



14. Januar 2026

## Schriftliche Anfrage

von Christian Häberli (AL) und  
Tanja Maag (AL)

Mit der Annahme der eidgenössischen Vorlage zur Abschaffung des Eigenmietwerts wurde ein Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung beschlossen. Gleichzeitig hat die Stimmbevölkerung einer neuen Verfassungsbestimmung zugestimmt, welche es den Kantonen erlaubt, auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften eine gesonderte Liegenschaftssteuer zu erheben. Der Systemwechsel erfordert Anpassungen auf Gesetzes- und Vollzugsebene und wird voraussichtlich erst ab dem Jahr 2028 wirksam.

Dieser Systemwechsel ist für die Stadt Zürich in mehrfacher Hinsicht von Bedeutung. Einerseits sind infolge der Abschaffung des Eigenmietwerts auch auf kommunaler Ebene Steuermindererträge zu erwarten, der Kanton schätzt diese auf 150 mio./Jahr für alle Gemeinden. Andererseits ist der Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich seit Jahren stark angespannt. Zweitliegenschaften, darunter auch zeitweise genutzte Wohnungen sowie Kombinationen aus Eigennutzung und Kurzzeitvermietung über online Plattformen oder vergleichbare Angebote, stehen dem regulären Wohnungsmarkt nur eingeschränkt zur Verfügung und werfen Fragen nach einer sachgerechten steuerlichen Behandlung auf.

Vor diesem Hintergrund stellt sich für die Stadt Zürich die Frage, welche Kompetenzen und welchen Handlungsspielraum sie gestützt auf die neue Bundesverfassung hat, unabhängig davon, ob und in welcher Form der Kanton Zürich entsprechende Regelungen erlässt. Der Zeitraum bis zum voraussichtlichen Inkrafttreten ab 2028 ist dabei insbesondere für vorbereitende Abklärungen von Bedeutung.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welche rechtlichen Kompetenzen und welchen Handlungsspielraum hat die Stadt Zürich gestützt auf die neue Bundesverfassung im Zusammenhang mit der Besteuerung überwiegend selbstgenutzter Zweitliegenschaften?
2. In welchen Punkten ist die Stadt Zürich dabei auf eine gesetzliche Grundlage oder explizite Delegation durch den Kanton angewiesen, und in welchen Bereichen bestehen Handlungsmöglichkeiten auch ohne einen vorgängigen kantonalen Entscheid?
3. Ist der Stadtrat bereit, diese Frage (2./3.) vertieft abzuklären und dazu ein Rechtsgutachten einzuholen? Wenn nicht, weshalb?
4. Welche vorbereitenden, konzeptionellen oder administrativen Arbeiten kann die Stadt Zürich bereits heute leisten, um ihren Handlungsspielraum sachgerecht zu klären, ohne kantonalen Entscheiden vorzugreifen?
5. Wie hoch sind die zu erwartenden Steuermindererträge infolge der Abschaffung des Eigenmietwerts für die Stadt Zürich?
6. Welcher Anteil dieser Steuermindererträge entfällt auf überwiegend selbst genutzte Zweitwohnungen?
7. Verfügt die Stadt über Zahlen, wie viele Eigentumswohnungen auf Stadtgebiet
  - a. von den Eigentümern als Erstwohnung genutzt werden ?
  - b. vermietet werden ?
  - c. als reines Anlageobjekt leer stehen resp. als Zweitwohnung genutzt werden ?