



Mario Morger, 26.10.2012

Wovon hängt die Zustimmung zur Besteuerung des Eigenmietwerts ab?

Erkenntnisse aus der Abstimmung „Sicheres
Wohnen im Alter“ vom 23. September 2012

Für bereichernde Diskussionen und wertvolle Hinweise dankt der Autor Martin Daepf, Kurt Dütschler, Bruno Jeitziner, Alwin Moes, Rudi Peters, Lukas Schneider und Peter Schwarz

Diese Notiz widerspiegelt nicht notwendigerweise die offiziellen Positionen des Amtes, des Departements oder des Bundesrats. Für die in dieser Arbeit vertretenen Thesen und allfällige Irrtümer ist ausschliesslich der Autor verantwortlich.

Mario Morger
Eigerstr. 65
3003 Bern
Tel. +41 (0)31 322 73 89, Fax +41 (0)31 324 92 50
mario.morger@estv.admin.ch
www.estv.admin.ch

1 Hintergrund

Am 23. September 2012 wurde über die Volksinitiative „Sicheres Wohnen im Alter“ abgestimmt. Die Initiative sah vor, dass Rentnerinnen und Rentner ein einmaliges Wahlrecht bekommen, auf die Besteuerung des Eigenmietwerts zu verzichten. Wer sich gegen die Besteuerung des Eigenmietwerts entschieden hätte, hätte im Gegenzug keine Schuldzinsen, Versicherungsprämien und Verwaltungskosten Dritter mehr in Abzug bringen können. Ein Unterhaltskostenabzug in Höhe von jährlich maximal 4000 Franken sowie Aufwendungen, die im Zusammenhang mit Massnahmen für Energiesparen, Umweltschutz oder Denkmalpflege stehen, hätten weiterhin vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können.

Die Initiative wurde mit 52.6% der Stimmen und von 13.5 Ständen (davon fünf Halbkantonen) abgelehnt.

Obwohl mit den beiden Bauspar-Initiativen vom März und Juni nun die dritte Vorlage zur Besteuerung von Wohneigentum vom Volk abgelehnt wurde, wird die Besteuerung des Eigenmietwerts ein Dauerthema bleiben. So hat nur zwei Tage nach Ablehnung der Volksinitiative „Sicheres Wohnen im Alter“ Marianne Feller-Streiff eine Motion zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung (Mo. 12.3778) eingereicht. Auch in anderen bürgerlichen Parteien werden entsprechende Vorstösse in Erwägung gezogen (vgl. NZZ vom 24.09.2012).

Insofern lohnt es sich, die Abstimmungsergebnisse vom 23. September 2012 mithilfe statistischer Methoden genauer zu analysieren, um Antworten auf folgende Fragen zu geben: Wie lassen sich die unterschiedlichen Zustimmungsraten in den Gemeinden zur Reform der Eigenmietwertbesteuerung erklären? Welches sind die Bestimmungsfaktoren der Zustimmung über die teilweise Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung?

Bei der folgenden Analyse ist explizit darauf hinzuweisen, dass es sich um ein statistisches Modell handelt. Modelle versuchen sich jeweils der Realität anzunähern, ohne Anspruch zu erheben, diese exakt abbilden zu können. Bei der Interpretation von (mit statistischen Gütekriterien untermauerten) Analyseergebnissen ist dieser Einschränkung stets Rechnung zu tragen.

2 Erkenntnisse aus der Volkabstimmung vom 23. September: Identifikation der Bestimmungsfaktoren mittels statistischer Methoden

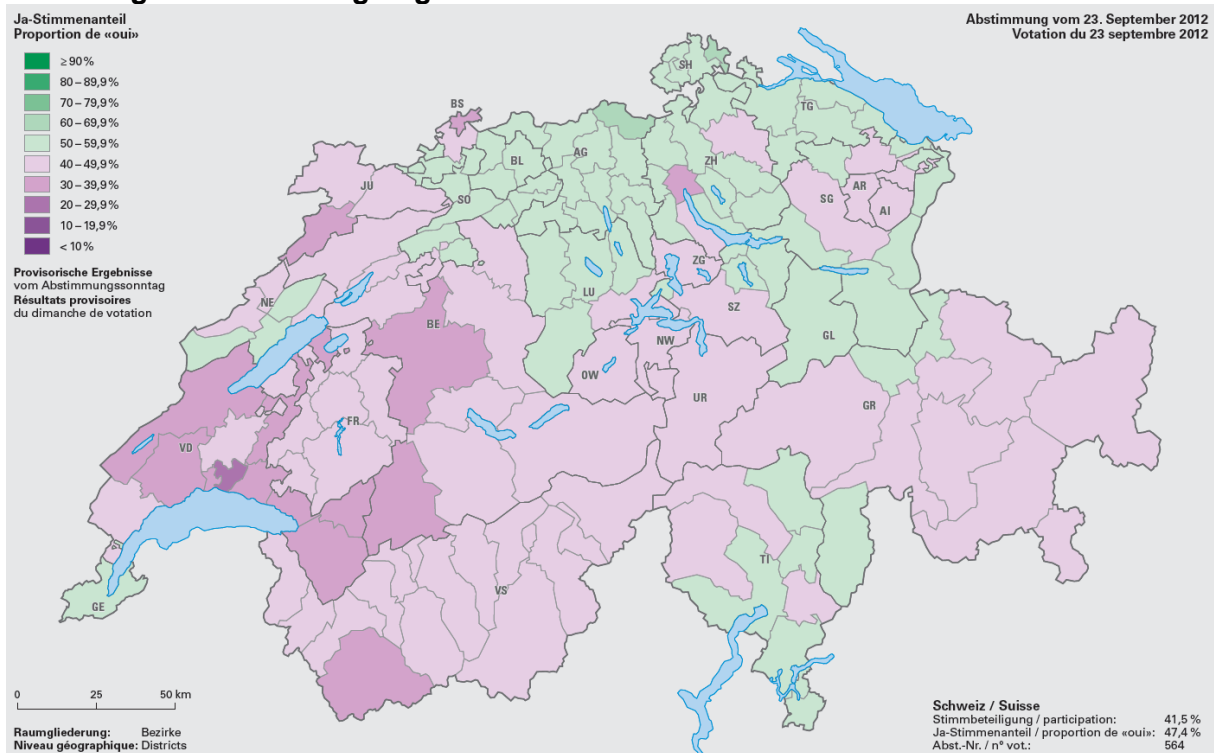
Die Zustimmung zur Vorlage „Sicheres Wohnen im Alter“ betrug schweizweit 47.4%. Der Ja-Anteil schwankte je nach Bezirk zwischen 25.8% (District de Lausanne) und 62.8% (Bezirk Zurzach im Kanton Aargau) (vgl. Abbildung 1).

Noch mehr Variation im Abstimmungsverhalten lässt sich finden, wenn die Ergebnisse auf Gemeindeebene analysiert werden. Die unterschiedlichen Abstimmungsergebnisse in den Gemeinden ermöglichen mithilfe statistischer Verfahren die Identifikation der Bestimmungsfaktoren für die Zustimmung zu dieser Initiative. Zur Ermittlung dieser Einflussfaktoren wird ein sogenanntes multiples lineares Regressionsmodell geschätzt,¹ in welches

¹ Die Erklärung eines potenziellen Bestimmungsfaktors auf das Abstimmungsverhalten ist in einem Regressionsmodell wie folgt zu verstehen: Durch das statistische Modell werden alle Einflüsse auf die Zustimmung voneinander separiert; man geht also davon aus, dass sich Gemeinden jeweils nur in einem bestimmten Merkmal unterscheiden, ansonsten aber absolut identisch sind (sogenannte „ceteris paribus“-Annahme).

verschiedene potenzielle Bestimmungsfaktoren Eingang finden (für Details zu den verwendeten Variablen vgl. Tabelle 1).

Abbildung 1: Abstimmungsergebnisse auf Bezirksebene



Quelle: Bundesamt für Statistik (2012): Abstimmungsstatistik.

Das statistische Modell kann rund 80% der Variation in den Abstimmungsergebnissen der Gemeinden abbilden.² Aufgrund der aggregierten Betrachtungsweise können Tendenzaussagen gemacht werden, jedoch nicht die Motivation der einzelnen Stimmbürger zu ihrem Abstimmungsverhalten analysiert werden. Die wichtigsten Erkenntnisse können wie folgt zusammengefasst werden (vgl. Ergebnisse in Tabelle 2):

1. **Je höher die Stimmbeteiligung, desto geringer die Zustimmung zur Initiative:** Eine um 1 Prozentpunkt höhere Stimmbeteiligung führt zu einer um 0.09 Prozentpunkte niedrigere Zustimmung. Dieses statistisch signifikante Ergebnis deutet darauf hin, dass die Befürworter der Vorlage eher abgestimmt haben als die Gegner, bzw. dass die Befürworter der Vorlage „Sicheres Wohnen im Alter“ erfolgreicher mobilisieren konnten als die Gegner.
2. **Hohe Immobilienpreise führen zu einer sinkenden Akzeptanz der Vorlage:** Ein um 100'000 Franken höheres Preisniveau für Wohneigentum in der betreffenden Region geht einher mit einer Verringerung der Zustimmung um 0.6 Prozentpunkte. Dieses Ergebnis erstaunt insofern, weil anzunehmen wäre, dass hohe Immobilienpreise einen hohen Eigenmietwert bedingen und die Zustimmung zur Vorlage mit steigendem Preisniveau steigen müsste. Allerdings ist damit zu rechnen, dass die wahlweise Abschaffung des Eigenmietwertes für Rentner tendenziell

² Davon lassen sich rund 50 Prozentpunkte direkt mithilfe der verwendeten Modellvariablen erklären, der Rest entfällt auf die kantonalen fixen Effekte.

zu steigenden Immobilienpreisen führt.³ Diese Aussicht könnte potenzielle Wohneigentumserwerber, welche in Gemeinden mit bereits jetzt wenig erschwinglichem Wohnraum wohnen, dazu bewogen haben, eher gegen die Vorlage zu stimmen.

Sofern die Bevölkerung diesen Aspekt in ihrer Abstimmungsentscheidung berücksichtigt hat, ist der gefundene statistisch schwach signifikante Zusammenhang demnach plausibel.

3. **Je höher das Medianeinkommen, desto grösser die Zustimmung:** Das statistische Modell ergibt, dass ein um 10'000 Franken höheres Medianeinkommen in einer Gemeinde mit einer Zunahme der Zustimmung um 1.2 Prozentpunkte einhergeht. Da mit steigendem Einkommen die Steuerbelastung aufgrund der Progression überproportional steigt, stösst eine Steuersenkungsmassnahme bei den wohlhabenden Haushalten eher auf Zustimmung als bei weniger wohlhabenden Haushalten.
4. **Je höher der Anteil der SVP-Wähler, desto stärker die Zustimmung zur Initiative:** Ein um einen Prozentpunkt höherer Anteil der SVP-Wähler (bei den Nationalratswahlen 2011) führt zu einer um 0.27 Prozentpunkten höheren Zustimmung zur Initiative. Dieser Zusammenhang lässt sich damit erklären, dass die SVP die einzige Partei ist, welche sich im Zuge der Abstimmungsparolen für die Initiative ausgesprochen hat.
5. **Die Altersstruktur der Gemeinden hat keinen Einfluss auf die Zustimmungsrates:** Zwar steigt mit einem höheren Anteil an älteren Personen tendenziell die Zustimmung zur Initiative. Allerdings ist dieser Zusammenhang nicht statistisch signifikant. Dies deutet darauf hin, dass Haushalte über alle Altersklassen hinweg ähnlich abgestimmt haben. Dies erstaunt nicht: Zwar hätten nur die Rentnerhaushalte mit Wohneigentum von der Vorlage direkt profitieren können. Alle anderen Haushalte hätten jedoch zu einem späteren Zeitpunkt (bei Eintritt ins Rentenalter) ebenfalls das einmalige Wahlrecht beanspruchen können. Umgekehrt kommt eine solche Reform für manche Rentnerhaushalte in einer späten Lebensphase, in der nicht mehr ausreichend die Konsum/Spar-Entscheidung bzw. die Anlagestrategie auf die neue Besteuerungssituation angepasst werden kann.
6. **Die Zustimmung steigt mit einer höheren Wohneigentumsquote:** Eine um 1 Prozentpunkt höhere Wohneigentumsquote in den Gemeinden führt zu einer höheren Zustimmung zur Vorlage in Höhe von 0.22 Prozentpunkten. Dies würde bedeuten, dass Wohneigentümer eher für die Initiative gestimmt haben als Mieter.
7. **In Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil ist die Akzeptanz der Initiative geringer:** Ein um einen Prozentpunkt höherer Zweitwohnungsanteil geht einher mit einer um 0.05 Prozentpunkten niedrigeren Zustimmung. Eine mögliche Erklärung dafür könnte sein, dass die Bürger von Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil befürchtet haben, die Abstimmungsvorlage könnte den Anstoss für Bestrebungen zu einer generellen Abschaffung des Eigenmietwerts geben. Vor allem Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil wären bei einer generellen Abschaffung des Eigenmietwerts mit Mindereinnahmen bei den direkten Steuern (Steuer auf den Eigenmietwert des Zweitwohnsitzes) konfrontiert.
8. **Der Urbanitätsgrad der Gemeinden und die Sprachregionen erklären teilweise das unterschiedliche Abstimmungsverhalten:** In ländlichen Gemeinden ist die Zustimmung tiefer als in den übrigen Gemeinden, in der Romandie ist die Zu-

³ Die wahlweise Abschaffung des Eigenmietwerts erhöht den Nutzungswert einer Immobilie und damit die Zahlungsbereitschaft des Käufers, was sich schliesslich in steigenden Immobilienpreisen niederschlägt.

stimmung durchschnittlich 3.9 Prozentpunkte höher als in der Deutschschweiz.⁴ Die Zustimmungsraten sinken ausserdem mit steigender Grösse der Gemeinde.

9. **Die Abstimmungsergebnisse variieren signifikant zwischen den Kantonen:** Selbst nach Berücksichtigung der oben diskutierten Einflussfaktoren zur Zustimmung variieren die Abstimmungsergebnisse immer noch stark zwischen den Kantonen.

3 Schlussfolgerungen

Die statistische Analyse zeigt, dass die Entscheidungsfindung der Bevölkerung bezüglich Eigenmietwert vielschichtig ist und die Zustimmung oder Ablehnung einer Reform entsprechend von vielen Eckwerten abhängt. Aufgrund der diskutierten statistischen Ergebnisse lässt sich tendenziell vermuten, dass die Zustimmung zu einer Reform/Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung insbesondere von den folgenden Faktoren abhängen wird:

1. Vom Mobilisierungsgrad der Befürworter/Gegner einer Reform;
2. Von der finanziellen Ausgewogenheit der Reformvorlage, in dem Sinne, dass die zu erwartenden Auswirkungen der Reform auf die Immobilienpreise moderat sind;
3. Von der Entwicklung der Wohneigentumsquote: Im letzten Jahrzehnt ist die Wohneigentumsquote stetig angestiegen. Ein weiteres Ansteigen des Anteils von Wohneigentümern an der Gesamtbevölkerung wird tendenziell den Druck auf eine Reform des Eigenmietwerts erhöhen;
4. Schliesslich zeigen die unterschiedlichen Zustimmungsraten je nach Kanton und Urbanitätsgrad der Gemeinden, dass der Bedarf einer Reform des Eigenmietwerts stark unterschiedlich angesehen wird. Reformvorhaben, welche den Kantonen Handlungsspielraum bei der Umsetzung lassen (z.B. steuerliche Behandlung der Zweitwohnungen, Ausgestaltung des Unterhaltskostenabzugs, Ersterwerbberabzug, etc.), dürften daher tendenziell höhere Erfolgchancen haben als einheitliche Bundeslösungen.

⁴ Dieses Ergebnis mag erstaunen, wenn man die obige Abbildung mit den regionalen Abstimmungsergebnissen betrachtet: Gerade die Westschweizer Kantone weisen unterdurchschnittliche Zustimmungsraten auf. Es ist jedoch nochmals darauf hinzuweisen, dass die statistische Analyse isolierte Effekte wiedergibt (vgl. Fussnote 1).

Tabelle 1: Verwendete Daten für das statistische Modell

Ja-Anteil (<i>jaant</i>)	Anteil der gültigen Stimmen, welche für die Initiative „Sicheres Wohnen im Alter“ gestimmt haben, in %. Verfügbar auf Gemeindeebene (Datenquelle: Kantone)
Stimmbeteiligung (<i>stimmbet</i>)	Stimmbeteiligung, in %. Verfügbar auf Gemeindeebene (Datenquelle: Kantone)
Immobilienpreise (<i>immopreis</i>)	Medianpreis einer 4-Zimmer Eigentumswohnung. Verfügbar auf Ebene MS-Regionen (Datenquelle: Wüest&Partner, Immo-Monitoring 2011, Band 2)
Median-Reineinkommen (<i>median_reink</i>)	Median-Reineinkommen in Fr., 2008. Verfügbar auf Gemeindeebene (Datenquelle: Eidgenössische Steuerverwaltung)
Anteil der SVP-Wähler (<i>svp_anteil</i>)	Wahlanteil der SVP bei den Nationalratswahlen 2011, in %. Verfügbar auf Gemeindeebene (Datenquelle: Bundesamt für Statistik BFS)
Alterskoeffizient (<i>alterskoef</i>)	Verhältnis der über 65-jährigen Schweizer Bevölkerung zu der 18-64-jährigen Bevölkerung, 2011, in %. Verfügbar auf Gemeindeebene (Datenquelle: BFS)
Wohneigentumsquote (<i>weq</i>)	Wohneigentumsquote im Jahr 2000, in %. Verfügbar auf Gemeindeebene (Datenquelle: BFS)
Anteil der Zweitwohnungen (<i>ant_zweit</i>)	Anteil der zeitweise bewohnten Wohnungen am Total der Wohnungen, 2000, in %. Verfügbar auf Gemeindeebene (Datenquelle: Bundesamt für Statistik).
Wohnbevölkerung (<i>bev_2011</i>)	Ständige Wohnbevölkerung im Jahr 2011. Verfügbar auf Gemeindeebene (Datenquelle: BFS, Bevölkerungsstatistik).
Urbanitätsvariablen (<i>laendlich</i>)	0/1-Variable, welche anzeigt, ob die betreffende Gemeinde gemäss Raumgliederungsstatistik ländlich geprägt ist. Referenzgemeinden (d.h. uncodiert) sind solche mit Zentrumsfunktion sowie suburbane, industriell-tertiär geprägte, touristische und reiche Gemeinden (Datenquelle: BFS, Raumgliederungsstatistik)
Französischsprachige Region (<i>franz</i>)	0/1-Variable, welche anzeigt, ob die betreffende Gemeinde gemäss Raumgliederungsstatistik französischsprachig ist. Referenzgemeinden sind deutsch- und rätoromanischsprachige Gemeinden. Fast sämtliche italienischsprachigen Gemeinden befinden sich im Kanton Tessin, weshalb für die italienische Sprache keine eigene Variable in das statistische Modell aufgenommen wurde.
Kantonsvariablen (<i>zh; be; etc.</i>)	0/1-Variablen, welche kantonsbezogene, über alle Gemeinden fixe Effekte (d.h. durchschnittliche Abstimmungsverhalten) abbilden. <u>Bemerkung:</u> Ohne Appenzell Innerrhoden (aufgrund Dummy-Variablenfalle ist dieser Einflussfaktor im konstanten Effekt subsumiert und kann nicht einzeln ausgewiesen werden). Die jeweiligen Kantonseffekte sind daher wie folgt zu interpretieren: Sie zeigen die durchschnittliche kantonale Abweichung der Abstimmungsergebnisse (in Prozentpunkten) zum Kanton Appenzell Innerrhoden (AI) auf; AI ist also in der vorliegenden Analyse der Referenzkanton.
Weitere verwendete Daten:	
Bezirke (<i>bezirk</i>)	0/1-Bezirksvariable, welche die betreffenden Gemeinden den jeweiligen Bezirken zuordnet. Die Bezirksvariable dient dazu, unterschiedliche Variabilität im Abstimmungsverhalten zwischen den Bezirken zu berücksichtigen und damit robuste Standardfehler zu gewährleisten (Datenquelle: BFS, Raumgliederungsstatistik).

Tabelle 2: Regressionsergebnisse

Number of obs = 2468
 F(27, 146) = .
 Prob > F = .
 R-squared = 0.8251
 Root MSE = 4.0261

(Std. Err. adjusted for 147 clusters in bezirk)

jaant	Coef.	Robust Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
stimmbet	-.0914492	.0390954	-2.34	0.021	-.1687151	-.0141832
immopreis	-5.66e-06	2.44e-06	-2.32	0.022	-.0000105	-8.45e-07
median_reink	.0001191	.0000436	2.73	0.007	.0000329	.0002053
svp_anteil	.2702874	.0407862	6.63	0.000	.1896799	.350895
alterskoef	5.098832	3.282721	1.55	0.123	-1.388959	11.58662
weq	.2161566	.0207441	10.42	0.000	.1751591	.2571541
ant_zweit	-.051432	.0248491	-2.07	0.040	-.1005424	-.0023216
bev_2011	-.0000268	2.89e-06	-9.27	0.000	-.0000325	-.0000211
laendlich	-3.370771	.4474973	-7.53	0.000	-4.25518	-2.486362
franz	3.939737	.7509522	5.25	0.000	2.455596	5.423878
zh	2.994393	2.190879	1.37	0.174	-1.335541	7.324327
be	-8.705544	1.607524	-5.42	0.000	-11.88257	-5.528521
lu	1.937016	1.331154	1.46	0.148	-.6938043	4.567837
ur	4.172049	.1937269	21.54	0.000	3.789178	4.554921
sz	-1.141742	2.36911	-0.48	0.631	-5.823922	3.540439
ow	-8.808047	2.018536	-4.36	0.000	-12.79737	-4.818722
nw	-5.025337	2.350956	-2.14	0.034	-9.671638	-.3790362
ql	9.354287	.4784942	19.55	0.000	8.408617	10.29996
zg	-1.021628	2.018951	-0.51	0.614	-5.011773	2.968517
fr	-8.88718	1.081779	-8.22	0.000	-11.02515	-6.749211
so	-.4827418	1.164731	-0.41	0.679	-2.784653	1.819169
bs	-1.400518	1.419541	-0.99	0.325	-4.206022	1.404986
bl	-2.701329	1.561389	-1.73	0.086	-5.787173	.3845145
sh	3.029073	2.180362	1.39	0.167	-1.280076	7.338222
ar	-.8654497	1.642816	-0.53	0.599	-4.112223	2.381323
ai	(omitted)					
sg	.8966614	1.960777	0.46	0.648	-2.978513	4.771835
gr	-1.746812	1.553627	-1.12	0.263	-4.817315	1.323691
ag	-.0279258	1.556816	-0.02	0.986	-3.104732	3.04888
tg	.5645764	1.989367	0.28	0.777	-3.3671	4.496253
ti	7.61694	1.123086	6.78	0.000	5.397333	9.836547
vd	-14.82536	1.823718	-8.13	0.000	-18.42965	-11.22106
vs	-8.805457	1.337493	-6.58	0.000	-11.44881	-6.162108
ne	-.7741111	1.797894	-0.43	0.667	-4.327371	2.779149
ge	10.65907	2.354539	4.53	0.000	6.005688	15.31245
ju	-11.9967	1.310528	-9.15	0.000	-14.58676	-9.406645
_cons	34.59809	2.818994	12.27	0.000	29.02678	40.1694

Bemerkung: Gewichtete lineare Regression (weighted least squares).

$$\text{Gewicht } w_i = \frac{1}{\text{var}(jaant_i)}, \text{ mit } \text{var}(jaant_i) = \frac{N_i - n_i}{(n_i - 1)N_i} jaant_i(100 - jaant_i).^5$$

⁵ Mit N_i als Anzahl wahlberechtigte Stimmbürger und n_i als Anzahl abgegebene gültige Stimmen in der Gemeinde i (vgl. W.G. Cochran, 1977, *Sampling Techniques*, third edition. New York u.a.: John Wiley & Sons, S. 52). Diese Gewichtung wird sowohl dem unterschiedlichen Stichprobenumfang (d.h. der Stimmbeteiligung n_i/N_i) als auch der Grössenunterschiede der Gemeinde (N_i) und damit der Aussagekraft der einzelnen Abstimmungsergebnisse der jeweiligen Gemeinde gerecht. Damit sind die Analyseergebnisse schweizweit repräsentativ.