

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 69 (1994)
Heft: 3

Artikel: Mieter werden Eigentümer
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106113>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.04.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

MIETER WERDEN EIGENTÜMER

Am 18. Januar 1994 lancierte der Kantonalverband Zürcher Hauseigentümervereine die kantonale Volksinitiative «Mieter werden Eigentümer». Ziel dieser Initiative ist es, Mietern den Weg zum Eigentümer zu erleichtern. Beim Verkauf von Wohn-, Gewerbe- und Geschäftsräumen an die bisherigen Mieter oder Pächter sollen Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer künftig entfallen. Die Initiative ist die konsequente Fortsetzung der Politik des Hauseigentümer-Verbandes, das Grundeigentum möglichst breit zu streuen.

WOHNEIGENTUM Obschon die Förderung des privaten Wohneigentums in der schweizerischen Verfassung fest verankert ist, gehört nur jede dritte Wohnung ihren Bewohnerinnen und Bewohnern. Mit einer Wohneigentumsquote von lediglich 30 Prozent liegt die Schweiz im europäischen Vergleich klar an letzter Stelle. Auch in Ländern mit wesentlich tieferen durchschnittlichen Einkommen leben bedeutend mehr Leute in den eigenen vier Wänden als in der Schweiz. Dass dem Wohneigentum hohe Priorität beigemessen wird, kommt nicht von ungefähr. Wer im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung lebt, ist in seiner Lebensgestaltung freier und an seinem Wohnort meist auch stärker verwurzelt.

VERKAUF Eigentumsförderung ist jedoch leichter gesagt als getan. Rund 90 Prozent der im Jahre 2000 benötigten Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten sind heute bereits erstellt. Über Neubauten kann die Eigentumsstreuung deshalb nicht mehr stark verbreitert werden. Den grössten Erfolg verspricht der Weg über die bereits bestehenden Wohnungen und Geschäftsräume, die in vermehrtem Masse an die bisherigen Mieter verkauft werden sollen nach der Devise: «Mieter werden Eigentümer.»

Dieser Prozess kann gefördert und beschleunigt werden, indem Verkäufe von Wohn- und Geschäftsliegenschaften an die

bisherigen Mieter von der Grundstückgewinnsteuer und von der Handänderungssteuer befreit werden. Um Missbräuche zu verhindern, gilt die Steuerbefreiung nur dann, wenn die Mieter, die das Mietobjekt kaufen wollen, dieses seit mindestens zwei Jahren aufgrund eines Miet- oder Pachtvertrages selber nutzen.

PREISDÄMPFENDE MASSNAHME Wenn bei einem Liegenschaftsverkauf Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer entfallen, so wirkt dies preismindernd. Der Verkäufer löst nach wie vor gleich viel; für den Käufer – sofern es sich um den bisherigen Mieter handelt – fällt der Preis jedoch günstiger aus. Dadurch wird ein Anreiz geschaffen, das Mietobjekt zu kaufen und damit von der Rolle des Mieters in jene des Eigentümers zu wechseln. Die kantonale Volksinitiative «Mieter werden Eigentümer» stellt die Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer nicht grundsätzlich in Frage. Nur Verkäufe an Mieter oder Pächter, welche die Wohn- oder Geschäftsräume seit mindestens zwei Jahren nutzen, sind von der Steuerlast befreit. Bei allen anderen Verkäufen bleiben diese Steuern bestehen.

Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer fliessen in die Kassen der Gemeinden. Können die Gemeinden die als Folge der Initiative entstehenden möglichen Einnahmeausfälle verkraften? Ja, aus folgenden Gründen:

- Grundsätzlich bleiben die Grundsteuern bestehen. Sie entfallen nur beim Liegenschaftsverkauf an die bisherigen Mieter.
- Mit der Grundsteuerbefreiung wird bewusst ein Anreiz geschaffen, um den Vermieter zu einem Liegenschaftsverkauf an seine Mieter zu veranlassen. Sofern kein Verkauf stattfindet, fliessen ohnehin auch keine Grundsteuern in die Gemeindekasse.
- Eine breite Eigentumsstreuung bringt auch für die Gemeinden Vorteile, da die Grundeigentümer an ihrem Wohnort meistens stärker verwurzelt sind und für den Unterhalt und die Erneuerung ihrer Liegenschaften in der Regel auch das örtliche Gewerbe beziehen.

Aufgrund der Knappheit des Bodens in der Schweiz und der gewachsenen Strukturen ist es nicht möglich, die Eigentumsstreuung kurzfristig stark zu verbreitern. Die nunmehr lancierte kantonale Volksinitiative ist ein wirkungsvoller Schritt in die richtige Richtung.



ROLF HEGET-SCHWEILER
FDP-Nationalrat; Geschäftsführer des Hauseigentümer-Verbandes von Stadt und Kanton Zürich

