



18.301

**Standesinitiative Basel-Stadt.  
Abschaffung der Besteuerung  
des Eigenmietwertes (Art. 7 StHG  
und Art. 21 Abs. 1 Bst. b DBG)**

**Initiative cantonale Bâle-Ville.  
Supprimer l'imposition  
de la valeur locative (art. 7 LHID  
et art. 21 al. 1 let. b LIFD)**

*Vorprüfung – Examen préalable*

CHRONOLOGIE

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 20.03.19 (VORPRÜFUNG - EXAMEN PRÉALABLE)

18.302

**Standesinitiative Genf.  
Abschaffung des Eigenmietwertes  
in der Schweiz**

**Initiative cantonale Genève.  
L'abolition de l'imposition  
de la valeur locative en Suisse**

*Vorprüfung – Examen préalable*

CHRONOLOGIE

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 20.03.19 (VORPRÜFUNG - EXAMEN PRÉALABLE)

**Le président** (Fournier Jean-René, président): Un rapport écrit de la commission vous a été remis. La commission propose, à l'unanimité, de ne pas donner suite aux deux initiatives.

**Bischof** Pirmin (C, SO), für die Kommission: Wir haben es mit zwei Standesinitiativen zu tun, die sehr ähnlich lauten. Wir behandeln sie deshalb gemeinsam. Es geht um eine Standesinitiative Basel-Stadt, die am 10. Januar 2018 eingereicht worden ist, und um eine Standesinitiative Genf, die am 30. Januar 2018 eingereicht worden ist. Beide Standesinitiativen verlangen die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf Bundes- und auf Kantonsebene.

Wenn man die beiden Standesinitiativen auseinandernimmt, so haben wir zunächst die Standesinitiative Basel-Stadt 18.301: Sie weist darauf hin, dass die Besteuerung des Eigenmietwertes heute nicht mehr zeitgemäss sei, da sie vielmehr Anreiz gebe, Schulden nicht zurückzuzahlen. Schuldzinsenabzüge seien in der Schweiz ja nicht auf das Wohneigentum beschränkt, sondern nach Steuerrecht generell zulässig. In der Schweiz sei es so, dass Wohneigentümer ja nicht nur den Eigenmietwert, sondern zusätzlich auch noch den Wert der Liegenschaft als Vermögen besteuern müssten.

Der Kanton Basel-Stadt weist darauf hin, dass das Steuerrecht darauf achten sollte, dass künftige Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer die Möglichkeit haben sollten, in jungen Jahren Wohneigentum zu erwerben, und dass ältere Wohneigentümer die Möglichkeit haben sollten, Wohneigentum zu behalten. Der Grosse Rat





des Kantons Basel-Stadt

AB 2019 S 208 / BO 2019 E 208

weist darauf hin, dass der Spielraum für die Kantone in letzter Zeit kleiner geworden sei, obwohl die Kantone gerne mehr Spielraum hätten.

Der Grand Conseil des Kantons Genf kommt mit einer ähnlichen Standesinitiative. Er weist darauf hin, dass der Eigenmietwert eine rein fiktive Mieteinnahme sei, die der Wohneigentümer versteuern müsse, ein Einkommen, das er aber nicht habe. Der Grosse Rat des Kantons Genf weist auch darauf hin, dass im Falle von Genf der Bund den Kanton gezwungen habe, in den letzten Jahren, von 2013 bis 2018, den Besteuerungssatz von 7,03 auf 7,9 Prozent zu erhöhen. Es sei also nicht nur ein fiktives Einkommen, das besteuert werde, sondern der Bund zwingt die Kantone, in diesem Fall den Kanton Genf, dazu, dieses fiktive Einkommen sogar noch höher zu besteuern. Der Kanton Genf weist auch darauf hin, dass der Steuerabzug für Unterhaltskosten, aber auch für Schuldzinsen heute in einem gewissen Sinne den Eigenmietwert kompensiere. Diese Kompensation habe sich aber in den letzten zehn Jahren zum Nachteil des Mittelstandes, der mittelständischen Wohneigentümerinnen und -eigentümer, ausgewirkt, indem einerseits eben die Eigenmietwertbesteuerung höher geworden sei und andererseits die Abzüge vor allem durch das allgemeine Zinsniveau kleiner geworden seien.

Der Grosse Rat des Kantons Genf weist auch darauf hin, dass dem Kanton Genf bewusst sei, dass im Ständerat eine parlamentarische Initiative in Arbeit ist, die das Ziel hat, den Eigenmietwert abzuschaffen und die Wohneigentumsbesteuerung neu zu regeln. Der Kanton Genf unterstütze dieses Vorgehen. Der Kanton weist darauf hin, dass er mit einer Quote von nur etwa 18 Prozent zu den Kantonen mit der tiefsten Wohneigentümerquote in der Schweiz gehöre, denn der schweizerische Schnitt betrage inzwischen fast 40 Prozent.

Ihre Kommission hat nun die beiden Standesinitiativen am 14. Januar 2019 vorgeprüft. Sie hat die Initianten angehört und ist, um es vorwegzunehmen, zu folgendem Schluss gekommen: Ihre Kommission beantragt Ihnen einstimmig, beiden Standesinitiativen keine Folge zu geben.

Warum? Ihre Kommission ist der Auffassung, dass bei der Besteuerung des Eigenmietwertes tatsächlich ein Systemwechsel angezeigt ist. Entsprechend hat Ihre Kommission schon vor diesen beiden Standesinitiativen die Initiative ergriffen und eine eigene parlamentarische Initiative gestartet (17.400). Die Kommission beabsichtigt mit ihrer Initiative, vier Ziele zu erreichen: Es soll der Anreiz zur Verschuldung reduziert werden; es soll eine haushaltneutrale Lösung für eine Neuregelung der Wohneigentumsbesteuerung gefunden werden; es sollen keine zusätzlichen Disparitäten zwischen Mieterinnen und Mietern einerseits und Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern andererseits geschaffen werden; und es soll dem Verfassungsziel, dass Wohneigentum zu fördern sei, Nachachtung verschafft werden.

Aus diesem Grunde hat sich Ihre Kommission nach Annahme der parlamentarischen Initiative 17.400 einen Vorentwurf vorgeknöpft und diesen auch bereits verabschiedet. Der Vorentwurf wird in der nächsten Zeit – genau genommen am kommenden 5. April – in die Vernehmlassung gehen. Dieser Vorentwurf erfüllt eigentlich die Anliegen der beiden Standesinitiativen vollumfänglich. Der Vorentwurf sieht vor, dass der Eigenmietwert abgeschafft wird – genauer genommen der Eigenmietwert für selbstbewohntes Wohneigentum. Für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie für Miet- und Pachtliegenschaften soll er bestehen bleiben.

Als Pendant zur Abschaffung des Eigenmietwertes bei selbstbewohntem Wohneigentum sollen auch die spiegelbildlichen Abzüge abgeschafft werden. Es sind dies die Abzüge für die Gewinnungskosten, das heisst insbesondere die Unterhaltskosten, Kosten für die Instandstellung einer Liegenschaft, Versicherungsprämien und so weiter. Dagegen sollen ausserfiskalisch motivierte Abzüge, insbesondere für Energiesparmassnahmen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau, zwar auf Bundesebene auch abgeschafft werden, aber den Kantonen – und hier kommt man insbesondere auch dem Wunsch des Kantons Basel-Stadt entgegen – soll die Freiheit bleiben, in ihrer Gesetzgebung in ihren Bereichen diese ausserfiskalischen Abzüge beizubehalten.

Ebenso schlägt die Kommission vor, die privaten Schuldzinsen seien nicht mehr zum Abzug zuzulassen. Hier unterbreitet die Kommission den Vernehmlassungsadressaten fünf verschiedene Varianten.

Schliesslich schlägt die Kommission entsprechend dem Wunsch des Kantons Genf vor, dass ein Ersterwerberabzug eingeführt wird, das heisst ein Abzug, der es jüngeren Familien ermöglichen soll, Wohneigentum zu erwerben, auch wenn noch nicht alle nötigen Eigenmittel vorhanden sind. Damit könnte während einer Übergangszeit die Abschaffung des Schuldzinsenabzuges kompensiert werden.

Kurz gesagt: Ihre Kommission ist der Auffassung, dass dem langgehegten Wunsch nach Abschaffung des Eigenmietwertes mit diesem Vorentwurf vollumfänglich Rechnung getragen wird. Es wird sich zeigen müssen, wie die Vernehmlassung herauskommt. Die Kommission ist auch offen, allfällige Anpassungen vorzunehmen. In jedem Falle aber sind die Ziele der beiden Standesinitiativen mit diesem Vorentwurf erfüllt, und gemäss der Praxis des Ständerates wird ein Vorstoss abgelehnt bzw. einer Standesinitiative keine Folge gegeben, wenn



ein Anliegen erfüllt ist.

In diesem Sinne beantrage ich Ihnen namens der einstimmigen Kommission, beiden Standesinitiativen keine Folge zu geben.

**Häberli-Koller** Brigitte (C, TG): Ich möchte zuerst meine Interessenbindung offenlegen: Ich bin Vizepräsidentin des Hauseigentümerverbandes Schweiz. Durch die Petition, die unser Verband mit über 140 000 Unterschriften eingereicht hat, ist auch die Frage eines Systemwechsels mit der Abschaffung des Eigenmietwertes wieder so richtig in Schwung gekommen.

Ein wichtiges Argument für den Systemwechsel – und es liegt mir daran, es auch hier in die Diskussion einzubringen – ist die stetig steigende Verschuldung der Privathaushalte. Die Schweiz weist übrigens die grösste Privatverschuldung pro Kopf weltweit – weltweit! – auf. Die heute bestehenden Abzugsmöglichkeiten der Schuldzinsen machen eine Abzahlung der Immobilien durch Amortisation der Hypotheken unattraktiv, ja bestrafen dies sogar. In den vergangenen zehn Jahren stieg das Hypothekenvolumen von rund 600 Milliarden Franken auf über 1000 Milliarden Franken, also auf über eine Billion Schweizerfranken. Das ist ein absoluter Rekordwert und gleichzeitig ein nicht zu unterschätzendes Klumpenrisiko, sowohl für die Finanzbranche als auch für die schweizerische Volkswirtschaft.

Kritisiert wird der Eigenmietwert auch vonseiten der OECD und des Internationalen Währungsfonds sowie insbesondere von einer Expertengruppe unter der Leitung von Professor Aymo Brunetti. Diese Expertengruppe untersuchte die Problematik im Auftrag des Bundesrates und kam zum Ergebnis, dass die durch die Eigenmietwertbesteuerung geförderte Privatverschuldung ein erhebliches Risiko für den Finanzplatz Schweiz und die schweizerische Volkswirtschaft darstellt. Als mögliche Lösung wurde auch von dieser Seite ein genereller Systemwechsel vorgeschlagen.

Fest steht, dass die Eigenmietwertbesteuerung mit der Förderung der Verschuldung nicht nur für die Wohneigentümer eine Belastung und ein unwägbares Risiko darstellt. Grosse Finanz- und Wirtschaftskrisen wurden häufig durch eine Immobilienkrise ausgelöst. So haben auch die Volkswirtschaft und der Finanzplatz Schweiz mit den Folgen dieser Besteuerung zu kämpfen. Dieses Problem geht uns also alle an.

Ich begrüsse es deshalb auch, dass in den Kantonen – wie die beiden Standesinitiativen zeigen – das Bedürfnis nach einem Systemwechsel steigt und auch die Notwendigkeit dafür klar vorhanden ist. Ich sehe aber auch, dass die WAK mit ihrer Kommissionsinitiative die Anliegen aufgenommen hat, und unterstütze deshalb den Antrag der WAK, diesen beiden Standesinitiativen keine Folge zu geben. Wir haben ja diese Initiative 17.400 der WAK, die nun in die Vernehmlassung geht und hoffentlich am Ende dazu führt, dass der Eigenmietwert abgeschafft wird, sodass wir einen Systemwechsel auch wirklich durchbringen können.

AB 2019 S 209 / BO 2019 E 209

**18.301, 18.302**

*Den Initiativen wird keine Folge gegeben*

*Il n'est pas donné suite aux initiatives*