

Wohneigentumsbesteuerung

## Die sieben Leben des Eigenmietwerts

von Hansueli Schöchli / 27.5.2014, 21:24 Uhr

Seit 20 Jahren ist der Eigenmietwert auf der Abschlusliste von Kritikern. Doch die diskutierten Vorschläge zum Systemwechsel haben bisher alle Schiffbruch erlitten.

Der Eigenmietwert in der Schweiz ist im Verbund mit Schuldzinsabzug und Unterhaltsabzug steuerlich logisch. Denn dieses System lebt dem Prinzip der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit nach – unter anderem mit der Gleichbehandlung Wohneigentümer/Mieter. Das Verfassungsgebot der Wohneigentumsförderung ist dadurch erfüllt, dass der Eigenmietwert in der Praxis meist deutlich unter dem Fremdvermietungswert liegt. Gemäss einem am Dienstag publizierten Papier der Eidgenössischen Steuerverwaltung sind dadurch die Wohneigentümer per saldo durch Privilegien bei der Bundessteuer mit jährlich etwa 800 Mio. Fr. subventioniert. Zusammen mit Abzügen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen belaufen sich die Privilegien der Wohneigentümer bei der Bundessteuer gar auf etwa 1 Mrd. Fr. pro Jahr.

Doch das System ist unpopulär, da der Eigenmietwert als theoretisches Konstrukt schwer vermittelbar bleibt. Seit 20 Jahren steht dessen Abschaffung zur Debatte, aber alle diskutierten Alternativen sind bisher gescheitert. Auch nach der Abfuhr für zwei Volksinitiativen des Hauseigentümerversands an der Urne 2012 kamen wieder Vorstösse zum Systemwechsel ins Parlament. So brächte zum Beispiel der Vorschlag des Hauseigentümer-Präsidenten Hans Egloff den Hauseigentümern eine Zusatzsubvention via Bundessteuer von jährlich 500 bis 600 Mio. Fr., wie die Steuerverwaltung mit Daten von 2010 errechnete. Ein «reiner» Systemwechsel mit voller Abschaffung auch von Unterhalts- und Schuldzinsabzug liesse sich dagegen etwa aufkommensneutral ausgestalten.

Der Status quo ist im Vergleich zu den Alternativen nicht so schlecht. Wenn man den Eigenmietwert unbedingt abschaffen will, erschiene dies noch am ehesten mit dem «reinen» Systemwechsel sinnvoll. Das Parlament hat aber bisher nicht gezeigt, dass es fähig wäre, einen Systemwechsel ohne Zusatzsubventionen für die Hauseigentümer zu beschliessen.

Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Neue Zürcher Zeitung ist nicht gestattet.