



**Universität  
Zürich** <sup>UZH</sup>

## **Abschlussarbeit**

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

**Abschaffung des Eigenmietwertes für das selbstbewohnte  
Wohneigentum in der Schweiz und dessen Einfluss auf die  
Immobilienpreisentwicklung von Eigenheimen am Beispiel des  
Raumes Zürich**

Verfasser:

Gmür

Pascal

Eingereicht bei:

Dr. jur. Christian Schuster

Abgabedatum:

27.04.2020

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>IV</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>V</b>
<b>TABELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>VII</b>
<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>2. EIGENMIETWERT.....</b>	<b>4</b>
2.1 ERLÄUTERUNG EIGENMIETWERT .....	4
2.2 ENTSTEHUNGSGRÜNDE.....	5
2.3 VERGLEICHBARE SYSTEME IM EUROPÄISCHEN RAUM.....	5
2.4 GRUNDLAGE FÜR DIE BERECHNUNG DES EIGENMIETWERTS .....	7
2.5 ZIEL DES EIGENMIETWERTS .....	10
2.6 GRÜNDE WELCHE FÜR EINE ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTS SPRECHEN .	12
2.7 MOTION SICHERES WOHNEN EINMALIGES WAHLRECHT BEIM EIGENMIETWERT ....	13
2.7.1 Inhalt der eingereichten Motion .....	13
2.7.2 Begründung der Motion .....	14
2.7.3 Stellungnahme des Bundesrates .....	15
2.7.4 Mögliche Eckpunkte des Gesetzesentwurfes der WAK-S .....	15
2.7.5 Möglicher Zeithorizont eines Systemwechsels .....	16
2.7.6 Chancen für eine Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung.....	17
2.8 AUSWIRKUNGEN EINES SYSTEMWECHSELS AUF WIRTSCHAFT UND GESELLSCHAFT .....	19
<b>3. EINFLUSSFAKTOREN ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTS AUF ZUKÜNFTIGE PREISENTWICKLUNGEN IM KANTON ZH.....</b>	<b>23</b>
3.1 EINFLUSSFAKTOREN WELCHE DIE IMMOBILIENPREISE BESTIMMEN .....	23
3.2 REGIONALISIERUNG DER PREISNIVEAUS VON IMMOBILIEN IM KANTON ZH .....	25
3.3 HERLEITUNG STEUERNIVEAU.....	27
3.3.1 Schematische Methodenübersicht.....	27
3.3.2 Hedonische Immobilienbewertung .....	28
3.3.3 Steuerniveau .....	30
3.4 EINFLUSS HYPOTHEKARZINSVERÄNDERUNGEN AUF IMMOBILIENPREISE .....	31
<b>4. EMPIRISCHE UNTERSUCHUNG.....</b>	<b>33</b>

4.1	ERUIERUNG VON FUNDAMENTALEN WIRTSCHAFTLICHEN FAKTOREN.....	33
4.2	METHODIK UND MODELL .....	34
4.3	ANSATZ DER UMGEKEHRTEN NACHFRAGE .....	35
4.4	MODELLGLEICHUNG.....	35
4.5	AUSWAHL DER VARIABLEN .....	37
4.6	DATENAUFBEREITUNG.....	37
4.6.1	Steuerbares Haushaltseinkommen und steuerbares Einkommen.....	40
4.6.2	Einkommensersparnis .....	42
4.6.3	Bevölkerungsanzahl.....	44
4.6.4	Wohnungsbestand.....	44
4.6.5	Hypothekarzinsatz.....	44
4.6.6	Immobilienpreis.....	45
4.6.7	Wohneigentumsindex ZWEX .....	45
4.7	MODELL .....	45
4.7.1	Modellspezifikationen.....	45
4.7.2	Einzelne Modelle der Bezirke .....	46
<b>5.</b>	<b>SCHLUSSBETRACHTUNG .....</b>	<b>51</b>
5.1	FAZIT.....	51
5.2	DISKUSSION.....	51
5.3	AUSBLICK.....	53
<b>6.</b>	<b>LITERATURVERZEICHNIS .....</b>	<b>55</b>
<b>7.</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>62</b>

**ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

BIP	Bruttoinlandprodukt
BV	Bundesverordnung
EMW	Eigenmietwert
GK	Ganzkantone
HK	Halbkantone
SNB	Schweizerische Nationalbank
WAK-S	Ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben
ZWEX	Zürcher Wohneigentumsindex

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ordentliche Einnahmen 2020, Eidgenössische Finanzverwaltung (2020)	12
Abbildung 2: Möglicher Zeitplan eines Systemwechsels (Credit Suisse, 2019).....	17
Abbildung 3: Steuerersparnis der Wohneigentumsbesitzer bei Abschaffung des Eigenmietwerts in Prozent des Bruttohaushaltseinkommen (Hypothekarzins 1.5%) (BFS, Abschätzung Wüest Partner, 2018).....	19
Abbildung 4: Struktur der Aktiven der Privaten Haushalte 2018 (SNB, 2018).....	23
Abbildung 5: Langfristige Preiselastizität für Angebot an neuen Immobilien. OECD (Andrews, 2010) / Die Volkswirtschaft (2012) .....	24
Abbildung 6: Zürcher Wohneigentumsindex ZWEX (Zürcher Kantonalbank, 2019) ...	26
Abbildung 7: Schematische Methodenübersicht (Wüest Partner, 2018. Vorlesung Curem).....	28
Abbildung 8: Hedonisches Bewertungsmodell. Was bestimmt den erwarteten Marktpreis? (vgl. Wüest Partner. zit. in Fahrländer, 2007, S. 36).....	29
Abbildung 9: Schweiz: BIP / Zinsen / Inflation (Berner Kantonalbank, 2009).....	31
Abbildung 10: Preisentwicklung verschiedener Immobiliensegmente seit 1998 (IAZI, 2018).....	32
Abbildung 11: Inverse Nachfragefunktion (Wiese, ohne Datum).....	34
Abbildung 12: Übersicht jährliches steuerbare Einkommen natürlicher Personen auf Bezirksebene.....	38
Abbildung 13: Kubische Spline-Interpolation des steuerbaren Einkommens im Bezirk Dietikon .....	39
Abbildung 14: Übersicht Bruttohaushaltseinkommen zu steuerbarem Einkommen natürlicher Personen im Kanton Zürich .....	41
Abbildung 15: Jährliches Bruttohaushaltseinkommen Schweiz / Kanton Zürich.....	41
Abbildung 16: Übersicht Bruttohaushaltseinkommen zu steuerbarem Einkommen natürlicher Personen. Bezirk Dietikon .....	42
Abbildung 17: Teilbereich lineare Regression. Erster Bereich rot (CHF 114`662 bis 124`565). Zweiter Bereich orange (CHF 124`565 bis 130`292). .....	43

Abbildung 18: Bruttohaushaltseinkommen natürlicher Personen in den Bezirken.....	43
Abbildung 19: Einkommensersparnis natürlicher Personen in den Bezirken.....	44
Abbildung 20: Übersicht der relativen Änderungen der fundamentalen Variablen des Bezirks Dietikon .....	49
Abbildung 21: Übersicht ZWEX Index und Immobilienpreise CHF pro m <sup>2</sup> .....	50

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Übersicht wichtiger europäischer Staaten mit Eigenmietwert Regelungen.....	6
Tabelle 2: Stellungnahme Annahme / Ablehnung bei möglicher Volksabstimmung (Stand Februar 2020).....	18
Tabelle 3: Berechnungen Staats- & Gemeindesteuern (vgl. Staats- und Gemeindesteuer, 2020) .....	20
Tabelle 4: Berechnungen Staats- & Gemeindesteuern (vgl. Staats- und Gemeindesteuer, 2020) .....	21
Tabelle 5: Zürcher Wohneigentumsindex 2019 (Zürcher Kantonalbank, 2019).....	27
Tabelle 6: Übersicht der verwendeten Variablen im Kanton Zürich.....	38
Tabelle 7: Korrelationen der Langzeitvariablen für den Bezirk Dietikon .....	46
Tabelle 8: Resultat des Bezirks Dietikon .....	47
Tabelle 9: Resultat des Bezirks Bülach.....	48
Tabelle 10: Resultat des Bezirks Uster .....	48

## EXECUTIVE SUMMARY

Die Abschaffung des Eigenmietwerts, welche als fiktive Mietzinseinnahme auf selbstbewohnte Immobilien gesehen wird, beschäftigt die Politik schon über viele Jahre. Das Ziel des Eigenmietwerts ist es, eine Rechtsgleichheit (Steuerausgleich) zwischen Eigentümer und Mieter herzustellen. Als Grundlage für die Berechnung wird die Wohnfläche angenommen und soll der ortsüblichen Marktmiete entsprechen. Der Eigenmietwert wird für die Besteuerung tiefer angesetzt als der Marktwert der Immobilie und liegt zwischen 60 und 70 Prozent, um das selbstgenutzte Wohneigentum zu fördern. Dafür dürfen werterhaltende Ausgaben sowie Hypothekarzinskosten bei den Steuerabzügen geltend gemacht werden.

Der Eigenmietwert, wie wir ihn heute kennen, wurde im Jahre 1934 per Notrecht als eidgenössische Krisenabgabe zur Gesundung des Bundeshaushaltes eingeführt. Es gab bereits vier Volksabstimmungen zum Thema über die Abschaffung des Eigenmietwerts. Die aktuelle Motion «Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim EMW», welche im Parlament im Jahre 2013 vom Hauseigentümerverband eingereicht wurde, verfolgt die gleichen Ziele. Die Motion beinhaltet ein einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert (Hauptwohnsitz). Zweitwohnungen unterliegen weiterhin dem EMW. Die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben wird dieses Jahr noch über fünf Varianten entscheiden, wovon eine Variante im Gesetzesentwurf verankert werden soll. Die Chancen für einen Systemwechsel stehen bei 58 Prozent, da die Mehrheit der Parteien und Verbände hinter der Motion stehen. Der Bundesrat jedoch, lehnt die Motion ab, da der Bund von zirka 250 Millionen Franken Mindereinnahmen ausgeht.

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wird eine empirische Untersuchung durchgeführt, um zu erfahren wie sich die Immobilienpreise nach der Abschaffung des Eigenmietwerts entwickeln können. Um diese Preisentwicklung zu eruieren wird ein lineares Regressionsmodell erstellt, wo die Abhängigkeit der Immobilienpreise mit den fundamentalen Wirtschaftsfaktoren untersucht werden. Dazu werden die drei Bezirke Bülach, Dietikon und Uster untersucht. Die daraus resultierenden Ergebnisse zeigen auf, dass die Abschaffung des Eigenmietwertes keinen signifikanten Einfluss auf steigende Immobilienpreise haben. Diese Arbeit soll helfen die Auswirkungen nach einem Systemwechsel einzuschätzen.



## 1. EINLEITUNG

In der Schweiz ist der Eigenmietwert sowohl in der Politik wie auch bei den Eigenheimbesitzern ein bekanntes Thema. Der Eigenmietwert ist eine fiktive Mietzinseinnahme auf selbstbewohnte Immobilien. Der sogenannte Eigenmietwert, welcher vom theoretisch erzielbaren Mietwert abgeleitet wird, wird als Naturaleinkommen angesehen und muss versteuert werden. In Franken ausgedrückt entspricht der Eigenmietwert rund 60 bis 70 Prozent des Betrages, den ein Mieter für das Wohnobjekt pro Jahr bezahlen müsste (vgl. Raiffeisen Casa, 2019). Bei der direkten Bundessteuer darf dieser Wert nicht unter 70 Prozent des Marktmietwertes liegen (vgl. Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV, 2018, S. 23). Der Eigentümer, welcher die Immobilie selbstbewohnt, kann einen Nutzertrag erzielen. Dieser Nutzertrag entspricht im wirtschaftlichen Wert dem Mietzins, den er bei Vermietung hätte erzielen können (Raiffeisen Casa, 2019). Der Grund dieser Besteuerung ruht auf Artikel 8 der Bundesverfassung, wo Rechtsgleichheit aller Menschen gefordert wird. Dies widerspiegelt sich auch in der Gleichbehandlung aller Steuerpflichtigen wieder (vgl. Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV, 2015, S. 3). Dafür können die Eigentümer Abzüge wie Hypothekarzinskosten und Unterhaltskosten in Abzug bringen (vgl. Raiffeisen Casa, 2019). Somit werden weder Mieter noch Eigentümer steuerlich benachteiligt.

Der Eigenmietwert wurde im Jahr 1934 per Notrecht als «eidgenössische Krisenabgabe» zur Gesundung des Bundeshaushalts eingeführt und vierzehn Jahre später ins reguläre Recht übernommen (vgl. Stathakis, 2019). Das Thema um den Eigenmietwert und deren Abschaffung beschäftigt die Politik schon seit einundzwanzig Jahren. Die Geschichte lehrt uns, dass einmal eingeführte Steuern in der Schweiz kaum je wieder abgeschafft werden (vgl. ebd.). Durch den tiefen Hypothekarischen Referenzzinssatz ist nun Bewegung in die Abschaffung des Eigenmietwerts gekommen, da von mehreren Parteien wie auch National- und Ständeräten, der Eigenmietwert für selbstbewohntes Wohneigentum, als unfair betrachtet wird (Raiffeisen Casa, 2019). Der Eigenmietwert ist eine fiktive Mietzinseinnahme auf selbstbewohntem Wohneigentum, welche von zirka 1,5 Millionen Eigentümer in der Schweiz als Einkommen versteuert werden muss (HEV Schweiz, ohne Datum). Nach 4 gescheiterten Abstimmungen stehen die Chancen gemäss Hasenmeile (Credit Suisse, 2018) für eine Abschaffung des Eigenmietwerts gut.

Damit die Motion «Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert» gesetzeskonform ist, muss der vorgeschlagene Systemwechsel auf Artikel 8 der Bundesverfassung beruhen (Schweizer Parlament, 2013, 13.3083 Motion). Dieser besagt: «Alle Menschen sind vor dem Gesetz gleich» (Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 1999). Somit fällt auch die steuerpflichtige Gleichbehandlung der natürlichen Personen unter dieses Grundrecht (vgl. Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV, 2015, S. 3). Der Systemwechsel beinhaltet unter anderem die Abschaffung der bis heute bestehenden Eigenmietwertbesteuerung von selbstbewohntem Wohneigentum des Hauptwohnsitzes. Die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) hat nun mit deutlicher Mehrheit einer Revision für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung zugestimmt (HEV Schweiz, 2020). Jedoch verzichtet die WAK-S eine konkrete Gesetzesvorlage zuhanden des Ständerates zu verabschieden. Stattdessen hat sie den Bundesrat formell zu einer Stellungnahme zum Systemwechsel und dessen konkreter Umsetzung eingeladen, wo fünf Varianten zur Diskussion stehen (vgl. ebd.). Die geplante Beratung, welche voraussichtlich im März 2020 stattgefunden hätte, musste auf Grund der Coronavirus- Pandemie verschoben werden. (Das Parlament, ohne Datum). Auf den Systemwechsel mit den fünf ausgearbeiteten Vorschlägen wird in Kapitel zwei genauer hingewiesen.

Die vorliegende Abschlussarbeit hat den Anspruch, einen Beitrag zur Analyse zu leisten, wie es um die Chancen für einen Systemwechsel steht. Dieser Systemwechsel befasst sich mit der Abschaffung des Eigenmietwerts für selbstbewohntes Wohneigentum. Dazu sollen Chancen und Risiken dieses Systemwechsels aufgezeigt werden. Fraglich ist auch, für welche Eigenheimbesitzer die Abschaffung des Eigenmietwerts einen positiven oder womöglich einen negativen Einfluss hat?

Um dies zu klären, wird folgende Hauptfragestellung bearbeitet: «*Wird die Abschaffung des Eigenmietwertes des selbstbewohnten Wohneigentums zu steigenden Immobilienpreisen beitragen?* »

Ebenfalls sollen weitere Teilfragen beantwortet werden. Eine erste Teilfrage lautet wie folgt: «*Welche Steuerlichen Auswirkungen hat der Systemwechsel auf Besitzer von selbstbewohntem Wohneigentum?* »

Eine zweite Teilfrage befasst sich damit, wie *die Chancen für einen Systemwechsel der Eigenmietwertbesteuerung aussehen.*

Die Arbeit beschränkt sich auf die Untersuchung, wie es um einen Systemwechsel bei einer Abschaffung des Eigenmietwertes steht und welche Chancen oder Risiken sich daraus ergeben. Es sollen ausschliesslich mögliche Preisentwicklungen im Kanton Zürich der selbstbewohnten Wohnimmobilien bei einem Systemwechsel aufgezeigt werden.

In **Kapitel zwei** werden einerseits die Entstehungsgründe wie auch die Ziele der Eigenmietwertbesteuerung umschrieben. Ebenfalls wird aufgezeigt, ob andere Staaten ein vergleichbares System kennen. Weiter wird die eingereichte Motion, welche dem Parlament eingereicht wurde, genau erläutert. Es soll aufgezeigt werden, wie die Chancen für einen Systemwechsel stehen und woran die letzten Volksabstimmungen, mit dem Thema der Abschaffung des Eigenmietwerts, gescheitert sind. Am Ende soll die Wirtschaftlichen und Gesellschaftlichen Auswirkungen bei einem Systemwechsel aufgezeigt werden. Welche Auswirkungen sind kurzfristig und oder langfristig zu erwarten?

Sodann geht es in **Kapitel drei** um die Grundlagenerarbeitung der Einflussfaktoren für Immobilienpreise und welche Methodik in Verbindung mit den steuerlichen Aspekten des Systemwechsels der Eigenmietwertbesteuerung angewendet werden kann. Dazu soll als erstes die Herleitung des Steuerniveaus analysiert werden und anschliessend aufgezeigt werden wie es als Bestandteil der Hedonischen Bewertungsmethode integriert ist. Ebenfalls soll der Einfluss der Hypothekarzinsen auf die Immobilienpreise analysiert werden.

**Kapitel vier** stellt die empirische Untersuchung ins Zentrum, wo die Abschaffung des Eigenmietwertes, die Preisentwicklung der Immobilienpreise in den Regionen Land, Regio und See im Kanton Zürich aufgezeigt werden soll. Dies wird durch eine Multiple lineare Regression untersucht. Die Durchführung wird einmal mit dem Eigenmietwert und einmal nach Abschaffung des Eigenmietwerts ermittelt. Dabei sollen Tendenzen auf die Immobilienpreise aufgezeigt werden.

In **Kapitel fünf** wird die Zusammenfassung und die Diskussion der zentralen Befunde ersichtlich sein.

Das **Kapitel sechs** schliesst die Arbeit mit einem Ausblick ab.

## **2. EIGENMIETWERT**

In den folgenden Abschnitten wird der Eigenmietwert erklärt. Außerdem wird über Entstehungsgründe des Eigenmietwerts berichtet. Weiter werden die Berechnungsgrundlagen und die Ziele des Eigenmietwerts aufgezeigt, um die eingereichte Motion vom HEV besser verstehen zu können.

### **2.1 ERLÄUTERUNG EIGENMIETWERT**

Heute besteuern sowohl die Kantone wie auch der Bund bei den selbstgenutzten Liegenschaften des Privatvermögens den Wert der sog. Eigenmiete als Naturaleinkommen (vgl. Böckli & Thomann, 1993, S. 13). Zur Berechnung des Eigenmietwertes werden verschiedene Kriterien wie Wohnfläche, Lage, Bauweise und Alter der Immobilie berücksichtigt. Die Steuerverwaltung vergleicht resp. schätzt, wie viel Miete für ein ähnliches Objekt gezahlt werden muss. Darauf wird ein Rabatt von zehn bis vierzig Prozent gewährt (Credit Suisse, 2018). Die Berechnung des Eigenmietwertes kann in jedem Kanton sehr unterschiedlich ausfallen und hängt daher massgeblich vom Wohnort ab. Für die Bundessteuer wird ein genormter und teils höherer Ansatz bestimmt (vgl. Credit Suisse, 2018). Der Eigenmietwert sieht daher einen Steuerausgleich zwischen Mietern und Eigenheimbesitzer vor. Wer somit ein Haus oder eine Wohnung besitzt, wohnt in der Regel günstiger, als wenn er dasselbe Objekt mieten würde. Da das Schweizer Steuersystem auf dem Solidaritätsprinzip basiert werden die Eigenheimbesitzer deshalb stärker zur Kasse gebeten (vgl. Credit Suisse, 2018). Sie bezahlen daher deutlich höhere Einkommenssteuern als Mieter. Um die Immobilienbesitzer nicht wieder steuerlich zu benachteiligen, dürfen sie daher Hypothekarschulden und Unterhaltskosten wie Renovationen, energetische Sanierungen etc. von den Steuern abziehen (vgl. Böckli & Thomann, 1993, S. 14). Das macht es nun attraktiv, Hypotheken nicht abzuzahlen, sondern Schulden bei der Bank zu haben (vgl. Credit Suisse, 2018). Dies ist auch ein wesentlicher Grund, weshalb die Schweiz eines der höchsten pro Kopf Verschuldungen aufweist. Die Schuldenquote der Schweizer Haushalte beläuft sich demnach auf knapp 130% des Bruttoinlandprodukts (BIP) – weltweit gesehen ein Spitzenwert (vgl. Neue Zürcher Zeitung, 2017). Dies birgt natürlich auch gewisse Risiken, vor allem bei der Refinanzierung von anstehenden Hypotheken.

## 2.2 ENTSTEHUNGSGRÜNDE

Infolge des ersten Weltkriegs sank der Zollertrag des Bundes, welcher bis dahin eine seiner wichtigsten Einnahmequellen war, um die Hälfte und es mussten neue Einnahmequellen erschlossen werden. Daher stimmte im Jahre 1915 das männliche Stimmvolk und die Stände mit grosser Mehrheit einer einmaligen eidgenössischen Kriegssteuer zu (vgl. HEV Schweiz, ohne Datum). Einige Jahre nach dem ersten Weltkrieg erschütterte eine neue Krise die Welt. Es war die Weltwirtschaftskrise von 1929. Um darauf reagieren zu können sah man ab 1934 die Erhebung einer eidgenössischen Krisenabgabe vor. Die Krisenabgabe sollte vom Gesamteinkommen, inklusive Eigenmietwert, und nur ergänzend vom Vermögen der natürlichen Personen erhoben werden (HEV Schweiz, ohne Datum). Diese Steuer war eigentlich nur für eine Zeitspanne von vier Jahren vorgesehen, jedoch durch die anhaltende angespannte Situation auf der Welt wurde diese bis ins Jahr 1941 verlängert. Der Bundesrat wollte daraufhin im Jahre 1940 die Krisenabgabe als «Wehrsteuer» weiterführen, bis die Kosten der Kriegsmobilmachung inkl. Verzinsung getilgt waren. Die Bundesversammlung stimmte dem Begehren zu. Bereits am 30. April 1940 beschloss der Bundesrat unter anderem die Wehrsteuer und die Warenumsatzsteuer (WUST) bis Ende 1945 einzuführen. Gleichzeitig verlängerte der Bundesrat den Wehrsteuerbeschluss (Krisenabgabe inkl. Eigenmietwertbesteuerung) bis 1945 (vgl. HEV Schweiz, ohne Datum). Der Bundesrat verlängerte die Geltungsdauer der Steuer um diverse Jahre bis im Jahr 1958 die Wehrsteuer und die WUST (1959-1964) rechtmässig vom Volk und Ständen gutgeheissen wurde. Ende des letzten Jahrhunderts wurde aus der Wehrsteuer die direkte Bundessteuer und aus der WUST die Mehrwertsteuer. Beide Steuern, die zusammen ca. zwei Drittel aller Einnahmen des Bundes ausmachen, sind bis ins Jahr 2020 befristet. Die durch die Kriege und Krisen herbeigeführten ausserordentlichen Umstände rechtfertigten sozusagen die besonderen Massnahmen, darunter die Besteuerung des Eigenmietwerts (HEV Schweiz, ohne Datum). Die Besteuerung des Eigenmietwerts wurde nach den Krisen und Kriegen 1958 aus dem Notrecht ins reguläre Recht übernommen, welches gemäss Stathakis (HEV Schweiz, ohne Datum) eine gesetzgeberische Fehlleistung war. Die Geschichte veranschaulicht, dass einmal eingeführte Steuern kaum wieder verschwinden.

## 2.3 VERGLEICHBARE SYSTEME IM EUROPÄISCHEN RAUM

Die Eigenmietwertbesteuerung in der Schweiz ist schon seit vielen Jahren im Schweizer Steuerrecht verankert. Da das Schweizer Steuersystem auf dem Prinzip «gleiches Recht

für alle» basiert, unterliegt auch die Eigenmietwertbesteuerung diesem Prinzip und soll für faire Verteilung der Steuereinnahmen sorgen (Eidgenössische Steuerverwaltung, 2019, S. 13).

Spannend wird es, wenn die Situation benachbarter europäischer Länder beleuchtet wird. Es interessiert insbesondere, ob diese ähnliche oder abweichende Systeme haben, also ob sie eine Besteuerung mit oder ohne Abzugsmöglichkeiten haben.

Folgende Staaten erwähnen den Eigenmietwert in ihrem Steuersystem:

Tabelle 1: Übersicht wichtiger europäischer Staaten mit Eigenmietwert Regelungen(vgl. Böckli & Thomann, 1993, S. 20).

<b>Steuerrechtliche Regelung</b>	<b>Staat</b>	<b>Eigenquote (2018)</b>
Keine Eigenmiete begrenzter Zinsabzug	Irland	67%
	Grossbritannien	62%
	Frankreich	58%
	Deutschland	45%
Keine Eigenmiete, kein Zinsabzug	Österreich	53%
Eigenmiete (netto oder brutto) mit Individuellen Abzugsmöglichkeiten	Spanien	77%
	Italien	77%
	Belgien	71%
	Norwegen	82%
	Schweden	61%
	Dänemark	50%
	Niederlande	60%
Schweiz	38%	

Nicht alle dieser aufgeführten Länder mit Eigenmietwertbesteuerung praktizieren diese Regelung gleich stark wie die Schweiz mit Ausnahme von Schweden. In Deutschland, Österreich, Frankreich oder Irland wurde der Eigenmietwert abgeschafft, da es aus Gründen der veralteten Eigenmietwerte oder gesetzlich verankerten Unterbewertungen noch kaum nennenswerten Belastungen der Selbstnutzer gab (vgl. Böckli & Thomann, 1993, S. 20).

Eine echte schweizerische Eigenart gegenüber anderen europäischen Staaten gilt jedoch die gleichzeitige Besteuerung von Eigenmietwerten und Grundstücksgewinnen. Dies hat auch eine dämpfende Wirkung bezüglich Wohneigentumsförderung (vgl. Böckli & Thomann, 1993, S. 20).

Als Hauptgründe für die tiefe schweizerische Wohneigentümerquote sind gemäss (vgl. North, 1996, S. 329) vier Besonderheiten zu nennen:

- hohe Erstellungskosten im Verhältnis zu den Einkommen
- der hohe Ausländeranteil in der schweizerischen Bevölkerung (hohes Mobilitätsbedürfnis)
- die gleichzeitige Besteuerung von Eigenmietwerten und Grundstücksgewinnen
- der gesetzliche Mieterschutz

#### **2.4 GRUNDLAGE FÜR DIE BERECHNUNG DES EIGENMIETWERTS**

Grundlage für den Eigenmietwert ist der Nutzwert der Liegenschaft bzw. der Wertzufluss. Durch den Eigengebrauch bezieht der Eigentümer ein Naturaleinkommen anstelle von Mieteinnahmen. Anders gesagt zieht der Hausbesitzer einen Nutzen aus seiner selbst bewohnten Immobilie. Der Nutzwert entspricht dabei den gesparten Mietkosten (vgl. Immoverkauf 24, 2020). Der Eigenmietwert wird daher dem steuerbaren Einkommen in der Steuererklärung angerechnet. Wann wird denn eine Immobilie als Selbstnutzung angesehen? Eine Selbstnutzung liegt vor, wenn:

- der Eigentümer die Liegenschaft selbst nutzt
- Angehörige im selben Haushalt unentgeltlich wohnen (Ehepartner und Kinder)
- Nutzniesser die Immobilie unentgeltlich nutzen
- Wohnberechtigte die Immobilie unentgeltlich nutzen (vgl. Jäggi, S. 120).

Als Berechnungsgrundlage für den Eigenmietwert werden die ortsüblichen Verhältnisse und die tatsächliche Nutzung angewendet. Wie hoch jedoch der Eigenmietwert ausfällt, ist von Kanton zu Kanton ganz unterschiedlich geregelt (vgl. ebd.). An diesem Beispiel wird wieder einmal aufgezeigt, dass jeder Kanton eigenständige Lösungen erarbeitet, da der Bund die Verantwortung den Kantonen abgibt. Aufgrund dieser Ausgangslage ist es nicht immer einfach, einheitliche Grundlagen zu schaffen. Grundlage für die Berechnung des Eigenmietwerts ist die Wohnfläche. Dazu gehören unter anderem Wohnräume und Nasszellen, wie auch Balkone und Terrassen als Raumeinheiten, die zusammen die

Nettonutzfläche ergeben. Die Höhe des Eigenmietwerts soll der ortsüblichen Marktmiete entsprechen unter Berücksichtigung der individuellen Wohnsituation. Als Korrekturfaktor zählt unter anderem das Baujahr des Gebäudes, die Wohnlage und die Ausstattung der Wohnung. Da die Immobilien nicht auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, kann der Mietzins nur durch den Vergleich mit ähnlichen Liegenschaften, geschätzt werden (vgl. Immoverkauf 24, 2020.).

Der Mietwert von Wohnungen im Stockwerkeigentum lässt sich relativ einfach bestimmen, derjenige von Eigenheimen gestaltet sich jedoch schwieriger und es müssen weitere Kriterien herangezogen werden.

Zur Berechnung der Eigenmietwerte können die Steuerbehörden der Kantone verschiedenen Verfahren anwenden resp. Informationen beziehen:

- Vergleichsmiete mit ähnlichen Liegenschaften
- Kantonale Liegenschaftsschätzungen (Voraussetzung ist eine einheitliche Immobilienbewertung)
- Einzelbewertungsverfahren (Faktoren wie örtliche Mietzinsniveau, Ausbau und Zustand sowie Alter der Immobilie)
- individuelle Bewertungen (Sonderfälle wie luxuriöse Liegenschaften) (vgl. Meier-Mazzucato, 2015 S. 414).

Wichtig zu wissen ist, dass der Eigenmietwert für die Besteuerung tiefer angesetzt wird als der Marktwert der Immobilie. Ziel ist es somit, das selbst genutzte Wohneigentum zu fördern. In der Regel darf aber der Eigenmietwert nicht weniger als 60 Prozent des Marktwertes betragen. Ebenfalls wird darauf geachtet, dass der ermittelte Eigenmietwert im Kantonsdurchschnitt für die Erhebung der direkten Bundessteuer nicht unter 70 Prozent liegt (vgl. ebd.).

Der Eigenmietwert im Kanton Zürich wird zum Beispiel wie folgt berechnet:

- Einfamilienhäuser: 3.5 Prozent des Verkehrswertes der Liegenschaft
- Stockwerkeigentum: 4.25 Prozent des Verkehrswertes
- selbstgenutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus: Vergleich mit gleichen oder ähnlichen Objekten, Einschlag von 30 Prozent
- für die direkte Bundessteuer wird der kantonale Eigenmietwert übernommen (Kanton Zürich, Finanzdirektion Steueramt, 2009)

Der Eigenmietwert lässt sich aber durch folgende Abzüge mindern:



- durch Abzug der Hypothekarschulden
- durch werterhaltende Ausgaben wie Reparaturen und Renovationen (oder pauschal 20 Prozent des Eigenmietwerts)
- durch Unternutzung von Räumen zum Beispiel bei Wegzug von Bewohnern (Kanton Zürich, Finanzdirektion Steueramt, 2009)

Dies ist aber nur in Ausnahmefällen möglich und setzt voraus, dass diese Räume nicht mehr genutzt werden dürfen.

Wertvermehrnde Ausgaben, wie zum Beispiel die neue Luxusküche oder der neu eingebaute Wintergarten dürfen bei den Steuern nicht in Abzug gebracht werden. Anhand von **2 Beispielen** soll der Einfluss des Eigenmietwerts auf die Steuern aufgezeigt werden:

#### **Beispiel 1: Junge Familie (Mutter, Vater, 2 Kinder)**

- steuerbares Einkommen von CHF 150'000 (Bruttoeinkommen CHF 300'000)
- älteres Einfamilienhaus in Uster für CHF 1'200'000 gekauft (Annahme: Kaufpreis = Land- und Zeitbauwert)
- Hypothek von CHF 960'000 (80 % des Kaufpreises)
- Hypothekarzinzssatz beträgt 1,05% (Stand 19.02.2020)
- hohe Unterhaltskosten, da älteres Haus

Der Eigenmietwert beträgt 3,5 % des Land- und Zeitbauwerts = CHF 42'000.

Folgende Kosten können von den Steuern in Abzug gebracht werden:

- Hypothekarzinskosten = CHF 10'080
- Unterhaltskosten (effektiv) = CHF 25'000

Dies ergibt ein zusätzliches steuerbares Einkommen mit Eigenmietwert von CHF 6'920. Die Einkommenssteuer ohne Eigenmietwert würde CHF 25'844 betragen. Demgegenüber steht die Einkommenssteuer inkl. Eigenmietwert und Abzüge von CHF 28'105 (vgl. Credit Suisse, 2018). Die Berechnung basiert auf der Annahme, dass die Junge Familie verheiratet ist und Kirchensteuer (evangelisch-reformiert) bezahlt.

Falls die Hypothekarzinsen erneut auf 3.3 Prozent steigen sollten (so hoch war der Zinssatz einer 10-jährigen Hypothek zuletzt 2010), so steigen die Hypothekarzinskosten auf

CHF 31'680. In diesem Fall sinkt für die junge Familie die Einkommenssteuer inkl. Eigenmietwert und Abzüge auf CHF 21'276 (vgl. Credit Suisse, 2018). Die Berechnungsgrundlage kann im Anhang 1-5 dieser Arbeit nachvollzogen werden.

### **Beispiel 2: Pensioniertes Ehepaar**

- steuerbares Einkommen von CHF 110'000 (Bruttoeinkommen CHF 220'000)
- Eigentumswohnung in Zumikon im Wert von CHF 920'000 (Annahme: Kaufpreis = Land- und Zeitbauwert)
- Hypothek von CHF 552'000 (60% des Werts)
- Hypothekarzinzssatz beträgt 1.05 % (Stand 19.02.2020)
- Unterhaltskosten nach pauschaler Methode

Der Eigenmietwert beträgt 4.25 % des Land- und Zeitbauwert = CHF 39'100.

Folgende Kosten können von der Steuer in Abzug gebracht werden:

- Hypothekarzinskosten = CHF 5'796
- Unterhaltskosten (pauschal 20% des Eigenmietwerts) = CHF 7'820

Dies ergibt ein zusätzliches steuerbares Einkommen von CHF 25'484. Die Einkommenssteuer ohne Eigenmietwert würde CHF 15'322 betragen. Demgegenüber steht die Einkommenssteuer inkl. Eigenmietwert und Abzügen von CHF 21'948 (vgl. Credit Suisse, 2018).

Falls die Hypothekarzinsen erneut auf 3.3 Prozent steigen sollten (so hoch war der Zinssatz einer 10-jährigen Hypothek zuletzt 2010), so steigen die Hypothekarzinskosten auf CHF 18'216. In diesem Fall sinkt für das pensionierte Ehepaar die Einkommenssteuer inkl. Eigenmietwert und Abzüge auf CHF 18'475 (vgl. Credit Suisse, 2018). Die Berechnungsgrundlage kann im Anhang 6-9 nachvollzogen werden.

## **2.5 ZIEL DES EIGENMIETWERTS**

Der Eigenmietwert hat zwei wichtige Aspekte zum Ziel. Zum einen soll der Eigenmietwert für eine faire Gleichbehandlung sorgen von einer:

- a) horizontalen Gleichbehandlung von Selbstnutzungseinkünften und aller anderen Einkünften.
- b) horizontalen Gleichbehandlung der Mieter resp. Eigentümer.
- c) horizontalen Gleichbehandlung unter Eigentümern.

Im Punkt a) wird beschrieben, dass das Steuerharmonisierungsgesetz den Einbezug aller ins Gewicht fallenden Einkünfte in die Bemessungsgrundlage der Einkommenssteuer, vorsieht. Die Eigenmiete wird daher auch als Naturaleinkommen angesehen und unterliegt deshalb der Einkommenssteuer. Wird eine bestimmte Einkunftsart, wie zum Beispiel private Kapitalgewinne aus beweglichem Vermögen ausgeklammert, so müssen eindeutig überwiegende Gründe vorliegen und wäre so nicht mehr gesetzeskonform (Böckli & Thomann, 1993, S. 53-54).

Im Punkt b) wird die Gleichbehandlung zwischen Mietern und Eigenheimbesitzer angesprochen, da es in der Regel günstiger ist in einem selbstbewohnten Haus oder Wohnung zu leben, als wenn er dasselbe Objekt mieten würde. Der Eigenmietwert wird als fiktives steuerbares Einkommen gesehen. Hausbesitzer versteuern damit jene Mieteinnahmen, die sie erzielen könnten, würden sie die Immobilie vermieten (vgl. Schneider, Schwarz & Staubli, 2019, S. 34-37). Würde die Eigenmietwertbesteuerung abgeschafft, so wäre nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts die Gleichbehandlung durch andere Ausgleichsmassnahmen, wie zum Beispiel der Abzug des Mietzinses oder der Unterhaltskosten, nicht mehr gesetzeskonform (Böckli & Thomann, S. 58).

Punkt c) spricht die horizontale Gleichbehandlung innerhalb der Gesamtgruppe der Hauseigentümer an. Die Abschaffung des Eigenmietwerts würde innerhalb der Gruppe stark ins Gewicht fallende Rechtungleichheiten der selbstgenutzten Hauseigentümer schaffen. Würde der Eigenmietwert abgeschafft, so wäre die Abzugsfähigkeit der Hypothekarzinsen hinfällig. Damit würde der fremdfinanzierende Hauseigentümer ohne ersichtlichen Grund schlechter gestellt (Böckli & Thomann, S. 59).

Ein zweiter wichtiger Aspekt sind die Steuereinnahmen, welche mit der Eigenmietwertbesteuerung eingenommen werden. Dies, weil das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer wie auch sämtliche kantonalen Einkommenssteuergesetze den Mietwert einer selbst genutzten Liegenschaft als steuerbares Naturaleinkommen erfassen (Internationale Kommission für Steueraufklärung, 1999).

Der Eigenmietwert wie auch die Mehrwertsteuer, welche Teil der direkten Bundessteuer sind, sind zwei wichtige und zentrale Einnahmequellen. Sie gelten als direkte Nachfolger der damaligen Wehrsteuer (1940–1984). Diese zwei Steuereinnahmen machen zirka zweidrittel der Gesamteinnahmen des Bundes aus. Dies wird in der Abbildung 1 (Anteil in Prozent) genauer dargestellt. Der Eigenmietwert macht jedoch einen niedrigen Prozentsatz der Gesamtsumme der direkten Bundessteuer aus (vgl. ebd.). Wenn sich die

Besteuerung der Haushalte nun ändern sollte hat das eine grosse Gewichtung in Bezug auf die gesamten Steuereinnahmen des Bundes. Der Bund rechnet bei einer Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung je nach Variante, die in der WAK-S besprochen werden, mit erheblichen Steuerausfällen. Diese hohen Steuerausfälle werden vom Bundesrat wie auch von den Gemeinden kritisiert und stossen daher auf Ablehnung. (Schweizer Parlament, 2013, 13.3083 Motion).

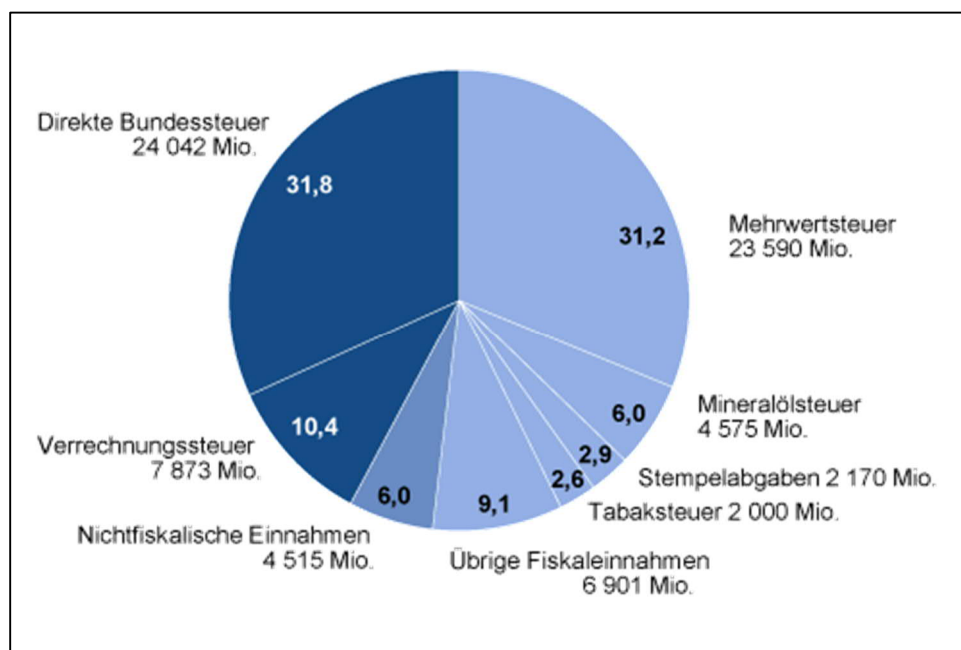


Abbildung 1: Ordentliche Einnahmen 2020, Eidgenössische Finanzverwaltung (2020)

## 2.6 GRÜNDE WELCHE FÜR EINE ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTS SPRECHEN

Der Eigenmietwert wird von mehreren Parteien und Verbänden wie auch von vielen Eigenheimbesitzern kritisiert. Sie betrachten die heutige Besteuerung der Eigenmiete als unfair, da Sie ein fiktives steuerbares Einkommen versteuern müssen. Vor allem Eigenheimbesitzer im Alter stehen positiv für eine Abschaffung des EMW gegenüber, da sie meist grössere finanzielle Lasten auf das Eigentum tragen und sie geringere Hypothekenschuldzinsen in Abzug bringen können (vgl. Credit Suisse, 2018). Der EMW wurde dazumal eingeführt, um eine Gleichbehandlung von Mietern und Eigentümern zu sichern. Aufgrund der heutigen sehr tiefen Zinsen und damit geringen Abzugsmöglichkeiten sehen sich die Wohneigentümer benachteiligt und verlangen, den EMW abzuschaffen (Böckli & Thomann, 1993, S. 42). Der Hauseigentümerverband (HEV) kritisiert, dass die Besteuerung des EMW nach den Krisen nicht wieder rückgängig gemacht wurde, sondern 1958 aus dem Notrecht ins reguläre Recht übernommen wurde (HEV Schweiz, ohne Datum).

Das Thema EMW beschäftigt auch die Politik schon über einen längeren Zeitraum, da es schon vier Abstimmungen in jüngster Zeit gab (Bundeskanzlei, 2019).

Folgende Abstimmungen beinhalteten die Abschaffung des EMW:

- Volksabstimmung vom 07.02.1999 «Wohneigentum für alle»  
(Volk: Ja 41.3%    Nein 58.7%    Stände: Ja 3 GK; Nein 17 GK, 6 HK)  
(Bundeskanzlei, 2020)
- Volksabstimmung vom 16.05.2004 «über die Änderung der Wohneigentumsbesteuerung» (Volk: Ja 34.1%    Nein 65.9%)
- Volksabstimmung vom 17.06.2012 «Eigene vier Wände dank Bausparen»  
(Volk: Ja 31.1%    Nein 68.9%    Stände: Ja 0 GK; Nein 20 GK, 6 HK)
- Volksabstimmung vom 23.09.2012 «Sicheres Wohnen im Alter»  
(Volk: Ja 47.4%    Nein 52.6%    Stände: Ja 9 GK, 1 HK; Nein 11 GK 5 HK)

Alle vier Vorlagen wurden aber vom Volk und den Ständen klar oder nur knapp abgelehnt. Werden die Abstimmungen miteinander verglichen, wird festgestellt, dass sowohl das Volk als auch die Stände der letzten Volksabstimmung vom 23.09.2012 am knappsten gegen eine Abschaffung des EMW abgestimmt haben. Ebenfalls sind verschiedene Parteien und Verbände für eine Abschaffung des EMW. Der Hauseigentümergebieterverband (HEV) Schweiz zum Beispiel hat die Volksinitiativen «Wohneigentum für alle» im Jahre 1999 wie auch die Volksinitiative «Eigene vier Wände dank Bausparen» respektive «Sicheres Wohnen im Alter» im Jahre 2012, eingereicht (HEV Schweiz, ohne Datum).

## **2.7 MOTION SICHERES WOHNEN EINMALIGES WAHLRECHT BEIM EIGENMIETWERT**

In den nächsten Abschnitten wird auf die eingereichte Motion eingegangen und wie es um die Chancen für einen Systemwechsel steht. Ebenfalls wird aufgezeigt, wann frühestens mit einer Abschaffung des EM und mit welchen Auswirkungen gerechnet werden können.

### **2.7.1 Inhalt der eingereichten Motion**

Die Motion «Sicheres Wohnen, ein einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert», welche die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung beinhaltet, wurde am 14. März 2013

vom Nationalrat und Präsident des HEV Schweiz, Hans Egloff, im Nationalrat eingereicht. Nach Herrn Egloff sieht die Motion vor, dass Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum im Laufe der Gebrauchsdauer das einmalige Wahlrecht haben, sich dafür zu entscheiden, dass der Eigengebrauch der Liegenschaft am Wohnsitz nicht der Einkommenssteuer unterliegen (Schweizer Parlament, 2013, 13.3083 Motion).

Falls sich die Verhältnisse, zum Beispiel der Verkauf des Eigenheims unter Ersatzbeschaffung ändert, kann das Wahlrecht neu ausgeübt werden. Wird das Wahlrecht nun ausgeübt, können die privaten Schuldzinsen nur noch bis zur Höhe der steuerbaren Vermögenserträge abgezogen werden (vgl. ebd.). Verwaltungskosten und Versicherungsprämien sind dann nicht mehr vom steuerbaren Einkommen abziehbar. Effektive Unterhaltskosten wie auch Kosten der Instandstellung für neuerworbene Liegenschaften gilt der jährliche maximale Betrag von 4`000 Franken oder gemäss Bestimmungen des Kantons. Jedoch sind weiterhin Kosten für Energetische-, Denkmalpflegerische- und Umweltschutzmassnahmen vom steuerbaren Einkommen abziehbar.

### **2.7.2 Begründung der Motion**

Wie unterscheidet sich die oben erwähnte Motion gegenüber der Volksabstimmung vom 23.09.2012 «Sicheres Wohnen im Alter»? Die vom HEV am 14.03.2013 eingereichte Motion sieht kein genereller Systemwechsel vor, da es wieder unweigerlich zu Umverteilungen verschiedener Eigentümerkategorien führen würde, gegenüber der Volksabstimmung vom 23.09.2012. Bestraft würden jene Haushalte, die sich eine Rückzahlung ihrer Hypothek nicht leisten könnten. Dies würde dem verfassungsrechtlichen Gebot der Wohneigentumsförderung und der Gleichbehandlung widersprechen. (Schweizer Parlament, 2013, 13.3083 Motion).

Die Motion berücksichtigt nun das Wahlrecht für alle Wohneigentümer, anstelle nur für Pensionäre, welche als Kritik an der letzten Volksabstimmung laut wurde. Damit werden alle Eigentümer, die ihr Eigentum als Wohnsitz nutzten, gleichbehandelt. Wahlrechte sind verbreitet und sind mit dem geltenden Steuerrecht konform, wie auch zum Beispiel im Mehrwertsteuerrecht (vgl. ebd.).

### 2.7.3 Stellungnahme des Bundesrates

Der Bundesrat ist der Meinung, dass die Ausgestaltung der Motion ausgewogen, in sich konsistent und finanziell verkraftbar sein soll. Die Stossrichtung der vorliegenden Motion ist nach Einschätzung des Bundesrats mit den drei genannten Beurteilungskriterien nicht kompatibel (Schweizer Parlament, 2013, 13.3083 Motion).

Wer künftig keinen Eigenmietwert mehr zu versteuern hat, soll auch keine Unterhaltskosten mehr abziehen dürfen. Die Motion schlägt aber einen jährlichen Abzug auf Unterhaltskosten in Höhe von maximal 4'000 Franken bei der direkten Bundessteuer und gemäss kantonalem Recht auch bei den Kantons- und Gemeindesteuern vor (vgl. ebd.).

Der Bundesrat sieht nur einen generellen Systemwechsel vor, ohne einmaliges Wahlrecht könnte dies den heutigen Fehlanreiz bei der Hypothekarverschuldung der Privathaushalte wirksam entgegenwirken. Einen freiwilligen Systemwechsel würde eine Besserstellung der Eigenheimbesitzer gegenüber den Mietern zur Folge haben (vgl. ebd.).

Mit den obengenannten konzeptionellen Vorgaben dürften die Mindereinnahmen, welche die Motion auf zirka 250 Millionen einschätzt, bei der direkten Bundesteuer deutlich höher ausfallen. Das einmalige Wahlrecht würde zu Mehraufwand führe, da es zu einer Verkomplizierung des Steuerrechts führen würde (vgl. ebd.).

### 2.7.4 Mögliche Eckpunkte des Gesetzesentwurfes der WAK-S

Der Gesetzesentwurf sieht die Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung für selbstbewohntes Wohneigentum am Hauptwohnsitz vor. Dafür werden keine Abzüge für Unterhaltskosten, Versicherungsprämien, Verwaltungskosten von Dritten mehr möglich sein. Auf Bundesebene wird es keine Abzüge für energetische Sanierungen, Umweltschutzmassnahmen und Denkmalschutz mehr geben. Die Kantone können diese Abzüge aber weiterhin beibehalten (HEV, ohne Datum).

Das Wohneigentum für Ersterwerber soll durch einen begrenzten und befristeten Schuldzinsabzug gefördert werden. Für Ehepaare soll im ersten Steuerjahr ein maximaler Betrag von 10'000 Franken, für Alleinstehende maximal 5'000 Franken der Schuldzinsen in Abzug gebracht werden können. Danach soll der Abzug über zehn Jahre linear bis auf null reduziert werden (vgl. Schneider, Schwarz & Staubli, 2019, S. 34-37).

Beim privaten Schuldzinsabzug stellt die WAK-S die folgenden fünf Varianten zur Diskussion:

- Variante eins: Abzug von privaten Schuldzinsen in Höhe von 100 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge.
- Variante zwei: Abzug von privaten Schuldzinsen in Höhe von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge.

Bei den vorgeschlagenen Varianten eins und zwei sollen private Schuldzinsen noch im Umfang von 100 Prozent bzw. 80 Prozent der steuerbaren Erträge aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen abzugsfähig sein. Eine Einschränkung des Schuldzinsenabzugs auf die steuerbaren Vermögenserträge erachten die WAK-S für sinnvoll (Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates, 2019).

- Variante drei: Abzug von privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichen Vermögen plus 50'000 Franken für Beteiligungen von mindestens 10 Prozent am Grund- oder Stammkapital einer Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft.
- Variante vier: Abzug von privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen.
- Variante fünf: Streichung des privaten Schuldzinsenabzugs (HEV, ohne Datum).

### **2.7.5 Möglicher Zeithorizont eines Systemwechsels**

Es ist bekannt, dass das föderalistische politische System mit direkter Demokratie in der Schweiz träge ist, da viele Entscheidungsträger die Schweizer Politik mitbestimmen können. Somit haben Schweizer Bürgerinnen und Bürger, Verbände oder Parteien die Möglichkeit Vorschläge für Verfassungsänderungen beim Parlament einzureichen. Im Falle des Systemwechsels zur Eigenmietwertbesteuerung wurde vom HEV dem Parlament eine Motion eingereicht. Abbildung 2 veranschaulicht dies in einem Zeitplan. Von der Einreichung der Motion bis zu einem möglichen Inkrafttreten der Gesetzesänderung vergehen schnell sechs bis sieben Jahre. Dies widerspiegelt das komplexe politische System der Schweiz, welches von vielen Einflusssträger mitbeeinflusst werden kann. Im Fall des Systemwechsels des EMW wurde der Gesetzesentwurf vom Parlament jedoch Anfang 2020 auf einen späteren Zeitpunkt vertagt. Ein Systemwechsel ist somit frühestens 2022 zu erwarten. Dies hängt nun auch massgeblich von dem Referendumsfrist ab. Falls zum Beispiel einer der wichtigen Verbände wie HEV, Mieterverband, Gewerbeverband oder die Schweizerische Bankiervereinigung dem Gesetzesentwurf nicht zustimmen können, werden Sie das Referendum ergreifen. Daraufhin wird es zu einer



Volksabstimmung kommen und ein mögliches Inkrafttreten würde sich frühestens 2023 ergeben.

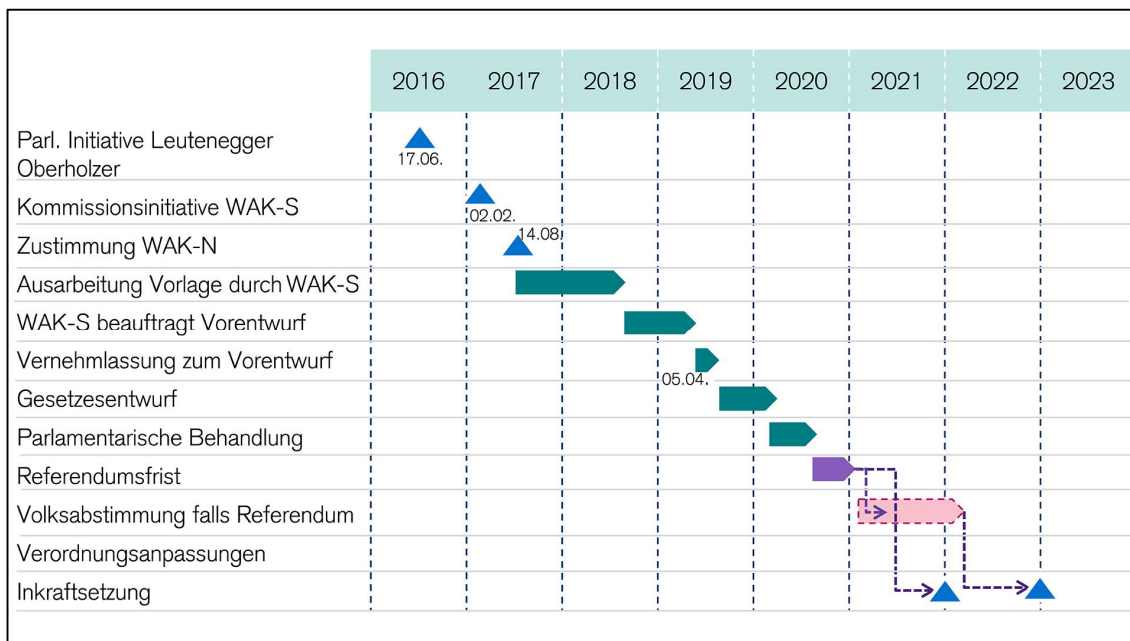


Abbildung 2: Möglicher Zeitplan eines Systemwechsels (Credit Suisse, 2019)

### 2.7.6 Chancen für eine Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung

Viele Ökonomen wie auch Verbände und Politiker sind der Meinung, dass die Chancen für die Abschaffung des EMW gutstehen. Fredy Hasenmaile, Leiter Immobilienanalyse bei der Credit Suisse (2018) merkt an: «Die Chancen für eine Abschaffung des Eigenmietwerts liegen bei 60:40» (Homepage, Credit Suisse, 2020). Somit stellt sich die Frage, wie die Aussage von Herrn Hasenmaile zu gewichten ist. Stehen die Chancen für einen Systemwechsel tatsächlich gut?

Für eine Untersuchung mit dem Ansatz der Multiplen linearen Regression, sind die Daten der vier Volksabstimmungen nicht aussagekräftig genug, um abzuschätzen wie die Chancen um die Abschaffung des Eigenmietwertes stehen. Für ein genaues und aussagekräftiges Modell müssten weitere Volksabstimmungen mit dem gleichen Themeninhalt vorhanden sein, um weitere Schlussfolgerungen ziehen zu können. In den Anhängen 10-13 sind die vier Volksabstimmungen ersichtlich. Da für eine Regressionsanalyse nicht genügend Daten für eine Chanceneruierung zur Abschaffung des EM vorhanden waren, betrachtet man nun die Stellungnahmen des Bundesrats, der Parteien, der Verbände, der Gemeinden und der Vereinigungen.

Tabelle 2: Stellungnahme Annahme / Ablehnung bei möglicher Volksabstimmung (Stand Februar 2020)

<b>Motion «Sicheres Wohnen, Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert»</b>	<b>möglichen Einfluss auf Annahme</b>	<b>möglichen Einfluss auf Ablehnung</b>
Steuerausfälle Bund / Kantone und Gemeinden		x
Haltung Bundesrat		x
Partei Ständerat (Die Mitte Fraktion)	x	
Partei Ständerat (FDP-Liberale Partei)	x	
Partei Ständerat (Fraktion der Schw. Volkspartei SVP)	x	
Partei Ständerat (Sozialdemokratische Partei SP)		x
Partei Ständerat (Grüne Fraktion)		x
Parteien Nationalrat (Rückschluss aus Ständerat)	x	
Hauseigentümerverband (Initiant)	x	
Gewerbeverband	x	
Mieterverband		x
Schweizerische Bankiervereinigung		
Economiesuisse		
Hypothekarzins	x	

Tabelle 2 zeigt auf, welche Themenbereiche oder Haltungen einen Einfluss auf eine Annahme oder Ablehnung einer möglichen Volksabstimmung haben können. Die Chancen für einen Systemwechsel der Eigenmietwertbesteuerung, basierend auf dem heutigen Zeitpunkt vom Februar 2020, liegen bei zirka 58 Prozent. In den Anhängen 14-19 sind die detaillierteren Tabellen ersichtlich. Somit kann die Aussage von Herrn Hasenmaile: «Die Chancen für eine Abschaffung des Eigenmietwerts liegen bei 60:40» unterstützt werden (Credit Suisse, 2018). Eine Aussage wie das Volk schlussendlich abstimmen wird, kann nicht gemacht werden. Dies hängt auch vom Resultat des Gesetzesvorschlages der WAK-S ab, welche gerade in der Ausarbeitung ist.

## 2.8 AUSWIRKUNGEN EINES SYSTEMWECHSELS AUF WIRTSCHAFT UND GESELLSCHAFT

Die vorherigen Ausführungen begründen die Anschlussfrage, wer von einem Systemwechsel profitieren würde. Falls die Hypothekarschuldzinsen nicht mehr von den Steuern abgezogen werden können, wirkt dies nachteilig für junge Ersterwerber aus, da anfangs hohe Belehnungen notwendig sind. Durch Ausnahmeregelungen, wie die gestaffelte Abzugsfähigkeit der Hypothekarzinsen von den Steuern, kann der Effekt der Steuerbelastung gemildert werden (vgl. Credit Suisse, 2018). In erster Linie würden die sparsamen Haushalte von dem Systemwechsel profitieren, da sie ihre Hypothek reduzieren können. Ebenfalls würden ältere Wohneigentümer profitieren, da ihre Belehnung meist deutlich tiefer ist. Dies macht vor allem Sinn, da die heutigen und vor allem zukünftigen Renten nicht mehr ausreichen könnten (vgl. ebd.). Die Abschätzungen zeigen im heutigen Umfeld auf, dass es pro Wohneigentümerhaushalt eine durchschnittliche jährliche Steuerersparnis von rund 900 Franken ausmacht, unter Annahme eines vollständigen Wegfalls der Unterhalts- und Schuldzinsabzüge (vgl. Schnorf, 2018). Würden letztere bis zur Höhe der übrigen Kapitalerträge (beispielsweise Dividenden aus Aktien) weiterhin gewährt, wäre im Schnitt eine Steuerersparnis von rund 1500 Franken pro Jahr möglich, was rund 1 Prozent ausmacht (Schnorf, 2018). In Abbildung 3 sind die Ersparnisse pro Haushaltstyp ersichtlich.

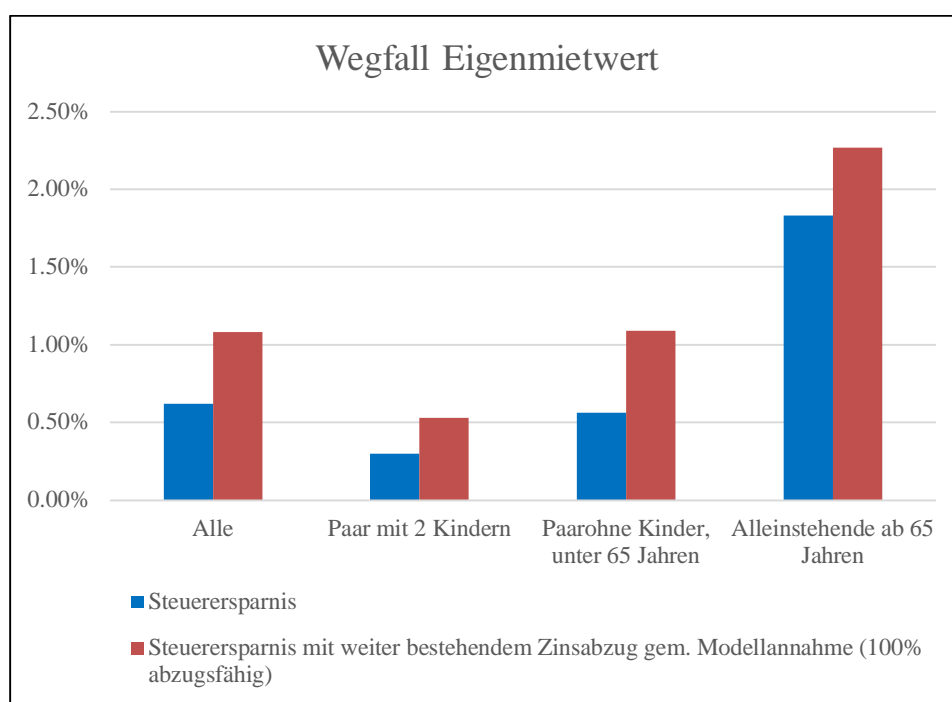


Abbildung 3: Steuerersparnis der Wohneigentumsbesitzer bei Abschaffung des Eigenmietwerts in Prozent des Bruttohaushaltseinkommen (Hypothekarzins 1.5%) (BFS, Abschätzung Wüest Partner, 2018)

Die Abschaffung des EMW hilft die sehr hohe Verschuldungsquote der Schweizer Haushalte von 130 Prozent des BIP zu mindern. (vgl. Neue Zürcher Zeitung, 2017). Dies hätte positive Auswirkungen auf die Stabilität der privaten Haushalte in Bezug auf Finanzierbarkeit und schlussendlich auf die Wirtschaftsstabilität der Schweiz.

Wie sehen die Konsequenzen für den Markt aus bei einem Systemwechsel? Hasenmaile merkt an: «Wohneigentum würde schlagartig attraktiver, was die Nachfrage beleben und die Preise anheben dürfte – vorausgesetzt, die Zinsen wären noch immer relativ niedrig» (Credit Suisse, 2018). Im Falle, dass die Abschaffung des EMW nur für den Hauptwohnsitz gelten sollte, entstehen Anreize die Belehnungen auf andere Objekte zu verschieben, um weiterhin in Genuss von Abzügen zu kommen. Hasenmaile regt an dies nochmals zu überdenken (vgl. ebd.).

Anhand von zwei Berechnungsbeispielen sollen die steuerlichen Auswirkungen vor und nach einem möglichen Systemwechsel aufgezeigt werden. In Tabelle 3 ist ein Berechnungsbeispiel von einer jungen Familie mit 2 Kindern ersichtlich. In Tabelle 4 ist eines von einem pensionierten Ehepaar ersichtlich. Welche Eigentümergruppen wie viel von einer Abschaffung des EMW profitiert und wann mit finanziellen Mehrbelastungen gerechnet werden muss, ist ebenfalls in den Tabellen ersichtlich. Aufbauend auf den Berechnungsgrundlagen des Kapitels 2.4 werden die steuerlichen Mehr- oder Minderbelastungen aufgelistet. Die steuerbaren Einkommen sind realistische Annahmen, welche für die Steuerberechnung herangezogen wurden. Die Berechnungsgrundlagen basieren auf dem Provisorischen Steuerrechner des Steueramts Kanton Zürich vom Jahr 2019.

### **Beispiel 1: Junge Familie (Mutter, Vater, 2 Kinder)**

Tabelle 3: Berechnungen Staats- & Gemeindesteuern (vgl. Staats- und Gemeindesteuer, 2020)

Annahme, steuerbares Einkommen	CHF150'000
Einkommenssteuer inkl. Eigenmietwert und Abzügen (10-jährige Hypothek: 1.05 %)	CHF 28'105
Einkommenssteuer ohne Eigenmietwert (Abzug max. CHF 4'000), (10-jährige Hypothek: 1.05 %)	CHF 24'532
Einkommenssteuer inkl. Eigenmietwert und Abzügen (10-jährige Hypothek: 3.3 %)	CHF 21'376

Ab einem Hypothekarzinsatz (10-jährige Hypothek) von rund 3.5 Prozent hat der Systemwechsel bereits einen finanziellen steuerlichen Nachteil für die jungen Eigenheimbesitzer (vgl. Grob & Bumann, 2019, S. 38-40). Schlussfolgernd kann man sagen, dass es absolut Sinn macht, wenn zu Beginn junge Ersterwerber die Hypothekarschuldzinsen abziehen können, um eine Gleichstellung gegenüber denjenigen, die ihre Hypothekarzinsschulden bereits zu einem grossen Teil abbezahlt haben.

Solche Ersterwerber von Eigenheimen sind in der Regel darauf angewiesen, Fremdkapital für die Anschaffung zu erhalten. Wie in der Motion Rigert (Böckli & Thomann, 1993, S. 82) erwähnt, wird sich durch den Wegfall des EM, die Rechtsungleichheit innerhalb der Vergleichsgruppe 3a (der Gruppe der Hauseigentümer) reduzieren (vgl. Böckli & Thomann, 1993, S. 82). Gemäss Motion Rigert können die fremdfinanzierenden Hauseigentümer in den ersten fünfzehn Jahren ihre Hypothekarzinsen steuerlich abziehen. Da die Hypothekarzinsen erfahrungsgemäss vor allem in den ersten fünfzehn Jahren nach Erwerb ins Gewicht fallen, hat diese Ausgestaltung der Besteuerung verfassungsrechtliche Relevanz (vgl. ebd.). Die WAK, welche in den nächsten Monaten den Gesetzesentwurf für den Systemwechsel ausarbeitet, wird sich eher für eine nicht lineare Degression bei den Abzügen für Hypothekarzinsschulden entscheiden, da die Abzugsfähigkeit in den allerersten Jahren besonders wichtig ist. Dies könnte bedeuten, dass in den ersten fünf Jahren der Abzug voll bis zur Limite gewährt, und anschliessend, in den nächsten zehn Jahren, schrittweise auf null reduziert würde (Schweizer Parlament, 2013, 13.3083 Motion).

### Beispiel 2: Pensioniertes Ehepaar

Tabelle 4: Berechnungen Staats- & Gemeindesteuern (vgl. Staats- und Gemeindesteuer, 2020)

Annahme, steuerbares Einkommen	CHF110'000
Einkommenssteuer inkl. Eigenmietwert und Abzügen (10-jährige Hypothek: 1.05 %)	CHF 21'948
Einkommenssteuer ohne Eigenmietwert (Abzug max. CHF 4'000), (10-jährige Hypothek: 1.05 %)	CHF 14'026
Einkommenssteuer inkl. Eigenmietwert und Abzügen (10-jährige Hypothek: 3.3 %)	CHF 18'475

Auch im Beispiel 2 wird es ab einem Hypothekarzinssatz (10-jährige Hypothek) von zirka 5 Prozent bei einem Systemwechsel zu einem steuerlichen Nachteil für das pensionierte Ehepaar kommen (vgl. Grob & Bumann, 2019, S. 38-40). Wenn man die beiden Beispiele vergleicht, stellt man schnell fest, weshalb die älteren Eigenheimbesitzer, welche einen Grossteil Ihrer Hypothekarschulden abbezahlt haben, klar für den Systemwechsel sein werden.

Der Anspruch des Eigenmietwerts soll demnach sein, einen Ausgleich zwischen Mietern und Eigenheimbesitzern zu finden. Diese beiden funktionierenden Märkte sind ein Gewinn für die Volkswirtschaft. Entsprechend wichtig ist es, bei Veränderungen am System Augenmass zu bewahren (Credit Suisse, 2018). Somit wird es eine grosse Herausforderung für die WAK-S sein, den Gesetzesentwurf so auszuarbeiten, dass Mieter gegenüber Eigenheimbesitzer nicht steuerrechtlich diskriminiert würden.

Je nach Schärfe des Gesetzesentwurfes könnten bei Bund, Kantonen und Gemeinden Steuerausfälle in Milliardenhöhe entstehen. Aber auch diese Annahme relativiert sich je nach Zinsniveau markant. Ebenfalls darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass zwecks erhöhter Amortisationen die Vorbezüge der zweiten und dritten Säule ansteigen werden (vgl. Handelszeitung, 2019).

Es bleibt abzuwarten, wie die Vorlage nach der parlamentarischen Behandlung letzten Endes ausgestaltet ist und ob das Schweizer Volk diesen Kompromiss dann auch begrüsst (vgl. ebd.).

### 3. EINFLUSSFAKTOREN ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTS AUF ZUKÜNFTIGE PREISENTWICKLUNGEN IM KANTON ZH

In den folgenden Abschnitten werden die wichtigen Treiber der Preise für Immobilien aufgezeigt. Ausserdem wird thematisiert, in welchem Index die Preise für den Kanton Zürich abgebildet werden, da dies Grundlagen für die vorliegenden empirischen Untersuchung darstellen

#### 3.1 EINFLUSSFAKTOREN WELCHE DIE IMMOBILIENPREISE BESTIMMEN

Immobilien sind ein wichtiges Element des Wohlstandes der Schweiz. Sie machen rund 44.3 Prozent der gesamten Vermögen der privaten Haushalte aus. (SNB, 2018). Dies ist in der Abbildung 4 abgebildet.

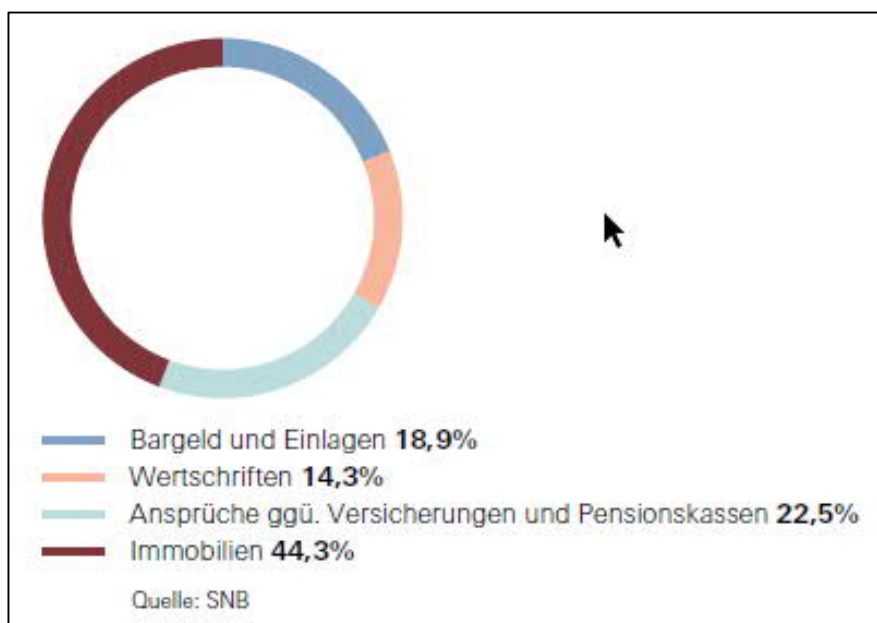


Abbildung 4: Struktur der Aktiven der Privaten Haushalte 2018 (SNB, 2018)

Preisentwicklungen der Immobilien, nach oben oder unten, haben somit einen nicht unerheblichen Einfluss auf das Gesamtvermögen der privaten Haushalte in der Schweiz. Dies widerspiegelt sich ebenfalls in den Mehr- oder Mindereinnahmen der direkten Bundessteuer, welche der Steuererklärung als Steuerbares Vermögen angegeben werden muss (vgl. Eidgenössische Steuerverwaltung, 2018).

Es ist bekannt, dass viele Treiber die Immobilienpreise mitbeeinflussen. Die fundamentalen Treiber der Preise sind das reale Einkommen, der Bestand an Wohnbauten, die Verfügbarkeit von Bauland, die Bevölkerungsentwicklung, die Altersstruktur sowie die Zuwanderung. Dem stehen die Kosten für Neuinvestitionen in Immobilien gegenüber,

welche durch die realen Baukosten geprägt werden. Doch auch die Gesamtheit der realen inländischen Kredite beeinflusst die Preise, indem die Höhe der Zinsen die Gesamtheit der Nachfrager vergrössern oder verringern kann (vgl. Müller, 2012). Die Immobilienpreise werden nicht nur durch die oben erwähnten Treiber beeinflusst, sondern auch wie schnell das Angebot auf die Nachfrage reagieren kann. Wir sprechen auch von der Reaktionsfreudigkeit des Angebotes an neu erstellten Immobilien beziehungsweise die direkte Preiselastizität. In der Abbildung 5 ist dargestellt wie reaktionsfreudig, flexibel oder träge der Immobilienmarkt reagieren kann. Im Fall der Schweiz mit einer Elastizität von 0.15 bedeutet das, dass bei einer Preissteigerung von 10 Prozent das Angebot langfristig um 1.5 Prozent zunimmt. Das Schweizer Immobilienangebot reagiert somit relativ träge (vgl. ebd).

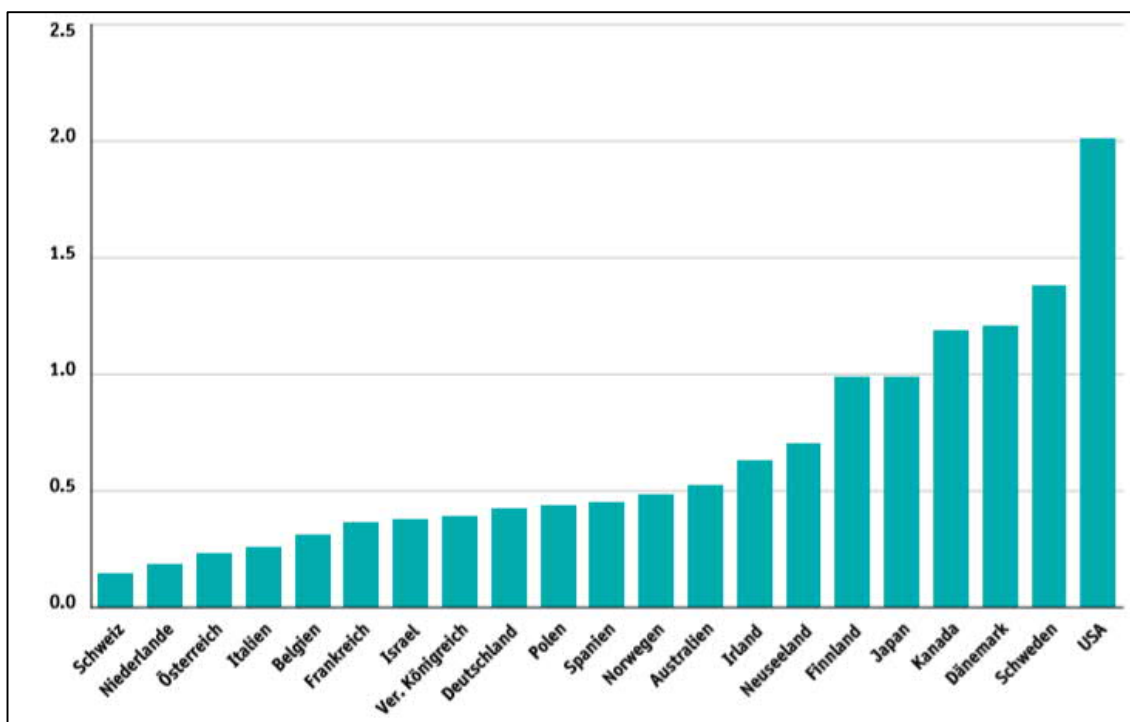


Abbildung 5: Langfristige Preiselastizität für Angebot an neuen Immobilien. OECD (Andrews, 2010) / Die Volkswirtschaft (2012)

Weiter kann postuliert werden, dass viele Determinanten (Einflussfaktoren) die Immobilienpreise bestimmen. Eine der wichtigsten Determinante ist die Gesamtwirtschaft. Darunter fallen Wirtschaftswachstum, Beschäftigungswachstum, Inflation, Konsumbereitschaft und die generellen Erwartungen der Marktteilnehmer. Ein hohes Wirtschaftswachstum und ein hohes Beschäftigungswachstum dürfte sich positiv auf die Konsumbereitschaft der Bevölkerung auswirken, was wiederum zu steigenden Immobilienpreisen führen kann (AgentSelly, 2017).



Eine zweite Determinante kann der Kapitalmarkt bezeichnet werden. Dazu zählen Zinssätze, Risikoprämien für Immobilien und Opportunitätskosten, welche die Investitionsentscheide von Investoren beeinflussen. Ein hohes Bauvolumen zum Beispiel kann auf kurze oder lange Frist zu niedrigeren Immobilienpreisen führen (vgl. Rottke & Voigtländer, 2012, S. 169).

Die dritte Determinante für die Entwicklung von Immobilienpreisen ist die Demographie. Wichtige Komponenten sind dabei die Bevölkerungsentwicklung, welche sich zeigt in natürlichen Bevölkerungsbewegungen (Geburten- und Sterberate) sowie der räumlichen Bevölkerungsbewegung (Zu- und Abwanderung) und die Bevölkerungsstruktur. Eine positive Bevölkerungsentwicklung sorgt für eine erhöhte Nachfrage und damit unter sonst gleichen Umständen zu höheren Immobilienpreisen. (vgl. ebd.).

Neben den zentralen Determinanten Gesamtwirtschaft, Kapitalmarkt und Demographie zählen noch zahlreiche kleinere regionale Teilmärkte dazu. Ein entscheidender Faktor kann in der Makro- und Mikrolage angesehen werden. Die Lage einer Immobilie ist eine zentrale Komponente und hat gewichtigen Einfluss auf die Immobilienpreise und deren Preisentwicklungen.

### **3.2 REGIONALISIERUNG DER PREISNIVEAUS VON IMMOBILIEN IM KANTON ZH**

Um einen vereinfachten Überblick der Preisentwicklungen im Kanton Zürich zu erhalten, eignet sich die Aufteilung gemäss ZWEX (Zürcher Wohneigentumsindex) sehr gut. Der ZWEX bildet die qualitätsbereinigte Preisentwicklung basierend auf Freihandels-transaktionen nach der hedonischen Methode ab. Er besteht aus den Subindizes See, Regio und Land. Indexbasis (Index = 100) ist der Stand des ersten Quartals 2006 (vgl. ebd.).

Der ZWEX ist ein hedonischer (= qualitäts- und eigenschaftsbereinigter) Preisindex und wird quartalsweise berechnet. Als Datenbasis dienen ab 2006 die Freihandtransaktionen aus dem Swiss Real Estate Datapool (SRED) (vgl. ebd.). Die Regionen werden dabei so gebildet, dass in den günstigsten (Land) und in den teuersten Ortschaften (See) ungefähr je 25 Prozent der Transaktionen stattfinden (vgl. Abbildung 6). Die übrigen Ortschaften mit mittlerem Preisniveau werden dem Index Regio zugeordnet (vgl. ebd.).

- Der ZWEX See zeigt die qualitätsbereinigte Preisentwicklung von Wohneigentum in den teuersten Ortschaften, welche vorwiegend Seegemeinden und die Stadt Zürich betreffen.

- Der ZWEX Regio zeigt die qualitätsbereinigte Preisentwicklung von Wohneigentum in Ortschaften im mittleren Preissegment in suburbanen Gemeinden und im Einzugsgebiet der Stadt Zürich sowie der Stadt Winterthur.
- Der ZWEX Land zeigt die qualitätsbereinigte Preisentwicklung von Wohneigentum in Ortschaften mit tiefem Preisniveau bei vorwiegend ländlichen Gemeinden im Kanton Zürich.

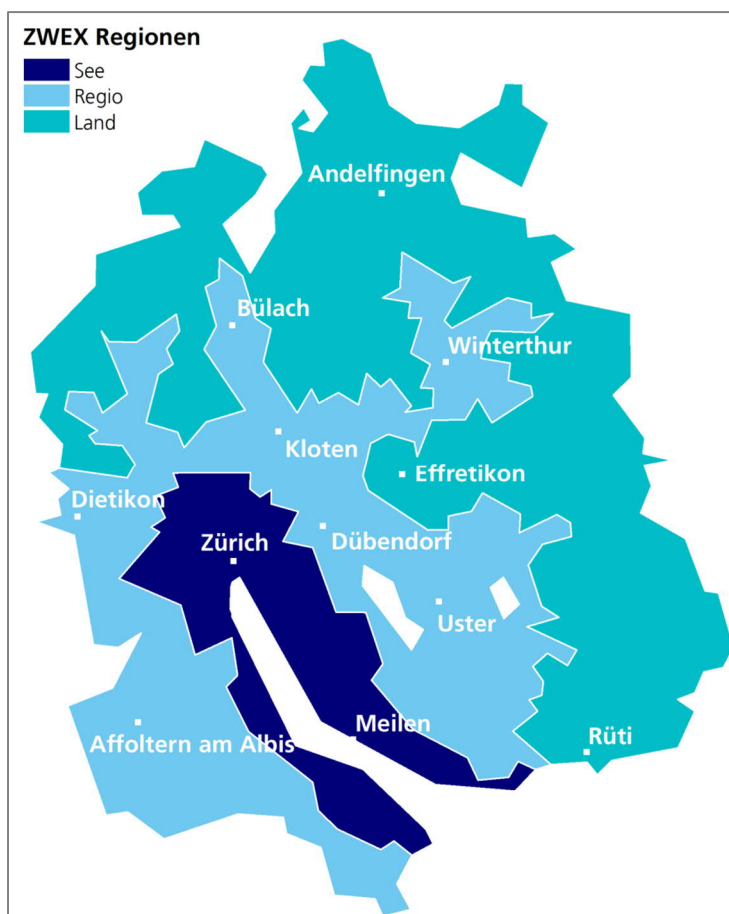


Abbildung 6: Zürcher Wohneigentumsindex ZWEX (Zürcher Kantonalbank, 2019)

Die Aufteilung der Preisentwicklungen von Immobilien in See, Regio und Land gemäss ZWEX macht auf jeden Fall Sinn, da sich diese Regionen unterschiedlich entwickelt haben. In Tabelle 5 sind die Entwicklungen der Wohneigentumspreise im Kanton Zürich vom Jahr 2019 abgebildet. Die Zahlen verdeutlichen, dass der Subindizes Regio im Jahr 2019 die konstanteste Preissteigerung erfahren hat. Eine mögliche Erklärung kann sein, dass die Eigentumspreise im Subindizes See für viele zu teuer geworden sind und diese jetzt in die Regio abwandern basierend auf Angebot und Nachfrage.

Tabelle 5: Zürcher Wohneigentumsindex 2019 (Zürcher Kantonalbank, 2019)

Zeitraum	ZWEX	See	Regio	Land
1. Quartal	0.4%	-0.5%	0.8%	1.7%
2. Quartal	0.6%	0.9%	1.3%	-1.8%
3. Quartal	1.0%	1.8%	0.9%	-0.6%
4. Quartal	1.2%	0.7%	1.3%	2.2%

NACH ZWEX sind im vierten Quartal 2019 die Wohneigentumspreise im Kanton Zürich um 1.2 Prozent gestiegen. Gegenüber dem Vorjahresquartal resultiert ein Wachstum von 3.2 Prozent (Zürcher Kantonalbank, 2019). Daraus kann abgeleitet werden, dass im Kanton Zürich im Jahr 2019 eine solide Preisentwicklung der Eigenheime stattgefunden hat.

### 3.3 HERLEITUNG STEUERNIVEAU

In den folgenden Abschnitten wird auf die Herleitung des Steuerniveaus eingegangen, welche unter anderem in der Hedonischen Bewertungsmethode mitberücksichtigt wurde.

#### 3.3.1 Schematische Methodenübersicht

Um eine Prognose für zukünftige Preisentwicklungen erstellen zu können, braucht es eine zuverlässige Berechnungsgrundlage. Für Immobilien im Eigentum haben sich verschiedene Modelle bewährt. Dabei wird unterschieden, ob die Methode Cashflows generiert oder nicht. In Abbildung 7 sind drei Methoden dargestellt, welche sich eignen, um den Marktpreis einer Immobilie zu schätzen. Im Bereich des Wohneigentums gewann das Hedonische Bewertungsmodell stark an Bedeutung. Im Bereich der Renditeigenschaften hat sich die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewährt.

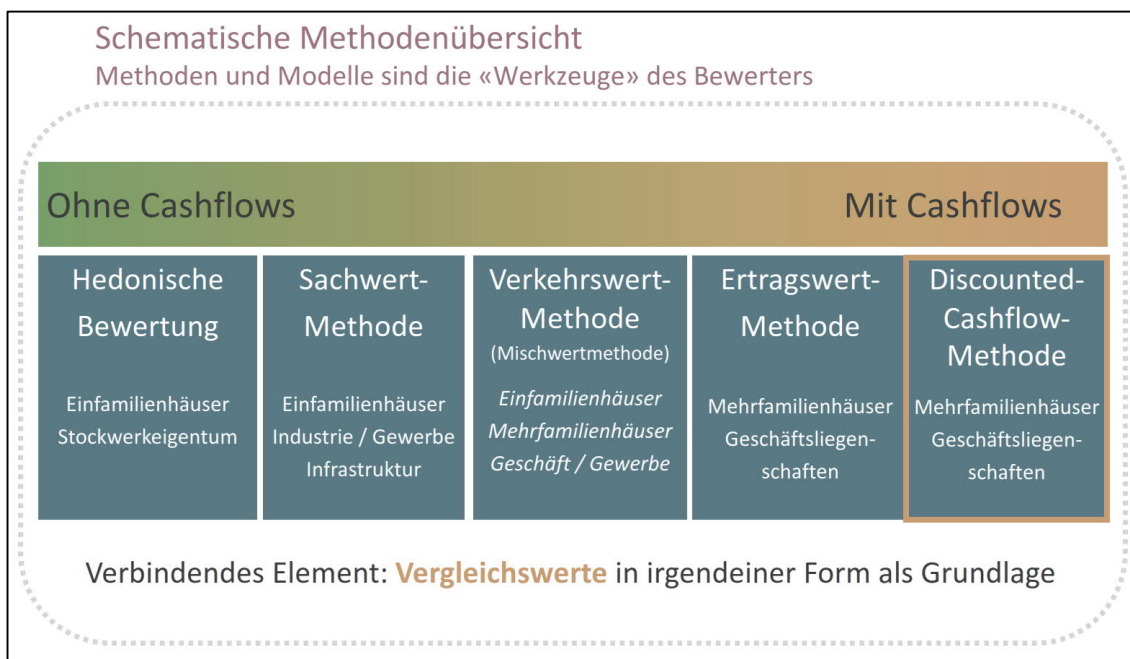


Abbildung 7: Schematische Methodenübersicht (Wüest Partner, 2018. Vorlesung Curem)

### 3.3.2 Hedonische Immobilienbewertung

Um einen Marktwert für Einfamilienhäuser oder Stockwerkeigentum in der Schweiz zu erhalten, eignet sich die Hedonische Bewertungsmethode besonders gut, da sie den heutigen Branchenstandard zur Bewertung von Wohneigentum im Bereich der Hypothekendarfinanzierung setzt (Wüest Partner, 2018, S. 35). Die hedonische Methode ist eine statistisch basierte Vergleichswertmethode, wobei über Stichproben versucht wird Rückschlüsse auf die zu bewertenden Objekte zu ziehen. Im Vordergrund steht die hedonische Immobilienbewertung für Wohneigentum, so dass Einfamilienhäuser wie auch Eigentumswohnungen in der ganzen Schweiz bewertet werden (vgl. ebd.).

Die Grundidee des hedonischen Bewertungsmodells ist es, Zahlungsbereitschaften zu eruiieren. Die Eigenschaften einer Liegenschaft haben implizierte Preise, da die Marktteilnehmer nicht Beton, Backstein, Ziegel, Holz und Glas sowie den Untergrund an sich (ver-) kaufen, sondern ein Nutzenbündel (Hedonismus-Gedanke; vgl. Griech. Hedone, «Lust») (Wüest Partner, 2018, S.36). Immobilien sind sehr heterogen und unterscheiden sich beispielsweise in Lage, Grösse, Alter oder Qualität der Bauweise. Damit die Objekte verglichen werden können, wird bei der hedonischen Preisberechnung ein Gut in Qualitätseigenschaften zerlegt und dann mit Hilfe der so genannten Regressionsanalyse der Einfluss dieser Qualitätsmerkmale auf den Preis ermittelt (vgl. IAZI, ohne Datum). Durch Messung von Transaktionen erlaubt dies den Rückschluss (Regression) auf die

Preise von anderen Objekten mit anderen Qualitäten (vgl. ebd.). In Anhang 20 ist die Funktionsweise des Hedonischen Bewertungsmodells dargestellt. In der Vergangenheit hat man unzählige Freihandtransaktionen mit realisierten Preisen und Eigenschaften des Objektes gesammelt. Anhand von diesen gesammelten Daten lassen sich auf den heutigen Zeitpunkt genaue Bewertungen in Bezug auf den Marktpreis realisieren. Zukünftige Bewertungen der Marktpreise eines Objektes sind schwierig abzuschätzen.

In Abbildung 8 sind wichtige Einflussfaktoren dargestellt, welche den erwarteten Marktpreis beeinflussen. Der Marktpreis ist meistens jedoch nicht der Kaufpreis, welcher schlussendlich für eine Immobilie gezahlt wird. Übergeordnet spielt die Makro- und Mikrolage eine zentrale Rolle. Die Makroebene beschreibt die grossräumliche Umgebung, Stadt oder Region und vergleicht diese mit anderen Ortschaften. Die Mikroebene betrachtet die nähere Umgebung, Strasse oder Quartier. Durch beide Ebenen wird die Attraktivität der Immobilie eruiert, welches sich im Preis widerspiegelt (vgl. Fahrländer, 2007, S. 47).

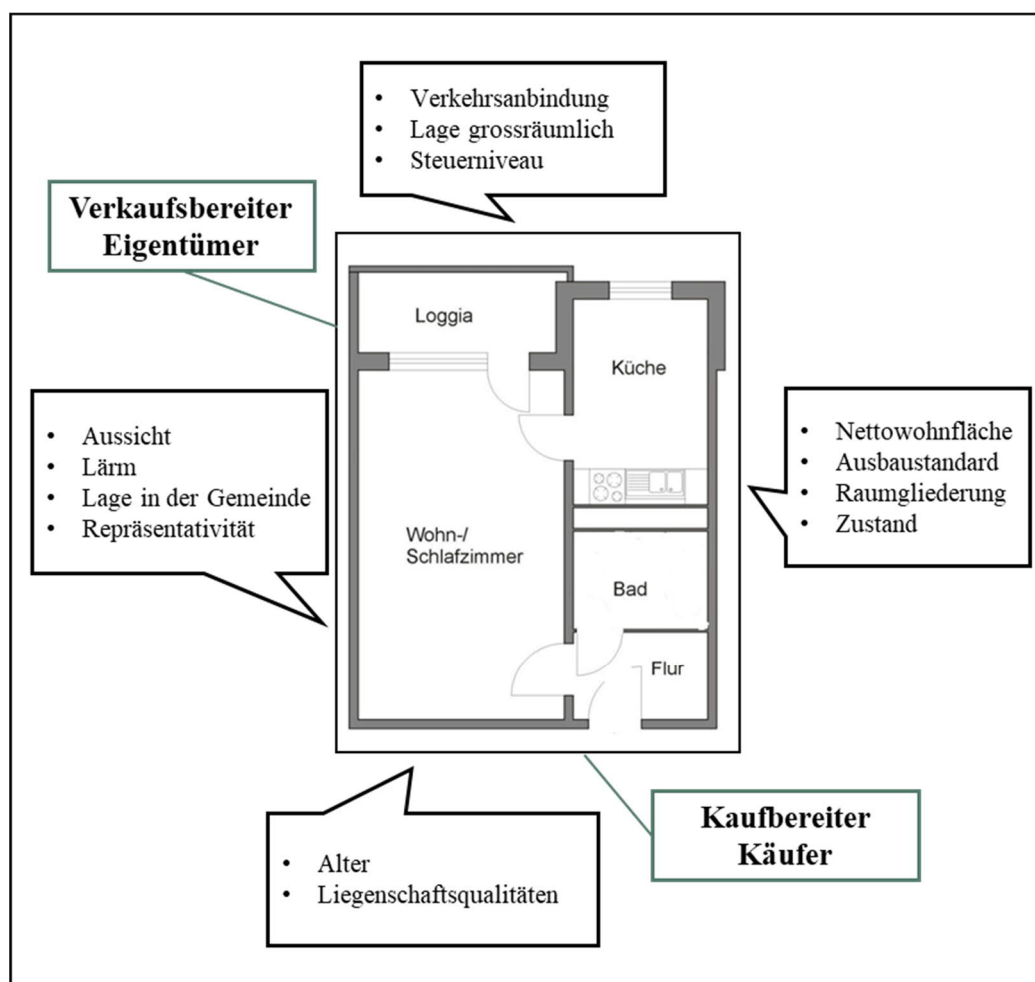


Abbildung 8: Hedonisches Bewertungsmodell. Was bestimmt den erwarteten Marktpreis? (vgl. Wüest Partner. zit. in Fahrländer, 2007, S. 36).

In Bezug auf den Systemwechsel der Eigenmietwertbesteuerung haben die folgenden zwei Komponenten «Steuerniveau» und «Zustand» preisrelevanten Einfluss auf den Marktwert respektive Kaufpreis der Immobilie.

### 3.3.3 Steuerniveau

Unter Steuersystem versteht die Finanzwissenschaft die Gesamtheit der in einem Land erhobenen Steuern, auch wenn sie nicht bewusst aufeinander abgestimmt sind. Die Lehre unterscheidet zwischen traditionellen oder historischen und rationalen oder theoretischen Steuersystemen, je nachdem ob sie zufällig oder aber bewusst gestaltet worden sind. Nach dieser Doktrin ist das schweizerische Steuersystem historisch gewachsen. Es ist ein Spiegelbild der föderalistischen Staatsstruktur der Eidgenossenschaft (Eidgenössische Steuerverwaltung, 2019, S. 6).

In der Schweiz erheben somit nebst dem Bund auch die Kantone und Gemeinden Steuern, welche durch die Bundesverfassung (BV), Art. 3 geregelt werden, so dass einerseits sich die drei Gemeinwesen nicht gegenseitig behindern und andererseits den Steuerpflichtigen keine übermäßige Last aufgebürdet wird (vgl. ebd.).

Jeder der sechsundzwanzig Kantone hat somit ein eigenes Steuergesetz und definiert selbst, wie hoch er Einkommen, Vermögen, Erbschaften, Kapital- und Grundstückgewinne sowie andere Steuerobjekte besteuert. Die Gemeinden wiederum sind befugt, nebst den kantonalen Grundtarifen, auch steuerliche Zuschläge geltend zu machen. Aber auch der Bund belastet das Einkommen, obwohl er zirka zweidrittel der Einnahmen aus der Mehrwertsteuer (MWST), aus den Stempelabgaben, den Zöllen sowie aus weiteren Verbrauchssteuern, erhebt (Eidgenössische Steuerverwaltung, 2019, S. 6).

Die in der Schweiz erhobenen Steuern werden unterteilt in direkte Steuern wie zum Beispiel Einkommens- und Vermögenssteuern von natürlichen Personen beziehungsweise Gewinn- und Kapitalsteuern juristischer Personen sowie indirekte Steuern wie zum Beispiel Verbrauchssteuern und Besitz- oder Ausgabensteuern (vgl. Eidgenössische Steuerverwaltung, 2019, S. 11). In der BV ist der Grundsatz der Rechtsgleichheit im Steuerrecht verankert und besteuert somit natürliche wie auch juristische Personen nach ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (vgl. Eidgenössische Steuerverwaltung, 2019, S. 13).

### 3.4 EINFLUSS HYPOTHEKARZINSVERÄNDERUNGEN AUF IMMOBILIENPREISE

Die Hypothekarzinsen werden von vielen fundamentalen aber auch von weniger gewichteten Faktoren beeinflusst. In vielen Lehrbüchern, wie zum Beispiel «Bestimmungsgründe der nominalen Zinsentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland» ist nachzulesen, dass vor allem die Inflation und die Wirtschaftsentwicklung die Zinsen bestimmen. Steigen die Preise für Güter zum Beispiel (Inflation), so steigen bekanntlich auch die Zinsen. Läuft die Wirtschaft schlecht, sinkt die Nachfrage nach Krediten. Meist fällt dann auch die Inflationsrate; und beides führt tendenziell zu tieferen Zinsen (vgl. Hubl, 1973, S. 14). In Abbildung 9 sind die Korrelationen zwischen BIP / Zinsen / Inflation dargestellt. Es kann beobachtet werden, wenn das BIP und die Inflationsrate steigen, so bewegt sich der Zinssatz für 10J-Bundesobligationen ebenfalls mit leichter Verzögerung in die gleiche Richtung.

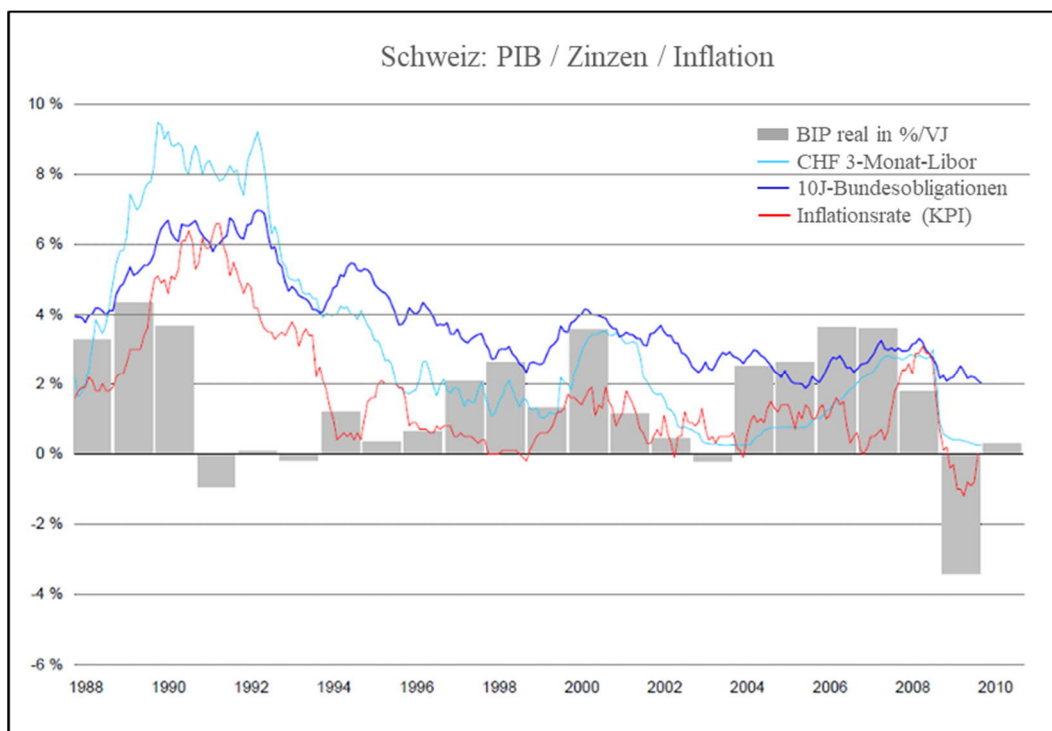


Abbildung 9: Schweiz: BIP / Zinsen / Inflation (Berner Kantonalbank, 2009)

Wird der sogenannte SWX IAZI Private Real Estate Price Index von Immobilienpreisentwicklungen betrachtet, kann beobachtet werden, dass sich die Immobilienpreise über einen längeren Zeitraum betrachtet, entgegen den Hypothekarzinsveränderungen entwickelt hat. Dies ist in Abbildung 9 dargestellt.

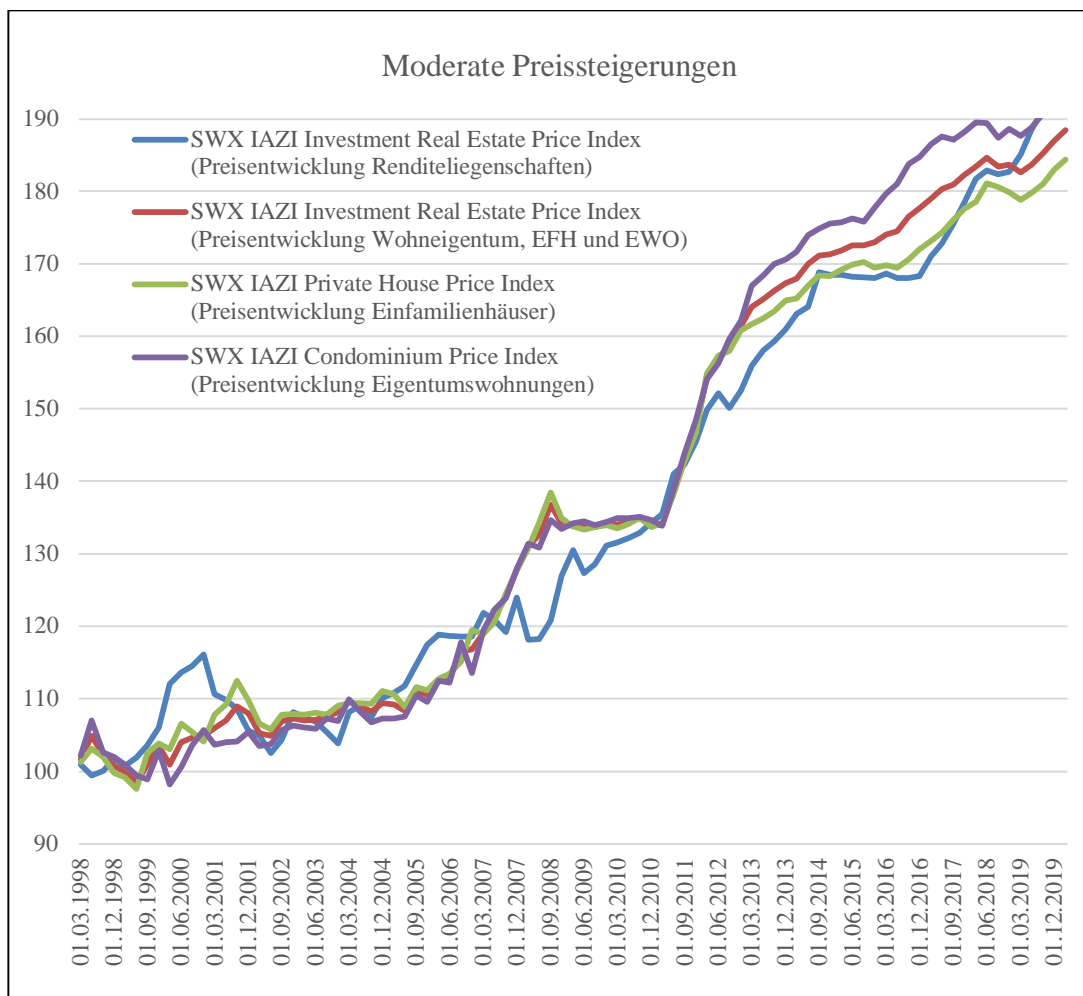


Abbildung 10: Preisentwicklung verschiedener Immobiliensegmente seit 1998 (IAZI, 2018).

Natürlich haben noch weitere Faktoren Einfluss auf die Immobilienpreise in der Schweiz. Aber man kann eine Tendenz über einen längeren Zeitpunkt feststellen.



## 4. EMPIRISCHE UNTERSUCHUNG

In den folgenden Abschnitten werden die fundamentalen wirtschaftlichen Faktoren dargestellt, welche Einfluss auf die Preisentwicklung von Immobilien haben. Diese Faktoren werden Bestandteil der Untersuchung sein, um auch herauszufinden, ob die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung zu steigenden Immobilienpreisen beitragen werden. Dazu wurde ein Modell mit umgekehrter Nachfrage (Inverse Nachfragefunktion) auf der Grundlage der Master Thesis (Delung, 2016) der ETH Zürich aufgebaut. Weiter wird aufgezeigt, welche Datengrundlage für das Modell verwendet wurden. Das Modell wurde auf Basis von Microsoft Excel erstellt. Im Kapitel 4.7 wird das Modell im Detail erklärt.

### 4.1 ERUIERUNG VON FUNDAMENTALEN WIRTSCHAFTLICHEN FAKTOREN

Die Immobilienpreise werden sowohl von hedonischen Faktoren (Fahrländer, 2007, S. 36) als auch von wirtschaftlichen fundamentalen Variablen beeinflusst (Kajuth et al, 2013, S. 27).

Um die möglichen Auswirkungen der Abschaffung des Eigenmietwerts auf die Immobilienpreise zu analysieren, ist die vorliegende Forschungsarbeit in fünf Schritten nach dem Ansatz der Master Thesis « *Analysis of real estate price dynamics in Switzerland using a fundamental factor model* »

von Delung (2016) gegliedert. Die Methode von Delung (2016) lässt die Beziehung zwischen dem Immobilienpreis und den wirtschaftlichen Grundvariablen analysieren.<sup>1</sup>

Analog zu dieser Methode wird der geeignete Ansatz (1) und die zu modellierenden Variablen (2) gewählt. Anschließend werden die Daten vorbereitet und schätzen zusätzliche Variablen, welche aus verfügbaren Daten abgeleitet werden (3). Weiter werden die Modellparameter an die Daten angepasst (4) und die Ergebnisse analysiert (5) (vgl. ebd.).

---

<sup>1</sup> Die Master Thesis (Delung, 2016) bezieht sich auf eine ähnliche Fragestellung wie die vorliegende Arbeit. Es wird untersucht, inwiefern Immobilienpreise langfristig von den fundamentalen wirtschaftlichen Faktoren abhängen.

## 4.2 METHODIK UND MODELL

Die Master Thesis «*Analysis of real estate price dynamics in Switzerland using a fundamental factor model*» (Delung, 2016), gibt einen Überblick über drei Ansätze um die Beziehung zwischen dem Immobilienpreis und den wirtschaftlichen Grundvariablen zu erklären.

Zwei der gebräuchlichsten Ansätze zur Modellierung der Beziehungen ist einerseits das Preis-Leistungs-Verhältnis und andererseits der inverse Nachfrageansatz. Ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis bedeutet aus Sicht des Kunden, dass der Preis und der Nutzen zumindest im Gleichgewicht sind (vgl. Beck & Beck, 2012, S. 118). Die inverse Nachfragefunktion gibt an, welchen Preis eine Firma verlangen kann, um eine bestimmte Menge eines Gutes zu verkaufen (vgl. Wiese, ohne Datum). Dies ist in Abbildung 11 dargestellt.

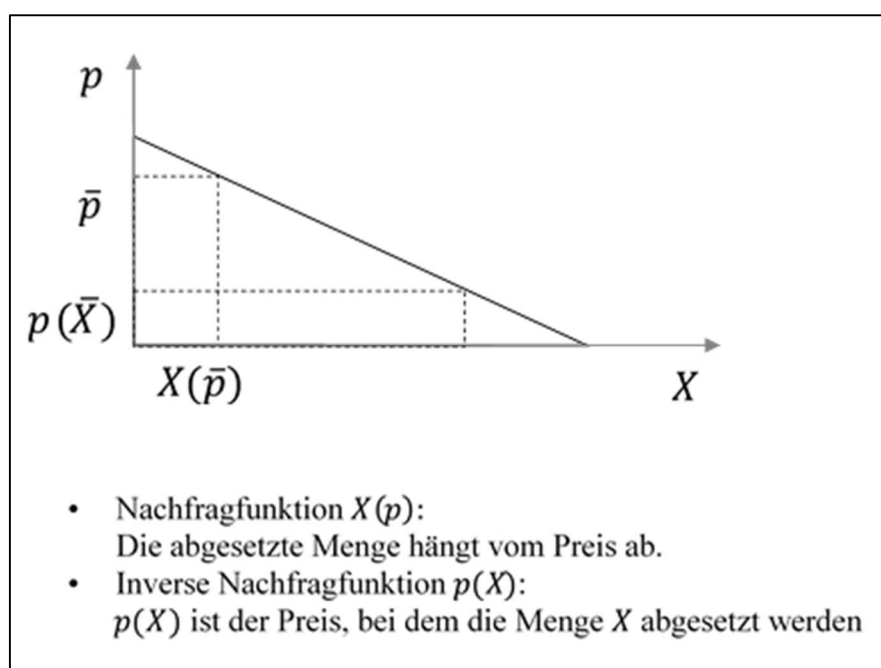


Abbildung 11: Inverse Nachfragefunktion (Wiese, ohne Datum).

Der dritte Ansatz ist eine Arbeit am Lehrstuhl für unternehmerisches Risiko an der ETH Zürich. Sie untersuchten die Immobilienmärkte anhand eines LPPLS-Modells (Log Periodic Power Law Singularity). Für diese Arbeit wurde die umgekehrte Nachfrage (Inverse Nachfragefunktion) ähnlich der Master Thesis (Delung, 2016) untersucht. Im Modell werden die Wohnungspreise in Abhängigkeit der Bevölkerung, Einkommensersparnis, Wohnungsbestand und den Zinssätzen anhand von vierteljährlichen Daten modelliert.

### 4.3 ANSATZ DER UMGEKEHRTEN NACHFRAGE

Der Ansatz der umgekehrten Nachfrage basiert auf dem wirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage. Wie in der Master Thesis erwähnt, ist es theoretisch bei einem Markt im Gleichgewicht möglich, wo Nachfrage gleich Angebot ist, die Gleichung umzukehren, um die Preise als Funktion der Angebot- und Nachfragevariablen zu erhalten (Delung, 2016). Dies ist in der Gleichung 1 dargestellt.

$$P_t = \frac{\varphi'}{\alpha - \lambda} \epsilon_t - \frac{\beta'}{\alpha - \lambda} \theta_t + u_t$$

Gleichung 1 (Delung, 2016, S. 7).

Wenn  $P_t$  die Immobilienpreise sind, steht  $\epsilon_t$  für eine Reihe von Faktoren, welche die Angebotsnachfrage verändert.  $\beta_t$  steht für Faktoren, welche das Nachfragangebot verändert. Wenn die detaillierten Koeffizienten der Angebots- und Nachfragegleichung nicht von Interesse sind, könnte man die Gleichung 2, wie folgt vereinfachen:

$$P_t = \gamma_s \epsilon_t - \gamma_d \theta_t + u_t$$

Gleichung 2 (Delung, 2016, S. 8).

### 4.4 MODELLGLEICHUNG

Wie in der Master Thesis von Delung (2016) deklariert ist, wurde in der Vergangenheit die Gleichung 2 als Ausgangspunkt verwendet, um die realen Immobilienpreise zu modellieren, indem bei der Forschungshypothese unterschiedliche Ansätze für  $\epsilon$  und  $\theta$  ausgewählt wurden.

Delung (2016) präsentiert ein Modell zur Schätzung der Immobilienpreise auf der Grundlage des langfristigen Verhältnisses zwischen den Preisen und den wirtschaftlichen Grundlagen, wobei kurzfristige Abweichungen berücksichtigt werden.

Zwei Variablen haben eine genau definierte Beziehung, wenn sie eine langfristige stabile Beziehung einhergehen.

Das vorgestellte Modell kann durch die folgende Gleichung beschrieben werden (Banerjee, Galbraith & Hendry, 1993, S. 344; Engle & Granger, 1997, S. 251-276; Johansen, 2015, S. 517-524):

$$\Delta y_{i,t} = \mu_i + \alpha_i(y_{i,t-1} - \beta_i \mathbf{X}_{i,t-1}) + \sum_{s=1}^{p-1} \gamma_{i,s} \Delta y_{i,t-s} + \sum_{s=0}^{q-1} \lambda_{i,s} \Delta \mathbf{X}_{i,t-s}$$

Gleichung 3 (Delung, 2016, S. 9).

Das oben erwähnte Modell zeigt das Konzept der «Fehlerkorrektur» auf, welches in  $\alpha_i(y_{i,t-1} - \beta_i \mathbf{X}_{i,t-1})$  dargestellt ist.

Genauer gesagt repräsentiert  $i$  die Regionen,  $t$  repräsentiert jeden Zeitraum,  $\Delta y_{i,t}$  repräsentiert die erste Differenz der Wohnungspreise pro Quadratmeter im Zeitraum  $t$ .

$\mu_i$  repräsentiert den Achsenabstand,  $y_{i,t-1}$  ist der Wohnungspreis für die Region  $i$  im Zeitraum  $t - 1$ ,  $\mathbf{X}$  entspricht der Menge der fundamentalen Variablen (Bevölkerungszahl, Wohnungsbestand, Hypothekenzinssatz und Einkommensersparnisse) in dem Zeitraum  $t - 1$ ,  $\Delta y_{i,t-s}$  und  $\Delta \mathbf{X}_{i,t-s}$  stellen die erste Differenz von  $y$  und  $\mathbf{X}$  in der Region  $i$  dar, verzögert um den Zeitraum  $s$ . In dieser Gleichung kann das  $\beta_i$  als die langfristigen Beziehungskoeffizienten.  $\gamma_i, \lambda_i$  kann als Effekt kurzfristiger Schwankungen der abhängigen Immobilienpreise und der unabhängigen Variablen der fundamentalen wirtschaftlichen Faktoren interpretiert werden.<sup>2</sup>

Die Gleichungen sehen gemäss Ableitungen der obenstehenden Faktoren folgendermassen aus:

$$\Delta y_{i,t} = \mu_i + \alpha_i y_{i,t-1} + \theta_i \mathbf{X}_{i,t-1} + \sum_{s=1}^{p-1} \gamma_{i,s} \Delta y_{i,t-s} + \sum_{s=0}^{q-1} \lambda_{i,s} \Delta \mathbf{X}_{i,t-s}$$

Gleichung 4 (Delung, 2016, S. 15).

Wovon

$$\theta_i = -\alpha_i \beta_i$$

Gleichung 5 (Delung, 2016, S. 14).

<sup>2</sup> Detailliertere Ausführungen zu den Berechnungen finden sich in der Master Thesis von Delung (2016).

#### 4.5 AUSWAHL DER VARIABLEN

Wie in der Master Thesis (Delung, 2016) dargestellt, schlägt die Wirtschaftstheorie einen Zusammenhang zwischen Angebots- und Nachfragevariablen und Immobilienpreisen vor. In der erwähnten Arbeit wird ein Überblick über die verschiedenen Variablen wie Miete, Einkommen, Bevölkerungsanzahl, Hypothekarvolumen und -zinsen, Wohnungsbestand und Baukosten gegeben, welche in der Vergangenheit verwendet wurden (Mikhed & Zemcik, 2009, S. 140-149). Der Schweizer Markt schließt unter anderem BIP, Lohn, Bevölkerungsanzahl, Abschreibungen, Preissteigerungen, Baukosten und Hypothekarzinssätze mit ein (Zhou, 2010, S. 599-632).

In der vorliegenden Master Thesis werden die Variablen Bevölkerungsanzahl, Einkommen, Wohnungsbestand und Hypothekarzinssätze einbezogen (Steiner, 2010). Die Kriterien für die Auswahl der fundamentalen Faktoren sind: Variablen (i), die zusammen sowohl die Angebots- wie auch die Nachfrageseite repräsentieren. Variablen (ii), welche in der gesamten Literatur wiederkehren. Variablen (iii), wo man sich auf wenige fundamentale Variablen beschränkt, die aber genügend Daten beinhalten.

In unserer empirischen Untersuchung wurde das steuerbare Einkommen als abhängige Variable gewählt, da die Hypothese lautet, « dass wenn die Eigenmietwertbesteuerung wegfällt, Menschen mehr Geld zum Sparen zur Verfügung haben und in Folge dessen die Immobilienpreise steigen werden».

In Anlehnung der Master Thesis (Delung, 2016) wurden nebst den Einkommensersparnissen auch Bevölkerungsanzahl, Wohnungsbestand und Hypothekarzinssätze im Modell berücksichtigt. Angesichts der Verfügbarkeit der Daten wurde ein Zeitraum vom 4. Quartal 2006 bis 4. Quartal 2016 gewählt.

#### 4.6 DATENAUFBEREITUNG

Die Daten, die verwendet werden, umfassen eine Reihe von makroökonomischen Variablen auf Ebene der Kantone und Bezirke im Raum Zürich: Bevölkerungsanzahl, steuerbares Einkommen, Haushaltseinkommen, Wohnungsbestand, Hypothekarzinssatz und Immobilienpreise CHF pro m<sup>2</sup>. Die Daten der Einkommensersparnisse sind nur auf Kantonsebene verfügbar. Auf Bezirksebene wurde eine geschätzte Variable, die auf Basis des steuerbaren Haushaltseinkommens und dem Haushaltseinkommens auf Kantonsebene basiert, eruiert. Angesichts der beschränkten Verfügbarkeit der Daten für Einkommensersparnisse, musste sich die Analyse auf die Bezirksebene beschränken, in

dem das zu versteuernde Einkommen mehr als das steuerbare Mindesteinkommen des Kantons Zürich (minus 1 Standardabweichung) und weniger als das steuerbare Maximaleinkommen des Kantons Zürich (plus 1 Standardabweichung) ist. Damit wird die Extrapolation von Extremwerten vermieden. Basierend auf diesen Kriterien wurden die Bezirke Bülach, Dietikon und Uster in der Modellberechnung berücksichtigt. Weiter Einzelheiten können der Abbildung 12 entnommen werden.

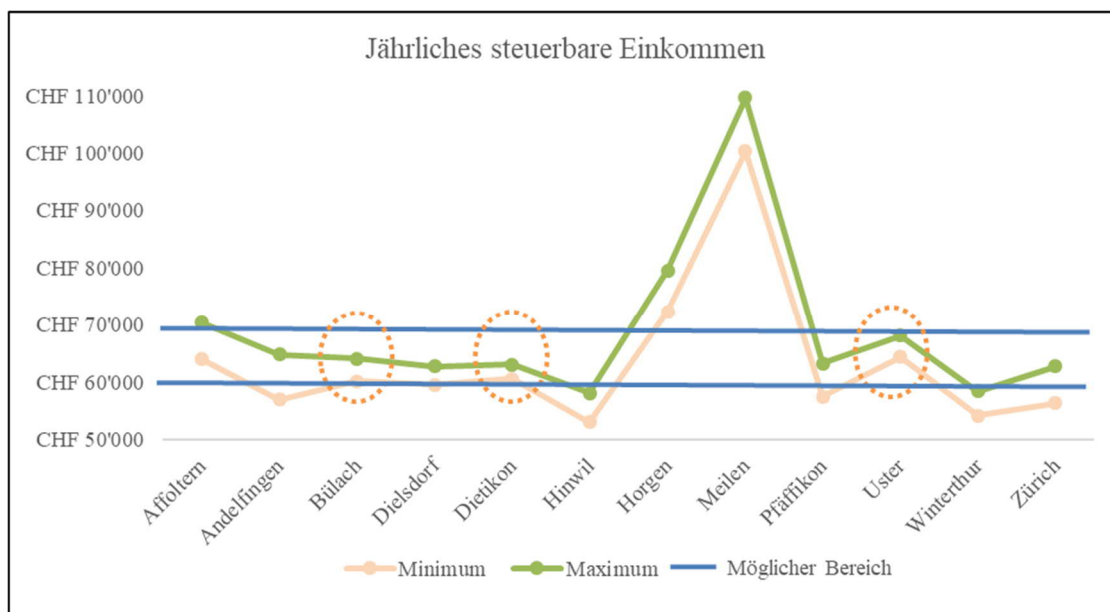


Abbildung 12: Übersicht jährliches steuerbare Einkommen natürlicher Personen auf Bezirksebene  
Die Variablen decken unterschiedliche Zeiträume ab und haben unterschiedliche Frequenzen. Eine Übersicht ist in der Tabelle 6 ersichtlich.

Tabelle 6: Übersicht der verwendeten Variablen im Kanton Zürich

Variable	Region	Zeitraum	Frequenz	Quelle
Bevölkerungszahl	Bezirksebene	1962 - 2019	Jährlich	Gemeindeportal ZH
Wohnungsbestand	Bezirksebene	1990 - 2019	Jährlich	Gemeindeportal ZH
Steuerbares Einkommen	Bezirksebene	1999 - 2016	Jährlich	Gemeindeportal ZH
Haushaltseinkommen	Kantonebene	2006 - 2017	Alle 3 Jahre	Bundesamt für Statistik
Hypothekenzinssatz	Schweiz	1999 - 2020	Monatlich	Berner Kantonalbank

Immobilienpreise CHF pro m <sup>2</sup>	Bezirksebene	1Q 2006-1Q 2018	Quartalsweise	Eidgenössische Technische Hochschule (ETH)
Wohneigentumsindex ZWEX	Kantonebene	2006 - 2019	Jährlich	Zürcher Kantonalbank

Angesichts der vierteljährlichen Häufigkeit der Immobilienpreise und der begrenzten Verfügbarkeit der restlichen Daten über einen längeren Zeitraum, wurde die Analyse auf der Grundlage vierteljährlicher Daten durchgeführt. Folgt man der Master Thesis (Delung, 2016) wurde zur Durchführung einer vierteljährlichen Analyse, eine kubische Spline-Interpolation für jährliche Zeitreihen verwendet, um fehlende Datenpunkte zu interpolieren. Die kubische Spline-Interpolation ist eine mathematische Methode, mit der neue Punkte in einem Bereich von zwei bekannten Punkten geschätzt werden können. Diese Methode passt eine Reihe von kubischen Polynomen zwischen die bekannten Datenpunkte und ergibt so eine kontinuierliche und glatte Linie. Für detaillierte Definition wird auf Ueberhuber, C. W. (2012) verwiesen. Dazu konnte man eine kostenlose Demoversion der Software XLSTAT herunterladen. In der Abbildung 13 wird die Interpolation des steuerbaren Haushaltseinkommens in Dietlikon dargestellt.

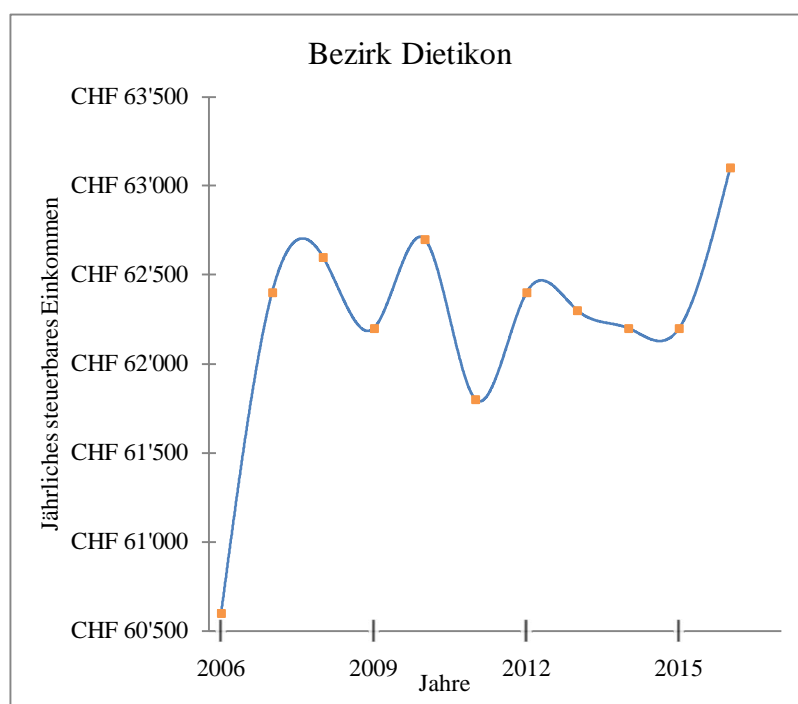


Abbildung 13: Kubische Spline-Interpolation des steuerbaren Einkommens im Bezirk Dietikon

Die Daten zum Haushaltseinkommen sind von 2006 bis 2017 auf nationaler und kantonaler Ebene verfügbar. Für die Bezirke wird eine Schätzung durchgeführt. Auf nationaler Ebene werden die jährlichen Daten als Jahresdurchschnitt angegeben, während auf kantonaler Ebene die Daten für drei Jahre angegeben wird. Der endgültige Datensatz deckt den Zeitraum 4. Quartal 2006 bis 4. Quartal 2016 ab und umfasst insgesamt einundvierzig Beobachtungen pro Bezirk und Variable.

#### **4.6.1 Steuerbares Haushaltseinkommen und steuerbares Einkommen**

Die Datenpunkte zum steuerbaren Einkommen werden für den Zeitraum von 1999 bis 2016 jährlich auf Bezirks- und Kantonsebene aufgeführt.

Die Einkommenssteuer wird auf dem Einkommen natürlicher Personen erhoben. Vom Bruttolohn werden sämtliche Abzüge wie Sozialversicherungsbeiträge, allgemeine Abzüge und Aufwendungen abgezogen. Der so ermittelte Einkommenssteuerbetrag spiegelt die individuellen Lebensverhältnisse wider. Die Einkommenssteuer ist damit eine Steuer nach Maß und nimmt in ausgeprägter Weise Rücksicht auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit jeder einzelnen steuerpflichtigen Person (Eidgenössische Steuerverwaltung, 2018, S. 1). Für die Bezirke werden die Daten zum steuerbaren Haushaltseinkommen auf Grundlage des steuerbaren Einkommens abgeschätzt, wobei davon ausgegangen wird, dass das Verhältnis zwischen steuerbarem Einkommen und steuerbarem Haushaltseinkommen auf kantonaler und Bezirksebene gilt. In den vom Kanton Zürich zur Verfügung gestellten Daten, entspricht das steuerbare Einkommen zwischen 2006 bis 2017 im Durchschnitt 52.5 Prozent des Bruttoeinkommens der privaten Haushalte. Dies ist auch in der Abbildung 14 ersichtlich. Dies kann auch beim Bundesamt für Statistik nachgelesen werden (Bundesamt für Statistik, 2015, S. 2).



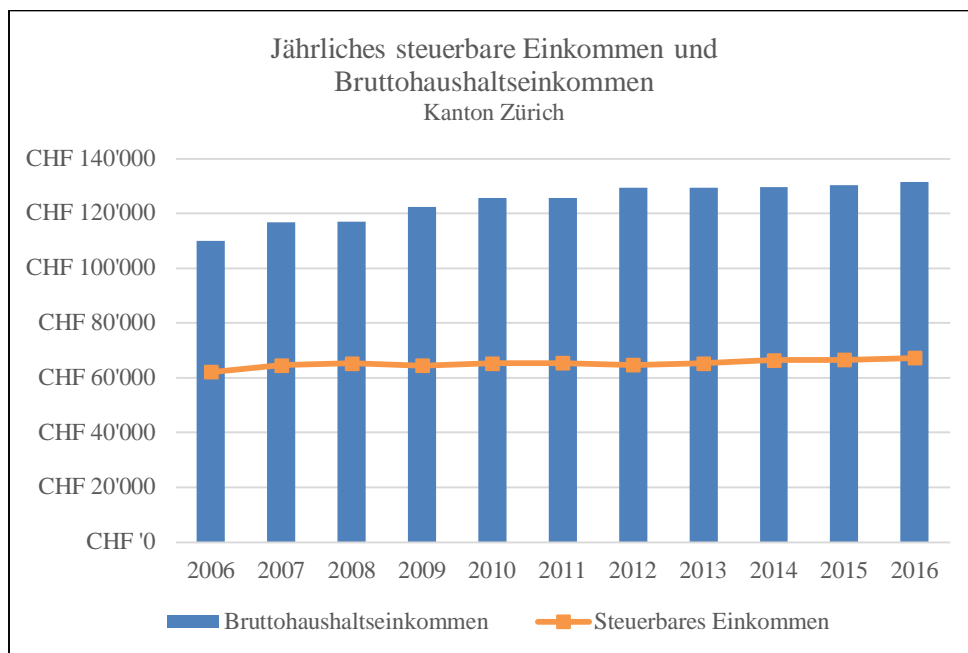


Abbildung 14: Übersicht Bruttohaushaltseinkommen zu steuerbarem Einkommen natürlicher Personen im Kanton Zürich

Da das Haushaltseinkommen des Kantons Zürich nur durchschnittlich alle drei Jahre verfügbar war, musste das durchschnittliche steuerbare Einkommen für jedes Jahr geschätzt werden. Zu diesem Zweck wird davon ausgegangen, dass die jährlichen Änderungen des jährlichen steuerbaren Haushaltseinkommens auf Kantonsebene proportional zu den Änderungen auf nationaler Ebene sind. Abbildung 15 zeigen die beobachteten und die geschätzten Punkte beim Bruttohaushaltseinkommen auf.

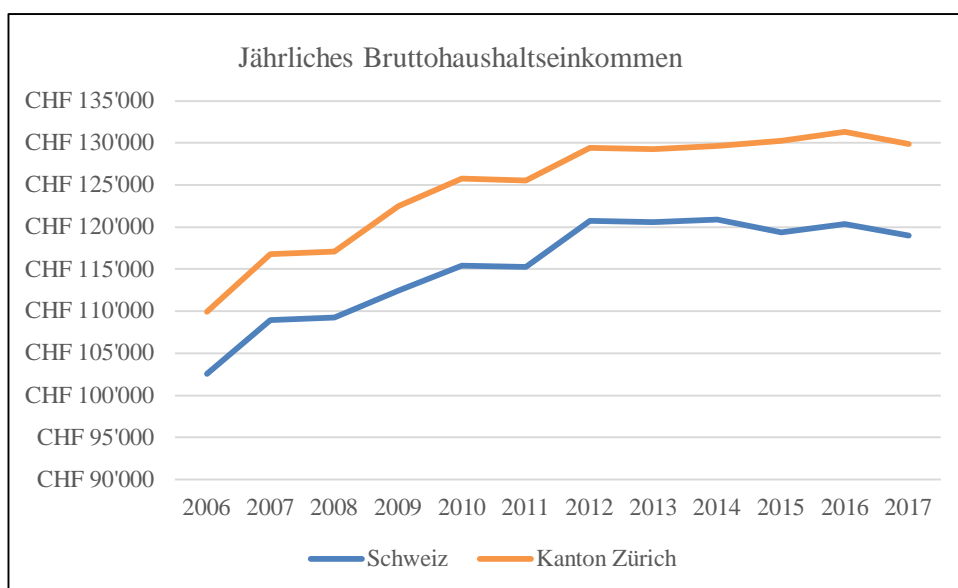


Abbildung 15: Jährliches Bruttohaushaltseinkommen Schweiz / Kanton Zürich

In Abbildung 16 wird das steuerbare Einkommen und das geschätzte Haushaltseinkommen auf Bezirksebene geschätzt, vorausgesetzt dass das steuerbare Einkommen 52.5 Prozent des Haushaltseinkommens ausmacht. Weitere Diagramme von Bülach und Uster, sind im Anhang 23 ersichtlich.

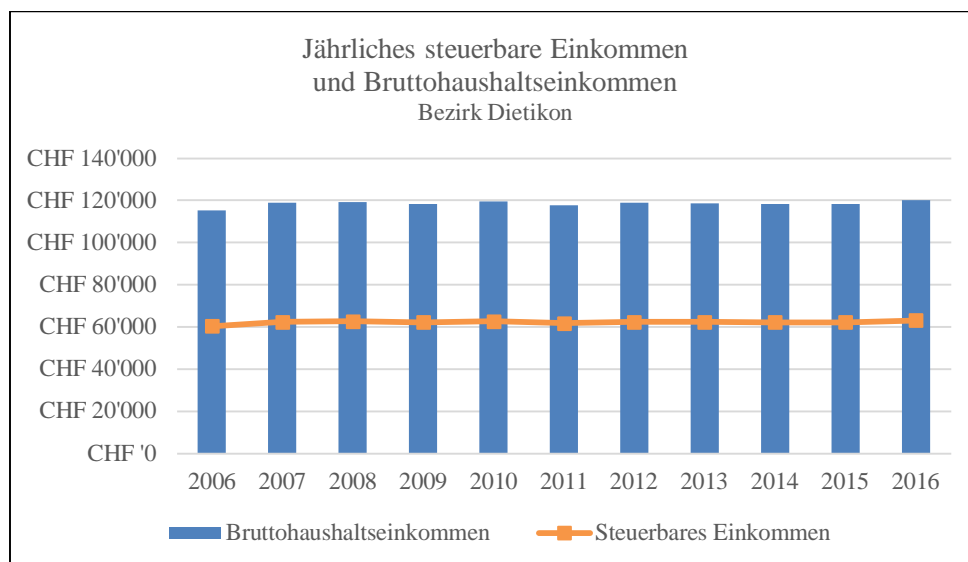


Abbildung 16: Übersicht Bruttohaushaltseinkommen zu steuerbarem Einkommen natürlicher Personen.  
Bezirk Dietikon

#### 4.6.2 Einkommensersparnis

Die Einkommensersparnisse stellen die Ersparnisse aus dem durchschnittlichen Bruttoeinkommen der Haushalte dar, wo die Daten zwischen 2006 und 2017 auf Kantonsebene verfügbar waren. Um die Einkommensergebnisse auf Bezirksebene abzuschätzen, wurde zunächst das Haushaltseinkommen gemäß der oben erwähnten Methode abgeschätzt. Anschließend wurde ein Teilbereich als lineare Regression durchgeführt, um die Einkommensersparnisse zu schätzen. Dies ist in Abbildung 17 ersichtlich:

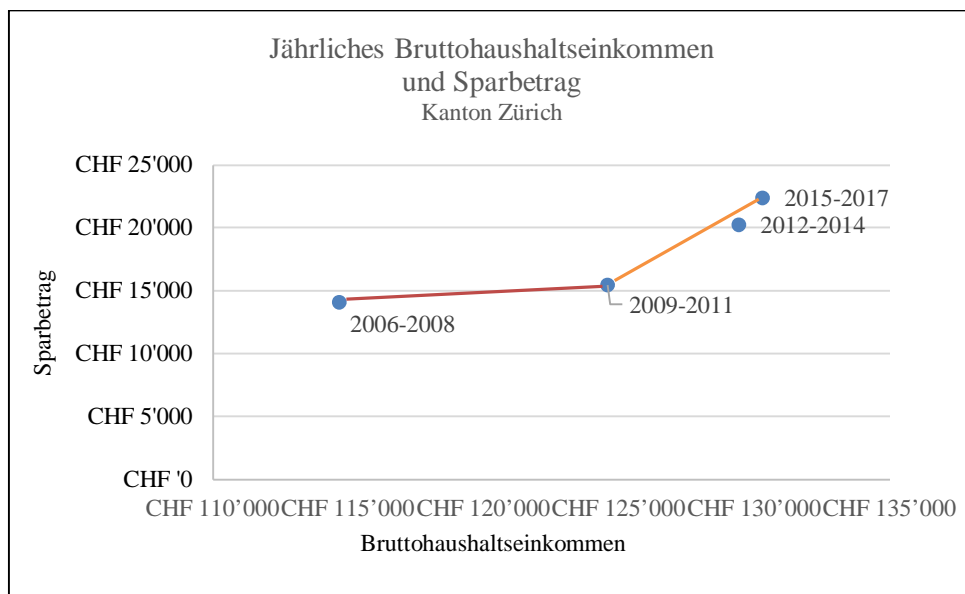


Abbildung 17: Teilbereich lineare Regression. Erster Bereich rot (CHF 114'662 bis 124'565). Zweiter Bereich orange (CHF 124'565 bis 130'292).

Der Bezirk Bülach und Dietikon haben ein jährliches Haushaltseinkommen unter 125'000 Franken, während das jährliche Haushaltseinkommen in Uster den größten Teil des Zeitraums über 125'000 Franken liegt. Aus den aktuellen Daten geht hervor, dass sich der Anteil ihres Einkommens bei privaten Haushalten drastisch erhöht, wenn das Einkommen über 125'000 Franken liegt. Dies führt zu einer höheren Varianz bei den Schätzungen zur Einkommensersparnis für den Bezirk Uster. Dies ist in den Abbildungen 18 und 19 ersichtlich.

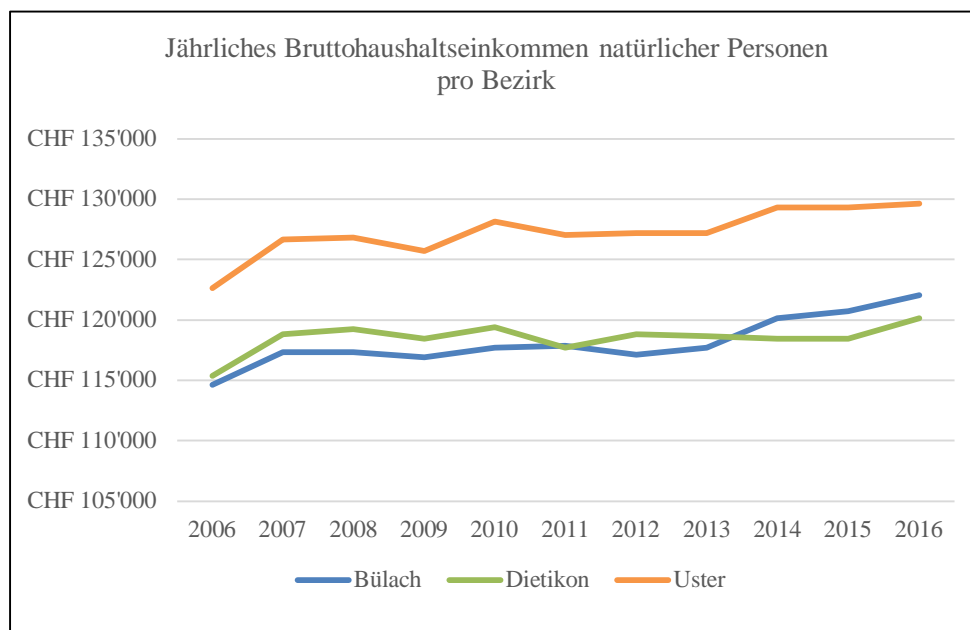


Abbildung 18: Bruttohaushaltseinkommen natürlicher Personen in den Bezirken

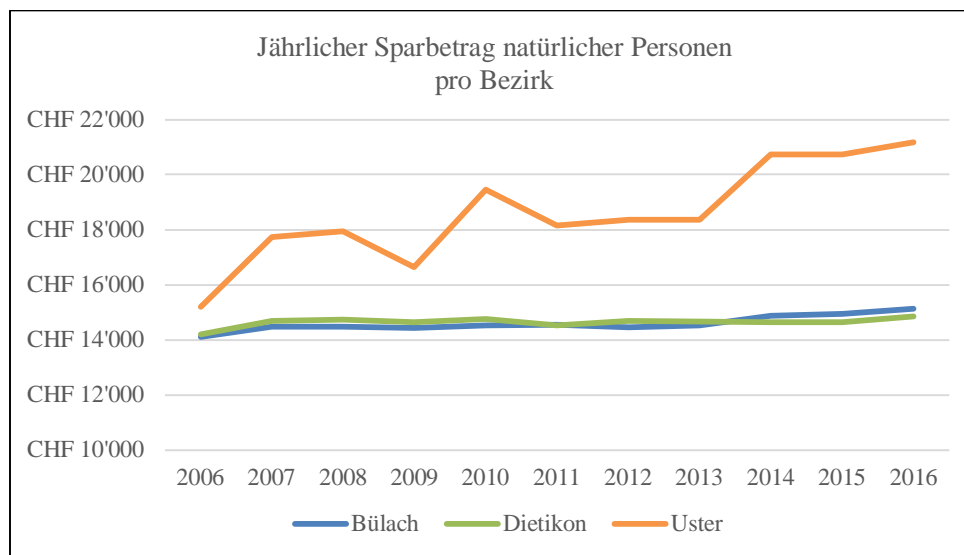


Abbildung 19: Einkommensersparnis natürlicher Personen in den Bezirken

#### 4.6.3 Bevölkerungsanzahl

Die Daten der Bevölkerungsanzahl der Bezirke und des Kantons Zürich sind jährlich, über einen Zeitraum von 1962 bis 2019 aufgezeichnet. Die Bevölkerungsanzahl misst die Personen welche Ende Jahr den zivilrechtlichen Wohnsitz (ab 2010 inkl. vorläufig Aufgenommene, die seit mehr als einem Jahr in den Gemeinden leben, aber ohne Wochenaufenthalter und Asylbewerber) in der Schweiz haben (Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2020).

#### 4.6.4 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand gibt per Jahresende die verfügbare Anzahl der Haushalte an, einschließlich Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung. Die Daten sind aus den Jahren 1990 bis 2019 verfügbar (Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2020).

#### 4.6.5 Hypothekarzinsatz

Für den Hypothekarzinsatz wird der 3 Monats Schweizer Franken (CHF) LIBOR Zinssatz (London Interbank Offered Rate) am Ende eines jeden Quartals von 1999 bis 2020 auf nationaler Ebene verwendet und auf alle Bezirke angewendet (Berner Kantonalbank, 2020).

#### 4.6.6 Immobilienpreis

In Zusammenarbeit mit dem Department of Management, Technology und der KOF Swiss Economic Institute der Eidgenössischen Technischen Hochschule (ETH) wie auch der Firma comparis.ch AG, wurde eine Risikoanalyse des Schweizer Immobilienmarktes, durchgeführt. Es wurden kritische Daten über die Preisdynamik in jedem Schweizer Bezirk gesammelt und ausgewertet. Die in der Studie angegebenen Preise entsprechen dem vierteljährlichen Median des Angebotspreises pro Quadratmeter für Wohnungen (Comparis & ETH Entrepreneurial, 2018).

#### 4.6.7 Wohneigentumsindex ZWEX

Der Wohneigentumsindex ZWEX wird ausführlich im Kapitel 3.2 beschrieben. Die Daten des Indexes sind vierteljährlich von 2006 bis 2020 einsehbar (Zürcher Kantonalbank, 2020).

### 4.7 MODELL

In den folgenden Abschnitten werden die Modellspezifikationen im Detail erklärt. Ebenfalls werden die einzelnen Modelle der Bezirke Bülach, Dietikon und Uster erläutert.

#### 4.7.1 Modellspezifikationen

Wie in Gleichung 4 dargestellt, wurde ein lineares Regressionsmodell erstellt, um die vierteljährliche relative Änderung der Immobilienpreise CHF pro m<sup>2</sup> abzuschätzen. Basierend auf den Spezifikationen des Modells in der Master Thesis (Delung, 2016) sind die Verzögerungsparameter für alle unabhängigen Variablen  $p = q = 2$ . In der Master Thesis von Delung (2016) wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der regionalen wirtschaftlichen Unterschiede auch Unterschiede im Verhalten der Immobilienpreise auf Bezirksebene festzustellen sind. Um zu entscheiden, auf welcher geografischen Ebene das Modell erstellt werden soll, überprüfte die Master Thesis (Delung, 2016), ob sich die einzelnen fundamentalen Wirtschaftsfaktoren jedes einzelnen Bezirkes erheblich von den fundamentalen Wirtschaftsfaktoren auf Kantonsebene unterscheiden. Infolgedessen unterscheiden sich die fundamentalen Wirtschaftsfaktoren auf Bezirksebene von denjenigen Faktoren auf Kantonsebene. Daher wurde für die erwähnten Bezirke bei der vorliegenden Arbeit je ein eigenes Modell erstellt.

Beim Überprüfen der Korrelationen zwischen den im Modell enthaltenen Variablen, stellt man fest, dass zwischen den Langzeitfaktoren hohe Korrelationen existieren. Tabelle 7 zeigt das Resultat für den Bezirk Bülach. Weitere Resultate der Bezirke Uster und Bülach sind im Anhang 24 ersichtlich.

Tabelle 7: Korrelationen der Langzeitvariablen für den Bezirk Dietikon

	<b>Immobilienpreise CHF pro m<sup>2</sup></b>	<b>Bevölkerungszahl</b>	<b>Wohnungsbestand</b>	<b>Sparbetrag</b>	<b>Hypothekarzinsatz</b>
<b>Immobilienpreise CHF pro m<sup>2</sup></b>	1.00	1.00	0.30	0.96	-0.88
<b>Bevölkerungszahl</b>	1.00	1.00	0.31	0.96	-0.89
<b>Wohnungsbestand</b>	0.30	0.31	1.00	0.19	-0.14
<b>Sparbetrag</b>	0.96	0.96	0.19	1.00	-0.89
<b>Hypothekarzinsatz</b>	-0.88	-0.89	-0.14	-0.89	1.00

Die Konsequenz daraus ist, dass die Interpretationen der Koeffizienten nicht präzise sind, da davon ausgegangen wird, dass die Koeffizienten die Wirkung einer der unabhängigen Variablen in der abhängigen Variablen darstellt, während die anderen unabhängigen Variablen konstant gehalten werden. Wenn zwei oder mehrere der unabhängigen Variablen korrelieren, gilt dies jedoch nicht mehr. Durch Berücksichtigung der relativen Unterschiede, konnten wir nicht korrelierte unabhängige Variablen erhalten. In Anhang 25 sind die Korrelationen nach der Transformation der relativen Unterschiede ersichtlich.

#### 4.7.2 Einzelne Modelle der Bezirke

Wie oben erwähnt, wird angesichts der Verfügbarkeit der Daten ein Modell für die Bezirke Bülach, Dietikon und Uster im Kanton Zürich erstellt. Auf der Grundlage der Modelle scheinen Einkommensersparnisse, Wohnungsbestand, Hypothekarzinsatz und Bevölkerungszahl keinen signifikanten Einfluss auf die Immobilienpreise in den Bezirken zu haben. Die Immobilienpreise blieben um einen Zeitraum zurück, was bedeutet, dass das Quartal vor dem geschätzten Zeitraum, für alle drei Bezirke von Bedeutung ist. In Tabelle 8 werden die Ergebnisse aus dem Bezirk Dietikon präsentiert. Es kann fest-

gestellt werden, dass unter den kurzfristigen Variablen, der Wohnungsbestand signifikant ist. Dies weist darauf hin, dass Änderungen im Wohnungsbestand Auswirkungen auf die Preisänderungen haben. Es ist jedoch wichtig anzumerken, dass das Vorzeichen des Koeffizienten für den verzögerten Wert positiv ist, wonach es der Theorie widerspricht, dass ein höherer Wohnungsbestand zu einem Preiszerfall führt.

Tabelle 8: Resultat des Bezirks Dietikon

	Koeff.	Std.-Fehler	T	Signif.
(Konstante)	-0.16	0.11	-1.45	0.16
<i>Immobilienpreise CHF pro m<sup>2</sup></i> <sub>t-1</sub>	-2.16	0.40	-5.46	0.00
<i>Bevölkerungsanzahl</i> <sub>t-1</sub>	37.89	26.89	1.41	0.17
<i>Wohnungsbestand</i> <sub>t-1</sub>	1.61	10.81	0.15	0.88
<i>Sparbetrag</i> <sub>t-1</sub>	3.42	6.88	0.50	0.62
<i>Hypothekarzinzsatz</i> <sub>t-1</sub>	0.01	0.01	1.25	0.22
$\Delta$ <i>Immobilienpreise CHF pro m<sup>2</sup></i> <sub>t-1</sub>	0.31	0.23	1.35	0.19
$\Delta$ <i>Bevölkerungsanzahl</i> <sub>t</sub>	28.04	67.88	0.41	0.68
$\Delta$ <i>Bevölkerungsanzahl</i> <sub>t-1</sub>	-33.34	73.36	-0.45	0.65
$\Delta$ <i>Wohnungsbestand</i> <sub>t</sub>	103.17	45.63	2.26	0.03
$\Delta$ <i>Wohnungsbestand</i> <sub>t-1</sub>	-88.29	42.53	-2.08	0.05
$\Delta$ <i>Sparbetrag</i> <sub>t</sub>	10.72	19.38	0.55	0.59
$\Delta$ <i>Sparbetrag</i> <sub>t-1</sub>	-6.64	16.86	-0.39	0.70
$\Delta$ <i>Hypothekarzinzsatz</i> <sub>t</sub>	0.00	0.00	0.36	0.72
$\Delta$ <i>Hypothekarzinzsatz</i> <sub>t-1</sub>	0.00	0.00	-1.27	0.22

$R^2$  0.83 *Korrigiertes R<sup>2</sup>* 0.72

Nachfolgend in Tabelle 9 werden die Ergebnisse für den Bezirk Bülach aufgezeigt. Keine der Variablen sind signifikant, mit Ausnahme der Immobilienpreise aus dem vorherigen Zeitraum.

Tabelle 9: Resultat des Bezirks Bülach

	Koeff.	Std.-Fehler	T	Signif.
(Konstante)	0.06	0.04	1.67	0.11
<i>Immobilienpreise CHF pro m<sub>2</sub></i> <sub>t-1</sub>	-2.15	0.39	-5.57	0.00
<i>Bevölkerungsanzahl</i> <sub>t-1</sub>	-7.36	9.15	-0.80	0.43
<i>Wohnungsbestand</i> <sub>t-1</sub>	1.74	6.09	0.29	0.78
<i>Sparbetrag</i> <sub>t-1</sub>	-3.71	5.33	-0.70	0.49
<i>Hypothekarzinssatz</i> <sub>t-1</sub>	0.00	0.01	-0.22	0.83
$\Delta$ <i>Immobilienpreise CHF pro m<sub>2</sub></i> <sub>t-1</sub>	0.33	0.23	1.43	0.17
$\Delta$ <i>Bevölkerungsanzahl</i> <sub>t</sub>	-4.46	53.95	-0.08	0.93
$\Delta$ <i>Bevölkerungsanzahl</i> <sub>t-1</sub>	0.00	48.29	0.00	1.00
$\Delta$ <i>Wohnungsbestand</i> <sub>t</sub>	-6.53	19.29	-0.34	0.74
$\Delta$ <i>Wohnungsbestand</i> <sub>t-1</sub>	11.72	18.22	0.64	0.53
$\Delta$ <i>Sparbetrag</i> <sub>t</sub>	-2.60	21.98	-0.12	0.91
$\Delta$ <i>Sparbetrag</i> <sub>t-1</sub>	-3.29	23.24	-0.14	0.89
$\Delta$ <i>Hypothekarzinssatz</i> <sub>t</sub>	0.00	0.00	-0.29	0.78
$\Delta$ <i>Hypothekarzinssatz</i> <sub>t-1</sub>	0.00	0.00	-0.31	0.76

$R^2$  0.80 Korrigiertes  $R^2$  0.69

Bei der Erstellung des Modells für Uster wurde festgestellt, dass der Wohnungsbestand und die Bevölkerung auch nach Berücksichtigung der relativen Unterschiede stark korrelierten. Daher wurde die Bevölkerungsanzahl von der Analyse ausgeschlossen. Die Ergebnisse sind in Tabelle 10 ersichtlich.

Tabelle 10: Resultat des Bezirks Uster

	Koeff.	Std.-Fehler	T	Signif.
(Konstante)	-0.02	0.03	-0.97	0.34
<i>Immobilienpreise CHF pro m<sub>2</sub></i> <sub>t-1</sub>	-1.95	0.33	-5.97	0.00
<i>Wohnungsbestand</i> <sub>t-1</sub>	18.65	8.96	2.08	0.05
<i>Sparbetrag</i> <sub>t-1</sub>	-1.47	0.73	-2.02	0.05
<i>Hypothekarzinssatz</i> <sub>t-1</sub>	0.00	0.01	0.23	0.82
$\Delta$ <i>Immobilienpreise CHF pro m<sub>2</sub></i> <sub>t-1</sub>	0.32	0.19	1.71	0.10
$\Delta$ <i>Wohnungsbestand</i> <sub>t</sub>	72.35	29.64	2.44	0.02
$\Delta$ <i>Wohnungsbestand</i> <sub>t-1</sub>	-61.64	28.60	-2.16	0.04
$\Delta$ <i>Sparbetrag</i> <sub>t</sub>	-3.22	2.09	-1.54	0.14
$\Delta$ <i>Sparbetrag</i> <sub>t-1</sub>	3.36	2.03	1.65	0.11
$\Delta$ <i>Hypothekarzinssatz</i> <sub>t</sub>	0.00	0.00	0.48	0.63
$\Delta$ <i>Hypothekarzinssatz</i> <sub>t-1</sub>	0.00	0.00	0.47	0.64

$R^2$  0.77 Korrigiertes  $R^2$  0.67

Ähnlich wie in Dietikon, ist bei Uster der Wohnungsbestand in den kurzfristigen Variablen von Bedeutung. Weiter stellte man fest, dass der Sparbetrag auch von Bedeutung



ist, jedoch mit negativem Vorzeichen. Auch hier widersprechen die Koeffizienten der Angebots-Nachfrage Theorie.

Die Variablen Bevölkerungsanzahl, Wohnungsbestand, Einkommensersparnis und der Hypothekenzinssatz weisen nur sehr geringe Schwankungen um Null auf. Beinahe eine horizontale Linie im Verlaufe der Zeit, während sich die Immobilienpreise stärker und häufiger ändern. Dies ist in Abbildung 20 ersichtlich.

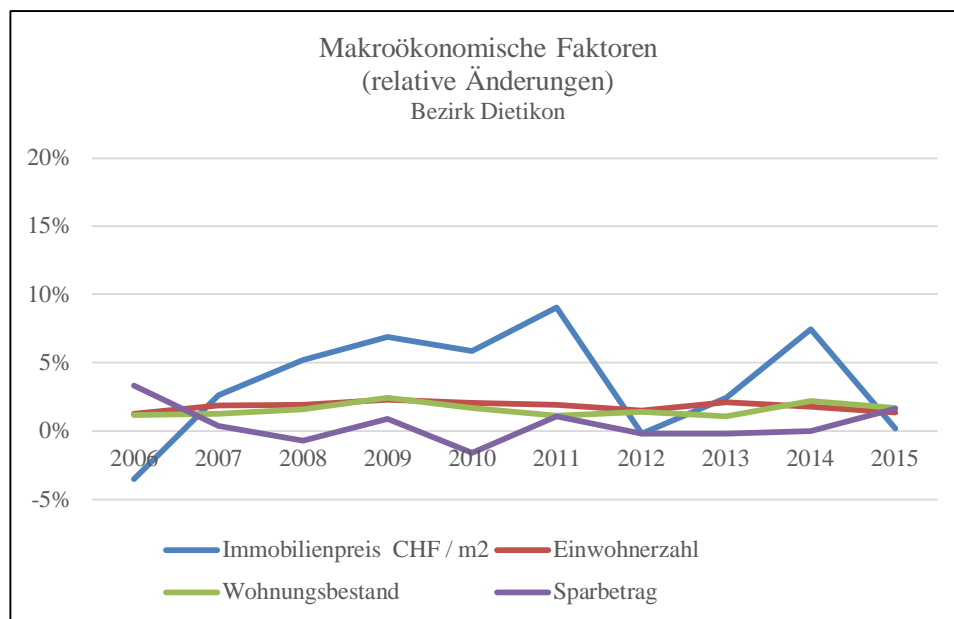


Abbildung 20: Übersicht der relativen Änderungen der fundamentalen Variablen des Bezirks Dietikon

Für die Bezirke Dietikon und Bülach wird auf den Anhang 26 verwiesen. Dies stützt die in der Analyse erzielten Ergebnisse, wo die makroökonomischen Variablen keinen signifikanten Einfluss auf die Veränderungen der Immobilienpreise der analysierten Bezirke zu scheinen haben. Darüber hinaus stellt man fest, dass insgesamt der Quadratmeterpreis dem gleichen Trend wie dem des ZWEX-Indexes folgt. In Abbildung 21 kann dies nachvollzogen werden. Damit kann festgehalten werden, dass sich die Immobilienpreise im Laufe der Zeit erheblich ändern können, während die makroökonomischen fundamentalen Faktoren dies nicht tun.

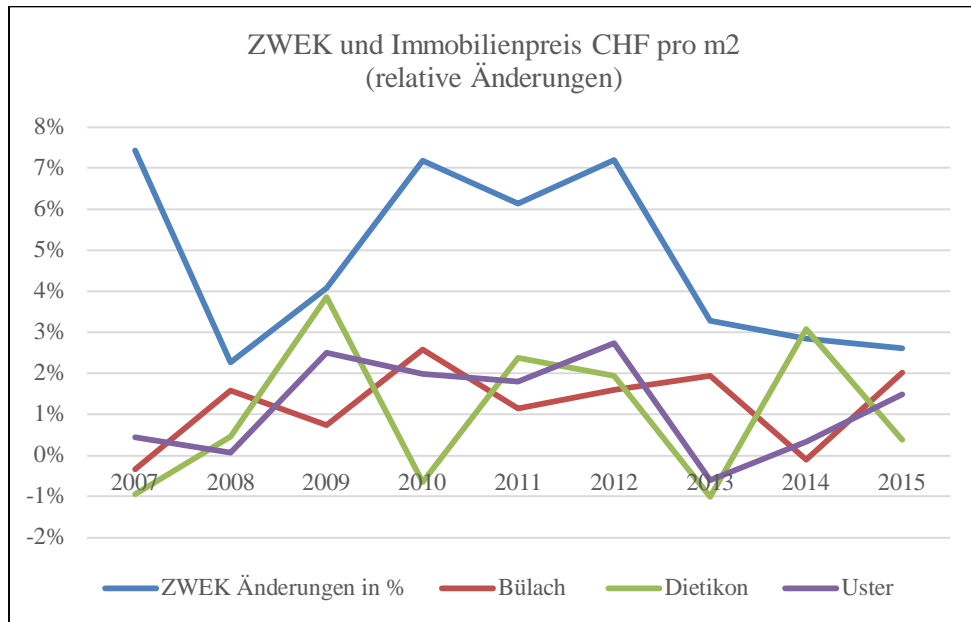


Abbildung 21: Übersicht ZWEX Index und Immobilienpreise CHF pro m2

## **5. SCHLUSSBETRACHTUNG**

In der Schlussbetrachtung werden die Erkenntnisse in einem Fazit zusammengetragen, bevor diese in einer Diskussion weiter behandelt werden. Weiter werden die Ergebnisse interpretiert und die Forschungsfrage reflektiert. Mit dieser Arbeit sollen auch Wissenslücken geschlossen werden können. Im Ausblick sollen Zukunftsprognosen abgeschätzt werden.

### **5.1 FAZIT**

Für eine Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung stehen die Chancen gut, da im Moment des Erarbeitens dieser Arbeit viele Parteien, Verbände und vor allem Senioren von selbstbewohnten Eigentumsobjekten, hinter der eingereichten vom HEV stehen. Wie in der Arbeit aufgezeigt, würden die Senioren am meisten von einem Systemwechsel profitieren, da sie bereits zu einem großen Teil ihre Hypotheken abbezahlt haben. Der momentan sehr tiefe Hypothekarzinsatz gibt der eingereichten Motion im Parlament zusätzliche Schub. Je nach Variante, welche von der WAK-S für die Gesetzesänderung herangezogen werden, haben diese große Auswirkungen auf das steuerbare Einkommen der Eigenheimbesitzer, das sie der Steuererklärung angeben müssen. Für Bund, Kantone und Gemeinden wiederum hat ein möglicher Systemwechsel große finanzielle Auswirkungen. Allein beim Bund rechnet die Steuerbehörde mit Mindereinnahmen von rund 250 Millionen Franken pro Jahr. Bei den Kantonen und Gemeinden ist der Betrag erheblich höher, falls der Hypothekarzinsatz weiterhin so tief bleiben würde. Ein Systemwechsel hat nur eine Chance, wenn die WAK-S eine gesetzeskonforme Lösung, auf Grundlage der steuerlichen Gleichbehandlung von Eigenheimbesitzer und Mietern findet. Das Modell hat gezeigt, dass die Steuerersparnis keinen signifikanten Einfluss auf die Immobilienpreise im Raum Zürich hat.

### **5.2 DISKUSSION**

Wie in dieser Arbeit bereits erwähnt, ist die Eigenmietwertbesteuerung bei vielen Politikern ein Dauerthema, da dieser für Eigenheimbesitzer als unfair angesehen wird. Jedoch soll der Eigenmietwert zu einem fairen Steuerausgleich zwischen Mietern und Eigenheimbesitzer führen. Im Moment ist es günstiger, in einer selbstbewohnten Eigentumswohnung zu leben, als in einer Mietwohnung, auch dank den sehr tiefen Hypothekarzinsen um 1 Prozent herum. Ja man gewinnt den Eindruck, als ob der Eigenmietwert eine unfaire Zusatzsteuer für Eigenheimbesitzer wäre. Aber dafür können diverse Abzüge in

der Steuererklärung geltend gemacht werden, was wiederum den EMW lindert. Die Herausforderung, wie bei allen Gesetzesänderungen besteht darin, dass die Rechtsgleichheit (gleiches Recht für alle) berücksichtigt werden muss. Die Herausforderung der Gesetzesänderung ist einerseits, dass die zu diskutierenden fünf Varianten dem oben erwähnten Grundsatz der Rechtsgleichheit entspricht und andererseits die Zustimmung der Parteien, Verbänden und weiteren Beteiligten erhält. Es zeigt ebenfalls auf, dass Entscheidungen komplexer und langwieriger sind, je mehr Parteien mitdiskutieren und mitbestimmen können. Dies widerspiegelt sich im politischen System der Schweiz, welches wie ein gut ausbalanciertes, aber komplexes Uhrwerk ist, das aus Bund, den 26 Kantonen und den 2250 Gemeinden besteht. Jeder der Kantone hat eine eigene Verfassung, ein eigenes Parlament, eine eigene Regierung und eigene Gerichte. Ebenfalls verfügen die Kantone und Gemeinden über weitreichende Kompetenzen und haben einen hohen Grad an Autonomie (vgl. EDA, 2017). Wie oben erwähnt, müssen bei so einem komplexen Uhrwerk viele Zahnrädchen ineinander passen, um erfolgreich betrieben werden zu können. Das heisst aber auch, dass es viele Entscheidungsträger auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene gibt. Am Schluss hat das Volk die Möglichkeit, die Gesetzesänderung, in unserem Beispiel die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung, anzunehmen oder abzulehnen. Die Gesetzesanpassungen sind somit langwierig, aber auch teuer, und sollte vorab gut überlegt sein in Bezug auf Umsetzbarkeit und Erfolg. Ob der Systemwechsel bei einer zukünftigen Volksabstimmung auf offene Ohren trifft, muss sich erst noch zeigen. Das letzte Wort in der Schweiz hat bekanntlich das Volk.

Eine bedeutende Frage, welches sich viele Ökonomen und Eigenheimbesitzer, oder jene, welche es neu werden möchten stellt ist, wie sich die Immobilienpreise nach einem Systemwechsel verhalten werden. Wie in der Arbeit erwähnt, spielen viele fundamentale Wirtschaftsfaktoren eine gewichtete Rolle, welche die Immobilienpreise beeinflussen. Wie in Abbildung 10 dargestellt, haben sich die Immobilienpreise in den letzten 20 Jahren über einen längeren Zeitraum hinweg stetig nach oben entwickelt. Man kann auch von einem Trend sprechen. Aus den Ergebnissen dieser Arbeit, bezüglich der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung, wurde festgestellt, dass dieser keinen grossen Einfluss auf die Immobilienpreissteigerungen haben werden, obschon man im heutigen Hypothekarzinsumfeld weniger Steuern bezahlen müsste und somit mehr Geld pro Haushalt übrigbleiben würde.

Angesichts der Tatsache, dass die Preise in den letzten zehn Jahren im Laufe der Zeit stetig gestiegen sind, ist es ratsam, weitere Untersuchungen zu betreiben um Ursachen zu erforschen, die sich auf die Immobilienpreise auswirken könnten.

Die begrenzte Verfügbarkeit der Daten kann sich auch auf die Leistung des Modells auswirken. Zusätzlich zur vierteljährlichen Interpolation über alle Variablen wurden mehrere Variablen wie Einkommensersparnis und Haushaltseinkommen geschätzt. Schätzungen können das Verhalten dieser makroökonomischen Variablen nicht vollständig beschreiben.

Darüber hinaus können andere Modelle möglicherweise die Beziehung zwischen diesen Variablen besser wiedergeben, da man sowohl bei den wirtschaftlichen Faktoren als auch bei den Preisen einen positiven Trend sehen kann.

Beim Vergleichen der Ergebnisse dieser Arbeit mit derjenigen der Master Thesis (Delung, 2016) werden Unterschiede festgestellt. In dieser Arbeit sind langfristige Koeffizienten signifikant, jedoch entsprechen die Vorzeichen nicht der Angebots und Nachfrage Theorie.

Ein Bericht der UBS unterstützt die Erkenntnisse dieser Arbeit. Sie rechnet nicht, dass die Immobilienpreise aufgrund des Systemwechsels zu steigenden Preisen führen werden (vgl. Holzhey, 2019). Es wird sich in Zukunft jedoch zeigen, welchen Einfluss die Abschaffung des Eigenmietwerts auf die Immobilienpreise genau haben werden.

### **5.3 AUSBLICK**

Aufgrund der Corona - Pandemie musste die Ausarbeitung des Gesetzesentwurf auf unbestimmte Zeit verschoben werden. Der in Abbildung 2 dargestellte Zeitplan eines Systemwechsels wird ebenfalls Verzögerungen erfahren. Eine Inkraftsetzung kann frühestens 2023, realistischer 2024, in Betracht gezogen werden. Werden die Auswirkungen der jüngsten Wirtschaftskrise anhalten, wird die SNB den SNB-Leitzins weiterhin tief halten, um die Schweizer Wirtschaft günstiges Geld zur Verfügung zu stellen. Die Eigenheimbesitzer würden bei einem tiefen Hypothekenzinssatz mehr profitieren als bei einem höheren, da sie schlussendlich weniger Steuern bezahlen müssten. Somit stehen auch die Chancen für einen Systemwechsel, wie bis anhin gut. Wenn sich weiterhin die fundamentalen Wirtschaftsfaktoren über einen längeren Zeitpunkt ihren Trend fortsetzen, dann wird man auch weiterhin mit steigenden Immobilienpreisen rechnen müssen,

mit oder ohne Eigenmietwert. Im Jahre 2020 rechnet die KOF jedoch mit einer Rezession, welche sich jedoch schnell wieder erholen wird (vgl. KOF, 2020).

## 6. LITERATURVERZEICHNIS

- AgentSelly (2017). *Was beeinflusst die Immobilienpreise?* Online verfügbar unter: <https://www.agentselly.ch/blog/artikel/was-beeinflusst-die-immobilienpreise/>
- Anton, I. & Ammann, A. (2018, 13. April). *Einführung in die Immobilienbewertung*. Vorlesung «Curem», Zürich.
- Banerjee, A., Dolado, J.J., Galbraith, J.W. & Hendry, D.F. (1993). *Cointegration, error correction, and the econometric analysis of non-stationary data*. Oxford University Press.
- Beck, J. & Beck, N. (2012). *Service ist sexy. So machen Sie die Leistungen Ihres Unternehmens noch attraktiver*. Wiesbaden: Gabler Verlag
- Berner Kantonalbank (2020). *Entwicklung Zinssätze*. Online verfügbar unter: <https://www.bekb.ch/-/media/bekb/portal/documents/privatkunden/hypotheken-und-finanzierungen/bekb-hypotheken-zinssaetze-tabelle.pdf?la=de&vs=5&hash=1BC393E3EF-DEE38427E0EC11D38DF79278FFD7BF>
- Betschart, P. (2019, 26. September). Knifflige Folgen einer Abschaffung. Handelszeitung. Online gefunden unter: [https://www.szkb.ch/docs/default-source/medien/szkb-medienpraesenz/handelszeitung-knifflige-folgen-einer-abschaffung.pdf?sfvrsn=ac65dc49\\_4](https://www.szkb.ch/docs/default-source/medien/szkb-medienpraesenz/handelszeitung-knifflige-folgen-einer-abschaffung.pdf?sfvrsn=ac65dc49_4)
- Böckli, P. & Meier, A. (1993). *Abschaffung der Mietwertbesteuerung*. Basel: Böckli & Thomann.
- Bundesamt für Statistik (2015). *Medienmitteilung. 20 Wirtschaftliche und soziale Situation der Bevölkerung*. Online verfügbar unter: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/wirtschaftliche-soziale-situation-bevoelkerung.html>
- Bundeskanzlei (2019). *Chronologie Volksabstimmungen*. Online verfügbar unter: [https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/va/vab\\_2\\_2\\_4\\_1.html](https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/va/vab_2_2_4_1.html)
- Bundeskanzlei (ohne Datum). *Volksabstimmung vom 07.02.1999*. Online verfügbar unter <https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/va/19990207/>
- Credit Suisse (2018). *Das müssen Sie wissen*. Online verfügbar unter: <https://www.credit-suisse.com/ch/de/articles/private-banking/eigenmietwert-das-muessen-sie-wissen-201804.html>
- Credit Suisse (2018). *Ohne Eigenmietwert würde Wohneigentum schlagartig attraktiver*. Online verfügbar unter: <https://www.credit-suisse.com/ch/de/articles/private-banking/ohne-eigenmietwert-wuerde-wohneigentum-schlagartig-attraktiver-201804.html>

- Comparis & ETH Entrepreneurial (2018). *Risk Analysis of the Real Estate Market in Switzerland (Diagnostica as of 2018-Q2)*. Online verfügbar unter: [https://ethz.ch/content/dam/ethz/special-interest/mtec/chair-of-entrepreneurial-risks-dam/documents/Real%20Estate%20Observatory/ETHZ\\_Comparis\\_Real\\_Estate\\_Report\\_Q2\\_2018\\_final.pdf](https://ethz.ch/content/dam/ethz/special-interest/mtec/chair-of-entrepreneurial-risks-dam/documents/Real%20Estate%20Observatory/ETHZ_Comparis_Real_Estate_Report_Q2_2018_final.pdf)
- Die Bundesversammlung-Das Parlament (2013). *Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert*. Online verfügbar unter: <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20133083>
- Die Bundesversammlung-Das Parlament (ohne Datum). *Kommissionen für Wirtschaft und Abgaben WAK*. Online verfügbar unter: <https://www.parlament.ch/de/organe/kommissionen/sachbereichskommissionen/kommissionen-wak>
- Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV (2019). *Das Schweizer Steuerrecht*. Online verfügbar unter: <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/allgemein/steuerinformationen/fachinformationen/schweizerisches-steuersystem/das-schweizerische-steuersystem.html>
- Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV (2015). *Die Besteuerung der Eigenmietwerte*. Online verfügbar unter: [https://www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/allgemein/Dokumentation/Publicationen/dossier\\_steuerinformationen/f/Die%20Besteuerung%20der%20Eigenmietwerte.pdf.download.pdf/f\\_bestuerung\\_eigenmietwerte\\_d.pdf](https://www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/allgemein/Dokumentation/Publicationen/dossier_steuerinformationen/f/Die%20Besteuerung%20der%20Eigenmietwerte.pdf.download.pdf/f_bestuerung_eigenmietwerte_d.pdf).
- Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV (2018). *Die Einkommenssteuer natürlicher Personen*. Online verfügbar unter: [https://www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/allgemein/Dokumentation/Publicationen/dossier\\_steuerinformationen/d/Die%20Einkommenssteuer%20natuerlicher%20Personen%20gesamter%20Text.pdf.download.pdf/d\\_einkommenssteuer\\_np\\_gesamt\\_d.pdf](https://www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/allgemein/Dokumentation/Publicationen/dossier_steuerinformationen/d/Die%20Einkommenssteuer%20natuerlicher%20Personen%20gesamter%20Text.pdf.download.pdf/d_einkommenssteuer_np_gesamt_d.pdf).
- Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV (2018). *Kurzer Überblick über die Einkommenssteuer natürlicher Personen*. Online verfügbar unter: [https://www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/allgemein/Dokumentation/Publicationen/dossier\\_steuerinformationen/d/Kurzer%20Ueberblick%20ueber%20die%20Einkommenssteuer%20nat%3BCrlicher%20Personen.pdf.download.pdf/d\\_kurzer\\_ueberblick\\_np\\_d.pdf](https://www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/allgemein/Dokumentation/Publicationen/dossier_steuerinformationen/d/Kurzer%20Ueberblick%20ueber%20die%20Einkommenssteuer%20nat%3BCrlicher%20Personen.pdf.download.pdf/d_kurzer_ueberblick_np_d.pdf).
- Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV (2018). *Vermögenssteuer natürlicher Personen*. Online verfügbar unter: [https://www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/allgemein/Dokumentation/Publicationen/dossier\\_steuerinformationen/d/Vermoegenssteuer\\_NP.pdf.download.pdf/d\\_vermoegenssteuer\\_2018\\_de.pdf](https://www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/allgemein/Dokumentation/Publicationen/dossier_steuerinformationen/d/Vermoegenssteuer_NP.pdf.download.pdf/d_vermoegenssteuer_2018_de.pdf)
- Engle, R.F. & Granger, C.W. (1987). *Co-integration and Error Correction: Representation, Estimation, and Testing* Published by. The Econometric Society Stable



- Fahrländer, S.S (2007). *Hedonische Immobilienbewertung*. München. Martin Meidenbauer Verlagsbuchhandlung.
- Grob, S. & Bumann, L. (2019, Juni). *Wohneigentümer profitieren von Tiefzinsen vom Systemwechsel*. Die Volkswirtschaft, S. 38-40.
- HEV Schweiz (ohne Datum). *Eigenmietwert*. Online verfügbar unter: <https://www.hev-schweiz.ch/politik/steuerrecht/eigenmietwert/> [11.01.2020].
- Homegate (ohne Datum). *Was bestimmt die Zinsentwicklung?* Online verfügbar unter: <https://www.homegate.ch/hypotheken/was-bestimmt-die-zinsentwicklung>
- Hubl, L. (1973). *Bestimmungsgründe der nominalen Zinsentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland*. Berlin. Duncker & Humblot.
- IAZI (ohne Datum). *Hedonische Bewertung*. Online verfügbar unter: <https://www.iazicifi.ch/produkt/hedonische-bewertung/>
- Internationale Kommission für Steueraufklärung (1999). *Die Besteuerung der Eigenmietwerte*. Online verfügbar unter: [https://www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/allgemein/Dokumentation/Zahlen\\_fakten/berichte/vor\\_2004/Bericht%20der%20Kommission%20Eigenmietwert%20Systemwechsel%20KES%20Maerz%202000.pdf.download.pdf/bericht\\_kommission\\_eigenmietwert\\_d.pdf](https://www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/allgemein/Dokumentation/Zahlen_fakten/berichte/vor_2004/Bericht%20der%20Kommission%20Eigenmietwert%20Systemwechsel%20KES%20Maerz%202000.pdf.download.pdf/bericht_kommission_eigenmietwert_d.pdf).
- Immoverkauf24 (ohne Datum). *Eigenmietwert: Wohneigentum versteuern-alle Infos & Berechnung*. Online verfügbar unter: <https://www.immoverkauf24.ch/immobilienverkauf/immobilienverkauf-a-z/eigenmietwert/>
- Jäggi, C. (2016). *Volkswirtschaftliche Baustelle. Analyse – Szenarien – Lösungen*. Wiesbaden. Springer Gabler.
- Johansen, S. (2015). *Likelihood-Based Inference in Cointegrated Vector Autoregressive Models*. Oxford University Press on Demand.
- Kajuth, F., Knetsch, T. A. und Pinkwart, N. (2013): Assessing house prices in Germany: Evidence from an estimated stock-flow model using regional data, Deutsche Bundesbank. Paper, No. 46/2013, Deutsche Bundesbank, Frankfurt am Main. Online verfügbar unter: <https://www.bundesbank.de/resource/blob/663656/59ce32ec292630021941514ad9847d9a/mL/2013-11-18-dkp-46-data.pdf>
- Kanton Zürich Finanzdirektion Steueramt (2009). Merkblatt des kantonalen Steueramtes über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften. Online verfügbar unter: <https://www.steuern.ch/internet/finanzdirektion/ksta/de/steuerbuch/zuercher-steuerbuch-definition/zstb-30-3.html>.

- Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (2019). *Parlamentarische Initiative 17.400 der Kommission für Wirtschaft und Arbeit des Ständerates (WAK-S) betreffend Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (Vernehmlassung)*. Online verfügbar unter: [https://www.admin.ch/ch/d/gg/pc/documents/3036/Wohneigentum\\_STN.pdf](https://www.admin.ch/ch/d/gg/pc/documents/3036/Wohneigentum_STN.pdf)
- Meier-Mazzucato, G. (2015). *Steuern Schweiz. Grundriss zu den eidgenössischen und kantonalen Steuern mit Beispielen und Darstellungen*. Bern. Stämpfli Verlag.
- Mikhed, V. & Zemcik, P. (2009). *Do house prices reflect fundamentals ? Aggregate and panel data evidence*. Journal of Housing Economics.
- Müller, A. (2012). *Fundamentale Faktoren im Schweizer Immobilienmarkt*. Die Volkswirtschaft. Online verfügbar unter: [https://dievolkswirtschaft.ch/content/uploads/2012/06/15D\\_Mueller.pdf](https://dievolkswirtschaft.ch/content/uploads/2012/06/15D_Mueller.pdf)
- Neue Zürcher Zeitung (2017). *Die Privaten Haushalte in der Schweiz weisen eine rekordhohe Verschuldung auf*. Online verfügbar unter: <https://www.nzz.ch/wirtschaft/die-privaten-haushalte-in-der-schweiz-weisen-eine-rekordhohe-verschuldung-auf-ld.1319983>
- North, Y. (1996). *Wohnen in der Schweiz*. Neuenburg. Bundesamt für Statistik
- Raiffeisen Casa (2019). *Was bedeutet die Abschaffung des Eigenmietwerts für Eigenheimbesitzer?* Online verfügbar unter: <https://www.raiffeisen.ch/casa/de/immobilienfinanzierung/eigenmietwert/abschaffung-eigenmietwert.html>
- Raiffeisen Casa (2019). *Eigenmietwert einfach erklärt*. Online verfügbar unter: <https://www.raiffeisen.ch/casa/de/immobilienfinanzierung/eigenmietwert/erklaerung-eigenmietwert.html>
- Rottke, N. B. & Voigtländer, M. (2012). *Immobilienwirtschaftslehre Ökonomie*. Wiesbaden. Springer Gabler.
- Schneider, L. M., Schwarz, P. & Staubli, D. (2019). *Welche Volkswirtschaftlichen Auswirkungen hat die Abschaffung des Eigenmietwerts?* Die Volkswirtschaft. S. 34-37.
- Schweizer Eidgenossenschaft (1999). *Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft*. Online verfügbar unter: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19995395/index.html>
- Schweizerische Nationalbank (2018). *Finanzierungsrechnung der Schweiz 2018*. Online verfügbar unter: <https://www.snb.ch/de/mmr/reference/finrechnung2018/source/finrechnung2018.de.pdf>
- Stathakis, P (ohne Datum). *100 Jahre Steuern-Geschichtliches zum Eigenmietwert*. Online verfügbar unter: [https://www.hev-schweiz.ch/fileadmin/sektionen/hev-schweiz/PDFs\\_Dateien/diverse\\_Dateien\\_zu\\_News/100\\_Jahre\\_Steuern.pdf](https://www.hev-schweiz.ch/fileadmin/sektionen/hev-schweiz/PDFs_Dateien/diverse_Dateien_zu_News/100_Jahre_Steuern.pdf)

- Statistisches Amt des Kanton Zürichs (2020). *Gemeindeporträt Kanton Zürich*. Online verfügbar unter: [https://statistik.zh.ch/internet/justiz\\_inneres/statistik/de/daten/gemeinde-portraet\\_kanton\\_zuerich.html#a-content](https://statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/daten/gemeinde-portraet_kanton_zuerich.html#a-content)
- Steiner, E. (2010). *Estimating a stock-flow model for the Swiss housing market*. Swiss National Bank Working Papers.
- Ueberhuber, C. W. (2012). *Numerical Computation 1: Methods, Software, and Analysis*. Berlin, Springer Verlag.
- Wieser, H (ohne Datum). *Mikroökonomik. Nachfrage und Erlöse*. Online verfügbar unter: [https://www.wifa.uni-leipzig.de/fileadmin/user\\_upload/itvwl-vwl/MIKRO/Lehre/Micro\\_Bachelor\\_beamer/Marktnachfrage\\_und\\_Erloese.pdf](https://www.wifa.uni-leipzig.de/fileadmin/user_upload/itvwl-vwl/MIKRO/Lehre/Micro_Bachelor_beamer/Marktnachfrage_und_Erloese.pdf)
- Zhou, J. (2010). *Testing for Cointegration between House Prices and Economic Fundamentals*. Real Estate Economics.
- Zürcher Kantonalbank (2019). *Wohneigentumsindex (ZWEX) – Preisentwicklung im Kanton ZH*. Online verfügbar unter: <https://www.zkb.ch/de/pr/pk/finanzieren-eigenheim/alles-rund-um-ihr-eigenheim/immobilien-zuercher-wohneigentumsindex>

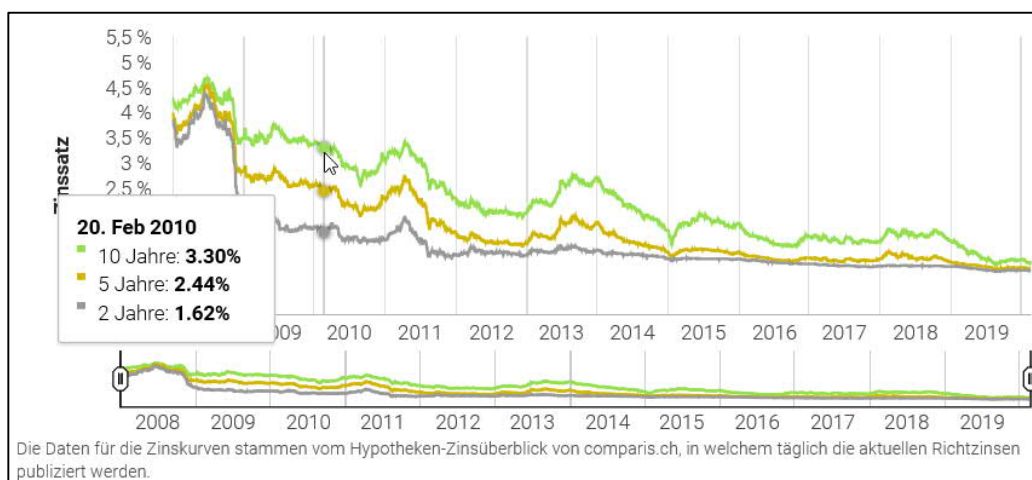
## ANHANG

Anhang 1: Übersicht Hypothekarzins 2008 – 2020.....	62
Anhang 2: Berechnung Finanzierung / Tragbarkeit .....	62
Anhang 3: Berechnung Bundes-, Staats- und Gemeindesteuer ohne Eigenmietwert.....	63
Anhang 4: Berechnung Bundes-, Staats- und Gemeindesteuer mit Eigenmietwert .....	64
Anhang 5: Berechnung Bundes-, Staats- und Gemeindesteuer mit Eigenmietwert .....	65
Anhang 6: Berechnung Finanzierung / Tragbarkeit .....	66
Anhang 7: Berechnung Bundes-, Staats- und Gemeindesteuer ohne Eigenmietwert.....	67
Anhang 8: Berechnung Bundes-, Staats- und Gemeindesteuer mit Eigenmietwert .....	68
Anhang 9: Berechnung Bundes-, Staats- und Gemeindesteuer mit Eigenmietwert .....	69
Anhang 10: Volksabstimmung vom 07.02.1999 .....	70
Anhang 11: Volksabstimmung vom 16.05.2004 .....	71
Anhang 12: Volksabstimmung vom 17.06.2012 .....	72
Anhang 13: Volksabstimmung vom 23.09.2012 .....	73
Anhang 14: Übersicht Volksabstimmung vom 07.12.1999 .....	74
Anhang 15: Übersicht Volksabstimmung vom 16.05.2004 .....	75
Anhang 16: Übersicht Volksabstimmung vom 17.06.2012 .....	76
Anhang 17: Übersicht Volksabstimmung vom 23.09.2012 .....	77
Anhang 18: Übersicht Motion «Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert.....	78
Anhang 19: Übersicht Chanceneruierung bei einer möglichen Volksabstimmung.....	79
Anhang 20: Hedonisches Bewertungsmodell: Funktionsweise .....	80
Anhang 21: Selbstgenutztes Wohneigentum in Europa.....	80
Anhang 22: Kubische Spline Interpolation .....	81
Anhang 23: Steuerbares Einkommen und geschätztes steuerbares Haushaltseinkommen – Bülach und Uster.....	86

Anhang 24: Korrelationen der Langzeitvariablen für den Bezirk Dietikon vor der Daten Transformation zu relativen Änderungen – Bülach und Uster.....	87
Anhang 25: Korrelationen der Langzeitvariablen für den Bezirk Dietikon nach der Daten Transformation zu relativen Änderungen .....	88
Anhang 26: Makroökonomische Faktoren – Bülach und Uster .....	89

## 7. ANHANG

### Anhang 1: Übersicht Hypothekarzins 2008 – 2020<sup>1</sup>



### Anhang 2: Berechnung Finanzierung / Tragbarkeit<sup>2</sup>

Neue Finanzierungsvariante ✎ ↓ Variante speichern

Objekt hinzufügen

Kaufpreis ⓘ  Max. Kaufpreis 1'200'000

Jährliches Einkommen ⓘ ✎ Details erfassen  Min. Einkommen 191'700

Eigenmittel ⓘ ✎ Details erfassen  Min. Eigenmittel 240'000

**Sie können Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen.**

Besprechen Sie mit uns die persönliche Offerte für Sie und die nächsten Schritte für Ihren Eigenheimkauf.

[Termin vereinbaren](#)

Details der Berechnung		Monatliche Kosten	
Belehnung ⓘ	80%	Hypothek ändern	ZKB Starthypothek 2 Jahre 0.695%
Tragbarkeit ⓘ	22%	Zinskosten ⓘ	CHF 556
Hypothek	CHF 960'000	Unterhaltskosten ⓘ	CHF 700
Zu amortisierender Betrag	CHF 159'960	Amortisation ⓘ	CHF 889
		<b>CHF 2'145</b>	

<sup>1</sup> Comparis (ohne Datum). Online verfügbar unter: <https://www.comparis.ch/hypotheken/zinssatz/zinsentwicklung>

<sup>2</sup> Zürcher Kantonalbank (ohne Datum). Online verfügbar unter <https://www.zkb.ch/de/pr/pk/finanzieren-eigenheim/alles-rund-um-ihr-eigenheim/hypothekenrechner.html/sfbfin/hypothekenrechner/variante>

### Anhang 3: Berechnung Bundes-, Staats- und Gemeindesteuer ohne Eigenmietwert

<b>Direkte Bundessteuer</b>		
Provisorische Berechnung 2020		
Grunddaten		
Name	Junge Familie	
Tarif	Verh. und Einzelertarif	
Einkommen		
	CHF	Steuersatz
<b>Steuerbares Einkommen</b>	150'000.00	4.041 %
Steuerberechnung		
		CHF
<b>Total direkte Bundessteuer</b>		6'062.00
<b>Steuerermässigung für Kinder im eigenen Haushalt</b>		502.00
<b>Steuerbetrag</b>		<b>5'560.00</b>

<b>Staats- &amp; Gemeindesteuern</b>			
Provisorische Berechnung 2020			
Grunddaten			
Name	Junge Familie		
Tarif	Verh. und Einzelertarif		
Gemeinde	Uster		
Einfache Staatssteuer			
	CHF	Steuersatz	Einfache Staatssteuer 100 %, CHF
Einkommen			
<b>Satzbestimmendes Einkommen</b>	150'000	6.104 %	
<b>Steuerbares Einkommen</b>	150'000	6.104 %	9'156.00
Vermögen			
<b>Satzbestimmendes Vermögen</b>	240'000	0.179 ‰	
<b>Steuerbares Vermögen</b>	240'000	0.179 ‰	42.00
<b>Total einfache Staatssteuer</b>			<b>9'198.00</b>
Steuerberechnung			
		Steuerfuss	CHF
<b>Staatssteuern (Kanton)</b>		100 %	9'198.00
<b>Gemeindesteuern Uster (Bemerkung)</b>		109 %	10'025.80
<b>Kirchensteuer Pflichtige/r</b>	evangelisch	5.5 %	505.90
<b>Kirchensteuer Ehefrau/Partner/in</b>	evangelisch	5.5 %	505.90
<b>Personalsteuer</b>		pauschal	48.00
<b>Total Staats- und Gemeindesteuern</b>			<b>20'283.60</b>
<b>abzüglich Verrechnungssteuer</b>			-0.00
<b>Restschuld, CHF oder Ihr Guthaben</b>			<b>20'283.60</b>

## Anhang 4: Berechnung Bundes-, Staats- und Gemeindesteuer mit Eigenmietwert

<b>Direkte Bundessteuer</b>		
Provisorische Berechnung 2020		
Grunddaten		
Name	Junge Familie	
Tarif	Verh. und Einzelntarif	
Einkommen		
	<b>CHF</b>	<b>Steuersatz</b>
<b>Steuerbares Einkommen</b>	156'900.00	4.435 %
Steuerberechnung		
		<b>CHF</b>
<b>Total direkte Bundessteuer</b>		6'959.00
<b>Steuerermässigung für Kinder im eigenen Haushalt</b>		502.00
<b>Steuerbetrag</b>		<b>6'457.00</b>

<b>Staats- &amp; Gemeindesteuern</b>			
Provisorische Berechnung 2020			
Grunddaten			
Name	Junge Familie		
Tarif	Verh. und Einzelntarif		
Gemeinde	Uster		
Einfache Staatssteuer			
	<b>CHF</b>	<b>Steuersatz</b>	<b>Einfache Staatssteuer</b>
			<b>100 %, CHF</b>
Einkommen			
<b>Satzbestimmendes Einkommen</b>	156'900	6.231 %	
<b>Steuerbares Einkommen</b>	156'900	6.231 %	9'776.00
Vermögen			
<b>Satzbestimmendes Vermögen</b>	240'000	0.179 ‰	
<b>Steuerbares Vermögen</b>	240'000	0.179 ‰	42.00
<b>Total einfache Staatssteuer</b>			<b>9'818.00</b>
Steuerberechnung			
		<b>Steuerfuss</b>	<b>CHF</b>
<b>Staatssteuern (Kanton)</b>		100 %	9'818.00
<b>Gemeindesteuern Uster (Bemerkung)</b>		109 %	10'701.60
<b>Kirchensteuer Pflichtige/r</b>	evangelisch	5.5 %	540.00
<b>Kirchensteuer Ehefrau/Partner/in</b>	evangelisch	5.5 %	540.00
<b>Personalsteuer</b>		pauschal	48.00
<b>Total Staats- und Gemeindesteuern</b>			<b>21'647.60</b>
<b>abzüglich Verrechnungssteuer</b>			-0.00
<b>Restschuld, CHF oder Ihr Guthaben</b>			<b>21'647.60</b>



## Anhang 5: Berechnung Bundes-, Staats- und Gemeindesteuer mit Eigenmietwert und Hypothekarzinsatz 3.3%

<b>Direkte Bundessteuer</b>		
Provisorische Berechnung 2020		
Grunddaten		
Name	Junge Familie	
Tarif	Verh. und Einzelntarif	
Einkommen		
	CHF	Steuersatz
<b>Steuerbares Einkommen</b>	135'300.00	3.255 %
Steuerberechnung		
		CHF
<b>Total direkte Bundessteuer</b>		4'405.00
<b>Steuerermässigung für Kinder im eigenen Haushalt</b>		502.00
<b>Steuerbetrag</b>		<b>3'903.00</b>

<b>Staats- &amp; Gemeindesteuern</b>			
Provisorische Berechnung 2020			
Grunddaten			
Name	Junge Familie		
Tarif	Verh. und Einzelntarif		
Gemeinde	Uster		
Einfache Staatssteuer			
	CHF	Steuersatz	Einfache Staatssteuer 100 %, CHF
Einkommen			
<b>Satzbestimmendes Einkommen</b>	135'300	5.79 %	
<b>Steuerbares Einkommen</b>	135'300	5.79 %	7'833.00
Vermögen			
<b>Satzbestimmendes Vermögen</b>	240'000	0.179 ‰	
<b>Steuerbares Vermögen</b>	240'000	0.179 ‰	42.00
<b>Total einfache Staatssteuer</b>			<b>7'875.00</b>
Steuerberechnung			
		Steuerfuss	CHF
<b>Staatssteuern (Kanton)</b>		100 %	7'875.00
<b>Gemeindesteuern Uster (Bemerkung)</b>		109 %	8'583.75
<b>Kirchensteuer Pflichtige/r</b>	evangelisch	5.5 %	433.15
<b>Kirchensteuer Ehefrau/Partner/in</b>	evangelisch	5.5 %	433.15
<b>Personalsteuer</b>		pauschal	48.00
<b>Total Staats- und Gemeindesteuern</b>			<b>17'373.05</b>
<b>abzüglich Verrechnungssteuer</b>			-0.00
<b>Restschuld, CHF oder Ihr Guthaben</b>			<b>17'373.05</b>

## Anhang 6: Berechnung Finanzierung / Tragbarkeit

### Neue Finanzierungsvariante ↓ Variante speichern

🏠 Objekt hinzufügen

**Kaufpreis** ⓘ

920'000

Max. Kaufpreis 1'513'900

✓

Sie können Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen.

Besprechen Sie mit uns die persönliche Offerte für Sie und die nächsten Schritte für Ihren Eigenheimkauf.

Termin vereinbaren

**Jährliches Einkommen** ⓘ ✍ Details erfassen

220'000

Min. Einkommen 97'300

**Eigenmittel** ⓘ ✍ Details erfassen

368'000

Min. Eigenmittel 184'000

Details der Berechnung	Monatliche Kosten	<b>CHF 856</b>
Belehnung ⓘ	60%	🏠 Hypothek ändern    ZKB Starthypothek 2 Jahre 0.695%
Tragbarkeit ⓘ	15%	Zinskosten ⓘ    CHF 320
Hypothek	CHF 552'000	Unterhaltskosten ⓘ    CHF 537
Zu amortisierender Betrag	CHF 0	Amortisation ⓘ    CHF 0

Zürcher Kantonalbank (ohne Datum). Online verfügbar unter <https://www.zkb.ch/de/pr/pk/finanzieren-eigenheim/alles-rund-um-ih-eigenheim/hypothekenrechner.html/sfbfin/hypothekenrechner/variante>

## Anhang 7: Berechnung Bundes-, Staats- und Gemeindesteuer ohne Eigenmietwert

Direkte Bundessteuer		
Provisorische Berechnung 2020		
Grunddaten		
Name	Pensioniertes Ehepaar	
Tarif	Verh. und Einzelnerntarif	
Einkommen		
	CHF	Steuersatz
Steuerbares Einkommen	110'000.00	2.303 %
Steuerberechnung		
		CHF
Total direkte Bundessteuer		2'534.00
Steuerermässigung für Kinder im eigenen Haushalt		0.00
Steuerbetrag		2'534.00

Staats- & Gemeindesteuern			
Provisorische Berechnung 2020			
Grunddaten			
Name	Pensioniertes Ehepaar		
Tarif	Verh. und Einzelnerntarif		
Gemeinde	Uster		
Einfache Staatssteuer			
	CHF	Steuersatz	Einfache Staatssteuer 100 %, CHF
Einkommen			
Satzbestimmendes Einkommen	110'000	5.169 %	
Steuerbares Einkommen	110'000	5.169 %	5'685.00
Vermögen			
Satzbestimmendes Vermögen	368'000	0.29 ‰	
Steuerbares Vermögen	368'000	0.29 ‰	106.00
Total einfache Staatssteuer			5'791.00
Steuerberechnung			
		Steuerfuss	CHF
Staatssteuern (Kanton)		100 %	5'791.00
Gemeindesteuern Uster (Bemerkung)		109 %	6'312.20
Kirchensteuer Pflichtige/r	evangelisch	5.5 %	318.50
Kirchensteuer Ehefrau/Partner/in	evangelisch	5.5 %	318.50
Personalsteuer		pauschal	48.00
Total Staats- und Gemeindesteuern			12'788.20
abzüglich Verrechnungssteuer			-0.00
Restschuld, CHF oder Ihr Guthaben			12'788.20

## Anhang 8: Berechnung Bundes-, Staats- und Gemeindesteuer mit Eigenmietwert

<b>Direkte Bundessteuer</b>		
Provisorische Berechnung 2020		
Grunddaten		
Name	Pensioniertes Ehepaar	
Tarif	Verh. und Einzelner	
Einkommen		
	CHF	Steuersatz
<b>Steuerbares Einkommen</b>	135'400.00	<b>3.259 %</b>
Steuerberechnung		
		CHF
<b>Total direkte Bundessteuer</b>		<b>4'414.00</b>
<b>Steuerermässigung für Kinder im eigenen Haushalt</b>		<b>0.00</b>
<b>Steuerbetrag</b>		<b>4'414.00</b>


<b>Staats- &amp; Gemeindesteuern</b>			
Provisorische Berechnung 2020			
Grunddaten			
Name	Pensioniertes Ehepaar		
Tarif	Verh. und Einzelner		
Gemeinde	Uster		
Einfache Staatssteuer			
	CHF	Steuersatz	Einfache Staatssteuer 100 %, CHF
Einkommen			
<b>Satzbestimmendes Einkommen</b>	135'400	5.792 %	
<b>Steuerbares Einkommen</b>	135'400	5.792 %	7'842.00
Vermögen			
<b>Satzbestimmendes Vermögen</b>	368'000	0.29 ‰	
<b>Steuerbares Vermögen</b>	368'000	0.29 ‰	106.00
<b>Total einfache Staatssteuer</b>			<b>7'948.00</b>
Steuerberechnung			
		Steuerfuss	CHF
<b>Staatssteuern (Kanton)</b>		100 %	7'948.00
<b>Gemeindesteuern Uster (Bemerkung)</b>		109 %	8'663.30
<b>Kirchensteuer Pflichtige/r</b>	evangelisch	5.5 %	437.15
<b>Kirchensteuer Ehefrau/Partner/in</b>	evangelisch	5.5 %	437.15
<b>Personalsteuer</b>		pauschal	48.00
<b>Total Staats- und Gemeindesteuern</b>			<b>17'533.60</b>
<b>abzüglich Verrechnungssteuer</b>			<b>-0.00</b>
<b>Restschuld, CHF oder Ihr Guthaben</b>			<b>17'533.60</b>

## Anhang 9: Berechnung Bundes-, Staats- und Gemeindesteuer mit Eigenmietwert und Hypothekarzinsatz 3.3%

Direkte Bundessteuer		
Provisorische Berechnung 2020		
Grunddaten		
Name	Pensioniertes Ehepaar	
Tarif	Verh. und Einzelnerntarif	
Einkommen		
	CHF	Steuersatz
Steuerbares Einkommen	123'000.00	2.761 %
Steuerberechnung		
		CHF
Total direkte Bundessteuer		3'397.00
Steuerermässigung für Kinder im eigenen Haushalt		0.00
Steuerbetrag		3'397.00

Staats- & Gemeindesteuern			
Provisorische Berechnung 2020			
Grunddaten			
Name	Pensioniertes Ehepaar		
Tarif	Verh. und Einzelnerntarif		
Gemeinde	Uster		
Einfache Staatssteuer			
	CHF	Steuersatz	Einfache Staatssteuer 100 %, CHF
Einkommen			
Satzbestimmendes Einkommen	123'000	5.469 %	
Steuerbares Einkommen	123'000	5.469 %	6'726.00
Vermögen			
Satzbestimmendes Vermögen	368'000	0.29 ‰	
Steuerbares Vermögen	368'000	0.29 ‰	106.00
Total einfache Staatssteuer			6'832.00
Steuerberechnung			
		Steuerfuss	CHF
Staatssteuern (Kanton)		100 %	6'832.00
Gemeindesteuern Uster (Bemerkung)		109 %	7'446.90
Kirchensteuer Pflichtige/r	evangelisch	5.5 %	375.75
Kirchensteuer Ehefrau/Partner/in	evangelisch	5.5 %	375.75
Personalsteuer		pauschal	48.00
Total Staats- und Gemeindesteuern			15'078.40
abzüglich Verrechnungssteuer			-0.00
Restschuld, CHF oder Ihr Guthaben			15'078.40

## Anhang 10: Volksabstimmung vom 07.02.1999



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Bundeskanzlei BK

### Volksabstimmung vom 07.02.1999

[Erläuterungen des Bundesrates](#)

**Bundesbeschluss über die Aenderung der Voraussetzungen für die Wahlbarkeit in den Bundesrat**

	Ja	Nein	% Ja	% Nein
Volk	1'287'081	436'511	74.7	25.3
Stände	18 6/2	2		

Stimmbeteiligung 38.01%

Die Vorlage wurde angenommen

[Kantonsresultate](#) / [Detailangaben zu dieser Vorlage](#)

**Bundesbeschluss betreffend die Verfassungsbestimmung über die Transplantationsmedizin**

	Ja	Nein	% Ja	% Nein
Volk	1'501'925	209'263	87.8	12.2
Stände	20 6/2	0		

Stimmbeteiligung 37.98%

Die Vorlage wurde angenommen

[Kantonsresultate](#) / [Detailangaben zu dieser Vorlage](#)

**Eidgenössische Volksinitiative 'Wohneigentum für alle'**

	Ja	Nein	% Ja	% Nein
Volk	721'717	1'025'025	41.3	58.7
Stände	3	17 6/2		

Stimmbeteiligung 38.18%

Die Vorlage wurde abgelehnt

[Kantonsresultate](#) / [Detailangaben zu dieser Vorlage](#)

**Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), Aenderung vom 20. März 1998**

	Ja	Nein	% Ja	% Nein
Volk	952'482	750'130	55.9	44.1

Stimmbeteiligung 37.96%

Die Vorlage wurde angenommen

## Anhang 11: Volksabstimmung vom 16.05.2004

	Schweizerische Eidgenossenschaft	Bundeskanzlei BK		
	Confédération suisse			
	Confederazione Svizzera			
	Confederaziun svizra			

### Volksabstimmung vom 16.05.2004

[Erläuterungen des Bundesrates](#)

Aenderung vom 03.10.2003 des Bundesgesetzes über die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHVG) (11. AHV-Revision)

	Ja	Nein	% Ja	% Nein
Volk	772'773	1'634'572	32.1	67.9

Stimmbeteiligung 50.82%

Die Vorlage wurde abgelehnt  
[Kantonsergebnisse](#) / [Detailangaben zu dieser Vorlage](#)

Bundesbeschluss vom 03.10.2003 über die Finanzierung der AHV/IV durch Anhebung der Mehrwertsteuersätze

	Ja	Nein	% Ja	% Nein
Volk	756'550	1'651'347	31.4	68.6
Stände	0	20 6/2		

Stimmbeteiligung 50.83%

Die Vorlage wurde abgelehnt  
[Kantonsergebnisse](#) / [Detailangaben zu dieser Vorlage](#)


Bundesgesetz vom 20.06.2003 über die Änderung von Erlassen im Bereich der Ehe- und Familienbesteuerung, der Wohneigentumsbesteuerung und der Stempelabgaben

	Ja	Nein	% Ja	% Nein
Volk	821'475	1'585'910	34.1	65.9

Stimmbeteiligung 50.84%

Die Vorlage wurde abgelehnt

## Anhang 12: Volksabstimmung vom 17.06.2012



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Bundeskanzlei BK

### Volksabstimmung vom 17.06.2012

[Erläuterungen des Bundesrates](#)

Volksinitiative vom 23.01.2009 'Eigene vier Wände dank Bausparen'

	Ja	Nein	% Ja	% Nein
Volk	601'449	1'332'839	31.1	68.9
Stände	0	20 6/2		

Stimmeteiligung 38.53%

Die Vorlage wurde abgelehnt  
[Kantonsresultate](#) / [Detailangaben zu dieser Vorlage](#)

Volksinitiative vom 11.08.2009 'Für die Stärkung der Volksrechte in der Aussenpolitik (Staatsverträge vors Volk!)

	Ja	Nein	% Ja	% Nein
Volk	480'173	1'462'659	24.7	75.3
Stände	0	20 6/2		

Stimmeteiligung 38.53%

Die Vorlage wurde abgelehnt  
[Kantonsresultate](#) / [Detailangaben zu dieser Vorlage](#)

Änderung vom 30.09.2011 des Bundesgesetzes über die Krankenversicherung (KVG) (Managed Care)


	Ja	Nein	% Ja	% Nein
Volk	466'993	1'482'536	24.0	76.0

Stimmeteiligung 38.65%

Die Vorlage wurde abgelehnt



## Anhang 13: Volksabstimmung vom 23.09.2012



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Bundeskanzlei BK

### Volksabstimmung vom 23.09.2012

[Erläuterungen des Bundesrates](#)

Bundesbeschluss über die Jugendmusikförderung (Gegenentwurf zur Volksinitiative 'jugend + musik')

	Ja	Nein	% Ja	% Nein
Volk	1'552'045	583'231	72.7	27.3
Stände	20 6/2	0		

Stimmbeteiligung 42.41%

Die Vorlage wurde angenommen

[Kantonsresultate](#) / [Detailangaben zu dieser Vorlage](#)

Volksinitiative vom 23.01.2009 'Sicheres Wohnen im Alter'

	Ja	Nein	% Ja	% Nein
Volk	1'014'016	1'125'495	47.4	52.6
Stände	9 1/2	11 5/2		

Stimmbeteiligung 42.53%

Die Vorlage wurde abgelehnt

[Kantonsresultate](#) / [Detailangaben zu dieser Vorlage](#)

Volksinitiative vom 18.05.2010 'Schutz vor Passivrauchen'

	Ja	Nein	% Ja	% Nein
Volk	741'205	1'437'985	34.0	66.0
Stände	1	19 6/2		

Stimmbeteiligung 42.81%

Die Vorlage wurde abgelehnt

Bundeskanzlei BK (2018), Volksabstimmung vom 23.09.2012. Online verfügbar unter:  
<https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/va/20120923/>

## Anhang 14: Übersicht Volksabstimmung vom 07.12.1999

<b>Grundlagen Volksabstimmungen / Motion Systemwechsel Eigenmietwertbesteuerung</b>	
<b>Volksabstimmungen / Motion</b>	<b>Volksabstimmung vom 07.12.1999 "Wohneigentum für alle"</b>
<b>Inhalt Gesetzesentwurf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fünf Steuererleichterungen für Eigenheimbesitzer</li> <li>- Anpassung der Eigenmietwerte an die Teuerung nur beim Kauf des Wohneigentums zulassen</li> <li>- Für Erwerb von Wohneigentum sollen Spargelder steuerlich abgezogen werden können</li> <li>- Mittel der beruflichen Vorsorge steuerlich begünstigt werden können</li> </ul>
<b>Kritik der Initiative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaum Förderung von Wohneigentum, vor allem nicht das Wohneigentum für Personen mit niedrigerem Einkommen</li> <li>- äusserst gravierende Steuerausfälle zugunsten der wohlhabenden Bevölkerungsschichten</li> <li>- Mieterinnen und Mieter werden krass diskriminiert</li> </ul>
<b>Annahme Steuerausfälle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jährliche Steuerausfälle beim Bund: CHF 400 - 500 Millionen</li> <li>- Jährliche Steuerausfälle bei den Kantonen und Gemeinden CHF 1 bis 1.5 Milliarden</li> </ul>
<b>Haltung Bundesrat ( Initiative annehmen / ablehnen)</b>	Initiative ablehnen
<b>Haltung Nationalrat (Initiative annehmen / Ablehnen)</b>	Initiative mit 109 zu 66 Stimmen bei 10 Enthaltungen abgelehnt
<b>Haltung Ständerat (Initiative annehmen / Ablehnen)</b>	Initiative mit 29 zu 10 Stimmen abgelehnt
<b>Volk Ja(%)</b>	41.3%
<b>Volk Nein (%)</b>	58.7%
<b>Stimmbeteiligung (%)</b>	38.18%
<b>Stände Ja (%)</b>	3
<b>Stände Nein (%)</b>	17 (6/2)
<b>Ständerat Parteien Befürworter</b>	
<b>Ständerat Parteien Gegener</b>	
<b>Verbände Befürworter</b>	
<b>Verbände Gegener</b>	
<b>Verbände Neutral</b>	
<b>Hypothekarzins (Festhypothek 5-Jahre)</b>	3.90%
<b>Ökonom Fredy Hasenmaile (Credit Suisse)</b>	

## Anhang 15: Übersicht Volksabstimmung vom 16.05.2004

<b>Grundlagen Volksabstimmungen / Motion Systemwechsel Eigenmietwertbesteuerung</b>	
<b>Volksabstimmungen / Motion</b>	<b>Volksabstimmung vom 16.05.2004 "Bundesgesetz vom 20.06.2003 über die von Erlassenen im Bereich ..., der Wohneigentumsbesteuerung und ..."</b>
<b>Inhalt Gesetzesentwurf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Steuerliche Vereinfachung und gezielte Entlastungen</li> <li>- Bildung und Erhaltend von Wohneigentum wird gefördert</li> <li>- In den ersten 5 Jahren können Schuldzinsen bis CHF 7'500 / 15'000 abgezogen werden</li> <li>- In den nächsten 5 Jahren jährlich max. 20%</li> <li>- Unterhaltskosten bis max. CHF 4'000 abziehbar</li> <li>- Bausparrücklage bei Personen bis 45 Jahren und bis zu CHF 12'000 / 24'000 steuerlich abziehbar</li> </ul>
<b>Kritik der Initiative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kopplung mit zwei weiteren Steuerpunkten (Steuerpaket)</li> <li>- Massive Mindereinnahmen bei Bund, Kantonen und Gemeinden</li> <li>- Beim Steuerpaket profitieren nur die Reichsten</li> </ul>
<b>Annahme Steuerausfälle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jährliche Steuerausfälle beim Bund: CHF 480 Millionen</li> <li>- Jährliche Steuerausfälle bei den Kantonen und Gemeinden CHF 1 Milliarde</li> </ul>
<b>Haltung Bundesrat ( Initiative annehmen / ablehnen)</b>	Gesetzesrevision annehmen
<b>Haltung Nationalrat (Initiative annehmen / Ablehnen)</b>	Vorlage mit 97 zu 66 Stimmen angenommen
<b>Haltung Ständerat (Initiative annehmen / Ablehnen)</b>	Vorlage mit 30 zu 13 Stimmen angenommen
<b>Volk Ja(%)</b>	34.1%
<b>Volk Nein (%)</b>	65.9%
<b>Stimmbeteiligung (%)</b>	50.84%
<b>Stände Ja (%)</b>	...(keine Angaben da Gesetzesrevision)
<b>Stände Nein (%)</b>	...(keine Angaben da Gesetzesrevision)
<b>Ständerat Parteien Befürworter</b>	
<b>Ständerat Parteien Gegener</b>	
<b>Verbände Befürworter</b>	
<b>Verbände Gegener</b>	
<b>Verbände Neutral</b>	
<b>Hypothekarzins (Festhypothek 5-Jahre)</b>	2.60%
<b>Ökonom Fredy Hasenmaile (Credit Suisse)</b>	

## Anhang 16: Übersicht Volksabstimmung vom 17.06.2012

<b>Grundlagen Volksabstimmungen / Motion Systemwechsel Eigenmietwertbesteuerung</b>	
<b>Volksabstimmungen / Motion</b>	<b>Volksabstimmung vom 17.06.2012 "Eigene vier Wände dank Bausparen"</b>
<b>Inhalt Gesetzesentwurf</b>	- Will den erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum durch Bausparen steuerlich fördern - Personen können während max. 10 Jahren Spareinlagen, Zinsen und Vermögen auf Bausparkonto von den Einkommenssteuern befreit und steuerfreier Bezug bei Erwerb Eigenheim - bis CHF 10'000 / 20'000 jährlich von den Steuern abziehen
<b>Kritik der Initiative</b>	- Bund und Kantone fördern schon heute den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum - Wenigverdienende können keine Bauspareinlagen bilden - Kein Handlungsbedarf seitens Bund erforderlich - Bei Annahme muss mit steigenden Immobilienpreise gerechnet werden - Zweckwidriges Bausparen kann als Schlupfloch genutzt werden
<b>Annahme Steuerausfälle</b>	- Jährliche Steuerausfälle beim Bund: CHF 70 Millionen - Jährliche Steuerausfälle bei den Kantonen und Gemeinden CHF 275 Millionen
<b>Haltung Bundesrat ( Initiative annehmen / ablehnen)</b>	Initiative ablehnen
<b>Haltung Nationalrat (Initiative annehmen / Ablehnen)</b>	Keine Abstimmungsempfehlung beschlossen
<b>Haltung Ständerat (Initiative annehmen / Ablehnen)</b>	Keine Abstimmungsempfehlung beschlossen
<b>Volk Ja(%)</b>	31.1%
<b>Volk Nein (%)</b>	68.9%
<b>Stimmbeteiligung (%)</b>	38.53%
<b>Stände Ja (%)</b>	0
<b>Stände Nein (%)</b>	20 (6/2)
<b>Ständerat Parteien Befürworter</b>	
<b>Ständerat Parteien Gegener</b>	
<b>Verbände Befürworter</b>	
<b>Verbände Gegener</b>	
<b>Verbände Neutral</b>	
<b>Hypothekarzins (Festhypothek 5-Jahre)</b>	1.42%
<b>Ökonom Fredy Hasenmaile (Credit Suisse)</b>	

Bundeskanzlei BK (2018). *Volksabstimmung vom 17.06.2012*. Online verfügbar unter:  
<https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/va/20120617/>

## Anhang 17: Übersicht Volksabstimmung vom 23.09.2012

<b>Grundlagen Volksabstimmungen / Motion Systemwechsel Eigenmietwertbesteuerung</b>	
<b>Volksabstimmungen / Motion</b>	<b>Volksabstimmung vom 23.09.2012 "Sicheres Wohnen im Alter"</b>
<b>Inhalt Gesetzesentwurf</b>	- Initiative will Rentnerinnen und Rentnern die Möglichkeit geben mit einem Wahlrecht auf die Besteuerung des Eigenmietwerts zu verzichten - Nur noch geringere eigenheimbezogene Abzüge möglich - Hypothekarschulden sollen gesenkt werden - Unterhaltskosten bis max. CHF 4'000 abziehbar
<b>Kritik der Initiative</b>	- Führt zu Ungleichbehandlung gegenüber Mieterinnen und Mieter - 12 Prozent der Personen (Rentner) würden profitieren, 88 Prozent nicht
<b>Annahme Steuerausfälle</b>	- Jährliche Steuerausfälle beim Bund: CHF 250 Millionen - Jährliche Steuerausfälle bei den Kantonen und Gemeinden CHF xxx Millionen
<b>Haltung Bundesrat ( Initiative annehmen / ablehnen)</b>	Initiative ablehnen
<b>Haltung Nationalrat (Initiative annehmen / Ablehnen)</b>	Initiative mit 119 zu 77 Stimmen bei 1 Enthaltung abgelehnt
<b>Haltung Ständerat (Initiative annehmen / Ablehnen)</b>	Initiative mit 36 zu 6 Stimmen bei 1 Enthaltung abgelehnt
<b>Volk Ja(%)</b>	47.4%
<b>Volk Nein (%)</b>	52.6%
<b>Stimmbeteiligung (%)</b>	42.53%
<b>Stände Ja (%)</b>	9 (1/2)
<b>Stände Nein (%)</b>	11 (5/2)
<b>Ständerat Parteien Befürworter</b>	
<b>Ständerat Parteien Gegener</b>	
<b>Verbände Befürworter</b>	
<b>Verbände Gegener</b>	
<b>Verbände Neutral</b>	
<b>Hypothekarzins (Festhypothek 5-Jahre)</b>	1.40%
<b>Ökonom Fredy Hasenmaile (Credit Suisse)</b>	

Bundeskanzlei BK (2018). Volksabstimmung vom 23.09.2012. Online verfügbar unter:

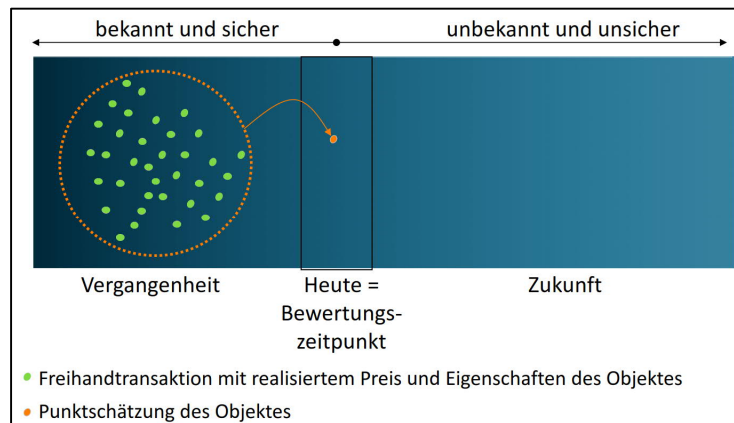
<https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/va/20120923/index.html>

## Anhang 18: Übersicht Motion «Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert

<b>Grundlagen Volksabstimmungen / Motion Systemwechsel Eigenmietwertbesteuerung</b>	
<b>Volksabstimmungen / Motion</b>	<b>Motion "Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert"</b>
<b>Inhalt Gesetzesentwurf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entfall Eigenmietwertbesteuerung</li> <li>- Hypothekarschuldzinsen nicht mehr abziehbar</li> <li>- Einmaliges Wahlrecht</li> <li>- Unterhaltskosten bis max. CHF 4'00 abziehbar</li> <li>- Kosten für Energetische-, Denkmalpflegerische- und Umweltschutzmassnahmen weiterhin abziehbar</li> <li>- Hypothekarschulden soll wirksam gesenkt werden</li> </ul>
<b>Kritik der Initiative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesrat kritisiert, dass trotz Entfall Eigenmietwert, Unterhaltskosten von jährlich CHF 4000, abzugsfähig sind.</li> <li>- Wahlrecht würde zu Mehraufwand führen und Verkomplizierung des Steuerrechts</li> </ul>
<b>Annahme Steuerausfälle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jährliche Steuerausfälle beim Bund: CHF 250 Millionen</li> <li>- Jährliche Steuerausfälle bei den Kantonen CHF xxx Millionen</li> </ul>
<b>Haltung Bundesrat ( Initiative annehmen / ablehnen)</b>	Der Bundesrat ist der Meinung, dass die Motion nicht ausgewogen, in sich konsistent und finanziell verkraftbar ist.
<b>Haltung Nationalrat (Initiative annehmen / Ablehnen)</b>	....
<b>Haltung Ständerat (Initiative annehmen / Ablehnen)</b>	....
<b>Volk Ja(%)</b>	....
<b>Volk Nein (%)</b>	....
<b>Stimmbeteiligung (%)</b>	....
<b>Stände Ja (%)</b>	....
<b>Stände Nein (%)</b>	....
<b>Ständerat Parteien Befürworter</b>	Die Mitte Fraktion (CVP-EVP-BDP). Anzahl Sitze 13 FDP-Liberale Partei. Anzahl Sitze 12 Fraktion der Schweizerischen Volkspartei (SVP). Anzahl Sitze 7
<b>Ständerat Parteien Gegner</b>	Sozialdemokratische Partei (SP). Anzahl Sitze 9 Grüne Fraktion. Anzahl Sitze 5
<b>Verbände Befürworter</b>	Hauseigentümerverband (Initiant) Gewerbeverband
<b>Verbände Gegner</b>	Mieterverband
<b>Verbände Neutral</b>	Schweizerische Bankiervereinigung Economie Suisse
<b>Hypothekarzins (Festhypothek 5-Jahre)</b>	0.90%
<b>Ökonom Fredy Hasenmaile (Credit Suisse)</b>	Chance Systemwechsel 60:40



## Anhang 20: Hedonisches Bewertungsmodell: Funktionsweise<sup>20</sup>



## Anhang 21: Selbstgenutztes Wohneigentum in Europa<sup>21</sup>

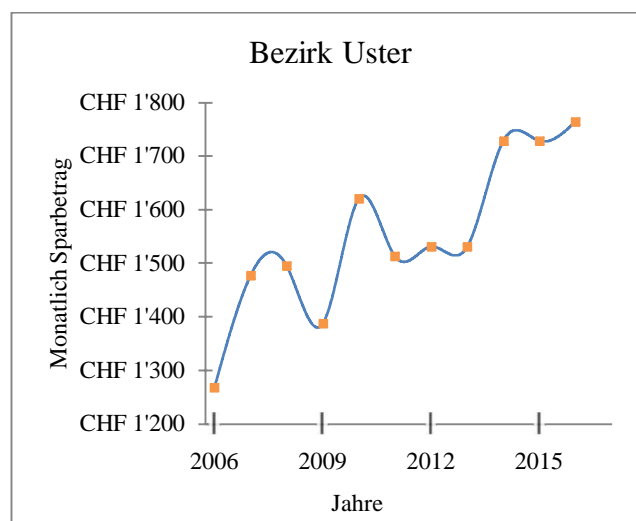
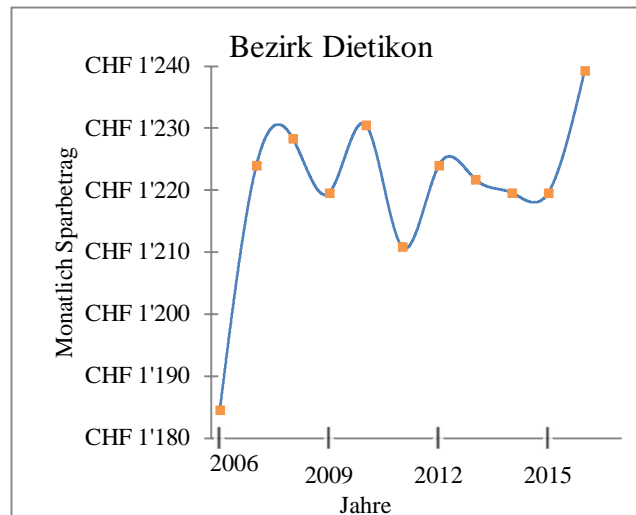
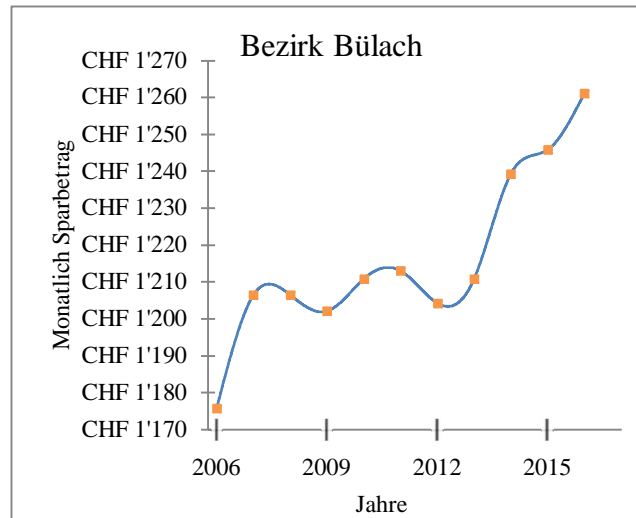


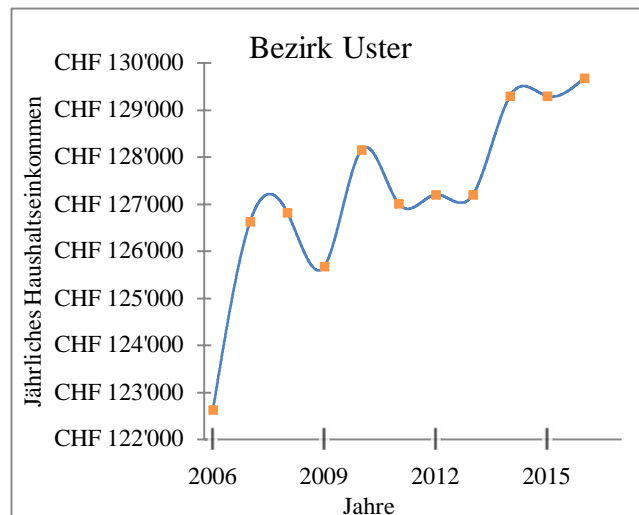
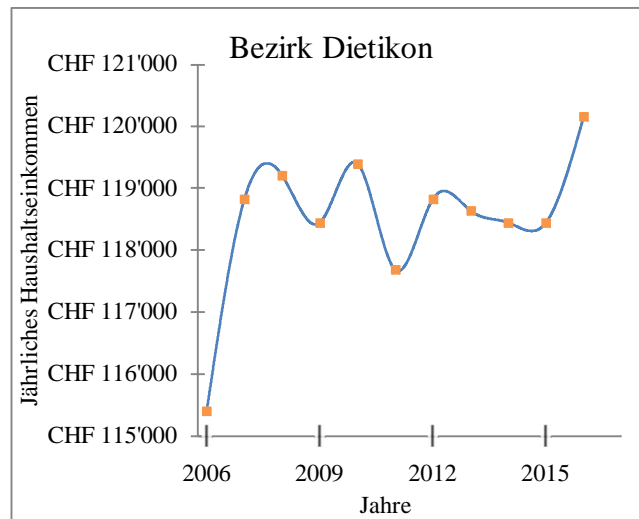
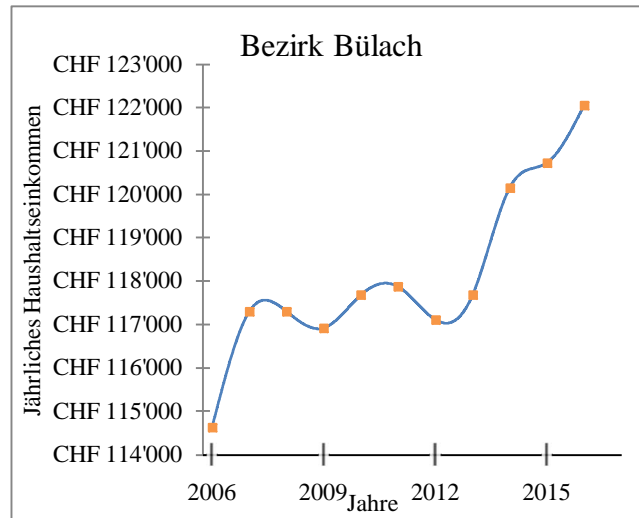
<sup>20</sup> I. Anton & A. Ammann. (2018, 13. April). Einführung in die Immobilienbewertung. Vorlesung «Currem» vom Freitag 13. April 2018, S. 38, Zürich.

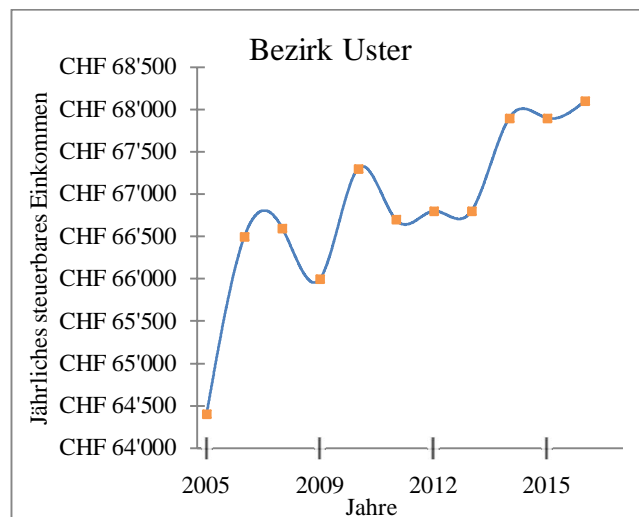
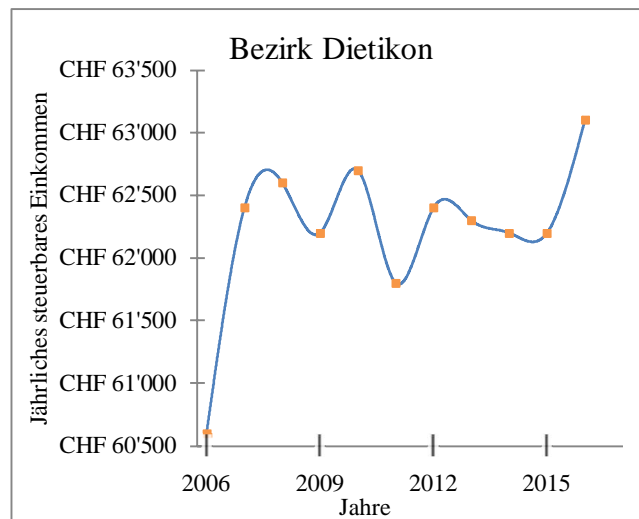
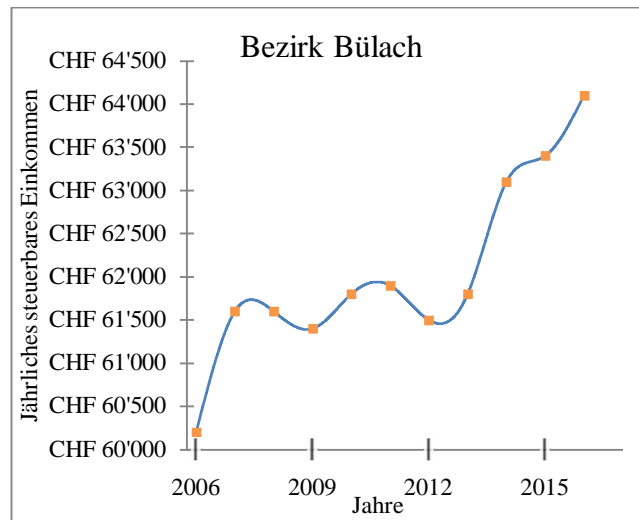
<sup>21</sup> Euroconstruct (2018). zit. in LBS-Markt für Wohnimmobilien (ohne Datum). *Selbstgenutztes Wohneigentum in Europa*. Online verfügbar unter: <https://www.lbs-markt-fuer-wohnmobilien.de/inhalt/be-standszahlen/wohneigentumsquoten-in-deutschland-europa/>

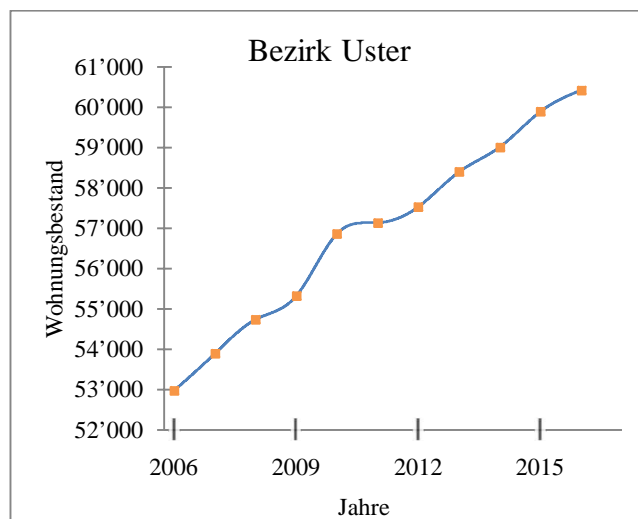
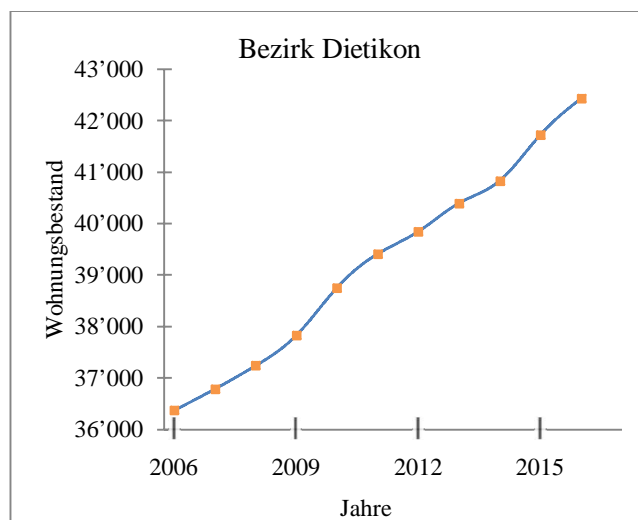
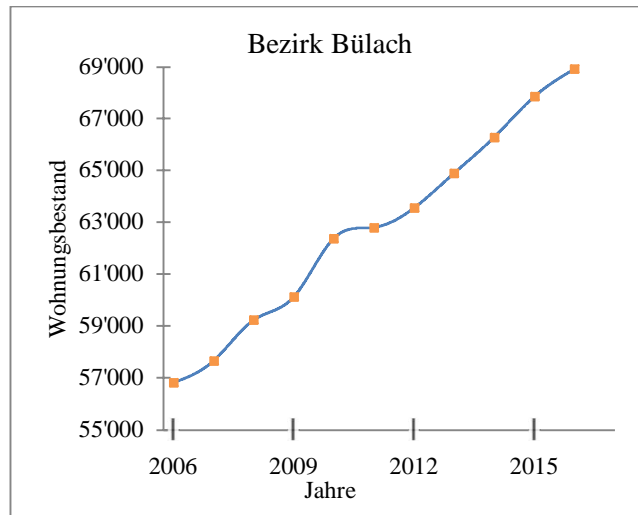


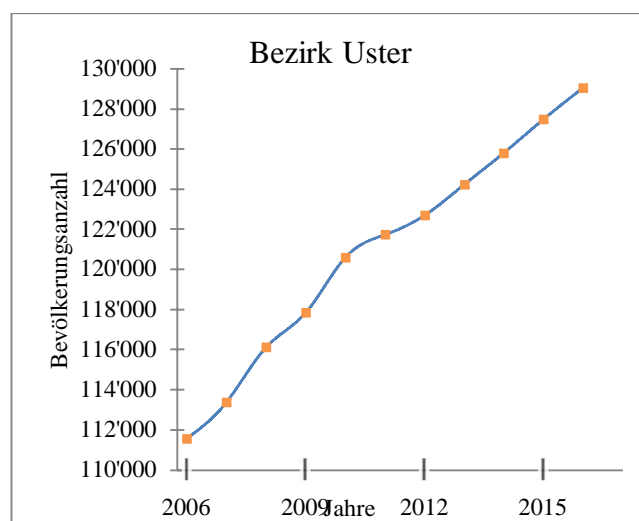
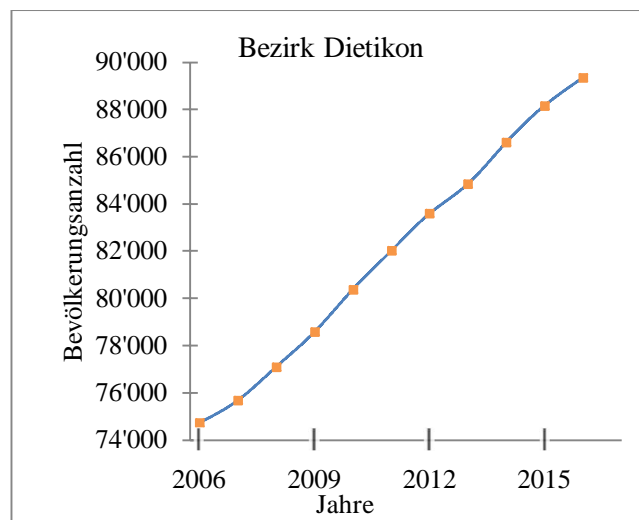
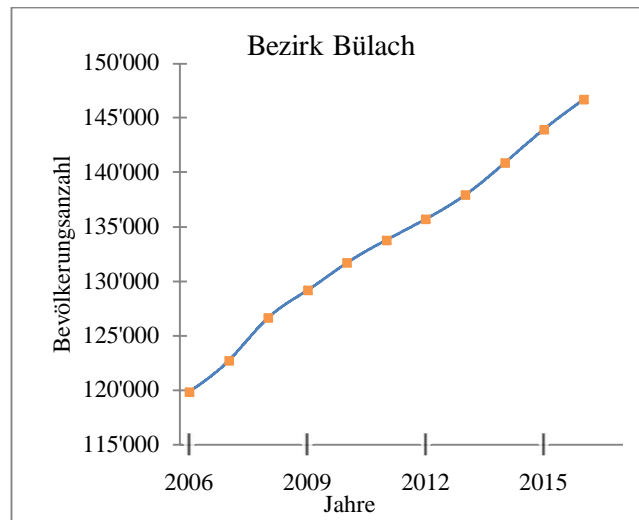
## Anhang 22: Kubische Spline Interpolation



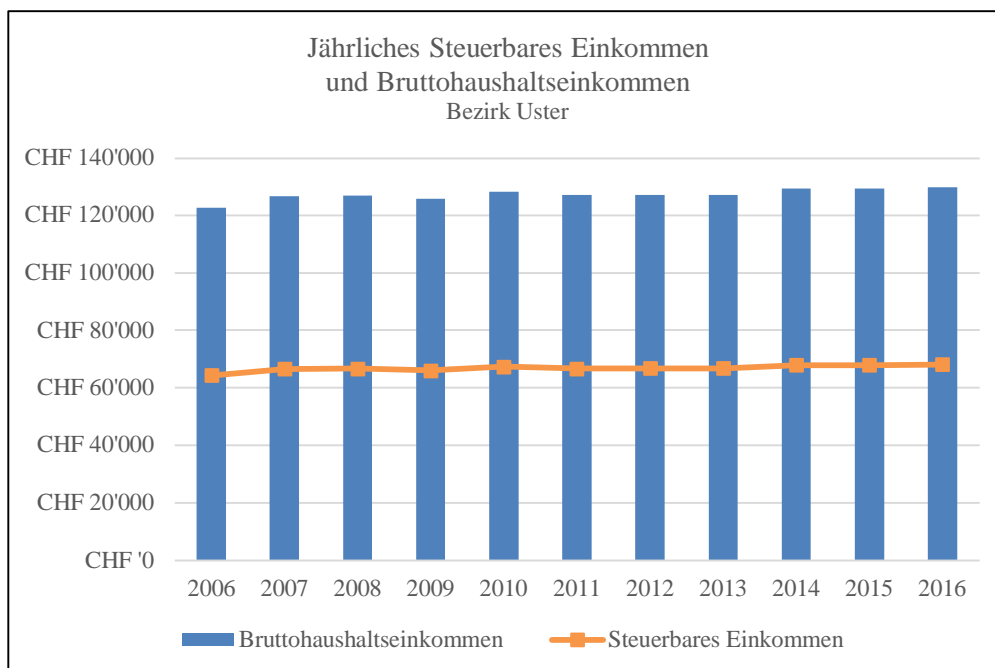
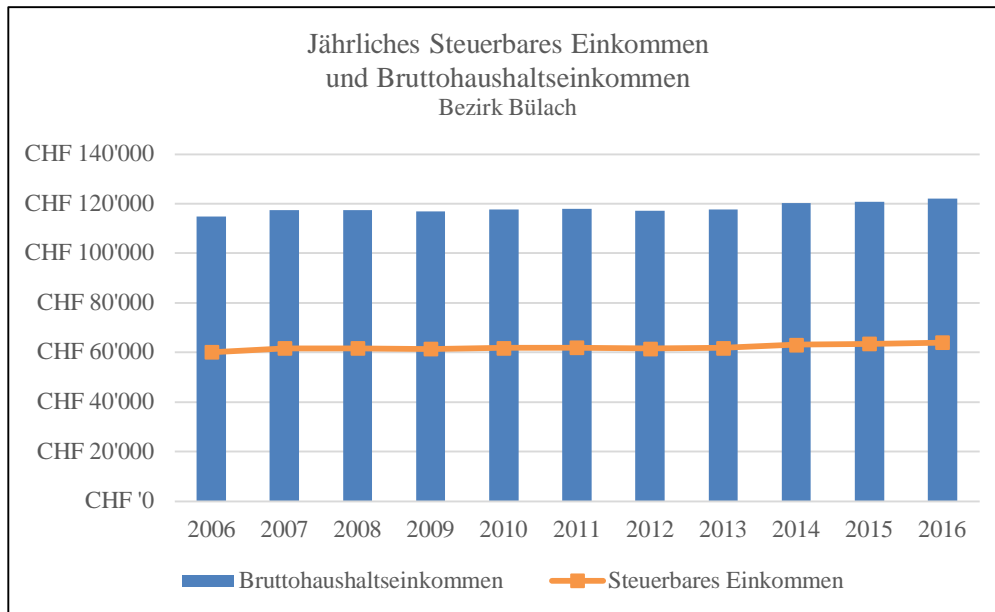








### Anhang 23: Steuerbares Einkommen und geschätztes steuerbares Haushaltseinkommen – Bülach und Uster



**Anhang 24: Korrelationen der Langzeitvariablen für den Bezirk Dietikon vor der Daten Transformation zu relativen Änderungen – Bülach und Uster**

**Bülach**

	<b>Immobilien- preise CHF pro m2</b>	<b>Bevölke- rungsanzahl</b>	<b>Wohnungs- bestand</b>	<b>Sparbetrag</b>	<b>Hypothek- karzinssatz</b>
<b>Immobilien- preise CHF pro m2</b>	1.00	1.00	0.87	0.97	-0.89
<b>Bevölke- rungsanzahl</b>	1.00	1.00	0.87	0.97	-0.89
<b>Wohnungs- bestand</b>	0.87	0.87	1.00	0.80	-0.64
<b>Sparbetrag</b>	0.97	0.97	0.80	1.00	-0.86
<b>Hypothek- karzinssatz</b>	-0.89	-0.89	-0.64	-0.86	1.00

**Uster**

	<b>Immobilien- preise CHF pro m2</b>	<b>Bevölke- rungsanzahl</b>	<b>Wohnungs- bestand</b>	<b>Sparbetrag</b>	<b>Hypothek- karzinssatz</b>
<b>Immobilien- preise CHF pro m2</b>	1.00	1.00	0.86	0.96	-0.90
<b>Bevölke- rungsanzahl</b>	1.00	1.00	0.88	0.96	-0.89
<b>Wohnungs- bestand</b>	0.86	0.88	1.00	0.77	-0.65
<b>Sparbetrag</b>	0.96	0.96	0.77	1.00	-0.91
<b>Hypothek- karzinssatz</b>	-0.90	-0.89	-0.65	-0.91	1.00

**Anhang 25: Korrelationen der Langzeitvariablen für den Bezirk Dietikon nach der Daten Transformation zu relativen Änderungen**

**Bülach**

	<b>Immobilien- preise CHF pro m2</b>	<b>Bevölke- rungsanzahl</b>	<b>Wohnungs- bestand</b>	<b>Sparbetrag</b>	<b>Hypothek- karzinssatz</b>
<b>Immobilien- preise CHF pro m2</b>	1.00	0.43	0.18	-0.06	-0.04
<b>Bevölke- rungsanzahl</b>	0.43	1.00	0.10	0.08	-0.05
<b>Wohnungs- bestand</b>	0.18	0.10	1.00	-0.15	0.01
<b>Sparbetrag</b>	-0.06	0.08	-0.15	1.00	-0.07
<b>Hypothek- karzinssatz</b>	-0.04	-0.05	0.01	-0.07	1.00

**Uster**

	<b>Immobilien- preise CHF pro m2</b>	<b>Bevölke- rungsanzahl</b>	<b>Wohnungs- bestand</b>	<b>Sparbetrag</b>	<b>Hypothek- karzinssatz</b>
<b>Immobilien- preise CHF pro m2</b>	1.00	0.80	0.42	-0.09	0.05
<b>Bevölke- rungsanzahl</b>	0.80	1.00	0.66	-0.08	0.00
<b>Wohnungs- bestand</b>	0.42	0.66	1.00	-0.16	0.03
<b>Sparbetrag</b>	-0.09	-0.08	-0.16	1.00	-0.07
<b>Hypothek- karzinssatz</b>	0.05	0.00	0.03	-0.07	1.00

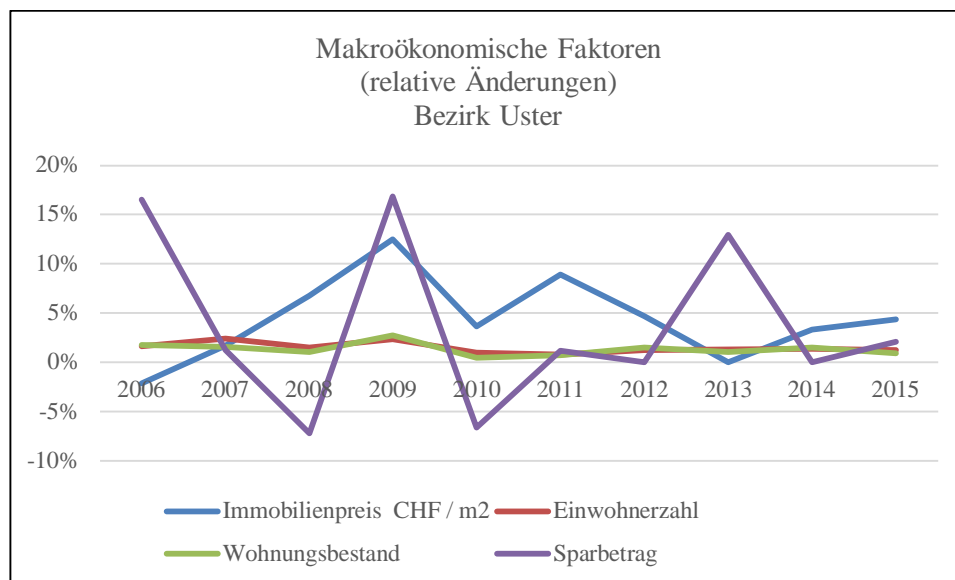
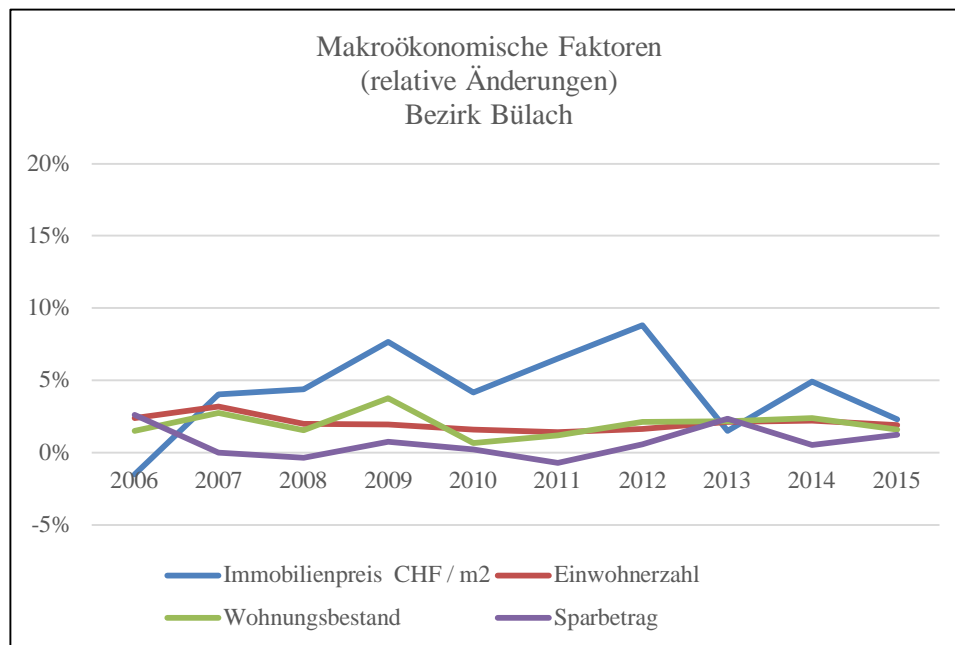
**Dietikon**

	<b>Immobilien- preise CHF pro m2</b>	<b>Bevölke- rungsanzahl</b>	<b>Wohnungs- bestand</b>	<b>Sparbetrag</b>	<b>Hypothek- karzinssatz</b>
<b>Immobilien- preise CHF pro m2</b>	1.00	0.32	-0.56	0.24	-0.10
<b>Bevölke- rungsanzahl</b>	0.32	1.00	-0.16	-0.04	-0.10
<b>Wohnungs- bestand</b>	-0.56	-0.16	1.00	-0.14	0.08



<b>Sparbetrag</b>	0.24	-0.04	-0.14	1.00	0.09
<b>Hypothekenzinssatz</b>	-0.10	-0.10	0.08	0.09	1.00

### Anhang 26: Makroökonomische Faktoren – Bülach und Uster



**Ehrenwörtliche Erklärung**

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema « *Abschaffung des Eigenmietwertes für das selbstbewohnte Wohneigentum in der Schweiz und dessen Einfluss auf die Immobilienpreisentwicklung von Eigenheimen am Beispiel des Raumes Zürich* » selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Zumikon, den 24.04.2020

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final flourish.

[Unterschrift]