



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Finanzdepartement EFD
Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV

Hauptabteilung Steuerpolitik

Bern, 29. April 2025

Verteilungswirkungen einer Reform der Eigenmietwertbesteuerung: Auswirkungen des Parlamentsbeschlusses vom 20. Dezember 2024

Matthias Krapf
Eigerstr. 65
3003 Bern
Tel. +41 (0)58 465 71 22
matthias.krapf@estv.admin.ch
Peter Schwarz
Eigerstr. 65
3003 Bern
Tel. +41 (0)58 465 12 31
peter.schwarz@estv.admin.ch

Zusammenfassung

Die vorliegende Notiz quantifiziert die Verteilungswirkungen einer Reform der Wohneigentumsbesteuerung auf Basis von Daten einzelner Kantone. Sie aktualisiert die Verteilungswirkungen einer früheren Notiz vom 31. Oktober 2023, indem nun der parlamentarische Beschluss vom 20.12.2024 zur Pa.Iv. 17.400 betrachtet wird. Nicht betrachtet werden dagegen die Auswirkungen, die sich aus der Pa.Iv. 22.454 ergeben könnten. Diese ermöglicht den Kantonen, auf Zweitliegenschaften eine besondere Liegenschaftssteuer zu erheben und ist rechtlich mit der Pa.Iv. 17.400 verknüpft.

Folgende Schlüsse lassen sich aus der Analyse der Daten hinsichtlich der Verteilungswirkungen ziehen:

- **Datenlage:** Die Analyse von Verteilungswirkungen ist (ebenso und vermutlich noch stärker als die Quantifizierung des Aufkommenseffekts) mit Unsicherheiten verbunden. Diese Unsicherheiten sind unter anderem auf die beschränkte Datenlage (z.B. bezüglich Zweitliegenschaften; Beschränkung auf die Steuerperiode 2019; keine Angaben zur Haushaltsstruktur; Angaben betreffen die direkte Bundessteuer) zurückzuführen. Zudem unterscheiden sich die Bewertungspraktiken hinsichtlich des Immobilienvermögens als auch die Festlegung und zeitliche Aktualisierung von Eigenmietwerten unter den Kantonen. Die Analyse beschränkt sich daher auf die Verteilungswirkungen bei der direkten Bundessteuer.
- **Verhaltensanpassungen:** Die Analyse abstrahiert von Verhaltensanpassungen im Zuge einer Reform. Verhaltensanpassungen können zum einen die Verteilungswirkungen beeinflussen. Verhaltensanpassungen sind bei den oberen Einkommens- und Vermögensdezilen wahrscheinlicher. Diese Haushalte können ihren Fremdfinanzierungsgrad flexibel an ein sich veränderndes Zinsumfeld bzw. den Reformimpuls anpassen. Zum anderen können aus diesen Anpassungen Mindereinnahmen entstehen.
- **Auswirkungen der Reform abhängig vom künftigen Zinsniveau:** Der Anteil der «Gewinner» und «Verlierer» infolge eines Systemwechsels innerhalb der Population der Eigenheimbesitzenden und damit eng zusammenhängend der Aufkommenseffekt hängt stark vom Zinsniveau ab. Bei einer aufkommensneutralen Reform (vor Verhaltensanpassungen) wären Mieterinnen und Mieter nur dann betroffen, wenn sie Schulden haben und ihre Schuldzinsen nicht mehr vollständig abziehen könnten. Für Mietende ohne Immobilienbesitz dürften die Auswirkungen gering sein. Sofern eine Mieterin oder ein Mieter (in ihrer oder seiner Funktion als Vermietende(r) und / oder Besitzer(in) einer Zweitliegenschaft) über Immobilienbesitz verfügt, ist auch er oder sie vom Systemwechsel betroffen.
- **Jüngere vs. ältere Eigenheimbesitzer:** Die Vorteilhaftigkeit eines Systemwechsels innerhalb der Population der Eigenheimbesitzenden hängt sowohl für jüngere als auch ältere Eigenheimbesitzerinnen und Eigenheimbesitzer vom künftigen

Zinsniveau ab. Damit die Reform für ältere Eigenheimbesitzerinnen und Eigenheimbesitzer mit einer Erhöhung des steuerbaren Einkommens einhergeht, bedarf es jedoch eines deutlich höheren Zinsniveaus als für jüngere Eigenheimbesitzer. Für ältere Eigenheimbesitzer lohnt sich die Reform des Eigenmietwerts unter verschiedenen Zinsszenarien häufiger und stärker.

- **Verteilungswirkungen entlang von Einkommens- und Vermögensdezilen:**
Vergleicht man vermögens- bzw. einkommensstarke mit vermögens- bzw. einkommensschwachen Eigenheimbesitzenden, zeigt sich vor Verhaltensanpassungen ein heterogenes Bild, welches stark vom gewählten Indikator abhängt:
 - Sortiert man die Haushalte entlang ihres steuerbaren Einkommens vor Eigenmietwertbesteuerung, dann führt die Reform für einkommensschwache Haushalte zu einer stärkeren absoluten Reduktion des steuerbaren Einkommens als für einkommensstarke Haushalte. Für einkommensstarke Eigenheimbesitzerinnen und Eigenheimbesitzer geht die Reform dagegen häufig mit einer Erhöhung des steuerbaren Einkommens einher. Die mittel- bis langfristigen Verteilungswirkungen sind jedoch unbestimmt, da sich einkommensstarke Haushalte leichter an veränderte Rahmenbedingungen infolge der Reform anpassen dürften.
 - Umgekehrt verhält es sich, wenn man die Haushalte entlang ihres Reinvermögens sortiert: Haushalte in den oberen Reinvermögensdezilen erfahren bei einem Systemwechsel absolut eine stärkere Reduktion ihres steuerbaren Einkommens als vermögensschwache Haushalte. Eine Ausnahme bildet jedoch das oberste Vermögensdezil. Der Grund ist, dass diese zwar tendenziell hohe Kapitaleinkommen haben, die jedoch nur teilweise aus Liegenschaftserträgen stammen. Unter Anwendung der quotal-restriktiven Methode dürften sie eine spürbare Einschränkung des Schuldzinsenabzugs erfahren.
 - Die unterschiedlichen Ergebnisse beim Einkommen und Vermögen dürften zumindest teilweise mit dem Alter der Eigenheimbesitzenden zusammenhängen. Ältere haben typischerweise einen tieferen Verschuldungsgrad und in der Folge höhere Reinvermögen. Des Weiteren werden um die Renteneintrittsphase herum häufiger Kapitalbezüge aus der zweiten Säule bzw. der Säule 3a getätigt, die zu einem Vermögensanstieg und gleichzeitig zu einem tieferen (Renten-)einkommen führen.
 - Sowohl bei einer Betrachtung nach Einkommens- als auch Vermögensdezilen hängt die Intensität der Verteilungswirkungen innerhalb der Population der Eigenheimbesitzenden auch vom Zinsniveau ab. Bei tiefem Zinsniveau sind sie weniger ausgeprägt, bei hohem Zinsniveau kommen sie stärker zur Geltung.
- Allgemein sind die Unterschiede bezüglich den Verteilungswirkungen zwischen dem Parlamentsbeschluss, welcher eine quotal-restriktive Methode bezüglich der Begrenzung des Schuldzinsenabzugs vorsieht, und früheren Vorschlägen des National- und Ständerats nicht sehr gross. Eine Ausnahme bildet das oberste Vermögensdezil, welches nur noch eingeschränkt Schuldzinsen abziehen kann und sich – vor Verhaltensanpassungen – typischerweise durch die am 20.12.2024 beschlossene Reform schlechter stellen dürfte.

1 Einleitung

Die vorliegende Notiz quantifiziert die Verteilungswirkungen einer Reform der Eigenmietwertbesteuerung auf Basis von Daten einzelner Kantone aus der Steuerperiode 2019. Sie aktualisiert eine frühere Notiz vom 31. Oktober 2023, indem nun die am 20.12.2024 im Parlament verabschiedete Vorlage betrachtet wird. Diese hat bei der Schuldzinsenregel eine zentrale Änderung erfahren: Waren in früheren Konzepten des National- und Ständerats Schuldzinsen in Höhe des steuerbaren Vermögensertrags (NR: 40%; SR: 70%) abzugsfähig, hat sich nun im parlamentarischen Verfahren die quotale-restriktive Methode durchgesetzt. Diese sieht vor, dass künftig nur noch jene privaten Schuldzinsen zum Abzug berechtigen, die sich aus der Quote von immobiltem Vermögen (ohne das selbstgenutzte Wohneigentum) am Gesamtvermögen ergeben.

Die Schätzungen basieren auf Auswertungen von Daten der Kantone AG, BE, LU und TG. Kapitel 2 diskutiert die Datengrundlagen und die verschiedenen Dimensionen, von denen ausgehend Verteilungswirkungen betrachtet werden können. Kapitel 3 beschreibt die Auswirkungen in Abhängigkeit des Zinsniveaus. Kapitel 4 diskutiert Verteilungswirkungen zwischen jüngeren und älteren Besitzern von Wohneigentum. Kapitel 5 betrachtet die Verteilungswirkungen zwischen reicheren und ärmeren Wohneigentümern.

Die präsentierten Ergebnisse sind mit zahlreichen Einschränkungen verbunden, die es bei der Interpretation zu berücksichtigen gilt.

2 Dimensionen der Verteilungswirkungen und Datengrundlagen

Die verteilungspolitischen Auswirkungen der Eigenmietwertbesteuerung sind vielschichtig, da sie das Verhältnis

- zwischen Mietern und Eigentümern

und innerhalb der Eigentümerschaft das Verhältnis

- zwischen jüngeren und älteren Haushalten bzw. Neu- und Alteigentümern¹ sowie
- zwischen einkommens- oder vermögensstarken und weniger gut situierten Eigentümern tangieren.

Die verteilungspolitischen Auswirkungen hängen vom unterstellten schweizweiten Hypothekarzinsniveau ab. Hinzu kommt, dass die verteilungspolitischen Analysen mangels Daten keine Verhaltensanpassungen berücksichtigen können, Verhaltensanpassungen insbesondere bei vermögenden Haushalten jedoch sehr wahrscheinlich sind. Die Verteilungsanalysen zeigen deshalb lediglich eine Momentaufnahme.

¹ Eng mit der Analyse von älteren und jüngeren Eigenheimbesitzern korrespondiert das Verhältnis zwischen stärker eigen- und stärker fremdfinanzierenden Eigentümern.

Es bestehen des Weiteren eine Reihe von Dateneinschränkungen. Hervorzuheben sind im Besonderen:

- Die Datenlieferungen der vier Kantone beziehen sich auf die direkte Bundessteuer (DBST). Auch aus diesem Grund beschränken sich die folgenden Ausführungen auf die DBST.²
- Die Reform sieht einen Ersterwerberabzug vor. Die Daten enthalten aber keine Hinweise, ob die Haushalte die Immobilie erstmalig und in der jüngeren Vergangenheit erworben haben. Aus diesem Grund muss der Ersterwerberabzug stochastisch simuliert werden, wobei jüngere Haushalte und Haushalte mit hohem Verschuldungsgrad eine höhere Wahrscheinlichkeit zugewiesen bekommen, dass sie für den Ersterwerberabzug qualifizieren.
- Die Kalkulation der Quote der (nicht) abzugsfähigen Schuldzinsen wurde für die Kantone AG und LU anhand der Vermögenswerte bestimmt, bei den Kantonen BE und TG wurde anhand der Erträge, die auf Vermietung und Verpachtung entfallen, ausgeschieden. Die Schätzung der Quoten ist nur eine Näherung, da i) die Gesetzesbestimmung offenlässt, mit welchem Verfahren das Vermögen nach einer Reform bewertet wird (Verkehrswert, Vermögenssteuer- oder Repartitionswert); zum anderen ist ii) die Quote für den Kanton LU breit ausgerichtet, da im Datensatz nur zwischen dem Vermögenssteuerwert des Eigenheims und dem Wert der restlichen Liegenschaften (Bauland, Ferienwohnung und vermietete Liegenschaften) unterschieden werden kann. Weitere Unschärfen können sich bei gemischt genutzten Liegenschaften ergeben (z.B. teilweise vermietete Ferienwohnung), da die Gesetzesbestimmung auch hier offen formuliert ist.
- Die Verteilungsanalysen konzentrieren sich vornehmlich auf Haushalte, die über eine Erstliegenschaft (und eventuell auch eine Zweitliegenschaft) verfügen. Mieterhaushalte werden nicht betrachtet. Mieter sind von der Reform via Begrenzung des Schuldzinsenabzugs betroffen. Verfügt der Mieterhaushalt nicht über Immobilien – dies trifft auf die grosse Mehrheit der Mieterhaushalte zu – sind die Auswirkungen gering, da die meisten Mieterinnen und Mieter keine Schuldzinsen geltend machen. Sobald sie aber eine Immobilie vermieten oder über eine selbstgenutzte Zweitliegenschaft verfügen, können sie von der Begrenzung des Schuldzinsenabzugs stärker betroffen sein. Aufgrund der Schuldenbremse sind sämtliche Mieterhaushalte über den Aufkommenseffekt der Reform betroffen. Führt die Reform (bei einem höheren Zinsniveau) zu Mehreinnahmen, eröffnen sich Spielräume für Steuersenkungen oder Ausgabenerhöhungen, die (auch) Mieterhaushalten zugutekommen könnten. Der spiegelbildliche Fall stellt sich ein, wenn die Reform (bei tiefem Zinsniveau) zu Mindereinnahmen führt.
- Die Population der Eigenheimbesitzer wird lediglich zu einem Zeitpunkt, d.h. der Steuerperiode 2019, betrachtet. Wünschenswert wäre es dagegen, die Steuerpflich-

² Folgende Gründe sprechen gegen eine Ausweitung auf die Kantons- und Gemeindesteuern: Das steuerbare Einkommen auf Stufe DBST und auf Stufe Kantons- und Gemeindesteuern ist oftmals nicht deckungsgleich. Des Weiteren sehen beide Reformkonzepte eine Kann-Vorschrift bei den Energiespar- und Umweltschutzabzügen vor. Bisher wurde unterstellt, dass diese Abzüge 30% des gesamten Unterhaltsaufwands ausmachen. Allerdings ist unbekannt, wie der konkrete Prozentsatz für einzelne Steuerpflichtige ausfällt.

tigen über längere Zeitperioden zu betrachten, um Aussagen über den Lebenszyklus treffen zu können. Diese Einschränkung ist zu berücksichtigen, da Steuerpflichtige bei Renteneintritt oftmals über hohe Reinvermögen, aber aufgrund des Ausscheidens aus dem Erwerbsleben oft über tiefere Einkommen verfügen.

- Im Vergleich zu anderen Reformvorlagen ist die gruppenspezifische Heterogenität in jedem Vermögens- und Einkommensdezil beim Eigenmietwert sehr hoch, d.h. in jeder betrachteten Gruppe sind die Abweichungen von den durchschnittlichen Werten erheblich. Grund hierfür ist, dass die Liegenschaftsrechnungen sehr unterschiedlich ausfallen.

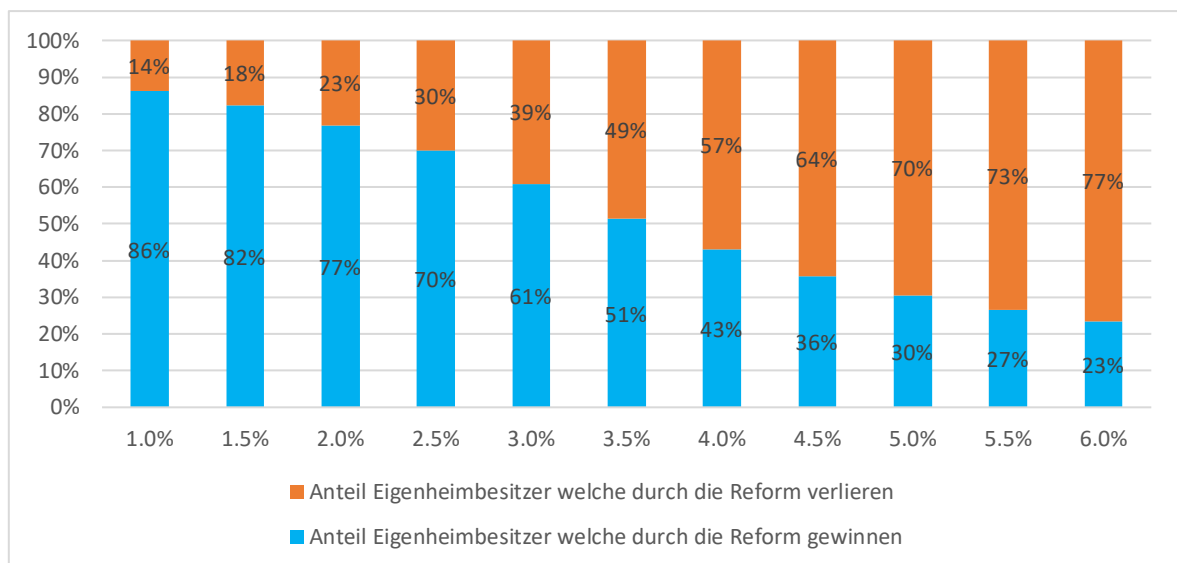
Diese Einschränkungen sind bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen.

3 Der Einfluss des Zinsniveaus auf die Auswirkungen der Reform

Beim Vergleich des geltenden Rechts mit dem Reformszenario können die Eigenheimbesitzer in «Gewinner» und «Verlierer» aufgeteilt werden, ohne zu berücksichtigen, wieviel die einzelnen Eigentümer aufgrund der Reform gewinnen oder verlieren. Eine solche Unterteilung ist für unterschiedliche Zinsniveaus möglich.

Abbildung 1 stellt die Ergebnisse dar. Es zeigt sich, dass die Auswirkungen der Reform sehr stark vom Zinsniveau abhängen. Bei einem Zinsniveau von 1.5% würde die grosse Mehrheit der Eigenheimbesitzer von einer Reform profitieren, d.h. eine Reduktion ihres steuerbaren Einkommens erfahren. Bei einem Zinsniveau von 3.5% halten sich Gewinner und Verlierer in etwa die Waage. Bei Zinsniveaus über 3.5% würde eine Mehrheit der Eigenheimbesitzer durch die Reform schlechter gestellt.

Abbildung 1: «Gewinner» und «Verlierer» unter den Eigenheimbesitzern gemäss parlamentarischem Beschluss vom 20.12.2024 auf der Basis unterschiedlicher Hypothekarzinsniveaus



Anmerkungen: nur Besitzer einer Erstliegenschaft betrachtet; 4 Kantone (AG, BE, LU und TG) gewichtet nach Anzahl Erstliegenschaftsbesitzer; DBST. Ein Haushalt gewinnt bei einem bestimmten Hypothekarzinsniveau, wenn sein steuerbares Einkommen infolge der Reform sinkt.

Schlussfolgerung:

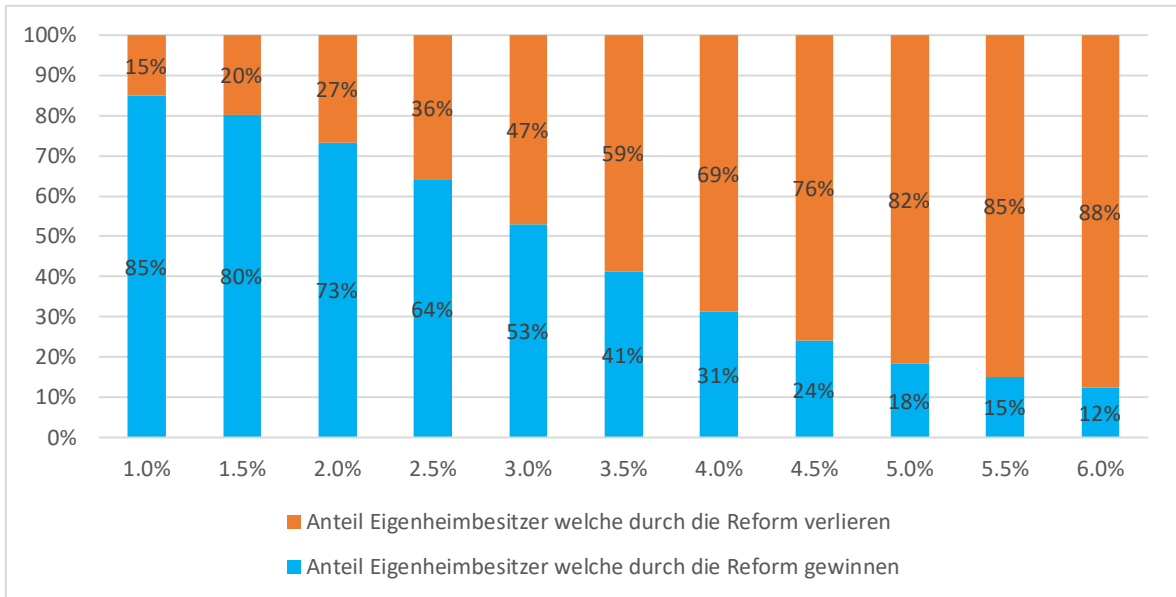
Der Anteil der «Gewinner» und «Verlierer» infolge eines Systemwechsels innerhalb der Population der Eigenheimbesitzer und damit eng zusammenhängend der Aufkommenseffekt (vor Verhaltensanpassungen) hängt vom Zinsniveau ab. Bei einem Zinsniveau von 3.5% halten sich «Gewinner» und «Verlierer» in etwa die Waage.

4 Verteilungswirkungen innerhalb der Population der Eigenheimbesitzer: «jüngere» vs. «ältere» Eigenheimbesitzer

Die Abbildungen 2 und 3 zeigen den Anteil der «Gewinner» und «Verlierer», nunmehr aber aufgeteilt in Eigenheimbesitzer, die 64 Jahre oder älter sind (Abbildung 3) und Eigenheimbesitzer, die jünger als 64 Jahre sind (Abbildung 2). Für jüngere Eigenheimbesitzer dürfte die Reform bereits bei einem Zinsniveau von knapp über 3% mehrheitlich unvorteilhaft ausfallen. Für ältere Eigenheimbesitzer bräuchte es dagegen ein Zinsniveau von knapp 5%, damit sich eine Mehrheit dieser Haushalte im Vergleich zum Status quo schlechter stellt.

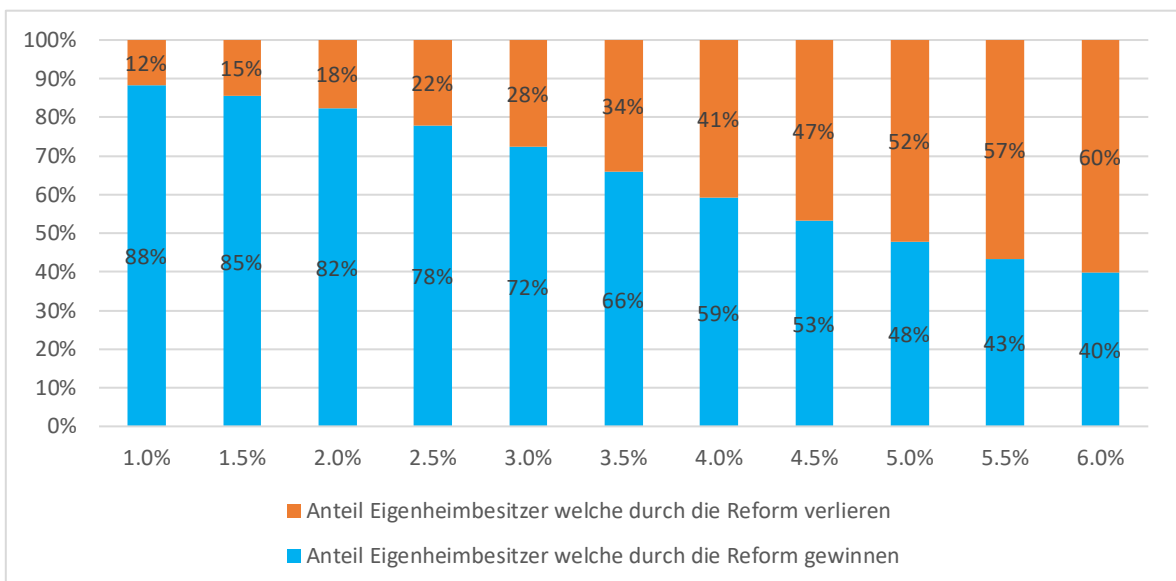
Für ältere Wohneigentümer ist die Reform der Eigenmietwertbesteuerung häufiger vorteilhaft. Allerdings wird bei dieser Aussage von etwaigen Kapitalisierungseffekten abstrahiert. Ältere Wohneigentümer bewohnen häufiger ältere Liegenschaften, die stärker renovationsbedürftig sein dürften als die Liegenschaften von jüngeren Wohneigentümern. Fällt mit der Reform nun auch der Unterhaltskostenabzug weg, könnte die Attraktivität dieser älteren Immobilien im Vergleich zu jüngeren Immobilien geschmälert werden. Die geringere Attraktivität könnte sich in niedrigeren Hauspreisen dokumentieren.

Abbildung 2: Auswirkungen des parlamentarischen Beschlusses vom 20.12.2024 auf jüngere Eigenheimbesitzer (< 64 Jahre) für unterschiedliche Hypothekarzinsniveaus



Anmerkungen: nur Besitzer einer Erstliegenschaft betrachtet; 4 Kantone (AG, BE, LU und TG) gewichtet nach Anzahl Erstliegenschaftsbesitzer; DBST. Ein Haushalt gewinnt bei einem bestimmten Hypothekarzinsniveau, wenn sein steuerbares Einkommen infolge der Reform sinkt.

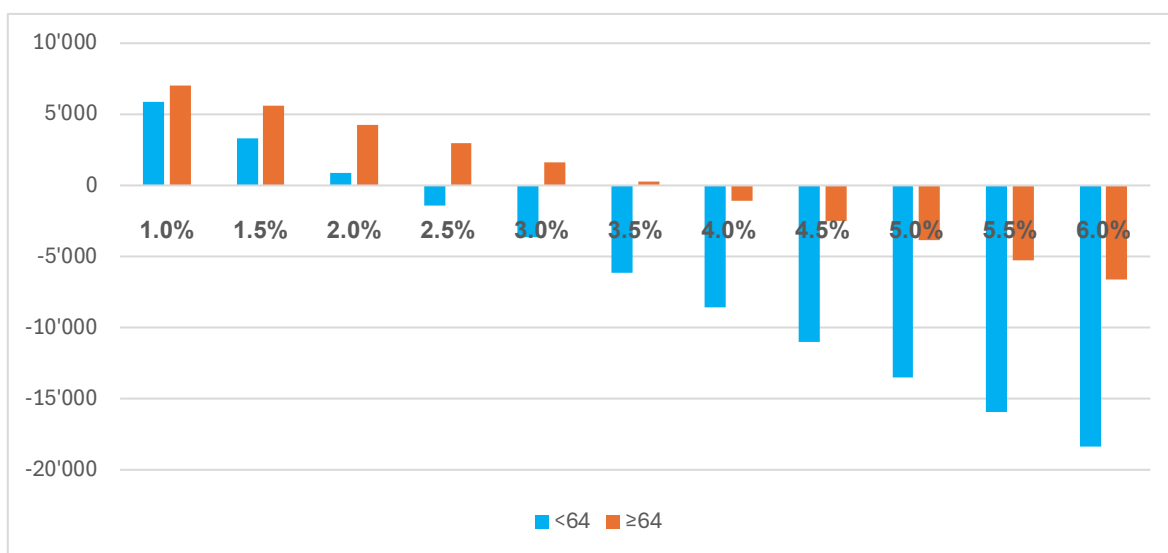
Abbildung 3: Auswirkungen des parlamentarischen Beschlusses vom 20.12.2024 auf ältere Eigenheimbesitzer (≥ 64 Jahre) für unterschiedliche Hypothekarzinsniveaus



Anmerkungen: nur Besitzer einer Erstliegenschaft betrachtet; 4 Kantone (AG, BE, LU und TG) gewichtet nach Anzahl Erstliegenschaftsbesitzer; DBST. Ein Haushalt gewinnt bei einem bestimmten Hypothekarzinsniveau, wenn sein steuerbares Einkommen infolge der Reform sinkt.

Statt des Anteils von «Gewinnern» und «Verlierern» lässt sich auch die durchschnittliche Erhöhung bzw. Reduktion des steuerbaren Einkommens für diese beiden Gruppen betrachten. Der Befund aus Abbildung 4 ist dabei ähnlich zu dem der Abbildungen 2 und 3. Bei einem Zinsniveau von bspw. 2.5% erfahren jüngere Erstliegenschaftsbesitzer eine Erhöhung ihres steuerbaren Einkommens von durchschnittlich etwa 1'400 CHF, ältere dagegen eine Reduktion um knapp 3'000 CHF. Die Heterogenität, d.h. die Abweichung vom Mittelwert, ist in den Gruppen jedoch sehr hoch.

Abbildung 4: Durchschnittlicher Vor- beziehungsweise Nachteil für jüngere und ältere Erstliegenschaftsbesitzer gemäss parlamentarischem Beschluss vom 20.12.24 in Abhängigkeit vom Zinsniveau



Anmerkungen: nur Besitzer einer Erstliegenschaft betrachtet; 4 Kantone (AG, BE, LU und TG) gewichtet nach Anzahl Erstliegenschaftsbesitzer; DBST. positive Werte = durchschnittliche Reduktion des steuerbaren Einkommens im Vgl. zum Status quo; negative Werte = Erhöhung des steuerbaren Einkommens. X-Achse: Hypothekarzinsniveaus.

Die Ursache für das Ergebnis ist vornehmlich in der unterschiedlichen Verschuldungssituation zu sehen. Während bei jüngeren Haushalten der Fremdfinanzierungsgrad hoch ausfällt, haben ältere Eigenheimbesitzer häufiger ihre Immobilie abbezahlt oder zumindest den Fremdfinanzierungsgrad gesenkt. Dementsprechend machen sie weniger Schuldzinsen geltend. Da sie weniger Schuldzinsen geltend machen, fällt ihre Liegenschaftsrechnung im Status quo häufiger und auch stärker positiv aus, so dass es eines hohen Zinsniveaus bedürfte, damit sich die Reform für diese Gruppe nachteilig auswirkt.

Aufgrund der tieferen Fremdfinanzierung ist die Reagibilität der Liegenschaftsrechnung auf Änderungen des Hypothekarzinsniveaus bei älteren Erstliegenschaftsbesitzern geringer als bei jüngeren.

Schlussfolgerung:

- Die Vorteilhaftigkeit eines Systemwechsels innerhalb der Population der Eigenheimbesitzer hängt sowohl für jüngere als auch ältere Eigenheimbesitzer vom Zinsniveau ab.
- Die Liegenschaftsrechnung jüngerer Erstliegenschaftsbesitzer reagiert stärker auf Änderungen des Zinsniveaus.
- Damit die Reform für eine Mehrheit der älteren Eigenheimbesitzer nicht mehr vorteilhaft ist, bedarf es eines deutlich höheren Zinsniveaus (knapp 5% oder höher) als für jüngere Eigenheimbesitzer. Für letztere Gruppe dürfte die Reform bereits bei einem Zinsniveau von knapp über 3% mehrheitlich unvorteilhaft ausfallen.

5 Verteilungswirkungen innerhalb der Population der Eigenheimbesitzer entlang von Einkommens- und Vermögensdezilen

Will man Verteilungswirkungen in Abhängigkeit des «Reichtums» der Eigenheimbesitzer analysieren, bieten sich als Indikatoren der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit neben dem «Vermögen» auch das «Einkommen» an. Im Folgenden werden für beide Grössen die Verteilungswirkungen dargestellt.

Für die Einteilung der Steuerpflichtigen in die Einkommensdezile gemäss dem Konzept steuerbares Einkommen vor Eigenmietwertbesteuerung³ spricht der Aspekt der Steuerplanung, da bspw. im geltenden System Anreize bestehen, sich über die Liegenschaft zu verschulden und den Betrag in Wertschriften anzulegen, die vornehmlich einen steuerfreien Kapitalgewinn versprechen. Folgende Faktoren können einen Einfluss auf das Ergebnis in den Kapiteln 5.1. und 5.2. haben:

Einkommenskonzept: Nutzung des steuerbaren Einkommens vor oder nach Eigenmietwertbesteuerung bezüglich der Einteilung in die Einkommensdezile.

Verhaltensanpassungen: Diese sind bei höheren Einkommens- und Vermögensdezilen eher zu erwarten.

Referenzpunkt des Vergleichs: Die Analysen evaluieren den Status quo gegenüber einem Reformszenario. Damit wird der Status quo als Referenzpunkt gewählt. Eigenmietwert dürfen bei der direkten Bundessteuer dürfen nicht weniger als 70% der Marktmiete betragen. Einkommens- bzw. vermögensstarke Haushalte verfügen in der Tendenz aber über teureres Wohneigentum, so dass diese implizite, dem jetzigen System inhärente Förderung zugunsten einkommens- und vermögensstarker Haushalte in der Analyse vernachlässigt wird. Wollte man diese implizite Förderung beseitigen, müsste das derzeitige System der

³ Genauer wurde das steuerbare Einkommen abzüglich des Eigenmietwerts und zuzüglich Unterhaltsaufwand (einschliesslich Umweltschutz- und Energiesparabzüge) und Schuldzinsen verwendet.

Eigenmietwertbesteuerung einer idealtypischen Besteuerung, die auf der Reinvermögenszugangstheorie basiert, angenähert werden. Zudem ist zu beachten, dass sich der Vergleich auf die Wohneigentümer beschränkt.

Haushaltsstruktur: Die zur Verfügung stehenden Daten enthalten ferner keine Angaben zur Haushaltsgrösse. Die Einordnung der Eigentümer in Einkommens- oder Vermögensdezile kann aber sensitiv bezüglich der (Nicht-)Berücksichtigung der Haushaltsstruktur ausfallen.⁴

Schliesslich ist zu bedenken, dass die Analyse Durchschnitte in einem bestimmten Einkommens- bzw. Vermögensdezil wiedergibt. Die Heterogenität bezüglich der Nettoeigenmietwerte innerhalb eines jeden Dezils ist aber sehr hoch.

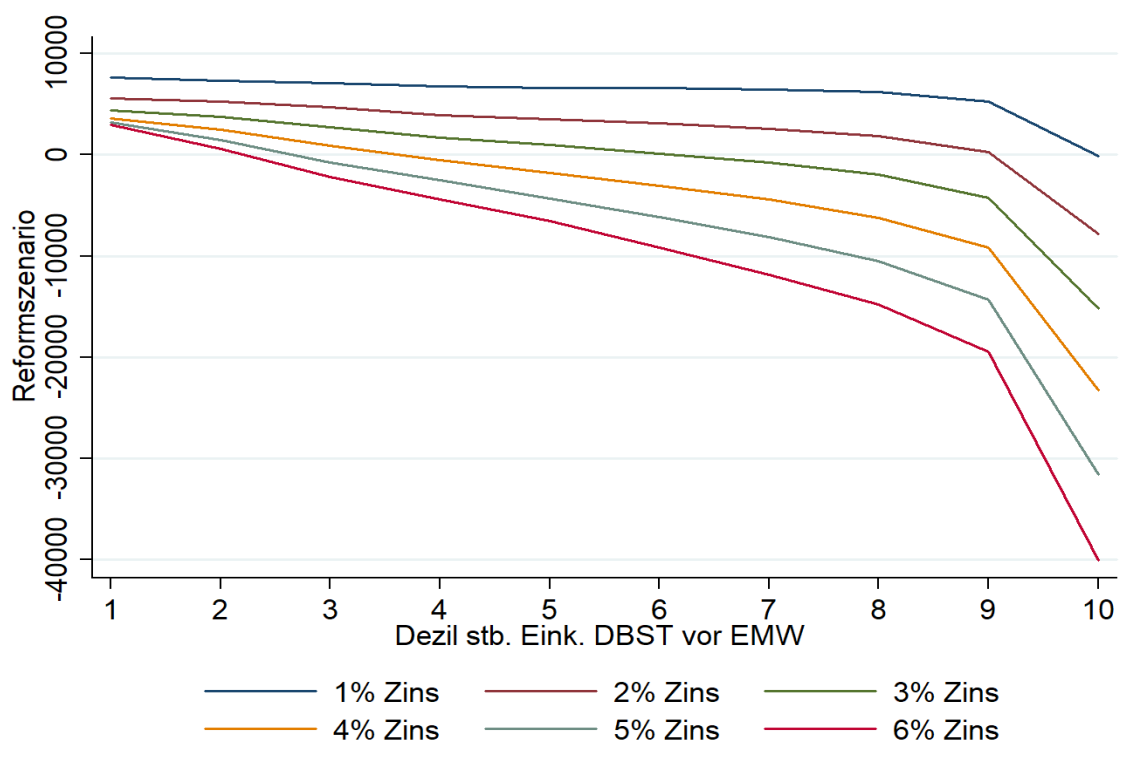
5.1 Verteilungswirkungen gemessen an der Höhe der steuerbaren Einkommen

Abbildung 5 zeigt die Verteilungswirkungen anhand des steuerbaren Einkommens vor Eigenmietwertbesteuerung:

- Sortiert man die Haushalte entlang ihres steuerbaren Einkommens vor Eigenmietwertbesteuerung, dann führt die Reform für einkommensschwache Haushalte zu einer stärkeren Reduktion des steuerbaren Einkommens als für einkommensstarke Haushalte. Für einkommensstarke Haushalte geht die Reform dagegen häufig mit einer Erhöhung des steuerbaren Einkommens einher.
- Allenfalls bei sehr tiefem Zinsniveau sind die Belastungswirkungen beim einkommensstärksten Dezil bei einer Reform vernachlässigbar. Allerdings ist die Reform für die weiteren 9 Einkommensdezile bei einem tiefen Zinsniveau vorteilhaft. Dies ist gleichbedeutend mit der Aussage, dass die Reform bei tiefem Zinsniveau zu Mindereinnahmen führt, die gegenfinanziert werden müssen.
- Die Auswirkungen eines Systemwechsels sind für einkommensschwache Eigenheimbesitzer nur wenig vom Zinsniveau abhängig. Jedoch nimmt der absolute Vorteil im Vergleich zu einkommensstarken Eigenheimbesitzern mit steigendem Zinsniveau zu. Die Liegenschaftsrechnung einkommensstarker Eigenheimbesitzer reagiert somit deutlich stärker auf Änderungen des Zinsniveaus als die von einkommensschwachen Eigenheimbesitzern.

⁴ Die Einordnung erfolgt anhand der Steuerpflichtigen ohne Berücksichtigung der Haushaltsgrössen. Ein Single mit einem steuerbaren Einkommen vor Eigenmietwert von 100'000 wird somit in dasselbe Einkommensdezil eingeordnet wie eine siebenköpfige Familie mit identischem Einkommen. Würden dagegen Äquivalenzeinkommen kalkuliert, würde die Familie in ein tieferes Einkommensdezil einsortiert.

Abbildung 5: Verteilungswirkungen des parlamentarischen Beschlusses vom 20.12.24 entlang von Einkommensdezilen

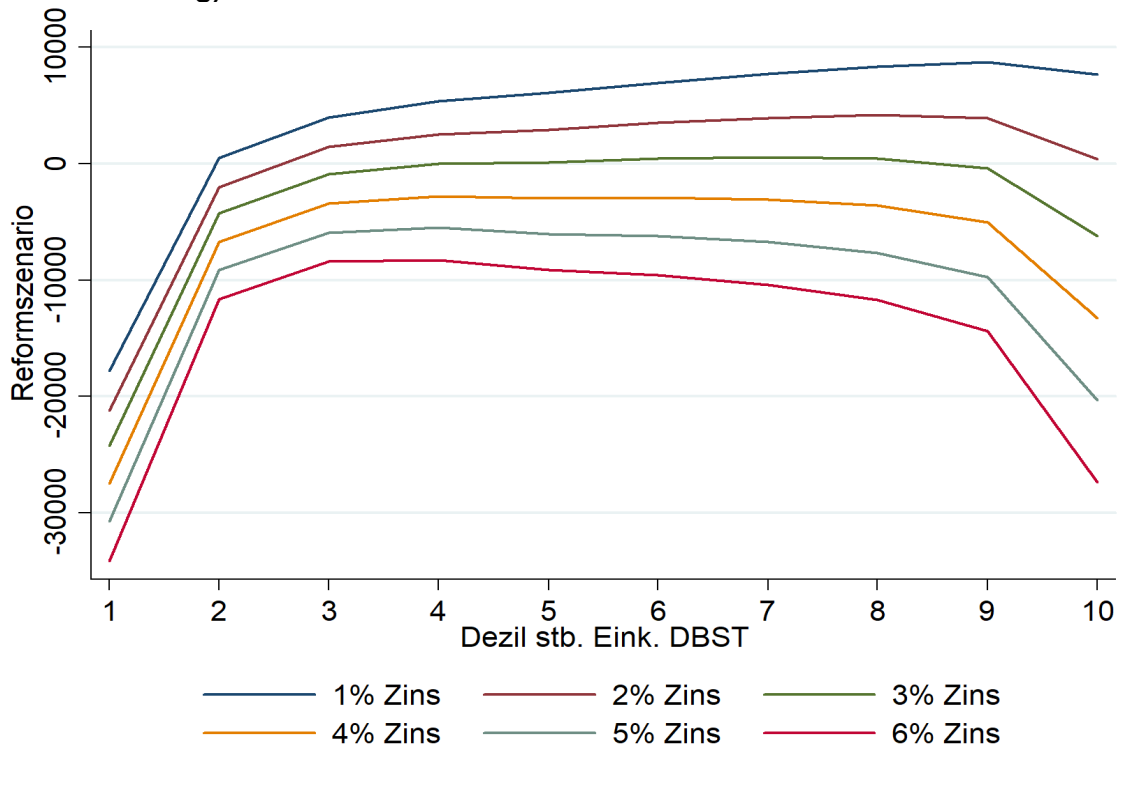


Anmerkungen: nur Besitzer einer Erstliegenschaft betrachtet; 3 Kantone (AG, BE, LU) gewichtet nach Anzahl Erstliegenschaftsbesitzer; steuerbares Einkommen gemäss DBST korrigiert um den Eigenmietwert zur Einteilung in die Einkommensdezile genutzt.

Lesehilfe: Die Grafik zeigt für verschiedene Einkommensdezile und Hypothekarzinsniveaus die Änderung des steuerbaren Einkommens infolge der Reform: positive Werte = Reduktion des steuerbaren Einkommens im Vgl. zum Status quo; negative Werte = Erhöhung des steuerbaren Einkommens.

Alternativ lassen sich die Verteilungswirkungen abbilden, wenn entlang des steuerbaren Einkommens nach Eigenmietwertbesteuerung sortiert wird. Die Ergebnisse sind grundsätzlich ähnlich, wenn man die Haushalte in Dezile gemäss dem Einkommenskonzept nach Eigenmietwertbesteuerung einteilt. Starke Abweichungen gibt es jedoch beim untersten Einkommensdezil: In dieser Gruppe sind bei einer Sortierung der Haushalte gemäss einem Einkommenskonzept nach Eigenmietwertbesteuerung wohl Haushalte vertreten, die temporär ein sehr niedriges steuerbares Einkommen aufweisen, bspw. weil sie eine grössere Renovation durchführen.

Abbildung 6: Verteilungswirkungen des parlamentarischen Beschlusses vom 20.12.24 entlang von Einkommensdezilen (Einkommenskonzept nach Eigenmietwertbesteuerung)



Anmerkungen: nur Besitzer einer Erstliegenschaft betrachtet; 3 Kantone (AG, BE, LU) gewichtet nach Anzahl Erstliegenschaftsbesitzer; steuerbares Einkommen gemäss DBST zur Einteilung in die Einkommensdezile genutzt.

Lesehilfe: Die Grafik zeigt für verschiedene Einkommensdezile und Hypothekarzinsniveaus die Änderung des steuerbaren Einkommens infolge der Reform: positive Werte = Reduktion des steuerbaren Einkommens im Vgl. zum Status quo; negative Werte = Erhöhung des steuerbaren Einkommens.

Schlussfolgerung:

- Sortiert man die Haushalte entlang ihres steuerbaren Einkommens vor Eigenmietwertbesteuerung, dann führt die Reform für einkommensschwache Haushalte zu einer stärkeren absoluten Reduktion des steuerbaren Einkommens als für einkommensstarke Haushalte. Für einkommensstarke Haushalte geht die Reform dagegen bereits bei nicht allzu hohen Zinsniveaus häufig mit einer Erhöhung des steuerbaren Einkommens einher. Das einkommensstärkste Dezil stellt sich durch eine Reform bei nahezu allen Hypothekarzinsniveaus schlechter.
- Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die simulierten negativen Auswirkungen der Reform auf einkommensstarke Haushalte von deren Portfoliozusammensetzung, also insbesondere von hohen Hypotheken, abhängen. Im Falle einer Reform dürften einkommensstarke Haushalte sich eher an die veränderten Rahmenbedingungen anpassen und ihre Hypotheken zügiger amortisieren. Des Weiteren ist es

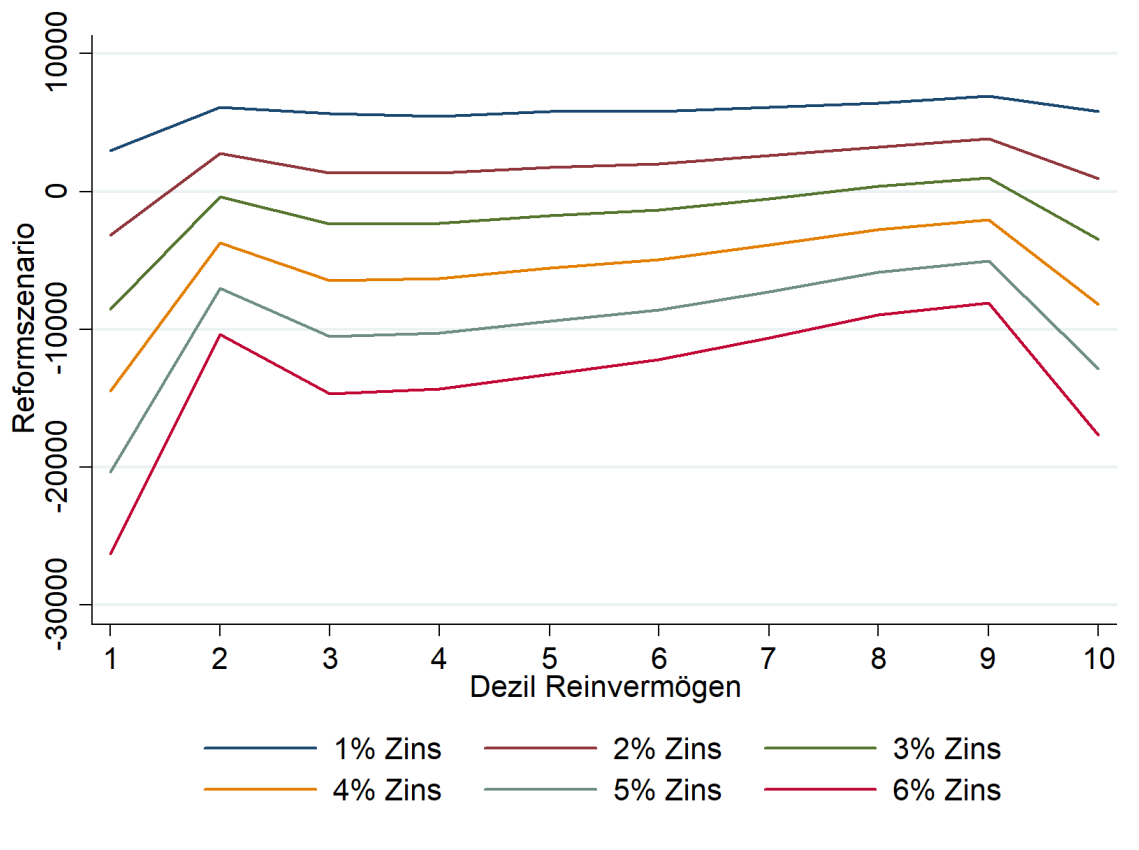
denkbar, dass einkommensstarke Haushalte ihre Aktivenstruktur anpassen und stärker in Renditeliegenschaften investieren, indem sie Wertschriftenbestände auflösen. Langfristig sind die Verteilungswirkungen daher deutlich unbestimmter.

5.2 Verteilungswirkungen gemessen an der Höhe des Reinvermögens

Die Abbildung 7 zeigt die Verteilungswirkungen, wenn nicht das steuerbare Einkommen (vor Eigenmietwert), sondern das Reinvermögen als Indikator der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und somit als Ordnungskriterium gewählt wird:

- Hier verhält es sich umgekehrt, wenn man die Haushalte entlang ihres Reinvermögens sortiert: Haushalte in den oberen Reinvermögensdezilen profitieren stärker von einem Systemwechsel als vermögensschwache Haushalte. Nur bei tiefen Zinsen erfahren Haushalte in den untersten Vermögensdezilen eine Reduktion ihres steuerbaren Einkommens.
- Eine Ausnahme bildet das oberste Vermögensdezil, welches ebenfalls wie das unterste Vermögensdezil typischerweise nicht von einer Reform profitiert. Im Vergleich zu früheren Konzepten des Ständerates und Nationalrates ist dies die wichtigste Veränderung bei der Aktualisierung der Verteilungswirkungen. Beide damaligen Konzepte sahen eine Begrenzung des Schuldzinsenabzugs in Höhe der steuerbaren Vermögenserträge vor (Ständerat: 70%; Nationalrat: 40%). Der Grund für das veränderte Ergebnis ist: Obgleich das vermögendste Dezil oftmals hohe steuerbare Vermögenserträge erzielt, basieren diese in vielen Fällen nicht auf vermieteten oder verpachteten Grundstücken. Die quotal-restriktive Methode erlaubt einen (partiellen) Schuldzinsenabzug aber nur dann, wenn die steuerpflichtige Person über vermietetes oder verpachtetes Vermögen verfügt. Ein Schuldzinsenabzug auf mobilen Vermögenserträgen ist im parlamentarischen Beschluss dagegen nicht vorgesehen. Die quotal-restriktive Schuldzinsenregel sorgt dafür, dass die Reform beim vermögendsten Dezil häufiger und stärker zu einer Schuldzinsenbegrenzung als bei früheren Reformkonzepten führt.
- Die Änderung des steuerbaren Einkommens in Abhängigkeit des Zinsniveaus ist beim untersten und beim höchsten Vermögensdezil am stärksten ausgeprägt, während bei den dazwischen liegenden Vermögensdezilen das Zinsniveau einen geringeren Einfluss auf die Liegenschaftsrechnung bzw. Änderung des steuerbaren Einkommens ausübt.
- Analog zur Analyse nach Einkommensdezilen ist jedoch, dass bei niedrigem Zinsniveau die Verteilungswirkungen entlang der Vermögens- bzw. Einkommensdezile weniger ausgeprägt sind. Die Intensität der Verteilungswirkungen ist demnach wohl auch abhängig vom Zinsniveau.
- Bei einem Zinsniveau von 4% stellen sich Liegenschaftsbesitzer entlang aller Vermögensdezile beim Reformkonzept schlechter im Vergleich zum Status quo.

Abbildung 7: Verteilungswirkungen des parlamentarischen Beschlusses vom 20.12.2024 entlang von Reinvermögensdezilen



Anmerkungen: nur Besitzer einer Erstliegenschaft betrachtet; 3 Kantone (AG, BE, LU) gewichtet nach Anzahl Erstliegenschaftsbesitzer; Reinvermögen zur Klassifikation in Vermögensdezile.

Lesehilfe: Die Grafik zeigt für verschiedene Vermögensdezile und Hypothekarzinsniveaus die Änderung des steuerbaren Einkommens infolge der Reform positive Werte = Reduktion des steuerbaren Einkommens im Vgl. zum Status quo; negative Werte = Erhöhung des steuerbaren Einkommens.

Schlussfolgerung:

- Eine Reform der Eigenmietwertbesteuerung fällt für die oberen Vermögensdezile bezüglich des absoluten Vorteils günstiger aus als für tiefere. Eine Ausnahme bildet das oberste Vermögensdezil: Für sehr vermögensstarke Haushalte fällt die Reform i.d.R. unvorteilhaft aus.
- Beim Vergleich der Verteilungswirkungen entlang des zweiten bis neunten Einkommens- und Vermögensdezils ergeben sich unterschiedliche Ergebnisse. Eine Ursache für diesen Befund dürfte darin bestehen, dass das Reinvermögen positiv mit dem Alter der Person korreliert ist. Ältere Eigenheimbesitzer haben typischerweise einen tieferen Verschuldungsgrad und in der Folge höhere Reinvermögen. Des Weiteren werden um die Renteneintrittsphase herum häufiger Kapitalbezüge aus der zweiten Säule bzw. der Säule 3a getätigt. Ist dies der Fall stellt sich fol-

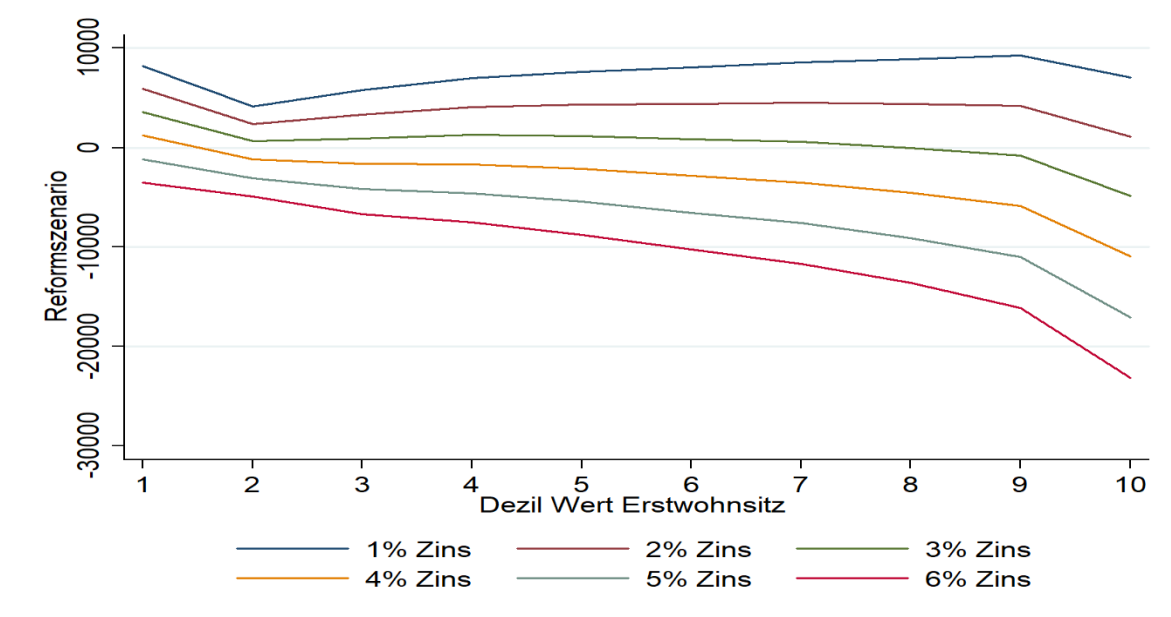
gendes Ergebnis im Vergleich zu einem unterlassenen Vorbezug der Pensionskassengelder ein: Die Person hat ein höheres Reinvermögen, im Gegenzug aber eine tiefere Rente und somit ein tieferes steuerbares Einkommen. Dies kann das unterschiedliche Ergebnis in den mittleren Einkommens- und Vermögensdezilen (teilweise) erklären.

- Bezüglich des obersten Vermögens- und Einkommensdezils sind die Ergebnisse jedoch wiederum ähnlich: Diese Gruppe stellt sich durch die Reform im Vergleich zu unteren Einkommens- und Vermögensdezilen typischerweise schlechter. Allerdings dürften sich gerade die oberen Vermögensdezile leichter an die Reform anpassen können als weniger vermögende Haushalte.

5.3 Verteilungswirkungen anhand des selbstgenutzten Immobilienwerts

In der Interpellation 24.4660 «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Steuerliche Folgen» wurde u.a. die Frage gestellt, in welchem Verhältnis der Wert einer Immobilie, die als Erstwohnung genutzt wird, zur Steuererleichterung steht, die durch den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung erreicht wird. Die Abbildung 8 gibt hierzu am Beispiel des Kantons AG Aufschluss. Es handelt sich hierbei um eine Partialbetrachtung, da anders als in Abbildung 7 die Haushalte nicht entlang des gesamten Vermögens, sondern anhand des Bruttovermögenssteuerwerts der selbstgenutzten Immobilie in Dezile eingeteilt wurden.

Abbildung 8: Verteilungswirkungen des parlamentarischen Beschlusses vom 20.12.2024 anhand von Vermögensdezilen der selbstgenutzten Immobilie



Anmerkungen: nur Besitzer einer Erstliegenschaft am Beispiel des Kanton AG betrachtet; Vermögenssteuerwert der selbstgenutzten Immobilie zur Klassifikation in Vermögensdezile.

Lesehilfe: Die Grafik zeigt für verschiedene Vermögensdezile und Hypothekarzinsniveaus die Änderung des steuerbaren Einkommens infolge der Reform: positive Werte = Reduktion des steuerbaren Einkommens im Vgl. zum Status quo; negative Werte = Erhöhung des steuerbaren Einkommens.

Generell ist hinsichtlich der absoluten Veränderung des steuerbaren Einkommens kein eindeutiges Muster festzustellen. Allenfalls stellen sich Steuerpflichtige, deren Vermögenssteuerwert der selbstgenutzten Immobilie im obersten Dezil angesiedelt ist, häufig schlechter gegenüber Immobilienbesitzern mit tieferen Vermögenssteuerwerten. Bei sehr tiefen Zinsniveaus von 1% gilt diese Aussage jedoch nicht mehr. Insgesamt ist die Variabilität in Abhängigkeit des Zinsniveaus im obersten Dezil am höchsten.