

## **Eigenmietwertbesteuerung**

*Am 14. Februar 2019 hat die WAK des Ständerates einen Vorentwurf zur Abschaffung des Eigenmietwerts verabschiedet, den sie demnächst in die Vernehmlassung schicken will. Es gibt kaum ein steuerliches Thema, das in den letzten Jahrzehnten emotionaler diskutiert worden wäre. Klar ist: ein rund 80-jähriges System lässt sich nicht so einfach und schnell umkrempeln.*

## **Vorgeschichte und aktuelle Situation**

In der Vergangenheit wurde bereits mehrfach versucht, den Eigenmietwert abzuschaffen. Heute wird der Mietwert von selbstgenutztem Wohneigentum als steuerbares Einkommen erfasst. Im Gegenzug können die Steuerpflichtigen Unterhaltskosten (mit gewissen Einschränkungen), Versicherungsprämien, Verwaltungskosten Dritter und Schuldzinsen (wobei hier eine Beschränkung gilt) abgezogen werden. Bewegung in die Diskussion um den Eigenmietwert dürfte auch gebracht haben, dass in verschiedenen Kantonen in der letzten Zeit die Eigenmietwerte teilweise substanziell erhöht wurden. Dies, weil das Bundesgericht in den vergangenen Jahren mehrfach entschieden hat, dass der Eigenmietwert mindestens 60 % der Marktmiete betragen müsse (so etwa Bundesgerichtsentscheid vom 12. Januar 2017; BGE 2C\_519/2015). Über die Abschaffung des Eigenmietwerts herrscht ein Konsens. Jeder dürfte schliesslich erfreut sein, wenn sein steuerbares Einkommen reduziert wird. An den Abzugsmöglichkeiten scheiden sich allerdings die Geister. Sollen Unterhaltskosten und Hypothekarzinsen weiterhin abgezogen werden können? Und falls ja, in welchem Umfang?

## **Die Unterhaltskosten**

Der Eigenmietwert soll nach dem Vorschlag der WAK sowohl auf Bundesebene als auch in den Kantonen abgeschafft werden. (Dies soll dann allerdings für Zweitwohnungen wiederum nicht gelten. Bei diesen soll der Eigenmietwert erhalten bleiben.) Im Gegenzug sollen sämtliche Unterhaltskosten für selbstbewohntes Wohneigentum bei der Bundessteuer nicht mehr abgezogen werden können. Energiesparkkosten, Umweltschutzinvestitionen, Denkmalpflege sollen auch nicht mehr abgezogen werden können. Die Kantone können diese Abzüge aber weiterhin zu lassen, wenn sie dies wollen. Dieser Vorschlag ist insofern problematisch, weil das Volk erst 2017 im Rahmen der Energiestrategie zusätzliche Steuerabzüge beschlossen hat, um die Energiesparziele zu erreichen und diese Bestimmungen nota bene noch nicht einmal nicht in Kraft getreten sind. Zum anderen hat man in den letzten Jahren versucht, die Steuern zu harmonisieren und jetzt sollen diese Bemühungen wieder teilweise rückgängig gemacht werden. Bei Zweitwohnungen sollen Unterhaltskosten dagegen wie bisher zum Abzug zugelassen werden, Energiesparinvestitionen sollen aber gestrichen werden.

## **Fünf Varianten beim Schuldzinsenabzug**

Die Kommission stellt nicht weniger als 5 Varianten zur Disposition. Nach Variante 1 und 2 könnten Schuldzinsen im Umfang von 80 bzw. 100 % der Vermögenserträge abgezogen werden. Bei Variante 3 könnten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Immobilienerträge plus CHF 50'000 für Unternehmer, bei Variante 4 nur noch im Umfang der steuerbaren Immobilienerträge und bei Variante 5 gar keine Schuldzinsen (betrifft nicht nur Hypothekarzinsen, sondern sämtliche privaten Schuldzinsen) mehr abgezogen werden können. Bei Neuerwerb sollen Schuldzinsen während der ersten 10 Jahre in beschränktem Umfang (CHF 10'000 bei Ehepaaren, CHF 5'000 bei Alleinstehenden) abgezogen werden können.

### **Fazit**

Die WAK präsentiert ein ganzes Bündel an Varianten. Es werden von allen Seiten Berechnungen über die Auswirkungen für die Steuerpflichtigen und für den Staatshaushalt angestellt. Die Ergebnisse sind doch recht unterschiedlich, je nachdem, wer sie macht. Dabei basieren die Simulationen auf den aktuellen Hypothekarzinssätzen. Steigen diese an, ändern sich die Ergebnisse sowohl für die Steuerpflichtigen als auch für den Fiskus ganz erheblich. Grundsätzlich ist die Rechnung einfach. Wenn der Eigenmietwert höher ist als die abziehbaren Schuldzinsen, profitiert man vom Systemwechsel, wenn er tiefer ist als die Schuldzinsen verliert man. Eigentümer können mit steigenden Zinsen von Gewinnern auch zu Verlierern werden. Die Konsequenzen sind auch nicht für alle Eigentümer gleich. Eigentümer mit einer abbezahlten Liegenschaft würden gewinnen. Eigentümer, die über ausreichende Liquidität verfügen, um die Hypothek zu amortisieren, könnten ihre Hypothek amortisieren, wenn dies vorteilhafter wäre. Eigentümer, die für die Finanzierung auf eine Hypothek angewiesen sind, könnten ihre Finanzierung meist nur über einen längeren Zeitraum anpassen. Offen ist, welche volkswirtschaftlichen Auswirkungen ein Systemwechsel hätte. Bankguthaben würden wohl vermehrt zur Amortisation von Hypotheken verwendet. Banken könnten Zeit einen erheblichen Teil ihres Hypothekargeschäftes 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 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. Und schliesslich wäre es wohl für den Klimaschutz nicht förderlich, wenn energiesparende Investitionen nicht mehr abgezogen werden könnten. Für weitergehende Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Christoph Beer  
Advokat, eidg. dipl. Steuerexperte

Basel, den 20. März 2019