

## Wohneigentumsbesteuerung – faire Lösung für Eigentümer und Mieter

### Ausgangslage

Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer müssen heute einen Eigenmietwert versteuern. Dieser Mietwert für selbstgenutztes Wohneigentum entspricht dem Einkommen, das mit einer Vermietung der Wohnung oder des Hauses erzielt werden könnte. Damit wird dieser Naturalertrag aus der Vermögensanlage besteuert. Im Gegenzug können die Gestehungskosten abgezogen werden, also Zinszahlungen für Hypotheken und Unterhaltskosten. Damit sollen Mieter- und Eigentümerhaushalte bei der Berechnung der Einkommenssteuern gleichgestellt werden.

### Vergünstigungen

Obwohl Eigenheimbesitzer zum Erwerb von Wohneigentum Eigenkapital einsetzen und damit offensichtlich über ein Vermögen verfügen, haben viele von ihnen eine negative Steuerrechnung im Bereich ihres Wohneigentums. Ihre Abzüge sind höher als der Eigenmietwert. Dies ist Folge von:

- Tiefe Schätzungen: Der Eigenmietwert wird oft weit unter dem Marktwert festgesetzt und teilweise während vielen Jahren nicht angepasst.
- In der Mehrheit der Kantone muss der Eigenmietwert nicht in voller Höhe versteuert werden, es wird ein Rabatt gewährt.
- Neben den Unterhaltskosten können zusätzlich energetische und denkmalpflegerische Abzüge getätigt werden.
- Bei den Unterhaltskosten kann jedes Jahr zwischen einer Pauschale und den effektiven Kosten gewählt werden. Durch eine geschickte Planung von Unterhaltsarbeiten ergänzen sich Pauschale und effektive Kosten zu Gunsten höherer Abzüge.
- Indirekte Amortisation: Um höhere Schuldzinsen abziehen zu können, wird die Liegenschaft nicht amortisiert, sondern eine 3. Säule angespart – auch diese Gelder können wieder abgezogen werden.
- Abzug bei Unternutzung: Wird nicht die gesamte Wohnfläche benutzt, so kann in vielen Kantonen ein Abzug dafür geltend gemacht werden. Ebenso gibt es Kantone, die bei Haushalten mit tiefen Einkommen den Eigenmietwert senken.

Eine Studie des Bundes kam im Jahre 2010 alleine auf Bundesebene für die Bereiche energetische und denkmalpflegerische Abzüge, Pauschalabzug Unterhaltskosten und zu tief angesetzte Eigenmietwerte auf eine Steuererleichterung von 675 Mio. Franken für die Wohneigentümer.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Eidgenössisches Finanzdepartement, Welche Steuervergünstigungen gibt es beim Bund, 2010

## **Diskussion**

Zwei Punkte geben regelmässig Anlass zu Diskussionen. Zum einen wird von Wohneigentümern, welche ihre Wohnung amortisiert haben und deshalb keine Zinsen mehr abziehen können, die Besteuerung eines Eigenmietwertes als ungerecht empfunden und zum anderen werden die Komplexität und die Anreize zur Steueroptimierung im heutigen System kritisiert.

Aktuell ist eine Parlamentarische Initiative der zuständigen Ständeratskommission zu beurteilen, welche einen Systemwechsel fordert, und die Bedingung stellt, dass dabei keine unzulässigen Disparitäten zwischen Mieterinnen und Mietern und Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern entstehen.

## **Haltung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands**

- Mieter- und Wohneigentümerhaushalte sollen bei gleicher Einkommens- und Vermögenssituation gleich viele Steuern bezahlen.
- Dazu muss der Eigenmietwert zu 100 Prozent versteuert werden.
- Bei einem Systemwechsel mit einer Abschaffung des Eigenmietwertes müssen alle Abzüge abgeschafft werden.
- Die PI der ständerätlichen Kommission ist eine geeignete Diskussionsgrundlage. Der Mieterinnen- und Mieterverband wird genau darauf achten, dass der Eigenmietwert und alle Abzüge wegfallen und die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht am Schluss gegenüber den Mieterinnen und Mieter noch stärker bevorteilt werden.

## Anhang

Kanton	Besteuerung	Letzte Bewertung	Revision/Bemerkung
ZH	70%	2009	
BE	76% bis 96 %	1999	
LU	70 %	Jede Steuerperiode	
UR	75%	Alle 4 Jahre	
SZ	65%	2007	z.T. sehr tiefe Schätzwerte
OW	100%	Alle 15 Jahre	Neue Schätzung ab 1.1.17
NW	70%	Jede Steuerperiode	
GL	60%	1997	
ZG	100%	2002	
FR	110%	2014	Reduktion pro Gemeinde
SO	25 -45%	1999	
BS	100%	2001	
BL	60%	Periodisch	
SH	70 %	Periodisch	
AR	80%-90%	Alle 10 Jahre	
AI	70%	Alle 10 Jahre	Prüfung Berechnung im Zusammenhang mit Gesetzesrevision nach USR III
SG	70%; 60% bei in Härtefällen für Personen im Rentenalter	Alle 10 Jahre	
GR	70%	Alle 10 Jahre	
AG	60%	1999	
TG	60%	Jährliche Anpassung nach Mietindex	
TI	60-70%	Kontinuierlich	
VD	100%	Jährlich indexiert	
VS	70%	Jede 2. Steuerperiode	
NE	100%, Eigenmietwert berechnet sich aus Prozentsatz des Liegenschaftswertes	2001	Gesetzesanpassung mit einer Senkung auf 2019 geplant
GE	100% Ermässigung je nach Wohndauer	Alle 4 Jahre	
JU	100%	2003	