

Das Problem Eigenmietwert

Der Beitrag «Geliebtes Feindbild Eigenmietwert» (NZZ 9.11.16) wiederholt die bekannten Argumente gegen die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung. Merkwürdig erscheint mir, dass dabei nie der Widerspruch zur auch von den Behörden empfohlenen Altersvorsorge genannt wird. Es ist doch unsinnig, den Erwerb von Hauseigentum als Altersvorsorge zu empfehlen und dann ältere Hausbesitzer durch die Eigenmietwertbesteuerung aus ihren durch Konsumverzicht erworbenen Häusern zu drängen, wenn sie nur noch aus der AHV und einer bescheidenen Pension der zweiten Säule ein «reales» Einkommen erzielen.

Hans-Jörg Gilomen, Arlesheim

Die Fiskallogik früherer Jahre, mit welcher die Richtigkeit des Eigenmietwertes begründet wurde, lautete etwa so: Du bist Hauseigentümer und hast 100 000 Franken in dein Haus gesteckt. Wärest du Mieter und hättest ein gleich grosses Bankvermögen, so müsstest du den Zinsertrag von 4000 Franken als Einkommen versteuern. Also ist es gerecht, wenn du mit 4000 Franken Eigenmietwert belastet wirst.

Diese Gedankenkette ist in der gegenwärtigen Nullzinszeit obsolet. Zeitgerechte fiskalische Gleichstellungslogik müsste von Abzügen ausgehen, die dem Eigenmietwertzahler zustehen: Renovations- und Unterhaltskosten. Die Mieter zahlen solche in der Miete einkalkulierten Kosten, ohne dass ihnen eine Abzugsmöglichkeit gewährt wird. Wenn es dem Fiskus mit der Gleichstellung ernst wäre, müsste er – bei Beibehaltung des gegenwärtigen Eigenmietwertsystems – dem Mieter einen entsprechenden Abzug gewähren. Hierzu bedürfte es jedoch einer Änderung des Steuerharmonisierungsgesetzes, das die zulässigen Abzugsarten abschliessend umschreibt. Offen bleibt die Frage, was utopischer ist: dieser Vorschlag oder die Abschaffung des Eigenmietwertes samt allen Abzügen

Willi Schneider, Riehen

Ich bin vom NZZ-Bericht über die Gerechtigkeit des Eigenmietwertes sehr enttäuscht. Der Autor stellt einen hinkenden Vergleich an von zwei Familien, die finanziell gleich dastehen. Eine Familie zahlt 25 000 Franken Miete, ist deshalb benachteiligt. Die andere Familie wohnt im eigenen Haus, eventuell mit Hypothekarbelastung in der gleichen Höhe. Was ist denn das für eine Logik? Das eigene Haus, falls abbezahlt, müsste doch erst mal verdient werden, alles mit versteuertem Einkommen, vielleicht unter grossem Verzicht über viele Jahre. Die andere Familie gibt das Geld für Ferien, Ausgehmeilen, Theater, Jacht und anderen Luxus aus. Würde der Mieter das Geld ebenfalls sparen und geschickt anlegen, würden auch 25 000 Franken an Zinsen, Dividenden oder Mieteinnahmen einer Eigentumswohnung drinliegen.

Der Vergleich liegt also quer. Es gibt meines Wissens kein Land auf der Welt, das eine solch abstruse Steuer erfunden hat. Es ist höchste Zeit, dass Abhilfe geschaffen wird. Und: Ich bin nicht für den Fünfer und das Weggli. Wenn der Eigenmietwert (wahlweise) abgeschafft wird, sollen keinerlei Abzüge gemacht werden können, so dass Mieter nicht benachteiligt werden. Die letzte Abstimmung über die Abschaffung war ja äusserst knapp, weil noch ein Teil Weggli dabei war. Eine Neuauflage ohne Möglichkeit des steuerlichen Abzugs hat sehr gute Chancen, zumal immer mehr Eigenheimbesitzer hier Einfluss nehmen können. Mit der Abschaffung des Eigenmietwertes würde die unheilvolle künstliche Verschuldung (eben weil abzugsfähig) endlich aufhören. Es gibt kein Land, das eine solch hohe Hypothekarverschuldung pro Eigentümer hat. Diese hohen Schulden sind ökonomisch anfällig und gefährlich. Und politisch wahrscheinlich nicht erwünscht.

Erhard Meyer, Zürich

Der Artikel «Geliebtes Feindbild Eigenmietwert» führt als Hauptargument für den Eigenmietwert das Prinzip der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit ins Feld. Die Anwendung dieses Prinzips im Zusammenhang mit dem Eigenmietwert hat indes seine Tücken, vor allem, wenn zwischen Mietern und Hauseigentümern verglichen wird. Dieser Vergleich hinkt grundsätzlich. Wenn aber – wie im Artikel dargelegt – die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nach Abzug der Miete gemessen wird, wird der Vergleich methodisch absurd. Machen wir die Probe aufs Exempel. Der Einfachheit halber übernehmen wir das im Artikel erwähnte Beispiel: zwei Familien, die finanziell genau gleich dastehen, abgesehen davon, dass die eine Mieterin, die andere Hauseigentümerin ist. Aus der Annahme nun, dass beide Familien wirtschaftlich gleich stark sind, darf geschlossen werden, dass es der freie Entscheid der Mieterfamilie ist, nicht zur Hauseigentümerfamilie zu mutieren. Gut, dann zahlt sie halt Miete, der Hauseigentümer dafür Schuldzinsen.

Das hehre Prinzip der Gleichbehandlung der Steuersubjekte darf nicht zur Gleichmacherei verkommen. Übrigens: Durchaus denkbar, dass im Fallbeispiel Miete und Schuldzinsen gleich hoch sind. Dann wäre die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit beider Familien gleich hoch – wäre da nicht der Eigenmietwert, der das Budget der Hauseigentümerfamilie zusätzlich belastet.

Thomas D. Albert, Uitikon

KORRIGENDUM

zz. Der Artikel vom 9.11.16 zum Eigenmietwert enthält einen Fehler. Die Annahme der Motion Egloff brächte auf Basis der Daten für 2010 laut Rechnung der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) Mindereinnahmen bei der direkten Bundessteuer von 500 bis 600 Millionen Franken pro Jahr. Beim heutigen Tiefzinsniveau wären die Einnahmeneinbussen nicht etwa kleiner, wie irrtümlich geschrieben, sondern noch höher, wie die ESTV betont.

Es lohnt sich, beim Thema Eigenmietwert (NZZ 9. 11. 16) einen Blick in die Vergangenheit zu werfen. Bis in die 1990er Jahre war das System, so wie es heute gehandhabt wird, nichts anderes als ein grosses Steuergeschenk an die Hauseigentümer. Als dann die Zinsen zu sinken begannen und die Kantone bei der Eigenmiete häufig die Schraube anzogen, drehte sich das Blatt. Aus den Steuergeschenken wurden zusätzliche Steuerbelastungen, und das Heulen und Zähneklappern ging los.

Dass wir uns in der heutigen, zugegeben völlig unbefriedigenden Situation befinden, ist aber zum grössten Teil auf die sture Haltung des Fiskus zurückzuführen und auf die Art und Weise, wie die Eigenmiete gehandhabt wird. Wenn zum Beispiel 1990 für ein Gebäude eine Eigenmiete von 36 000 Franken fest-

gelegt wurde, so bewegt sie sich heute noch auf diesem Niveau, wenn nicht höher, weil eine spätere Schätzung einen höheren Gebäudewert ergeben haben kann. Von einer Anwendung von Marktmieten kann ja nicht die Rede sein; abgestellt wird lediglich auf den Steuer- bzw. den Gebäude-Steuerwert.

Mit dem Sinken der Zinsen hat sich der Vorteil dadurch in einen Nachteil umgewandelt. Weshalb wurde die Eigenmiete nicht angepasst? Ganz einfach, weil der Fiskus hier eine attraktive Steuerquelle entdeckt hat. Wenn man nun mit dem Mietmarkt vergleicht, so stellt man unschwer fest, dass dort die Situation völlig anders ist. Wäre eine Wohnung zum Zeitpunkt, in dem die Eigenmiete zum ersten Mal festgelegt wurde, ebenfalls für 36 000 Franken vermietet worden, so hätte der Mietzins für diese Wohnung um mehr als 20 Prozent reduziert werden müssen, bedingt durch das Sinken des Referenzzinssatzes auf 1,75 Prozent. Das hätte zur Folge, dass der Mietzins aktuell noch zirka 28 000 Franken betragen würde. Weshalb erfolgt zwischen Miete und Eigentum diesbezüglich kein Abgleich? Die Steuerbehörde sagt einfach, dass Mietgesetz und Steuergesetz nichts miteinander zu tun hätten.

Die Eigenmiete könnte durchaus beibehalten werden, wenn die Steuervögte ihre sture Haltung ablegen würden und ein System praktizierten, bei dem eine Anpassung an das aktuelle Zinsniveau erfolgen würde. Damit könnten viele Eigentümer leben, wenn auch immer noch nicht klar ist, weshalb ein Luxuswagen oder eine Hochseejacht, die auf Kredit gekauft werden, keine Eigenmiete zur Folge hat.

Hannes Berchtold, Vilters

An unsere Leserinnen und Leser

Wir danken allen Einsenderinnen und Einsendern von Leserbriefen und bitten um Verständnis dafür, dass wir über nicht veröffentlichte Beiträge keine Korrespondenz führen können. Kurz gefasste Zuschriften werden bei der Auswahl bevorzugt; die Redaktion behält sich vor, Manuskripte zu kürzen. Jede Zuschrift an die Redaktion Leserbriefe muss mit der vollständigen Postadresse des Absenders versehen sein.

Redaktion Leserbriefe
NZZ-Postfach
8021 Zürich
E-Mail: leserbriefe@nzz.ch