# Höhere Steuern für den Mittelstand.

**NEIN** zum Systemwechsel Liegenschaftssteuern

**am 28. September 2025**

— **500 Franken mehr Steuern pro Haushalt**

— **Mietende zahlen drauf**

— **Die Kantone müssen die Steuern erhöhen**

Am 28. September 2025 wird die Stimmbevölkerung über den Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern abstimmen. Dieser Systemwechsel verknüpft die Abschaffung des Eigenmietwerts mit der Option für die Kantone, eine neue Liegenschaftsteuer auf Zweitwohnungen einzuführen. Der Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern begünstigt einseitig die Reichsten mit rund zwei Milliarden Franken. Die Kantone haben bereits angekündigt, dass sie zur Kompensation die Steuern für den Mittelstand erhöhen müssten. Konkret müssen zum Ausgleich die Haushalte jährlich 500 Franken mehr Steuern bezahlen. Der Kanton Tessin schätzt, dass er seine Steuern um 7,5% steigen würden – im Kanton Zürich wären es 3%.

**Aus diesen Gründen sagen wir am 28. September 2025 Nein zum Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern!**

# Inhalt


| | |
|---|---|
| 500 Franken mehr Steuern pro Haushalt | 4 |
| Die Kantone müssen die Steuern erhöhen | 5 |
| Mietende zahlen drauf | 6 |
| Die Reichsten profitieren | 8 |
| Verluste in zweistelliger Milliardenhöhe | 10 |
| Es droht ein Sanierungsstopp in der Schweiz | 11 |
| Bundesrat: «Andere Projekte im Vordergrund» | 12 |
| Ein Anstieg der Immobilienpreise um 13% | 13 |
| Bergkantone und Tourismusgemeinden sind besorgt | 14 |
| «Die Reform schadet Haushalten mit tiefen und mittleren Einkommen» | 15 |
| Ein breites Bündnis lehnt den Systemwechsel ab | 16 |
| Fazit: Die Reichsten profitieren – der Mittelstand bezahlt | 17 |

# 500 Franken mehr Steuern pro Haushalt

Der Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern wird gravierende Konsequenzen für Bund, Kantone, Gemeinden sowie die breite Bevölkerung haben. Aktualisierten Schätzungen zufolge (Stand: Mai 2025) belaufen sich die erwarteten Steuerausfälle für Bund, Kantone und Gemeinden auf ca. 2 Milliarden Franken pro Jahr – bei einem Hypothekenzins von 1,5%.[1] Nicht zu vergessen ist dabei, dass die Schweizerische Nationalbank am 19. Juni 2025 ihren Leitzins auf 0% gesenkt hat. Die Steuerausfälle könnten also noch weit höher als erwartet ausfallen.

| | **Höhe des Hypothekenzinses** | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **1,0%** | **1,5%** | **2,0%** | **2,5%** |
| **Steuerausfälle, die von der Bevölkerung kompensiert werden müssen** (in Millionen Franken) | –2'450 | –1'780 | –1'100 | –460 |

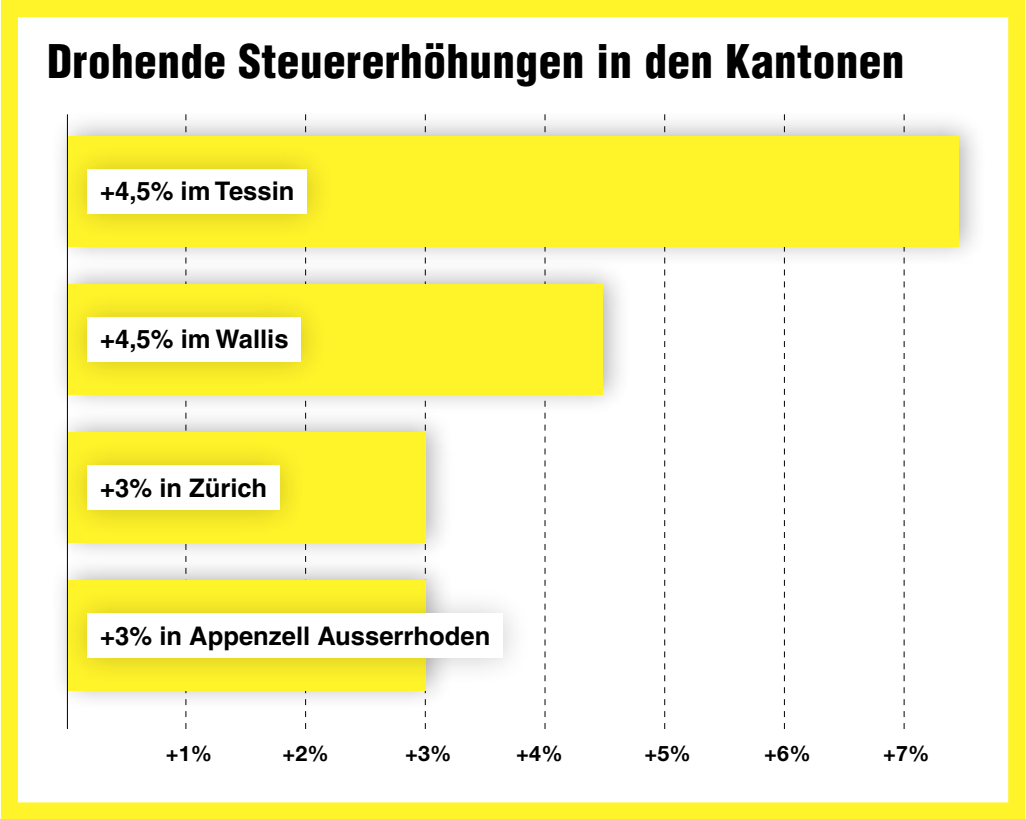
Umgerechnet wird dieser Systemwechsel jährlich mindestens 500 Franken mehr Steuern pro Haushalt verursachen. Steuererhöhungen für alle damit Steuererleichterungen für die Reichsten finanziert werden können – das ist inakzeptabel.

**Fazit: Der Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern wird pro Haushalt mindestens 500 Franken mehr Steuern pro Jahr verursachen.**

1 https://www.estv.admin.ch/estv/fr/accueil/afc/politique-fiscale/themes-politique-fiscale/changement-systeme-imposition-propriete-logement/estimation-afc.html

# Die Kantone müssen die Steuern erhöhen

Die Abschaffung des Eigenmietwerts wird mindestens 2 Milliarden Franken pro Jahr kosten. Werden die Milliarde-Ausfälle kompensiert, müssen die Kantone die Steuern erhöhen. Einige Kantone haben bereits Zahlen dazu publiziert.




Die Folgen des Systemwechsels werden in den Kantonen deutlich spürbar sein. Aus diesem Grund rufen auch sie nun offiziell dazu auf, die Vorlage abzulehnen. Die Konferenz der Kantonsregierungen (KdK) hat im Juni 2025 beschlossen, sich öffentlich gegen den Systemwechsel auszusprechen.[2]

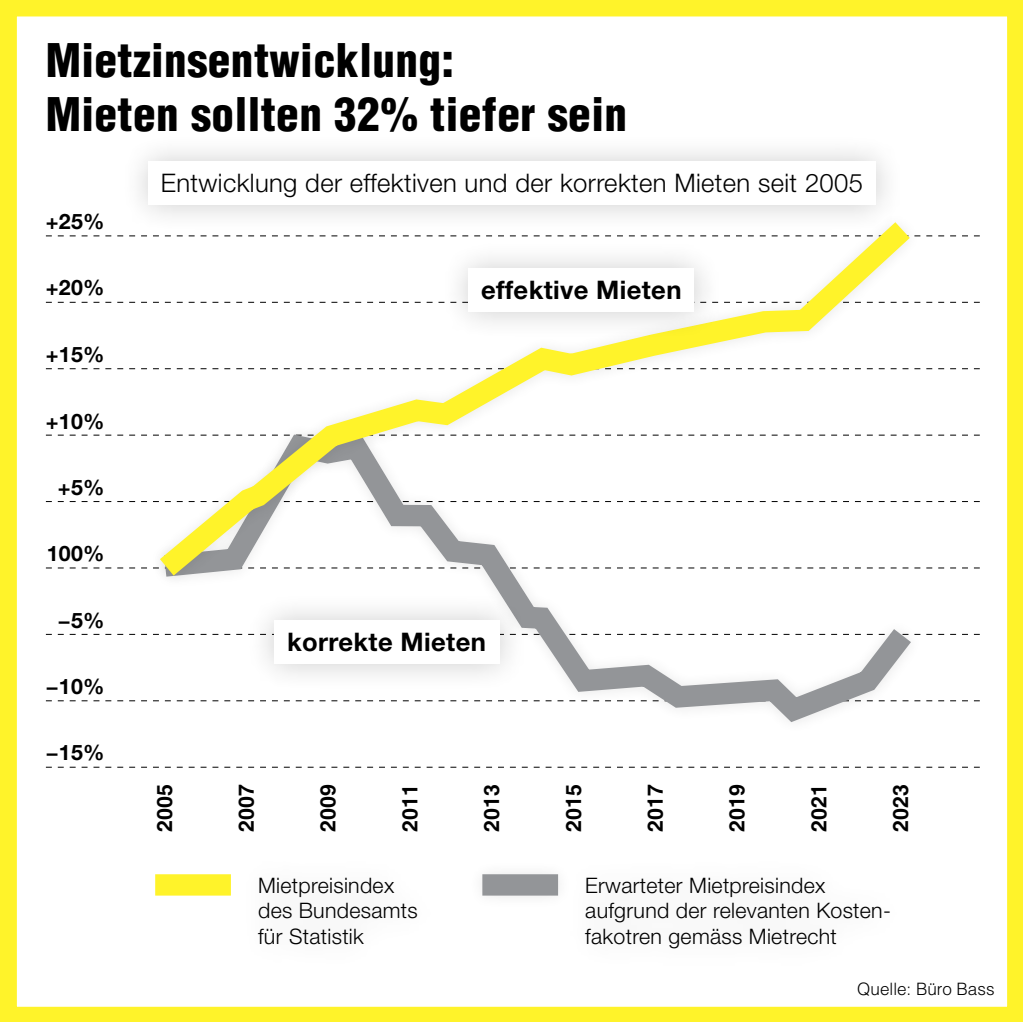
> **«Das Geld wird bei der Finanzierung des Gesundheitswesens und der Bildung fehlen. Deshalb positionieren sich die Kantone klar gegen diesen unnötigen Systemwechsel.»**
>
> **Markus Heer, Finanzdirektor Glarus**

## Fazit: Die Gesamtbevölkerung wird für die Steuererleichterungen der Reichsten zahlen müssen.

2 https://kdk.ch/fr/actualite/communiques-de-presse/details/non-au-changement-de-systeme-dimposition-de-la-propriete-du-logement-arrete-federal-relatif-a-limpot-immobilier-cantonal-sur-les-residences-secondaires

# Mietende zahlen drauf

Innerhalb von 20 Jahren sind die Mieten in der Schweiz um fast 25%[3] gestiegen, wohingegen die Löhne mit dieser Entwicklung nicht Schritt gehalten haben. Jeden Monat zahlen die Mietenden 360 Franken zu viel Miete. Auf ein Jahr hochgerechnet sind das insgesamt ca. 10 Milliarden Franken, die zu viel bezahlt werden.[4] Der Systemwechsel verstärkt diese Ungerechtigkeit zwischen den Mietenden und den reichsten Wohneigentümer:innen.




Laut der Bundesverfassung müssen Mieter:innen und Wohneigentümer:innen bei gleichen Einkommens- und Vermögensverhältnissen die gleiche Steuerlast tragen. Durch die Abschaffung des Eigenmietwerts und die Beibehaltung mehrerer – insbesondere kantonaler – Abzugsmöglichkeiten für Wohneigentümer:innen ist der Systemwechsel lückenhaft und hält die Ungleichbehandlung von Mietenden und Wohneigentümer:innen aufrecht. Denn die Mieten sind nicht von den Steuern abziehbar, während Hauseigentümer:innen mit abbezahlten Hypotheken (diese profitieren besonders) gratis wohnen können. Es könnte nun argumentiert

3 https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/mieten/index.assetdetail.35168481.html

4 https://www.asloca.ch/sites/default/files/2022-12/Studie%20BASS_08-02-2022_Zusammenfassung_FR.pdf

werden, dass Mieter:innen aber bei gleichen Vermögensverhältnissen Kapitalerträge erzielen könnten. Doch diese Einkünfte müssten sie zusätzlich versteuern.

Der Mieter:innenverband betont deshalb zu Recht, dass der geplante Systemwechsel zu einer noch stärkeren Ungleichbehandlung zwischen den 2,3 Millionen Mieterhaushalten und den 1,4 Millionen Haushalten mit privatem Immoblienbesitz führen wird: Die reichsten Wohneigentümer:innen werden Steuererleichterungen erhalten, während die Mieter:innen leer ausgehen werden. Dies ist auch die Meinung der Kantone, die den Systemwechsel ablehnen. In ihrer Stellungnahme schreiben sie: «Damit würden Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern gegenüber Mieterinnen und Mietern steuerlich bevorzugt.»[5]

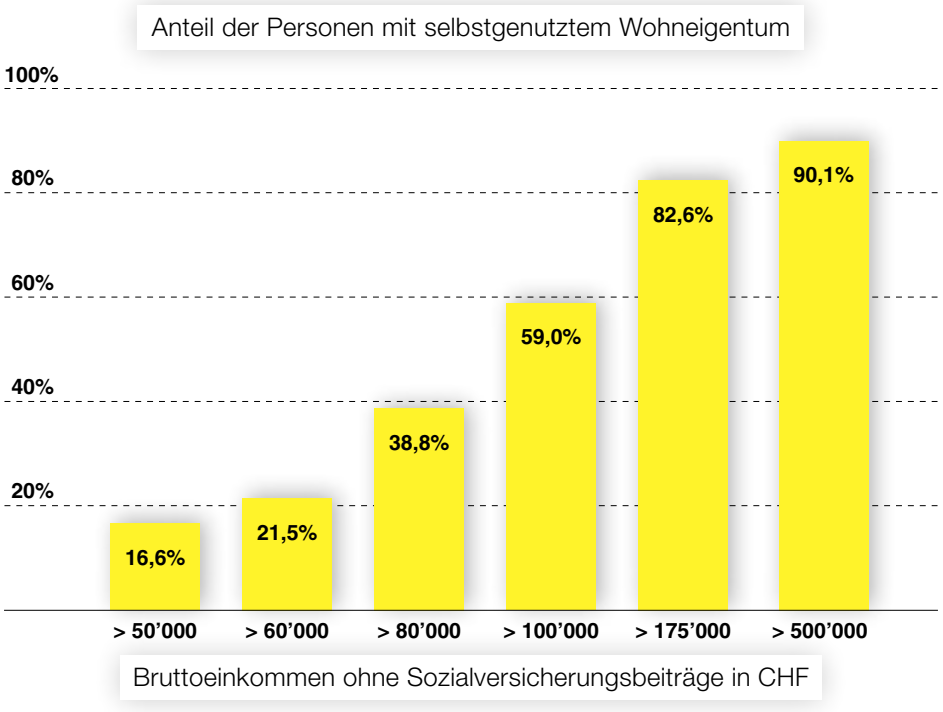
**Fazit: Die Mietenden gehen leer aus. Doch der einseitige Systemwechsel führt dazu, dass alle höhere Steuern von jährlich rund 500 Franken pro Haushalt bezahlen müssen.**

5 https://kdk.ch/aktuell/medienmitteilungen/details/nein-zum-systemwechsel-bei-der-besteuerung-von-wohneigentum-bundesbeschluss-ueber-die-kantonalen-liegenschaftssteuern-auf-zweitliegenschaften

# Die Reichsten profitieren

Vor allem die Reichsten profitieren vom Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern, da sie mehrheitlich in den eigenen vier Wänden wohnen und gleichzeitig weder Renovationsbedarf noch Hypotheken haben. Am meisten profitieren nämlich Personen mit hohen Einkommen, welche in sehr teuren Immobilien wohnen und keine Abzüge mit Hypotheken und Renovationen mehr geltend machen können. Hauptsächlich die bereits sehr Wohlhabenden werden mit massiven Steuergeschenken belohnt, die letztlich von der ganzen Bevölkerung bezahlt werden müssen.

## Reichste profitieren am meisten vom Systemwechsel bei der Liegenschaftssteuer




Quelle: SGB

Von den Personen, die mehr als 175'000 Franken verdienen, leben acht von zehn in ihrer eigenen Wohnung oder ihrem eigenen Haus. In den unteren Einkommensklassen ist dieser Anteil wiederum sehr gering[6]. Bei den Wohneigentümer:innen in den unteren Einkommensklassen handelt es sich vor allem um AHV-Beziehende, die ihre Immobilie während ihres Erwerbslebens gekauft haben.

6 https://www.sgb.ch/themen/wirtschaft/detail/mit-den-hohen-immobilienpreisen-wird-die-abschaffung-des-eigenmietwertes-immer-mehr-zu-einer-steuersenkung-fuer-die-oberschicht

Für einen grossen Teil der Bevölkerung ist der Erwerb von Wohneigentum inzwischen unmöglich geworden. Während sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in den letzten 15 Jahren fast verdoppelt haben,[7] ist das verfügbare Bruttoeinkommen pro Einwohner:in um weniger als 20% gestiegen.

Heute kann sich nur noch eine kleine Minderheit den Kauf eines Eigenheims leisten: Nur 10% der aktuellen Miethaushalte verfügen noch über ausreichende Mittel, um eine eigene Wohnung oder ein eigenes Haus zu kaufen. Vor 20 Jahren erfüllten noch 50% von ihnen die Bonitätskriterien. Die Abschaffung des Eigenmietwerts begünstigt also heute grossmehrheitlich die wohlhabendsten Haushalte, während der Mittelstand mit höheren Steuern belastet wird.

Die heutige Regelung mit dem Eigenmietwert ist nicht perfekt, weil vor allem Rentner:innen damit höhere Steuerlast zu tragen haben, ohne dass sie über hohe Einkommen verfügen. Es ist deshalb zu begrüssen, dass einigen Kantonen bereits Lösungen für Rentner:innen vorsehen. Auf eidgenössischer Ebene hat das Parlament aber die Einführung solcher Massnahmen auf nationaler Ebene regelmässig abgelehnt.

**Fazit: Der Systemwechsel wird in erster Linie den reichsten Immobilienbesitzer:innen zugutekommen.**

7 https://www.iazicifi.ch/fr/indices/

# Verluste in zweistelliger Milliardenhöhe

Die Weltwirtschaftslage ist derzeit starken Stürmen ausgesetzt. Die Wahl von Donald Trump zum Präsidenten der USA sowie sein Programm zur systematischen Destabilisierung der Weltwirtschaft setzen die Schweiz unter Druck. Die Schweizerische Nationalbank hat daraufhin ihren Leitzins mehrfach gesenkt. Seit Juni 2025 liegt der Leitzins nun bei 0%. Die meisten Berichte über den Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern gehen jedoch von einem Zinssatz von 3% aus. Die Steuerausfälle werden also noch weitaus höher ausfallen als angekündigt!

> **Fazit: Allein bei einem Zinssatz von 1,5% werden sich die kumulierten Verluste auf ca. 2 Milliarden Franken pro Jahr belaufen. Das sind mehr als 20 Milliarden Franken in knapp zehn Jahren. Diese Verluste wird der Mittelstand bezahlen müssen.**

# Es droht ein Sanierungsstopp in der Schweiz

Von der Vorlage profitieren jene, die bereits gute oder neue Häuser besitzen und keine hohe Hypothekarlast tragen. All jene, die renovationsbedürftige Häuser haben, verlieren. Sie können ihre Investitionen nicht mehr von den Steuern abziehen.

Für die Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele, müssen die Massnahmen verstärkt statt abgeschafft werden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Bundesrat im Rahmen des Entlastungspaket 27 die Abschaffung des Gebäudeprogramms beantragt. Sollten das Gebäudeprogramm und die steuerlichen Abzüge für energetische Sanierungen wegfallen, sind die gesetzten Ziele nicht erreichbar.

Gerade bei den steuerlich beanreizten Sanierungen der Gebäudehülle geht es auch um die Winterstromproblematik. Ein gut gedämmtes Haus braucht für den Betrieb seiner Wärmepumpe im Winter deutlich weniger Strom als ein schlecht gedämmtes Haus. Die Vorlage verschärft damit die Winterstromproblematik zusätzlich.

> **Fazit: Der Systemwechsel gefährdet den Unterhalt des privates Immobilienbestands in der Schweiz.**

# Bundesrat: «Andere Projekte im Vordergrund»

Der Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern entlastet in erster Linie die Reichsten. Die Kantone lehnen den Systemwechsel ab, da sie sonst Gefahr laufen, als Ausgleich die Steuern für die gesamte Bevölkerung erhöhen zu müssen.

Auch der Bundesrat selbst scheint von der Vorlage, über die an der Urne abgestimmt wird, nicht überzeugt zu sein. In einem Bericht schreibt die Regierung folgendes[8]:

> **«Aus Sicht des Bundesrates stehen heutegrundsätzlich andere Steuerprojekte im Vordergrund.»**
>
> **Bundesrat**

Der zur Abstimmung vorliegende Systemwechsel ist missraten und schlecht durchdacht. Aus diesem Grund empfehlen neben SP und Grüne beispielsweise auch einige grosse FDP-Kantonalsektionen ein NEIN[9].

**Fazit: Der Systemwechsel führt zu Steuererleichterungen für die Reichsten. Als Ausgleich müssen dadurch die Steuern der Bevölkerung erhöht werden. Sogar der Bundesrat sieht keine Priorität in diesem missratenen Projekt.**

8 https://www.fedlex.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/fga/2021/2076/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-fga-2021-2076-de-pdf-a.pdf

9 https://www.bzbasel.ch/schweiz/gespaltene-fdp-die-abschaffung-des-eigenmietwerts-steht-auf-der-kippe-warum-das-vorhaben-scheitern-koennte-ld.2789403

# Ein Anstieg der Immobilienpreise um 13%

Laut einer Studie der UBS wird der Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern einen zusätzlichen negativen Effekt haben: Die Immobilienpreise könnten um weitere 13% steigen.[10]

Das Prinzip ist einfach: Durch den Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern wird es attraktiver, das eigene Vermögen in Immobilien anzulegen, was wiederum zu steigenden Preisen führt. Gerade für junge Familien rückt der Traum vom Eigenheim damit immer weiter in die Ferne.

Darüber hinaus werden die Steuerabzüge für Hypothekenzinsen stark reduziert und nach zehn Jahren sogar abgeschafft. Dies wird den Erwerb von Wohneigentum weiter erschweren, insbesondere für junge Familien und Personen, die ein Eigenheim erwerben möchten. Daraus resultiert, dass der Kauf von Wohneigentum weiter erschwert wird.

Auch der Bundesrat ist der Meinung, dass der geplante Systemwechsel in erster Linie denjenigen zugutekommen, die bereits heute über die notwendigen Mittel verfügen! Die Regierung schreibt in einem Bericht.[11]

> **«Es werden damit teilweise Personen begünstigt, die auch ohne diese Steuervergünstigung ein Eigenheim erwerben würden.»**
>
> **Bundesrat**

**Fazit: Es wird durch den Systemwechsel auf jeden Fall nicht einfacher, Wohneigentum zu erwerben. Im Gegenteil: Die Immobilienpreise könnten um weitere 13% explodieren!**

10 https://www.ubs.com/global/fr/wealthmanagement/insights/2025/real-estate-focus/_jcr_content/root/contentarea/mainpar/toplevelgrid_3395575/col_2/teaser_copy_copy_cop/linklist/actionbut-ton.1238647566.file/PS9jb250ZW50L2RhbS9hc3NldHMvd21hL3VzL3NoYXJlZC9kb2N1bWVudHMvcmVmLTIwMjUtZnIucGRm/ref-2025-fr.pdf

11 https://www.fedlex.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/fga/2021/2076/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-fga-2021-2076-de-pdf-a.pdf

# Bergkantone und Tourismusgemeinden sind besorgt

Die Bergkantone sind besonders besorgt, denn Gemeinden mit hohem Zweitwohnungsanteil sind besonders betroffen. Um die Infrastrukturkosten bezahlen zu können, müssten sie die Steuern für die Bevölkerung stark erhöhen. Das neue System könnte die Ungleichheiten zwischen den Kantonen verschärfen.

Staatsrätin Carmelia Maissen, Präsidentin der Regierungskonferenz der Alpenkantone, kommentiert den Systemwechsel wie folgt[12]:

> **«Das muss kompensiert werden. Wir müssen also entweder die Leistungen kürzen, andere Steuern erhöhen oder die neue Steuer auf Zweitliegenschaften einführen.»**
>
> **Carmelia Maissen, Präsidentin der Regierungskonferenz der Gebirgskantone**

Die Befürworter:innen des Systemwechseln behaupten, dass gerade Tourismusgebiete eine neue Steuer auf Zweitwohnungen einführen sollten. Doch so einfach ist das nicht. Denn «viele Fragen sind noch ungeklärt und es besteht die Gefahr, dass neue Lücken entstehen», führt Carmelia Maissen aus.

Die Umsetzungsschwierigkeiten haben auch die Konferenz der Präsident:innen der Tourismusgemeinden dazu veranlasst, sich gegen den Systemwechsel auszusprechen. Der Grund: Die Steuerausfälle für diese Gemeinden werden kaum allein durch die neue Steuer auf Zweitwohnungen kompensiert werden können.

**Fazit: Der Systemwechsel verstärkt die Ungleichheiten zwischen den Bergkantonen und dem Rest der Schweiz.**

12 https://www.blick.ch/politik/parlament-hat-es-sich-etwas-sehr-einfach-gemacht-warum-die-oberste-berglerin-den-eigenmietwert-verteidigt-id20640317.html

# «Die Reform schadet Haushalten mit tiefen und mittleren Einkommen»

Expert:innen aus der Immobilienbranche warnen: Die Reform wird nur für eine kleine Minderheit der Bevölkerung von Vorteil sein. Zu diesem Schluss kommt Frédéric Doviat vom Schweizer Verband für Immobilienfachpersonen. Seiner Meinung nach würde der Systemwechsel nur denjenigen Wohneigentümer:innen zugutekommen, die ihr Haus ihre gesamte Hypothekenschuld beglichen haben und deren Gebäude entweder neu, oder bereits renoviert und energieeffizient ist.

> **«Selbst wenn Rentner:innen ihre Schulden abbezahlt haben, können sie die Kosten für Instandhaltung und energetische Sanierung ihrer Immobilie nicht mehr abziehen (...); daher werden sie Schwierigkeiten haben, Käufer:innen für ihre Immobilie zu finden.»**
>
> **Frédéric Doviat, Schweizer Verband für Immobilienfachpersonen**

Resultat: «Beim derzeitigen Stand des Textes würde der Systemwechsel in erster Linie Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen treffen», schreibt Emanuel von Graffenried, Direktor und Partner bei der Immobilienverwaltung Bernard Nicod Conseils.

**Fazit: Fachleute zeigen, warum Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen draufzahlen. Das Ende der Abzüge für Hypothek, Unterhalts- und Renovationskosten sowie die drohenden Steuererhöhungen schadet ihrer Kaufkraft.**

# Ein breites Bündnis lehnt den Systemwechsel ab

Die zur Kompensation angekündigten Steuererhöhungen haben dazu geführt, dass zahlreiche Organisationen und Parteien sowie eine grosse Zahl von Politiker:innen aus verschiedensten Parteien den Systemwechsel ablehnen.

**«Diese Vorlage führt zu mehr Schwarzarbeit und wird die Wirtschaft schwächen. Die Vorlage gehört abgelehnt, damit das Parlament eine Lösung vorlegen kann, die für den Mittelstand besser ist.»**

**Pascal Broulis, Ständerat FDP, Waadt**

**«Dieser Systemwechsel führt zu enormen finanziellen Einbussen, insbesondere in den Bergkantonen. Die als Kompensation vorgeschlagene neue ‹Liegenschaftssteuer› auf Zweitwohnungen bedeutet einen zusätzlichen administrativen Aufwand für die Kantone, Gemeindenund Bevölkerung, ohne jegliche Garantie für die Umsetzung.»**

**Beat Rieder, Ständerat Mitte, Wallis**

Dies gilt auch für den Wirtschaftsdachverband Centre Patronal, das sich mehrfach gegen den Systemwechsel in seiner jetzigen Form ausgesprochen hat.

**«Die Reform mit lobenswerten Absichten ist einer wackeligen Lösung geworden mit unerwünschten Nebenwirkungen.»**

**Jean-Blaise Roggen, Leiter Finanz- und Steuerpolitik des Centre Patronal**

**Fazit: Neben SP und Grüne, lehnt auch Politiker:innen von GLP, Mitte FDP und SVP die Vorlage ab.**

# Fazit: Die Reichsten profitieren – der Mittelstand bezahlt

Der Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern kostet ca. 2 Milliarden Franken. Das bedeutet 500 Franken mehr Steuern pro Haushalt, während die reichsten Immobilienbesitzende steuerlich entlastet werden.

— **500 Franken mehr Steuern pro Haushalt:** So wie der Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern geplant ist, profitieren vor allem reiche Immobilienbesitzer:innen. Die Bevölkerung muss hingegen die Steuerausfälle von rund 2 Milliarden Franken bezahlen. Kantonsregierungen rechnen mit grossen Ausfällen. Die Tessiner Kantonsregierung hat bereits angekündigt, dass sie zur Kompensation die Steuern um mehr als 7,5% erhöhen muss. Im Kanton Zürich und in den Zürcher Gemeinden drohen Steuererhöhungen von je rund 2%.

— **Mieter:innen bezahlen drauf:** Obwohl Mieter:innen aufgrund explodierender Mieten bereits stark belastet sind, müssen sie erneut für die Privilegien einiger reicher Immobilienbesitzer:innen bezahlen. Die Kaufkraft der Mieter:innen steht bereits jetzt massiv unter Druck!

— **Verluste nach zehn Jahren in zweistelliger Milliardenhöhe:** Laut dem Bund wird eine Senkung der Zinssätze die Steuerausfälle explodieren lassen. Innerhalb von zehn Jahren könnten sich die Verluste auf bis zu 20 Milliarden Franken belaufen – auf Kosten der Bevölkerung. Deshalb haben die Kantone klar Stellung bezogen und rufen dazu auf, den Systemwechsel abzulehnen.

Am 28. September haben wir die Möglichkeit, dies zu verhindern. Stimmen wir NEIN zum Systemwechsel bei den Liegenschaftssteuern!