



15.08.2025

Faktenblatt – Aktualisierte Schätzung zu den Aufkommenswirkungen vor Verhaltensanpassungen

Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung beeinflusst die Steuerlast von Wohneigentümerinnen und -eigentümern und damit auch die Einnahmen von Bund, Kantonen und Gemeinden. Die nachfolgende Tabelle zeigt aktualisierte Schätzungen einer Reform der Eigenmietwertbesteuerung für Hypothekarzinsniveaus von 1% bis 6% an. Diese Zinsniveaus kamen in der Vergangenheit zum Tragen (etwas mehr als 1% im Jahr 2021; Hypothekarzinsniveaus von 6% oder mehr Anfang der 90er Jahre). Die Entwicklungen in den Jahren 2022 bis 2024 zeigen, dass abrupte Zinsänderungen (in beide Richtungen) möglich sind.

Teil der Reform ist auch die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften. Der hieraus resultierende Aufkommenseffekt ist in den Schätzungen berücksichtigt. Beim derzeitigen Hypothekarzinsniveau von 1.5% werden die Mindereinnahmen aus der Abschaffung des Eigenmietwerts auf Zweitliegenschaften auf 200 Mio. CHF bei den Kantons- und Gemeindesteuern und auf 60 Mio. CHF bei der direkten Bundessteuer geschätzt. Die Parlamentarische Initiative [22.454](#) «Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften», die rechtlich mit der Parlamentarischen Initiative 17.400 verknüpft ist und über die am 28. September 2025 abgestimmt wird, gibt den Kantonen die Kompetenz, eine besondere Liegenschaftsteuer auf Zweitliegenschaften zu erheben. Deren potenzielle Einnahmen werden in den Schätzungen ausgeblendet, da die Höhe dieser Einnahmen davon abhängt, ob und wie die Kantone diese besondere Liegenschaftsteuer umsetzen (Kann-Bestimmung).

Steuerart	Hypothekarzinsniveau										
	1%	1.5%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.50%	6%
Aufkommenseffekt											
Direkte Bundessteuer	-590	-400	-200	-10	200	420	640	860	1'090	1'330	1'570
Aufkommenseffekt Kantons- und Gemeindesteuern	-1'860	-1'380	-900	-450	30	520	1'000	1'480	1'970	2'460	2'950
Gesamtstaatlicher Aufkommenseffekt	-2'450	-1'780	-1'100	-460	230	940	1'640	2'340	3'060	3'790	4'520

Tabelle: Schätzung der Aufkommenswirkungen vor Verhaltensanpassungen des Bundesgesetzes über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (in Mio. CHF; 2025) für unterschiedliche Hypothekarzinsniveaus

Datengrundlagen und Schätzunsicherheiten

- Datengrundlagen:** Die Datengrundlagen beziehen sich auf die Steuerperiode 2019 bzw. 2020. Die Simulationswerte werden auf das Jahr 2025 hochgerechnet, indem dem geschätzten Zuwachs der Zahl der Wohneigentümer von 2020 auf 2025 (von knapp 5%) Rechnung getragen wird. Die Schätzung beinhaltet auch Mieterhaushalte, sobald diese eine Immobilie vermieten und / oder über eine Zweitliegenschaft verfügen, nicht jedoch Mieterhaushalte ohne Wohneigentum.

- **Hypothekarzinsniveau:** Das Hypothekarzinsniveau hat einen sehr grossen Einfluss auf die finanziellen Auswirkungen der Reform. Die Schätzungen basieren auf einem durchschnittlichen Hypothekarzinsniveau, wie z.B. dem hypothekarischen Referenzzinssatz. Ein Hypothekarzinsniveau von bspw. 3% impliziert, dass die steuerpflichtigen Personen im Durchschnitt 3% Zinsen auf ihrer Hypothek zahlen. Ein solches durchschnittliches Zinsniveau korrespondiert nicht notwendigerweise mit dem aktuellen Zinsniveau, welches bei (Neu-)Abschluss einer Hypothek vereinbart wird. Viele Wohneigentümer haben ihr Eigenheim nämlich langfristig finanziert und ihre Hypothek zu einem früheren Zeitpunkt zu den damaligen Konditionen aufgenommen. Der hypothekarische Referenzzinssatz betrug am 3. Juni 2025 1.5%. Die ESTV kennt weder den hypothekarischen Referenzzinssatz im Zeitpunkt eines etwaigen Inkrafttretens noch den durchschnittlichen hypothekarischen Referenzzinssatz über einen längeren, zukünftigen Zeitraum (z.B. über die nächsten 20 Jahre).
- **Zweitliegenschaften:** Es bestehen Unsicherheiten bezüglich des Aufkommenseffekts bei den Zweitliegenschaften, da die exakte Anzahl an Zweitliegenschaften nicht bekannt ist. Die Schätzung vom 30. Mai 2024 basierte ferner auf einer anderen Schuldzinsenregel. Die vom Parlament am 20. Dezember 2024 verabschiedete («quotale-restriktive») Methode (siehe Faktenblatt – Neue Schuldzinsenregelung) ist indessen strenger. Viele Kantone haben zudem lediglich eine Schätzung für ein Tiefzinssniveau angefertigt. Die Unsicherheiten sind bei höherem Zinsniveau folglich grösser.
- **Besondere Liegenschaftssteuer und Verhaltensanpassungen der Kantone:** Eng mit den Zweitliegenschaften verknüpft sind die potenziellen Einnahmen aus der besonderen Liegenschaftssteuer (Umsetzung der Pa.Iv. 22.454). Verhaltensanpassungen der Kantone haben einen Einfluss auf die finanziellen Auswirkungen, da die Höhe der Einnahmen aus dieser besonderen Liegenschaftssteuer davon abhängig ist, ob bzw. wie stark die Kantone das Instrument nutzen werden. Die Ausklammerung der potenziellen Einnahmen aus der besonderen Liegenschaftssteuer in der Schätzung führt zu einer Überschätzung der Mindereinnahmen bzw. zu einer Unterschätzung der Mehreinnahmen der Reform.
- **Energiespar- und Umweltschutzabzüge und Verhaltensanpassungen der Kantone:** Auch bei den Energiespar- und Umweltschutzabzügen sind Verhaltensanpassungen der Kantone möglich: Die Schätzung unterstellt, dass das geltende kantonale Recht fortgeführt wird. Verzichteten die Kantone hingegen auf die Gewährung der Energiespar- und Umweltschutzabzüge bei den Kantons- und Gemeindesteuern, dann werden die Mindereinnahmen (bzw., wenn die Reform zu Mehreinnahmen führt: die Mehreinnahmen) bis zu 600 Mio. CHF geringer (bzw. höher) geschätzt.
- **Verhaltensanpassungen der privaten Haushalte:** Schliesslich können mit der Reform auch Verhaltensanpassungen der privaten Haushalte einhergehen, die zu einer Reduktion der Brutto- bzw. Nettoverschuldung führen. Sobald steuerbarer Vermögensertrag entfällt, führt dies zu höheren Mindereinnahmen bzw. tieferen Mehreinnahmen aus der Reform.
- **Annahmen und Dateneinschränkungen:** Bezüglich den Dateneinschränkungen ist hervorzuheben, dass die Schätzung auf der Annahme von 45'000 Ersterwerbbern schweizweit basiert; bei den Energiespar- und Umweltschutzabzügen wird unterstellt, dass diese 30% des Liegenschaftsunterhalts ausmachen. Diese Annahmen können sowohl zu einer Unter- als auch Überschätzung der finanziellen Auswirkungen führen.
- **Weitere Dateneinschränkungen:** Weitere Einschränkungen betreffen unter anderem den Grad der kantonalen Abdeckung (Nutzung von Einzeldaten von 4 Kantonen und Aggregatdaten für 7 Kantone und Hochrechnung für die restlichen 15 Kantone), die Bestimmung der Quote der nicht abzugsfähigen Schuldzinsen sowie das Schätzwesen bezüglich der Anpassung der Eigenmietwerte, dessen Zeitintervalle kantonal sehr unterschiedlich ausfallen können.