

Die Hüsli-Schweiz, das Mieterland – und die Frage der Gerechtigkeit

Beim Eigenmietwert steht mehr auf dem Spiel als eine lästige Steuer für Eigenheimbesitzer. 18 Fragen und Antworten zur Abstimmung vom 28. September.

Von Philipp Albrecht, 02.09.2025



Die Hüsli-Schweiz versucht den Befreiungsschlag. Andri Pol
aus «Grüezi», Kontrast Verlag 2006

Die Wohneigentümer wollen den Eigenmietwert loswerden. Und sie haben einen Punkt, wenn sie sagen, dass sie nicht länger Steuern auf ein Einkommen zahlen wollen, das sie gar nicht haben.

Man kann sich tatsächlich fragen, ob es fair ist, dass sie Mieteinnahmen versteuern müssen, die ihnen niemand zahlt. Denn Steuern zahlt man ja sonst fast

ausschliesslich auf reale Werte wie Löhne, Vermögen oder Dividenden. Soll man den Eigenmietwert also abschaffen und einen Systemwechsel vollziehen, wie ihn die Vorlage vom 28. September verlangt?

Wer sich mit dem Eigenmietwert auseinandersetzt und mit seiner Geschichte, merkt bald, dass es um viel mehr geht als um eine «Geistersteuer», wie ihn jene, die ihn abschaffen wollen, jetzt im Abstimmungskampf nennen.

Verschwindet nämlich der Eigenmietwert, gerät ein Steuersystem aus dem Gleichgewicht, das heute immerhin ansatzweise gerecht ist.

Warum das so ist, was ein Systemwechsel genau kostet und welche entscheidende Rolle dabei die Hypothekarzinsen spielen, schauen wir in 18 Fragen und Antworten genauer an. Für eine bessere Übersicht haben wir diesen Erklärtext zweigeteilt.

Im ersten Teil behandeln wir die 12 grundlegenden W-Fragen:

1. Was genau wird mit dem Eigenmietwert besteuert?
2. Wer wird zur Kasse gebeten?
3. Wie hoch fällt die Steuer aus?
4. Welche Steuerabzüge darf man beim Eigenmietwert machen?
5. Wann wurde die Steuer eingeführt?
6. Warum wurde die Steuer auf Bundesebene überhaupt eingeführt?
7. Was kostet der Systemwechsel und wer bezahlt das?
8. Was hat die Steuer mit Gerechtigkeit zu tun?
9. Weshalb bekämpfen die Hauseigentümerinnen die Steuer?
10. Wer profitiert am meisten von einem Systemwechsel?
11. Wer hätte das Nachsehen bei einem Systemwechsel?
12. Warum steht auf dem Abstimmungszettel nichts vom Eigenmietwert?

Im zweiten Teil vertiefen wir die Frage der Gerechtigkeit und nähern uns dem Thema Immobilienrash an.

13. Wie sehr leiden pensionierte Wohneigentümer unter dem Eigenmietwert?
14. Sind Wohneigentümer grundsätzlich gegenüber Mieterinnen bei gleichen Einkommensverhältnissen wirtschaftlich bessergestellt?
15. Würde eine Abschaffung des Eigenmietwerts das Finanzsystem stabilisieren?
16. Nimmt nach einem Systemwechsel die Schwarzarbeit zu?

17. Würde ein Systemwechsel die Umsetzung der Klimaziele bremsen?
18. In den Umfragen sieht es nach einem klaren Ja zum Systemwechsel aus. Wie kann das sein, wenn es doch in der Schweiz deutlich mehr Mieterinnen als Eigenheimbesitzer gibt?

Bereit? Also los.

1. Was genau wird mit dem Eigenmietwert besteuert?

Mieteinnahmen. Aber solche, die es gar nicht gibt. Eigenheimbesitzerinnen müssen versteuern, was sie bekämen, wenn sie ihre Wohnung oder ihr Haus vermieten oder verpachten würden. Es handelt sich also um einen fiktiven Mietwert, welcher der Einkommenssteuer unterliegt.

2. Wer wird zur Kasse gebeten?

Alle, die ihr Wohneigentum selbst nutzen. Hingegen müssen Immobilienkonzerne, Pensionskassen, Banken oder Versicherungen den Eigenmietwert nicht versteuern. Sie versteuern schon Mieteinnahmen, die sie durch ihre Immobilien generieren. Das Gleiche gilt für private Haus- oder Wohnungsbesitzerinnen, die ihr Objekt vermieten.

3. Wie hoch fällt die Steuer aus?

Das hängt von mehreren Umständen ab. Die wichtigsten: Was ist es für ein Objekt? Wo steht es? Wurde dafür eine Hypothek aufgenommen? Wurde die schon abbezahlt? Hat man gerade erst um- oder angebaut? Wie aufwendig ist der Unterhalt? Die Bandbreite der Steuerschuld beginnt in der Regel bei mehreren hundert Franken pro Jahr und endet bei wenigen tausend.

In einem fiktiven Beispiel, das die beiden Ökonomen Marius Brühlhart und Christian Hilber 2019 berechnet haben, bezahlt ein pensioniertes Paar für sein Haus, das es sich 1966 mithilfe einer Hypothek gekauft hat und das heute etwa 760'000 Franken wert ist, jährlich 4500 Franken Steuern. Wir kommen bei Frage 14 auf dieses Beispiel zurück.

Das Beispiel zeigt, dass Wohneigentümer letztlich viel weniger versteuern, als sie tatsächlich durch Vermietung erhielten. Die Berechnung dazu ist von Kanton zu Kanton unterschiedlich und beginnt beim sogenannten Verkehrswert des Objekts. Das ist ein theoretischer Verkaufspreis, den man mit drei verschiedenen Methoden

berechnen kann. Je nach Kanton wird dabei stärker auf die Lage, den Versicherungswert oder auf einen potenziellen Mietwert geschaut.

Doch der Verkehrswert ist noch nicht der Mietwert. Erst einmal ziehen die Kantone aus Gründen der Wohneigentumsförderung (siehe auch [Frage 9](#)) bis zu 40 Prozent vom Verkehrswert ab. Der neue Wert nennt sich Steuerwert. Davon dürfen dann die Steuerpflichtigen noch individuelle Abzüge machen.

4. Welche Steuerabzüge darf man beim Eigenmietwert machen?

Eigenheimbesitzerinnen dürfen erstens die Hypothekarzinsen abziehen, also die Schuldzinsen, die sie ihrer Bank zahlen müssen. Zweitens dürfen sie sämtliche Unterhaltskosten abziehen, das heisst (mögliche) werterhaltende Ausgaben wie Reparaturen, Renovationen oder wertvermehrende Ausgaben wie energetische Sanierungen (mehr dazu bei [Frage 17](#)). Zu den abziehbaren Unterhaltskosten zählen aber auch Versicherungsprämien, Einlagen in den Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümern oder der Unterhalt eines Swimmingpools.

Die meisten Kantone erlauben bei den Unterhaltskosten einen Pauschalabzug von 20 Prozent des Eigenmietwerts. Hat man effektiv mehr für den Unterhalt ausgegeben, dürfen die gesamten Kosten abgezogen werden, selbst wenn diese höher sind als der Eigenmietwert.

Die Bank Cler hat am [Beispiel einer Zürcher Familie](#) aufgezeigt, wie sich der Eigenmietwert dank Steuerabzügen von ursprünglich 25'200 Franken auf 8160 Franken reduzieren lässt.

Angenommen, die Vorlage kommt am 28. September durch, würde mit dem Eigenmietwert auch die Möglichkeit der Steuerabzüge abgeschafft. Aber nicht für alle. Um die Chancen der Vorlage an der Urne zu erhöhen, baute das Parlament einen sogenannten Ersterwerberabzug ein. Damit würden verheiratete Ehepaare profitieren, die zum ersten Mal eine Hypothek aufnehmen. Heute spüren sie den Eigenmietwert kaum. Von einem Systemwechsel würden sie also kaum oder gar nicht profitieren. Mit dem Ersterwerberabzug dürften sie weiterhin hohe Steuerabzüge tätigen. Das macht sie sogar zu den Hauptprofiteuren eines Systemwechsels (siehe dazu [Frage 10](#)).

5. Wann wurde die Steuer eingeführt?

Das geschah in mehreren Schritten. Als erster Kanton rechnete Basel-Stadt 1880 den Mietwert der selbst genutzten Wohnung zum steuerbaren Einkommen. Als Vorbilder dienten England und Deutschland. Auf Basel folgten später die Kantone Zürich, Luzern, Genf, Basel-Land und Thurgau, bis schliesslich auch die Eidgenossenschaft 1934 eine Eigenmietwertbesteuerung auf Bundesebene einführte. Geplant war nur eine temporäre Steuer, doch 1958 wurde sie ins reguläre Recht übernommen.

6. Warum wurde die Steuer auf Bundesebene überhaupt eingeführt?

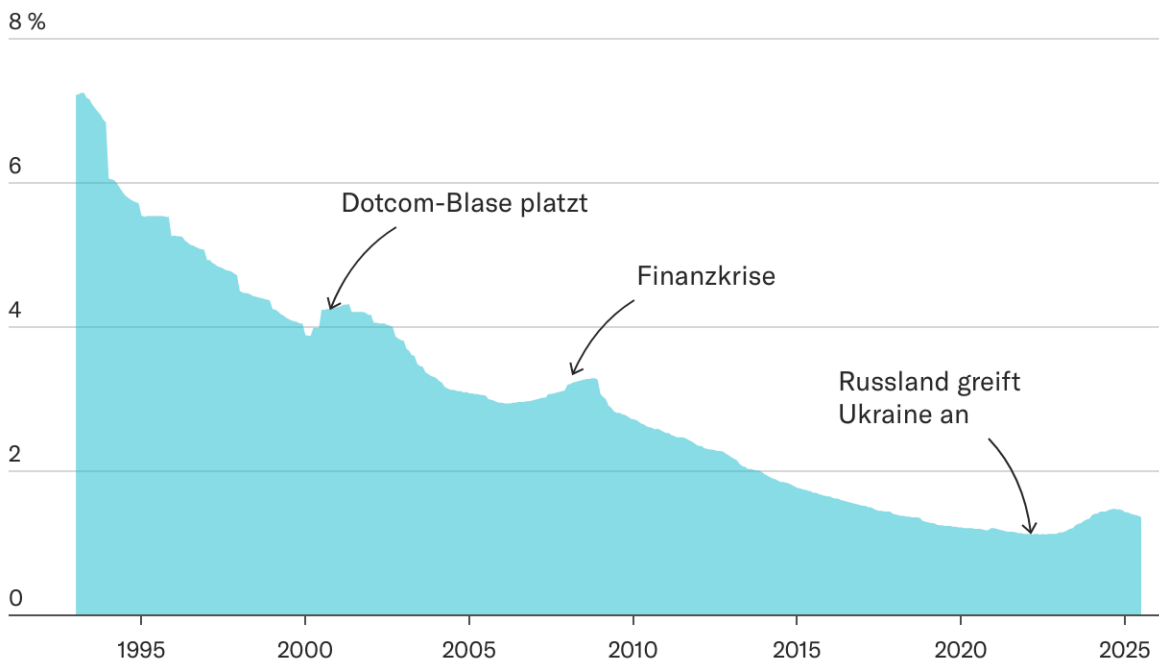
Weil der Bund in einer Krisenzeit neue Einnahmen brauchte. Eigentlich wollte er mit der Steuer nur vorübergehend die Ausfälle kompensieren, die wegen der Wirtschaftskrise der 1930er-Jahre die Staatsfinanzen belasteten. Doch dann kam der Zweite Weltkrieg und mit ihm die militärische Aufrüstung, die viel Geld verschlang. Also behielt man die Steuer bei, was damals auch niemand kritisierte. Doch das sollte sich in den 1970er-Jahren wieder ändern, als die Steuer mit dem Wunsch nach staatlich gefördertem Wohneigentum kollidierte (siehe auch Frage 9).

7. Was kostet der Systemwechsel und wer bezahlt das?

Die Kosten hängen von der Zinsentwicklung ab. Wenn der Hypothekarzins bei 1,5 Prozent bleibt, verlieren Bund, Kantone und Gemeinden Steuereinnahmen in der Höhe von 1,8 Milliarden Franken. Würden die Zinsen aber steigen, reduzieren sich die Mindereinnahmen. Ab einem Zinsniveau von etwa 3 Prozent gäbe es laut dem Eidgenössischen Finanzdepartement sogar «gesamtstaatliche Mehreinnahmen». Eine längere Phase mit Durchschnittszinssätzen von über 3 Prozent gab es allerdings seit der Finanzkrise 2008 nicht mehr. Seit Anfang der 1990er-Jahre sinken die Zinsen relativ konstant, mit kurzen Ausnahmen nach dem Platzen der Dotcom-Blase, der Finanzkrise und dem Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine.

Seit 30 Jahren sinken die Zinsen

Entwicklung des Durchschnittssatzes der Hypothekarzinsen seit Januar 1993



Quelle: BEKB

Es deutet also einiges darauf hin, dass Bund, Kantone und Gemeinden mit Sparmassnahmen oder Steuererhöhungen oder beidem reagieren würden.

8. Was hat die Steuer mit Gerechtigkeit zu tun?

Viel, weil sie ein Gleichgewicht bei der Wohnbesteuerung hergestellt hat. Vor der Einführung des Eigenmietwerts durften Steuerpflichtige bereits Schuldzinsen aller Art von den Steuern abziehen, also auch Hypothekarschulden. Das hatte Wohneigentümer gegenüber Mieterinnen bevorzugt, deren Mietzinsen nicht abzugsfähig waren. Mit der Einführung des Eigenmietwerts ist das System gerechter geworden, auch wenn die Wohneigentümerinnen noch immer im Vorteil sind (siehe auch Frage 14).

Trotzdem erachten es die Hauseigentümer als unfair, dass sie seither «fiktive Einnahmen» versteuern müssen. Doch rechtlich ist das Einkommen alles andere als fiktiv. In einem Urteil von 1940 liefert das Bundesgericht eine Begründung dazu:

Kann der Hauseigentümer auch rechtlich nicht sein eigener Mieter sein, so verhält es sich doch wirtschaftlich nicht anders, als ob er die Wohnung sich selbst vermietet hätte. Er eignet sich unmittelbar den Naturalertrag an und muss sich deshalb den entsprechenden Wert anrechnen lassen.

Das bedeutet, dass man zwar aus privatrechtlicher Sicht mit sich selbst keine Verträge abschliessen kann, dass aber in diesem Fall die wirtschaftliche und damit die einkommenssteuerrechtliche Sicht relevant ist, wonach der Eigenmietwert ein Element des Gesamteinkommens bildet.

Damit beschreibt das Bundesgericht, was später in die Bundesverfassung aufgenommen wurde: dass Steuerpflichtige nach ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit besteuert werden müssen. Dieses Prinzip verlangt, dass die Steuerpflichtigen im Verhältnis ihrer Mittel zum staatlichen Haushalt beitragen.

9. Weshalb bekämpfen die Hauseigentümerinnen die Steuer?

Weil sie die juristische Begründung nicht akzeptieren. Seit nunmehr 50 Jahren kämpfen sie dagegen an. Rückenwind erhielten sie durch die Entwicklung in Europa: Zwischen 1950 und 1970 wuchs die Eigentumsquote in fast allen Ländern, in der Schweiz aber sank sie von 37,2 auf 28,1 Prozent. Das machte eine staatliche Wohneigentumsförderung salonfähig. 1972 wurde sie in der Verfassung verankert.

Der Eigenmietwert war damit aber noch nicht abgeschafft. Der Schweizer Hauseigentümerverband (HEV) bekämpfte ihn unter anderem auf kantonaler Ebene. Eine Abschaffung gelang da zwar nicht, dafür aber eine schrittweise Reduktion der Steuerbelastung. Weil dadurch die Steuerausfälle anstiegen, griffen die Eidgenössische Steuerverwaltung und das Bundesgericht ein. Das wiederum führte zur HEV-Volksinitiative «Wohneigentum für alle», die die Eigenmietwertbelastung weiter reduzieren und das Bausparen steuerlich begünstigen sollte. Bei der Abstimmung 1999 blieb sie chancenlos, weil vor allem zwei Gegenargumente verfielen: Verletzung der Steuergerechtigkeit und Steuerausfälle. Unter anderem hatte der damalige FDP-Bundesrat Kaspar Villiger vor «Steuergeschenken» gewarnt. Ein Versuch, bei dem der HEV Rentnerinnen vom Eigenmietwert befreien wollte, scheiterte 2012.

Der damalige HEV-Präsident und Zürcher SVP-Nationalrat Hans Egloff liess nicht locker und reichte schon im Jahr darauf eine neue Motion dazu ein, die erst einmal

liegen blieb. Wohl, weil die Zinsen weiterhin konstant tief blieben, nahm die Wirtschaftskommission des Ständerats Egloffs Motion vier Jahre später wieder auf und startete eine neue Initiative für einen Systemwechsel. Auf ihr basiert die aktuelle Vorlage.

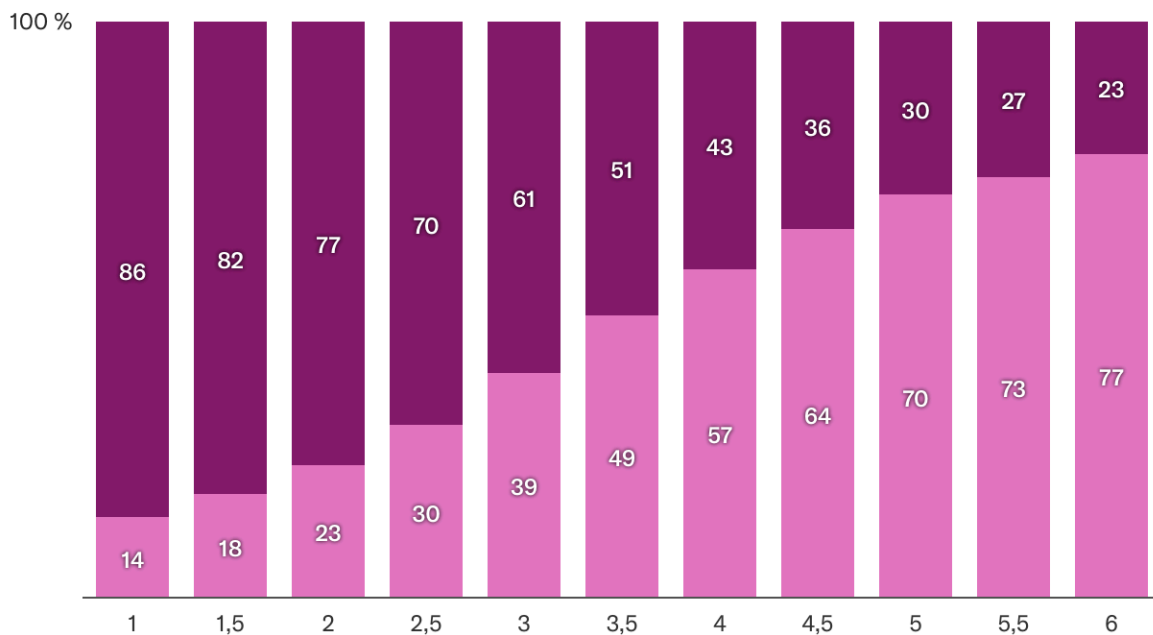
10. Wer profitiert am meisten von einem Systemwechsel?

Der Bund schätzt, dass 82 Prozent der Eigenheimbesitzerinnen profitieren würden. Dies gilt beim aktuellen Hypothekarzinsniveau von 1,5 Prozent. Sinkt dieses, steigt die Anzahl Profiteure. Und umgekehrt sinkt sie bei steigendem Zinsniveau.

Bleiben die Zinsen gleich, profitieren 82 Prozent der Wohneigentümer

Gewinner und Verlierer unter den Eigenheimbesitzerinnen auf der Basis unterschiedlicher Hypothekarzinsniveaus

- Anteil Eigenheimbesitzer, die durch die Reform gewinnen
- Anteil Eigenheimbesitzer, die durch die Reform verlieren



Quelle: Eidgenössische Steuerverwaltung • Beim aktuellen Zinsniveau von 1,5 Prozent (horizontale Achse) würden 82 Prozent der Eigenheimbesitzerinnen weniger Steuern zahlen müssen, während 18 Prozent mehr zahlen müssten.

Was die Einkommen betrifft, profitieren einkommensstarke Haushalte mehr als einkommensschwache, wie die Eidgenössische Steuerverwaltung ausgerechnet hat.

Bei den Vermögen ist es umgekehrt: Vermögensschwache Haushalte profitieren mehr als vermögensstarke.

Zudem profitieren Pensionierte deutlich mehr als Erwerbstätige. Dies, weil ihr Einkommen nach der Pensionierung gesunken, aber die Steuerbelastung des Eigenmietwerts geblieben ist. Ausserdem müssen Pensionierte ihre Hypothekarzinsen in der Regel mit dem Ende der Erwerbstätigkeit abbezahlt haben, wodurch sie von da an keine Zinsschulden mehr von den Steuern abziehen können. Ohne Eigenmietwert würde ihre Steuerbelastung also spürbar sinken.

Eine Ausnahme gibt es unter den Erwerbstätigen: Verheiratete Paare profitieren, die zum ersten Mal eine Hypothek aufnehmen. Sie erhalten neu einen befristeten Schuldzinsabzug (siehe auch Frage 4).

11. Wer hätte das Nachsehen bei einem Systemwechsel?

Allen voran die Kantone, die Gemeinden, das Baugewerbe und die Mieterinnen. Die Kantone – vor allem die Bergkantone mit ihren Zweitwohnungen – würden die Steuerausfälle am stärksten spüren und müssten die Steuern erhöhen. Deshalb lehnen der Schweizerische Gemeindeverband und die Kantonsregierungen die Vorlage ab: «Es gibt keinen Handlungsbedarf für diese einschneidende Reform», schreibt die Konferenz der Kantonsregierungen in einer Medienmitteilung.

Zwar versuchte das Parlament, die Bedenken der Kantone mit einem Kompromiss aufzufangen, weshalb die Vorlage auch den Begriff «Zweitliegenschaften» im Titel trägt (mehr zum Titel der Vorlage bei Frage 12). Diese Massnahmen würden jedoch nicht reichen, um die drohenden Ausfälle zu kompensieren, schreibt die Konferenz der Kantonsregierungen.

Das Baugewerbe befürchtet einen schmerzhaften Rückgang bei den Gebäudesanierungen. Denn mit dem Ende der Steuerabzüge könnten auch die Kosten für Sanierungsarbeiten nicht mehr abgezogen werden. Deshalb hat sich eine Gewerbe-Allianz unter dem Titel «Nein zum Sanierungs-Stopp» gebildet, der sich auch FDP- und Mitte-Mitglieder aus der Romandie angeschlossen haben. Die Allianz befürchtet, dass bei einem Ja die Aufträge zwar zunächst zunehmen würden, weil noch vor Inkrafttreten des Gesetzes möglichst viele Eigenheimbesitzer von den Abzügen profitieren wollten – danach aber die Aufträge einbrechen würden und Baufirmen Personal entlassen müssten.

Aus Sicht der Mieterinnen fehlt der Vorlage ein Ausgleich, der die Besteuerung beim Wohnen wieder gerechter machen würde (siehe dazu auch Frage 8). Das könnte zum Beispiel eine Abzugsmöglichkeit eines Teils des Mietzinses sein. Stattdessen müssen sie davon ausgehen, dass die Kantone bei einem Ja zur Vorlage die Steuerausfälle mit Sparmassnahmen kompensieren, was auch sie zu spüren bekommen würden.

12. Warum steht auf dem Abstimmungszettel nichts vom Eigenmietwert?

«Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften» lautet der Titel der Vorlage, die aber mit dem Systemwechsel in der Eigenmietwertbesteuerung verknüpft ist. Dass wir nicht direkt über den Systemwechsel abstimmen, liegt daran, dass die Vorlage ein Kompromiss ist, der erst nach langem Hin und Her im Parlament zustande kam.

Grösster Knackpunkt waren die Zweitwohnungen in den Bergkantonen. Der Ständerat hatte Mühe damit, dass bei diesen «überwiegend selbst genutzten Zweitliegenschaften» ebenfalls kein Eigenmietwert mehr versteuert werden soll, während der Nationalrat einen kompletten Systemwechsel wollte. Der Kompromiss: Die Kantone dürfen bei diesen Objekten eine Liegenschaftsteuer erheben.

Dazu ist eine Verfassungsänderung nötig. Damit die Stimmberechtigten nicht über zwei Vorlagen abstimmen müssen, wurde die Verfassungsänderung mit der Gesetzesänderung, also dem Systemwechsel, verschmolzen. Abgestimmt wird nur über die Verfassungsänderung. Sagen Volk und Stände Ja dazu, tritt auch der Systemwechsel in Kraft – und der Eigenmietwert ist Geschichte. Bei einem Nein bleibt alles, wie es ist.

Das waren unsere 12 W-Fragen und die jeweiligen Antworten. Sie wissen jetzt, dass der Eigenmietwert in einer wirtschaftlichen Notsituation entstanden ist, dass vor allem Pensionierte von seiner Abschaffung profitieren und dass Kantone und Gemeinden grosse Steuerausfälle befürchten.

Nun schauen wir uns einzelne Aspekte etwas genauer an. Dabei erfahren Sie, warum Wohneigentümer gegenüber Mieterinnen schon heute klar bevorteilt sind und warum die Umfragen deutlich für einen Systemwechsel sprechen, obwohl es in der Schweiz mehr Mieter als Wohneigentümer gibt.

13. Wie sehr leiden pensionierte Wohneigentümer unter dem Eigenmietwert?

Das hängt davon ab, wie viel Einkommen sie nach der Pensionierung haben und wie viel Vermögen sie besitzen. Ist das erste tief und das zweite nicht vorhanden, kann es knapp werden. Wie viele Wohneigentümerinnen in der Schweiz davon betroffen sind, ist nicht bekannt.

Statistisch gesehen ist bei den über 64-Jährigen in der Schweiz der grösste Anteil des Vermögens angehäuft. Gleichzeitig sind aber in dieser Altersgruppe besonders viele von Armut bedroht. Allerdings wirkt die Armutsstatistik hier verzerrend, da sie nur die Einkommen und nicht die Vermögen berücksichtigt. Ein Beispiel: Wenn sich eine Rentnerin ihr Angespartes aus der 2. Säule als Kapital und nicht als Rente auszahlen lässt, was immer öfter vorkommt, sinkt statistisch ihr Einkommen, während sie mehr Geld auf der hohen Kante hat.

Pensionierte Eigenheimbesitzer ohne Finanzvermögen und mit sehr tiefem Einkommen, die ihre Steuern nicht mehr zahlen können, müssen nicht befürchten, dass ihr Haus gleich von der Bank zwangsverkauft wird. Einerseits können Banken ihnen dafür eine Hypothek gewähren. Andererseits gibt es in acht Kantonen Härtefallklauseln, die in solchen Fällen eine Senkung des Eigenmietwerts ermöglichen.

14. Sind Wohneigentümer grundsätzlich gegenüber Mieterinnen bei gleichen Einkommensverhältnissen wirtschaftlich bessergestellt?

Ja, was vor allem mit der Pfandsicherheit zu tun hat. Um das zu erläutern, kommen wir auf das Beispiel von Frage 3 zurück. Darin vergleichen die Ökonomen Marius Brülhart und Christian Hilber zwei fiktive Familien mit gleichem Einkommen und Konsumverhalten. Eine Familie ist Eigentümerin mit Hypothek, die andere wohnt in einem Haus zur Miete und investiert nebenbei ihre Ersparnisse in Finanzanlagen. Über rund fünfzig Jahre hinweg hat die Eigentümerfamilie durch ihr Wohneigentum ein deutlich höheres faktisches Einkommen. Je nach Zinssituation auf den Märkten fährt sie zwischen 397'000 und 937'000 Franken besser. Die Eigentümerfamilie profitiert dabei vor allem von der Tatsache, dass ihr Haus, das (zu 75 Prozent) fremdfinanziert ist, als Pfand dient.

Und dieses Pfand hat in aller Regel über die Jahre an Wert zugelegt. Der Marktwert der Wohnbauten in der Schweiz stieg zwischen 2011 und 2022 von 2100 Milliarden auf 3900 Milliarden Franken. Er hat sich also in nur zehn Jahren fast verdoppelt. An Wert gewonnen hat dabei vor allem der Boden, und dies zu einem grossen Teil durch den

Bau von Infrastruktur: durch neue Bahn- und Tramlinien, Schulhäuser und Parks, die mit Steuergeldern finanziert wurden.

Nicht zuletzt spielten weitere Marktentwicklungen den Eigenheimbesitzern in die Karten. So ist der Anteil der Kosten für Wohnen und Energie seit 2006 für sie gesunken, während er für Mieter gestiegen ist.

15. Würde eine Abschaffung des Eigenmietwerts das Finanzsystem stabilisieren?

Der Bund ist davon überzeugt. Ökonomen bei der Bundesverwaltung sagen: Weil Wohneigentümer ihre Hypothekarzinsen nicht mehr von der Steuer abziehen könnten, würden sie dazu motiviert, ihre Hypotheken schneller abzuzahlen, was die Kreditrisiken der Banken senken könnte.

Heute haben Wohneigentümerinnen einen Anreiz, ihre Immobilie hoch zu belehnen und sich bei der Rückzahlung der Kredite viel Zeit zu lassen. Weil das tatsächlich auch viele tun, ist die Schweiz bei der privaten Verschuldung Weltmeisterin. Das ist kein erstrebenswerter Titel, weil damit hohe Risiken verbunden sind: Private Verschuldung kann das Wachstum bremsen oder gar das Risiko einer Finanzkrise erhöhen.

Ob nach einem Systemwechsel die Hauseigentümer die Hypotheken tatsächlich schneller abzahlen würden, hängt aber unter anderem von der Zinssituation ab. Bleiben die Zinsen tief – und darauf deutet einiges hin –, steigt auch dieser Anreiz nicht, weil es dann lukrativer ist, sein Geld an den Aktienmärkten zu investieren.

Aber wie hoch ist das Risiko einer Immobilienkrise überhaupt? Das ist schwierig zu beantworten. Auf der einen Seite ist das System über die letzten Jahre stabiler geworden, weil die Bankenregulierung die Banken zu einer verschärften Vergabepaxis bei Hypotheken motiviert hat. Auch deshalb sinkt der Verschuldungsgrad beim Wohneigentum im Verhältnis zum Immobilienvermögen.

Gleichzeitig zählt aber die Finanzmarktaufsicht Finma «die Unsicherheiten im Zusammenhang mit Immobilien und Hypotheken für den Finanzplatz Schweiz nach wie vor zu den grössten Risiken». Dies, weil offenbar immer noch viele Banken leichtfertig Hypotheken an Kunden vergeben, die zu wenig abgesichert sind. Denn die «verschärfte Vergabepaxis» ist eben keine gesetzliche Vorgabe, sondern, wie so vieles im Schweizer Finanzsystem, nur eine Empfehlung.

16. Nimmt nach einem Systemwechsel die Schwarzarbeit zu?

Es liegt in der Natur der Schwarzarbeit, dass es dazu keine verlässlichen Statistiken gibt. Deshalb ist diese Frage schwer zu beantworten. Klar ist: Heute haben Wohneigentümerinnen durch die vielen Abzugsmöglichkeiten einen Anreiz, Rechnungen von Handwerkern ordnungsgemäss zu bezahlen und aufzubewahren. Fällt der Steuerabzug bei einem Ja an der Urne weg, verschwindet auch dieser Anreiz. Das könnte ein Einfallstor für die Schattenwirtschaft sein. Nicht nur die Kantonsregierungen sehen das so, sondern auch die bei Frage 11 erwähnte Gewerbe-Allianz sowie Grüne und SP.

Der Schattenwirtschaftsexperte Friedrich Schneider schätzte Anfang des Jahres für den «Tages-Anzeiger» grob, dass der Schaden der Schwarzarbeit in der Schweiz bei einem Systemwechsel jährlich um 450 bis 650 Millionen Franken erhöht würde.

Das Eidgenössische Finanzdepartement hingegen ist der Meinung, dass ein Systemwechsel zu keinem Anstieg der Schwarzarbeit führe. Schon das heutige System biete kaum Schutz, da geschätzt etwa die Hälfte der Eigenheimbesitzer die Unterhaltspauschale voll ausschöpfe, ohne die Kosten zu belegen.

17. Würde ein Systemwechsel die Umsetzung der Klimaziele bremsen?

Das befürchten Verbände der Bauwirtschaft. Die Gewerbe-Allianz «Nein zum Sanierungs-Stopp» schreibt: «Heizungen werden nicht mehr erneuert, Wände nicht mehr gedämmt, Fenster nicht mehr isoliert.»

Es geht auch hier um die Steuerabzüge. Da bei einem Systemwechsel auch die Abzüge für energetische Sanierungen wegfallen würden, steigen die Ausgaben für Hausbesitzerinnen, was zu weniger Sanierungen führen könnte. Die Konsequenz: Rückschläge bei der Energiepolitik und der CO₂-Reduktion, wie der Dachverband der Wirtschaft für erneuerbare Energien und Energieeffizienz warnt. Links der Mitte sehen das alle Parteien gleich, nur die Grünliberalen konnten sich zu keiner einheitlichen Meinung durchringen.

Allerdings gilt das Ende der Steuerabzüge hier nur für die direkte Bundessteuer. «Die Kantone können den Abzug für Energiesparen und Umweltschutz noch bis längstens 2050 weiterhin gewähren», schreibt das Eidgenössische Finanzdepartement. In den meisten Kantonen und in vielen Gemeinden kann man die Ausgaben für energetische

Sanierungen heute von den Steuern abziehen. Daran soll sich bei einem Ja zum Systemwechsel voraussichtlich nichts ändern.

18. In den Umfragen sieht es nach einem klaren Ja zum Systemwechsel aus. Wie kann das sein, wenn es doch in der Schweiz deutlich mehr Mieterinnen als Eigenheimbesitzer gibt?

In der ersten SRG-Umfrage sieben Wochen vor der Abstimmung sprachen sich 58 Prozent der Befragten für ein Ja aus. Da die Wohneigentümerinnen in der Schweiz nur 36 Prozent der Haushalte ausmachen, hätte man ein anderes Resultat erwarten können. Aber so einfach ist es nicht.

Einerseits ist der Anteil der nicht stimmberechtigten Ausländerinnen unter den Mietern höher. Andererseits ist die Motivation, abzustimmen, bei dieser Vorlage für Wohneigentümerinnen höher. Schliesslich winken klar bezifferbare finanzielle Einsparungen.

Ein Blick auf die Budgets der beiden Lager zeigt, worum es geht: Die Befürworter haben rund 7 Millionen Franken zur Verfügung, während die Gegnerinnen mit nur 350'000 Franken auskommen müssen. Von «20 Minuten» auf das überdurchschnittlich hohe Abstimmungsbudget angesprochen, sagte HEV-Vizepräsidentin und Mitte-Ständerätin Brigitte Häberli-Koller: «Wir arbeiten seit Jahren auf diese wichtige Abstimmung hin.»