

Privilegierung der Wohneigentümer

Gastkommentar von Hans Kissling, Ökonom und ehemaliger Verantwortlicher für die Wahlen und Abstimmungen im Kanton Zürich

Erneut werden die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zum Thema Eigenmietwertbesteuerung an die Urne gerufen. Bereits 2012 wurde eine Initiative gegen die Besteuerung des Eigenmietwertes mit rund 53 Prozent verworfen. Daneben gab es zahlreiche ähnliche Vorstösse im Parlament, welche allesamt abgelehnt wurden. Diese Steuer wird unter Ökonomen mehrheitlich als gerechtfertigt eingestuft. Der Eigenmietwert ist ein Realeinkommen, welches beim Wohneigentümer anfällt und dem Mietzins für ein vergleichbares Wohnobjekt entspricht.

Die Besteuerung dieses Ertrags, der steuertechnisch einem Ertrag aus Wertpapieren und anderen Kapitaleinkommen entspricht, sorgt für die Gleichbehandlung von Wohneigentümern und Mietern sowie von Wohnungs- und anderen Investments. Damit entspricht das System dem Gebot der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit. Das sieht auch Florian Scheuer am UBS-Finanzinstitut der Universität Zürich so. In einem 2025 publizierten Report zur korrekten Besteuerung von Kapital hält er fest, dass dazu auch eine Besteuerung des aus selbstbewohnten Liegenschaften anfallenden Ertrags gehört – wie das nicht nur in der Schweiz, sondern auch in Dänemark der Fall ist. Dass der Hauseigentümerverband gerade heute die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung fordert, ist kein Zufall. Bei den früheren Hypothekarsätzen von mehr als 3 Prozent konnten hohe Zinsen vom Eigenmietwert abgezogen werden, was dazu führte, dass für viele Wohneigentümer keine Steuer anfiel, sondern im Gegenteil eine Steuergutschrift resultierte. Bei den heutigen tiefen Hypothekarsätzen können nur noch kleine Abzüge gemacht werden, womit die Eigenmietwertbesteuerung für die Wohneigentümer spürbar wird und ihren eigentlichen Zweck erfüllt. Das ist der Grund für den gegenwärtigen Widerstand gegen diese Steuer.

Heute profitieren Wohneigentümer doppelt. Sie haben wegen der tiefen Hypothekarzinsen günstige Wohnkosten und erzielen auf ihrem Wohneigentum hohe Wertzuwächse. Ganz anders sieht die Situation der Mieter aus. Viele geraten infolge der stark gestiegenen Mieten in finanzielle Engpässe. Es grenzt an Absurdität, in dieser Konstellation das Wohneigentum steuerlich zu begünstigen.

Keine Freude an der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung haben auch der Bund und die Kantone. Die Eidgenössische Steuerverwaltung schätzt den Steuerausfall auf 1,7 Milliarden Franken, davon 400 Millionen beim Bund. Widerstand gegen die Abschaffung regt sich auch vonseiten des Gewerbes, weil es mit hohen Umsatzeinbussen rechnet, sollten die Unterhaltskosten nicht mehr von den Steuern abgezogen werden können. Die Eigentümer hätten dann ein geringeres Interesse an sauberen Abrechnungen der Handwerker, was die Schwarzarbeit fördern könnte. Dadurch würden zusätzliche Steuerausfälle blühen.

Widerstand gegen die Abschaffung der Steuer gibt es auch aus den Tourismusregionen. Allein im Wallis und in Graubünden ist mit Steuerausfällen von 120 Millionen Franken zu rechnen. Dass eine neue «Objektsteuer» diese Ausfälle kompensieren könnte, ist fraglich. Der erneute Versuch zur Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes ist nicht nur eine Zwängerei, er führt auch zu einer ungerechtfertigten steuerlichen Privilegierung der Wohneigentümer und zu grossen Steuerausfällen der öffentlichen Hand. Sollte es ein Ja an der Urne geben, braucht es – zur steuerlichen Gleichbehandlung von Mietern und Wohneigentümern – für die Mieter einen Steuerabzug der Mietkosten oder eines Teils davon.