

Positionspapier Eigenmietwertbesteuerung

Ausgangslage

- Art. 108 BV verpflichtet den Bund, den Erwerb von Wohneigentum zu fördern.
- Gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. b DBG und Art. 7 Abs. 1 STHG unterliegt die Eigennutzung von Grundstücken zwingend der Einkommensbesteuerung.
- Demgegenüber können Abzüge für Schuldzinsen (bis zur Höhe des Vermögensertrages plus 50'000 Franken) sowie Unterhaltsabzüge für werterhaltende Investitionen vorgenommen werden.
- Die Einschätzung und Festlegung der Eigenmietwerte obliegt den kantonalen Steuerbehörden.
- Der Bund übernimmt die kantonalen Eigenmietwerte in der Regel für die direkte Bundessteuer. Wenn die Einschätzungen der Kantone nach Ansicht des Bundes nicht adäquat sind, wird mit pauschalierten Korrekturfaktoren gearbeitet.
- Das Bundesgericht fordert, dass der Eigenmietwert mindestens 60% des Marktmietwertes betragen muss (vgl. BGE 124 I 145 ff.).
- Das geltende System der Eigenmietwertbesteuerung benachteiligt ältere Wohneigentümer im Ruhestand, welche ihre Hypotheken weitgehend oder ganz amortisiert haben und von einem bescheidenen Einkommen leben müssen: Diese Personengruppe wird durch die Anrechnung des Eigenmietwertes als fiktives Einkommen steuerlich besonders bestraft, wird doch durch den Eigenmietwert das steuerbare Einkommen erhöht. Während diesem Lebensabschnitt stehen dem Eigenmietwert oftmals kaum mehr Unterhaltsabzüge gegenüber.
- Wohneigentum ist ein wichtiger Pfeiler der Altersvorsorge: Mit Wohneigentum wird auf sinnvolle Weise eine sichere Vermögensreserve für das Alter angespart.

Position HEV Schweiz

- Die heutige Besteuerung von Wohneigentum durch Aufrechnung eines Eigenmietwertes als fiktives Einkommen ist im Schweizer Steuersystem systemwidrig: Die private Nutzung einer Sache (Beispiel: Auto oder Yacht) wird in der Schweiz grundsätzlich nicht mit einer „Eigenmiete“ als fiktives Einkommen besteuert. Nur schon im Sinne einer Systembereinigung ist die Abschaffung des Eigenmietwertes grundsätzlich geboten. Umgekehrt können im geltenden Steuersystem die Schuldzinsen generell abgezogen werden, unabhängig davon, was mit dem Kredit erworben wird (z. B. ein Auto, eine Yacht oder ein Haus).
- Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung darf jedoch nicht zu steuerlichen Mehreinnahmen auf Kosten der Wohneigentümer führen.
- Mit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung sind angemessene flankierende Massnahmen zu verbinden. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen sind derart auszugestalten, dass Neuerwerber von Wohneigentum sowie ältere Wohneigentümer mit ganz oder weitgehend abbezahltem Wohneigentum steuerlich entlastet werden.
- Insbesondere ist dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung Nachachtung zu verschaffen, indem Neuerwerbern von Wohneigentum auch bei Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung ein angemessener Schuldzinsabzug, der den effektiven Kosten entspricht, gewährt wird.
- Der Unterhaltsabzug hat positive Auswirkungen auf Produktion und Beschäftigung in der Schweizerischen Volkswirtschaft. Zudem fördert er den Unterhalt des Wohneigentums und somit das Städte- und Landschaftsbild der Schweiz, weshalb auch ein öffentliches Interesse am Unterhaltsabzug besteht. Daher ist auch bei Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung ein gewisser Unterhaltsabzug zu gewähren.
- Die eidgenössische Volksinitiative „Sicheres Wohnen im Alter“ des HEV Schweiz setzt sich für eine steuerliche Entlastung von Neuerwerbern von Wohneigentum sowie ältere Wohneigentümer mit ganz oder weitgehend abbezahltem Wohneigentum ein.

Für Kontakte:

HEV Schweiz: Monika Sommer, stv. Direktorin und Pavlo Stathakis, Rechtsanwalt

monika.sommer@hev-schweiz.ch; pavlo.stathakis@hev-schweiz.ch

044/254 90 20

Der Hauseigentümerverband Schweiz (www.hev-schweiz.ch) ist die Dachorganisation der schweizerischen Wohneigentümer und Vermieter. Der Verband zählt über 290'000 Mitglieder und setzt sich auf allen Ebenen konsequent für die Förderung und Erhaltung des Wohn- und Grundeigentums in der Schweiz ein.