

DAS EINFAMILIEN HAUS

66/ Alles fürs Traumbad

53/ Die schönsten Küchen der Schweiz

6/ Giardina: Tickets zu gewinnen
20/ Eigenmietwert – wie weiter?
134/ Smartes Lichtmanagement



Bleibt der Eigenmietwert oder fällt er?

Mit dem geplanten Systemwechsel bei der Besteuerung von Wohneigentum geht es nur langsam voran.

Im politischen Prozess stehen sich Eigentümer- und Mieterstandpunkte gegenüber, aber nicht nur. Ein Blick auf den Stand der Diskussion.

> Der Eigenmietwert ist bei Wohneigentümern nicht sonderlich beliebt. Es handelt sich um einen theoretischen Wert, den man durch das Vermieten der Liegenschaft einnehmen würde. Dieses virtuelle Einkommen wird in der Steuererklärung auf das übrige steuerbare Einkommen aufgerechnet. Das erhöht natürlich die Steuerrechnung. Im Gegenzug geniesst man als Immobilieneigentümer für selbstgenutztes Wohneigentum verschiedene Abzugsmöglichkeiten: für Hypothekarzinsen, für Unterhaltskosten, für energetische Sanierungen. Aus der Perspektive des Wohneigentümers handelt es sich beim Eigenmietwert um eine Strafsteuer. Genau dies macht die Besteuerung des Eigenmietwerts wiederum zu einem Trostpflaster für Mieter, denn ihnen bleiben immobilienbezogene Abzugsmöglichkeiten verwehrt. Die unterschiedlichen Blickwinkel von Wohneigentümern und Mietern machen die Aufhebung des Eigenmietwerts zu einem politisch anspruchsvollen Geschäft.

Eckpunkte der aktuellen Debatte Wenn man in der Öffentlichkeit von der «Abschaffung des Eigenmietwerts» spricht, greift das eigentlich zu kurz. Es ist nicht so, dass einfach der Eigenmietwert verschwinden soll, während die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten erhalten bleiben. Vielmehr geht es bei dieser Gesetzesrevision um einen grundsätzlichen Systemwechsel bei der Besteuerung von Wohneigentum. Zwei übergeordnete Ziele stehen für den Bund dabei im Vordergrund. Erstens soll der vorgeschlagene Systemwechsel dazu beitragen, die hohe private Verschuldung in Form von Hypotheken zu reduzieren, weil diese auf lange Sicht ein volkswirtschaftliches Risiko darstellt. Zweitens soll die neue Handhabung der Gleichstellung von Mietern und Wohneigentümern besser Rechnung tragen. Der Gesetzesentwurf, den die zuständige Ständeratskommission im April 2019 in die Vernehmlassung gegeben hat, macht die derzeit diskutierten – also noch längst nicht definitiven – Eckpunkte klar.

Eigenmietwert und Abzüge sollen entfallen Für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum soll der Eigenmietwert sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene abgeschafft werden. Gleichzeitig sollen die bisherigen Abzugsmöglichkeiten aufgehoben werden: für Unterhaltskosten, die Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, Versicherungsprämien und die

Kosten der Verwaltung durch Dritte. Eine Sonderbehandlung sollen hingegen die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau erfahren: Auf Bundesebene sollen sie aufgehoben werden, die Kantone hingegen können solche Abzüge auch weiterhin gewähren.

Ausnahme Zweitliegenschaften Selbstgenutzte Zweitliegenschaften wie zum Beispiel Ferienwohnungen sollen vom Systemwechsel ausgenommen bleiben. Hier soll mehr oder weniger alles beim Alten bleiben. Das Gleiche gilt für die Erträge aus vermieteten oder verpachteten Liegenschaften. Bezogen auf Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau soll hingegen die gleiche Regelung gelten wie für den Erstwohnsitz.

Weniger oder kein Abzug von Hypothekarschulden Der Gesetzesentwurf vom April 2019 skizziert verschiedene Varianten, um die heutigen Steuerabzüge für private Schulden zu beschränken oder sogar ganz abzuschaffen. Unabhängig davon, welche Variante sich letztlich durchsetzt – mit dem Systemwechsel soll die Handhabung von privaten Schuldzinsen deutlich strenger werden. Das heisst, der steuerliche Anreiz, sich über Wohneigentum zu verschulden, wird so oder so geringer.

Erstmaliger Erwerb von Wohneigentum Um es insbesondere für jüngere Menschen einfacher zu machen, Wohneigentum zu erwerben, soll neu ein sogenannter Ersterwerberabzug eingeführt werden. Dieser Steuerabzug von anfänglich maximal 10'000 Franken soll über zehn Jahre hinweg gewährt werden und linear abnehmen.

Nur ein Zwischenstand Es gehört zum Wesen des schweizerischen Systems, dass sich Gesetzesvorlagen vom ersten Entwurf bis zur definitiven Version noch stark verändern können. Die Rückmeldungen der Parteien und Organisationen, die sich in der Vernehmlassung zu den skizzierten vier Eckpunkten äussern konnten, werden den politischen Akteuren jedenfalls noch einiges an Arbeit bescheren. Schaut man zum Beispiel auf die Vernehmlassungsantworten der Mieter- bzw. Eigentümerverbände, wird rasch klar, dass der Gesetzesentwurf die unterschiedlichen Lager nicht miteinander versöhnen kann. Der Schweizerische Hauseigentümerverband äussert sich zwar grundsätzlich positiv, ist dann aber namentlich



Christian Nussbaumer ist Präsident des Schweizerischen Treuhänderverbands Treuhand Suisse, Sektion Zürich. Für qualifizierte und vertrauenswürdige Unterstützung in Steuerfragen rund um Immobilien ist Treuhand Suisse eine hilfreiche Anlaufstelle. In der Mitgliederdatenbank finden sich ausgewiesene Fachleute in allen Regionen.

www.treuhandswisse-zh.ch

mit der strengeren Handhabung von Hypothekarschulden nicht einverstanden. Der Schweizer Mieterinnen- und Mieterverband seinerseits lehnt die Gesetzesvorlage rundum ab: «Der Vorschlag führt zu einer weiteren und massiven Schlechterstellung der Mieter und damit noch stärkeren Ungleichbehandlung gegenüber Wohneigentümerhaushalten.» Es versteht sich, dass darüber hinaus viele weitere divergierende Interessen in die Weiterentwicklung der Gesetzesvorlage einfließen: seitens der Kantone und ihrer Finanzdirektoren, der Banken, der Bauwirtschaft. Das sind nur einige der Akteure, die in der weiteren Diskussion ihre Argumente und ihr Gewicht in die Waagschale werfen werden. Klar ist: Bis zur Quadratur des Kreises dauert es noch ein bisschen.

Brennpunkt Zweitwohnungen Zu den besonders anspruchsvollen Diskussionspunkten gehört die Frage, wie man mit Zweitwohnungen umgehen soll. Der Entwurf sieht vor, den Eigenmietwert hier nicht anzutasten. Dahinter stehen zwei Überlegungen: Erstens darf man Zweitwohnungsbesitzer, da sie mutmasslich bessergestellt sind, offenbar eher mit einer Strafsteuer belasten. Zweitens geht es darum, dass diese wichtige Einnahmequelle für die Berg- bzw. Tourismuskantone nicht versiegt. Allerdings ist ein zweispuriges System, welches Erst- und Zweitwohnungen unterschiedlich behandelt, rechtlich problematisch. Dies nur schon deshalb, weil es für gewiefte Immobilienbesitzer mit zwei oder mehreren Liegenschaften wieder neue Steuerschlupflöcher eröffnet. Ferner ist es in einem zweispurigen System mit dem angestrebten Ziel der Gleichbehandlung auch nicht weit her. Es wird interessant sein, zu sehen, wie sich der Gesetzesentwurf in dieser Frage weiterentwickelt.

Wie weiter? Im Ständerat stand das Geschäft für die Wintersession 2019 nochmals auf der Traktandenliste. Danach geht die Vorlage an den Nationalrat, der sie im Frühjahr 2020 behandeln soll. Im allerbesten Fall würde eine Neuregelung also auf 2021 in Kraft treten. Aber wie die obigen Ausführungen gezeigt haben, ist der Systemwechsel bei der Besteuerung von Wohneigentum ein komplexes Unterfangen. Wie der tatsächliche Zeitplan ist, wird sich zeigen. <

Älter, als man denkt Erstmals eingesetzt wurde der Eigenmietwert schon 1915, als einmalige Kriegssteuer im ersten Weltkrieg. Nach dem Börsencrash und der Weltwirtschaftskrise der 1930er Jahre 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.