Die drei Varianten zeigen die Reduzierung resp. die Erhöhung der Steuern in Abhängigkeit des Hypothekarzinssatzes und der Hypothekarschuld nach dem heute gültigen System mit EMW und dem möglichen neuen System ohne EMW.

- Variante 1 zeigt, bei den heute gültigen tiefen Hypothekarzinsen (2%) reduzierte das neue System die Steuern auch bei einer hohen Hypothekarschuld.

- Variante 2 zeigt, bei relativ hohen Hypothekarzinsen (5%) würden die Steuern mit dem neuen System bei einer hohen Hypothekarschuld höher ausfallen.

- Variante 3 zeigt, das neue System belohnt den Abbau der Hypothek bedeutend stärker, als das heute gültige System, aus dem einfachen Grund: die Hypothekarlast kann nur noch sehr eingeschränkt von den Steuern abgesetzt werden. Insbesondere für Rentenbeziehende, welche die Hypothek aus Belastungsgründen weitgehend getilgt haben möchten und im Pensionsalter von der Pensionskasse keinen Teuerungsausgleich erhalten, ist das neue System von grossem Vorteil.

Steuervergleich mit und ohne Eigenmietwert (EMW)

Varianten	1		2		3		
Steueranlage: Stadt Bern; ev. Ref.; verheiratet	4.784	4.784	4.784	4.784	4.784	4.784	
Renteneinkommen	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	CHF
Eigenmietwert Kanton	20 000	0	20 000	0	20 000	0	CHF
Eigenmietwert Bund	23 400	0	23 400	0	23 400	0	CHF
Amtlicher Vermögens-Wert	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	CHF
Abzug Unterhaltspauschale Kanton	4 000	0	4 000	0	4 000	0	CHF
Abzug Unterhaltspauschale Bund	4 680	0	4 680	0	4 680	0	CHF
Übrige Abzüge Standard Kanton	17 400	17 400	17 400	17 400	17 400	17 400	CHF
Übrige Abzüge Standard Bund	7 850	7 850	7 850	7 850	7 850	7 850	CHF
Vermögensabzug Standard	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	CHF
Wertschriften	**50 000**	**50 000**	**50 000**	**50 000**	**50 000**	**50 000**	**CHF**
Zinssatz	**0.0**	**0.0**	**3.0**	**3.0**	**3.0**	**3.0**	**%**
Abziehbare Wertschriftenverwaltungspauschale	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	‰
Hypothek	**500 000**	**500 000**	**500 000**	**500 000**	**0**	**0**	**CHF**
Zinssatz	**2.0**	**2.0**	**5.0**	**5.0**	**5.0**	**5.0**	**%**
Steuerbares Einkommen Kanton	87 900	82 000	74 200	82 000	99 400	83 400	CHF
Steuerbares Vermögen Kanton	0	0	0	0	432 000	432 000	CHF
Steuerbares Einkommen Bund	100 170	91 550	86 670	91 550	111 670	92 950	CHF
Kantons-, Gemeinde-, Kirchen- und Bundessteuern	**mit EMW CHF**	**ohne EMW CHF**	**mit EMW CHF**	**ohne EMW CHF**	**mit EMW CHF**	**ohne EMW CHF**	
Steuern total	17 653	15 860	14 093	15 860	22 364	17 281	
Differenz Steuern		- 1 793		1 767		- 5 083	
Liegenschaftssteuer	600	600	600	600	600	600	
Hypothekarlast	10 000	10 000	25 000	25 000	0	0	
abzüglich Wertschriftenertrag	0	0	- 1 500	- 1 500	- 1 500	- 1 500	
Totale Belastung	**28 253**	**26 460**	**38 193**	**39 960**	**21 464**	**16 381**	

Sinnvoller Systemwechsel bei den Steuern:
- Der Eingenmietwert wird auf Kantons- und Bundesebene abgeschafft.
- Abzüge für Unterhalt-, Betriebs- und Verwaltungskosten sind nicht mehr zulässig.
  In den obigen Beispielen würden (nebst den Eingenmietwerten) die Unterhaltspauschalen wegfallen.
- Die Schuldzinse können nur noch im Rahmen der Wertschriftenzinserträge abgezogen werden (Schuldenbremse).
- Heute betragen die Hypothekarschulden in der Schweiz rund eine Billion. Tendenz steigend. Linear hochgerechnet betrüge diese für die USA 40 Billionen.
- Die gewichtigsten Profiteure des heutigen Systems sind Banken, Gross-Investoren und die obere Einkommensschicht mit einem Grenzsteuersatz von rund => 40%.

Quelle: 2019.03.28, A. Allemann, 3005 Bern

Nachtrag: 2019.03.28, R. Jäk, 5430 Wettingen
Das zur Tilgung der Hypothek notwendige Kapital (500‘000.- CHF) wird in den Varianten 1 & 2 nicht berücksichtigt.