Das Roulette um die Abschaffung des Eigenmietwerts geht in die nächste Runde

02.08.2019

Die Abschaffung des Eigenmetwerts war schon in Griffnähe, ehedem sich die Finanzdirektoren der Kantone in die Debatte einschalteten. Ihnen ist die vorgeschlagene Reform der Wohneigentumsbesteuerung zu wenig konsequent. Obwohl sich nebst den kantonalen Finanzdirektoren weitere Stakeholder mit Kritik gemeldet haben, gibt es Hoffnung, dass die Steuerreform beim Wohneigentum trotzdem umgesetzt werden könnte.

Es wurden unzählige Versuche unternommen, um den bei den Wohneigentümern unbeliebten Eigenmietwert abzuschaffen. In der Frühlingssession hat die Wirtschaftskommission des Ständerates nun einen weiteren Anlauf genommen und einen Vorschlag in die Vernehmlassung geschickt, dem Fachleute durchaus intakte Chancen einräumen. Er sieht vor, das auf selbst bewohnte Wohnungen und Häuser nicht länger ein fiktives Einkommen versteuert werden muss. Im Gegenzug wird ein Teil der Steuerabzüge abgeschafft.

Nun kommt Widerstand aus diversen Ecken: Nebst den kantonalen Finanzdirektoren stimmen der Mieterverband, der Verband der Schweizer Gebäudetechniker oder der Dachverband der Wirtschaft für erneuerbare Energien in den Chor der Widersacher ein. Sie alle lehnen die Abschaffung des Eigenmietwerts ab. Dies geht aus ihren Antworten in der Vernehmlassung zur Steuerreform hervor. Beim Eigenmietwert handelt es sich um ein fiktives Einkommen, das Eigenheimbesitzer versteuern müssen.

Unterschiedliche Gründe für die Ablehnung
Interessant an diesen vier Antworten ist: Das Nein erfolgt aus ganz unterschiedlichen Gründen. Der Mieterverband sagt Nein, weil die Reform zu einer «massiven Schlechterstellung» der Mieter im Vergleich mit den Hausbesitzern führe. Die Gebäudetechniker wiederum kritisieren genau die geplante Abschaffung der Steuerabzüge für Unterhaltsarbeiten und der Verband für erneuerbare Energien auch noch die Aufhebung der Abzüge für Energiespar- und Umweltinvestitionen. Die Konferenz der kantonalen Finanzdirektoren schliesslich bezeichnet den Kommissionsvorschlag als nicht befriedigend. Einen unmittelbaren Reformbedarf erkennt diese ohnehin nicht: Die geltende Wohneigentumsbesteuerung werde zwar seit Jahrzehnten infrage gestellt, sie sei indessen verfassungsrechtlich, ökonomisch und steuersystematisch gerechtfertigt und ausgewogen.

Den Finanzdirektoren ist der Kommissionsvorschlag zu wenig konsequent
Wenn allerdings ein Systemwechsel erfolgen soll, muss dieser laut den Finanzdirektoren konsequenter sein als von der Kommission vorgeschlagen. So müssten erstens die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau auch auf Ebene Kantone aufgehoben werden. Die angestrebte unterschiedliche Handhabung dieser Abzüge zwischen Bund und Kantonen und Kantonen untereinander beschere Steuerpflichtigen und Steuerbehörden zusätzlichen Aufwand und zahlreiche Probleme, so etwa in der Abgrenzung der Unterhalskosten.

Zweitens fordern die Finanzdirektoren, dass die Abzugsmöglichkeiten von Schuldzinsen stärker – auf weniger als 80 Prozent der Vermögenserträge – eingeschränkt werden. Drittens schliesslich machen sich die Finanzdirektoren dafür stark, den sogenannten Ersterwerbsabzug ersatzlos zu streichen. Dieser beträgt für Ehepaare maximal 10 000 Franken im ersten Jahr und soll über zehn Jahre in sinkender Tendenz gewährt werden.

Dies, um es jungen Familien zu erleichtern, Wohneigentum zu erwerben. Aus der Sicht der Kantone indes ist der Abzug nicht effizient und bietet grosse Vollzugsprobleme.

Warum die Chancen für einen Systemwechsel trotzdem intakt sind
Es gibt also Kritik von vielen Seiten an der Reform, die die Wirtschaftskommission des Ständerats angestossen hat und die vom Hauseigentümerverband seit Jahren gefordert wird. Und trotzdem stehen ihre Chancen derzeit politisch nicht schlecht – zumindest im Parlament. Dies aus den folgenden Gründen:

- Mehrheit im Parlament: SVP, FDP, CVP, GLP und BDP unterstützen die Reformpläne der Kommission im Grundsatz. Diese fünf Parteien haben eine deutliche Mehrheit im Parlament und werden sie auch nach den Wahlen im Herbst noch haben. Bei der Frage, wie die Abschaffung des Eigenmietwerts kompensiert werden soll, gibt es zwar Differenzen zwischen den bürgerlichen Parteien, doch scheinen diese überwindbar.
- Gewerbe sagt Ja: Offen war bislang, wie der Gewerbeverband zur Abschaffung des Eigenmietwerts steht. In der Zwischen- zeit ist klar: Der Verband unterstützt die Reform trotz der Bedenken in verschiedenen Branchen, die Ausgaben für den Unterhalt von Gebäuden könnten zurückgehen, wenn die Steuerabzüge dafür gestrichen werden.
- Banken halten sich zurück: Neben gewissen haustechnischen Branchen gehören auch die Banken zu den potenziellen Verlierern einer Abschaffung des Eigenmietwerts. Im heutigen System lohnt sich ein hoher Fremdfinanzierungsanteil beim Eigenheimkauf. Es wird erwartet, dass nach der Abschaffung des Eigenmietwerts vor allem vermögende Immobilienbesitzer ihre Hypotheken schneller abbauen. Der Markt dürfte etwas schrumpfen. Die Bankiervereinigung bekämpft die Abschaffung derzeit trotzdem nicht und verzichtet auf die Abgabe einer Empfehlung an die Politik.
- Tiefe Zinsen: Die Zinsen für Hypotheken sind seit Jahren sehr tief. Die Folge: Anders als in den 1980er- und 1990er- Jahren ist der Eigenmietwert heute in der Regel höher als die Abzüge für Schuldzinsen und Unterhalt. Solange die Zinsen nicht deutlich ansteigen, würden die meisten Eigenheimbesitzer von einer Abschaffung des Eigenmietwerts profitieren. Der Handlungsdruck auf die Politik bleibt vorderhand also hoch.

Zu guter Letzt sei erwähnt, dass die Kantone Basel-Stadt und Genf, gestützt auf Artikel 160 Absatz 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999, je eine Standesinitiative betreffend Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes (Art. 7 StHG und Art. 21 Abs. 1 Bst. b DBG) eingereicht haben.

Markus R. Bodmer
Mit Material der SDA und des Tagesanzeigers