

# Eigenmietwert

## Aktueller Stand:

Im **August 2023** hat die WAK-S erneut über die Vorlage zur Abschaffung der Wohneigentumsbesteuerung beraten. Nach wie vor bestehen hinsichtlich des Schuldzinsabzugs noch offene Fragen, die die WAK-S abklären lassen möchte. Die Beratung verzögert sich daher erneut, das Geschäft wird folglich nicht wie geplant in die Herbstsession kommen. Stattdessen will sich die Kommission im vierten Quartal wieder mit der Vorlage befassen. Es bleibt zu hoffen, dass die Vorlage dann in der Wintersession in den Ständerat kommt.

«An der Sitzung vom **19./20. Juni 2023** hat sich nun die WAK-S wieder über die Vorlage gebeugt und beschlossen, an Ihren Positionen hinsichtlich der Zweitliegenschaften und dem Schuldzinsabzug festzuhalten: Wie auch der Ständerat möchte die Kommission den Eigenmietwert nur für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz abzuschaffen, weil aus Ihrer Sicht eine Ausweitung auf Zweitliegenschaften den Systemwechsel gefährdet. Ein genereller Systemwechsel, d.h. für alle selbstbewohnten Wohnimmobilien, wäre zwar konsequent und würde zu einer effektiven Vereinfachung des Steuersystems führen. Die Ursprungsforderung des Vorstosses umfasste allerdings ausdrücklich eben keine Zweitliegenschaften, weil die einreichende Kommission des Ständerates um die Schwierigkeiten wusste. In vorherigen Vorlagen zu diesem Thema war der Widerstand der Tourismuskantone hinsichtlich der Zweitliegenschaften jeweils enorm und brachte die Vorlagen zu Fall. Das darf nicht wieder passieren. Wenn also der Eigenmietwert auch für Zweitliegenschaften fallen soll, dann muss gewährleistet werden, dass dieser Widerstand z.B. durch adäquate Kompensationsmöglichkeiten gedämpft wird. Zu einer solchen Objektsteuer hat die WAK-N bereits eine entsprechende Motion unterstützt, die den Kantonen die Kompetenz erteilt, eine solche Steuer einzuführen. Dies bedarf allerdings einer Verfassungsänderung und damit zwingend einer Volksabstimmung mit Zustimmung von Volk und Ständen. Hier sieht der HEV Schweiz ein grosses Risiko. Die WAK-S hat diesen Vorstoss zu einer Objektsteuer in der Sitzung ebenfalls beraten und trotz ihres Beschlusses unterstützt, um die Besteuerung der Zweitliegenschaften an einen späteren Zeitpunkt in Angriff zu nehmen.

Beim Abzug für private Schuldzinsen bleibt die Kommission konsequent und unterstützt weiterhin einen privaten Schuldzinsabzug in Höhe von 70% der steuerbaren Vermögenserträge. Der HEV Schweiz befürwortet diesen Antrag sehr. Dieser Abzug stellt keine Privilegierung von selbstnutzenden Wohneigentümern dar. Es geht dabei um einen allgemeinen Abzug von privaten Schuldzinsen für Leute, die einen Vermögensertrag versteuern müssen. Dazu gehören insbesondere private Eigentümer von Mietliegenschaften, die weiterhin die vollen Miet- und Pachterträge versteuern müssen.

Die Kommission hat die Verwaltung mit Berechnungen beauftragt und plant, die Vorlage im August nochmals zu beraten. Voraussichtlich wird der Ständerat sie in der Herbstsession beraten.»

Weitere Informationen erhalten Sie in der [Medienmitteilung vom 20. Juni 2023](#).

---

Am **14. Juni 2023** hat der Nationalrat die Vorlage zum Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung beraten und unterstützt. In weiten Teilen stimmt die Vorlage des Nationalrates nun mit dem Beschluss des Ständerates überein. Allerdings fordert der Nationalrat, dass der Systemwechsel alle selbstgenutzten Immobilien umfasst, also auch die Zweitliegenschaften. Der Ständerat möchte den Eigenmietwert hingegen für selbstbewohntes Wohneigentum am Hauptwohnsitz abschaffen. Eine Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auch bei Zweitwohnungen führte bislang allerdings bei sämtlichen Versuchen zu einem erheblichen Protest der Tourismuskantone. Hier muss in der weiteren Beratung gewährleistet werden, dass die Ausweitung auf Zweitliegenschaften nicht wieder die gesamte Vorlage zu Fall bringt. Zu allfälligen Kompensationsmöglichkeiten gibt es aber bereits einen politischen Vorstoss der nationalrätlichen Kommission.

Auch bei der Frage des privaten Schuldzinsabzugs differenzieren die Beschlüsse von Ständerat und Nationalrat. Der Ständerat sieht einen Abzug für private Schuldzinsen in Höhe von 40% der steuerbaren Vermögenserträge vor, der Nationalrat hat einen Abzug in Höhe von nur 40% der steuerbaren Vermögenserträge unterstützt.

Die vom Nationalrat verabschiedete Vorlage sieht damit die folgenden Eckpunkte vor:

- **Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für alle selbstgenutzten Immobilien**
- **Beibehaltung des Abzugs für denkmalpflegerische Kosten**
- **Kein Abzug von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen auf Bundesebene, die Kantone können diese aber vorsehen**
- **Zeitlich und betragsmässig begrenzter Schuldzins für Ersterwerber**
- **Abzug für private Schuldzinsen bis maximal 40% der steuerbaren Vermögenserträge**

**Die Vorlage geht nun in die Differenzbereinigung und ist bereits für die Sitzung der ständerätlichen Kommission am 19. und 20. Juni traktandiert. Der HEV Schweiz setzt sich weiterhin für eine system- und verfassungskonforme Vorlage mit einem Schuldzinsabzug von maximal 70% der steuerbaren Vermögenserträge ein.**

Weitere Informationen erhalten Sie in der [Medienmitteilung vom 14. Juni 2023](#).

---

## Vorlage gemäss Beschluss des Nationalrates vom 14. Juni 2023

### **SELBSTGENUTZTES WOHN-EIGENTUM AM HAUPTWOHNSITZ UND ZWEITLIEGENSCHAFTEN:**

- Für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz sowie für Zweitliegenschaften muss zukünftig kein Eigenmietwert mehr versteuert werden.
- Die Kosten für Unterhalt, Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, Versicherungsprämien und Verwaltungskosten können sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene nicht mehr abgezogen werden.
- Auf Bundesebene werden die Abzüge zur Förderung von Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie für Rückbaukosten gestrichen. Die Kantone können diese in ihren Steuergesetzen weiterhin zulassen (Rückbaukosten unbegrenzt, Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen zeitlich begrenzt aufgrund des CO<sub>2</sub>-Gesetzes vom 25. September 2020).
- Die Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten können sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene weiterhin in Abzug gebracht werden.
- Für Ersterwerber ist ein befristeter Schuldzinsabzug vorgesehen, um dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung gebührend Rechnung zu tragen: Für Ehegatten bis zu 10'000 CHF, für übrige Steuerpflichtige bis zu 5'000 CHF, absteigend über maximal 10 Jahre.
- Private Schuldzinsen sind nur noch reduziert und beschränkt auf maximal 40% der steuerbaren Vermögenserträge zum Abzug zugelassen.

### **RENDITELIEGENSCHAFTEN IM PRIVATVERMÖGEN:**

- Bei Renditeliegenschaften im Privatvermögen müssen weiterhin die Mietzinserträge versteuert werden.
- Die Kosten für Unterhalt, Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, Versicherungsprämien und Verwaltungskosten können sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene weiterhin abgezogen werden.
- Auf Bundesebene werden die Abzüge zur Förderung von Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie für Rückbaukosten gestrichen. Die Kantone können diese in ihren Steuergesetzen weiterhin zulassen (Rückbaukosten unbegrenzt, Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen zeitlich begrenzt aufgrund des CO<sub>2</sub>-Gesetzes vom 25. September 2020).
- Die Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten können sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene weiterhin in Abzug gebracht werden.
- Private Schuldzinsen sind nur noch reduziert und beschränkt auf maximal 40% der steuerbaren Vermögenserträge zum Abzug zugelassen.

## Vorlage gemäss Beschluss des Ständerats vom 21. September 2021

### **SELBSTGENUTZTES WOHN-EIGENTUM AM HAUPTWOHNSITZ:**

- Für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz muss zukünftig kein Eigenmietwert mehr versteuert werden.
- Die Kosten für Unterhalt, Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, Versicherungsprämien und Verwaltungskosten können sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonebene nicht mehr abgezogen werden.
- Auf Bundesebene werden die Abzüge zur Förderung von Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie für Rückbaukosten gestrichen. Die Kantone können diese in ihren Steuergesetzen weiterhin zulassen (Rückbaukosten unbegrenzt, Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen zeitlich begrenzt aufgrund des CO<sub>2</sub>-Gesetzes vom 25. September 2020).
- Die Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten können sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonebene weiterhin in Abzug gebracht werden.
- Für Ersterwerber ist ein befristeter Schuldzinsabzug vorgesehen, um dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung gebührend Rechnung zu tragen: Für Ehegatten bis zu 10'000 CHF, für übrige Steuerpflichtige bis zu 5'000 CHF, absteigend über maximal 10 Jahre.
- Private Schuldzinsen sind nur noch reduziert und beschränkt auf maximal 70% der steuerbaren Vermögenserträge zum Abzug zugelassen.

### **ZWEITWOHNUNGEN UND RENDITELIEGENSCHAFTEN IM PRIVATVERMÖGEN:**

- Bei Zweitwohnungen muss weiterhin der Eigenmietwert versteuert werden, bei Renditeliegenschaften im Privatvermögen die Mietzinserträge.
- Die Kosten für Unterhalt, Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, Versicherungsprämien und Verwaltungskosten können sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonebene weiterhin abgezogen werden.
- Auf Bundesebene werden die Abzüge zur Förderung von Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie für Rückbaukosten gestrichen. Die Kantone können diese in ihren Steuergesetzen weiterhin zulassen (Rückbaukosten unbegrenzt, Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen zeitlich begrenzt aufgrund des CO<sub>2</sub>-Gesetzes vom 25. September 2020).
- Die Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten können sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonebene weiterhin in Abzug gebracht werden.
- Private Schuldzinsen sind nur noch reduziert und beschränkt auf maximal 70% der steuerbaren Vermögenserträge zum Abzug zugelassen.