

Eigenmietwert: Ja zur Abschaffung

10. September 2018

Worum geht es?

Der Eigenmietwert (EMW) ist eine fiktive Mietzinseinnahme auf selbst bewohntem Wohneigentum, die der Einkommenssteuer unterliegt. Im Gegenzug können Schuldzinsen und Unterhaltskosten abgezogen werden. In der Vergangenheit gab es zahlreiche Versuche, die Eigenmietwertbesteuerung abzuschaffen oder abzumildern. In jüngster Zeit erhielt das Dossier neuen Schwung. Ein Systemwechsel mit Abschaffung des Eigenmietwerts unter gleichzeitigem Verzicht auch auf die Abzugsmöglichkeiten (Schuldzinsen und Unterhalt) ist näher gerückt und wird von bauenschweiz unterstützt.

Entwicklung

- In den vergangenen Jahrzehnten wurde verschiedenen Anläufe unternommen, um den Eigenmietwert abzuschaffen oder dessen Belastung für die Wohn-Eigentümer zu mildern.
- Neben diversen politischen Vorstössen stimmte auch das Volk mehrmals, zuletzt am 23.09.2012, über den EMW ab. Diese Vorlage, welche den Wohneigentümern bei Eintritt ins AHV-Alter ein einmaliges Wahlrecht einräumen wollte, wurde mit 52.6% Nein-Stimmen knapp abgelehnt. Das Wahlrecht bestand aus der weiterhin bestehenden Besteuerung des Eigenmietwerts inkl. Beibehaltung der Abzugsmöglichkeiten oder aus der gänzlichen Abkehr von der Eigenmietwertbesteuerung.
- Die von NR Hans Egloff, Präsident HEV Schweiz eingereichte Motion 13.3083 „Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert“ mit gleicher Stossrichtung wie die Volksinitiative wurde im August 2017 vom SR abgelehnt. Aber auch der Ständerat zielt auf eine Abkehr von der EMW-Besteuerung. Er erachtet aber das Wahlrecht nicht als den richtigen Weg.
- Im Februar 2017 reichte die WAK-S eine parlamentarische Initiative ein (17.400). Im August 2017 stimmt die WAK-N diesem Vorstoss zu. Im August 2018 beauftragt die WAK-S die Verwaltung mit der Ausarbeitung eines Vorentwurfs für einen Systemwechsel bei der EMW-Besteuerung.

Alten Zopf abschneiden

- Für die meisten Wohneigentümer ist der Eigenmietwert ein Ärgernis. Es wird als ungerecht empfunden, dass für das Bewohnen der eigenen vier Wände steuerlich ein fiktives Einkommen aufgerechnet wird.
- Das Haupt-Argument für die Eigenmietwertbesteuerung - die Gleichbehandlung von Mieter und Wohneigentümer – überzeugt nicht, wird doch das Wohneigentum ohnehin mehrfach besteuert. Ausserdem basiert der Erwerb eines Eigenheims auf einem Verzicht auf Konsum oder anderweitiger Investitionen. Weshalb ausgerechnet das Bewohnen der eigenen vier Wände steuerlich belastet wird, ist wenig nachvollziehbar.
- Der EMW trifft oft die älteren Wohneigentümer hart, weil diese aufgrund der amortisierten Hypotheken,

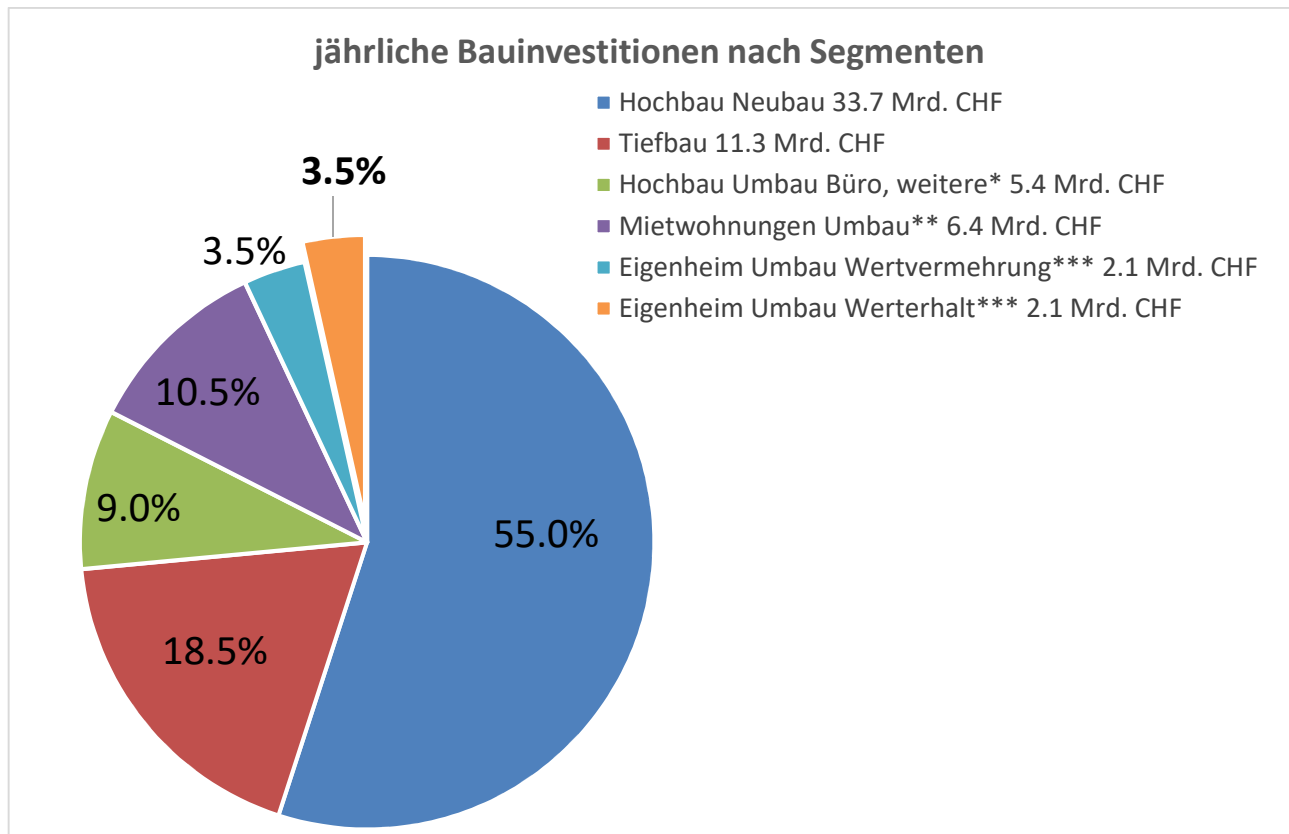
dem Eigenmietwert kaum mehr Abzüge gegenüberstellen können. Da ein abbezahltes Eigenheim eine Form der Altersvorsorge darstellt, ist dieser Umstand besonders stossend.

- Das System der Eigenmietwertbesteuerung beinhaltet auch beachtliche volkswirtschaftliche Gefahren. Der Schuldzinsabzug animiert die Wohneigentümer zu einer hohen Hypothekerverschuldung.
- Das führt zu einer hohen Volks-Verschuldung, welche im Falle einer Wirtschafts- oder Immobilienkrise und bei ansteigenden Hypothekenzinsen grosse Risiken in sich birgt. Die privaten Schulden in der Schweiz betragen über 850 Mrd. CHF oder 130% des BIP (USA 75% des BIP).
- Die Eigenmietwertbesteuerung löst beachtliche administrative Aufwände bei den Steuerpflichtigen und bei den Steuerbehörden aus. Einschätzung des EMW, Belegen und Überprüfen der getätigten Abzüge, bis hin zu gerichtlichen Auseinandersetzungen belasten Private wie auch die öffentliche Hand.
- Eigenmietwertbesteuerung und Abzugsmöglichkeiten lassen sich nicht voneinander abkoppeln, wie die Ergebnisse früherer Abstimmungen und Vorstösse gezeigt haben. Die Zeit für die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung unter gleichzeitigem Verzicht auf die Abzugsmöglichkeiten scheint reif.
- Mit Blick auf den Wegfall des Unterhaltsabzugs ist festzuhalten, dass von der Eigenmietwertbesteuerung allein der Eigenheimmarkt betroffen ist. Die übrigen Bereiche, wie öffentlicher Bau, Geschäftsbereich, Mietwohnungsbereich usw. erfahren auch nach Abschaffung von EMW und Unterhaltsabzug keine Änderung.
- Die Schweizer Bauwirtschaft besticht durch hohe Qualität und ein faires Preis-/Leistungsverhältnis und generiert so das Gros ihrer Aufträge.
- Der Entscheid der Wohneigentümer über Unterhalt und Sanierung richtet sich nicht in erster Linie nach steuerlichen Überlegungen, sondern nach der eigenen finanziellen Liquidität.
- Die Förderung des Unterhalts ist deshalb anderswo zu suchen, so bspw. bei der Energiestrategie 2050. Hier gilt es eine zukunftsgerichtete Lösung anzustreben. Dazu braucht es einen echten Systemwechsel bei der EMW-Besteuerung.

Kontakt: Geschäftsstelle bauenschweiz
 Dr. Benjamin Wittwer, Direktor, T. 079 275 07 06
 Sandra Burlet, stv. Direktorin, T. 078 734 60 34

Auswirkungen auf die Bauwirtschaft

Darüber, wie stark sich eine Abschaffung des EMW auf die Auftragslage der Bauwirtschaft auswirken wird, scheiden sich die Geister. Unbestritten ist, dass nur ein kleines Segment der gesamten jährlichen Bauinvestitionen von gut 60 Mrd. Franken von der Frage der Eigenmietwertbesteuerung und der Abzugsmöglichkeiten betroffen ist. Grosse Summen fliessen in den Neubau des Hochbaus und in den gesamten Tiefbau. Weiter fliessen beachtliche Summen in den Umbau von Mietwohnungen und Geschäftsliegenschaften. Noch geschätzte 4 Milliarden werden im Umbau im Eigenheim-Markt verbaut. Hiervon sind für die Eigenmietwertbesteuerung nur die Unterhaltsarbeiten, nicht die wertvermehrenden Investitionen relevant, welche Schätzungen zufolge etwa je die Hälfte ausmachen (vgl. untenstehende Grafik).



* Schätzung bauenschweiz: Hochbau Umbau gesamt = 10.7 Mrd.
gemäss Verteilung Gebäudebestand (2/3 Wohnbauten, 1/3 übrige)

** Schätzung bauenschweiz: Eigentumsquote 40%, Mieter 60%; 60% von 10.7 Mrd.

*** Schätzung bauenschweiz: Anteil Werterhalt - Wertvermehrung (die Hälfte von 40% von 10.7 Mrd.)