

Eigenmietwertbesteuerung

Die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts, der im Jahr 1940 eingeführt wurde, ist wieder einmal auf die politische Traktandenliste gelangt. Nachdem Versuche, den Eigenmietwert abzuschaffen, bereits mehrfach gescheitert sind, soll nun ein neuer Versuch gestartet werden. Es ist durchaus möglich, dass er auch diesen Angriff überleben wird.

Vorgeschichte und aktuelle Situation

In der Vergangenheit wurde bereits mehrfach versucht, den Eigenmietwert abzuschaffen. Die Initiative «Wohneigentum für alle» wurde 1999 an der Urne bachab geschickt. Der Systemwechsel, der im Steuerpaket 2001 vorgesehen war, scheiterte 2004 ebenfalls. Gleich ging es 2012 der Initiative «Sicheres Wohnen im Alter». Zahlreichen parlamentarischen Vorstössen war ebenfalls kein Erfolg beschieden. Heute wird der Mietwert von selbstgenutztem Wohneigentum als steuerbares Einkommen erfasst. Im Gegenzug können die Steuerpflichtigen Unterhaltskosten, Versicherungsprämien, Verwaltungskosten Dritter und Schuldzinsen (wobei hier eine Beschränkung gilt) abgezogen werden. Zudem wurde die sog. Dumont-Praxis abgeschafft. Damit können Unterhaltskosten vernachlässigter Liegenschaften umgehend nach dem Erwerb geltend gemacht werden. In verschiedenen Kantonen wurden in der letzten Zeit die Eigenmietwerte teilweise substanziell erhöht. Dies, weil das Bundesgericht mehrfach entschieden hat, dass der Eigenmietwert mindestens 60 % der Marktmiete betragen müsse (so aktuell Bundesgerichtsentscheid vom 12. Januar 2017; BGE 2C_519/2015).

Der Hauseigentümergeverband reichte vor diesem Hintergrund eine Petition ein, die die Besteuerung des Eigenmietwerts abschaffen möchte. Im Februar 2017 lehnte der Ständerat einerseits die Motion Egloff ab. Diese wollte ein einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert einführen. Die Wirtschafts- und Abgabekommission des Ständerates sprach sich andererseits im gleichen Monat für die Abschaffung des Eigenmietwertes aus.

Systemwechsel

Die Abschaffung des Eigenmietwerts müsste wohl mit der Abschaffung der damit zusammenhängenden Schuldzinsen und weiteren Aufwendungen einhergehen. In der Vergangenheit wurde jeweils versucht, ein Mischsystem zu etablieren. So sollten Schuldzinsen und Unterhaltskosten jeweils in irgendeiner Form doch berücksichtigt werden können. Solche Systeme wurden bisher jeweils vom Volk abgelehnt.

Ein Systemwechsel mit Abschaffung des Schuldzinsenabzugs hätte für jene Hauseigentümer, die ihr Eigenheim selbstfinanziert haben, Vorteile. Sie müssten den Eigenmietwert nicht mehr versteuern und hätten damit eine tiefere Steuerrechnung. Hauseigentümer, die zur Finanzierung ihrer Liegenschaft auf Fremdkapital angewiesen sind, könnten die Finanzierungskosten nicht mehr geltend machen. Im Gegenzug müssten auch sie den Eigenmietwert nicht mehr versteuern. Solange der Schuldzinsenbetrag gleich hoch wäre wie der Eigenmietwert, würde keine Mehrbelastung resultieren. Im aktuellen Zinsumfeld wären die Konsequenzen eines Systemwechsels für viele Immobilienbesitzer derzeit wohl verkräftbar, ja sogar vorteilhaft. Verlierer wäre derzeit wohl in erster Linie der Fiskus, der weniger Steuern einnehmen würde. Längerfristig können die Zinsen aber wieder steigen, was die Situation ändern würde.

Ob die Abschaffung des Eigenmietwerts erfolgreich sein wird, hängt hauptsächlich davon ab, ob gewisse Abzüge weiterhin möglich sein sollen und ob für Neuerwerber spezielle Lösungen vorgesehen werden. Von grosser Bedeutung wird auch sein, ob Übergangsfristen vorgesehen werden. Eine kurzfristige Anpassung der Finanzierungsstruktur ist für viele Steuerpflichtige nicht möglich (im Steuerpaket 2001 war eine Übergangsfrist von 12 Jahren vorgesehen).

Entfallen soll zudem nur der Eigenmietwert am Hauptwohnsitz. Bei Ferienwohnungen soll der Eigenmietwert dagegen weiterhin besteuert werden. Im Gegenzug könnten Schuldzinsen und wohl auch Unterhaltskosten, die im Zusammenhang mit dem Feriendomizil anfallen, weiterhin abgezogen werden – was zu vielen Abgrenzungsfragen führen dürfte.

Offen ist auch, welche volkswirtschaftlichen Auswirkungen ein Systemwechsel hätte. Könnten die Schuldzinsen nicht mehr abgezogen werden, würden vermehrt Bankguthaben zur Amortisation von Hypotheken verwendet. Klassische Hypothekendarbanken würden im Laufe der Zeit einen erheblichen Teil ihres Geschäftes verlieren. Indirekte Amortisationsmodelle etwa mittels der Säule 3a (bei Banken und Versicherungen) würden an Attraktivität einbüßen. Für Neuerwerber könnten Liegenschaften unerschwinglich werden, wenn sie die Schuldzinsen und die Renovationskosten (oft wird eine neu erworbene Liegenschaft nach dem Kauf umfassend renoviert) nicht mehr abziehen könnten, was letztlich auch auf die Liegenschaftspreise drücken könnte. Und auch für die Bauwirtschaft könnte der Systemwechsel Konsequenzen haben, wenn die Unterhaltskosten nicht mehr vollständig abgezogen werden könnten, indem Unterhalt vermehrt aufgeschoben würde. Auch wenn Einigkeit besteht, dass der Eigenmietwert grundsätzlich abgeschafft werden sollte, steckt der Teufel im Detail. Ein 75 Jahre altes System zu ändern, ist nicht einfach. Möglicherweise überlebt es auch dieses Mal. Für weitergehende Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Christoph Beer
Advokat, eidg. dipl. Steuerexperte

Basel, den 28. September 2017