



Rohstoff

Datum 23. Juni 2010

Abschaffung des Eigenmietwerts – Abzugsmöglichkeiten und Auswirkungen

Die Aufhebung des Eigenmietwerts hat bei der Wohneigentumsbesteuerung einen Systemwechsel zur Folge und vereinfacht das Steuerrecht. Die heutigen Abzugsmöglichkeiten sind künftig nur noch beschränkt möglich. Im folgenden Rohstoff wird erläutert, welche Abzüge gemäss indirektem Gegenvorschlag des Bundesrates verbleiben und mit welchen finanziellen Auswirkungen zu rechnen ist.

Eigenmietwert im Steuerrecht

Der Mietwert einer selbstgenutzten Liegenschaft wird nach geltendem Recht als steuerbares Naturaleinkommen erfasst. Die Besteuerung dieses sogenannten Eigenmietwerts ist in den Steuergesetzen von Bund und Kantonen geregelt. Der Eigenmietwert wird seit der Einführung der direkten Bundessteuer besteuert, was jahrzehntelang unumstritten war. In jüngerer Zeit sind vermehrt Zweifel an der Besteuerung dieses als "fiktiv" empfundenen Einkommens aufgekommen. Der Bruttowert der Eigennutzung soll der Marktmiete der selbstgenutzten Liegenschaft entsprechen. Somit wird der Eigenmietwert durch den Vergleich zu ähnlichen vermieteten Objekten bestimmt. In der Praxis wird der Eigenmietwert tiefer angesetzt als der Marktwert, weil verfassungsrechtlich neben dem Gebot der Gleichbehandlung auch dem Anliegen der Wohneigentumsförderung Rechnung zu tragen ist. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung hält hingegen fest, dass der kantonale Eigenmietwert im Einzelfall nicht weniger als 60 Prozent der Marktmiete betragen darf, da sonst keine Gleichbehandlung von Wohneigentümern und Mietern mehr gewährleistet ist.

Vereinfachung durch Systemwechsel

Der Bundesrat lehnt die HEV-Initiative "Sicheres Wohnen im Alter" ab. Er sieht keine Veranlassung für eine Privilegierung von Rentnerhaushalten. Die Initiative führt seiner Ansicht nach zu einer sachlich nicht begründeten Ungleichbehandlung gegenüber anderen Personengruppen. Zudem kann ein einmaliges Wahlrecht auch für

Rohstoff

Rentnerinnen und Rentner einen Nachteil bedeuteten, wenn unerwartet Renovationsarbeiten anfallen und die (neuen) Schuldzinsen nicht mehr abgezogen werden können, weil das einmalige Wahlrecht ausgeübt wurde. Schliesslich würde die Initiative das Steuerrecht unnötig verkomplizieren.

Die Besteuerung des Eigenmietwerts macht das Steuerveranlagungsverfahren kompliziert und ist mit viel administrativem Aufwand verbunden. Die Festsetzung des Eigenmietwerts ist in den Kantonen unterschiedlich geregelt. Neben der Vergleichsmiete kommen auch unterschiedliche Berechnungsverfahren zur Anwendung (Bewertung auf der Grundlage kantonaler Schätzungen, das Einzelbewertungsverfahren sowie die Bewertung in Sonderfällen). Aufgrund der vielen Faktoren, die bei der Schätzung von Mietwerten zu berücksichtigen sind, erweist sich das heutige System als wenig transparent. Die freiwillige Abschaffung des Eigenmietwerts für Rentnerinnen und Rentner, wie sie in der Initiative "Sicheres Wohnen im Alter" vorgeschlagen wird, trägt nichts zu einer Vereinfachung des Steuerrechts bei. Erstens würde mit der Einführung eines einmaligen Wahlrechts zusätzlicher Verwaltungsaufwand anfallen (EDV-Anpassungen für das neue Veranlagungswesen, Schuldzinsenaufteilung, Vorkehrungen gegen Missbräuche), zweitens bräuchte es nach Annahme der Volksinitiative eine aufwendige Verfassungsrevision, sofern zu einem späteren Zeitpunkt doch ein genereller Systemwechsel eingeführt werden soll. Hier schafft der indirekte Gegenvorschlag Abhilfe: Durch die Abschaffung des Eigenmietwerts für alle Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer mit wenigen verbleibenden Abzugsmöglichkeiten wird das Steuerrecht wesentlich vereinfacht.

Abzüge von Liegenschaftsunterhaltskosten

Mit einem Wegfall der Besteuerung des Eigenmietwerts berechtigen die Unterhaltskosten systembedingt nicht mehr zum Abzug. Hingegen bleiben Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen weiterhin abziehbar, sofern sie konkrete energetische und ökologische Anforderungen erfüllen. Dies schafft Anreize für einen schonenderen Umgang mit der Umwelt und für eine rationelle Energieverwendung. Bei den Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten ergibt sich keine Veränderung gegenüber dem geltenden Recht, sie bleiben weiterhin abziehbar.

Schuldzinsenabzug

Soweit private Schuldzinsen Gewinnungskostencharakter haben, sollen sie im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge zum Abzug berechtigen. Die vom Bundesrat vorgeschlagene Schuldzinsenregelung erweist sich als sachgerecht, da sie sich gegenüber vier zentralen Kriterien behaupten kann: Sie ist systemkonform, kann sich im Massenverfahren behaupten, schafft keine Fehlanreize im Sinne von Steuerplanungsmöglichkeiten und trägt den verfassungsrechtlichen Grundsätzen Rechnung. Mit Blick auf die verfassungsrechtlich verankerte Wohneigentumsförderung werden Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer nicht schlechter gestellt als andere Personen. Im Vergleich zum geltenden Recht werden Fehlanreize zur privaten Verschuldung korrigiert. Dies gilt insbesondere für den Anstoss zur Fremdfinanzierung von Vermögenswerten, die keinen steuerbaren Ertrag abwerfen wie steuerfreie private Kapitalgewinne an der Börse.

Der Systemwechsel macht flankierende Massnahmen zu Gunsten neuer Eigentümer notwendig, da sich Ersterwerber beim Eigentumserwerb oftmals stark verschulden. Mit dem sogenannten Ersterwerberabzug wird eine Ausnahme geschaffen, die auf 10 Jahre ab Erwerb beschränkt ist. Steuerpflichtige, welche in Ehe oder eingetragener Partnerschaft leben, können die im direkten Zusammenhang stehenden Schuld-

Rohstoff

zinsen für selbstbewohntes Wohneigentum bis zu einem Betrag von maximal 10'000 Franken abziehen, die übrigen steuerpflichtigen Personen bis zu einem Maximalbetrag von 5'000 Franken. Die abziehbaren Beträge werden jährlich um 10 Prozent des Höchstbetrages gekürzt.

Finanzielle Auswirkungen

Der vom Bundesrat vorgeschlagene Systemwechsel erweist sich bei der direkten Bundessteuer unter dem Strich als aufkommensneutral. Nähere Angaben zu den finanziellen Auswirkungen auf die Kantone und Gemeinden können aufgrund fehlender statistischer Datengrundlagen nicht gemacht werden. Berechnungen der Eidgenössischen Steuerverwaltung¹ zeigen, dass die Abzüge für Liegenschaftskosten und für Schuldzinsen vor allem den Steuerpflichtigen mit hohem Einkommen zugute kommen. Die Aufhebung dieser Abzüge würde vor allem die hohen Einkommensklassen stärker belasten. Allerdings können sich diese durch die Änderung der Struktur ihrer Vermögensanlagen besser an die neuen Rahmenbedingungen anpassen. Der Systemwechsel führt dazu, dass Haushalte ihre Finanzierungsstruktur und damit die Aufteilung ihres angelegten Vermögens überprüfen und ihre Hypothekarschulden tendenziell reduzieren werden. Bei Haushalten mit tieferen Vermögen, die Wohneigentum nur mit einem hohen Fremdfinanzierungsanteil erwerben können, hätte ein reiner Systemwechsel höhere Kosten zur Folge, was die Attraktivität von Wohneigentumserwerb schmälern würde. Durch den Ersterwerberabzug wird dieser Tendenz entgegen gewirkt.

Auskunft: Lukas Schneider, Eidg. Steuerverwaltung, Tel. 031 322 72 51

Auf der Internet-Version dieser Medienmitteilung unter www.efd.admin.ch/aktuell verfügbar:

- Medienmitteilung
- Tabelle: Wohneigentumsbezogene Abzüge im Überblick
- Botschaft zu Volksinitiative „Sicheres Wohnen im Alter“
- Entwurf des Bundesgesetzes über die Besteuerung des privaten Wohneigentums (indirekter Gegenvorschlag)
- Entwurf des Bundesbeschlusses

¹ Vgl. Peters, Rudi, 2009, Les déductions de l'imposition fédérale directe des personnes physiques et les possibilités de simplification, ESTV, Bern.