

Bachelor Thesis

„Problematik Eigenmietwert“

3. Studienjahr Betriebsökonomie
Fachhochschule Nordwestschweiz

Olten, 22.08.2008

Markus Meier (Projektauftraggeber)
Mathias Binswanger (Projektbetreuung)

Projektbeauftragter

Beny Geiser (05-183-884)

Personalien

Projektbeauftragter

Beny Geiser
Matrikel Nr. 05-183-884
Nebenmattstrasse 4
4431 Bennwil
079 293 98 39
beny.geiser@students.fhnw.ch

Projektauftraggeber

Markus Meier
Altmarktstrasse 96
4410 Liestal
Telefon +41 (0)61 927 64 64
m.meier@kmu.org

Projektbetreuer

PD Dr. rer. pol. Mathias Binswanger
Riggenbachstr. 18
4600 Olten
mathias.binswanger@fhnw.ch

Bennwil, August 2008

Vorwort

Der Projektbeauftragte dankt dem Auftraggeber, Herr Meier, für die hervorragende Kooperation. Ebenfalls ein grosser Dank gilt dem Projektbetreuer, Prof. Mathias Binswanger, für die gute Zusammenarbeit. Die grosszügig festgelegten Rahmenbedingungen des Projektauftrages waren eine zusätzliche Motivation.

Zur besseren Lesbarkeit der Arbeit wurde auf die weibliche Schreibweise vollumfänglich verzichtet. Selbstredend versteht sich, dass sich sämtliche Ausdrücke auf beide Formen beziehen.

Executive Summary

Seit längerer Zeit erhitzt die Eigenmietwertbesteuerung die Gemüter in der Schweiz. Immer wieder gibt es politische Diskussionen über die Abschaffung oder Veränderung des Eigenmietwertes.

Der Eigenmietwert basiert auf Artikel 4 der Bundesverfassung: Die rechtsgleiche Behandlung aller Steuerpflichtigen.

Die Mieter können die Mietzinsen nicht als private Lebensunterhaltungskosten abziehen, während der Eigenheimbesitzer die Nutzungskosten seiner Liegenschaft in Abzug bringen darf. Als Ausgleich wird dem Hausbesitzer der Eigenmietwert als Einkommen aufgerechnet.

Im Rahmen dieser Diplomarbeit wurde die Eigenmietbesteuerung auf Mängel untersucht und daraus fünf Szenarien zur Veränderung respektive Abschaffung des Eigenmietwertes entwickelt und analysiert.

Die Analyse hat ergeben, dass die Beibehaltung der Unterhaltsabzüge unabdingbar ist. Eine Abschaffung würde zu viele negative Auswirkungen nach sich ziehen. Dies gilt für Private wie auch für den Staat. Aufgrund dieser Tatsache hat sich herausgestellt, dass Szenario 1 (Abschaffung Eigenmietwert bei gleichzeitiger vollumfänglicher Streichung von Schuldzinsabzügen und Unterhaltskostenabzug) nicht realisierbar ist.

Szenario 2 (Senkung Eigenmietwert) und Szenario 4 (Abschaffung Eigenmietwert, während der Schuldzinsabzug bleibt) sind beide, aufgrund von Verstössen gegen die Rechtsgleiche Behandlung aller Steuerpflichtigen, nicht zu realisieren.

Szenario 3 (Abschaffung Eigenmietwert, während Neuerwerber auch nach erfolgter Abschaffung des Schuldzinsenabzugs während eines gewissen Zeitraums Schuldzinsen abziehen dürfen) ist das System, das sich zur Abschaffung des Eigenmietwertes am Besten eignet. Es ist sozialverträglich, einfach und führt zur Verbesserung der Altersvorsorge. Durch die gezielte Unterstützung von Ersterwerbbern sorgt es für einen Anreiz auf Eigentumserwerb.

Szenario 5 (Wahl der Eigentümer, ob sie beim alten System bleiben oder das Neue anwenden) ist nur als Übergangslösung geeignet. Durch die Schaffung dieser Übergangslösung bestünde genügend Zeit für die Grundeigentümer, sich auf die Umstellung vorzubereiten.

Inhaltsverzeichnis

Personalien.....	I
Vorwort	II
Executive Summary.....	II
Inhaltsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis.....	VI
Tabellenverzeichnis.....	VI
1 Einleitung	1
2 Hauptteil.....	2
2.1 Ist-Analyse Eigenmietwert.....	2
2.1.1 Herkunft des Eigenmietwertes	2
2.1.2 Berechnung des Eigenmietwertes.....	4
2.1.3 Gesetzliche Grundlagen.....	8
2.1.4 Problematik	10
2.2 Vergleich mit umliegenden Ländern	13
2.2.1 Wie wird die Problematik im Ausland behandelt	13
2.2.2 Parallelen	21
2.3 Szenarien	24
2.3.1 Entwicklung der Szenarien.....	24
2.3.2 Analyse der Szenarien	25
2.3.3 Auswirkungen der Szenarien	34
2.3.4 Umfrage	38
3 Schlussfolgerung	42
4 Quellen	43

4.1	Literatur	43
4.2	Internet	45
4.3	Abbildungen	47
5	Authentizität	48

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Tabelle Brandlagerwert.....</i>	<i>6</i>
<i>Quelle: Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) vom 7. Februar 1974</i>	
<i>Abbildung 2: Grafik Szenario 1</i>	<i>38</i>
<i>Quelle: Eigene Umfrage</i>	
<i>Abbildung 3: Grafik Szenario 2</i>	<i>39</i>
<i>Quelle: Eigene Umfrage</i>	
<i>Abbildung 4: Grafik Szenario 3.....</i>	<i>40</i>
<i>Quelle: Eigene Umfrage</i>	
<i>Abbildung 5: Grafik Szenario 4.....</i>	<i>40</i>
<i>Quelle: Eigene Umfrage</i>	
<i>Abbildung 6: Grafik Szenario 5.....</i>	<i>41</i>
<i>Quelle: Eigene Umfrage</i>	

Tabellenverzeichnis

<i>Tabelle 1: Vergleichsübersicht mit den umliegenden Ländern</i>	<i>21</i>
<i>Tabelle 2: Tabelle 1: Handänderungssteuer in Frankreich</i>	<i>24</i>

1 Einleitung

Das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer als auch die kantonalen Steuergesetze schreiben vor, dass Einkommen aus Vermögen zu versteuern sind.

Ein Teil davon ist der Vermögensertrag aus unbeweglichem Vermögen. Nutzen die Eigentümer ein Grundstück oder einen Grundstückteil selber, beziehen die Eigentümer eine Naturalleistung aus ihrem Grundstück. Diese ist als Einkommen zu versteuern. Als Naturalleistung wird der Betrag eingesetzt, welchen die Eigentümer bei Fremdvermietung erwirtschaften würden, bzw. den Mieter als Miete bezahlen müssten.

Der Eigenmietwert ist für alle Wohneigentumsbesitzer ein Ärgernis, welches ständig zu Diskussionen mit der Steuerverwaltung Anlass gibt. Durch den schweizerischen „Kantönlicheist“, mit seinen 26 kantonalen Steuergesetzen und deren unterschiedlichen Praxisfestlegung, kommt es bei der Kalkulation des Eigenmietwertes innerhalb der Schweiz zu grossen Differenzen. Es kann sogar für vergleichbare Objekte innerhalb des gleichen Kantons zu Differenzen kommen.

Ziel dieser Arbeit ist es, die Problematik des Eigenmietwertes zu durchleuchten. Die aktuelle Situation wird auf Mängel überprüft. Aus dem Resultat der Analyse sollen 3-5 Szenarien entwickelt werden, welche über Nutzen, Interessengruppen, Realisierbarkeit, Möglichkeiten, Stärken/Schwächen und Auswirkungen der jeweiligen Vorschläge Auskunft geben. Daraus soll ableitbar sein, wohin die Zukunft des Eigenmietwertes führen wird.

2 Hauptteil

2.1 Ist-Analyse Eigenmietwert

2.1.1 Herkunft des Eigenmietwertes

Durch das Steuerharmonisierungsgesetz SR 642.14 (StHG) und auch das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer SR 642.11 (DBG) ist vorgeschrieben, dass Erträge oder Einkommen aus unbeweglichem Vermögen zu versteuern sind. Dies schliesst den Vermögensertrag aus selbst genutzten Grundstücken, also den Eigenmietwert, ein.¹

²Das Bundesgericht³ sieht als Einkommen die Summe der wirtschaftlichen Güter, die einer Person während eines bestimmten Zeitabschnittes zufließen und die sie ohne Schmälerung ihres Vermögens zu ihrem Unterhalt oder zu anderen Zwecken verwenden kann.

Das heisst, dass alle Nettowertzuflüsse - ohne Rücksicht auf deren Herkunft - als Einkommensbestandteile erfasst werden. Dabei ist es unwichtig, ob die Einkunft in Form von Geld, Geldeswerten oder in natura zufließt.

Die Wertzuflüsse aus unbeweglichem Vermögen können unter anderem die folgenden Formen aufweisen:

- Durch Vermietung einer Liegenschaft. Der Vermieter muss seine Miet- oder Pachtzinsen entsprechend deklarieren und versteuern.
- Ein Eigenheimbesitzer, der sein Haus selber nutzt, erzielt einen Nutzwert indem er das Haus an sich selber vermietet. Dieser Naturalertrag stellt trotzdem ein Einkommen dar. Dies gilt auch für einen Arbeitnehmer, der vom Arbeitgeber eine Wohnung bezahlt bekommt. Diese Nutzung wird als Einkommensbestandteil aufgerechnet.

¹ vgl. Informationsschrift der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Ausgabe 1.3.2008

² Die folgenden Darlegungen zur Herkunft des Eigenmietwertes stützen sich auf: Die Besteuerung der Eigenmietwerte, Interkantonale Kommission für Steueraufklärung Bern, Juni 1999

³ BGE 52 / 214; BGE 71 / 128; BGE 73 / 140

Wie man sieht, verlangen sowohl der Begriff des Einkommens wie auch die Gesetzgebung nach einer Besteuerung des Eigenmietwertes als Einkommen. Die rechtsgleiche Behandlung aller Steuerpflichtigen zielt auf das Gleiche ab.

Rechtsgleiche Behandlung aller Steuerpflichtigen

Basierend auf Artikel 4 der schweizerischen Bundesverfassung zur Rechtsgleichheit aller Schweizer Bürger findet dieser Grundpfeiler der schweizerischen Rechtsordnung seine Kraft auch im Steuerrecht. Es gilt die steuerliche Gleichbehandlung aller Steuerpflichtigen.

Grundeigentümer sind durch Schuldzinsen, Liegenschaftskosten und Liegenschaftssteuern für ihr Wohnen mit Ausgaben belastet. Während Mieter durch die zu bezahlende Miete der Wohnung oder des Hauses für ihr Wohnen mit Ausgaben belastet sind.

Im Bezug auf die steuerliche Gleichbehandlung von Mieter und Eigentümern gibt es verschiedene Lösungsansätze:

1. Sämtliche mit dem Wohnen zusammenhängende Kosten (Miete, Hypothekarzinsen, Liegenschaftskosten) können vom steuerpflichtigen Einkommen abgezogen werden.
2. Das Total der mit dem Wohnen zusammenhängenden Auslagen wird als private Lebensunterhaltskosten ausgewiesen und ist darum nicht vom steuerpflichtigen Einkommen abziehbar.
3. Die Mieter können die Mietzinsen in der Regel nicht als private Lebensunterhaltungskosten abziehen. Auf der anderen Seite kann der Eigenheimbesitzer die Nutzungskosten seiner Liegenschaft in Abzug bringen. Daher muss sich der Eigenheimbesitzer als Ausgleich den Eigenmietwert als Einkommen aufrechnen lassen.

Anmerkungen zu den Lösungsansätzen

Lösungsansatz 1 widerspricht der Tatsache, dass Miete dem Bereich der privaten Lebenshaltungskosten zuzuweisen und dadurch nicht abzugsberechtigt ist.

Lösungsansatz 2 widerspricht dem Prinzip der Gesamtreineinkommenssteuer. Unterhaltskosten haben einen direkten Zusammenhang mit dem Einkommen aus unbeweglichem Vermögen und müssen zum Abzug zugelassen sein.

Lösungsansatz 1 und 2 verstossen gegen den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Darum sind sie mit der Steuerrechtsordnung nicht vereinbar.

Lösungsansatz 3 wahrt auch nach Auffassung des Bundesgerichts die Rechtsgleichheit zwischen Eigentümern und Mietern.⁴

Zur Gleichstellung von Grundeigentümern untereinander ist sicherzustellen, dass die Vermietung eines Einfamilienhauses an einen Dritten (Mietsertrag als Einkommen zu versteuern) steuerlich gleich behandelt wird wie ein Eigennutzer. Durch die Besteuerung des Eigenmietwertes als Einkommen kann diese Gleichheit sichergestellt werden.⁵

2.1.2 Berechnung des Eigenmietwertes

Wenn ein Grundeigentümer sein Grundstück selbst nutzt, bezieht er eine Naturalleistung aus seinem Grundstück, welche als Einkommen zu versteuern ist. Die Naturalleistung wird auf den Betrag festgelegt, der grundsätzlich dem Marktwert der Liegenschaftsnutzung entspricht.⁶

Diese Festlegung bringt Probleme mit sich. Liegenschaften, welche vom Eigentümer selbst bewohnt werden, treten nicht am Markt auf und haben daher keinen direkten Marktpreis. Es gibt von Kanton zu Kanton verschiedene Wege auf den Eigenmietwert

⁴ vgl. BGE 99 Ia 349; Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung, Band 81 (1980)

⁵ vgl. <http://www.estv.admin.ch/d/dokumentation/publikationen/dok/dossier/f5.pdf>; letzter Zugriff 18.08.2008

⁶ vgl. Informationsschrift des Kantons Bern; Ausgabe 1.3.2008

zu kommen. Über die Vergleichsmethode lassen sich die Mietwerte aber in der Regel schätzen. Es wird ein Vergleich mit ähnlichen, vermieteten Liegenschaften gezogen. Die Festlegung der Eigennutzung soll demjenigen Preis entsprechen, zu dem das Objekt sich unter gleichen Verhältnissen an eine Drittperson vermieten lassen würde. Unter gleichen Verhältnissen bezeichnet ein Objekt, dass die gleiche Lage, gleiches Alter, Gleiche Raumzahl, gleiche Ausstattung und gleichen Umschwung aufweist.⁷

Grundsätzlich unterscheidet man bei der Ermittlung der Eigenmietwerte zwei Verfahren: Brutto- und Nettomethode.

Bruttomethode:

Die Bruttoeinnahmen aus der Liegenschaftsnutzung werden ermittelt und davon werden die Schuldzinsen und Liegenschaftskosten abgezogen. Der berechnete Betrag ergibt den steuerbaren Reinertrag aus der Liegenschaftsnutzung.⁸

Nettomethode:

Der steuerbare Reinertrag wird direkt, ohne Abzug der Schuldzinsen und der Liegenschaftskosten ermittelt. Als Berechnungsgrundlage für die Nettoeinnahmen dient das investierte Eigenkapital.

Im schweizerischen Steuersystem hat die Bruttomethode grössere Bedeutung. Das Bundesrecht wie auch die meisten kantonalen Steuerordnungen wenden die Bruttomethode an.

Im Kanton Basel-Stadt beispielsweise wird seit 1995 nur noch die Bruttomethode (Eigenmietwert = 5 % des Steuerwertes abzüglich Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten) zugelassen. „Die Nettomethoden kann aber noch solange in Gebrauch bleiben, als nicht zur Bruttomethode gewechselt wird.“⁹

Die Berechnung des Eigenmietwertes im Kanton Baselland kann dem folgenden Auszug aus dem Steuergesetz entnommen werden.

⁷ vgl. Interkantonale Kommission für Steueraufklärung Bern, Juni 1999

⁸ vgl. Interkantonale Kommission für Steueraufklärung Bern, Juni 1999

⁹ Staatskanzlei Basel-Stadt. 21. November 1995

Bestimmung des Eigenmietwertes in den Kantonen BL/BS gemäss
Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) vom 7. Februar 1974
§ 27ter 38. Mietwert selbst genutzter Liegenschaften (Eigenmietwert)

Der Eigenmietwert leitet sich von dem gemäss dem Sachversicherungsgesetz vom 12. Januar 1985 geschätzten einfachen Brandlagerwert einer Liegenschaft ab, welcher mit einem gemeindespezifischen Korrekturfaktor, einem Korrekturfaktor nach Alter der Liegenschaft und einem Korrekturfaktor für Stockwerkeigentum multipliziert wird, was den steuerlichen Brandlagerwert ergibt.

Die gemeindespezifischen Korrekturfaktoren werden vom Regierungsrat festgelegt.

Die Korrekturfaktoren nach Alter der Liegenschaft betragen:

Alter der Liegenschaft	Korrekturfaktor
25 Jahre und jünger	--
26 bis 85 Jahre	0.9
86 Jahre und älter	0.8

⁹ Bis zu einem steuerlichen Brandlagerwert von 20'000 Fr. beträgt der Eigenmietwert 64.53%. Für jeden um 100 Fr. höheren steuerlichen Brandlagerwert reduziert sich dieser Satz gemäss nachstehender Tabelle

von Fr.	bis Fr.	um je %	auf %
20'001	26'000	0.192925%	52.95%
26'001	35'000	0.085723%	45.23%
35'001	46'000	0.067129%	37.85%
46'001	61'000	0.040658%	31.75%
61'001	78'000	0.017280%	28.81%
78'001	99'000	0.012379%	26.21%
99'001	122'000	0.007457%	24.49%
122'001	203'000	0.002375%	22.57%
203'001	290'000	0.001960%	20.86%
290'001	435'000	0.001701%	18.39%

Bei einem steuerlichen Brandlagerwert von über 435'000 Fr. beträgt der Eigenmietwert einheitlich 80'000 Fr.

Abbildung 1: Tabelle Brandlagerwert

Quelle: Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) vom 7. Februar 1974

Der gemäss vorstehender Tabelle ermittelte Eigenmietwert beträgt in jedem Fall mindestens 60% des marktüblichen Mietwertes. Liegt dieser im Einzelfall nachweislich unter 60%, so wird er von Amtes wegen auf 60% erhöht.

Kann der Steuerpflichtige nachweisen, dass der Eigenmietwert des von ihm selbst genutzten Wohneigentums mehr als 60% des marktüblichen Mietwertes beträgt, so beträgt der Eigenmietwert 60% des marktüblichen Mietwertes.

Der Regierungsrat überprüft nach Ablauf von sechs Jahren anhand einer repräsentativen Erhebung, ob auf Grund veränderter Marktverhältnisse eine Anpassung der Korrekturfaktoren und der in Absatz 5 aufgeführten Umrechnungssätze vorgenommen werden muss. Die erstmalige Überprüfung erfolgt im Kalenderjahr 2013.

Einer erheblichen raummässigen Unternutzung des selbst genutzten Wohneigentums ist bei der behördlichen Festlegung des Eigenmietwertes auf Antrag Rechnung zu tragen. Das Nähere regelt der Regierungsrat.

Abzüge

Da wie bereits erwähnt nur die Nettowertzuflüsse als steuerbares Einkommen erfasst werden, können vom Bruttoertrag aus dem Liegenschaftsbesitz Aufwendungen abgezogen werden. Es handelt sich dabei um alle Aufwendungen in direktem Zusammenhang mit der Erzielung des Einkommens aus unbeweglichem Vermögen. Dabei handelt es sich um Liegenschaftskosten sowie um die Schuldzinsen inklusive Hypothekarzinsen.¹⁰

Schuldzinsen

Werden in Hypothekarzinsen (Schuldzins auf Liegenschaftsschulden) und Baukreditzinsen (Zinsen zur Schaffung einer Einkommensquelle) aufgeteilt

Liegenschaftskosten

Werden in Unterhaltskosten (Kosten für die Werterhaltung der Liegenschaft) Betriebskosten (Kosten für Sachversicherungsprämien + wiederkehrende Gebühren) und Verwaltungskosten (Kosten mit dem Erwerb/Verkauf von Liegenschaften).

¹⁰ vgl. Interkantonale Kommission für Steueraufklärung Bern, Juni 1999

„Die Kosten des Unterhalts und der Verwaltung von Grund und Boden können in ihrem tatsächlichen Umfang, jene von Gebäuden, sofern sie nicht zum Geschäftsvermögen gehören, nach der Wahl des Steuerpflichtigen, und zwar für jede Steuerperiode, entweder in ihrem tatsächlichen Umfang oder in Form einer Pauschale abgezogen werden. Der Pauschalabzug beträgt bei über zehnjährigen Gebäuden 30% und bei bis zu zehnjährigen Gebäuden 25% des Eigenmietwertes für selbst genutzte Liegenschaften oder des Bruttomietwertes. Das Nähere regelt der Regierungsrat.“¹¹

Bruttoertrag minus Abzüge ergibt den Nettoertrag. Dieser ist dann für die Kantons-, Gemeinde- und die direkte Bundessteuer massgebend.¹²

2.1.3 Gesetzliche Grundlagen

Die Besteuerung des Eigenmietwertes stützt sich auf die folgenden Rechtsgrundlagen:

Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG)

Art. 21 Erträge aus unbeweglichem Vermögen

- 1 Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere:
 - b. der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen;
- 2 Die Festsetzung des Eigenmietwertes erfolgt unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft.

Art. 32 mit dem Vermögen verknüpfte Abzüge

- 2 Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Das Eidgenössische Finanzdepartement bestimmt, wieweit Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gleichgestellt werden können.

¹¹ Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) vom 7. Februar 1974 BL

¹² vgl. Interkantonale Kommission für Steueraufklärung Bern, Juni 1999

3 Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.

Verordnung des Bundesrates vom 24. August 1992 über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (RS 642.116)

Verordnung des Eidg. Finanzdepartementes vom 24. August 1992 über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und Nutzung erneuerbarer Energien (SR 642.116.1)

Verordnung der Eidg. Steuerverwaltung vom 24. August 1992 über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (RS 642.116.2)

Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG)

Art. 7 Grundsatz

1 Der Einkommenssteuer unterliegen alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte, insbesondere ... aus Vermögensertrag, eingeschlossen die Eigennutzung von Grundstücken,

Art. 9 Allgemeines

2 Allgemeine Abzüge sind:

a. die Schuldzinsen;

3 Bei Grundstücken im Privatvermögen können die Kantone Abzüge für Umweltschutz, Energiesparen und Denkmalpflege vorsehen. In diesen Fällen gilt folgende Regelung:

a. Bei den Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bestimmt das Eidgenössische Finanzdepartement in Zusammenarbeit mit den Kantonen, wie weit sie den Unterhaltskosten gleichgestellt werden können.

b. Die nicht durch Subventionen gedeckten Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sind abziehbar, sofern der Steuerpflichtige solche Massnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat.

2.1.4 Problematik

Allgemeine Mängel¹³

- Komplizierte Veranlagungsverfahren
- Wohneigentümer sind mit drei Positionen in der Steuererklärung betroffen (Eigenmietwert, Liegenschaftsunterhalt, Schuldzinsabzug).
- Sehr unterschiedliche Eigenmietwertbesteuerung in den Kantonen.
- Unterschiedliche Mietwertaufrechnungen für direkte Bundessteuer in den Kantonen.
- Bei einem tiefen Niveau des Mietwerts würden durch den Vollzug der Eigenmietwertbesteuerung fast mehr Kosten generiert als die Steuer Ertrag bringt.
- Bei Einkommensrückgang im Alter könnte die Belastung durch Wohneigentum so gross werden, dass die Objekte nicht mehr gehalten werden können.
- Hohe Kosten des politischen Prozesses aufgrund der dauernden Auseinandersetzungen rund um den Eigenmietwert.

Mängel im Bezug auf die Rechtsgleichheit

- Wahrnehmung des Eigenmietwertes als fiktives Einkommen. Dadurch wird der Steuerwiderstand gefördert. Wohneigentum bekommt den Stellenwert eines Konsumgutes anstelle eines Investitionsgutes.
- Naturalerträge aus anderen selbstgenutzten Vermögensgegenständen werden steuerlich nicht erfasst.
- Wohnungseigentümer werden mehrfach zur Kasse gebeten. Neben der Eigenmietwertbesteuerung müssen sie mit ihrem Wohneigentum auch Vermögenssteuer, Liegenschaftssteuer, Grundstückgewinnsteuer, Handänderungssteuer berappen.
- Durch reduzierte Eigenmietwerte werden hohe Einkommenskategorien überproportional begünstigt.
- Selbstnutzende Landwirte sind besonders privilegiert, da sie sich anstelle des Marktmietwertes nach landwirtschaftlichen Ertragswerten richten.

¹³ Die folgenden Darlegungen zur Problematik des Eigenmietwertes stützen sich auf :Die Besteuerung der Eigenmietwerte, Interkantonale Kommission für Steueraufklärung Bern, Juni 1999

Mängel bei der Technik der Festsetzung der Eigenmietwerte

- Schwierige Ermittlung effektiver Marktmiete
- Mietwerte sind nicht direkt herleitbar, sondern müssen über vergleichbare Liegenschaften geschätzt werden.
- Herleitung der Mietwerte von Einfamilienhäusern ist problematisch, da es nur einen kleinen Markt für Miethäuser gibt.
- Mietwert-Schätzungsverfahren ist aufgrund des komplizierten Verfahrens wenig transparent.
- Aufgrund der statistischen Streuung um den Marktmietwert liegen die Marktwerte systematisch unter dem Marktmietwert, da man nicht in Kauf nehmen will, dass zu viele Mietwerte über dem Marktwert liegen.
- Bei Liegenschaftsschätzungen von Einfamilienhäusern werden oft nur Realwerte festgelegt. Der Ertragswert wird vernachlässigt. Die Steuerbehörde muss dadurch zu pauschalen Eigenmietwertansätzen greifen. Diese können stark vom Marktmietwert abweichen und beinhalten keine spezifischen Gegebenheiten der Objekte.
- Die Nachführung der Mietwerte muss mit pauschalen Anpassungsmechanismen arbeiten, um einer jährlichen Neuschätzung zu entgehen.
- Mietwerte werden daher meist nur sporadisch angepasst, dann aber mit grossen Sprüngen.
- Bei steigendem Mietzinsniveau wirken sich unterlassene Anpassungen der Mietwerte vorteilhaft für die Wohnungseigentümer aus. Dies führt zu Rechtsgleichheitsproblemen.

Mängel beim Abzug der Schuldzinsen

- Bei hohen Hypothekarzinsen bringt das System der Eigenmietwertbesteuerung fast keine Steuereinnahmen sondern bringt eher Steuerausfälle.
- Es bleibt eine Verschuldung der Haushalte, da es keinen vernünftigen Grund gibt, um Hypotheken abzuzahlen.
- „Die steuerbegünstigte Verschuldung wirkt sich destabilisierend auf den Liegenschaftsmarkt aus. Die Möglichkeit von Käufen auf Kredit impliziert eine Hebelwirkung, die Vermögensmärkte volatiler macht. Das trifft auch auf dem Markt für Wohneigentum zu. Nachdem die Verschuldung für Wohneigentum steuergünstig ist, wird diese Tendenz gefördert. Es kommt zu spekulativen Übertreibungen, die ohne die Steuerbegünstigung nicht im gleichen Mass möglich wären, und die Zusammenbrüche und langjährige Stagnation des

Liegenschaftsmarktes nach sich ziehen. Wären die Eigentümer - durch die steuerliche Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen begünstigt - nicht so hoch verschuldet gewesen, wären die Krisen auf dem Liegenschaftsmarkt in den 80er und 90er Jahre kaum in der beobachteten Intensität eingetreten. Da der Liegenschaftsmarkt über den Baumarkt und den Kapitalmarkt und damit mit der Geld- und Zinspolitik verbunden ist, sind die konjunktur- und geldmarktpolitischen Konsequenzen gravierend.“¹⁴

- Verkomplizierung des Steuersystems durch die Problematik der Abgrenzung von abzugsfähigen Schuldzinsen beziehungsweise nicht abzugsfähigen Baukreditzinsen.

Mängel bei Abzug der Unterhalts- und Betriebskosten

- Sehr aufwändige Kontrollen für den Abzug des Liegenschaftsunterhaltes aufgrund der Unterscheidung von werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen. Aufgrund der mangelnden Kompetenz kommt es immer wieder zu Problemen zwischen Steuerpflichtigen und Steuerbehörden.
- Dumont-Praxis (Renovationskosten von Liegenschaften in den ersten fünf bis acht Jahren nach dem Kauf sind nicht abzugsberechtigt¹⁵) ist komplex.
- Die Abgrenzung bei einer Eigennutzung der Liegenschaft ist schwierig, da zwischen abzugsfähigen Betriebskosten und nicht abzugsfähigen Lebenshaltungskosten unterschieden werden muss.
- Wertverluste der Liegenschaften finden keine Berücksichtigung.

¹⁴Botschaft zum Steuerpaket 2001

¹⁵ vgl. www.hausinfo.ch/home/de/finanzen-steuern/steuern/dumontpraxis.html; letzter Zugriff 14.08.08

2.2 Vergleich mit umliegenden Ländern

2.2.1 Wie wird die Problematik im Ausland behandelt

Untersucht worden sind die Nachbarländer der Schweiz. Es handelt sich dabei um eine Kurzübersicht der relevanten Themen. Die Ausführungen sind nicht abschliessend.

2.2.1.1 Deutschland

In Deutschland wurde gemäss Bundesministerium für Finanzen die Besteuerung des Eigenmietwertes 1986 abgeschafft.¹⁶ Mit der aktuellen Regelung wird jede selbstgenutzte Wohnung als gleich betrachtet. Es spielt keine Rolle, ob sich die Wohnung in einem Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus befindet.

Die Regelung wurde mit einer Übergangsbestimmung eingeleitet. Es galt eine Übergangsfrist von 12 Jahren, während der die Eigentümer Schuldzinsen, Reparaturkosten und Gebäudeabschreibungen abziehen konnten. Die Frist endete Ende 1998.¹⁷

Im Jahre 1996 wurde die Regelung zur Förderung des selbstbewohnten Wohneigentums eingeführt. Die Regelung besagt, dass Bauherren während 8 Jahren einen Zuschuss in untenstehender Höhe erhalten:

Neubauten: bis zu 5'000 DM jährlich, max. 5% von 100'000 DM Anschaffungskosten

Altbauten/
Ausbauten: Bis zu 2'500 DM jährlich, max. 2.5% von 100'000 DM Anschaffungskosten

In den Genuss dieser Förderungsgelder kommen nur Bauherren und Käufer, welche in den letzten beiden Jahren (Jahr der Antragsstellung + Vorjahr) nicht mehr als 240'000 DM verdienen.¹⁸

¹⁶ BMF, Finanzbericht 1987, Bonn 1987

¹⁷ vgl. Kommission Eigenmietwert/Systemwechsel; Bericht; Bern März 2000

¹⁸ vgl. <http://dip.bundestag.de/btd/13/022/1302235.asc>; letzter Zugriff 14.08.2008

Abzüge

Beim deutschen System sind Schuldzinsen nicht abzugsfähig. Dafür kann ein Vor-kostenabzug für Schuldzinsen und Bearbeitungsgebühren mit pauschal 3'500 DM und Erhaltungsaufwand bis zu 22'500 DM beansprucht werden.

Vermögenssteuer

In Deutschland wurde die Vermögenssteuer per Januar 1997 abgeschafft.¹⁹

Liegenschaftssteuer (Grundsteuer)

„Die Grundsteuer ist eine Steuer auf das Eigentum an Grundstücken (Substanzsteuer). Die Grundsteuer wird von den Gemeinden und Städten erhoben; sie gehört also zu den Gemeindesteuern. Geregelt ist die Grundsteuer in Art. 106 VI GG und im Grundsteuergesetz (GrStG).“²⁰ Die Grundsteuer ist quartalsweise zu entrichten. Die Berechnung erfolgt über die Anwendung einer Steuermasszahl auf dem Einheitswert.

„Sie beträgt nach § 13 - § 18 GrStG für die alten Bundesländer

6,0 ‰ für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft,

2,6 ‰ für Einfamilienhäuser für die ersten 75.000 DM (38.346,89 EUR) des Einheitswerts,

3,5 ‰ für Einfamilienhäuser für den Rest des Einheitswerts,

3,1 ‰ für Zweifamilienhäuser und 3,5 ‰ für alle restlichen Grundstücke.“²¹

Handänderungssteuer (Grunderwerbsteuer)

Wird beim einmaligen Kauf inländischer Grundstücke erhoben. Der Steuersatz beträgt einheitlich 3.5%.²²

¹⁹ vgl. http://www.frag-einen-anwalt.de/Vermögenssteuer-oder-aehnliches-in-Deutschland__f27641.html; letzter Zugriff 15.08.2008

²⁰ <http://www.pro-wohnen.de/Immobilien/Grundsteuer.htm>; letzter Zugriff 15.08.2008

²¹ <http://www.pro-wohnen.de/Immobilien/Grundsteuer.htm>; letzter Zugriff 15.08.2008

²² vgl. <http://www.juraforum.de/lexikon/Grunderwerbsteuer>; letzter Zugriff 14.08.2008

Grundstückgewinnsteuer

Wird in Deutschland nicht erhoben. Spezialfall: Gewinne aus Verkäufen von unter zwei Jahren Besitzdauer.²³

Stärken/Schwächen der Methode

Stärken:

- Gleichbehandlung aller selbstgenutzten Wohnungen
- Eigenheimbesitz wird durch diverse Zulagen gefördert
- Zulagen für Energiesparmassnahmen
- Keine Probleme bei Einkommensrückgang im Alter
- Anreiz für Totalrückzahlung der Kredite
- Kein fiktives Einkommen durch den Eigenmietwert
- Keine Vermögenssteuer

Schwächen:

- Geringe Abzugsmöglichkeiten für Unterhaltskosten reduziert die Nachfrage nach Unterhalt
- Liegenschaftsunterhalt wird nicht gefördert
- Viele Sonderregelungen
- Sehr aufwändige Kontrollen für den Abzug des Erhaltungsaufwands

2.2.1.2 Österreich

Keine Eigenmietwertbesteuerung mehr seit 1972.

Abzüge

Unterhaltskosten sowie Hypothekarzinsen sind als Sonderausgabe abziehbar. Der Höchstbetrag für Sonderausgaben beläuft sich „...auf 2 920 Euro jährlich. Dieser Betrag erhöht sich - um 2 920 Euro, wenn dem Steuerpflichtigen der Alleinverdiener- oder der Alleinerzieherabsetzbetrag zusteht und/oder - um 1 460 Euro bei mindestens drei Kindern (§ 106 Abs. 1 und 2).“²⁴

²³ vgl. Kommission Eigenmietwert/Systemwechsel; Bericht; Bern März 2000

²⁴ <http://www.steuerberater.at/gesetze/estg/18/>; letzter Zugriff 14.08.2008

Vermögenssteuer

Wird in Österreich nicht erhoben.²⁵

Liegenschaftssteuer (Grundsteuer)

„Die Grundsteuer ist eine Sachsteuer auf inländischen Grundbesitz (im Sinne des Bewertungsgesetzes 1955 igF). Sie wird auf Grund bundesgesetzlicher Regelung (Grundsteuergesetz 1955 igF) von den Gemeinden eingehoben, denen der Ertrag dieser Steuer auch zur Gänze zukommt.

Bemessungsbasis ist der von den Finanzämtern festgestellte Grundsteuermessbetrag; dieser wird aus dem Einheitswert des jeweiligen Grundbesitzes (wirtschaftliche Einheit) errechnet.

Es wird zwischen Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliches Vermögen und Grundsteuer B für Grundvermögen unterschieden.

Die Gemeinden sind nach dem Finanzausgleichsgesetz ermächtigt, bei der Steuerfestsetzung einen einheitlichen Hebesatz von bis zu 500% des Grundsteuermessbetrages anzuwenden.

Die Grundsteuer wird, sofern sie 75 Euro im Jahr übersteigt, in vier Teilbeträgen jeweils zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November erhoben. Beträge bis 75 Euro sind einmal jährlich zum 15. Mai zu entrichten.“²⁶

Beispiel: Grundsteuermessbetrag von 50 Euro mal 500% Hebesatz ergibt 250 Euro an jährlicher Grundsteuer, die in 4 Teilbeträgen zu entrichten ist.

Handänderungssteuer (Grunderwerbsteuer)

„Die Grunderwerbsteuer erfasst den Erwerb von inländischen Grundstücken. Sie ist eine (Rechts-)Verkehrsteuer sowie eine gemeinschaftliche Bundesabgabe (von den Erträgen fallen 4% dem Bund und 96% den Gemeinden zu). Rechtsgrundlage für die Erhebung der Grunderwerbsteuer ist das Grunderwerbsteuergesetz 1987, BGBl. Nr. 309/1987 idg“²⁷

²⁵ vgl. http://www.alphainvest.de/html/steuern_in_osterreich.html; letzter Zugriff 15.08.2008

²⁶ Österreichisches Grundsteuergesetz 1955, BGBl. 149/1955, idF

²⁷ www.bmf.gv.at/meinfinanzamt/brgerinformation/grundstckeundsteuern/grunderwerbsteuer/_start.htm?q=Grunderwerbsteuer; letzter Zugriff 15.08.2008

Grundstückgewinnsteuer

Es gibt keine Steuer. Die Veräußerung von Grundstücken, in den ersten 10 Jahren seit Anschaffung, fällt unter die Veräußerung aus Spekulationsgründen und ist somit mit dem übrigen Einkommen steuerpflichtig.

Stärken/Schwächen der Methode

Stärken:

- Kein fiktives Einkommen durch den Eigenmietwert
- Keine Bevorzugung von hohen Einkommenskategorien
- Förderung von Eigenheimbesitz
- Keine Probleme bei Einkommensrückgang im Alter
- Keine Vermögenssteuer

Schwächen:

- Wenig übersichtlich da Schuldzinsabzüge und Unterhaltskosten im Rahmen von Sonderausgaben mit anderen Kosten (Abzüge für Personenversicherungen, bestimmte Wertpapiere) abziehbar sind
- Ist die Sonderausgabenlimite bereits durch andere Abzüge erreicht, gibt es keine Abzugsmöglichkeiten für den Liegenschaftsunterhalt

2.2.1.3 Frankreich

Seit 1965 ist der Eigenmietwert in Frankreich nicht mehr steuerpflichtig.

Abzüge

Unterhaltskosten sind nicht abziehbar. Zinsen auf Darlehen für Bauten, für Reparaturen und zur Erhaltung der Hauptwohnung sind, in geringem Ausmass, zulässig und werden vom Steuerbetrag abgezogen.

Vermögenssteuer

Vermögensgegenstände natürlicher Personen unterliegen der Vermögenssteuer. Steuerpflichtig wird man erst ab einem bestimmten Vermögen.

Liegenschaftssteuer (Taxe foncière)

Jeweils vom Eigentümer des Objektes am 1. Januar des jeweiligen Jahres zu entrichten.

„Die Höhe der Grundsteuer wird auf der Grundlage des Mietwerts der Immobilie (valeur locative) berechnet und variiert je nach geographischer Lage, Kategorie, Fläche und Komfort des Objekts. Der Mietwert einer jeden Immobilie wird jedes Jahr entsprechend einem im Steuergesetz festgelegten Koeffizienten aufgewertet. Ein Steuerfreibetrag von 50% soll die allgemeinen Kosten (Verwaltungs- und Erhaltungskosten, Abschreibungen, Versicherung, Reparaturen) decken.“²⁸

Handänderungssteuer

Gemäss dem Bericht der Kommission Eigenmietwert/Systemwechsel von Bern, März 2000 fallen bei der Veräusserung von Gebäuden und Grundstücken die folgenden Registersteuern an:

	Standardsatz	Satz für Wohnbauten
Departementsteuer	15.4%	4.2%
Kommunalsteuer	1.2%	1.2%
Regionalsteuer	<u>1.6%</u>	<u>1.6%</u>
Registersteuer insgesamt	18.2%	7.0%

Tabelle 1: Handänderungssteuer in Frankreich, Quelle: Eigene Aufbereitung nach: Kommission Eigenmietwert/Systemwechsel; Bericht; Bern März 2000

Grundstückgewinnsteuer

Es gibt keine Steuer. Die Veräusserung von Grundstücken, in den ersten 10 Jahren seit Anschaffung, fällt unter die Veräusserung aus Spekulationsgründen und ist somit mit dem übrigen Einkommen steuerpflichtig.

²⁸ www.eu-verbraucher.de/de/dies-sind-ihre-rechte/frankreich-tipps/steuern-und-gebuehren/taxe-fonciere/; letzter Zugriff 14.08.2008

Stärken/Schwächen der Methode

Stärken:

- Kein fiktives Einkommen durch den Eigenmietwert
- Keine Probleme bei Einkommensrückgang im Alter.
- Anreiz für Totalrückzahlung der Kredite

Schwächen:

- Schuldzinsen sind nur in geringem Ausmass abzugsfähig
- Kompliziertes System
- Abzüge hängen von der Haushaltsgrösse ab
- Verschieden Steuersätze von Ort zu Ort
- Jährliche Neuansetzung von Steuersätzen bringt viel Aufwand mit sich
- Zusätzliche Wohnsteuer

2.2.1.4 Italien

Die rendita catastale (Katasterwert), der durchschnittliche Schätzwert der Grundstück- und Gebäudeerträge aufgewertet mit unterschiedlichen Koeffizienten, bildet einen Bestandteil der Einkommenssteuer.

Abzüge

Die Schuldzinsen sind bis 19% zulässig.

Vermögenssteuer

Wird in Italien nicht erhoben.²⁹

Liegenschaftssteuer

Jährlich erhoben von den Gemeinden, der Satz bewegt sich zwischen 4‰ und 7‰. Die Steuer betrifft Eigentümer von Immobilien. Die Grundlage für die Berechnung bildet der Katasterertrag. Dieser wird mit einem Koeffizienten multipliziert. Es wird ein Abzug für die Steuer der Hauptwohnung zugelassen.

²⁹ vgl. Kommission Eigenmietwert/Systemwechsel; Bericht; Bern März 2000

Handänderungssteuer

Bei Erstwohnungen beträgt die Grunderwerbssteuer 4%, der Standardsatz ist 8% der Gegenleistung.

Grundstückgewinnsteuer

Es fallen nur bei einer Veräusserung von Liegenschaften unter 5 Jahren Besitzdauer Steuern an. Die Hauptwohnung ist in jedem Fall von der Steuer befreit.³⁰

Stärken/Schwächen der Methode

Stärken:

- Erstwohnungen sind steuerlich besser gestellt
- Hauptwohnung ist von der Grundstückgewinnsteuer befreit
- Keine Vermögenssteuer

Schwächen:

- Kompliziertes System
- Fiktives Einkommen durch den Eigenmietwert
- Bei Einkommensrückgang im Alter könnte die Belastung durch Wohneigentum so gross werden, dass die Objekte aufgrund des Eigenmietwertes nicht mehr gehalten werden können

³⁰ vgl. Kommission Eigenmietwert/Systemwechsel; Bericht; Bern März 2000

2.2.2 Parallelen

2.2.2.1 Vergleichsübersicht mit den umliegenden Ländern

Land	Besteuerung des Eigenmietwerts	Abzug der Hypothekar- zinsen			Abzug der Unterhaltskosten			Vermögens- steuer	Liegenschafts- steuer	Besteuerung der Grundstück- gewinne	Handänderungs- steuer
		kein	beschränkt	unbe- schränkt	kein	beschränkt	unbe- schränkt				
Schweiz	X			X			X	X	X	X	X
Deutschland	-	X			X				X	-	X
Österreich	-		X			X		-	X	-	X
Frankreich	-	X			X			X	X	-	X
Italien	X		X		X			-	X	-	X

*Tabelle 2: Vergleichsübersicht mit den umliegenden Ländern, Quelle: Eigene Aufbereitung nach: www.estv.admin.ch/d/dbst/dokumentation/berichte/berichtd.pdf
letzter Zugriff 15.08.2008*

Eigenmietwert

Eine Besteuerung des Eigenmietwertes gibt es bei den Nachbarländern nur noch in Italien. Die anderen Länder haben die Eigenmietwertbesteuerung alle bereits vor Jahrzehnten abgeschafft. Europaweit betrachtet gibt es die Eigenmietwertbesteuerung beispielsweise in Ländern wie den Niederlanden, Dänemark, Spanien und Norwegen.

Abzug der Hypothekarzinsen

Den Hypothekarzinsabzug wie wir ihn kennen gibt es in Deutschland und Frankreich nicht. In beiden Ländern gibt es jedoch Sonderregelungen, die den Abzug in gewissem Masse erlauben. In Deutschland ist es ein einmaliger Vorkostenabzug, während in Frankreich in Einzelfällen ein Abzug gemacht werden darf. In Österreich und Italien ist die Abzugsfähigkeit beschränkt.

Abzug der Unterhaltskosten

Gibt es in vergleichbarer Form nur in Österreich. In den anderen Ländern gibt es jeweils Sonderregelungen.

Liegenschaftssteuer

Die Liegenschaftssteuer wird in allen fünf Ländern angewandt. In Frankreich gibt es zusätzlich noch die „taxe d habitation“.

Besteuerung der Grundstückgewinne

In Deutschland und Österreich sind nur Gewinne mit Spekulationscharakter steuerpflichtig.

Handänderungssteuer

Gibt es in allen fünf Ländern.

Vergleicht man die einkommenssteuerliche Behandlung in der Schweiz mit dem weiteren Ausland, fällt auf, dass man global betrachtet drei Modelle unterscheiden kann.

Amerikanisches Modell:	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenmietwert bleibt unbesteuert • Hypothekarzinsen sind zum Abzug zugelassen • Unterhaltsabzüge sind nicht erlaubt
Deutsches Konsumgutmodell	<ul style="list-style-type: none"> • Tilgt alle eigenheimbezogenen Komponenten aus der Einkommenssteuer • Sieht zahlreiche Zusatzförderungen vor

Schweizerisches Modell	<ul style="list-style-type: none"> • Besteuerung des Eigenmietwertes • Hypothekarzinsen sind zum Abzug zugelassen • Unterhaltskosten sind zum Abzug zugelassen
------------------------	---

Wenn man einen Kurzüberblick über die anderen europäischen Länder macht, sieht man, dass die Schweiz mit ihrem System nicht alleine dasteht. Der Grossteil der westeuropäischen Länder wendet ein ähnliches System an.

In Ländern wie Belgien, Dänemark, Italien, Luxemburg, die Niederlande, Norwegen und Spanien wird der Eigenmietwert als Einkommen betrachtet. Die Schuldzinsen sind in der Regel beschränkt zum Abzug zugelassen. Ausnahme bildet dabei Spanien. Anders gestaltet es sich mit den Unterhaltskosten. Diese sind nur in Belgien abzugsfähig.

Keinen Eigenmietwert gibt es in Deutschland, Österreich, Frankreich, Finnland, Grossbritannien und Schweden. Ausser in Schweden sind in diesen Ländern die Hypothekarzinsen nur beschränkt oder unter Vorbehalt zum Abzug zugelassen.

Abzüge für die Unterhaltskosten gibt es lediglich in Deutschland, Österreich und Schweden, aber auch nur begrenzt.

2.3 Szenarien

2.3.1 Entwicklung der Szenarien

Für die Entwicklung der Szenarien wurden die Mängel des aktuellen Systems der Eigenmietwertbesteuerung analysiert. Daraus wurden 9 Vorschläge entwickelt, welche den Eigenmietwert in seiner heutigen Form verändern würden. Aus diesen 9 Vorschlägen hat der Auftraggeber die folgenden fünf Szenarien als die wichtigsten ausgewählt.

Szenario 1 sieht die Abschaffung des Eigenmietwertes vor. Dabei sollen gleichzeitig die Schuldzinsabzugsfähigkeit vollumfänglich gestrichen werden. Zusätzlich soll die Möglichkeit der Unterhaltskostenabzüge gestrichen werden.

Szenario 2 sieht lediglich die Senkung Eigenmietwertes vor. Die Schuldzinsen würden weiterhin Abzugsfähig bleiben. Das gleiche gilt auch für die Unterhaltskosten.

Szenario 3 plant die Abschaffung des Eigenmietwerts. Der Schuldzinsabzug würde zwar wegfallen, bei diesem Szenario aber würden Neuerwerber von Grundeigentum während einer bestimmten Zeit trotzdem Schuldzinsen abziehen dürfen. Die Unterhaltskosten würden auch abzugsfähig bleiben.

Bei Szenario 4 würde der Eigenmietwert abgeschafft. Dafür würden aber die Schuldzinsen weiterhin abzugsfähig bleiben.

Szenario 5 befasst sich mit der Wahl der Eigentümer, ob sie beim alten System bleiben wollen oder ein neues anwenden wollen, beispielsweise ohne Eigenmietwert, dafür ohne Schuldzinsabzug und Unterhaltskostenabzug.

2.3.2 Analyse der Szenarien

2.3.2.1 Analyse Szenario 1 (Abschaffung Eigenmietwert, Schuldzinsabzug, Unterhaltskostenabzug)

Anspruchsgruppen

Hauseigentümer, Staat, Gemeinden, Planungsgewerbe, Baugewerbe, Banken, Rentner

Nutzen

Das Steuersystem ist klar und einfach. Es führt zu keiner Diskriminierung oder Besserstellung von Mietern oder Grundeigentümern. Dadurch erfüllt es die verfassungsrechtlichen Ansprüche der Gleichbehandlung zwischen Grundeigentümern, den Besitzern von unbeweglichen Werten und zwischen selbstnutzenden Wohnungseigentümer und Mietern.

Selbstnutzende Grundeigentümer werden belohnt, wenn die Schuldbelastung gering oder null ist. Ein hoch verschuldeter Eigentümer benötigt eine steuerliche Entlastung zur Sicherung des Eigentums. Die Mieter tragen lediglich ihre Kosten nach dem Verursacherprinzip. Bei den Mietern gibt es jedoch auch sehr unterschiedliche Lasten zu tragen im Bezug auf die Höhe.

Eigenmittel für Wohneigentum werden durch Einkommen erreicht. Das Einkommen wird bereits einmal besteuert, durch die zusätzliche Besteuerung über den Eigenmietwert sind Grundeigentümer einer Doppelbesteuerung ausgesetzt. Wenn der Eigenmietwert wegfällt, fällt auch diese Doppelbesteuerung weg, dadurch wird bei den Grundeigentümern mehr Kapital gebildet welches vermehrt in Investitionen gesteckt werden könnte. Allgemein betrachtet, könnte so die Kaufkraft der Grundeigentümer steigen. Die erhöhte Kaufkraft ermöglicht mehr Konsum, was wiederum konjunkturfördernd wirkt.

Die Systemanpassung würde einen Anreiz zur totalen Tilgung von Hypotheken schaffen. Die Grundeigentümer könnten fast gratis wohnen, wenn der Eigenmietwert weg ist und die Liegenschaft nicht belehnt ist. Die Grundeigentümer würden vermehrt Kredite tilgen. Dadurch ergibt sich eine gute Versorgung des Kapitalmarktes und tendenziell tiefere Zinsen.

Bei vielen Menschen hat sich der Irrglaube festgesetzt, dass sie mit einem voll abbezahlten Haus keine Wohnkosten mehr zu tragen haben. Durch die Aufrechnung der

Eigenmietwerte löst sich dieser Wunschtraum aber in Luft auf. Viele ältere Leute stehen vor dem Problem dass sie die Liegenschaften fast nicht mehr halten können. Durch den Wegfall des Eigenmietwertes verbessert sich die Stellung von Hauseigentümern im Alter massiv.

Probleme und Mängel, die bei der Festsetzung des Eigenmietwertes regelmässig aufgetaucht sind, fallen mit diesem System ebenfalls weg. Das gleiche gilt für die hohen politischen Kosten welche die ständigen Diskussionen mit sich bringen.

Problematik

Die Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung dürfte auch für Zweitwohnsitze gelten. Für einige Fremdenverkehrsorte sind Ferienwohnungen oder Zweitwohnsitze eine wichtige Einnahmequelle. Durch die Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung werden diese Orte wichtiger Einnahmen beraubt. Dazu kommt, dass die Kantone welche viele Fremdenverkehrsorte beherbergen schon jetzt eher finanzschwach sind. Beispielsweise der Kanton Graubünden.

Die Aufhebung des Unterhaltskostenabzuges kann sich negativ für Eigentümer alter Liegenschaften auswirken, falls grössere Unterhaltsarbeiten anstehen. Durch den Wegfall der Unterhaltskostenabzugsfähigkeit besteht die Gefahr, dass Liegenschaften von Privatpersonen nicht mehr regelmässig unterhalten werden und somit eine Tendenz zur Vernachlässigung entsteht. Im aktuellen System ist ein steuerlicher Anreiz vorhanden um Investitionen in die Liegenschaften zu tätigen.

Im beschriebenen System besteht eine erhöhte Missbrauchgefahr. Wenn ein Eigentümer seine Liegenschaft vermieten würde, würden die Unterhaltskosten wieder abzugsfähig werden. Die Massnahmen die man gegen den Missbrauch einleiten müsste, würden das System wieder enorm verkomplizieren.

Die Mehrzahl der Eigenheimbesitzer beharrt auf der Abzugsfähigkeit für Unterhaltskosten, dadurch bahnt sich ein langes politisches Verfahren an zur Umsetzung dieses Systems, welches wiederum mit hohen administrativen Kosten verbunden ist.

Durch den Systemwechsel dürften dem Staat Steuereinnahmen entgehen. Um diesen Verlust im Bundeshaushalt auszugleichen, würde wohl an einer anderen Stelle kompensiert werden.

Stärken/Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Klarheit und Einfachheit • Erfüllt die verfassungsrechtlichen Ansprüche nach Gleichbehandlung • Förderung von Investitionen • Anreiz zur Rückzahlung von Hypotheken steigt • Verbesserung der Altersvorsorge 	<ul style="list-style-type: none"> • Fremdenverkehrsorte werden Einnahmen beraubt • Negative Auswirkungen auf Eigentümer alter Liegenschaften • Gefahr des Missbrauches, einzuleitende Massnahmen verkomplizieren das System • Möglichkeit von Steuerverlusten beim Staat • Grosser Widerstand der Eigenheimbesitzer betreffend Abschaffung des Unterhaltskostenabzuges

Realisierbarkeit

Szenario 1 erfüllt die Grundsätze bezüglich der Gleichbehandlung. Der Lösungsansatz scheint durchaus realisierbar zu sein. Für eine Umsetzung wäre es aber notwendig, weitere Schwächen und Gefahren auszumerzen. Die Grundeigentümer würden dieser Vorlage wohl nicht zustimmen, aufgrund des Wegfalls des Unterhaltskostenabzugs.

**2.3.2.2 Analyse Szenario 2
(Senkung des Eigenmietwertes)**

Nutzen

Durch die Reduktion des Eigenmietwertsatzes würde die Steuerlast der Eigenheimbesitzer reduziert werden. Weniger Steuern bedeuten mehr verfügbares Kapital. Da bei einer Senkung des Eigenmietwertes die Schuldzins- und Unterhaltsabzüge bleiben würden, wäre ein grosser Anreiz zur Tötigung von Investitionen in die Liegen-

schaften vorhanden. Ein Systemwechsel würde Grundbesitzer steuerlich besser stellen.

Problematik

Durch die Senkung des Eigenmietwertes wären Grundeigentümer gegenüber Mietern besser gestellt. Der Grundsatz der schweizerischen Verfassung über die Steuerliche Gleichberechtigung würde dadurch verletzt werden. Gegen diesen Umstand hat der Mieterverband Baselland schon einmal erfolgreich beim Bundesgericht protestiert. Das Bundesgericht legte in ihrem Entscheid vom 27. Mai 2005 (Erhöhung des Eigenmietwertes und Abschaffung des Mietkostenabzugs) die Untergrenze des Eigenmietwertes auf 60% fest. Dieser Entscheid verunmöglicht eine Senkung des Eigenmietwertes weitestgehend. Eine Senkung würde eine riesige politische Lawine losstreuen.

Stärken/Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Steuerliche Besserstellung von Grundbesitzern 	<ul style="list-style-type: none"> • Erfüllt die verfassungsrechtlichen Ansprüche nach Gleichbehandlung nicht • Würde politische Probleme mit sich bringen • Bundesgerichtsentscheid legt die Untergrenze des Eigenmietwertes auf 60% fest

Realisierbarkeit

Szenario 2 ist so nicht realisierbar, da es gegen die verfassungsmässigen Grundsätze der Gleichbehandlung und Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit verstösst. Basierend auf dem Bundesgerichtsentscheid vom 27. Mai 2005 (Erhöhung des Eigenmietwertes und Abschaffung des Mietkostenabzugs) lässt sich dieses Szenario nicht umsetzen.

2.3.2.3 Analyse Szenario 3

(Abschaffung Eigenmietwert, während Schuldzinsabzug für Neuerwerber während einer bestimmten Zeit gewährt wird)

Anspruchsgruppen

Hauseigentümer, Staat, Gemeinden, Planungsgewerbe, Baugewerbe, Banken, Rentner

Nutzen

Das Steuersystem ist klar und einfach. Es führt zu keiner Diskriminierung oder Besserstellung von Mietern oder Grundeigentümern. Dadurch erfüllt es die verfassungsrechtlichen Ansprüche der Gleichbehandlung zwischen Grundeigentümern, den Besitzern von unbeweglichen Werten und zwischen selbstnutzenden Wohnungseigentümer und Mietern.

Selbstnutzende Grundeigentümer werden belohnt, wenn die Schuldbelastung gering oder null ist. Ein hoch verschuldeter Eigentümer benötigt eine steuerliche Entlastung zur Sicherung des Eigentums. Die Mieter tragen lediglich ihre Kosten nach dem Verursacherprinzip. Bei den Mietern gibt es jedoch auch sehr unterschiedliche Lasten zu tragen im Bezug auf die Höhe.

Eigenmittel für Wohneigentum werden durch Einkommen erreicht. Das Einkommen wird bereits einmal besteuert, durch die zusätzliche Besteuerung über den Eigenmietwert sind Grundeigentümer einer Doppelbesteuerung ausgesetzt. Wenn der Eigenmietwert wegfällt, fällt auch diese Doppelbesteuerung weg, dadurch wird bei den Grundeigentümern mehr Kapital gebildet welches vermehrt in Investitionen gesteckt werden könnte. Allgemein betrachtet, könnte so die Kaufkraft der Grundeigentümer steigen. Die erhöhte Kaufkraft ermöglicht mehr Konsum, was wiederum konjunkturfördernd wirkt.

Die Systemanpassung würde einen Anreiz zur totalen Tilgung von Hypotheken schaffen. Die Grundeigentümer könnten fast gratis wohnen, wenn der Eigenmietwert weg ist und die Liegenschaft nicht belehnt ist. Die Grundeigentümer würden vermehrt Kredite tilgen. Dadurch ergibt sich eine gute Versorgung des Kapitalmarktes und tendenziell tiefere Zinsen.

Bei vielen Menschen hat sich der Irrglaube festgesetzt, dass sie mit einem voll abbezahlten Haus keine Wohnkosten mehr zu tragen haben. Durch die Aufrechnung der Eigenmietwerte löst sich dieser Wunschtraum aber in Luft auf. Viele ältere Leute stehen vor dem Problem, dass sie die Liegenschaften fast nicht mehr halten können.

Durch den Wegfall des Eigenmietwertes verbessert sich die Stellung von Hauseigentümern im Alter massiv.

Probleme und Mängel, die bei der Festsetzung des Eigenmietwertes regelmässig aufgetaucht sind, fallen mit diesem System ebenfalls weg. Das gleiche gilt für die hohen politischen Kosten welche den ständigen Diskussionen mit sich bringen.

Durch die erlaubten Schuldzinsabzüge beim Kauf einer Liegenschaft, wird ein steuerlicher Anreiz für Ersterwerber geschaffen. Oft verschulden sich diese beim Eigentumserwerb stark da wenig Eigenkapital vorhanden ist. Dank dieser Regelung hätten sie die Möglichkeit, während eines bestimmten Zeitraums, beispielsweise 10 Jahre, Steuern einzusparen und das eingesparte für die Rückzahlung der Schulden aufzuwenden. Kaufwillige mit kleinem Eigenkapital werden also unterstützt, da sie die Möglichkeit des Schuldzinsabzugs erhalten. Im aktuellen System wurden sie lediglich von der Handänderungssteuer befreit.

Es könnten rückwirkend auch Ersterwerber der vergangenen Jahr unterstützt werden, dass System liesse sich dadurch sofort umsetzen. Dies würde auch dem Sinne der Gleichbehandlung entsprechen.

Ein wichtiger Punkt dieses Systems ist ganz bestimmt die Erhaltung der Unterhaltskostenabzüge. Durch die Erhaltung werden Eigentümer alter Liegenschaften nicht benachteiligt, wenn grössere Unterhaltsarbeiten anstehen. Ebenso ist langfristig betrachtet der regelmässige Unterhalt bei Gebäuden gefördert. Gut unterhaltene Liegenschaften sind eine wichtige Basis unserer Volkswirtschaft. Verslummung wie man sie in anderen Ländern kennt, kann so verhindert werden.

Problematik

Die Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung dürfte auch für Zweitwohnsitze gelten. Für einige Fremdenverkehrsorte sind Ferienwohnungen oder Zweitwohnsitze eine wichtige Einnahmequelle. Durch die Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung werden diese Orte wichtiger Einnahmen beraubt. Dazu kommt, dass die Kantone welche viele Fremdenverkehrsorte beherbergen schon jetzt finanziell eher schwach gestellt sind. Beispielsweise der Kanton Graubünden.

Durch den Systemwechsel dürften dem Staat Steuereinnahmen entgehen. Um diesen Verlust im Bundeshaushalt auszugleichen würde wohl an einer anderen Stelle kompensiert werden. Ein voller Schuldzinsabzug ist praktisch nicht möglich, da dadurch dem Staat zu viele Steuern entgehen würden.

Stärken/Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Klarheit und Einfachheit • Förderung von Investitionen • Förderung des Unterhalts der Liegenschaften • Anreiz zur Rückzahlung von Hypotheken steigt • Verbesserung der Altersvorsorge • Steuerlicher Anreiz für Ersterwerber • Direkte Umsetzung der Ersterwerber-Förderung • Steigerung des Anreizes auf Eigentumserwerb 	<ul style="list-style-type: none"> • Fremdenverkehrsorte werden Einnahmen beraubt • Verlust an Steuern beim Staat • Der volle Schuldzinsabzug ist praktisch nicht realisierbar

Realisierbarkeit

Szenario 3 geht in Richtung der Grundsätze bezüglich der Gleichbehandlung. Der Lösungsansatz scheint durchaus realisierbar zu sein. Im Sinne der Gleichbehandlung müssten aber auch Ersterwerber der vergangenen Jahre von der Abzugsfähigkeit profitieren können. Dadurch liesse sich das Fördersystem von Anfang an umsetzen. Ein voller Schuldzinsabzug ist allerdings kaum realisierbar da dem Staat zu viele Einnahmen entgehen würden. Die Möglichkeit für den Schuldzinsabzug muss in der Höhe begrenzt werden bis zu einer Verschuldung von X%, damit das Szenario als realistisch betrachtet werden kann.

Im Weiteren muss geregelt werden, welche Kriterien zur Anwendung gelangen. Erwerber mit hohen Eigenmitteln benötigen eine Förderung eher nicht. Grundsätzlich dürfte nur der Erwerb einer Erstwohnung gefördert sein.

2.3.2.4 Analyse Szenario 4 (Abschaffung Eigenmietwert, während der Schuldzinsabzug bleibt)

Nutzen

Nutzen Abschaffung Eigenmietwert -> vgl Szenario 3

Nutzen Erhalt Unterhaltskostenabzug -> vgl. Szenario 3

Problematik

Problematik Abschaffung Eigenmietwert -> vgl Szenario 3

Der Vermögensertrag dient als Massstab für den Abzug der Zinsen auf privaten Schulden. Das bedeutet, dass eine Abschaffung des Eigenmietwertes eine Einschränkung des Abzuges für Zinsen auf privaten Schulden mit sich bringen würde.

Ein Systemwechsel zu Szenario 4 würde selbstnutzende Grundeigentümer gegenüber Vermietern besser stellen. Ebenso würden Grundeigentümer gegenüber Mietern besser gestellt werden. Da das Steuersystem Grundeigentümer und Mieter gleichstellen oder gleichbehandeln muss, ist eine Umsetzung so nicht möglich. Es müssten Anpassungen zur Besserstellung der Mieter gemacht werden. Das wiederum bringt komplizierte Veränderungen mit sich.

Stärken/Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Altersvorsorge • Steuerliche Besserstellung von Hypothekar Schuldner 	<ul style="list-style-type: none"> • Fremdenverkehrsorte werden Einnahmen beraubt • Erfüllt die verfassungsrechtlichen Ansprüche nach Gleichbehandlung nicht

Realisierbarkeit

Szenario 4 ist so nicht realisierbar, da es gegen die verfassungsmässigen Grundsätze der Gleichbehandlung und Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit

verstösst. Die Behebung dieser Verstösse würde zu einer enormen Verkomplizierung des Vorschlages führen, wodurch diese Vorlage als nicht realisierbar einzustufen ist.

2.3.2.5 Analyse Szenario 5 (Wahl des Systems durch die Eigentümer)

Nutzen

Bei Szenario 5 könnten die Grundeigentümer frei wählen welcher Besteuerung sie gerne unterliegen würden. Insofern würde ihnen mehr Eigenverantwortung zukommen. Es würde keine plötzliche Änderung der Besteuerung geben und somit keine plötzliche unvorhergesehene Veränderung der Kapital- und Steuersituation. Durch die Wahl des Systems könnten die Grundeigentümer eventuell sogar Steuern einsparen indem sie die Möglichkeit haben die günstigere Version zu wählen.

Problematik

Das ohnehin schon äusserst komplexe Steuersystem würde durch eine weitere Variante um ein Vielfaches komplizierter. Durch die Eigenverantwortung zur Entscheidung welches System man möchte, könnten viele Hausbesitzer überfordert sein. Es ist möglich dass sich viele für ein für sie schlechteres System entscheiden würden. Ebenso ist vorstellbar, dass viele Hausbesitzer der Einfachheit halber das alte System beibehalten. Um diese Problem zu umgehen, müssten Beratungsstellen eingerichtet werden welche beide Varianten berechnen würden. Dadurch würden grössere administrative Kosten entstehen.

Stärken/Schwächen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Eigenverantwortung bei den Besteuerten • Frei Wahl des Besteuerungssystems • Keine Gefahr von plötzlicher veränderter Steuerbelastung 	<ul style="list-style-type: none"> • Unübersichtliches System • Gefahr der Anwendung des ungünstigeren Systems

Realisierbarkeit

Eine Wahl zwischen zwei Systemen dürfte so nicht zu realisieren sein, da es zu viele Gefahren und Probleme mit sich bringt. Szenario 5 lässt sich aber für alle anderen Szenarien als Übergangslösung anwenden. Die Eigentümer sollten nach einem Systemwechsel die Möglichkeit haben, während einer begrenzten Zeit von beispielsweise 5 Jahren, zwischen dem alten und neuen System zu wählen. Durch die Schaffung dieser Übergangslösung bestünde genügend Zeit für die Grundeigentümer um sich auf die Umstellung vorzubereiten.

2.3.3 Auswirkungen der Szenarien

2.3.3.1 Szenario 1

Altersvorsorge

Viele ältere Leute stehen dank dem aktuellen System vor dem Problem, dass sie die Liegenschaften fast nicht mehr halten können. Ohne die Aufrechnung des Eigenmietwertes verbessert sich die Stellung von Hauseigentümern im Alter massiv. Hauseigentümer, welche ihr Wohneigentum abbezahlt haben, sind daher im Alter klar besser gestellt als mit dem alten System. Es fällt keine Steuer mehr an, die „Wohnkosten“ belaufen sich quasi auf null.

Gesellschaftlich

Gesellschaftliche Auswirkungen ergeben sich dadurch dass es keine Förderung für Wohneigentumserwerb gib. Haushalte mit geringem Vermögen gelangen wegen der Verteuerung des Hypothekarkredits nach Steuern erschwert an Wohneigentum.

Durch den Wegfall des Unterhaltskostenabzuges droht eine Verwilderung und Vernachlässigung von Eigenheimbesitz. Es dürfte eine Tendenz in Richtung weniger gut unterhaltener Liegenschaften geben.

Die Grundeigentümer sehen sich einer veränderten Kapitalsituation ausgesetzt. Durch den Wegfall von Eigenmietwert und Schuldzinsabzug verschiebt sich die Kostensituation. Vor allem hoch verschuldete Grundeigentümer könnten durch einen abrupten Systemwechsel vor kritische Situationen gestellt werden.

Politisch

Eine Totalanpassung des Steuersystems würde Änderungen im DBG wie auch im StHG nach sich ziehen. Die Kantone müssten ihre Kantonalen Steuergesetze an das StHG anpassen.

Da sich ein Grossteil der Eigenheimbesitzer absolut gegen die Abschaffung des Unterhaltskostenabzuges sträubt, droht ein langes politisches Verfahren. Es ist anzunehmen, dass die Hauseigentümerverbände eine solche Bestimmung mit einem Referendum torpedieren würde. Es ist mit hohen politischen Kosten zu rechnen.

Fiskalisch

Es ist möglich, dass es Auswirkungen auf die Bankpolitik gibt. Aufgrund des gesteigerten Anreizes, Hypotheken zurückzubezahlen, dürfte die Hypothekarverschuldung von Eigenheimbesitzern sinken. Dadurch könnte die Wertschöpfung im Bereich der Finanzintermediäre sinken.

Gemäss Ramseyer bringt der Wegfall des Schuldzinsabzuges folgende Ertrags-Arbitragesituationen:

„1) Hypothekarzinsatz vs Sparheftzinssatz

(Sparhefte liquide ohne Kapitalverlust)

2) Hypothekarzinsatz vs Festgelder

(Festgelder liquide; innerhalb von kurzer Frist verfügbar ohne Kapitalverlust)

3) Hypothekarzinsatz vs Säule A3 Steuereffekt eingeschlossen

4) Hypothekarzinsatz vs Kassaobligationensatz

(A3-Kontoguthaben illiquide ohne Kapitalverlust, andere Arten von Anlagen mit möglichem Kapitalverlust)

5) Hypothekarzinsatz vs Obligationenrenditen

(je nach Qualität liquide; Kapitalgewinn oder -verlust möglich)

6) Hypothekarzinsatz vs Performance der Anlagefonds

(liquide - Rücknahme oder Börse; Kapitalgewinn oder -verlust möglich: hohe Verwaltungskosten)

7) Hypothekarzinsatz vs Performance Aktien

(liquide - börsenkotiert; Kapitalgewinn oder -verlust möglich: bei Verwaltung durch Banken hohe Verwaltungskosten)

Vorteile für Privathaushalte

Verminderte Abhängigkeit von Banken und der Wirtschaftslage

(Hypotheken sind je nachdem kündbar oder bei Ablauf zur Rückzahlung fällig. Die gängige Praxis, Hypotheken als Schulden ohne Verfall zu werten, könnte sich als Bumerang erweisen)

Kein Margentransfer von privaten Haushalten zu Banken (in der Regel werden die Margen ungeachtet des Zinsniveaus nicht verändert; sie bleiben gleich!)

Nachteile für Privathaushalte

Gefühlter verminderter Reichtum; Sensibilisierung zum Arbitragedenken notwendig.³¹

2.3.3.2 Szenario 2

Auf die Ausarbeitung der Auswirkungen wird verzichtet, da das Szenario nicht realisierbar ist.

2.3.3.3 Szenario 3

Altersvorsorge

Siehe Szenario 1

Gesellschaftlich

Es gibt eine Förderung für Wohneigentum für Ersterwerber. Dadurch werden finanziell schlechter gestellte Erwerber unterstützt. Die Grundeigentümer die nicht mehr in den Genuss der Fördergelder kommen, sehen sich einer veränderten Kapitalsituation ausgesetzt. Durch den Wegfall von Eigenmietwert und Schuldzinsabzug verschiebt sich die Kostensituation.

Durch den von der Systemanpassung geschaffenen Reiz für die totale Tilgung von Hypotheken, könnte sich ein Trend weg vom Leben auf Kredit ergeben. Da die Grundeigentümer bei abbezahlter Liegenschaft keine Wohnkosten mehr haben,

³¹ <http://ramseyervolkart.blog.ch/0804/>; letzter Zugriff 18.8.2008

könnte sich eine Tendenz in Richtung Sparen ergeben. Auf jeden Fall dürfte die Nachfrage nach Wohneigentum steigen.

Politisch

Eine Totalanpassung des Steuersystems würde Änderungen im DBG wie auch im StHG nach sich ziehen. Das Szenario würde viele Zusatzregelungen und Einschränkungen benötigen. Die administrativen Kosten dürften dementsprechend hoch sein.

Fiskalisch

Auswirkungen bezüglich Wegfalls der Schuldzinsabzüge siehe Szenario 1.
Dem Staat drohen aufgrund der Schuldzinsabzugsfähigkeit bei den Ersterwerbern Steuerverluste.

2.3.3.4 Szenario 4

Auf die Ausarbeitung der Auswirkungen wird verzichtet, da das Szenario nicht realisierbar erscheint.

2.3.3.5 Szenario 5

Szenario 5 ist alleine nicht zu realisieren. Es würde aber als Übergangslösung bei allen anderen Szenarien zur Anwendung kommen können.

2.3.4 Umfrage

Es wurde eine kurze, mündliche Umfrage bei 20 zufällig ausgewählten Hauseigentümern in der Region Oberbaselbiet durchgeführt. Die Hauseigentümer wurden direkt von Angesicht zu Angesicht befragt. Die Umfrage ist nicht repräsentativ. Ziel dieser Umfrage sollte es sein, den Puls der Hauseigentümer zu spüren und herauszufinden, welches Szenario am meisten Befürworter findet.

Wie geeignet finden Sie Szenario 1?

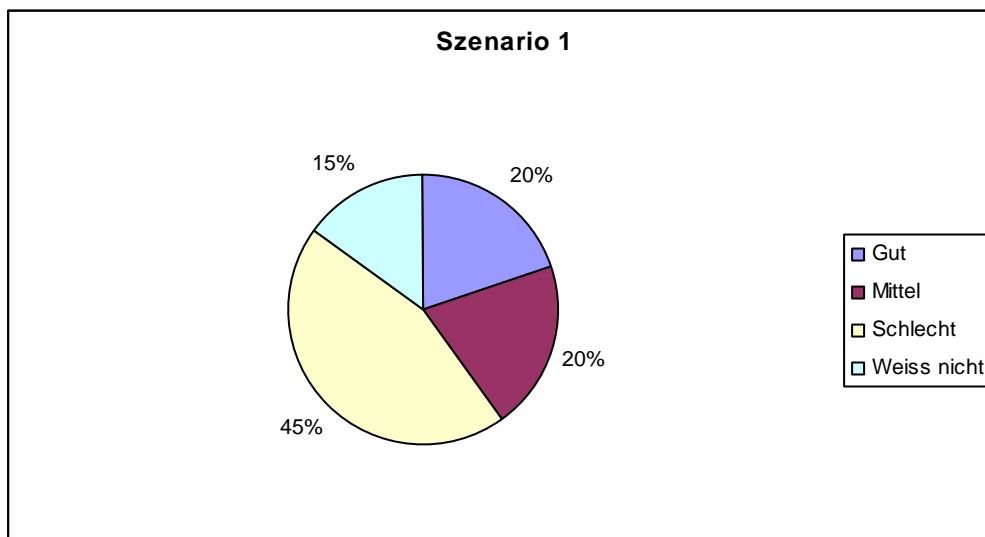


Abbildung 2: Grafik Szenario 1

Quelle: Eigene Umfrage

Der Grossteil der Befragten ist für die Abschaffung des Eigenmietwertes bei Streichung der Schuldzinsen. 9 Befragte beurteilten das Szenario als schlecht.

Kommentar:

Knapp die Hälfte der Befragten (9) geben an, dass die schlechte Bewertung wegen der nicht abzugsfähigen Unterhaltskosten gewählt wurde, dass die Eigenmietwertabschaffung aber gut sei.

Wie geeignet finden Sie Szenario 2?

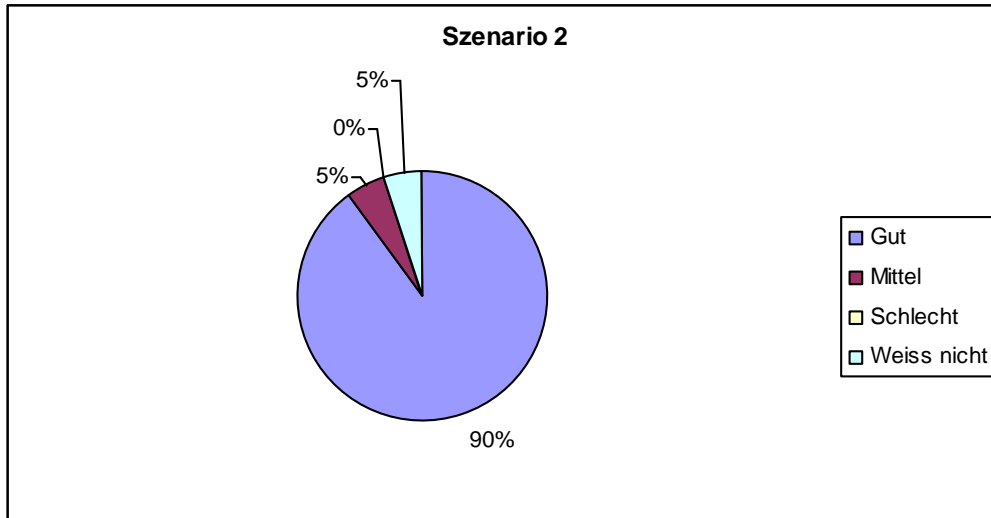


Abbildung 3: Grafik Szenario 2

Quelle: Eigene Umfrage

Aus Sicht der Hauseigentümer wäre dieses System natürlich lukrativ. Das haben denn auch 18 von 20 Befragten erkannt. Lediglich 1 Befragter beurteilte das System als Mittel.

Kommentar:

Für den Hauseigentümer bringt dieses System nur Vorteile mit sich. Weniger Eigenmietwert aber bleibende Schuldzins- und Unterhaltskostenabzüge würden Steuereinsparungen bringen.

Wie geeignet finden Sie Szenario 3?

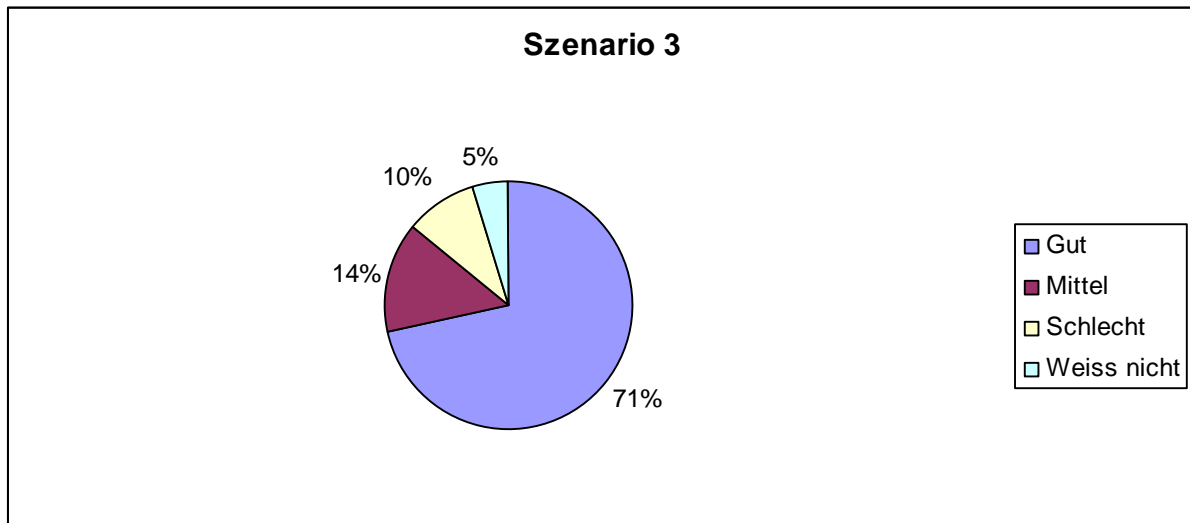


Abbildung 4: Grafik Szenario 3

Quelle: Eigene Umfrage

15 Befragte bezeichnen dieses Szenario als gut. Während nur 2 eine schlechte Bewertung abgaben.

Wie geeignet finden Sie Szenario 4?

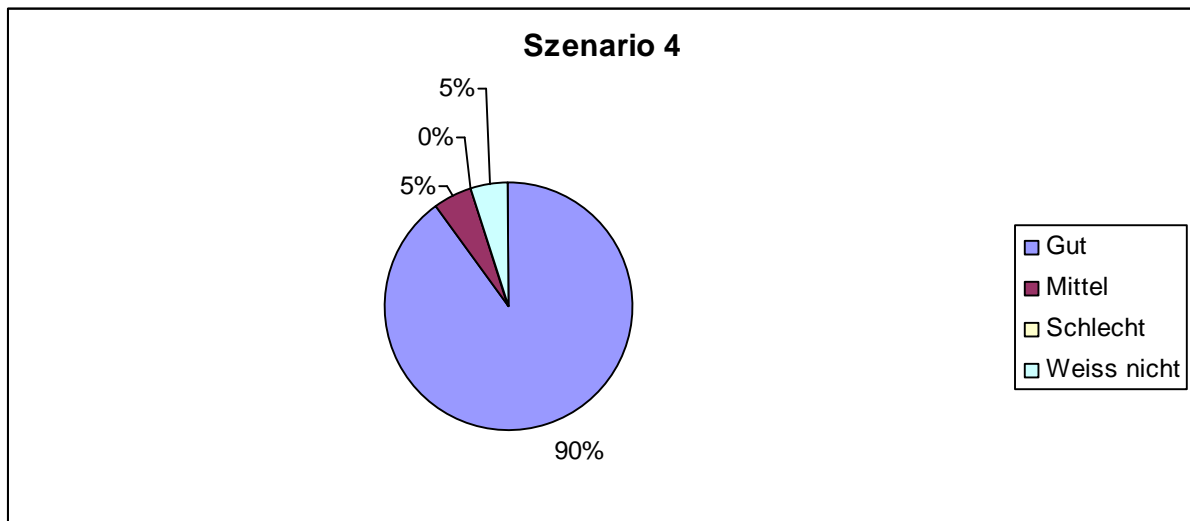


Abbildung 5: Grafik Szenario 4

Quelle: Eigene Umfrage

Szenario 4 wurde von 18 Befragten als gut bewertet.

Kommentar:

Für den Hauseigentümer bringt dieses System nur Vorteile mit sich. Weniger Eigenmietwert aber bleibende Schuldzinsabzüge.

Wie geeignet finden Sie Szenario 5?

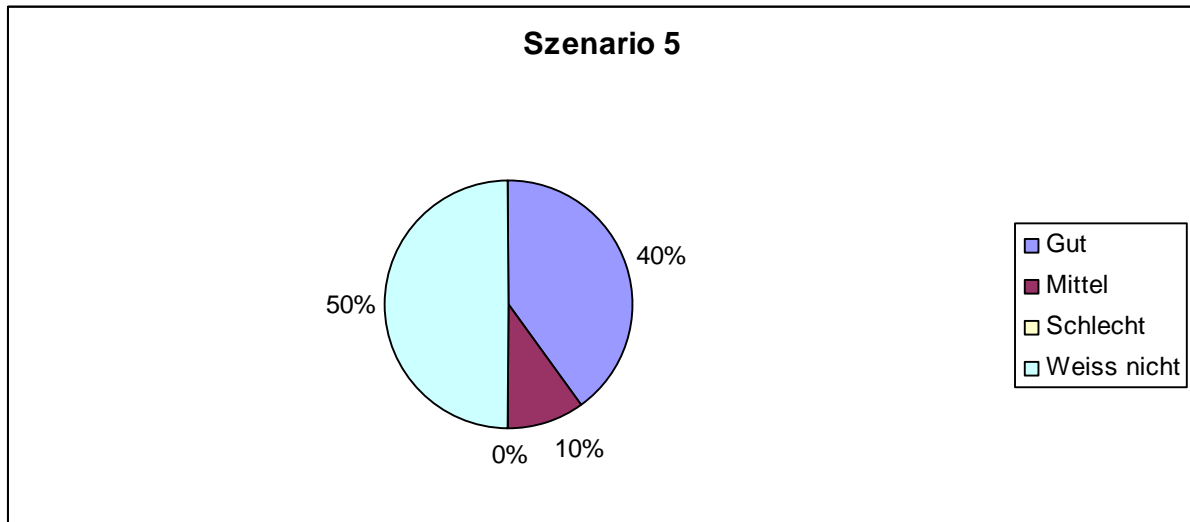


Abbildung 6: Grafik Szenario 5

Quelle: Eigene Umfrage

Die Hälfte der Befragten wusste nicht, was Sie von diesem Szenario halten sollte. Schlechte Bewertungen gab es bei Szenario 5 keine.

Analyse der Umfrage

Die Mehrheit der Hauseigentümer will den Abzug der Unterhaltskosten behalten. Die Resultate zur Beliebtheit der Szenarien sind absolut nicht repräsentativ. Die Befragten (Hauseigentümer) haben sich für Szenarien mit dem grössten Nutzen für sich selber entschieden: Szenario 2 und Szenario 4.

3 Schlussfolgerung

Durch die Analyse und Vergleiche der Szenarien lässt sich sagen, dass die Beibehaltung der Unterhaltsabzüge unabdingbar ist. Eine Abschaffung würde zu viele negative Auswirkungen nach sich ziehen. Dies gilt für Private wie auch für den Staat. Dadurch kommt eine Umsetzung von Szenario 1 so nicht in Frage.

Die Szenarien 2 und 4 lassen sich aufgrund des Verstosses gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz nicht realisieren.

Das Verfahren, das aufgrund der Analyse als sinnvoll und politisch umsetzbar einzustufen ist, wäre Szenario 3. Dieses zeichnet sich durch den Wegfall des Eigenmietwertes bei Abschaffung der Schuldzinsen aus, während Neuerwerber trotzdem während eines bestimmten Zeitraums Schuldzinsen abziehen dürfen. Szenario 3 stellt am meisten Anspruchsgruppen zufrieden. Durch diese Kompromisslösung ist es möglich, das System erfolgreich umzusetzen.

Für die Umsetzung wäre es denkbar, Szenario 5 als Übergangslösung anzuwenden. Die Eigentümer sollten nach einem Systemwechsel die Möglichkeit haben, während der Übergangsfrist, zwischen dem alten und neuen System zu wählen. Die Schaffung dieser Übergangslösung würde den Grundeigentümern genügend Zeit für die Vorbereitung auf die Umstellung geben.

In diese Richtung hat es bereits einmal einen Vorstoss gegeben. Am 16. Mai 2004 kam ein Steuerpaket vor das Volk das neben der Ehe- und Familienbesteuerung und den Stempelabgaben auch einen Systemwechsel der Besteuerung des Wohneigentums beinhaltete. Es ging darum, den Eigenmietwert bei gleichzeitigem Abzug des Schuldzinses und begrenzter Abzugsfähigkeit während der ersten 10 Jahre abzuschaffen. Das Paket wurde mit 65.9% Nein-Stimmen abgelehnt. Die Gründe dafür dürften aber viel mehr in der überladenen Vorlage als in der Qualität des Systems gelegen haben. Durch das Zusammenpacken vieler Änderungen in ein gemeinsames Paket gab es in der Bevölkerung zu viele Gegner der Vorlage.

Diese Arbeit kann als Grundlage für weitere Abklärungen dienen. Um definitive Aussagen machen zu können, benötigt man eine tiefgründige Studie, welche sich mit den detaillierten Auswirkungen eines Systemwechsels auseinandersetzt.

4 Quellen

4.1 Literatur

Informationsschrift des Kantons Bern: **Der Weg zum Eigenmietwert**: Bern. Ausgabe 1.3.2008

Informationsschrift der Steuerverwaltung des Kantons Bern: **Amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte**: Bern: Ausgabe 1.3.2008

Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung: **Bundesgerichtsentscheid 99 Ia 349**: Band 81

Interkantonale Kommission für Steueraufklärung: **Die Besteuerung der Eigenmietwerte**: Bern, Juni 1999

Staatskanzlei Basel-Stadt: **Medienmitteilung**: Basel. 21. November 1995

Steuerverwaltung Baselland: **Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz)**: 1974

Eidgenössische Steuerverwaltung: **Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer**: 1990

Eidgenössische Steuerverwaltung: **Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG)**: 1990

Eidgenössische Steuerverwaltung: **Botschaft zum Steuerpaket 2001**: Bundesblatt Nr. 27, 2001

Bundesministerium für Finanzen: **Finanzbericht 1987**: Bonn, 1987

Kommission Eigenmietwert/Systemwechsel: **Bericht**: Bern, 2000

Österreichische Steuerverwaltung: **Österreichisches Grundsteuergesetz 1955**,
BGBl. 149 ,1955

Niederhauser Jürg: **DUDEN** Die schriftliche Arbeit. Ein Leitfaden zum Schreiben von
Fach-, Seminar und Abschlussarbeiten in der Schule und beim Studium. 3., völlig
neu erarbeitete Auflage. Zürich: Dudenverlag, 2002

4.2 Internet

Eidgenössische Steuerverwaltung. (2008). *Die Besteuerung der Eigenmietwerte*. Verfügbar: www.estv.admin.ch/d/dokumentation/publikationen/dok/dossier/f5.pdf letzter Zugriff 18.08.2008.

Haus Info. (2008) *Dumont Praxis: Steuerlicher Abzug von Unterhaltsarbeiten*. Verfügbar: www.hausinfo.ch/home/de/finanzen-steuern/steuern/dumontpraxis.html letzter Zugriff 14.08.08

Deutscher Bundestag (2008) *Drucksache 13/2235 vom 04.09.1995*. Verfügbar: <http://dip.bundestag.de/btd/13/022/1302235.asc> letzter Zugriff 14.08.2008

frag-einen-anwalt.de (2008) *Vermögenssteuer oder ähnliches in Deutschland*. Verfügbar: www.frag-einen-anwalt.de/Vermögenssteuer-oder-ähnliches-in-Deutschland__f27641.html letzter Zugriff 15.08.2008

Immobilienlexikon Grundsteuer (2008) *Grundsteuer Deutschland*. Verfügbar: www.pro-wohnen.de/Immobilien/Grundsteuer.htm; letzter Zugriff 15.08.2008

Jura-Forum (2008) *Begriff der Grunderwerbssteuer*. Verfügbar: www.juraforum.de/lexikon/Grunderwerbsteuer letzter Zugriff 14.08.2008

Steuerberater (2008) *ESTG*. Verfügbar: www.steuerberater.at/gesetze/estg/18/ letzter Zugriff 14.08.2008

Alphainvest (2008) *Steuern in Österreich*. Verfügbar: www.alphainvest.de/html/steuern_in_osterreich.html letzter Zugriff 15.08.2008

Bundesministerium für Finanzen (2008) *Grunderwerbsteuer*. Verfügbar:
https://www.bmf.gv.at/meinfinanzamt/brgerinformation/grundstckeundsteuern/grunderwerbsteuer/_start.htm?q=Grunderwerbsteuer
letzter Zugriff 15.08.2008

Europäisches Verbraucherzentrum Deutschland (2008) *Die Französische Grundsteuer*. Verfügbar:
www.eu-verbraucher.de/de/dies-sind-ihre-rechte/frankreich-tipps/steuern-und-gebuehren/taxe-fonciere/
letzter Zugriff 14.08.2008

Thomas Ramsey-Volkart Blog (2008) *Effekt für private Haushalte bei Aufhebung Eigenmietwert und Hypothekarzinsabzug*. Verfügbar:
<http://ramseyervolkart.blog.ch/0804/>
letzter Zugriff 18.8.2008

4.3 Abbildungen

Steuerverwaltung Baselland: **Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz): Art. 27, 1974**

5 Authentizität

Hiermit erkläre ich, die vorliegende Diplomarbeit selbständig, ohne Mithilfe Dritter und unter Benutzung nur der angegebenen Quellen verfasst zu haben.

Beny Geiser