsebene beibehalten wollte. Da der Gebäudepark der Schweiz relativ veraltet sei, müssten energetische Sanierungen gefördert werden. Drittens beantragte die WAK knapp (12 zu 10 Stimmen), Abzüge für Instandstellungskosten zu erlauben. Viertens beschloss sie, ihrem Rat zu beantragen, Schuldzinsenabzüge bis zu 100 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge zulässig zu machen. Der Ständerat hatte sich für eine Grenze von 70 Prozent ausgesprochen. Fünftens beantragte die WAK die Streichung des vom Ständerat geplanten Ersterwerberabzugs. Die Lösung beim Schuldzinsenabzug sei schon grosszügig und der Ersterwerberabzug sei systemfremd. Ein Antrag auf einen Mietzinsenabzug zur Entlastung von Mietenden wurde von einer Mehrheit der WAK derweil abgelehnt. Nachdem die Kommission die Kosten ihrer Variante der Vorlage noch einmal von der Verwaltung schätzen liess, bestätigte sie im August 2022 in zweiter Lesung alle ihre Anträge. Allerdings wurde die veränderte Vorlage in der Gesamtabstimmung der Kommission nur knapp mit 12 zu 10 Stimmen angenommen. Die Kommissionsminderheit beantragte ihrem Rat, nicht auf die Vorlage einzutreten.<sup>58</sup>

In einer langen und intensiven Debatte beschäftigte sich der **Nationalrat** in der Herbstsession 2022 mit der Vorlage über einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung mittels **Abschaffung des Eigenmietwerts**. Daniela Schneeberger (fdp, BL) und Céline Amaudruz (svp, GE) erstatteten als Sprecherinnen der WAK-NR der grossen Kammer Bericht über den umstrittenen Erlassentwurf und die von der Kommission beantragten Änderungen gegenüber der vom Ständerat verabschiedeten Version. Die Kommissionsmehrheit sei weiterhin der Ansicht, dass der Eigenmietwert als fiktiver Einkommensbestandteil störend wirke und von der Bevölkerung nicht verstanden werde, insbesondere von Personen, die ihre Liegenschaft abbezahlt hätten. Deshalb sehe die Mehrheit der WAK-NR Handlungsbedarf und unterstütze die Bestrebungen zur Abschaffung. Dabei räumten die Sprecherinnen jedoch auch ein, dass es noch einige Punkte anzupassen gebe.

In der **Eintretensdebatte** galt es über einen Nichteintretensantrag sowie zwei Anträge zur Rückweisung der Vorlage an die Kommission zu befinden. Der Nichteintretensantrag sowie einer der beiden Rückweisungsanträge stammten aus der Feder von Cédric Wermuth (sp, AG). Dieser liess kein gutes Haar an der Vorlage und nannte vier Gründe, nicht auf sie einzutreten. Erstens sei die Besteuerung des Eigenmietwerts steuersystematisch sinnvoll, da damit ein effektiver ökonomischer Nutzen besteuert werde. Zweitens würde die Vorlage die sowieso schon steuerlich bevorzugten Wohneigentümerinnen und -eigentümer noch zusätzlich bevorzugen. Drittens sei es schwierig, die aktuelle Situation zu ändern, ohne dabei jemanden stark zu benachteiligen, beispielsweise jüngere Menschen oder Bergregionen. Viertens führe die Vorlage auch zu gewichtigen finanziellen Ausfällen. Wermuth beantragte deshalb, nicht auf die Vorlage einzutreten. Falls der Rat doch auf sie eintrete, dann werde er sich für seinen Rückweisungsantrag einsetzen. Dieser sah vor, dass die parlamentarische Initiative der WAK-SR, auf der die Vorlage basiert, stattdessen mittels einer Härtefallregelung umgesetzt werden soll, womit insbesondere Rentnerinnen und Rentner, welche ihre selbstbewohnte Immobilie abbezahlt haben, aber nur über ein tiefes Einkommen verfügen, entlastet würden.

Der **zweite Rückweisungsantrag** stammte von Markus Ritter (svp, SG). Ritter sprach sich zwar für die Abschaffung des Eigenmietwerts aus, wollte die Vorlage aber zurück an die Kommission schicken, u.a. da eine Volksabstimmung bei erwarteten gesamtstaatlichen Steuerausfällen von CHF 3.8 Mrd. nicht zu gewinnen sei, betonte er auch mit Verweis auf die Abstimmungen über die Vorlagen zur Abschaffung der Stempelsteuerabgabe und der Verrechnungssteuer, die beide an der Urne gescheitert waren. Um die Mängel der Vorlage zu beheben, sei eine Rückweisung sinnvoller als eine direkte Beratung im Nationalrat. Zudem müssten erstens die Kantone enger eingebunden werden, da diese auch stark betroffen seien. Zweitens habe sich die Vorlage zu stark vom ursprünglichen Ziel des Systemwechsels entfernt und drittens störte sich Ritter daran, dass trotz der Abschaffung des Eigenmietwerts Schuldzinsabzüge bestehen bleiben sollen. Schliesslich lägen der eidgenössischen Steuerverwaltung ab Januar 2023 aktualisierte Zahlen aus vier grossen Kantonen vor, welche für die Entscheidung in der Kommission wichtig seien. Auch die von Wermuth verlangte Prüfung einer Härtefalllösung sei Teil seines Rückweisungsantrags, betonte Ritter.

**Für Eintreten** sprachen sich die Fraktionen der FDP und der SVP aus. Von der SVP weibelte unter anderem Esther Friedli (svp, SG) für die Vorlage. Die Besteuerung des Eigenmietwerts sei während des Ersten Weltkriegs provisorisch eingeführt worden und es sei nun endlich an der Zeit, sie wieder abzuschaffen. Man besteuere nämlich ein fiktives Einkommen. Ausserdem sei der Kauf von Wohneigentum ein eigenverantwortlicher Beitrag zur Altersvorsorge, der durch den Eigenmietwert massiv behindert werde. Weiter bestrafe das heutige System diejenigen, welche ihre Hypothekarschulden abbezahlen wollen, und setze so Anreize zur Verschuldung. Die Schweiz habe nicht zuletzt deshalb eine solch gefährlich hohe Privatverschuldungsquote. Schliesslich führe die heutige Lösung auch zu viel Bürokratie. Die Position der FDP-Fraktion legte unter anderem Petra Gössi (fdp, SZ) dar. Sie unterstützte den Systemwechsel und war der Meinung, der Rat habe in der Detailberatung noch genügend Möglichkeiten, über die konkrete Ausgestaltung der Vorlage zu diskutieren. Eine Rückweisung bringe hingegen nichts. Die Kantone hätten sich bisher nicht kompromissbereit gezeigt und man könne auch heute schon den Entscheid zum Systemwechsel «auf ordnerweise Material stützen».

Die Fraktionen der Grünen und der SP **plädierten für Nichteintreten**. Balthasar Glättli (gp, ZH) sprach beispielsweise von einem fiskalpolitischen Blindflug, der schlussendlich die «Welt ungerechter statt gerechter» machen würde. Bei der Vorlage sei nicht mehr

viel zu retten. Auch Vertreterinnen und Vertreter der SP sprachen sich deutlich gegen die Vorlage aus. Jacqueline Badran (sp, ZH) befürwortete zwar einen reinen Systemwechsel, weil damit Immobilien weniger wie Anlagen und wieder mehr wie Wohnobjekte behandelt würden. Doch die jetzige Fassung der Vorlage habe nichts mehr mit einem reinen Systemwechsel zu tun, da sämtliche Abzugskosten erhalten blieben. Das Parlament habe sich hier «komplett übermachtet» und die Ausarbeitung «einmal mehr komplett unsorgfältig gemacht».

Die Fraktionen der Mitte und der GLP sprachen sich **für Eintreten und für Annahme des Rückweisungsantrags Ritter** aus. Kathrin Bertschy (glp, BE) gab derweil zu Protokoll, dass ihre Fraktion einen Systemwechsel grundsätzlich begrüssen würde, weil damit Verschuldungsanreize und ökologische Fehlanreize im Unterhaltskonsum reduziert und die volkswirtschaftliche Stabilität erhöht werden könnten. Allerdings forderte sie einen «umfassenden und vollständigen» Systemwechsel, also einen Wechsel, der auch Zweitwohnungen umfasst und dafür die Steuerabzüge abschafft. Deshalb unterstütze die Fraktion den Rückweisungsantrag Ritter, nicht aber den Nichteintretensantrag Wermuth, da eine Härtefalllösung einfach «eine Steuersubvention für Wohneigentümer, die mehr oder teureren Wohnraum beanspruchen, als sie benötigen oder bezahlen können», darstelle. Ähnlich argumentierte Leo Müller (mitte, LU) für die Mitte-Fraktion, welche die Abschaffung des Eigenmietwerts sowie der Steuerabzüge als «steuersystematisch richtig» und als Mittel zur Entlastung des Mittelstands erachtete.

Zuletzt äusserte sich **Bundesrat Ueli Maurer** zur Vorlage. Der Bundesrat befürworte einen Systemwechsel, so Maurer, damit Verschuldungsanreize abgebaut, Komplexität reduziert und Lösungen für Rentnerinnen und Rentner mit tiefem Einkommen gefunden werden können. Die Vorlage sei aber in der vorliegenden Fassung nicht finanzierbar und nicht mehrheitsfähig. Er empfahl dem Parlament deshalb, dem Antrag Ritter zuzustimmen.

In den **Abstimmungen** lehnte der Nationalrat zuerst den Nichteintretensantrag Wermuth mit 125 zu 68 Stimmen ab. Wermuth zog daraufhin seinen Rückweisungsantrag zurück. Der Antrag Ritter fand in der Folge mit 114 zu 77 Stimmen (bei 2 Enthaltungen) eine Mehrheit im Rat. Die Fraktionen der Mitte, GLP, SP und Grünen stimmten geschlossen für den Antrag und schickten damit die Vorlage zurück an die WAK-NR.<sup>59</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 14.06.2023  
VIKTORIA KIPFER

In der Sommersession 2023 beugte sich der Nationalrat abermals über eine allfällige **Abschaffung des Eigenmietwerts**. Da die Eintretensdebatte bereits in der Herbstsession 2022 geführt und das Geschäft anschliessend wieder an die WAK-NR zurückgeschickt worden war, widmeten sich die Ratsmitglieder in der aktuellen Session der **Detailberatung** der Vorlage. Ein Rückweisungsantrag Ritter (mitte, SG) hatte damals unter anderem bemängelt, dass trotz eines völligen Systemwechsels weiterhin Abzüge erhoben werden könnten, was fiskalisch nicht tragbar sei. Er hatte deshalb erfolgreich gefordert, dass die finanzpolitischen Auswirkungen noch einmal evaluiert werden sollten. Mithilfe einer Subkommission kam die WAK-NR dieser Forderung nach und überarbeitete ihren Entwurf. Die Kommissionsmehrheit hatte dabei entschieden, auf die meisten Abzüge zu verzichten. Lediglich im Bereich der Denkmalpflege sollten Abzüge weiterhin geltend gemacht werden können.

In der Detailberatung beschäftigte sich die grosse Kammer in einem **ersten Block** mit dem **Systemwechsel** und den **Abzügen**. Wie bereits in der Herbstsession 2022 – aber im Gegensatz zum Ständerat – sprach sich die WAK-NR abermals für einen kompletten Systemwechsel aus, der auch die Abschaffung des Eigenmietwerts bei Zweitwohnungen beinhaltete. Eine erfolglose Minderheit Schneeberger (fdp, BL) wollte dagegen die Fassung des Ständerats unterstützen und eine differenzierte Gesetzgebung zwischen Erst- und Zweitwohnungen anstreben. Diese Minderheit fand im Nationalrat indes über die FDP-Fraktion hinaus nur vereinzelte Unterstützung. In Übereinstimmung mit dem Ständerat sollte der Ersterwerbberabzug nach Ansicht der Kommissionsmehrheit weiterhin Anwendung finden. Diesen Abzug beim erstmaligen Erwerb von Wohneigentum beabsichtigte eine Minderheit Badran (sp, ZH) hingegen aus der Vorlage zu streichen, da auch Personen, die diesen nicht nötig hätten, vom Abzug profitieren könnten. Der Minderheitenantrag scheiterte im Nationalrat jedoch aufgrund beinahe geschlossener Opposition aus den Fraktionen der Mitte, der FDP und der SVP. Einen steuerlichen Abzug von rund 30 Prozent einer potenziellen Monatsmiete bei einer selbstbewohnten Wohnung forderte ferner eine Minderheit Hess (svp, BE), wohingegen die Kommissionsmehrheit einen zusätzlichen Mietzinsabzug nicht als nötig erachtete.

Die Kommissionsmehrheit setzte sich im Rat auch gegen diesen Minderheitsantrag durch, der über die SVP-Fraktion hinaus nur vereinzelt Unterstützung aus den bürgerlichen Reihen genoss. Bei Abzügen für Energie- und Umweltmassnahmen würden zu viele Steuereinnahmen verloren gehen, bemerkte Kommissionssprecher Regazzi (mitte, TI), weshalb die WAK-NR fortan lediglich Abzüge für Aufwendungen der Denkmalpflege akzeptieren wolle. Eine weitere Minderheit Schneeberger wollte bei Abzügen für Energie- und Umweltmassnahmen bleiben, erhielt im Rat jedoch fast ausschliesslich Unterstützung aus den Fraktionen der SVP und der FDP, womit auch diese Minderheit gegenüber der Kommissionsmehrheit unterlag.

In einem **zweiten Block** beschäftigte sich der Nationalrat mit dem **Schuldzinsenabzug**. Hier gab es starke Differenzen zum Beschluss des Ständerats. Insbesondere die Frage, wie hoch der Anteil an Schuldzinsabzügen gemessen am Vermögensertrag ausfallen solle, bewegte den Rat. Die Mehrheit der WAK-NR empfahl einen Schuldzinsabzug von 40 Prozent des beweglichen und unbeweglichen Vermögensertrags. Den Schuldzinsabzug von 40 Prozent lediglich auf unbewegliche Vermögenserträge anwenden wollte eine Minderheit Bendahan (sp, VD). Eine Minderheit Burgherr (svp, AG) beabsichtigte, den Beschluss des Ständerats zu unterstützen und forderte einen Schuldzinsabzug von 70 Prozent des beweglichen und unbeweglichen Vermögensertrags. Noch weiter ging SVP-Fraktionschef Thomas Aeschi (svp, ZG), welcher in einem Einzelantrag den vollen Abzug des beweglichen und unbeweglichen Vermögensertrags vorsah. Ein Minderheitsantrag Glättli (gp, ZH) forderte dagegen mit einer Abschaffung des Schuldzinsabzuges genau das Gegenteil. Auch im zweiten Block der Debatte konnte aber kein Minderheitsantrag eine Mehrheit in der grossen Kammer finden. Ebenso unterlag ein Einzelantrag Ryser (gp, SG), gemäss welchem die Vorlage zum Zwecke eines haushaltsneutralen Systemwechsels erst in Kraft treten solle, wenn der Durchschnittszinssatz 3 Prozent überschritten habe.

Schliesslich nahm der Nationalrat die so ausgestaltete Vorlage in der **Gesamtabstimmung** mit 109 zu 75 Stimmen (bei 8 Enthaltungen) an. Nicht unterstützt wurde die Vorlage von den geschlossen stimmenden Fraktionen der SP und der Grünen sowie von einzelnen Mitgliedern der GLP-, der SVP- und der Mitte-Fraktion.<sup>60</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 14.12.2023  
VIKTORIA KIPFER

In der Wintersession 2023 gingen die Beratungen über die **Abschaffung des Eigenmietwerts** in die nächste Runde. Der Nationalrat hatte in der Sommersession 2023 zwei Differenzen zum Entscheid des Ständerates geschaffen. Während die kleine Kammer die Abschaffung des Eigenmietwerts lediglich bei selbstbewohnten Liegenschaften geltend machen wollte, sprach sich der Nationalrat für einen vollständigen Systemwechsel einschliesslich Zweitwohnungen aus. Weiter gab es eine Differenz bezüglich der Schuldzinsabzüge: Beide Räte waren sich einig, dass Ausgaben, wenn eine Liegenschaft Vermögenserträge abwirft, in einem gewissen Umfang weiterhin abgezogen werden dürfen. Die ständerätliche Version sah einen Schuldzinsabzug von 70 Prozent vor, der Nationalrat entschied dagegen auf eine Abzugsfähigkeit von 40 Prozent.

Die Mehrheit der WAK-SR beschloss, an ihrem Entscheid aus der Herbstsession 2021 festzuhalten und weiterhin gegen einen vollkommenen Systemwechsel und für eine höhere Abzugsfähigkeit einzustehen. Eine Minderheit Sommaruga (sp, GE) beantragte, die Fassung des Bundesrates zu übernehmen und den Systemwechsel auf das gesamte Wohneigentum, einschliesslich Zweitwohnungen, anzuwenden. Lediglich Erstwohnungen vom Eigenmietwert zu befreien, sei zu wenig konsequent und ein zweispuriges Besteuerungssystem weise ein hohes Missbrauchspotenzial auf, legte auch Mitte-Nationalrat Erich Ettlin (mitte, OW) dar. Auch der zusätzliche Verwaltungsaufwand infolge dieser divergierenden Systeme dürfe nicht unterschätzt werden. Ein vollständiger Systemwechsel gehe mit massiven Steuereinnahmen in Kantonen mit einer hohen Zweitwohnungsquote einher, lautete es hingegen seitens der Kommissionsmehrheit. Deshalb würde die Vorlage in dieser Form mit hoher Wahrscheinlichkeit von den betroffenen Kantonen bekämpft werden, äusserte Hannes Germann (svp, SH) die entsprechenden Bedenken. Falls die Differenz zum Nationalrat weiter bestehe, erhalte dieser die Möglichkeit eine Objektsteuer auszuarbeiten, um den erwähnten monetären Ausfällen entgegenzuwirken. Vorausgesetzt diese Objektsteuer stelle eine realistische Alternative zur Eigenmietwertbesteuerung dar, ergebe ein vollständiger Systemwechsel Sinn, so der Schaffhauser SVP-Ständerat.

Bezüglich des Schuldzinsabzuges setzte sich eine Minderheit Zanetti (sp, SO) in Anlehnung an den ersten Entwurf der WAK-SR im Sommer 2021 für eine gänzliche Abschaffung ein. Die Abzüge, ungeachtet ihres Ausmasses, würden primär den Reichsten des Landes zugutekommen, argumentierte Carlo Sommaruga, welcher den Minderheitsantrag seines ehemaligen Parteikollegen aufgegriffen hatte, in der

Detailberatung. Kommissionssprecher Pirmin Bischoff (mitte, SO) betonte hingegen, dass die Kommissionmehrheit es als inkonsequent erachte, wenn Personen Mietzinseinnahmen aufweisen würden, die damit verbundenen Kosten aber nicht zumindest teilweise abziehen könnten.

Beide Minderheiten wurden in der kleinen Kammer **abgelehnt** und das Geschäft ging mit den beiden nach wie vor bestehenden Differenzen zurück an den Nationalrat.<sup>61</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 25.09.2024  
VIKTORIA KIPFER

In der Herbstsession 2024 beugte sich der Nationalrat abermals über eine allfällige **Abschaffung des Eigenmietwerts**. Die Fronten zwischen Volks- und Kantonskammer blieben verhärtet: So hatte die Mehrheit der WAK-NR entschieden, an den bestehenden Differenzen zum Ständerat festzuhalten. Die Kommissionmehrheit verfolge weiterhin den **vollständigen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung**, welcher sowohl Erst- als auch Zweitwohnung miteinschliesse, erklärte Kommissionssprecherin Daniela Schneeberger (fdp, BL) in der parlamentarischen Debatte. Um allfällige Steuereinsparungen für die Kantone und die Gemeinden auszugleichen, könne eine besondere Liegenschaftssteuer erhoben werden. Eine Minderheit Feller (fdp, VD) wollte sich hingegen an der ständerätlichen Lösung orientieren und beantragte die Abschaffung des Eigenmietwerts auf Erst-, nicht aber auf Zweitwohnungen. Unter anderem hob der Minderheitensprecher hervor, dass sich die Kantone mit besonders vielen Zweitwohnungen in der Vernehmlassung gegen einen vollständigen Systemwechsel ausgesprochen hätten. Schliesslich folgte die Grossmehrheit der Volkskammer der Kommissionmehrheit und votierte mit 153 zu 39 Stimmen (bei einer Enthaltung) für den vollständigen Systemwechsel. Lediglich die FDP-Fraktion sowie eine Minderheit der SVP-Fraktion und ein Mitglied der Mitte-Fraktion stellten sich dagegen.

Die zweite Differenz bot sich bei den **Abzügen von Schuldzinsen**: Die Kommissionmehrheit sprach sich neu für eine quotale-restruktive Variante des Schuldzinsabzugs aus. Bei diesem werden die Schuldzinsen anhand der Quote von unbeweglichem Vermögen am Gesamtvermögen berechnet. Damit kehrte sie sich ab vom nationalrätlichen Beschluss der Sommersession 2023, welcher Schuldzinsabzüge von bis zu 40 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge vorgesehen hatte. Die Kommissionmehrheit empfahl diesen Ansatz unter anderem, da er von allen präsentierten Lösungen zu den geringsten Steuerausfällen führen würde. Die Minderheit Feller wiederum forderte auch bezüglich der Schuldzinsabzüge die Adhäsion zum ständerätlichen Beschluss, welcher Schuldzinsabzüge von bis zu 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge vorsah. Der Vorschlag der Kommissionmehrheit sei nur mit Mühe verständlich und könne zu unfairen Situationen führen, so Feller. Eine Minderheit Hess (svp, BE) forderte einen Schuldzinsabzug im Umfang des vollständigen steuerbaren Vermögens. Bei dieser Differenz entschied der Nationalrat mit 101 zu 91 Stimmen (bei einer Enthaltung), der Kommissionmehrheit zu folgen, wobei in diesem Falle die geschlossen stimmenden Fraktionen der SVP und FDP die Minderheit Hess befürworteten. So geht das Geschäft mit zwei Differenzen zurück an den Ständerat.<sup>62</sup>

## Changement de système de l'imposition du logement (lv.pa. 16.455)

### Mietwesen

Susanne Leutenegger Oberholzer (ps, BL) demande une **modification du régime de l'imposition du logement** par le biais d'une initiative parlementaire. D'une part, elle souhaite l'abrogation de l'imposition de la valeur locative. D'autre part, que les coûts immobiliers rattachés au logement occupé par son propriétaire, en particulier les intérêts passifs, ne soient plus déductibles. Le régime de l'imposition de la valeur locative représenterait une charge importante pour les contribuables âgés et inciterait les ménages privés à s'endetter davantage. Sa requête reprend les recommandations du comité consultatif "Avenir de la place financière".

Le Conseil fédéral, conscient du problème, renonce pour l'instant à proposer une modification du régime de l'imposition du logement, puisque les tentatives précédentes ont jusqu'à présent échouées. La CER-CN, par 17 voix contre 7 et 1 abstention, décide de ne pas donner suite. Jugeant précoce l'instauration d'un changement de régime, la majorité de la commission souhaite d'abord soustraire les résidences secondaires à ce changement de système. Une minorité propose d'y donner

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 12.09.2017  
DIANE PORCELLANA

suite, afin de pouvoir débattre de la possibilité d'un changement de système lors de la mise en œuvre de l'initiative (17.400). Le Conseil national, par 128 contre 53, suit la proposition de la majorité de sa commission. L'initiative parlementaire est alors liquidée.<sup>63</sup>

## Senkung des Eigenmietwertes als steuerrechtlicher Anreiz zur Altbausanierung (Mo. 17.3705)

### Wohnungsbau und -eigentum

**MOTION**  
DATUM: 13.03.2019  
MARLÈNE GERBER

In der Frühjahrsession 2019 sprach sich der Nationalrat mit 58 zu 130 Stimmen bei 2 Enthaltungen gegen eine Motion Gschwind (cvp, JU) aus, die eine **Reduktion des Eigenmietwertes um 50 Prozent** beantragte, um zusätzliche steuerliche Anreize für die Sanierung von Altbauten zu schaffen. Der Motionär begründete sein Anliegen mit der durch Annahme des Raumplanungsgesetzes erschwerten Bauzonenerschliessung für Einzelbauten. Folglich gelte es, das Wohnpotential nichtbewohnter Altbauten besser zu nutzen. Dies bedinge aber oftmals umfassende Sanierungsmassnahmen, welche die Kosten eines Neubaus bei weitem überstiegen, weswegen es zusätzlicher Steueranreize bedürfe. Bundesrat Maurer äusserte sich im Parlament ablehnend zum Vorstoss, wobei er zum einen auf ein Bundesgerichtsurteil aus dem Jahr 1998 verwies, gemäss welchem der kantonale Eigenmietwert nicht unter 60 Prozent des tatsächlichen Marktwertes zu liegen kommen darf. Zum anderen befürchtete er, dass die verlangte Änderung auf der Ebene der Kantone und Gemeinden zu hohen Steuerausfällen führen würde. Unterstützung erfuhr das Anliegen durch die mit einer Ausnahme in der BDP-Fraktion geschlossen auftretenden Fraktionen der BDP, CVP und GLP sowie durch eine SVP-Minderheit.<sup>64</sup>

## Zwei Standesinitiativen fordern Abschaffung des Eigenmietwerts (Kt.Iv. 18.301 und Kt.Iv. 18.302)

### Wohnungsbau und -eigentum

**STANDESINITIATIVE**  
DATUM: 20.03.2019  
MARLÈNE GERBER

Zwei im Jahr 2018 eingereichte Standesinitiativen aus den Kantonen Basel-Stadt (Kt.Iv. 18.301) und Genf (Kt.Iv. 18.302) verliehen der **Forderung nach Abschaffung des Eigenmietwerts** zusätzliche Schubkraft, in diesem Fall von Seiten der Kantone. Die WAK-SR, welche sich im Januar 2019 mit den Anliegen befasste, verwies auf ihre eigene, sich in Arbeit befindende und zum gegebenen Zeitpunkt bereits weit fortgeschrittene parlamentarische Initiative (Pa.Iv. 17.400), mit welcher die beiden Anliegen erfüllt werden könnten. Aus diesem Grund beantragte sie einstimmig, den Initiativen keine Folge zu geben. Der Ständerat folgte diesem Antrag in der Frühjahrsession 2019 oppositionslos.<sup>65</sup>

**STANDESINITIATIVE**  
DATUM: 23.06.2020  
MARLÈNE GERBER

Nach der WAK-SR äusserte sich im Juni 2020 auch die WAK-NR ablehnend gegenüber zwei Standesinitiativen aus den Kantonen Basel-Stadt (Kt.Iv. 18.301) und Genf (Kt.Iv. 18.302) mit der **Forderung nach Abschaffung des Eigenmietwerts**. Mit 12 zu 10 Stimmen bei 1 Enthaltung vertrat die Mehrheit der Kommission die Ansicht, dass sich mit der Vorlage der WAK-SR (Pa.Iv. 17.400) bereits ein Vorstoss mit dem Anliegen befasste und man auf parallele Arbeiten verzichten wolle.

Ein erster Entwurf der WAK-SR war in der Vernehmlassung indes auf beträchtlichen Gegenwind gestossen, weswegen die ständerätliche Kommission vor Fortsetzen der Arbeiten in dieser Sache nun die Stellungnahme des Bundesrates abwarten wollte. Aufgrund coronabedingter Verzögerungen lag die Stellungnahme des Bundesrates der WAK-NR vor ihrem Beschluss zu den beiden Standesinitiativen noch nicht vor.<sup>66</sup>



In der Herbstsession 2020 beschloss der Nationalrat mit 98 zu 79 Stimmen (6 Enthaltungen), zwei Standesinitiativen aus den Kantonen Basel-Stadt (Kt.lv. 18.301) und Genf (Kt.lv. 18.302) mit der **Forderung nach Abschaffung des Eigenmietwerts** keine Folge zu geben, wobei sie einem Antrag einer Mehrheit der WAK-NR folgte. Die Kommissionsmehrheit stützte zwar die Forderung nach Abschaffung des Eigenmietwertes, wollte aber Doppelspurigkeiten vermeiden, die durch Folgegeben der Standesinitiativen hätten eintreten können, da sich ein Gesetzesentwurf zu einer parlamentarischen Initiative der WAK-SR (Pa.lv. 17.400) bereits in Ausarbeitung befand. Während der parlamentarischen Beratung der beiden Standesinitiativen war die für die Ausarbeitung des Entwurfs zuständige Kommission daran, Auskünfte bei der Verwaltung zu offenen Fragen einzuholen. Ein erster Entwurf mit verschiedenen Varianten zur Ausgestaltung des Systemwechsels hatte sich in einer im Vorjahr durchgeführten Vernehmlassung als umstritten entpuppt; die Grossmehrheit der Kantone stand dem Entwurf gar ablehnend gegenüber. Um den Druck zur Ausarbeitung einer griffigen Gesetzesvorlage aufrecht zu erhalten, hatte eine Kommissionsminderheit der WAK-NR ihrem Rat Folgegeben beantragt.<sup>67</sup>

- 
- 1) BBl, 1992, III, S. 1012 ff.
  - 2) Presse vom 23.10.93.
  - 3) BBl, 1994, III, S. 768 f.; Presse vom 17.11.94.
  - 4) BBl, 1995, III, S. 803 ff.; Presse vom 26.5.95.
  - 5) AB SR, 1996, S. 11 ff.; AB SR, 1996, S. 689 ff.; AB SR, 1996, S. 704 ff.; Presse vom 6.3., 17.8. und 24.9.96.; SGT, 10.9.96.
  - 6) AB NR, 1997, S. 1180 ff.; AB NR, 1997, S. 1389 ff.; AB NR, 1997, S. 1398 ff.; NZZ, 11.6., 16.6.97; BaZ, 22.4.97.; Presse vom 13.6. und 20.6.97.; Studer (1997). Wohneigentumsförderung als Herausforderung und Chance.
  - 7) Presse vom 5.9.97.
  - 8) AB NR, 1997, S. 2134 ff.; Presse vom 10.10.97.
  - 9) Presse vom 21.3.98; SGT, 28.3.98.
  - 10) AB SR, 1998, S. 596 ff.; AB SR, 1998, S. 604 f.; Presse vom 11.6.98.
  - 11) AB NR, 1998, S. 1688 ff.; AB NR, 1998, S. 2297; AB SR, 1998, S. 1144; BBl, 1998, S. 4801 f.; Presse vom 22.9.98.
  - 12) BBl, 1999, S. 2912 ff.; Presse vom 7.1.; 11.1. und 8.2.99; NZZ, 18.1., 14.12., 19.12.98; TA, 5.1.99; BaZ, 8.1.99; AZ, 18.1.99
  - 13) VOX (1999). Analyse der eidgenössischen Abstimmungen vom 7. Februar 1999
  - 14) AB SR, 1996, S. 322 ff.; AT, 5.6.96.
  - 15) AB NR 1996, S. 1540 ff.
  - 16) AB NR, 1999, S. 2591
  - 17) AB NR, 1999, S. 1842 ff.; AB SR, 1999, S. 1180 ff.
  - 18) AB SR, 1999, S. 1184 f.; Presse vom 1.5.99.
  - 19) NZZ, 21.1.00 und 6.4; BaZ, 3.2.00
  - 20) Presse vom 15.4. und 10.5.00.
  - 21) TA, 10.5.00; NZZ, 13.5. und 18.7.00; BaZ, 27.8. und 3.10.00.
  - 22) BBl, 2001, S. 2983 ff.; NZZ, 1.2.01; AZ, 26.3.01.
  - 23) AB NR, 2001, S. 1215 ff.; AB NR, 2001, S. 340 f.; AB NR, 2001, S. 412 ff.; Presse vom 26.–27.9.01; BaZ, 11.6. und 30.8.01; NZZ und SGT, 27.10.01.
  - 24) AB NR, 2002, S. 1879 ff.; AB SR, 2002, S. 39; AB SR, 2002, S. 4 ff.; AB SR, 2002, S. 898 ff.; SHZ, 9.1.02; NZZ, 14.1., 14.9. und 22.11.02; Presse vom 3.10.02 und 3.12.02.
  - 25) AB NR, 2003, S. 707 ff.; AB SR, 2003, S. 233 ff.; AB SR, 2003, S. 398 ff.; Presse vom 9.5. und 4.–7.6.03.
  - 26) AB NR, 2003, S. 565; AB NR, 2003, S. 981 ff.; AB SR, 2003, S. 606 ff.; AB SR, 2003, S. 715; BBl, 2003, S. 4498 ff.; Presse vom 14.6., 18.6. und 21.6.03.
  - 27) BBl, 2003, S. 7056 f.; BBl, 2003, S. 7269 f.; Presse vom 21.6., 23.6., 4.7., 17.9., 25.9., 4.10., 10.10. und 28.10.03.
  - 28) Presse vom 1.7.02.
  - 29) AB SR, 2003, S. 1131 ff.; Presse vom 6.11.03; BAZ, 20.11.03.; Verhandl. B.ver.s., 2003, IV, S. 237
  - 30) BBl, 2003, S. 6535 ff.; AB SR, 2003, S. 1081 f. und 1249; AB NR, 2003, S. 2042 f. und 2134; BBl, 2003, S. 8241 f.
  - 31) AB NR, 2004, Beilagen, V, S. 39 f.; AB SR, 2004, S. 258 f.; AB SR, 2004, S. 3943 ff.; BBl, 2004, S. 981; Presse vom 17.5.04.; VOX (2004). Analyse der eidgenössischen Abstimmungen vom 16. Mai 2004
  - 32) AB NR, 2006, S. 661 f.
  - 33) AB NR, 2006, S. 523 f.; AB SR, 2006, Beilagen, III, S. 13 ff.; AB SR, 2006, Beilagen, III, S. 5 f.; AB SR, 2006, S. 524 ff.; SGT, 17. und 21.6.06; AZ, 21.6.06
  - 34) BO CN, 2007, p. 1373 ss.; BO CN, 2007, p. 1522; BO CN, 2007, p. 193 s.
  - 35) FF, 2007, p. 5677 ss.; FF, 2007, p. 5681 ss.; Presse du 8.8.07.
  - 36) BBl, 2009, S. 1391 f.; BBl, 2009, S. 1393 f.
  - 37) HEV-Initiative („Eigene vier Wände dank Bausparen“): BBl, 2009, S. 6975 ff; Sicheres Wohnen im Alter: BBl, 2009, S. 1391 f. und 1393 f.
  - 38) BBl, 2009, S. 7820; NZZ, 18.6. und 5.11.09.
  - 39) BBl, 2010, S. 5303 ff.; NZZ, 18.5., 28.5. und 24.6.10.
  - 40) AB NR, 2011, S. 1159 ff.; AB SR, 2011, S. 1141 ff.; AB SR, 2011, S. 209 ff.; Medienmitteilung WAK-SR vom 12.11.10; TA, 20.4.11.
  - 41) AB NR, 2012, S. 2 ff.; AB NR, 2012, S. 553; AB SR, 2012, S. 269; BBl, 2012, S. 3437 f.
  - 42) VOX (2012). Analyse der eidgenössischen Abstimmung vom 23. September 2012
  - 43) AB SR, 2009, S. 348 f.
  - 44) AB SR, 2011, S. 224 f.
  - 45) BBl, 2010, S. 5303 ff.
  - 46) Mo. 12.3778; AB NR, 2013, S. 506; Mo. 12.3826; AB NR, 2014, S. 1535 f.; Mo. 12.3874; AB NR, 2014, S. 1536 f.; Mo. 13.3083; AB NR, 2014, S. 1816 f.; vgl. Ip. 12.3848 und 12.3866; NZZ, 9.8.14
  - 47) AB SR, 2017, S. 48 ff.
  - 48) NZZ, TA, 29.6.16; SGT, 4.8.16; NZZ, 27.10.16
  - 49) Bericht WAK-SR vom 10.1.17
  - 50) Medienmitteilung WAK-SR vom 3.2.17; LZ, 2.2.17
  - 51) Communiqué de presse CER-CN
  - 52) Medienmitteilung WAK-SR vom 15.2.19; Medienmitteilung WAK-SR vom 16.1.19; Medienmitteilung WAK-SR vom 21.8.18; AZ, Lib, NZZ, TA, 16.2.19

- 53) Medienmitteilung WAK-SR vom 30.8.19; Vernehmlassungsbericht vom 15.8.19; NZZ, 3.9.19
- 54) AB SR, 2019, S. 1202; NZZ, 29.1.19; Blick, 16.11.19
- 55) BBI 2021 1631; Medienmitteilung WAK-SR vom 28.5.21; AZ, NZZ, 29.5.21; TA, 29.6.21
- 56) Medienmitteilung WAK-SR vom 31.8.21
- 57) AB SR, 2021, S. 891 ff.; NZZ, 26.8.21; TA, 22.9.21
- 58) Medienmitteilung der WAK-NR vom 17.8.22; Medienmitteilung der WAK-NR vom 20.10.21; Medienmitteilung der WAK-NR vom 25.1.22; Medienmitteilung der WAK-NR vom 6.5.22; Medienmitteilung der WAK-NR vom 9.11.21
- 59) AB NR, 2022, S. 1799 ff.; AB NR, 2022, S. 1810; Blick, NZZ, 18.8.22
- 60) AB NR, 2022, S. 1799 ff.; AB NR, 2023, S. 1318 ff.; AB NR, 2023, S. 1326 ff.; Medienmitteilung WAK-NR vom 24.5.23
- 61) AB SR, 2023, S. 1170 ff.
- 62) AB NR, 2024, S. 1865 ff.
- 63) BO CN, 2017, p.1280ss; Communiqué de presse CER-CN
- 64) AB NR, 2019, S. 314 f.
- 65) AB SR, 2019, S. 207 ff.
- 66) Medienmitteilung WAK-NR vom 23.6.20
- 67) AB NR, 2020, S. 1581 ff.