

Ueli Maurer kämpft für den Eigenmietwert

Der jüngste Vorschlag aus dem Parlament zum Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung fand im Bundesrat keine Mehrheit



Die Besteuerung des Wohneigentums scheidet die Schweizer Politik immer wieder auf (Blick auf Rebberge in Allaman in der Waadt).

VALENTIN FLAURAUD / KEYSTONE

HANSUELI SCHÖCHLI

Die Besteuerung des Eigenmietwerts auf selbstbewohnten Liegenschaften soll verschwinden: Diese Forderung gehört seit Jahrzehnten zum Inventar auf der Politikbühne. Kritiker erachten den Eigenmietwert als «fiktives» Einkommen, weshalb eine Besteuerung verfehlt sei. Doch bis heute hat sich kein Reformvorschlag als mehrheitsfähig entpuppt. Hauptgrund: Jede Reform erkauft sich die Lösung alter Probleme mit neuen Ärgernissen.

Ausser der Schweiz kennen nur wenige Länder die Besteuerung des Eigenmietwerts. Eine solche Besteuerung ist nicht leicht zu erklären, und die Bemessung des Eigenmietwerts sorgt oft für Streit zwischen Behörden und Pflichtigen. In der in- und ausländischen Fachliteratur ist die Besteuerung des Eigenmietwerts dagegen deutlich populärer als in der politischen Praxis.

Gemäss vorherrschender Lehre in der Schweiz und gemäss Bundesgericht

ist der Eigenmietwert kein «fiktives» Einkommen, sondern ein Naturaleinkommen, dessen Besteuerung in Kombination mit dem Abzug für Liegenschaftsunterhalt und für Schuldzinsen dem Prinzip der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit nachlebt – mit Gleichbehandlung von Wohneigentümern und Mietern sowie von fremdfinanzierten und selbstfinanzierten Wohneigentümern. Der Status quo hat diverse Mängel, doch ob ein Systemwechsel per saldo mehr Probleme löst als schafft, ist nicht offenkundig.

Überraschende Variante

Den jüngsten Reformanlauf nahm die Wirtschaftskommission des Ständerats im Mai dieses Jahres. Die Mehrheit der Kommission sprach sich für eine überraschende Reformvariante aus: Abschaffung des Eigenmietwerts auf selbstbewohnten Erstliegenschaften, Abschaffung des Abzugs für den Liegenschafts-

unterhalt und Abschaffung des generellen Abzugs für Schuldzinsen. So konsequent, wie dies erscheinen mag, war die Kommission dann aber doch nicht: Für Ersterwerb von selbstbewohnten Liegenschaften soll es zehn Jahre lang einen begrenzten Sonderabzug für Schuldzinsen geben – im ersten Jahr maximal 10 000 Fr. für Ehepaare und 5000 Fr. für Alleinstehende, danach linear abnehmend. Eine Minderheit der Kommission will derweil den allgemeinen Schuldzinsabzug nicht ganz abschaffen, sondern dessen Maximum auf 70% der steuerbaren Vermögenserträge beschränken.

Mit Spannung wartet man darauf, was der Bundesrat zu diesen Vorschlägen sagt. Die Regierung hat am Mittwoch über das Dossier diskutiert, aber noch keine Einigung gefunden. Dem Vernehmen nach hat der federführende Bundesrat, Finanzminister Ueli Maurer, Nichteintreten auf das Reformprojekt beantragt und sich damit faktisch gegen einen weiteren Versuch für einen

Systemwechsel gestellt. Doch mehrheitsfähig war diese Position am Mittwoch nicht. Eine weitere Debatte muss voraussichtlich in zwei Wochen die Haltung der Regierung klären. Es ist gut möglich, dass am Ende eine Mehrheit des Bundesrats im Grundsatz einen Systemwechsel unterstützt. Doch mit Empfehlungen zu wesentlichen Änderungen am Hauptvorschlag aus der Parlamentskommission ist zu rechnen.

Bruch mit der Steuerlogik

Der Mehrheitsvorschlag der Ständeratskommission hat offenkundige Schwächen. Skepsis gibt es namentlich gegenüber der Idee der kompletten Abschaffung des allgemeinen Schuldzinsabzugs – und dies nicht nur, weil der Hauseigentümerverband dies als «inakzeptabel» bezeichnete. Der Vorschlag enthält eine ziemlich weitgehende Abkehr von der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und könnte damit auch verfassungsrechtlich heikel sein. So müssten Vermieter von Liegenschaften ihre Mieterträge weiterhin versteuern, doch sie könnten die Schuldzinsen auf den vermieteten Liegenschaften nicht mehr abziehen. Dies widerspricht dem breit verankerten Prinzip, wonach Kosten im Zusammenhang mit steuerbaren Erträgen («Gewinnungskosten») abzugsfähig sind. Ein ähnliches Problem gäbe es auch bei selbstbewohnten Zweitwohnungen: Die Eigenmietwerte auf solchen Wohnungen sollen weiter steuerpflichtig sein, doch ein Abzug von Schuldzinsen für solche Wohnungen wäre nicht mehr zulässig.

Dieses Problem des Vorschlags liesse sich bei den Ferienwohnungen lösen, indem man den Eigenmietwert auch bei den selbstbewohnten Zweitliegenschaften abschafft. Eine solche Variante war auch schon auf der Agenda, doch dies stiess auf starken Widerstand der Touris- muskantone, die aus den Ferienwohnungen erhebliche Steuererträge erhalten.

Weniger Verschuldungsanreize

Der Parlamentskommission waren die Probleme des Verzichts auf den allgemeinen Schuldzinsabzug bewusst. Doch höheres Gewicht gab sie laut Eigenangaben dem Anliegen, die Verschuldungsanreize zu reduzieren und damit die Stabilität des Finanzsystems zu stärken. Das klingt wie ein hehres Motiv, doch an dessen Glaubwürdigkeit mag man Zweifel

haben. Denn mit dem vorgeschlagenen Sonderabzug für Ersterwerber widerspricht sich die Kommission gleich selber: Sie will offenbar vor allem für Jüngere den Zugang zum Wohneigentum erleichtern und schafft damit ausgerechnet einen Verschuldungsanreiz für in der Tendenz finanziell noch nicht so stark abgesicherte Steuerpflichtige. Auch aus Sicht der Steuerlogik gibt es keine überzeugende Begründung für den Sonderabzug für Ersterwerber.

Die Anreize zur Verschuldung der Privathaushalte liessen sich auch ohne Abschaffung des Eigenmietwerts reduzieren. Denkbar wäre zu diesem Zweck auch eine simple Senkung des maximalen allgemeinen Schuldzinsabzugs. Derzeit sind private Schuldzinsen bis maximal zum Umfang der steuerbaren Vermögenserträge plus 50 000 Fr. abzugsfähig. Dieser Zuschlag von 50 000 Fr. liesse sich aus Sicht der Steuerlogik wohl ohne allzu grosse Bedenken unabhängig von einem Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung streichen. Will man einen Systemwechsel, dürfte aus heutiger Sicht die Minderheitsvariante der Ständeratskommission eher Chancen haben als die Hauptvariante. Allerdings sieht auch der Minderheitsvorschlag den Sonderabzug für Ersterwerber vor. Denkbar wäre eine Lösung «Minderheitsvorschlag ohne Ersterwerberabzug»; dies könnte den Widerstand der Kantone reduzieren.

Viel hängt vom Zinssatz ab

Bei den derzeit tiefen Schuldzinsen (geschätzt auf etwa 1,5% mit Mittel) dürfte der Minderheitsvorschlag gemäss Kommissionsbericht für die Bundessteuer ohne Verhaltensänderungen Einnahmehinbussen von rund 400 Mio. Fr. pro Jahr bedeuten; für die Kantons- und Gemeindesteuern lägen die geschätzten Einbussen etwa bei 1,25 Mrd. Fr. Bei einem Zinssniveau von 3 bis 3,5% wäre die gleiche Reform laut den Schätzungen für den Fiskus etwa aufkommensneutral. Ein solches Zinssniveau ist zurzeit nicht in Sicht.

Bei den politischen Parteien gibt es im Prinzip zwei Lager: Der Linksblock will am Eigenmietwert festhalten, und die bürgerlichen Parteien wollen ihn abschaffen. Doch ob sich die Bürgerlichen auf eine bestimmte Variante einigen können, ist fraglich. Die meisten Kantone sind derweil mit dem Status quo zufrieden und lehnen das Konzept der Parlamentskommission ab.

Die Poenina-Chefs müssen gehen

Nach der Betrugsaffäre bei der Zürcher Gebäudegruppe übernimmt vorübergehend der Verwaltungsrat Christoph Arnold die Leitung

GIORGIO V. MÜLLER

Das Luftschloss hat nur eine Woche überlebt: Laut einer Mitteilung am späten Dienstagabend hat nun der Verwaltungsrat der Zürcher Gebäudegruppe Poenina dem Konzernchef Jean Claude Bregy wegen seiner vor einer Woche ans Licht gekommenen Straftaten das Vertrauen entzogen. Er wird per sofort von seinen Ämtern freigestellt.

Auch der Verwaltungsratspräsident Marco Syfrig, sein langjähriger Geschäftspartner bei der Burkhalter-Gruppe, zieht Konsequenzen. Er wird sein Amt an der nächstjährigen Generalversammlung abgeben. Damit wolle er einen geordneten Übergang an seinen Nachfolger gewährleisten. Syfrig hat das Präsidium seit 2017 bekleidet.

Lage falsch eingeschätzt

Noch vor Wochenfrist ist dem Poenina-Chef, der zudem mit einer Beteiligung von 20,72% grösster Einzelaktionär des Unternehmens ist, trotz seiner Verurteilung wegen Gehilfenschaft zum gewerbmässigen Betrug und mehrfacher ungetreuer Geschäftsbesorgung in Bereicherungsabsichten

bei seinem früheren Arbeitgeber Burkhalter vom Poenina-Verwaltungsrat das Vertrauen ausgesprochen worden. Das Unternehmen unterliess es auch, rechtzeitig eine erforderliche Ad-hoc-Meldung zu publizieren.

Er habe die Situation falsch eingeschätzt und als Verwaltungsratspräsident auch kommunikative Fehler begangen, wird Syfrig in der Mitteilung zitiert. Dafür entschuldige er sich bei den Mitarbeitern, den Aktionären und der Öffentlichkeit. Syfrig wusste schon seit einigen Wochen über Bregys Verurteilung. Weil die Straftat jedoch viele Jahre zurückliegt und in Syfrigs Einschätzung nichts mit Poeninas Geschäften zu tun hatte, unterliess er es, rechtzeitig die zuständigen Behörden zu informieren. Die im Nachgang erfolgten Kursverluste von Poenina unterstreichen, dass die Affäre in der Tat ein börsenrelevantes Ereignis gewesen ist, von dem die Aktionäre und die Öffentlichkeit hätten Kenntnis haben müssen. Besonders stark wog, dass Bregy während seiner Zeit bei Burkhalter seinen Arbeitgeber betrogen hat und verurteilt wurde.

Um die Stabilität im Aktionariat zu gewährleisten, ist Bregy vom Verwal-

tungsrat zu einer Lock-up-Vereinbarung verpflichtet worden. Die Sperrfrist, während deren er keine Aktien seiner Beteiligung verkaufen darf, beläuft sich auf zwölf Monate. Von all seinen mit Poenina zusammenhängenden Funktionen ist der Manager freigestellt.

Unabhängige Untersuchung

Seit die Medien über die Verurteilung von Bregy berichtet haben, ist der Aktienkurs von Poenina um mehr als 14% gefallen. Am Mittwoch setzten die Werte zu einer Erholung an und machten rund die Hälfte dieser Einbussen wieder wett. Sie beendeten den Handel gut 5% über dem Vortagesschluss.

Die operative Leitung des Unternehmens übernimmt ein Verwaltungsratsmitglied. Per sofort und bis auf weiteres wird Christoph Arnold das Unternehmen führen. Der 46-jährige schweizerisch-kanadische Doppelbürger lebt derzeit in Kanada und hält über C. + A. Management Services eine Beteiligung von 5,59% an Poenina. Vor einigen Jahren wurden seine Heizungs-/Sanitär-Firma Arnold und Caleira zusammengelegt, und daran schloss sich später die Fusion mit Poenina an. Seit dem

vergangenen Jahr sitzt Arnold im Verwaltungsrat. Damit er seine neue Aufgabe erfüllen kann, werde er seinen Aufenthalt ausserhalb der Schweiz auf ein Minimum beschränken.

Mit den personellen Konsequenzen ist die Affäre jedoch noch nicht ausgestanden. An der Verwaltungsrats-sitzung vom Dienstag hat das Gremium zudem beschlossen, eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Untersuchung der jüngsten Ereignisse zu beauftragen. Die Vergabe des Mandats sei unter Ausschluss von Marco Syfrig erfolgt, heisst es in der Mitteilung. In Sachen Corporate Governance ist anscheinend bei Poenina einiges im Argen gelegen.

Ähnlichkeiten mit Burkhalter

Ob sich die Angelegenheit auch auf die Burkhalter-Gruppe nachteilig auswirkt, bleibt offen. Der Aktienkurs von Burkhalter blieb weitgehend stabil. Glücklicherweise hat Syfrig dort schon im Frühjahr angekündigt, seine Funktion als Burkhalter-Konzernchef dem Finanzchef zu übergeben. Syfrig leitet die in der Haustechnik tätige Gruppe als Konzernchef und VR-Delegierter

seit dem Börsengang von Burkhalter im Jahr 2008. Für diesen war der damals noch für Burkhalter arbeitende Bregy zuständig gewesen.

Mit Poenina wollte Bregy seine eigene «Burkhalter» kreieren. Vom Geschäftsmodell her sind sich die beiden Firmen recht ähnlich, wobei Burkhalter mehr Umsatz erzielt (2020: 503 Mio. Fr.) als Poenina (311 Mio. Fr.) und mit rund 3200 Mitarbeitern eine dreimal so grosse Belegschaft hat. Auch wenn sie nicht in den gleichen Märkten unterwegs sind – Burkhalter ist im Elektroinstallationsgeschäft tätig, Poenina im Bereich Heizung/Lüftung –, verfolgen beide ein ähnliches Geschäftsmodell. Beide wachsen über den Kauf von kleineren Konkurrenten, denen sie nach dem Erwerb weitgehende Autonomie lassen, aber durch den gemeinsamen Einkauf und die Zentralisierung administrativer Dienste Synergien ermöglichen.

Bei der Gründung der Poenina konnte Bregy auf die Unterstützung seines Kompagnons Syfrig zählen, der wie er aus einfachen Verhältnissen stammte. Die freundschaftliche Verbindung der beiden Unternehmer blieb eng – zu eng, wie sich nun herausgestellt hat.