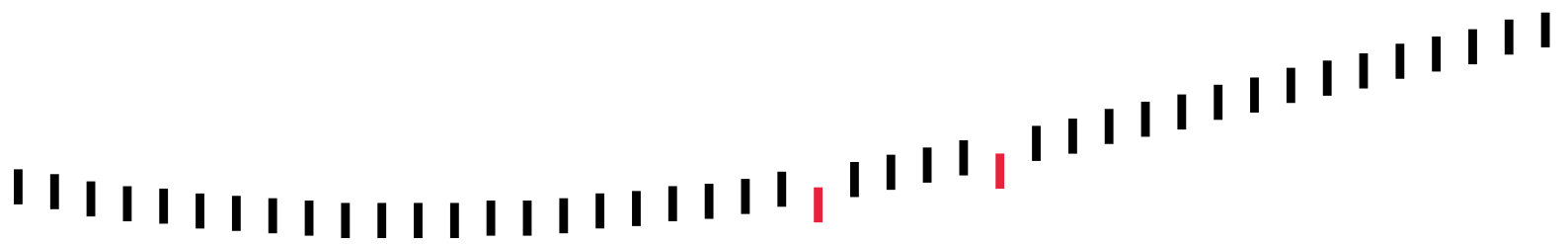
B S S

Volkswirtschaftliche
Beratung

Sechs Aussagen

Abschaffung Eigenmietwert: Gewinner und Verlierer

Basel | 05.09.2025



Impressum

Abschaffung Eigenmietwert: Gewinner und Verlierer
Sechs Aussagen
05.09.2025

Auftraggeber/Auftraggeberin: Sozialdemokratische Partei der Schweiz
Autorinnen/Autoren: Dr. Wolfram Kägi, Fabiana Kappeler, Chiara Graf, Nils Winistörfer

Verantwortlich seitens Auftraggeberin: Colin Vollmer
Projektleitung seitens Auftragnehmerin: Dr. Wolfram Kägi
Projektbearbeitung: Dr. Wolfram Kägi, Fabiana Kappeler, Chiara Graf, Nils Winistörfer

BSS Volkswirtschaftliche Beratung AG
Aeschengraben 9
CH-4051 Basel
T +41 61 262 05 55
contact@bss-basel.ch

www.bss-basel.ch

© 2025 BSS Volkswirtschaftliche Beratung AG

Inhalt

1 Ziel des Dokuments 1
2 Grundlagen und Herangehensweise 1
3 Sechs Aussagen 3
4 Fazit 9
Literaturverzeichnis 10

Abbildungen

Abbildung 1: Entwicklung der Hypothekarzinsen (2008-2025) 2
Abbildung 2: Gewinnende und Verlierende in der Bevölkerung 4
Abbildung 3: Wohntyp der Wohnbevölkerung in Privathaushalten nach Altersgruppe 5
Abbildung 4: Gewinnende und Verlierende unter den Wohneigentümerinnen und -eigentümern 5
Abbildung 5: Gewinnende und Verlierende nach Altersklassen 6
Abbildung 6: Verfügbares Einkommen pro Jahr (Mieterhaushalt und Eigentumshaushalt) 7
Abbildung 7: Veränderung des Nettoeinkommens nach Vermögensperzentil und Alter 8
Abbildung 8: Gewinnende und Verlierende nach Alter und Wohntyp 9

1 Ziel des Dokuments

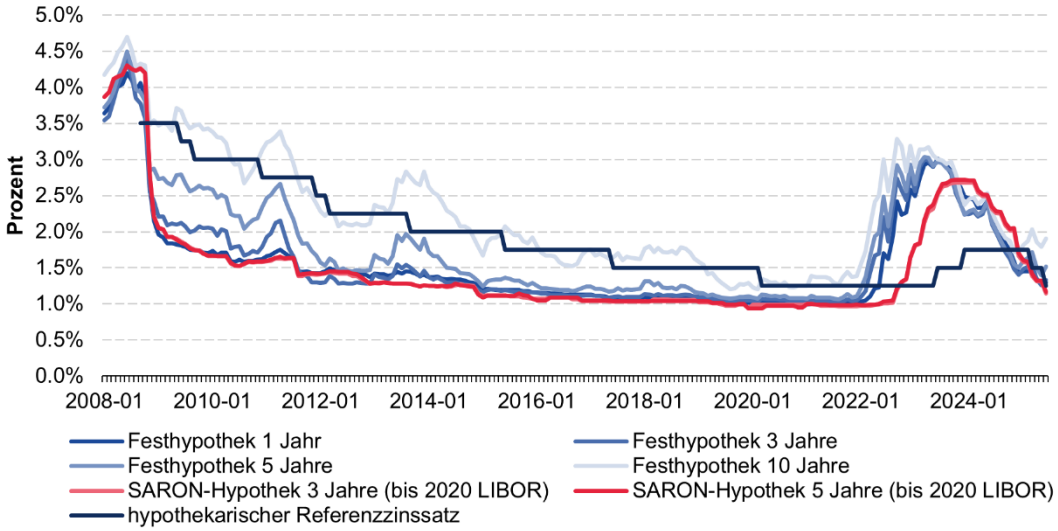
Am 28. September 2025 entscheidet die Schweizer Stimmbevölkerung über die Reform der Wohneigentumsbesteuerung. Kern der Vorlage ist die Abschaffung des Eigenmietwerts auf selbstbewohnten Liegenschaften. Im Gegenzug sollen der Abzug von Unterhaltskosten und der allgemeine Schuldzinsabzug stark eingeschränkt werden. Gleichzeitig wurde vom Parlament eine sogenannte Verknüpfungsklausel beschlossen: Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts soll den Kantonen die Kompetenz eingeräumt werden, eine besondere Objektsteuer auf Zweitliegenschaften zu erheben. Diese Massnahme zielt insbesondere darauf ab, die erwarteten Steuerausfälle in Berg- und Tourismusgemeinden abzufedern.

Aus ökonomischer Sicht spricht aus grundsätzlichen Erwägungen viel für die Beibehaltung der derzeitigen Regelungen. Das wichtigste Argument: Wer in einer Immobilie wohnt, die ihm selbst gehört, der bezieht ein Naturaleinkommen, das grundsätzlich analog anderer Einkommen wie z.B. Dividendenerträge versteuert werden sollte. In der bisherigen Praxis wird damit die Investition in eine selbst bewohnte Immobilie gleichbehandelt wie die Investition in andere Vermögenswerte wie Aktien oder fremdvermietete Immobilien. Das vorliegende Dokument geht jedoch nicht weiter auf die grundsätzlichen ökonomischen Überlegungen ein, sondern macht einige einfache, aber zentrale Aussagen zur Frage: Wer verliert und wer gewinnt, wenn die Abstimmungsvorlage angenommen wird?

2 Grundlagen und Herangehensweise

Wichtige Grundlagen der vorliegenden Überlegungen sind die Analyse der eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) zu den Verteilungswirkungen der Reform (ESTV 2025b) sowie ein uns zur Verfügung gestellter Datensatz der ESTV (ESTV 2025). Entgegen der Analyse der ESTV und anderer Beiträge zum Thema der Abschaffung des Eigenmietwerts liegt unser Fokus jedoch nicht auf der Frage, wie sich Steuereinnahmen des Staates und zu zahlende Steuern der Wohneigentümerinnen und -eigentümer verändern, wenn sich der Hypothekarzinssatz verändert. Vielmehr gehen wir vereinfachend davon aus, dass der Hypothekarzinssatz unter 2% liegt, so wie das in den vergangenen Jahren zumeist der Fall war. Wie sich die Zinsen in den kommenden Jahren und Jahrzehnten entwickeln werden, das kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Ein Blick in die jüngere Vergangenheit zeigt jedoch, auf welchem Niveau sich die Hypothekarzinsen derzeit bewegen. Abbildung 1 zeigt die historische Entwicklung verschiedener Hypothekarzinsen seit 2008.

Abbildung 1: Entwicklung der Hypothekarzinsen (2008-2025)



Anmerkungen und Quellen: eigene Darstellung basierend auf Daten der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Diese veröffentlicht monatlich die publizierten Zinssätze für Neugeschäfte (Mittelwerte). Abrufdatum: 25. August 2025.

Die Jahre 2010 bis 2020 waren insgesamt durch tiefere Zinssätze geprägt, die teilweise sogar knapp unter 1 % lagen. Mit der geldpolitischen Straffung in den Jahren 2022 bis 2024 stiegen die Hypothekarzinsen vorübergehend wieder auf über 3 % an, haben sich seither jedoch auf ein Niveau von rund 1,5 % zurückbewegt.

Wie eingangs bereits geschrieben: Es gibt keine absolut sichere Vorhersage bzgl. der künftigen Zinssätze. Dennoch gehen aktuelle Prognosen davon aus, dass die Hypothekarzinsen in der nahen Zukunft weitgehend stabil bleiben werden. Die UBS erwartet, dass die Zinsen für Festhypotheken in den nächsten Quartalen innerhalb der aktuellen Bandbreite verharren.[1] Auch die PostFinance prognostiziert aufgrund der geldpolitischen Lage eine seitwärts tendierende Zinsentwicklung, mit leicht steigenden langfristigen Zinssätzen, die jedoch nach wie vor unter 2 % liegen dürften.[2]

Wichtig ist zudem: Wer heute eine Festhypothek über 10 Jahre abschliesst, der kann sich einen Zinssatz von 2% oder weniger sichern. Damit profitiert er oder sie über 10 Jahre von den tiefen Zinsen und gehört damit insgesamt in der Tendenz zu den Gewinnenden der angestrebten Reform.

[1] UBS (2025). Hypothekarzinsen: Zinsprognose und Zinsentwicklung, abgerufen am 3. September 2025.
[2] PostFinance (2025). Zinsprognose für Hypotheken, abgerufen am 3. September 2025.

3 Sechs Aussagen

Aussage 1: Mieterinnen und Mieter verlieren, die meisten Wohneigentümerinnen und -eigentümer gewinnen.

Begründung Teil 1 («Mieterinnen und Mieter verlieren»): Bei einem Zinssatz von 2% nimmt der Steuerertrag der öffentlichen Hand insgesamt um 1.1 Mia. Franken ab, bei einem Zinssatz von 1.5% wären es sogar 1.78 Mia. Franken (ESTV 2025a). Es ist heute noch unklar, wie diese Abnahme des Steuerertrags kompensiert werden wird, ob also Steuern angehoben, Ausgaben reduziert oder allenfalls auch die öffentlichen Schulden erhöht werden. Klar ist aber: Die Kosten dieses Einnahmeverlusts des Staates müssen von der ganzen Bevölkerung getragen werden, während nur ein Teil der Bevölkerung (die Wohneigentümerinnen und -eigentümer) von Steuerreduktionen profitiert. Relativ gesehen verlieren damit Mieterinnen und Mieter in jedem Fall, unabhängig davon, wie die öffentliche Hand auf die Reduktion der Steuereinnahmen reagiert.

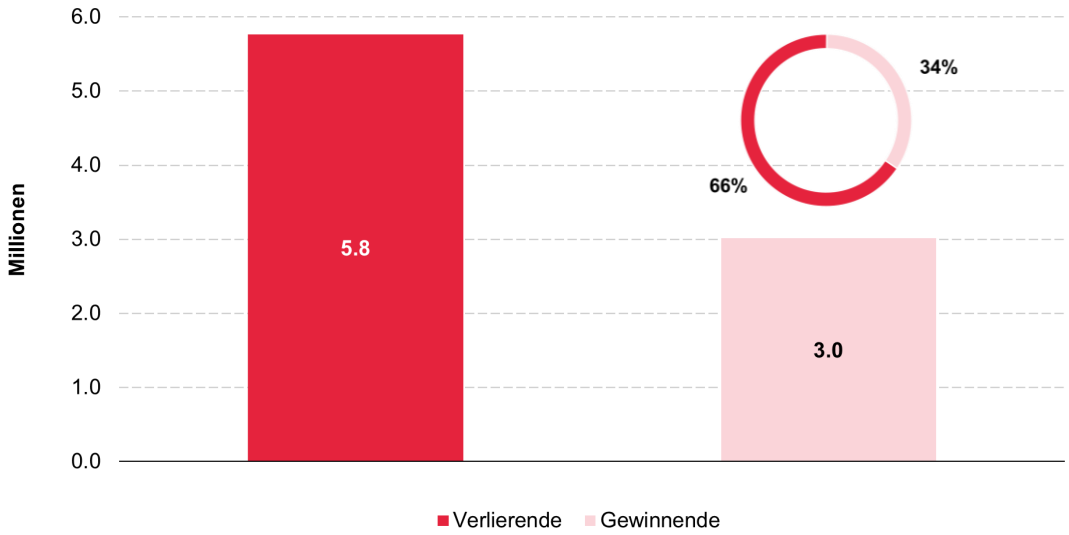
Begründung Teil 2 («die meisten Wohneigentümerinnen und -eigentümer gewinnen»): Gemäss ESTV (2025b) gewinnen bei einem Zinssatz von 2% rund 77% der Wohneigentümerinnen und -eigentümer. Die anderen 23% verlieren. Das ist so, weil ihre Steuerlast zwar durch den Wegfall der Besteuerung des Eigenmietwerts reduziert wird, dies aber durch die wegfallende Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen und Instandhaltungskosten überkompensiert wird.

Aussage 2: Zwei Drittel der Bevölkerung verliert.

Begründung: Gemäss Aussage 1 verlieren Mieterinnen und Mieter, während die meisten Wohneigentümerinnen und -eigentümer gewinnen. Interessant ist nun aber, welcher Anteil der Bevölkerung insgesamt gewinnt oder verliert. Zur Beantwortung dieser Frage teilen wir die ständige Wohnbevölkerung in zwei Gruppen auf. Die eine Gruppe wohnt in einem Eigenheim (rund 45% der Bevölkerung), die andere in einer Mietwohnung (rund 55%). Der Gedanke ist dabei der folgende: Wer in einem Miethaushalt wohnt, befindet sich auf der Verliererseite (auch wenn die Person selbst nicht der Mieter oder die Mieterin ist). Wie oben dargelegt, gewinnen 77% der Wohneigentümerinnen und -eigentümer. Entsprechend profitieren auch 77% der Personen, die in einem selbst genutzten Eigenheim wohnen direkt oder indirekt, ob sie nun selbst Besitzende des Eigenheims sind oder nicht (zu denken ist z.B. an die Kinder der Wohneigentümerinnen und -eigentümer, die indirekt von der Steuerreduktion ihrer Eltern profitieren). 23% Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner von selbst genutzten Eigenheimen befinden sich hingegen auf der Verliererseite, weil die Besitzenden der entsprechenden Eigenheime netto verlieren, wenn die jetzt zur Disposition stehenden Änderungen bei der Besteuerung der Eigenheime umgesetzt werden.

Abbildung 2 zeigt die Ergebnisse der Berechnung: Bei einem Hypothekarzinssatz von 2% befinden sich 66% der Bevölkerung auf der Verliererseite, während 34% profitieren. Zu den Verlierenden gehören rund 4.87 Mio. in Mietwohnungen lebende Personen sowie ca. 0.9 Mio. Personen, die in einem selbstgenutzten Eigenheim wohnen.

Abbildung 2: Gewinnende und Verlierende in der Bevölkerung



Anmerkungen und Quellen: eigene Hochrechnungen basierend auf Daten der HABE 2020/2021, der Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) des BFS (2024) und der ESTV (2025). Es handelt sich dabei um Berechnungen der Anteile Gewinnende und Verlierende aufgrund einer Abschaffung des Eigenmietwertes bei einem Referenzzinsszenario von 2%. Die Hochrechnungen basieren auf dem Mittelwert der Anzahl Personen pro Haushalt (Miethaushalte: 1.92 Personen; Wohneigentumshaushalte: 2.38 Personen). Anhand der ständigen Wohnbevölkerung in Privathaushalten (Stand vom 31. Dezember 2023) kann so eine Annäherung der gegenwärtigen Verteilung der Bevölkerung nach Wohntyp (Miete / Eigentum) vorgenommen werden. Für die Wohneigentümerinnen und -eigentümer wurde die Aufteilung nach Gewinnenden und Verlierenden gemäss den in Abbildung 4 dargestellten Alterskategorien vorgenommen.

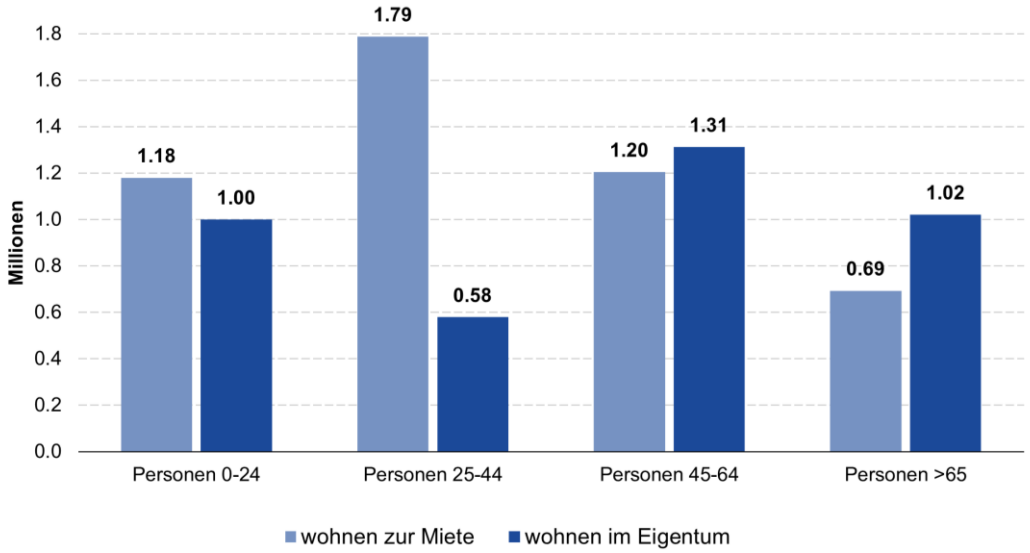
Aussage 3: Vor allem Jüngere verlieren.

Oder anders ausgedrückt: Die Vorlage führt zu einer Umverteilung von jung zu alt.

Begründung: Jüngere Personen wohnen überwiegend zur Miete, Personen über 45 überwiegend in einem Eigenheim. So wohnen z.B. rund ¾ der Personen zwischen 25 und 44 Jahren in Mietwohnungen, während rund 60% der Personen über 65 im Eigenheim leben (siehe Abbildung 3).

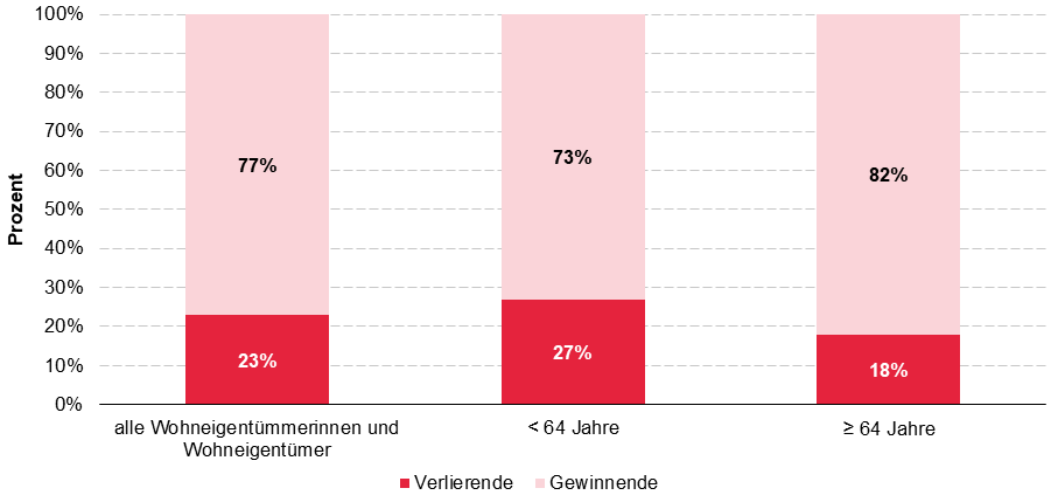
Wie oben bereits dargelegt, befindet sich aber auch ein Teil der Wohneigentümerinnen und -eigentümer auf der Verliererseite. Die Daten der ESTV (2025b) erlauben es zudem, den Nettoeffekt der Abstimmungsvorlage auf Wohneigentümerinnen und -eigentümer differenziert nach Altersgruppen zu untersuchen. Das Ergebnis: Bei den Hauseigentümerinnen und -eigentümern profitieren etwas mehr ältere als jüngere Personen. Dies ist deswegen so, weil ältere Wohneigentümerinnen und -eigentümer weniger stark verschuldet sind als jüngere und für sie daher der Wegfall der Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen weniger relevant ist als für jüngere Wohneigentümerinnen und -eigentümer (siehe Abbildung 4).

Abbildung 3: Wohntyp der Wohnbevölkerung in Privathaushalten nach Altersgruppe



Quellen und Anmerkungen: eigene Hochrechnungen basierend auf Daten der HABE 2020/2021 des BFS (2024) sowie der Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) des BFS (2024). Die Hochrechnungen berücksichtigen den Mittelwert der Haushaltsgrössen (Mieterinnen und Mieter: 1.92 Personen; Wohneigentümerinnen und -eigentümer: 2.38 Personen) sowie die Haushaltszusammensetzung nach Alter. Auf Basis der ständigen Wohnbevölkerung in Privathaushalten per 31. Dezember 2023 ergibt sich so eine Annäherung der aktuellen Verteilung der Bevölkerung nach Wohntyp (Miete/Eigentum).

Abbildung 4: Gewinnende und Verlierende unter den Wohneigentümerinnen und -eigentümern

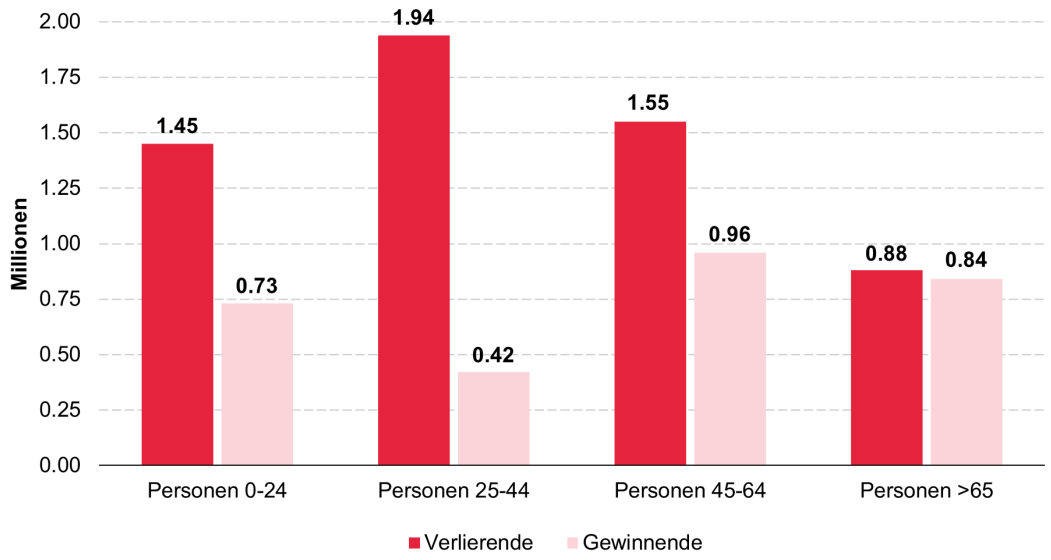


Anmerkungen und Quellen: eigene Darstellung basierend auf Daten der ESTV (2025). Es handelt sich dabei um Berechnungen der Anteile Gewinnende und Verlierende aufgrund der Reform bei einem Referenzzinsszenario von 2%. Gewinnende (Verlierende) sind Wohneigentümerinnen und -eigentümer, welche aufgrund der Reform eine Reduktion (Erhöhung) des steuerbaren Einkommens der direkten Bundessteuer (DBST) aufweisen, und somit gegenüber heute weniger (mehr) DBST bezahlen. Grundlage der Auswertung sind Steuerdaten der Kantone AG, BE und LU für die Steuerperiode 2019.

Anhand der Kombination der vorangehenden Analysen (Abbildung 3 und Abbildung 4) lassen sich nun Anzahl und Anteil der Gewinnenden und Verlierenden in den einzelnen Altersgruppen

über beide Wohntypen (Miete / Eigentum) ermitteln. Abbildung 5 zeigt, dass der Anteil Personen, die durch die Reform verlieren, zwar über alle Altersgruppen grösser ist als jener der Gewinnenden. Bei den Jüngeren ist er aber überproportional grösser: So verlieren bei den 25- bis 44-jährigen über 80%, während das Verhältnis zwischen Gewinnenden und Verlierenden bei den über 65-jährigen beinahe ausgeglichen ist.

Abbildung 5: Gewinnende und Verlierende nach Altersklassen



Anmerkungen und Quellen: eigene Hochrechnungen basierend auf Daten der HABE 2020/2021 des BFS (2024), der Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) des BFS (2024) und der ESTV (2025). Es handelt sich dabei um Berechnungen der Anteile Gewinnende und Verlierende aufgrund einer Abschaffung des Eigenmietwertes bei einem Referenzzinsszenario von 2%. Die Hochrechnungen basieren auf dem Mittelwert der Anzahl Personen pro Haushalt (analog Abbildung 3) und der Haushaltszusammensetzung nach Alter aus der HABE. Anhand der ständigen Wohnbevölkerung in Privathaushalten (Stand vom 31. Dezember 2023) kann so eine Annäherung der gegenwärtigen Verteilung der Bevölkerung nach Wohntyp (Miete / Eigentum) vorgenommen werden. Für die Wohneigentümerinnen und -eigentümer wurde die Aufteilung nach Gewinnenden und Verlierenden gemäss den in Abbildung 4 dargestellten Alterskategorien vorgenommen.

Aussage 4: Künftige Wohneigentümerinnen und -eigentümer gewinnen nichts.

Begründung: Wenn Wohneigentümerinnen und -eigentümer eine Reduktion der Steuerbelastung erfahren, dann wird dies zu einer Erhöhung der Eigenheimpreise führen - die künftige Steuerreduktion wird «kapitalisiert». Dieser zu erwartende Effekt ist in der ökonomischen Literatur vielfach beschrieben, siehe z.B. EFV (2013), Basten et al. (2017), Morger (2017), Figari et al. (2017), Hilber (2017). Der Hauptgrund für die Preiserhöhung: Wenn Wohneigentümerinnen und -eigentümer weniger Steuern bezahlen müssen, dann wird es attraktiver, eine Immobilie zu erwerben. Folglich steigt der Preis. Daraus kann gefolgert werden: Wenn Wohneigentümerinnen und -eigentümer von der Abschaffung des Eigenmietwerts profitieren, dann wird der Preis der Immobilien steigen.

Zavala & Mumenthaler (2025) berechnen die Auswirkungen der Reform explizit für das aktuelle Tiefzinsumfeld (Hypothekarzins: 1.3 Prozent). Ihre Berechnungen zeigen, dass die jetzt zur

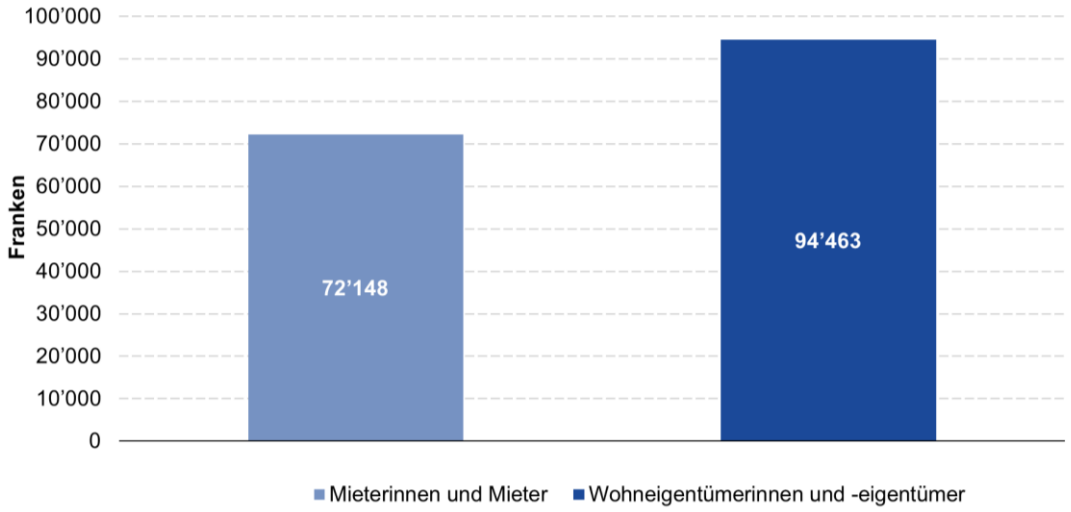
Abstimmung stehende Reform dazu führen könnte, dass die Eigenheimpreise um ca. 13 % steigen. Ältere, sanierungsbedürftige Eigenheime werden gegenüber sanierten Objekten allerdings einen Abschlag hinnehmen müssen, da Unterhaltsabzüge nicht mehr möglich sein werden (Raiffeisen, 2025).

Die Reform entlastet damit zwar heutige Wohneigentümerinnen und -eigentümer, sie verteuert aber künftig den Erwerb von Wohneigentum. Die Steuererleichterung wird im Immobilienpreis kapitalisiert. Künftige Käuferinnen und Käufer zahlen diesen Preisaufschlag und profitieren selbst unter dem Strich nicht mehr von der Entlastung.

Aussage 5: Die Gewinnenden haben ein höheres Einkommen als die Verlierenden.

Begründung: Wir haben aufgezeigt, dass Mietende beim derzeitigen Zinsniveau mit der Reform insgesamt verlieren, während die Mehrheit der Wohneigentümerinnen und -eigentümer gewinnt. Die Haushaltsbudgeterhebung (HABE) des BFS erlaubt eine Differenzierung zwischen Miethaushalten und Haushalten, die im Wohneigentum wohnen. Das Ergebnis: Miethaushalten steht im Durchschnitt weniger Einkommen zur Verfügung als Haushalten, die im Eigenheim wohnen[3] (siehe Abbildung 6).

Abbildung 6: Verfügbares Einkommen pro Jahr (Mieterhaushalt und Eigentumshaushalt)



Anmerkungen und Quellen: eigene Hochrechnungen basierend auf Daten der HABE 2020/2021 des BFS (2024). Angaben in Franken und pro Haushalt und Jahr.

Anzumerken ist, dass es, wie bereits dargelegt, auf der Seite der Wohneigentümerinnen und -eigentümer auch Verlierende gibt. In der Tat ist es so, dass gemäss ESTV (2025b) bei den Wohneigentümerinnen und -eigentümern in der Tendenz diejenigen mit den höchsten Einkommen

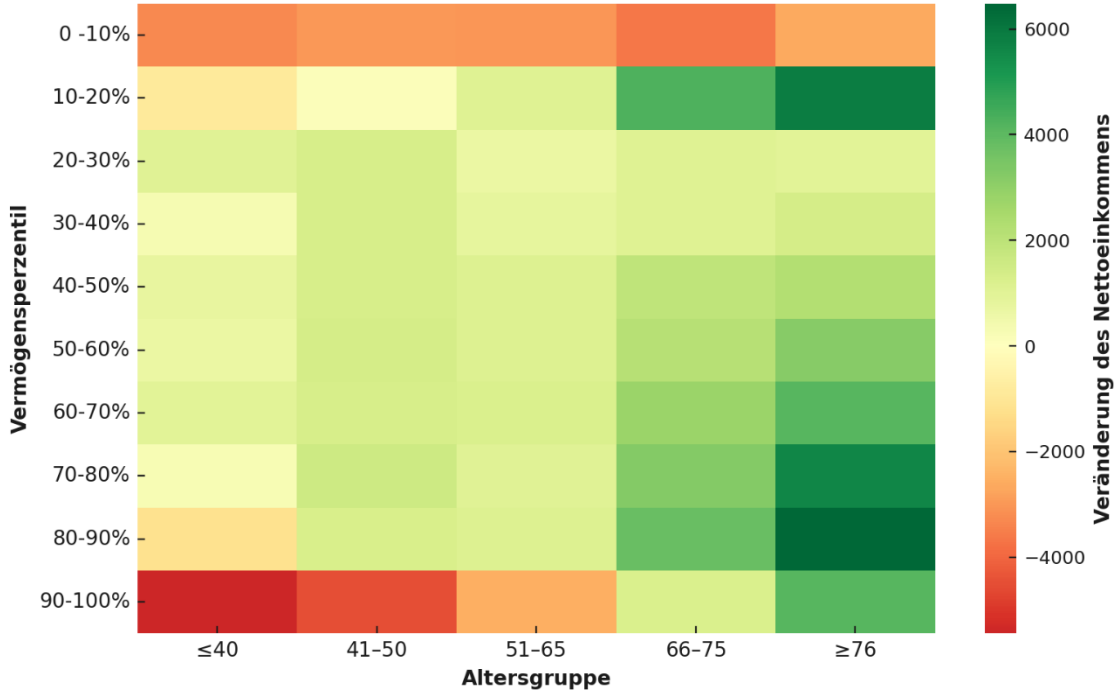
[3] Unter dem *verfügbaren Einkommen* wird das Bruttoeinkommen abzüglich der obligatorischen Transferausgaben verstanden. Dazu zählen insbesondere Sozialversicherungsbeiträge, Steuern und Krankenkassenprämien für die Grundversicherung sowie monetäre Transferausgaben an andere Haushalte. Das verfügbare Einkommen entspricht somit dem Betrag, der einem Haushalt nach Abzug dieser fixen Ausgaben tatsächlich zur Verfügung steht.

nicht von der geplanten Reform profitieren, sondern sich auf der Verliererseite befinden werden. Es bleibt aber dabei, dass die Mietenden, die insgesamt von der Vorlage nicht profitieren, sondern verlieren, im Durchschnitt weniger Einkommen zur Verfügung haben als die Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer.

Aussage 6: Bei den Wohneigentümerinnen und -eigentümern gewinnen insbesondere vermögende ältere Personen.

Begründung: Abbildung 7 zeigt in Form einer Farbskala (Heatmap) die geschätzte Veränderung des Nettoeinkommens von Eigentümerhaushalten nach Altersgruppen und Vermögensperzentilen im Zinsszenario von 2 %.

Abbildung 7: Veränderung des Nettoeinkommens nach Vermögensperzentil und Alter



Anmerkungen und Quellen: eigene Darstellung basierend auf Daten der ESTV (2025). Die Grundlagen liefern Steuerdaten zur direkten Bundessteuer (DBST) der Kantone AG, BE und LU für die Steuerperiode 2019. Die Heatmap zeigt die geschätzte Veränderung des Nettoeinkommens aufgrund einer Anpassung der Steuerbelastung der DBST (ohne Berücksichtigung von Kantons- oder Gemeindesteuern) im Zinsszenario 2%. Die Einteilung erfolgte in zehn gleich grosse Vermögensdezile über alle Altersgruppen hinweg, wodurch die Gruppengrössen innerhalb einer Altersklasse variieren können. Angegeben sind Durchschnittswerte. Bei der Interpretation ist zu beachten: Die Haushaltsstruktur (z. B. Haushaltsgrösse) wurde nicht berücksichtigt. Der in der Reform vorgesehene Ersterwerberabzug wurde stochastisch simuliert, da keine Angaben zu erstmaligen Immobilienerwerben vorliegen. Verhaltensanpassungen infolge der Reform sind nicht abgebildet, insbesondere in höheren Vermögensdezilen wären solche Anpassungen wahrscheinlich. Makroökonomische Rückwirkungen, etwa auf Immobilienpreise älterer und renovationsbedürftiger Objekte, bleiben ebenfalls unberücksichtigt.

Die Visualisierung der Veränderung des Nettoeinkommens von Eigentümerhaushalten nach Vermögensperzentilen und Altersklassen zeigt, dass Haushalte in den mittleren bis oberen Dezilen im Durchschnitt stärker profitieren, während insbesondere das unterste sowie das oberste Dezil Einbussen hinnehmen. Die Ergebnisse unterstreichen die enge Verknüpfung zwischen Alter und

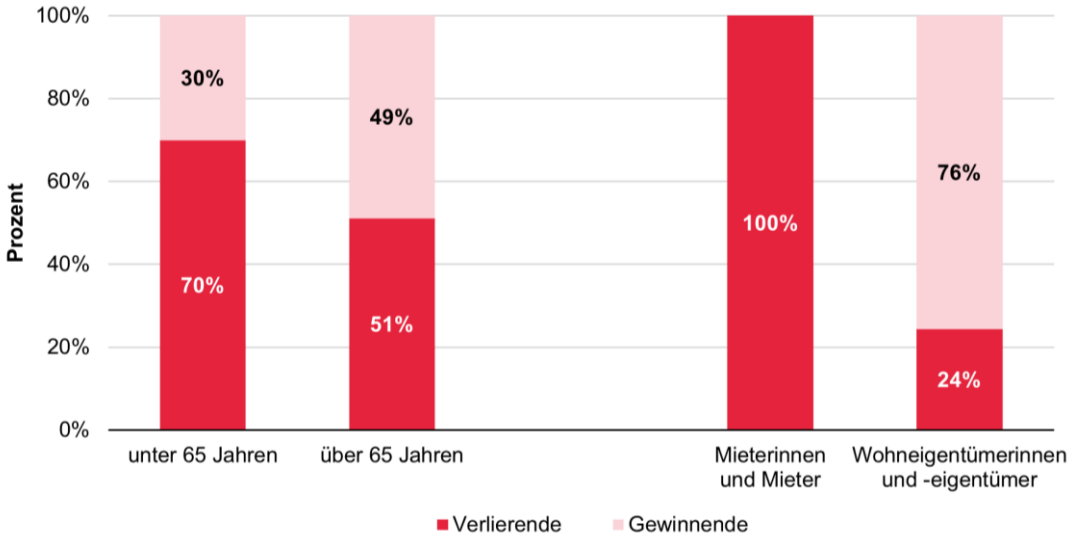
Vermögensposition: Ältere Haushalte profitieren im Durchschnitt häufiger, da sie über höhere Reinvermögen und geringere Verschuldung verfügen, während jüngere Haushalte stärker belastet sind.

4 Fazit

Ziel der vorliegenden Analyse war es, auf einfache Art und Weise zu zeigen, wer von der zur Abstimmung anstehenden Vorlage gewinnt und wer verliert. Die drei zentralen Aussagen sind:

- Mieterinnen und Mieter verlieren, die meisten Wohneigentümerinnen und -eigentümer gewinnen.
- Die grosse Mehrheit der jüngeren Personen verlieren, bei den älteren Personen halten sich Gewinnende und Verlierende die Waage.
- Insgesamt sind zwei Drittel der Bevölkerung auf der Verliererseite.

Abbildung 8: Gewinnende und Verlierende nach Alter und Wohntyp



Anmerkungen und Quellen: eigene Hochrechnungen basierend auf Daten der HABE 2020/2021 des BFS (2024), der Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) des BFS (2024) und der ESTV (2025). Es handelt sich dabei um Berechnungen der Anteile Gewinnende und Verlierende aufgrund einer Abschaffung des Eigenmietwertes bei einem Referenzzinsszenario von 2%.

Weiter ist festzuhalten:

- Künftige Wohneigentümerinnen und -eigentümer gewinnen nichts.
- Die Gewinnenden haben ein höheres Einkommen als die Verlierenden.
- Bei den Wohneigentümerinnen und -eigentümern gewinnen insbesondere vermögende ältere Personen.

Literaturverzeichnis

Andrews, D., Caldera Sànchez, A. & Johansson, Å. (2011). Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries. OECD Economics Department Working Paper No. 836.
doi: https://doi.org/10.1787/5kgk8t2k9vf3-en.

Basten, C., von Ehrlich, M. & Lassman, A. (2014). Income Taxes, Sorting, and the Costs of Housing: Evidence from Municipal Boundaries in Switzerland. CESifo Working Paper Series No. 4896.
doi: http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2479820

Bischoff, S., Brügger, N., Busch, C., Daguet, S., Emch, D., Enzler, C., Jeitziner, B., Lorenz, S., Matter, P., Morger, M. (2016). Private Verschuldungsanreize im Steuersystem und mögliche Massnahmen zu deren Reduktion. Bericht der Arbeitsgruppe ESTV, BWO, EFV, SECO, SIF, SNB.

Eidgenössische Finanzverwaltung EFV (2013). Steuerwettbewerb und Immobilienpreise in den Kantonen. Die Kapitalisierung interkantonaler Steuerbelastungsunterschiede in den Immobilienpreisen.

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV (2025a). Faktenblatt – Aktualisierte Schätzung zu den Aufkommenswirkungen vor Verhaltensanpassungen.

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV (2025b). Verteilungswirkungen einer Reform der Eigenmietwertbesteuerung: Auswirkungen des Parlamentsbeschlusses vom 20. Dezember 2024.

Figari, R., Paulus, A., Sutherland, H., Tsakloglou, P., Verbist, G. & Zantomio, F. (2017). Removing Homeownership Bias in Taxation: The Distributional Effects of Including Net Imputed Rent in Taxable Income. Fiscal studies. Vol. 38, No. 4. doi: https://doi.org/10.1111/1475-5890.12105

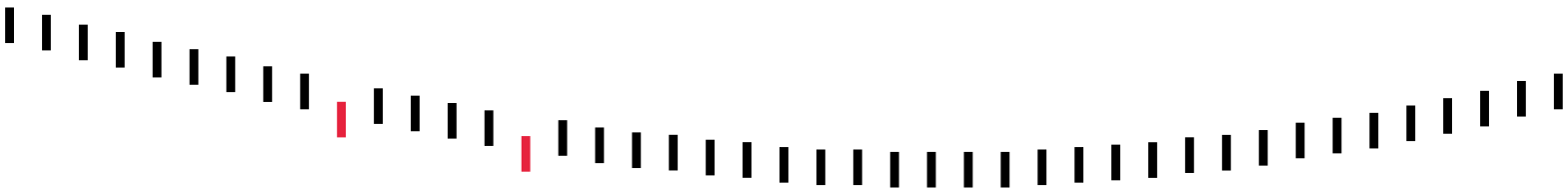
Hilber, C. (2017). The Economic Implications of House Price Capitalization: A Synthesis. Real Estate Economics Vol. 45 Issue 2.
doi: https://doi.org/10.1111/1540-6229.12129

Morger, M. (2017). Heterogeneity in Income Tax Capitalization: Evidence from the Swiss Housing Market. Swiss Journal of Economics and Statistics No. 153.
doi: https://doi.org/10.1007/BF03399508

Raiffeisen (2025). Abschaffung Eigenmietwert: Aktuelle Entwicklungen. Link aufgerufen am 22.08.2025 unter: https://www.raiffeisen.ch/rch/de/wissen/wohnen/aktuelle-diskussion-eigenmietwert.html

Schöchli, H. (2025). Die Reform zur Abschaffung des Eigenmietwerts auf einen Blick. Link aufgerufen am 22.08.2025 unter: https://www.nzz.ch/wirtschaft/der-eigenmietwert-ist-besser-als-sein-ruf-wohneigentuemer-und-mieter-werden-gleich-behandelt-ld.1898266

UBS Switzerland (2025). Real Estate Focus 2025. Link aufgerufen am 27.08.2025 unter: https://files.static-nzz.ch/2025/05/23/1506c2ba-3ab9-4901-b07f-8aa161314b2c.pdf



BSS Volkswirtschaftliche Beratung AG | Aeschengraben 9 | 4051 Basel
T +41 61 262 05 55 | contact@bss-basel.ch | www.bss-basel.ch