

Die Zeit ist reif für die Abschaffung des Eigenmietwerts

Der Eigenmietwert ist für viele Hausbesitzer ein Ärgernis. Jetzt kann die Abschaffung gelingen. Aber die Steuergerechtigkeit gegenüber Mietern bleibt nur gewahrt, wenn auch die Abzüge wegfallen.

Helmut Stalder 19.9.2017, 05:30 Uhr

Ob jemand Miete zahlt oder das eigene Haus bewohnt, sollte auf die Steuern keinen Einfluss haben.

Der Streit um die Besteuerung des Eigenmietwerts von selbstbewohnten Liegenschaften ist wieder aufgeflammt. Aber anders als in allen früheren Runden könnte es diesmal gelingen, dieses eigenartige Steuerkonstrukt zu beseitigen. Für viele Hausbesitzer ist der Eigenmietwert seit Jahren ein rotes Tuch. Sie sehen eine grobe Ungerechtigkeit darin, dass die Nutzung des Eigenheims als «fiktives Einkommen» zum normalen Einkommen hinzugerechnet wird, wo doch gar kein Geld fliesst. Die Eigenmietwertbesteuerung, die aus dem Jahr 1940 stammt und 1990 ins Steuerharmonisierungsgesetz übernommen wurde, scheint sieben Leben zu haben. Die Abschaffung oder Änderungen scheitern immer wieder, allein dreimal seit 1999 an der Urne und unzählige Male im Parlament. Nicht weil das heutige System mit Eigenmietwert und Abzugsmöglichkeiten für Schuldzinsen und Unterhaltskosten so überzeugend oder so populär wäre, sondern weil Alternativen ebenfalls problembehaftet waren und sich im politischen Seilziehen gegensätzliche Interessen lähmten. Im August jedoch ist Bewegung in die Sache gekommen. Die Wirtschaftskommissionen von Ständerat und Nationalrat beschlossen mit Stimmen von rechts und links, einen generellen Systemwechsel anzustreben. Bei selbstgenutztem Wohneigentum soll für den Hauptwohnsitz der Eigenmietwert abgeschafft werden. Dies soll haushaltsneutral geschehen, keine unzulässigen Ungleichbehandlungen von Mietern und Wohneigentümern produzieren und auch das Wohneigentum fördern. Damit ist die jahrelange Pattsituation deblockiert.

Fünfer-und-Weggli-Politik

Vorausgegangen war ein wesentlicher Positionswechsel des Hauseigentümerversands und seiner Vertreter im Parlament. Bisher strebten sie stets an, den Eigenmietwert abzuschaffen, die Abzugsmöglichkeiten für Schuldzinsen und für den Liegenschaftsunterhalt aber möglichst beizubehalten. Von dieser Fünfer-und-Weggli-Position sind sie im Frühjahr erstmals abgerückt und stellten in Aussicht, nicht mehr unbedingt auf den Abzügen zu beharren, wenn dies der Preis für den Systemwechsel sei.

Gegenüber einem vollständigen Systemwechsel, bei dem der Eigenmietwert und alle Abzugsmöglichkeiten abgeschafft würden, ist die Skepsis im Parlament allerdings nach wie vor gross, und manche Bürgerliche hoffen, doch etwas von den Abzügen zu retten. Die heisse Kartoffel liegt nun bei der Ständeratskommission, die eine Vorlage ausarbeiten soll. Die alten Kontroversen werden aufflammen, denn es steht viel auf dem Spiel. Jede Änderung am heutigen System betrifft die Steuersystematik und das Gebot der Gleichbehandlung der Steuerpflichtigen, hat finanzielle Auswirkungen auf verschiedene Gruppen und auch erwünschte oder unerwünschte volkswirtschaftliche Folgen.

Fragwürdig begründet

Die Schweiz ist keineswegs allein mit der Eigenmietwertbesteuerung. Ähnliche Systeme, teils mit, teils ohne Abzugsmöglichkeiten, kennen etwa Dänemark, Luxemburg, die Niederlande und Spanien. Gleichwohl ist die Begründung fragwürdig und steuersystematisch ein Unikum. Gemäss gängiger Lehre wird der Eigenmietwert als «Naturaleinkommen» gesehen. Der Eigentümer, der seine eigene Wohnung bewohne, ziehe daraus zwar kein Bareinkommen. Er erhalte aber aus seinem Immobilienvermögen ein Naturaleinkommen, das zu seinen übrigen Einkünften hinzukomme. Dabei handle es sich um einen Nutzungsertrag, der einen wirtschaftlichen Wert habe und der dem Mietzins entspreche, den der Eigentümer bei der Vermietung der Liegenschaft an Dritte hätte erzielen können.

Weil jeder ein Dach über dem Kopf brauche, stelle das Wohnen im eigenen Haus eine Ersparnis von Ausgaben dar, welche ein Nichteigentümer in Form der Miete zwingend habe.

Dagegen muss man einwenden: Das Wohnen im Eigenheim lässt sich nicht gleichsetzen mit Naturaleinkommen wie der Nutzung eines Dienstwagens oder freier Kost und Logis. Solche Leistungen fließen dem Steuerpflichtigen von Dritten zu und werden zu Recht als geldwerte Vergütung besteuert, während Wohnen im Eigenheim lediglich eine Nutzung von Eigentum ist und kein Mittelzufluss. Dies ist auch der Unterschied zu anderen Geldanlagen, wo mit Dividenden und Zinsen tatsächlich Mittel hereinkommen. Und wenn die Nutzung von Eigentum schon als Einkommen gesehen werden soll, dann müsste man nach dieser Logik auch die Nutzung der eigenen Jacht, des Rennpferds oder gar die Betrachtung des eigenen Picasso als Naturaleinkommen besteuern. Das ist jedoch nirgendwo im Steuersystem der Fall. Die Nutzung des eigenen Vermögens wird nur in dem einzigen Fall besteuert, wenn es sich um ein Eigenheim handelt. Die Abschaffung würde also nicht nur das Steuersystem vereinfachen, sondern auch eine einzigartig kurios begründete Konstruktion beseitigen.

Anreiz zum Schuldenmachen

Das heutige System der Eigenmietwertbesteuerung mit gleichzeitigen Abzugsmöglichkeiten zeitigt zudem in der Summe unerwünschte Folgen. Wer sich in diesem System rational verhält, schraubt einerseits den abzugsfähigen Gebäudeunterhalt hoch – das führt zwar zu einem gut unterhaltenen Gebäudebestand und ist volkswirtschaftlich zu begrüßen. Aber andererseits erhöht man die Fremdfinanzierung, denn damit steigen die abzugsfähigen Schuldzinsen. Dies erlaubt es Hauseigentümern heute, die Belastung durch den Eigenmietwert einzudämmen, zu neutralisieren oder gar Steuern zu optimieren, indem man die Hypothekarschulden hoch hält und das Vermögen gewinnbringend anderweitig anlegt. Vom heutigen System profitieren also stark verschuldete Grundeigentümer – typischerweise vor allem Ersterwerb – und solche mit grossem Unterhaltsbedarf. Umgekehrt wird heute «bestraft», wer sein Haus aus eigenen Mitteln finanziert hat oder seine Hypothekarschuld tilgt und damit keine Schuldzinsen mehr abziehen kann. Stossend wird dies im Rentenalter, wenn das Haus abbezahlt ist und das Einkommen gegenüber vorher sinkt, der «fiktive» Eigenmietwert aber zu einer sehr realen Steuerbelastung führt.

Hier zeigen sich die Fehlanreize: Das System hat zu einer im internationalen Vergleich sehr hohen Verschuldung der privaten Haushalte geführt, die zu 90 Prozent aus Hypothekarschulden besteht. Ein Zinsanstieg könnte nicht nur viele Wohneigentümer in Schwierigkeiten bringen, sondern sogar die Finanzmarktstabilität gefährden, wie die Kommission für Wirtschaft und Abgaben richtig erkannt hat. Eine Abschaffung des Eigenmietwerts mitsamt den Abzügen würde die Verschuldung der Haushalte senken und gegenüber heute tendenziell jenen entgegenkommen, die Wohneigentum hauptsächlich aus eigenen Mitteln finanzieren und ihre Hypotheken amortisieren.

Gerecht mit sauberem Schnitt

Der zentrale Punkt in der Diskussion ist jedoch die Steuergerechtigkeit. Zu beachten ist das Gebot der Gleichbehandlung aller Steuerpflichtigen und der Besteuerung nach ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Die heutige Begründung der Eigenmietwertbesteuerung lautet: Eigenheimbesitzer dürfen ihre mit der Nutzung der Liegenschaft verbundenen Kosten in Abzug bringen, Mieter hingegen können ihre Mietzinse als Teil der privaten Lebenshaltungskosten nicht abziehen. Bei gleichen Einkünften und gleichen Abzügen würden deshalb Mieter höher veranschlagt als Wohneigentümer. Deshalb müssen sich Wohneigentümer den Eigenmietwert aufrechnen lassen. Er gleiche den wirtschaftlichen Vorteil aus, den der Wohneigentümer wegen der Abzugsmöglichkeiten genießt. Eigenmietwert und Abzüge sind somit direkt verbunden und für die von der Verfassung verlangte Gleichbehandlung nötig – eine Sicht, die das Bundesgericht mehrfach gestützt hat (112 Ia 240, 116 Ia 321, 123 II 9). Folglich wäre die einseitige Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung unter Beibehaltung der Abzüge verfassungswidrig.

Vom Gleichbehandlungsgebot her zulässig und vom System her richtig ist jedoch die konsequente Abschaffung von beidem. Dadurch würde der Wohnbereich, der zur privaten Lebenshaltung gehört, strikt steuerneutral behandelt. Ob jemand zur Miete wohnt oder seine Mittel in Wohneigentum steckt oder einen Picasso oder ein Rennpferd kauft, ist schliesslich allein seine Entscheidung und sollte den Staat nicht kümmern. Und wenn jemand Wohneigentum erwirbt, so ist es auch allein seine Sache, wie er diese Anschaffung und ihren Unterhalt bestreitet. Der Staat hat da nichts verloren, weder dadurch, dass er Steuern auf fiktive oder angebliche Naturaleinkommen erhebt, noch dadurch, dass er mit Abzügen das Wohnen im Eigenheim begünstigt.