

Eigenmietwert wohin?

Wer in den eigenen vier Wänden wohnt, muss in der Steuererklärung den Eigenmietwert auf das steuerbare Einkommen schlagen. Das erhöht die Steuerrechnung und sorgt regelmässig für Kritik. Seit fünf Jahren versucht sich die Politik an einem Systemwechsel. Wohin die Reise geht, ist nach wie vor offen.

Text Christian Nussbaumer



Christian Nussbaumer – dipl. Steuerexperte, Präsident des Schweizerischen Treuhänderverbands Treuhand Suisse Sektion Zürich treuhandswisse-zh.ch

Die Besteuerung von Wohneigentum funktioniert heute so: Wer im Eigenheim wohnt, muss auf das steuerbare Erwerbseinkommen zusätzlich den Eigenmietwert schlagen. Dabei handelt es sich um einen Schätzwert. Er beziffert, was man durch das Vermieten der Liegenschaft einnehmen würde. Dieses virtuelle Einkommen erhöht natürlich die Steuerrechnung. Im Gegenzug geniesst man als Eigenheimbesitzer im heute geltenden System aber verschiedene Abzugsmöglichkeiten: für Hypothekarzinsen, für Unterhaltskosten, für energetische Sanierungen. Mit diesen Posten kann man die Steuerbelastung wieder senken.

Aus Sicht vieler Immobilienbesitzer und ihrer politischen Vertreter ist der Eigenmietwert ungerecht und gehört abgeschafft. Die Abzüge möchte man aber gern beibehalten. Aus Sicht der Mieter ist es genau umgekehrt: Der Eigenmietwert schafft für sie ein bisschen gefühlte Gerechtigkeit, weil Mieter schliesslich keine Abzüge für Wohnkosten vornehmen können. Man ahnt es schon – der Systemwechsel bei der Besteuerung von Wohneigentum ist in diesem Spannungsfeld der Interessen kein einfaches politisches Geschäft.

Worum dreht sich die Debatte?

Häufig hört man, die Politik befasse sich mit der Abschaffung des Eigenmietwerts. Das greift allerdings zu kurz. Es geht um mehr: um einen grundsätzlichen Systemwechsel bei der Besteuerung von Wohneigentum. Es wäre naiv zu meinen, dass der Eigenmietwert verschwindet, während die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten für Eigenheimbesitzer erhalten bleiben. Zumal sich in der Schweiz die Besitzer und die Mieter von Wohneigentum – also die entgegengesetzten Interessen – ungefähr die Waage halten. Kommt hinzu, dass vor allem Kantone mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen gar nicht über die Steuereinnahmen erfreut wären, die eine

Abschaffung des Eigenmietwerts verursachen würde

Knackpunkt Zweitwohnungen

Das Ziel eines Systemwechsels sollte eigentlich immer eine möglichst allgemeingültige Lösung sein. Aber während eine Abschaffung des Eigenmietwerts für den Hauptwohnsitz durchaus Chancen hat, ist eine Abschaffung für Ferienwohnungen nach heutigem Stand der Dinge nicht durchsetzbar. Diese Einnahmequelle lassen sich die Berg- und Tourismuskantone nicht nehmen. Es zeichnet sich also a priori ein zweispuriges System ab, wo es mit der Gleichbehandlung nicht weit her ist und neue Steuerschlupflöcher entstehen. Es bleibt abzuwarten, wie das Parlament diesen Aspekt in der weiteren Diskussion berücksichtigt.

Die Prognose?

In der ersten Hälfte des Jahres 2022 soll die zuständige Kommission des Ständerats die Detailberatung des Geschäfts wieder aufnehmen, den Gesetzesentwurf bereinigen und im Ständerat zur Abstimmung bringen. Danach ginge das Geschäft – es wäre angesichts der Komplexität das sprichwörtliche Ei des Kolumbus – an den Nationalrat. Wann das der Fall sein wird, ist völlig offen. Kommt hinzu, dass dieses politische Geschäft schliesslich mit grosser Wahrscheinlichkeit via Referendum dem Volk zur Abstimmung vorgelegt wird. Wer sich heute mit dem Gedanken befasst, Wohneigentum zu erwerben, wird mittelfristig also noch mit der geltenden Regelung kalkulieren dürfen. Längerfristig ist eher damit zu rechnen, dass der Systemwechsel bei der Besteuerung den Zugang zu Wohneigentum etwas erschweren wird. Im heutigen System ist der Anreiz hoch, sich via Hypotheken zu verschulden. Unter anderem ist es diese zunehmende Verschuldung, die der Bundesrat mit einem Systemwechsel bei der Besteuerung von Wohneigentum verlangsamten möchte. <<

EIN LANGLEBIGER KLASSIKER

Die Idee, Eigenheimbesitzer via Eigenmietwert zur Kasse zu bitten, ist schon alt. Erstmals eingesetzt wurde der Eigenmietwert 1915, als einmalige Kriegssteuer im Ersten Weltkrieg. Nach dem Börsencrash und der Weltwirtschaftskrise in den 1930er-Jahren griff der Bundesrat erneut auf dieses Instrument zurück – im Sinn einer befristeten Krisenabgabe, die dazu beitragen sollte, den Bundeshaushalt wieder ins Lot zu bringen. Aber es kam anders. Nach verschiedenen Verlängerungen wurde die Krisensteuer 1958 per Volksentscheid ins ordentliche Recht überführt.