

Abstimmung vom 7.2.1999

# Mehrheit empfindet Hauseigentümer-Initiative als Steuergeschenk für Wohlhabende

**Abgelehnt: Volksinitiative «Wohneigentum für  
alle»**

Manuel Graf

---

*Dieser Artikel ist erstmals 2010 im «Handbuch der eidgenössischen Volksabstimmungen 1848–2007» erschienen, welches von Wolf Linder, Christian Bolliger und Yvan Rielle herausgegeben und beim Haupt Verlag publiziert wurde.*

**Empfohlene Zitierweise:** Graf, Manuel (2010): Mehrheit empfindet Hauseigentümer-Initiative als Steuergeschenk für Wohlhabende. In: Linder, Wolf, Christian Bolliger und Yvan Rielle (Hg.): Handbuch der eidgenössischen Volksabstimmungen 1848–2007. Bern: Haupt. S. 572–574.

**Herausgeber dieses Dokuments:** Swissvotes – die Datenbank der eidgenössischen Volksabstimmungen. Année Politique Suisse, Universität Bern, Fabrikstrasse 8, 3012 Bern. [www.swissvotes.ch](http://www.swissvotes.ch).

## VORGESCHICHTE

Anlass für die Einreichung einer Initiative durch den Schweizerischen Hauseigentümerverband (SHEV) ist dessen Ansicht, dass der Gesetzgeber einen über 20-jährigen Verfassungsauftrag nicht erfüllt hat (vgl. Vorlage 227.2). So sei der Bund – trotz tiefster Wohneigentumsquote in Europa – der Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und des verbilligten Wohnungsbaus nicht nachgekommen.

1993, also rund fünfeinhalb Jahre vor der Abstimmung, wird das Volksbegehren mit 154 850 Unterschriften eingereicht. Steuerliche Anreize sollen die Wohneigentumsquote erhöhen. Im Zentrum des Konfliktes um die Wohneigentumsförderung steht der sogenannte Eigenmietwert. Nach geltendem Steuerrecht können alle Aufwendungen des selbst genutzten Wohneigentums (Hypothekarzinsen, Unterhaltskosten und Ähnliches) vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Da aber das Bedürfnis nach einem Dach über dem Kopf sowohl für Mieter also auch Eigentümer zutrifft, muss in der Steuerordnung der Anspruch auf Rechtsgleichheit hinsichtlich dieses Grundbedürfnisses vollzogen werden. Deshalb werden auf einem Teil des geschätzten Marktmietwertes eines Eigenheims, dem Eigenmietwert, Steuern erhoben.

Weil der Bundesrat in der Initiative eine Bedrohung der rechtsgleichen Behandlung von Mietern und Eigentümern sieht und zu hohe steuerliche Ausfälle erwartet, lehnt er diese ohne Gegenvorschlag ab. Die bestehenden finanziellen Anreize seien ausreichend, argumentiert die Regierung.

Dem Bundesrat folgend, mag auch der Ständerat das Volksbegehren nicht unterstützen. Jedoch beauftragt er die vorberatende Wirtschaftskommission (WAK) mit der Prüfung und Ausarbeitung eines kostenneutralen Gegenentwurfs. Diese Vorgabe kann die WAK nicht erfüllen. Als Ersatz legt sie zwei Motionen vor, welche an den Bundesrat überwiesen werden. Einerseits will der Ständerat den Kantonen mehr Freiheit in der Bestimmung des Eigenmietwertes übertragen und andererseits die «Dumont-Praxis» abschaffen. Diese besagt, dass Unterhaltsarbeiten in den ersten Jahren nach dem Erwerb als wertvermehrend angesehen werden und somit zu besteuern sind.

Ähnlich verläuft die Verhandlung im Nationalrat, wo die Sympathisanten der Initiative stärker vertreten sind. Dennoch unterliegen diese auch hier. Wie der Ständerat verlangt der Nationalrat von der vorberatenden Kommission die Ausarbeitung eines indirekten Gegenvorschlages, dessen Basis die beiden ständerätlichen Motionen bilden. Die nationalrätliche Kommission unterbreitet sodann gleich zwei Vorschläge. Der Mehrheitsantrag fordert die Festsetzung des Eigenmietwertes auf 60% des Marktmietwertes (bisher mindestens 70%), was im Vergleich mit dem Volksbegehren geringere Steuereinsparungen bei Bund und Kantonen zur Folge hätte. Der Minderheitsantrag will die Abschaffung des Eigenmietwertes, bei gleichzeitigem Verzicht auf Unterhalts- und Schuldzinsab-

züge. Während der erste Vorschlag im Nationalrat noch Zustimmung findet, zeigen sich im Vernehmlassungsverfahren gerade die Kantone vom Gegenvorschlag wenig erfreut. Daraufhin lehnen beide Parlamentskammern diesen ab.

## GEGENSTAND

Ziel der Initiative ist die vermehrte steuerliche Förderung und Erhaltung von selbst genutztem Wohneigentum. Fünf Massnahmen sind dafür vorgesehen:

1. Spargelder für den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum sind vom Einkommen abzuziehen.
2. Steuerliche Begünstigung von Mitteln der Säulen 2 und 3a der Altersvorsorge, welche für den Erwerb von Wohneigentum gedacht sind.
- 3./4. Der Eigenmietwert ist allgemein massvoll festzulegen und bis zehn Jahre nach dem Ersterwerb zu ermässigen.
5. Danach ist dieser bis zu einer allfälligen Handänderung unveränderbar.

## ABSTIMMUNGSKAMPF

Unentschlossen zeigen sich im Abstimmungskampf die bürgerlichen Parteien. Bei der Delegiertenversammlung der FDP obsiegen die Gegner knapp, doch weichen nicht weniger als 16 Kantonalparteien von der Neinparole ab. Unterstützt wird die Initiative auch von der SVP, der LPS und einigen Kleinparteien des rechten Randes. Vor allem der Hauseigentümergeverband macht sich für die Initiative stark. Die Befürworter bezeichnen die Steueranreize als Möglichkeit, Wohneigentum für eine breite Bevölkerungsschicht realisierbar zu machen. Die unmittelbaren Einnahmeherausfälle des Bundes würden durch einen Investitionsschub im Baugewerbe wettgemacht.

Auf der gegnerischen Seite führen vor allem der Mieterverband und der Gewerkschaftsbund eine intensive Kampagne. Aber auch bürgerliche Politikerinnen und Politiker engagieren sich für ein Nein. Sie warnen, bei einer Annahme könne das Haushaltsziel nicht eingehalten werden und würden sowohl Steuererhöhungen als auch Sparmassnahmen im Sozialbereich drohen. Grundsätzlich wird die Effektivität der Massnahmen bezweifelt. Diese würden wenig Anreize für Personen mit niedrigem Einkommen bieten, sondern begünstigten vor allem einkommensstarke angehende Wohneigentümer oder solche, die bereits über ein Eigenheim verfügen. Gemäss Bundesrat liegt die Ursache für die tiefe Wohneigentumsquote in der Schweiz nicht in der Besteuerung. Bei Annahme des Volksbegehrens wären jedoch die Mieter stark diskriminiert.

## ERGEBNIS

In der Abstimmung unterliegen die Befürworter mit 41,3%. Lediglich die Kantone Aargau, Glarus und Schwyz nehmen die Initiative an. Stark ist die Ablehnung in städtischen Gebieten – in Basel-Stadt erreicht sie fast 80% – und in der Romandie. Die Vox-Analyse zeigt, dass die Vorlage bei Mieterinnen und Mietern keine Chance hatte (24% Ja).

## QUELLEN

BBI 1994 III 768; BBI 1995 III 803; BBI 1998 4801. Erläuterungen des Bundesrates. APS 1992 bis 1999: Infrastruktur und Lebensraum – Boden- und Wohnwirtschaft. Vox Nr. 66.

Ein Literaturverzeichnis mit den ausführlichen bibliographischen Angaben finden Sie auf unserer Website [www.swissvotes.ch](http://www.swissvotes.ch).