

## **Eigenmietwertbesteuerung 2**

*Die OECD und der IWF haben der Schweiz bereits mehrfach empfohlen, die Anreize für die steuerliche Verschuldung zu reduzieren. Am 14. Februar 2019 hat die WAK des Ständerates einen Vorentwurf zur Abschaffung des Eigenmietwerts verabschiedet und am 5. April in die Vernehmlassung geschickt. Die Vernehmlassungsfrist läuft bis 12. Juli 2019. Am 13. Juni 2019 hat sich die Finanzdirektorenkonferenz der Kantone zu Wort gemeldet.*

### **Aktuelle Situation**

Eine Arbeitsgruppe des Bundes kam in einem Bericht vom Januar 2016 zu Schluss, dass folgende Anpassungen des Schweizer Steuersystems notwendig wären:

- Die Eigenmietwerte müssten ohne Abschlag zum Marktpreis versteuert und regelmässig an die Preisentwicklungen auf dem Mietmarkt angepasst werden;
- die Liegenschaftspauschale sowie der Abzug für energiesparende und umweltschonende Investitionen müssten abgeschafft werden und
- private Kapitalgewinne müssten generell besteuert werden.

Allerdings hält die Arbeitsgruppe auch fest, dass diese Schritte politisch nicht realisierbar seien.

### **Die Finanzdirektorenkonferenz**

Am 13. Juni 2019 hat sich die Finanzdirektorenkonferenz zu Wort gemeldet. Sie hält die heutige Wohneigentumsbesteuerung für verfassungsrechtlich, ökonomisch und steuersystematisch gerechtfertigt und ausgewogen. Wenn allerdings eine Anpassung vorgenommen werden sollte, müsse diese wesentlich konsequenter umgesetzt werden.

Bei einem Systemwechsel müssten nach Ansicht der Finanzdirektorenkonferenz folgende Punkte aufgenommen werden:

- die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau müssen nicht nur bei der Bundessteuer, sondern auch bei den Kantonen zwingend aufgehoben werden. Es soll also nicht den Kantonen überlassen werden, ob sie solche Abzüge weiterführen wollen
- die Abzugsmöglichkeiten von Schuldzinsen müssten stark eingeschränkt werden. Die Konferenz möchte, dass Schuldzinsen nur noch im Umfang eines Teils (weniger als 80 %) der Vermögenserträge abgezogen werden können
- Ersterwerber dürften keinen Schuldzinsenabzug vornehmen.

Neben einer verfassungskonformen Umsetzung des Systemwechsels und den Kosten einer Reform hat die Konferenz natürlich auch ein grosses Augenmerk auf die Praktikabilität der vorgeschlagenen Lösungen in den Kantonen, aber auch interkantonal. Zusammenfassend hält die Finanzdirektorenkonferenz fest, dass das geltende System insgesamt besser abschneide als der Vorschlag der WAK und dass sich keine Änderungen aufdrängen würden.

## **Fazit**

Die Vorlagen der Vergangenheit dürften wohl hauptsächlich daran gescheitert sein, dass man zwar den Eigenmietwert abschaffen, den Abzug von Schuldzinsen und Unterhaltskosten aber nicht konsequent streichen wollte. Auch der Vorschlag der WAK setzt den Systemwechsel nicht konsequent um. Er dürfte es daher wie die Vorgängervorlagen nicht einfach haben. Sollte die WAK dagegen eine konsequente Vorlage ausarbeiten, ist zu erwarten, dass auch diese bekämpft würde, wenn wohl auch von anderer Seite.

Offen ist, welche volkswirtschaftlichen Auswirkungen ein Systemwechsel hätte. Die WAK spricht von dynamischen Effekten und hält fest, dass erhebliche Unsicherheiten bestehen. Sie stellt in ihrem Bericht viele Vermutungen auf. Immerhin legt sie offen, wie sie die Auswirkungen für den Fiskus berechnet hat. So wurden Zahlen der Kantone Bern und Thurgau erhoben und dann auf die ganze Schweiz hochgerechnet. Ob diese Berechnungen stimmen, weiss niemand. Darüber, welche Auswirkungen eine Systemumstellung für Banken, Versicherungen, Pensionskassen oder auch für die Bauwirtschaft haben würde, kann nur gemutmasst werden. Die WAK hält allerdings fest, dass Banken, Versicherungen und Pensionskassen einen Teil ihres Hypothekargeschäftes verlieren könnten oder auch die Bauwirtschaft weniger Aufträge erhalten könnte, wenn die die Unterhaltskosten nicht mehr abgezogen werden könnten. Unterhalt würde wohl vermehrt aufgeschoben. Der Bericht der WAK spricht gar von einer Verschiebung vom Baugewerbe zu den Baumärkten. Liegenschaftseigentümer würden nach Ansicht der WAK offenbar vermehrt zu Heimwerkern werden. Einzig der einzelne Steuerpflichtige kann relativ einfach nachrechnen, welche Konsequenzen ein Systemwechsel für ihn im Moment hätte.

Noch ist völlig offen, ob und wann ein Systemwechsel kommen und wie er im Detail aussehen wird. So ist es durchaus möglich, dass das bisherige System auch diesen Revisionsversuch überstehen wird. Eine längerfristige Planung (und der Kauf einer Liegenschaft ist nun mal eine längerfristige Angelegenheit) wird dadurch nicht eben erleichtert. Für Fragen zu diesem Themenbereich stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Christoph Beer  
Advokat, eidg. dipl. Steuerexperte

Basel, den 19. Juni 2019