

Eigenmietwert.

Die leidige Geschichte eines Urschweizers.

Unsere ausländischen Berufskollegen haben auf Eigenmietwert meist nur die Frage „Hä, was ist denn das?“. Der Eigenmietwert ist wirklich ein erklärungsbedürftiges, schweizerisches Unikum, welches man seit einiger Zeit in die ewigen Jagdgründe schicken möchte. Aber gelingen will das nicht richtig.

November 2020

Mit dieser Kolumne wollen wir die Situation und Geschichte um die Abschaffung des schweizerischen Eigenmietwerts aus unserer Sicht durchleuchten.

www.si-immo.ch

Mietet man eine Wohnung, so bezahlt man selbstverständlich eine vereinbarte Monatsmiete für die Gebrauchsüberlassung. Dass in der Schweiz auch Wohnungs- bzw. Hauseigentümer eine „Ersatz-Miete“ in Form des, als Einkommen steuerbaren, Eigenmietwerts indirekt bezahlen, leuchtet nicht allen Leuten ein. Die Höhe des Eigenmietwerts wird von den amtlichen Schätzern festgelegt, genauso wie der Steuerwert der Immobilie. Steuerbar sind der Steuerwert als Kapital und der Eigenmietwert als Einkommen, sofern man die Immobilie selbst bewohnt. Letzteres ist besonders stossend, da dieser die Steuerprogression anheizt - der Mietersatz kommt oben auf das Einkommen drauf. Zur Ehrenrettung des Steuersystems sei jedoch angemerkt, dass dafür der Zinsaufwand zur Bedienung der Immobilien-Hypothesen wieder in Abzug gebracht werden kann.

Seit nun über 4 Jahren versucht man den Eigenmietwert abzuschaffen; zuerst mit einer Petition des Hauseigentümergebietes und kurz darauf durch eine parlamentarische Initiative. Seit daher sind 4 Jahre des langatmigen Lavierens der Kommissionen vergangen, eine Lösung ist noch nicht greifbar. Was ist das Problem? Die Abschaffung des Eigenmietwerts würde bestimmt die Bürokratie vereinfachen. Würde sie auch die über 1'200 Milliarden (!) hypothekarische Verschuldung in der Schweiz mindern und wie steht es mit den Steuerausfällen des Staates?

Solange der fiktive Mietwert besteht und man die Hypothekenzinsen dagegen rechnen kann, wird die Abzahlung von Hypotheken nicht zur beliebtesten Steueroptimierung gehören. Dies wiederum bedeutet, dass die Hypothekarverschuldung in der Schweiz weiter steigen wird, eine schädliche Entwicklung für die Wirtschaft und den Finanzplatz.

Durch das Festhalten am heutigen System wird selbstgenutztes Wohneigentum als Altersvorsorge fraglich. Im Alter will man sorglos in der eigenen Immobilie wohnen, daher sollten die Hypotheken abgebaut werden. Durch den Eigenmietwert wächst dann jedoch die Steuerlast weil dann die Gegenrechnung der Hypozinsen nicht mehr so gut greift. Der widersinnige Effekt: Wenig Hypothekarbelastung führt zu höherer Steuerbelastung beim Einkommen und beim Kapital.

Die Steuerausfälle für den Staat werden bei einer Abschaffung des heutigen Systems gering sein. Die meisten Wohneigentümer zahlen heute schon, durch die Gegenrechnung der Hypothekenzinsen, keine oder nur geringe Mehrsteuern. Diese Aussage hängt natürlich im Einzelfall betrachtet von den Einkommensverhältnissen und der hypothekarischen Belastung der Eigentümer ab.

Weil unseres Erachtens die Vorteile einer Abschaffung insgesamt überwiegen, gehört dieser Urschweizer Zopf abgeschnitten.