

# Sessionsvorschau

## Empfehlungen des Mieterinnen- und Mieterverbands

### Wintersession 2023

#### Die wichtigsten Geschäfte zu Mieten und Wohnen

Rat	Datum	Geschäft	Empfehlung
NR	Di, 12.12.	22.4448; Mo. Engler. Mehr Rechtssicherheit im Mietrecht	Ablehnung
SR	Do, 14.12.	17.400; Pa. Iv. WAK-S. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung	Ablehnung
NR	Pa. Iv. Erste Phase*	22.486; Pa. Iv. Imboden. Transparenz im Mietwesen verbessern	Annahme

\*Parlamentarische Initiativen 1. Phase auf der Agenda des Nationalrats am 6.12 / 11.12 / 12.12.

#### Weitere Geschäfte im Ständerat

Rat	Datum	Geschäft
SR	Mo, 11.12.	23.4323; Po. WAK-S. Wohneigentumsförderung
SR	Mo, 11.12	23.4011; Po. Z'graggen. Wohneigentumsförderung für selbstgenutztes Wohneigentum reaktivieren

Dienstag, 12. Dezember 2023

---

## 22.4448 Mo. Engler. Mehr Rechtssicherheit im Mietrecht

Die Motion beauftragt den Bundesrat, einen Vorschlag auszuarbeiten, wie die Nettorendite bei einem Anstieg des Referenzzinssatzes auf mehr als 2 % festgelegt werden soll. In seinem Urteil vom 26. Oktober 2020 hat das Bundesgericht die Berechnung des zulässigen Mietzinses für Wohn- und Geschäftsräume auf die Nettoendite-Berechnung umgestellt. Als zulässig – also nicht missbräuchlich – gilt seither eine Rendite von 2 % über dem Referenzzinssatz. Damit haben sich die Renditemöglichkeiten im Vergleich zur früheren Rechtsprechung mehr als verdoppelt. Diese Regelung gilt, solange der Referenzzinssatz 2 % oder tiefer ist. Da weitere Erhöhungen des Referenzzinssatzes absehbar sind, fordert die Motion den Bundesrat auf, die zulässige Nettoendite für den Fall festzulegen, dass der Zinssatz 2 % übersteigt.

Der Mieterinnen- und Mieterverband ist sich bewusst, dass diese Frage diskutiert werden muss, vertritt aber der Ansicht, dass die rechtlichen und sozialen Fragen aktuell zu wichtig sind, um überstürzt zu handeln. Die Annahme der Motion birgt ein gewisses Risiko, dass eine zulässige Rendite von 2 % über dem Referenzzinssatz zementiert werden könnte – unabhängig von der Höhe des Referenzzinssatzes. Ein solches Ergebnis wäre für die Mieterinnen und Mieter, die bereits heute vielfach missbräuchlich hohe Mieten zahlen, schlicht verheerend. Bei hohen Zinsen wäre dieser Zuschlag absurd hoch.

**Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt diese Motion zur Ablehnung.**

---

Parlamentarische Initiative, 1. Phase (6.12. / 11.12. / 12.12.)

## 22.486 Pa. Iv. Imboden. Transparenz im Mietwesen verbessern

Diese parlamentarische Initiative greift eine zentrale Forderung des Wohnungspolitischen Dialogs Bund, Kantone und Städte und des Mieterinnen- und Mieterverbandes auf: Die Formularpflicht. Mit einem obligatorischen Formular zur Offenlegung der Höhe der Miete des Vormieters bzw. der Vormieterin schlägt die Initiative ein wirksames Mittel zur Bekämpfung missbräuchlicher Mietzinse schweizweit vor. Aktuell existiert die Formularpflicht bereits in neun Kantonen, die Wirksamkeit des Instrumentes ist erwiesen. Für die Ausweitung auf die ganze Schweiz spricht die Rechtssicherheit und administrative Vereinfachungen.

**Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt diese Motion zur Annahme.**

---

Montag, 11. Dezember 2023

## 23.4323 Po. WAK-S. Wohneigentumsförderung 23.4011 Po. Z'graggen. Wohneigentumsförderung für selbstgenutztes Wohneigentum reaktivieren

Der Mieterinnen- und Mieterverband nimmt die beiden parlamentarischen Vorstösse zur Kenntnis. Auch wenn sich der Verband nicht grundsätzlich dagegen stellt, ist es umso wichtiger, dass die Parlamentarierinnen und Parlamentarier die Erfahrungen der Vergangenheit mit der Förderung von Wohneigentum beachten. Denn diese Förderhilfen waren problematisch und führten zu hohen Kosten. Der Mieterinnen- und Mieterverband vertritt deshalb klar die Meinung, dass erst dann weitere Hilfen gewährt werden dürfen, wenn Effizienz und Nachhaltigkeit der vorgeschlagenen Massnahmen evaluiert wurden.

---

Donnerstag, 14. Dezember 2023

## 17.400 Pa. Iv. WAK-S. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Seit mehreren Jahren liegt die Vorlage zur Reform der Wohneigentumsbesteuerung auf dem Tisch des Parlaments. Im vergangenen Juni beschloss der Nationalrat, den Eigenmietwert abzuschaffen - auch für Zweitwohnungen. Eine weniger drastische Version als diejenige, die vom Nationalrat im letzten Herbst zu Recht abgelehnt wurde, die aber an zahlreichen Abzugsmöglichkeiten festhält, darunter die Möglichkeit, Schuldzinsen in Höhe von 40 % des steuerbaren Vermögensertrags abzuziehen. Bei der Differenzbereinigung verschlechterte die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) die vom Nationalrat angenommene Vorlage noch weiter: Die Abschaffung des Eigenmietwerts soll nur für Hauptwohnsitze gelten und Schuldzinsabzüge sollten bis zu 70 % des steuerbaren Vermögensertrags erlaubt sein. In seiner vorliegenden Form ist der Systemwechsel aus Sicht des Mieterinnen- und Mieterverbands unbefriedigend, da er zu einer viel zu grossen Ungleichbehandlung zwischen Mieterinnen und Mietern und Eigentümern führt.

Die entstehenden Steuerausfälle wären hoch. Darüber hinaus basiert die Schätzung der finanziellen Auswirkungen auf einem angenommenen Durchschnittszinssatz für das gesamte Hypothekenvolumen. Selbst bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 3 % würden die Einnahmen der öffentlichen Hand deutlich sinken. Zudem befindet sich die überwiegende Mehrheit der Hypotheken heute und je nach Laufzeit noch für viele Jahre auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Daher würden sich die Verluste selbst bei einem weiteren Anstieg des Zinsniveaus über mehrere Jahre hinweg auf über eine Milliarde Franken pro Jahr belaufen. Diese enormen finanziellen Einbussen zeigen ausserdem, dass die Vorlage die Hausbesitzerinnen deutlich begünstigt - auf Kosten der Mieter. Dies, obschon der Status quo den Eigenmietwert bereits auf zu tiefem Niveau berechnet und Mieterinnen gegenüber Eigentümern steuerlich systematisch benachteiligt. Mit anderen Worten: Der aktuelle Vorschlag verstärkt die steuerliche Ungleichbehandlung zwischen Mietenden und Eigentümerinnen. Dies widerspricht klar dem verfassungsmässigen Grundsatz der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit, der keine systematische Ungleichbehandlung der verschiedenen Wohnformen (Miete/Eigentum zur Selbstnutzung) zulässt.

Zudem fordert der Mieterinnen- und Mieterverband den Ständerat auf, der Minderheit Sommaruga (Art. 21 Abs.1 Bst. b) zu folgen, um der Variante des Nationalrates zu folgen und den Eigenmietwert für Zweitwohnungen abzuschaffen, sowie der Minderheit Zanetti (Art. 33 Abs.1 Bst. a), die eine Reduktion der Abzugsmöglichkeiten vorschlägt.

**Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt diese parlamentarische Initiative zur Ablehnung.**

## Kontakt



Linda Rosenkranz, Generalsekretärin  
Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MV)  
linda.rosenkranz@smv-asloca-asi.ch  
031 301 90 50  
079 743 50 47



Pauline Crettol, stv. Generalsekretärin  
Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MV)  
pauline.crettol@smv-asloca-asi.ch  
031 301 90 19  
079 648 76 14

### **Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MV)**

Monbijoustrasse 61, 3007 Bern

031 301 90 50

info@smv-asloca-asi.ch

www.mieterverband.ch | www.asloca.ch