



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Finanzdepartement EFD  
**Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV**

# **Eigenmietwert – Wie weiter?**

Stand: 11. Oktober 2021

**Schweizerische Vereinigung kantonaler  
Grundstückbewertungsexperten  
22. Oktober 2021**

Fabian Baumer

Vizedirektor ESTV, Leiter Hauptabteilung Steuerpolitik



# Zankapfel Eigenmietwertbesteuerung

- Besteuerung eines fiktiven Einkommens?
- Hohe Steuerbelastung v.a. für Rentnerinnen und Rentner
- Verschuldungsanreize
- Administrativer Aufwand





# Ausgangslage



- Verschiedene Anläufe zu einer Reform sind gescheitert, entweder in den Eidgenössischen Räten oder in Volksabstimmungen
- Der Bundesrat hat 2016 «kapituliert». Er erkennt Handlungsbedarf, sieht aber keine Chancen für eine mehrheitsfähige Reform.
- Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates hat 2017 das Heft in die Hand genommen und eine neue Vorlage erarbeitet.



# Konzept des Ständerates (1)

- Aufhebung des Eigenmietwerts nur für selbstbewohnte Liegenschaften am Wohnsitz
- Hintergrund: fiskalische Interessen der Kantone mit hohem Bestand an Zweitwohnungen





## Konzept des Ständerates (2)



- Aufhebung des Unterhaltsabzugs für selbstbewohnte Liegenschaften am Wohnsitz
- Aufhebung der Abzüge für Energiesparen und Umweltschutz für sämtliche Liegenschaften
  - Bei den kantonalen Steuern erst nach Erreichung der Energieziele 2050
- Abzug für private Schuldzinsen im Umfang von 70% der steuerbaren Vermögenserträge
- Zusätzlicher Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber



# Position des Bundesrates

- Der Bundesrat unterstützt die Reform grundsätzlich
- Er fordert aber einen vollständigen Systemwechsel, auch für Zweitliegenschaften





# Finanzielle Auswirkungen auf Bund, Kantone und Gemeinden



## Vorlage des Ständerates: gesamtstaatliche finanzielle Auswirkungen (grobe Schätzung)

Hypothekarzinsniveau von 1,5%

- 1,66 Mia. Fr.

Hypothekarzinsniveau von 3,5%

+ 150 Mio. Fr.



# Ausblick

- Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates nimmt die Beratung im Oktober 2021 auf
- Weiterer Zeitplan offen
- Fakultatives Referendum möglich







# Ausblick



- Zahlreiche Streitpunkte absehbar:
  - Handlungsbedarf?
  - Zweitwohnungen
  - Schuldzinsenabzug
  - Ausserfiskalische Abzüge
  - Finanzielle Auswirkungen



Herzlichen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

