

Die Bürokratie ums Eigenheim blüht

Ist der Steuerabzug namens Eigenmietwert den ganzen administrativen Aufwand überhaupt wert?

FABIAN SCHÄFER, BERN

Es wäre wohl der Gipfel aller bürokratischen Albträume: eine Steuer, die mehr kostet, als sie einbringt. Unvorstellbar? Nicht unbedingt. Mit dem System, das die Schweiz bei der Besteuerung des Wohneigentums heute anwendet, sind derart absurde Effekte offenbar nicht auszuschliessen. Diese Aussage stammt nicht von radikalen Kritikern, sie lässt sich vielmehr mit einem Satz aus einer offiziellen Botschaft des Bundesrats untermauern: «Erreichen die steuerlichen Mietwerte ein zu tiefes Niveau, kostet der Vollzug der Eigenmietwertbesteuerung bald mehr als daraus Steuerertrag resultiert.»

So steht es geschrieben in der Botschaft zum Steuerpaket von 2001. Die Vorlage sah unter anderem die Abschaffung des Eigenmietwerts vor, wurde jedoch in der Volksabstimmung 2004 haushoch verworfen. Getan hat sich seither nichts, der administrative Aufwand ist unverändert gross – der Unmut vieler Eigenheimbesitzer ebenso. Am lautesten klagen Pensionierte, die ihr Haus oder ihre Wohnung abbezahlt haben und nun den vollen Eigenmietwert versteuern müssen, ohne Schuldzinsen abziehen zu können.

Verschiedene Schätzverfahren

Zurzeit nimmt das Parlament einen neuen Anlauf mit dem Ziel, den Eigenmietwert zu eliminieren. Im September hat der Ständerat eine Vorlage beschlossen, die für selbstgenutzte Eigenheime am Hauptwohnsitz einen Systemwechsel vorsieht. Auf der einen Seite soll der Eigenmietwert abgeschafft werden, auf der anderen würden die Steuerabzüge, von denen die Wohneigentümer heute profitieren, abgeschafft (Unterhaltskosten) oder stark eingeschränkt (Schuldzinsen).

Die Reform hat einen schweren Stand, im Ständerat hat ihr nur eine knappe bürgerliche Mehrheit zugestimmt. Eines der Argumente für den Wechsel ist der bürokratische Aufwand, den das bestehende Regime mit sich bringe; er ist auch mit Ungenauigkeiten und rechtlichen Streitereien verbunden. Die Problematik wird schön illustriert durch die Übersicht zur heutigen Praxis, welche die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) soeben veröffentlicht hat.

Die Dokumente verdeutlichen, wie schwer sich der Fiskus damit tut, die Höhe der Eigenmietwerte festzulegen und regelmässig nachzuführen. Im Prinzip sollen sie der Miete entsprechen, die man als Nicht-Eigentümer für dieselbe Liegenschaft bezahlen würde. Laut Bundesgericht müssen sie mindestens 60 Prozent der Marktmiete betragen. Das Problem ist damit aber nicht gelöst:



An die Wand gefahren? Gut möglich, dass auch der neue Anlauf zur Abschaffung des Eigenmietwerts scheitern wird. SIMON TANNER / NZZ

Wie berechnet man die Marktmiete für Liegenschaften, wie sie im realen Mietmarkt kaum zu finden sind? Die ESTV spricht von «erhebungstechnischen Herausforderungen», von ebenso komplizierten wie intransparenten Schätzverfahren.

Die Kantone wenden ganz unterschiedliche Prozeduren an. Zürich zum Beispiel schätzt den Mietwert anhand des Verkehrswerts (Land- und Zeitbauwert), andere Kantone operieren ebenfalls mit amtlichen Schätzungen, aber auf verschiedenen Grundlagen wie Wohnfläche, Gebäudeversicherungs- oder Katasterwert. Wieder andere bewerten die Liegenschaften anhand von Vergleichsmodellen mit ortsabhängigen Abstufungen. Hinzu kommen pauschale Abschläge oder spezifische Abzüge für «Härtefälle» oder bei Unternutzung.

«Auf Messers Schneide»

Von einer einheitlichen Praxis ist man weit entfernt. Dies manifestiert sich auch in den vielen Korrekturen, die der Bund für die Bundessteuer vornimmt, bei der überall dieselben Kriterien gelten sollten. Gemäss der neusten Übersicht sieht die Eidgenössische Steuerverwaltung bei 16 Kantonen abweichende Regeln vor – in allen Fällen laufen sie darauf hinaus, dass die Eigenmietwerte bei der Bundessteuer höher

angesetzt werden als bei der Kantons- und Gemeindesteuer.

Kurz: Eine Reform könnte eine Vereinfachung bringen. Ob sie gelingt, steht jedoch in den Sternen. Als Nächstes ist die Wirtschaftskommission des Nationalrats am Zug, sie hat vergangene Woche ausgiebige Anhörungen zum Thema durchgeführt. Das ist in diesem Stadium unüblich und deutet auf eine gewisse Ratlosigkeit hin. Die Sitzung hat vor allem bestätigt, wie schwierig es wird, diese Reform durchzubringen.

Das sagen auch Politiker, die den Eigenmietwert noch so gern abschaffen möchten. Einer von ihnen ist Mitte-Nationalrat Leo Müller, der Vizepräsident der Kommission. Er spricht von einem Kantengang und sagt, die Reform stehe «auf Messers Schneide». Entscheidend sei, dass sich die Kommission Zeit nehme, um alle Fragen sauber zu klären.

Eines der grössten Probleme sind die Ferienwohnungen: Soll der Eigenmietwert auch bei Zweitwohnungen wegfallen? Nein, findet der Ständerat. Die Nationalratskommission ist sich da nicht so sicher. Sie hat der ESTV den Auftrag gegeben, mögliche Kompensationen für die Tourisuskantone aufzuzeigen, die erhebliche Steuerausfälle zu befürchten hätten. Denkbar sind neue Liegenschaftssteuern oder andere Abgaben.

Nationalrat Leo Müller betont jedoch, dies sei nicht als Vorentscheid zu

verstehen. Müller selber geht eher davon aus, dass es keine gangbare Alternative zum Vorgehen des Ständerats gibt – dass also der Eigenmietwert bei Zweitwohnungen tatsächlich bestehen bleiben soll. Damit wären allerdings die Effizienzgewinne kleiner und die Abgrenzungsprobleme grösser. Laut Müller müsste in diesem Fall auch noch sichergestellt werden, dass die Besitzer weiterhin alle Schuldzinsen auf ihren Ferienwohnungen abziehen könnten.

Knackpunkt Schuldzinsen

Das ist der zweite grosse Streitpunkt: Wie stark sollen die Steuerabzüge für Schuldzinsen eingeschränkt werden? Der Ständerat sieht vor, dass man diese weiterhin abziehen darf, aber nur, wenn man gleichzeitig Vermögenserträge wie Mieteinnahmen oder Dividenden versteuert. Der maximale Abzug würde 70 Prozent dieser Einnahmen betragen. Diese Lösung geht aus Müllers Sicht eher zu weit. Er möchte den Abzug insgesamt stärker einschränken, gleichzeitig aber sicherstellen, dass Personen mit einer Ferienwohnung weiterhin die vollen Schuldzinsen abziehen können.

Leo Müllers Fazit lautet: «Es wird nicht einfach, aber wir versuchen es.» Der Nationalrat dürfte frühestens im Sommer 2022 über die Reform entscheiden.

Was Pflegekräfte im Beruf halten könnte

Bessere Arbeitszeiten und höhere Entlohnung gewünscht

FRANK SIEBER

Neun von zehn diplomierten Pflegefachpersonen können sich auch sechs Jahre nach dem Berufseinstieg grundsätzlich vorstellen, in den nächsten zehn Jahren noch in der Pflegebranche zu arbeiten. Dieser Befund einer neuen Studie der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) ist eine gute Nachricht in Zeiten, in denen von Pflegenotstand die Rede ist. Allerdings: Die Hälfte dieser Fachleute hat den dringlichen Wunsch, dass sich die Arbeitsbedingungen verbessern.


Die Langzeitstudie mit mehr als 600 Pflegefachpersonen des Abschlussjahrgangs 2011/12 gibt Anhaltspunkte, wo anzusetzen wäre. Ein wichtiger Punkt ist die Vereinbarkeit mit dem Privatleben. Der Wunsch, genügend Freizeit zu haben und den Beruf mit der Familie gut vereinbaren zu können, hat für die Befragten Priorität. In einer Auswahl von zwölf verschiedenen Aspekten wurden diese beiden am stärksten gewichtet, stärker noch als die Sinnhaftigkeit der Arbeit und die Möglichkeit, die eigenen Fähigkeiten im Beruf einsetzen zu können.

Diese Erwartung steht allerdings in starkem Gegensatz zum beruflichen Alltag. Die Freizeit und die Vereinbarkeit mit dem Privatleben landen auf den hintersten Plätzen – sie kommen oft zu kurz. Das wirkt sich auf die Zufriedenheit im Beruf aus und kann dazu führen, dass die Pflegekräfte aussteigen. Fast drei Viertel der Befragten erklärten, Verbesserungen in dieser Hinsicht seien eine Voraussetzung, dass sie im Beruf bleiben. Und von denen, die den Beruf gewechselt haben, begründete eine Mehrheit den Entscheid mit besseren Arbeitszeiten im neuen Betätigungsfeld.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Anerkennung. 87 Prozent der Befragten gaben an, sie erwarteten für den längerfristigen Verbleib im Beruf eine bessere Entlohnung. Zwar hat der Lohn für Pflegekräfte laut der Studie längst nicht die höchste Priorität. Aber das, was gezahlt wird, halten die Betroffenen offensichtlich für zu wenig – dies auch vor dem Hintergrund, dass die Arbeit eine hohe Belastung mit sich bringt.

55 Prozent der Befragten gaben an, sich wegen der Arbeit oft müde und angespannt zu fühlen. Auch der Wunsch, mehr Unterstützung durch das Management zu erhalten, wurde von einer Mehrheit geäussert. Die Studienautoren werten diese «ausgeprägte Unzufriedenheit» mit dem Lohn und die als mangelhaft wahrgenommene Unterstützung als Bedürfnis nach stärkerer Anerkennung der Pflegearbeit in den Betrieben und in der Gesellschaft insgesamt.

ANZEIGE

 **Luzerner Kantonalbank**

**Wissen, wie reagieren:
beim Geldanlegen im
Tiefzinsumfeld.**

Die Dynamik der Märkte nutzen: Wir zeigen Ihnen, wie Sie Ihr Vermögen trotz Tiefzinsumfeld weiterbringen.
lukb.ch/vermoegen-weiterbringen