

Ausgabe 23  
2025



# «Wirtschaft & Politik aktuell»

Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung  
(Eigenmietwert)

Ausgabe für Lehrpersonen

Dr. Raphael Capaul  
Prof. Dr. Roman Capaul

**Alle Rechte vorbehalten**

Ohne Genehmigung des Herausgebers ist es nicht gestattet, das Werk oder Teile daraus in irgendeiner Form zu reproduzieren.

**Haftungsausschluss**

Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle wird keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte verlinkter Seiten übernommen. Die Verantwortung für diese Seiten liegt ausschliesslich bei deren Betreibern.

© by **Westermann Schweiz AG**

**Layout und Cover**

Westermann Schweiz AG, CH-Schaffhausen

August 2025

**Westermann Schweiz AG** | Breitwiesenstrasse 9 | CH-8207 Schaffhausen  
Telefon +41 71 845 20 10 | [info@klv.ch](mailto:info@klv.ch) | [www.klv.ch](http://www.klv.ch)



## Qualitätsansprüche

---

**KL**V steht für **KL**AR • **L**ÖSUNGSORIENTIERT • **V**ERSTÄNDLICH

Bitte melden Sie sich bei uns per Mail ([info@klv.ch](mailto:info@klv.ch)) oder Telefon (+41 71 845 20 10), wenn Sie in diesem Werk Druckfehler finden. Vielen Dank.

Wir wünschen Ihnen interessante Lektionen mit unseren Unterlagen. Für Anregungen und Rückmeldungen sind wir Ihnen sehr dankbar. Bitte richten Sie diese an [roman.capaul@unisg.ch](mailto:roman.capaul@unisg.ch).

## Vorwort

### Sehr geehrte Kollegin, sehr geehrter Kollege

Ein zentrales Bildungsziel der Wirtschaftsfächer in der Sekundarstufe II ist die Ausbildung der Schülerinnen und Schüler zu mündigen Wirtschaftsbürgerinnen und Wirtschaftsbürgern. Die Schülerinnen und Schüler sollen zu aktuellen Themen eine eigene, fundierte Meinung entwickeln können. Mit unserem Unterricht fördern wir die Fähigkeit zum selbstständigen Urteilen in anspruchsvollen, wirtschaftspolitischen Fragestellungen. Für unseren Rechtsstaat ist dies ein essenzielles Anliegen. Oder wie es Milton Friedman einmal sagte: «Eine stabile und demokratische Gesellschaft kann ohne ein Minimum an Bildung und Wissen bei der Mehrheit ihrer Bürgerinnen und Bürger und ohne weitgehend akzeptierte allgemeine Werte nicht existieren.»

Unsere Demokratie ist ein kostbares Gut. Sie entwickelt sich laufend dynamisch weiter. Die Fragestellungen werden immer komplexer und kontroverser. Patentlösungen gibt es in der Regel keine. Es gilt, Zielkonflikte abzuwägen. Wir können die Jugendlichen mit unserem Unterricht motivieren und befähigen, an den herausfordernden Fragestellungen zu partizipieren. Ziel sollte es sein, dass die Jugendlichen bereit (Haltung) und fähig (Wissen) sind, Verantwortung für die aktive und konstruktive Entwicklung unseres Rechtsstaates zu übernehmen. Dem KLV Verlag sowie dem Institut für Wirtschaftspädagogik (IWP-HSG) ist dieses Anliegen sehr wichtig. Wir haben uns deshalb zusammengeschlossen, regelmässig ein relevantes wirtschaftspolitisches Thema so aufzubereiten, dass es während 90 Minuten im Unterricht umgesetzt werden kann. Die Unterrichtseinheit ist direkt einsatzbereit und wird Ihnen kostenlos zur Verfügung gestellt. Selbstverständlich können Sie als Lehrperson die Vorlagen nach eigenem Ermessen weiterentwickeln und auf die eigene Unterrichtssituation anpassen.

Bei der Ausgestaltung der Unterrichtseinheit sind uns folgende Aspekte wichtig:

1. Die Fragestellung wird aus mehreren Perspektiven beleuchtet.
2. Normative Fragen werden offengelegt.
3. Der Umgang mit Quellen geschieht sorgfältig.
4. Das für die Entscheidungsfähigkeit relevante Wissen wird aufbereitet.
5. Die gehaltvolle Argumentation und Diskussion während der Unterrichtssequenz haben einen hohen Stellenwert.

Wir wünschen Ihnen interessante Lektionen mit unseren Unterlagen. Für Anregungen und Rückmeldungen sind wir Ihnen sehr dankbar. Bitte richten Sie diese an [roman.capaul@unisg.ch](mailto:roman.capaul@unisg.ch).

Freundliche Grüsse



Prof. Dr. Roman Capaul

### Vorschlag für eine Unterrichtsdisposition (90 Minuten)

| Inhalt                            | Methode/Hilfsmittel  | Zeit    |
|-----------------------------------|--|---------|
| <b>1 Einstieg</b>                 | Input und Video  | 10 Min. |
| <b>2 Hintergrund</b>              | Erläuterung  | 10 Min. |
| <b>3a Argumente Pro</b>           | Text 1 lesen und Leitfragen beantworten                    | 20 Min. |
| <b>3b Argumente Contra</b>        | Text 2 lesen und Leitfragen beantworten                    | 20 Min. |
| <b>4 Debatte</b>                  | Organisation gemäss Abbildung<br>Durchführung<br>Reflexion | 25 Min. |
| <b>5 Rückblick, offene Fragen</b> |  | 5 Min.  |
|                                   |  | 90 Min. |

## 1 Einstieg

### Übergeordnete Debatte

---

Der Eigenmietwert wurde bereits im Jahr 1934 per Notrecht als Krisenabgabe eingeführt, um zur Gesundung der Bundesfinanzen beizutragen. Seither gab es immer wieder Versuche, ihn abzuschaffen – ohne Erfolg. Am 28. September 2025 gibt es einen neuen Anlauf.

Beim Eigenmietwert handelt es sich um eine Schweizer Besonderheit. Wer in seiner eigenen Liegenschaft wohnt, muss den Wert, den man mit einer Vermietung theoretisch erzielen könnte, jährlich als Einkommen versteuern. Laut dem Bundesgericht soll dieser Eigenmietwert mindestens 60 % der Marktmiete betragen, die für ein vergleichbares Mietobjekt anfallen würde.

### Videos

---

Im [Quellenverzeichnis](#) finden Sie diverse Videos der Befürworter und Gegner als Einstiegsmöglichkeiten.

## 2 Hintergrund

Die Abschaffung des Eigenmietwertes wird durch eine Gesetzesänderung vollzogen (und unterliegt somit dem fakultativen Referendum). Der Systemwechsel auf Gesetzesebene ist jedoch an eine Verfassungsänderung gebunden. Geplant ist, eine verfassungsrechtliche Kompetenz für die Kantone zu schaffen, die ihnen erlaubt, eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften einzuführen. Dabei handelt es sich um eine Kann-Formulierung. Die Kantone sind also nicht verpflichtet, eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften einzuführen.

Bei einer Verfassungsänderung kommt das obligatorische Referendum zum Zug. Das bedeutet, dass es eine nationale Abstimmung geben wird, bei der sowohl das Volks- als auch das Ständemehr notwendig ist. Zusammengefasst heisst das also: Wenn Sie für die Abschaffung des Eigenmietwertes sind, müssen Sie auf dem Abstimmungszettel «Ja» zur neuen Objektsteuer in der Verfassung sagen.

Es ist ein vollständiger Systemwechsel vorgesehen. Das bedeutet: Die Besteuerung des Eigenmietwertes wird für Erst- und Zweitliegenschaften abgeschafft. Im Gegenzug entfallen jedoch die Steuerabzüge, die im heutigen System weitgehend möglich waren. Konkret bedeutet dies im Kern der Reform:<sup>1</sup>

- Keine Steuerabzüge für Liegenschaftsunterhalt
- Keine Schuldzinsabzüge
  - Aber: Wer erstmals eine selbstbewohnte Liegenschaft erwirbt, kann zehn Jahre lang einen beschränkten Schuldzinsabzug geltend machen.
  - Aber: Bei vermieteten oder verpachteten Immobilien besteht weiterhin eine Abzugsmöglichkeit (sog. quotar-restriktive Methode).
- Zur Entgegenkommung gegenüber den Tourismuskantonen wird eine Kompetenz für die Kantone zur Erhebung einer Sondersteuer auf Zweitwohnungen geschaffen (siehe obiger Abschnitt).

Der politische Diskurs ist entlang der folgenden Pro- und Contra-Lager strukturiert:

- Befürworter der Reform: Empfehlung durch Bundesrat und Bundesparlament, HEV, SVP, FDP, Die Mitte
- Stimmfreigabe: GLP
- Gegner der Reform: Konferenz der Kantonsregierungen (KdK), SP, Grüne, Banken, Baugewerbe

### Auftrag 1 Text 1 (Pro) + Text 2 (Contra)

Lesen Sie die beiden Texte. Text 1 (Pro) zeigt die Argumente für die Vorlage und Text 2 (Contra) gegen die Vorlage (Einzelarbeit).

Beantworten Sie die Leitfragen (Partner- oder Gruppenarbeit). Konsultieren Sie auch die Links im Quellenverzeichnis und tätigen Sie weitere (Online-) Recherchen.

<sup>1</sup>Siehe vollständige Übersicht über die Abzugsmöglichkeiten mit der Reform (Tabelle), Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Bern: Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV 29.04.2025: <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuerpolitik/steuerpolitische-dossier/wohneigentumsbesteuerung.html>



### 3a Argumentation der Pro-Seite

#### Text 1: HEV

#### Argumente für die Abschaffung der Eigenmietwert-Steuer<sup>2</sup>

##### Schluss mit der Sondersteuer für Wohneigentümer!

- Heute müssen selbstnutzende Wohneigentümer einen fiktiven Mietzins für die Bewohnung ihrer eigenen Immobilie als Einkommen versteuern – ein Einkommen, das tatsächlich niemand erhält. Auf allen anderen Vermögenswerten, wie Autos, Wohnmobilen, Booten, wertvollen Uhren oder Bildern, werden keine Steuern für die Eigennutzung erhoben.
- Ursprünglich als temporäre Krisen- und Kriegssteuer eingeführt, ist die Eigenmietwertsteuer heute überholt und widerspricht dem Verfassungsauftrag zur Förderung von Wohneigentum.
- Der einzige Zweck der Sonderbesteuerung der Wohneigentümer durch eine fiktive Eigenmiete ist es, dem Fiskus zusätzliche Einnahmen zu verschaffen. Daher steigt diese fiktive Eigenmietwertsteuer auch regelmässig an – wird mehr Geld benötigt, erfolgt eine Neubewertung.
- Aktuelle Beispiele: Im Kanton Aargau bedeuten dies rund 30 Millionen Franken Mehreinnahmen für den Kanton und 24 Millionen Franken Mehreinnahmen für die Gemeinden – insgesamt also rund 50 Millionen Franken zusätzliche «Eigenmietwertsteuer» für den Fiskus. Auch im Kanton Zürich wird die Erhöhung der «Eigenmietwerte» bereits umgesetzt. Der Kanton Basel-Landschaft hat die Umsetzung hingegen sistiert, bis die Volksabstimmung durchgeführt ist. Andere Kantone werden voraussichtlich folgen.

##### Die steuerliche Mehrfachbelastung von Wohneigentümern wird reduziert!

- Liegenschaftseigentümer zahlen heute Vermögenssteuern auf ihre Immobilie, Einkommenssteuern auf eine fiktive «Eigenmiete» (Eigenmietwert) und je nach Kanton zusätzliche Grundsteuern. Beim Verkauf wird der Wertzuwachs durch die Grundstücksgewinnsteuer besteuert, andere private Kapitalgewinne sind in der Schweiz steuerfrei. Zusätzlich erheben die meisten Kantone noch eine Handänderungssteuer und Beurkundungs- sowie Grundbuchgebühren.

##### Wohneigentum für den Mittelstand – nicht nur für Reiche – zugänglich machen!

- Der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum muss endlich gefördert werden, wie es in der Bundesverfassung steht! Die Vorlage sieht dazu einen speziellen Schuldzinsabzug für Ersterwerber vor. Aufgrund der stark gestiegenen Immobilienpreise ist es heute für jüngere Menschen äusserst schwierig, selbst Wohneigentum zu erwerben.
- Die Eigenmietwertsteuer erschwert die Tragbarkeit des ohnehin teuren Wohneigentums zusätzlich und macht es oft unerschwinglich. Der vorgesehene Sonderschuldzinsabzug für Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum erleichtert vor allem jungen Familien den Eigentumserwerb, indem er die finanzielle Belastung in der Anfangsphase reduziert. Dies fördert Investitionen in den Wohnungsbau für Eigenheime.

<sup>2</sup> Eigenmietwert. Zürich: HEV Schweiz: <https://www.hev-schweiz.ch/politik/steuerrecht/eigenmietwert>



**Wohneigentum als Altersvorsorge stärken!**

- Wohneigentum ist auch als Altersvorsorge gedacht, doch die Eigenmietwertsteuer torpediert dies. Sie erhöht die Steuerrechnung und macht damit das Wohnen in den eigenen vier Wänden gerade im Alter deutlich teurer. Viele selbstnutzende Wohneigentümer haben ihr Leben lang gespart, um schuldenfrei und abgesichert im Alter wohnen zu können.
- Gerade im Rentenalter ist die Rente bedeutend tiefer als das bisherige Einkommen, doch die unverändert bestehende Besteuerung des fiktiven Eigenmietwertes treibt die Einkommenssteuer in die Höhe. Die fiktive Eigenmietwertsteuer führt bei Rentnern zu einer erheblichen Belastung. Im schlimmsten Fall sind sie gezwungen, ihr Eigenheim zu verkaufen, um die Steuerlast zu tragen.

**Schuldenabbau fördern statt bestrafen!**

- Im geltenden System wird steuerlich bestraft, wer spart und Hypotheken amortisiert, denn dadurch sinken die Schuldzinsen, die in Abzug gebracht werden können. Dadurch weist die Schweiz die höchste private Pro-Kopf-Verschuldung weltweit auf. Herr und Frau Schweizer tragen im Durchschnitt eine Schuldenlast von 120'000 Franken pro Kopf, im Schnitt rund 224.5 % des Nettoeinkommens. Die Abschaffung des Eigenmietwerts und die damit einhergehende Einschränkung des Schuldzinsabzugs schafft Anreize, Hypotheken abzubauen und die finanzielle Stabilität des Einzelnen zu stärken. Hohe Schulden sind ein Risiko für die Haushalte, die Volkswirtschaft und den Finanzsektor.

**Behauptungen der Gegner verfehlt: Eigentümer lassen ihr Eigenheim nicht verlottern!**

- Die geplante Aufhebung des Unterhaltskostenabzugs betrifft nur die Eigentümer von selbstgenutzten Liegenschaften, nicht aber die Eigentümer von Mietobjekten. «Bauenschweiz» schätzt den Anteil von rein werterhaltenden Unterhaltsarbeiten bei Eigenheimen auf lediglich rund 3.5 % der gesamten jährlichen Bauinvestitionen.
- Das Eigenheim stellt häufig den grössten Vermögensanteil der Haus- und Stockwerkeigentümer dar. Dieses Wohneigentum wird gehegt und gepflegt. Veraltete Badezimmer und Küchen werden nicht nur wegen des Steuerabzugs erneuert!
- Die Abschaffung der Eigenmietwertsteuer auf selbstgenutztem Wohneigentum reduziert die Steuerbelastung und macht Geld für Investitionen ins Eigenheim frei.

**Teilweiser Wegfall des Unterhaltsabzugs führt nicht zu Schwarzarbeit!**

- Die Abschaffung der Eigenmietwertsteuer und des Unterhaltskostenabzugs bei selbstgenutzten Eigenheimen führt nicht zu Schwarzarbeit, weil die Hauseigentümer keine Rechnungen für die Steuer benötigen. Weder Wohneigentümer noch Angehörige der Baubranche sind durchweg von krimineller Energie getrieben.
- Schon heute machen rund die Hälfte der privaten Hauseigentümer vom Pauschalabzug der Unterhaltskosten Gebrauch. Hierbei müssen keine Rechnungen nachgewiesen werden.
- Anreiz für Schwarzarbeit besteht vor allem in Ländern mit sehr hoher Mehrwertsteuer. Die Schweiz hat hingegen eine verhältnismässig geringe Mehrwertsteuer.
- Hauseigentümer werden weiterhin Rechnungen verlangen, denn Arbeiten für Brandschutz- und Elektrokontrollen sowie für Baugarantien bei Mängeln brauchen Nachweise. Zudem müssen wertvermehrende Investitionen weiterhin dokumentiert werden, damit diese bei der Grundstückgewinnsteuer in Abzug gebracht werden können.

### 3b Argumentation der Contra-Seite

#### Text 2: Nein zum Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern

##### Höhere Steuern für den Mittelstand<sup>3</sup>

##### 500 Franken mehr Steuern pro Haushalt

Der Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern wird gravierende Konsequenzen für Bund, Kantone, Gemeinden sowie die breite Bevölkerung haben. Laut aktualisierten Schätzungen (Stand: Mai 2025) belaufen sich die erwarteten Steuerausfälle für Bund, Kantone und Gemeinden auf ca. 2 Milliarden Franken pro Jahr – bei einem Hypothekenzins von 1,5 %. Nicht zu vergessen ist, dass die Schweizerische Nationalbank am 19. Juni 2025 ihren Leitzins auf 0 % gesenkt hat. Die Steuerausfälle könnten also noch weit höher als erwartet ausfallen.

Umgerechnet wird dieser Systemwechsel jährlich mindestens 500 Franken mehr Steuern pro Haushalt bedeuten. Steuererhöhungen für alle, um Steuererleichterungen für die Reichsten zu finanzieren – das ist inakzeptabel.

##### Die Kantone müssen die Steuern erhöhen

Die Abschaffung des Eigenmietwerts wird mindestens 2 Milliarden Franken pro Jahr kosten. Um die Milliardenausfälle zu kompensieren, müssen die Kantone die Steuern erhöhen. Einige Kantone haben bereits Zahlen dazu veröffentlicht.

Die Folgen des Systemwechsels werden in den Kantonen deutlich spürbar sein. Aus diesem Grund rufen auch sie nun offiziell dazu auf, die Vorlage abzulehnen. Die Konferenz der Kantonsregierungen (KdK) hat im Juni 2025 beschlossen, sich öffentlich gegen den Systemwechsel auszusprechen.

##### Mieter zahlen drauf

Innerhalb von 20 Jahren sind die Mieten in der Schweiz um fast 25 % gestiegen, wohingegen die Löhne nicht im gleichen Ausmass zugelegt haben. Jeden Monat zahlen die Mieter 360 Franken zu viel Miete. Auf ein Jahr hochgerechnet sind das insgesamt ca. 10 Milliarden Franken, die zu viel bezahlt werden. Der Systemwechsel verstärkt diese Ungerechtigkeit zwischen den Mietern und den reichsten Wohneigentümer.

Laut der Bundesverfassung müssen Mieter und Wohneigentümer bei gleichen Einkommens- und Vermögensverhältnissen die gleiche Steuerlast tragen. Durch die Abschaffung des Eigenmietwerts und die Beibehaltung mehrerer – insbesondere kantonaler – Abzugsmöglichkeiten für Wohneigentümer ist der Systemwechsel lückenhaft und hält die Ungleichbehandlung von Mietern und Wohneigentümern aufrecht. Denn die Mieten sind nicht von den Steuern abziehbar, während Hauseigentümer mit abbezahlten Hypotheken (diese profitieren besonders) gratis wohnen können.

Es könnte nun argumentiert werden, dass Mieter aber bei gleichen Vermögensverhältnissen Kapitalerträge erzielen könnten. Diese Einkünfte müssten sie jedoch zusätzlich versteuern. Der Mieterverband betont deshalb zu Recht, dass der geplante Systemwechsel zu einer noch stärkeren Ungleichbehandlung zwischen den 2,3 Millionen Mieterhaushalten und den 1,4 Millionen Haushalten mit privatem Immobilienbesitz führen wird: Die reichsten Wohneigentümer werden Steuererleichterungen erhalten, während die Mieter leer ausgehen werden.

<sup>3</sup>Höhere Steuern für den Mittelstand. Bern: c/o SP Schweiz [https://www.sp-ps.ch/wp-content/uploads/2025/07/EMW\\_DE\\_250721.pdf](https://www.sp-ps.ch/wp-content/uploads/2025/07/EMW_DE_250721.pdf)

Dies ist auch die Meinung der Kantone, die den Systemwechsel ablehnen. In ihrer Stellungnahme schreiben sie: «Damit würden Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern gegenüber Mieterinnen und Mietern steuerlich bevorzugt.»

### **Die Reichsten profitieren**

Vor allem die Reichsten profitieren vom Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern, da sie mehrheitlich in den eigenen vier Wänden wohnen und gleichzeitig weder Renovationsbedarf noch Hypotheken haben. Am meisten profitieren nämlich Personen mit hohen Einkommen, die in sehr teuren Immobilien wohnen und keine Abzüge mit Hypotheken und Renovationen mehr geltend machen können. Hauptsächlich die bereits sehr Wohlhabenden werden mit massiven Steuergeschenken belohnt, die von der ganzen Bevölkerung bezahlt werden müssen.

Von den Personen, die mehr als 175'000 Franken verdienen, leben acht von zehn in ihrer eigenen Wohnung oder ihrem eigenen Haus. In den unteren Einkommensklassen ist dieser Anteil wiederum sehr gering. Bei den Wohneigentümern in den unteren Einkommensklassen handelt es sich vor allem um AHV-Beziehende, die ihre Immobilie während ihres Erwerbslebens gekauft haben.

Für einen grossen Teil der Bevölkerung ist der Erwerb von Wohneigentum inzwischen unmöglich geworden. Während sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in den letzten 15 Jahren fast verdoppelt haben, ist das verfügbare Bruttoeinkommen pro Einwohner um weniger als 20 % gestiegen. Heute kann sich nur noch eine kleine Minderheit den Kauf eines Eigenheims leisten: Nur 10 % der aktuellen Miethaushalte verfügen noch über ausreichende Mittel, um eine eigene Wohnung oder ein eigenes Haus zu kaufen.

Vor 20 Jahren erfüllten noch 50 % von ihnen die Bonitätskriterien. Die Abschaffung des Eigenmietwerts begünstigt heute also vor allem die wohlhabendsten Haushalte, während der Mittelstand mit höheren Steuern belastet wird.

Die heutige Regelung mit dem Eigenmietwert ist nicht perfekt, weil vor allem Rentner damit eine höhere Steuerlast tragen, ohne dass sie über hohe Einkommen verfügen. Es ist deshalb zu begrüßen, dass einige Kantone bereits Lösungen für Rentner vorsehen. Auf eidgenössischer Ebene hat das Parlament aber die Einführung solcher Massnahmen auf nationaler Ebene regelmässig abgelehnt.

### **Verluste in zweistelliger Milliardenhöhe**

Die Weltwirtschaftslage ist derzeit starken Stürmen ausgesetzt. Die Wahl von Donald Trump zum Präsidenten der USA sowie sein Programm zur systematischen Destabilisierung der Weltwirtschaft setzen die Schweiz unter Druck. Die Schweizerische Nationalbank hat daraufhin ihren Leitzins mehrfach gesenkt. Seit Juni 2025 liegt der Leitzins bei 0 %. Die meisten Berichte über den Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern gehen jedoch von einem Zinssatz von 3 % aus. Die Steuer ausfälle werden also noch weit höher ausfallen als angekündigt!

## 4 Leitfragen

### 1. Ist der Eigenmietwert eine gerechtfertigte Steuer?

*Befürworter:* Nein, der Eigenmietwert gehört abgeschafft. Er ist ein fiktives Einkommen, das erzielt werden könnte, wenn das Haus oder die Wohnung vermietet werden würde. Dieses Einkommen ist jedoch nie realisiert worden; es wird vom theoretisch erzielbaren Mietwert der Immobilie abgeleitet.

*Gegner:* Ja, der Eigenmietwert ist ein Naturaleinkommen. Der Eigentümer erhält zwar kein wirkliches Einkommen, hat aber einen «Nutzungsertrag», indem er seine eigene Immobilie bewohnt. Dieses Naturaleinkommen, der Eigenmietwert, muss besteuert werden, damit das Verfassungsgebot der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit eingehalten wird.

### 2. Liegt ein fairer Kompromiss zur Abschaffung des Eigenmietwertes vor?

*Befürworter:* Ja. Es liegt ein ausgewogener politischer Kompromiss vor. Man kann nicht immer den Fünfer und das Weggli bekommen (Abschaffung des Eigenmietwertes und Beibehaltung der steuerlichen Abzüge). Die Vorlage ist das Resultat von rund 10 Jahren politischem Entscheidungsprozess inkl. Differenzbereinigung und Einigungskonferenz. Die Abschaffung des Eigenmietwertes ist fair – insbesondere gegenüber den Alten (siehe Leitfrage 3). Gleichzeitig hat man mit dem auf zehn Jahre beschränkten Schuldzinsabzug etwas für die jüngeren Menschen getan (siehe Leitfrage 4). Darüber hinaus hat man mit der Möglichkeit der Einführung einer neuen Objektsteuer auch die Kantone berücksichtigt.

*Gegner:* Nein. Es ist äusserst unglücklich, dass neben dem Eigenmietwert auch die (meisten) steuerlichen Abzüge fallen. Das geht zu weit. Grundsätzlich ist die Abschaffung des Eigenmietwertes begrüssenswert. Aber nicht um jeden Preis. Den Preis, den wir mit der weitgehenden Abschaffung der steuerlichen Abzüge zahlen, ist zu hoch. Zudem gilt es zu beachten, dass der Eigenmietwert nicht überall ein wirkliches Problem ist. In der Westschweiz ist der Eigenmietwert tiefer. Die Leute dort sind froh, wenn sie einen moderaten Eigenmietwert haben, weil sie gleichzeitig weitgehende Steuerabzüge geltend machen können. Zudem ist es paradox, eine bestehende Steuer (Eigenmietwert) durch die Einführung einer neuen Steuer (Objektsteuer, Verfassungsänderung) abzuschaffen.

### 3. Ist die Reform fair für die Alten?

*Befürworter:* Ja. Es ist gut, wenn man im Alter in Ruhe in seinem Haus wohnen kann und nicht das Ersparnis für den Eigenmietwert aufbrauchen und im schlimmsten Fall sogar das Haus verkaufen und ausziehen muss.

*Gegner:* Nein. Den reichen Alten müssen wir nicht noch ein Steuergeschenk machen.

### 4. Ist die Reform fair für die Jungen?

*Befürworter:* Ja. Wer erstmals eine selbstbewohnte Liegenschaft erwirbt, kann zehn Jahre lang einen beschränkten Schuldzinsabzug geltend machen. Das kommt den jüngeren Menschen zugute.

*Gegner:* Nein. Jene, die ihre Hypotheken noch nicht abbezahlt haben, verlieren tendenziell mit der Reform. Es trifft also genau die jungen Leute.

#### **5. Wird die Reform zu mehr Schwarzarbeit führen?**

*Befürworter:* Nein. Schwarzarbeit ist ein eigenes Problem, das mit gezielten Massnahmen angegangen werden muss und nicht mit einem fiktiven Einkommen auf dem Eigenheim. Die Abschaffung des Eigenmietwertes macht das Steuersystem fairer und einfacher, ohne automatisch zu mehr Missbrauch zu führen.

*Gegner:* Ja. Man wird nach dem Systemwechsel keine Unterhaltsabzüge mehr geltend machen. Das verlockt dazu, etwa für die Renovation des Hauses Leute schwarz arbeiten zu lassen.

#### **6. Wird die Reform zu verwahrlosten Häusern führen?**

*Befürworter:* Nein. Man renoviert sein Haus nicht nur, weil man von steuerlichen Vorteilen profitieren möchte, sondern weil Renovationsarbeiten hin und wieder fällig sind.

*Gegner:* Ja. Da Unterhaltskosten nicht mehr von den Steuern abgezogen werden können, werden weniger Unterhalts- und Sanierungsarbeiten umgesetzt.

## 5 Arena Diskussion

Diskutieren Sie die Argumente der Pro- und Contra-Seite in der Klasse.

Dieser Auftrag kann unterschiedlich gestaltet werden. Eine Möglichkeit wäre, etwa sechs Personen für die Diskussion auszuwählen, wobei je die Hälfte die Argumente der Gegner und der Befürworter der Initiative vertritt. Die restlichen Schülerinnen und Schüler dienen dabei als Publikum/Beobachter und die Lehrperson hat die Rolle der Moderatorin bzw. des Moderators inne. Jene Lernenden, die im Publikum sind, können von der Moderatorin oder dem Moderator konsultiert werden (wie bei der [SRF Arena](#)).

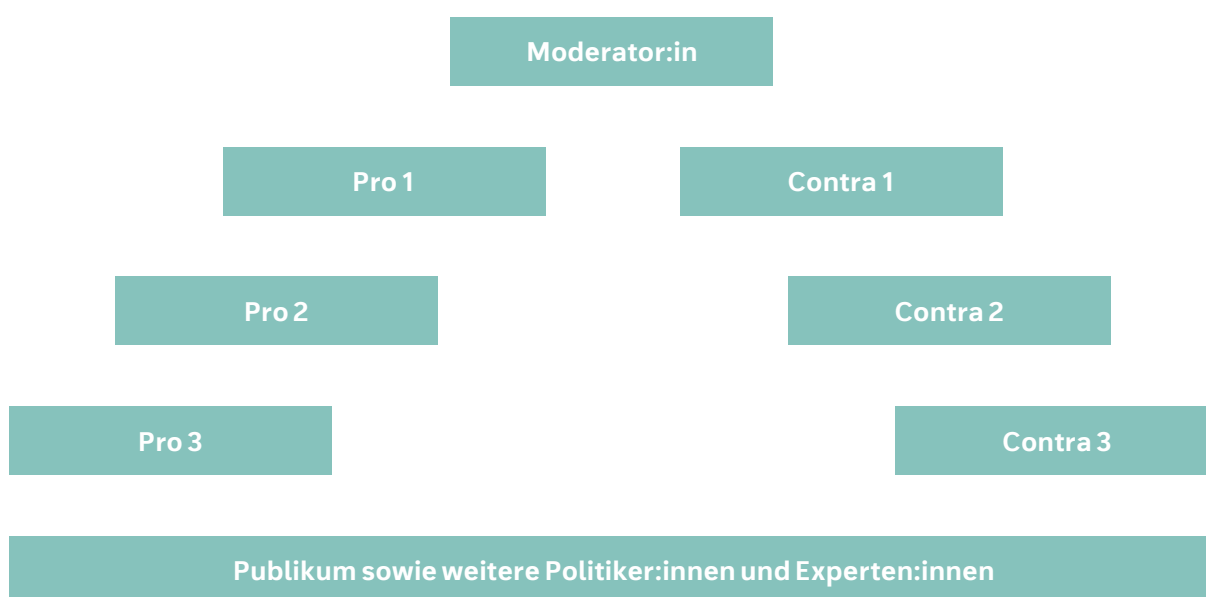


Abbildung 1:

Arena aus «[Wirtschaft & Politik aktuell](#)», Sonderausgabe – Förderung der demokratischen Kompetenz, 2023, S. 41

## 6 Rückblick/offene Fragen

### Kurzdiskussion

---

- a. Hat die Auseinandersetzung gewisse Einstellungen, Meinungen oder Ansichten der Schülerinnen und Schüler geändert?
- b. Welche neuen Erkenntnisse konnten die Schülerinnen und Schüler gewinnen?



## 7 Glossar

- Fakultatives Referendum** Verlangen 50'000 Stimmberechtigte oder acht Kantone innerhalb von 100 Tagen seit der amtlichen Veröffentlichung des Erlasses ein fakultatives Referendum, wird dieses dem Volk zur Abstimmung vorgelegt. Für eine Annahme ist das Volksmehr ausreichend (Art. 141 BV).
- Obligatorisches Referendum** Bei Änderungen der Bundesverfassung gilt das obligatorische Referendum. Für eine Annahme ist das Volks- und Ständemehr erforderlich (Art. 140 BV).
- Quotal-restriktiver Abzug** Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts wird die sog. quotal-restriktive Methode auf bundesgesetzlicher Ebene (DBG und StHG) eingeführt: Private Schuldzinsen sind dann nur noch in dem Verhältnis abzugsfähig, in welchem die in der Schweiz gelegenen, unbeweglichen Vermögenswerte (mit Ausnahme der selbstgenutzten Liegenschaften) zu den gesamten Vermögenswerten stehen. Ein Komitee für die Abschaffung des Eigenmietwerts stellt auf deren Webseite einen Rechner für die Berechnung der Quote zur Verfügung ([eigenmietwert-nein.ch/quotal-restriktiv-rechner](https://eigenmietwert-nein.ch/quotal-restriktiv-rechner)).

## 8 Anhang

### Bildquellenverzeichnis

---

iStock, Argentinien 1.1

### Quellenverzeichnis

---

S. 4 Milton Friedman. Kapitalismus und Freiheit, Herausgegeben von Jan W. Haas, Übersetzt von Paul C. Martin, Geleitwort von Horst Siebert München. Piper Verlag GmbH, 2019 (verändert)

### Internetquellen

---

#### Videos

Position Bundesrat

SRF News. Tagesschau vom 15.08.2025: Hauptausgabe. Zürich: Schweizer Radio und Fernsehen 15.08.2025: <https://www.srf.ch/play/tv/tagesschau/video/tagesschau-vom-15-08-2025-hauptausgabe?urn=urn:srf:video:d371d352-59e1-45e8-97d9-99bfc486a9e9> (Zugriff: 20.08.2025)

Argumentation Pro

SRF News. Abstimmung zur Abschaffung des Eigenmietwerts: Das Ja-Komitee. Zürich: Schweizer Radio und Fernsehen 18.08.2025: <https://www.srf.ch/play/tv/-/video/-?urn=urn:srf:video:5664a07b-f2c6-44db-adc8-13e4066e41dd> (Zugriff: 20.08.2025)

Argumentation Contra

SRF News. Abstimmung über Eigenmietwert: Das Nein-Komitee. Zürich: Schweizer Radio und Fernsehen 19.08.2025: <https://www.srf.ch/play/tv/-/video/-?urn=urn:srf:video:6163052f-28ce-4f5b-b0b8-801f94c9aa89> (Zugriff: 20.08.2025)

SRF News. Abstimmung über Eigenmietwert ohne das Wort «Eigenmietwert». Zürich: Schweizer Radio und Fernsehen 18.07.2025: <https://www.srf.ch/play/tv/tagesschau/video/abstimmung-ueber-eigenmietwert-ohne-das-wort-eigenmietwert?urn=urn:srf:video:aca685f3-9fd3-4248-9a04-77f3cf220c36> (Zugriff: 13.08.2025)

SRF News. Schluss mit dem Eigenmietwert?. Zürich: Schweizer Radio und Fernsehen 12.07.2025 <https://www.srf.ch/news/schweiz/abschaffung-eigenmietwert-widerstand-aus-der-wirtschaft-gegen-neue-wohneigentumsbesteuerung> (Zugriff: 13.08.2025)

SRF News. Abschaffung des Eigenmietwerts nimmt nächste Hürde. Aus: Echo der Zeit. Zürich: Schweizer Radio und Fernsehen 18.12.2024 <https://www.srf.ch/news/schweiz/einigung-nach-langem-streit-zur-eigenmietwert-abschaffung-hat-das-volk-den-letzten-penalty> (Zugriff: 13.08.2025)

## Textquellen

Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Bern: Eidgenössisches Finanzdepartement 13.08.2025: <https://www.efd.admin.ch/de/wohneigentumsbesteuerung> (Zugriff: 13.08.2025)

Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Bern: Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV 29.04.2025 <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuerpolitik/steuerpolitische-dossier/wohneigentumsbesteuerung.html> (Zugriff: 13.08.2025)

Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (Geschäft 17.400). Bern: Das Schweizer Parlament <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20170400> (Zugriff: 13.08.2025)

Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften (Geschäft 22.454). Bern: Das Schweizer Parlament <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20220454> (Zugriff: 13.08.2025)

Jan Hudec: Der Kanton Zürich will den Eigenmietwert erhöhen, doch der Hauseigentümerverband ist dagegen vorgegangen. Nun hat das Gericht ein Urteil gesprochen. Zürich: Neue Zürcher Zeitung AG 17.06.2025: <https://www.nzz.ch/zuerich/der-kanton-zuerich-will-den-eigenmietwert-erhoe-hen-doch-der-hauseigentuemerverband-ist-dagegen-vorgegangen-nun-hat-das-gericht-ein-ur-teil-gesprochen-ld.1889342> (Zugriff: 13.08.2025)

Michael Ferber: Der Eigenmietwert bringt Murks und Fehlanreize – seine Abschaffung ist über-fällig. Zürich: Neue Zürcher Zeitung AG 16.06.2025: <https://www.nzz.ch/meinung/der-ei-genmietwert-bringt-murks-und-fehlanreize-seine-abschaffung-ist-ueberfaellig-ld.1888818> (Zugriff: 13.08.2025)

Michael Ferber: Was die Abschaffung des Eigenmietwerts für Wohneigentümer, Steuern und Hypo- theken bedeuten würde. Zürich: Neue Zürcher Zeitung AG 14.04.2025: <https://www.nzz.ch/finanzen/ abschaffung-eigenmietwert-folgen-fuer-wohneigentuemers-teuern-und-hypothecken-ld.1879091> (Zugriff: 13.08.2025)

Eigenmietwert und E-ID – Schweizer Bevölkerung tendiert zu Doppel-Ja. Zürich: CH Regionalmedi- en AG, watson 13.08.2025: <https://www.watson.ch/schweiz/abstimmungen-2025/244543239-um- fragen-zur-abstimmung-im-september-stand-heute-gibt-es-zweimal-ein-ja> (Zugriff: 13.08.2025)

Umfrage: Knappe Mehrheit in der Schweiz für Eigenmietwert-Abschaffung. Zürich: Ringier AG | Rin- gier Medien Schweiz 15.04.2025: <https://www.cash.ch/news/top-news/umfrage-knappe-mehr- heit-in-der-schweiz-fur-eigenmietwert-abschaffung-815110> (Zugriff: 13.08.2025)

Eigenmietwert jetzt abschaffen: am 28. September Ja stimmen!. Zürich: HEV Schweiz 28.05.2025: <https://www.hev-schweiz.ch/news/detail/News/eigenmietwert-jetzt-abschaffen-am-28-septem- ber-ja-stimmen> (Zugriff: 13.08.2025)

Eigenmietwert. Zürich: HEV Schweiz <https://www.hev-schweiz.ch/politik/steuerrecht/eigenmiet- wert> (Zugriff: 13.08.2025)

Balz Rigendinger, Kai Reusser: Eigenmietwert: Soll die Schweiz dieses System abschaffen?. Bern: SWI swissinfo.ch 23. Juli 2025: <https://www.swissinfo.ch/ger/schweizer-politik/soll-die-schweiz-den-ei- genmietwert-abschaffen/89648343> (Zugriff: 13.08.2025)

Thomas Schlittler: Banken plädieren für den Status quo Blick. Zürich: Ringier AG, Ringier Medien Schweiz, Blick 22.12.2024: <https://www.blick.ch/wirtschaft/abschaffung-eigenmietwert-banken-plaedieren-fuer-den-status-quo-id20434800.html> (Zugriff: 13.08.2025)

Markus Stoll: Schluss mit dem Eigenmietwert: Wer profitiert, und wer nicht?. Zürich: VZ VermögensZentrum AG 03.07.2025: <https://www.vermoegenszentrum.ch/wissen/schluss-mit-dem-eigenmietwert-wer-profitiert-und-wer-nicht> (Zugriff: 13.08.2025)

Benzenschwil: Komitee Eigenmietwert Nein <https://www.eigenmietwert-nein.ch/> (Zugriff: 13.08.2025)

Argumentarium «NEIN zum Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern». Bern: c/o SP Schweiz [https://www.sp-ps.ch/wp-content/uploads/2025/07/EMW\\_DE\\_250721.pdf](https://www.sp-ps.ch/wp-content/uploads/2025/07/EMW_DE_250721.pdf) (Zugriff: 13.08.2025)