

# Geliebtes Feindbild Eigenmietwert

Neuer Anlauf zur Abschaffung eines alten politischen Ärgernisses

In der Schweizer Steuerpolitik gehört es zum guten Ton, die Abschaffung des Eigenmietwerts zu fordern. Doch eine bessere und mehrheitsfähige Alternative hat noch keiner gefunden.

HANSUELI SCHÖCHLI

Das ist nicht leicht zu erklären. Wie kann es nur sein, dass etwa 1,5 Mio. Steuerpflichtige in der Schweiz jährlich einen hohen Betrag als Einkommen deklarieren müssen, obwohl sie davon direkt nie einen Rappen sehen? Die Rede ist vom Eigenmietwert, der zu den beliebtesten Feindbildern in der Steuerpolitik zählt. Es klingt in der Tat kurios, dass Wohneigentümer den theoretischen Mietwert ihrer selbstbewohnten Immobilie versteuern müssen. Seit über zwanzig Jahren gehört deshalb die Forderung nach der Abschaffung des Eigenmietwerts zum Inventar der steuerpolitischen Debatte. Bundesrat, Parlament, Volksinitiativen: Die Abschaffungsdiskussion erfasste schon viele Ebenen, doch bisher hat sich kein Vorschlag für einen Systemwechsel als mehrheitsfähig entpuppt.

## Den Fünfer und ein Wegli-Teil

Der Hauseigentümerverband unternimmt nun einen neuen Anlauf. Diesen Donnerstag deponiert er im Bundeshaus eine Petition. Laut der Petition ist «die finanzielle Benachteiligung der Wohneigentümer gegenüber den Mietern zu beseitigen». Dies soll geschehen durch die Abschaffung des Eigenmietwerts oder durch ein Wahlrecht – wonach der Steuerpflichtige den Verzicht auf die Besteuerung des Eigenmietwerts mit einer Reduktion der Abzüge erkaufen könnte.

Der Vorschlag des Wahlrechts ist verankert in einer Motion des Zürcher SVP-Nationalrats Hans Egloff, Präsident des Hauseigentümerverbands. Der Nationalrat hatte diese Motion 2014 knapp angenommen, die Wirtschaftskommission des Ständerats wird sich



Die Besteuerung von selbst genutztem Wohneigentum sorgt in der Schweiz immer wieder

voraussichtlich an ihrer nächsten Sitzung im Januar damit befassen. Egloffs Motion illustriert einen der Gründe, weshalb der Eigenmietwert bis heute überlebt hat: Die Hauseigentümer wollen den Fünfer und einen Teil des Wegglis – sie wollen den Eigenmietwert abschaffen, aber nicht auf alle damit verbundenen Abzüge verzichten. Das ist aus Sicht der Steuerlogik nicht zu rechtfertigen.

Der Eigenmietwert ist überdies besser als sein Ruf. Im Kern setzt das Konstrukt das verfassungsrechtlich verankerte Prinzip der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit um: Wer besser dasteht, zahlt mehr Steuern. Das Prinzip ist illustriert mit dem Vergleich von zwei Familien, die finanziell

genau gleich dastehen, mit einer Ausnahme: Eine Familie wohnt im eigenen Haus, die andere zahlt 25 000 Fr. Miete pro Jahr. Hier wird schnell offenkundig, dass die Mieter bei sonst gleichen Verhältnissen wirtschaftlich weniger leistungsfähig sind und deshalb auch steuerlich günstiger davonkommen sollten.

## Gleichbehandlung angestrebt

Der Eigenmietwert ist aus Steuersicht eine Art «Naturaleinkommen». Im Prinzip ermöglicht er in Kombination mit Abzügen für Schuldzinsen und Unterhaltskosten die steuerliche Gleichbehandlung von Eigentümern und Mietern ebenso wie die Gleichbehandlung von Eigentümern mit unterschiedlichem





ler für politische Kontroversen. K. HOFER / NZZ

Verschuldungsgrad. Bei Abschaffung des Eigenmietwerts liesse sich die Gleichbehandlung Wohneigentümer/Mieter mit einem Mietzinsabzug wiederherstellen; dies würde aber die Steuerbasis massiv schmälern und wäre wohl nur mit einer deutlichen Erhöhung der Steuersätze zu kompensieren. Das widerspräche diametral einer goldenen Regel der Steuerpolitik: breite Steuerbasis, tiefe Sätze.

Aus solchen Gründen haben seit den 1990er Jahren Expertenberichte wiederholt Skepsis gegenüber diskutierten Systemwechseln dokumentiert. Der jüngste Bericht (Januar 2016) stammt von einer Arbeitsgruppe der Bundesverwaltung. Die Gruppe empfahl aus Sicht der wirtschaftlichen Effizienz gar einen Ausbau

des Eigenmietwerts. Laut dem effizientesten Modell sollte der Eigenmietwert dem vollen Marktmietwert entsprechen – und nicht nur 60% bis 80%, wie es Praxis ist. Überdies wären gemäss dem Modell die Pauschale für den Unterhaltsabzug sowie der Abzug für energiesparende Investitionen abzuschaffen. Zudem wäre eine Kapitalgewinnsteuer einzuführen. Die Kapitalgewinnsteuer hat ihre eigenen Probleme, würde aber Fehlanreize zur Verschuldung dämpfen; der Fehlanreiz zu Investitionen mit Schulden entsteht aus der Kombination des Schuldzinsabzugs mit der Steuerbefreiung von Kapitalgewinnen.

Der besagte Verwaltungsbericht räumt ein, dass das dargelegte Reformmodell politisch kaum Chancen hat. Als Alternativen zur Reduktion der Verschuldungsanreize offeriert der Bericht eine Senkung des Schuldzinsabzugs mit Beibehaltung des Eigenmietwerts oder den konsequenten Systemwechsel – mit Abschaffung des Eigenmietwerts, des Unterhaltsabzugs und der Schuldzinsen betreffend selbstbewohnte Liegenschaft. Doch die Chancen einer solchen Reform erscheinen ebenfalls gering.

### Worum es wirklich geht

Wer den Eigenmietwert abschaffen will, einen konsequenten Systemwechsel aber ablehnt, sagt indirekt klar, worum es geht: um zusätzliche Privilegien für die Wohneigentümer zulasten aller anderen. So läuft auch die Petition des Hauseigentümergebietes unter einer falschen Prämisse: Die Wohneigentümer sind steuerlich gegenüber den Mietern nicht etwa benachteiligt, sondern bevorteilt. Die Privilegien der Wohneigentümer machen laut einer Schätzung der Steuerverwaltung (ESTV) mit Daten für 2010 allein bei der direkten Bundessteuer jährlich etwa 1 Mrd. Fr. aus. Mit der Motion Egloff kämen laut ESTV nochmals 500 Mio. bis 600 Mio. Fr. hinzu. Beim heutigen Tiefzinsniveau wären die Zahlen wegen geringerer Schuldzinsabzüge kleiner als für das Jahr 2010 errechnet; doch für die lange Frist ist das heutige Zinsniveau kaum repräsentativ.