

Der Eigenmietwert als Politikum

Von Silvio Borner, Rubrik Agenda: Basler Zeitung vom Freitag, 27. Oktober 2017 - Seite 17

Steuern benötigen eine möglichst einfache Basis, um den Verwaltungsaufwand und die Umgehungsmöglichkeiten zu minimieren. Historisch ist deshalb die Besteuerung von Grund und Boden die klassische Form. Die Ausweitung auf andere, mobilere Vermögenswerte ist schon viel schwieriger, was sich beim Einkommen nochmals verschärft, weil es neben Geldeinkommen aus Arbeit oder Vermögen auch noch Realeinkommen gibt. Wenn ein Arbeitgeber eine Wohnung oder ein Auto zur Verfügung stellt, wird der Gegenwert als steuerbares Einkommen aufgerechnet. Aber der Eigenmietwert ist in der Tat ein rein fiktives Einkommen, da der Eigentümer einfach sein eignes Haus oder seine Wohnung selber nutzt. Wenn ich mein eigenes Auto selber fahre statt zu vermieten, wird mir ja auch nichts künstlich aufgerechnet.

Soweit ist also alles klar. Warum wurde dann der Eigenmietwert nicht schon längst abgeschafft? Ein Grund könnte sein, dass die Mieter immer noch deutlich in der Mehrheit sind und so den Haus- und Wohnungseigentümern eine Strafsteuer aufbrummen. Aber so einfach ist das auch wieder nicht, weil unter dem Strich und im Durchschnitt die Mehrheit, insbesondere der Eigenheimbesitzer, schon heute steuerlich bessergestellt ist. Statt einen sauberen Wechsel zu unterstützen, verknüpfen sie die Abschaffung des Eigenmietwerts stets mit dem Erhalt zumindest eines Teils der heutigen Privilegien. Diese bestehen zum einen in der Abzugsfähigkeit von Unterhalts- und Hypozinskosten und andererseits in einem Rabatt beim Vermögen von etwa einem Drittel. Weil die Unterhaltskosten gerade bei teuren Villen hoch sind, aber die Marktmiete eher tief angesetzt wird, profitieren gerade reiche Eigentümer ganz besonders, umso mehr als auch die reduzierte Vermögenssteuer hier stark ins Gewicht fällt. Die Abzugsfähigkeit der Hypozinsen ist sicher mit ein Grund für die weltrekordverdächtige private Verschuldung in unserem Land. Und die Bevorzugung insbesondere der Einfamilienhausbesitzer im Vergleich zu den Eigentumswohnungen fördert die Zersiedelung und behindert die berufliche Mobilität.

Auch Mieter sind im Alter gezwungen, ihre dritte Säule ganz oder teilweise aufzulösen, was ihnen aber zum Beispiel mit dem schrittweisen Verkauf von Wertschriften leichter fällt als der mittlerweile stadtbekanntesten 90-Jährigen. Diese hat zu wenig Cashflow, aber immerhin ein Immobilienvermögen von gegen einer Million. Ein Verkauf mit lebenslangem Wohnrecht oder eine Hypothek zur Finanzierung einer lebenslangen Rente hätten ihre Einkommenslücke elegant gestopft. So attraktiv Liegenschaften im Hinblick auf die Wertsteigerung für Jüngere auch sein mögen, im Alter können sie auch zum Klumpenrisiko mit Liquiditätsengpass werden.

Also wenn schon Abschaffung des Eigenmietwerts, dann konsequent und sauber: keine Abzüge mehr für Unterhalt und Hypozinsen und Bewertung zum Marktwert für die Vermögenssteuer. Abzüge für Zinsen verleiten zur Überschuldung und die für den Unterhalt zum Missbrauch in Form von unterhaltsgetarnter Aufwertung. Also weg mit dem Eigenmietwert, aber bitte richtig! Wir brauchen keine Kleinkriege zwischen Mietern und Eigentümern, die ein Leben lang selber vorgesorgt haben, sondern Lösungen für diejenigen, die von jung bis alt vom Staat leben.

Silvio Borner ist emeritierter Professor der Ökonomie am WWZ der Universität Basel