

**Beschluss des Kantonsrates
über die parlamentarische Initiative betreffend
Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für
den Härtefalleinschlag beim Eigenmietwert**

(vom ...)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag der Kommission für Wirtschaft und Abgaben vom 13. Januar 2026,

beschliesst:

Die parlamentarische Initiative KR-Nr. 101/2024 wird abgelehnt.

Zürich, 13. Januar 2026

Im Namen der Kommission

Der Präsident:	Der Sekretär:
Marcel Suter	Andrej Markovic

* Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben besteht aus folgenden Mitgliedern: Marcel Suter, Thalwil (Präsident); Gianna Berger, Zürich; Markus Bopp, Otelfingen; Cristina Cortellini, Dietlikon; Advije Delihassani-Ajdari, Wetzikon; Tina Deplazes, Hinwil; Stephan Hegetschweiler, Zürich; Paul Mayer, Marthalen; Doris Meier, Bassersdorf; Rafael Mörgeli, Stäfa; Jasmin Pokerschnig, Zürich; Donato Scognamiglio, Freienstein-Teufen; Mario Senn, Adliswil; Birgit Tognella-Geertsen, Zürich; Patrick Walder, Dübendorf; Sekretär: Andrej Markovic.

Bericht

I. Ausgangslage und Wortlaut der parlamentarischen Initiative

Am 25. März 2024 reichten Marc Bochsler und Mitunterzeichnende die parlamentarische Initiative betreffend «Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für den Härtefalleinschlag beim Eigenmietwert» ein. Sie wurde am 1. Juli 2024 im Kantonsrat behandelt und mit 127 Stimmen vorläufig unterstützt.

Die parlamentarische Initiative hat folgenden Wortlaut:

Der Regierungsrat wird beauftragt, im Namen des Kantons Zürich bei der Bundesversammlung gestützt auf Artikel 160 Absatz 1 der Bundesverfassung eine Standesinitiative einzureichen, mit folgendem Antrag:

Antrag

- 1. Schaffung einer klaren gesetzlichen Grundlage:** *Es soll eine gesetzliche Grundlage geschaffen werden, die es ermöglicht, den Eigenmietwert unter Berücksichtigung von Härtefällen flexibel zu besteuern, ohne dabei gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung zu verstossen. Diese Gesetzgebung soll insbesondere sozial schwächere Eigentümer schützen und dabei die Eigentumsrechte und die finanzielle Belastbarkeit berücksichtigen.*
- 2. Definition von Härtefällen:** *Die neue Gesetzgebung soll Kriterien definieren, unter welchen Umständen eine Person als Härtefall betrachtet werden kann, um so eine faire und gerechte Besteuerung zu gewährleisten.*

2. Zusammenfassung der Beratung in der Kommission

Der Erstinitiant hat sein Recht auf Anhörung wahrgenommen. Er machte geltend, dass der Eigenmietwert eine komplexe Steuer sei, welche sich insbesondere bei sozial Schwächeren als belastend erweise. Damit diese nicht ihr Wohneigentum verkaufen müssen, sollen Kriterien für Härtefälle rasch gesetzlich geregelt werden.

Im Zuge der Beratungen liess sich die Kommission über die Abläufe bei der Gewährung des Härtefalleinschlags informieren und brachte in Erfahrung, dass ungefähr zwei bis drei Prozent der Eigenmietwertpflichtigen einen Härtefalleinschlag geltend machen könnten.

Die Finanzdirektion unterstützte die parlamentarische Initiative (PI) und wies auf die vom Regierungsrat beantragte kantonale Regelung hin (Vorlage 5980, Steuergesetz, Änderung, Härtefalleinschlag beim Eigenmietwert). An deren Wortlaut lehnte sich die Kommissionsmehrheit beim Ausarbeiten der Vorlage an. Die Mehrheit unterstützte die Standesinitiative vorwiegend aus zwei Gründen: Einerseits wollte sie mit einer

Härtefallregelung verhindern, dass insbesondere ältere Menschen mit kleineren Einkommen aufgrund der Steuerlast ihr Eigenheim verlassen müssen. Da der Kreis der von der Härtefallregelung Begünstigten klein bleiben dürfte, erwartete die Mehrheit der Kommission auch keine bedeutenden Steuerausfälle. Andererseits wollte sie, dass eine entsprechende Härtefallregelung im Bundesrecht verankert wird.

Eine Minderheit der Kommission lehnte die Standesinitiative ab. Während ein Teil der Minderheit eine kantonale Regelung unterstützte, aber nicht das Einreichen einer Standesinitiative, machten andere Teile der Minderheit auch inhaltliche Bedenken geltend. Diese wollten Bestimmungen, welche die Rückerstattung der durch die Härtefallregelung gewährten Steuererleichterungen nach einem Verkauf oder Vererbung des Eigenheims regeln.

Vorbehaltener Beschluss

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben stimmt dem Entwurf mit 11 zu 3 Stimmen zu.

3. Stellungnahme des Regierungsrates vom 25. Juni 2025

Mit der vorliegenden PI wird die Einreichung einer Standesinitiative zur Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für einen Härtefalleinschlag beim Eigenmietwert im Bundesrecht verlangt. Die PI verfolgt damit auf Bundesebene das gleiche Anliegen wie der Antrag des Regierungsrates vom 4. September 2024 zur Änderung des Steuergesetzes (Vorlage 5980; Härtefalleinschlag beim Eigenmietwert) auf kantonaler Ebene. Mit einem Härtefalleinschlag auf dem Eigenmietwert kann verhindert werden, dass die Eigenmietwertbesteuerung im Verhältnis zu den Mitteln, die der steuerpflichtigen Person für die Deckung der Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen, zu einer übermässigen Belastung führen. Eine Regelung im Bundesrecht (im Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, SR 642.11, und im Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, SR 642.14) ist zu begrüßen, da damit sowohl bei der direkten Bundessteuer als auch bei den Kantons- und Gemeindesteuern gleichermassen ein Härtefalleinschlag beim Eigenmietwert gewährt werden kann. Zu begrüßen ist auch, dass der Wortlaut der Standesinitiative dem Antrag zur Vorlage 5980 entspricht, da damit auch künftig sichergestellt ist, dass die vorgesehene kantonale Regelung bundesrechtskonform ist. Der Regierungsrat begrüsst somit die Einreichung einer Standesinitiative gemäss dem Erlassentwurf vom 26. November 2024.

4. Abschliessende Beratung in der Kommission

Am 28. September 2025 sprachen sich Volk und Stände für den Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften aus. Damit kam auch ein Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung zustande, der die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts umfasst. Vor diesem Hintergrund erscheint der Kommission das Einreichen einer Ständeininitiative zur Schaffung einer bundesrechtlichen Härtefallregelung beim Eigenmietwert als nicht mehr zweckdienlich.

5. Chronologischer Ablauf

Die Kommission behandelte die parlamentarische Initiative an insgesamt neun Sitzungen:

- 27. August 2024: Anhörung Initiant, Stellungnahme Direktion
- 10. September 2024: Beratung
- 24. September 2024: Grundsatzentscheid
- 29. Oktober 2024: Beratung
- 12. November 2024: Beratung
- 26. November 2024: vorbehaltener Beschluss
- 25. August 2025: Eintreten
- 21. Oktober 2025: 1. Lesung
- 13. Januar 2026: 2. Lesung und Schlussabstimmung

6. Antrag der Kommission

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben beantragt dem Kantonsrat einstimmig, die PI abzulehnen.