

# Eigenmietwert: Steuerschikane für sparsame Rentner?

Marius Brühlhart  
*Universität Lausanne*

Christian Hilber  
*London School of Economics*

22. März 2019

## *Abstract:*

Steuerzahler im Rentenalter nehmen oft besonderen Anstoss an der in der Schweiz praktizierten Besteuerung des Eigenmietwerts. Wir zeigen auf, dass Hausbesitzer im Rentenalter gegenüber Mieter-Haushalten mit vergleichbaren lebenslangen Einkommensverhältnissen trotz Eigenmietwertbesteuerung wirtschaftlich besser gestellt sind. Dies gilt insbesondere für Rentner-Eigentümer mit tiefen oder ganz abgezahlten Hypothekarschulden. Eine Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung würde diese eh gut gestellten Haushalte noch weiter privilegieren.

Unser [NZZ-Gastbeitrag](#) und der ergänzende [Batz-Artikel](#) zur vorgeschlagenen [Reform der Wohneigentumsbesteuerung](#) haben einige Leserreaktionen ausgelöst. Dabei wurde uns einmal mehr klar, wie vehement viele Hausbesitzer die Besteuerung des Eigenmietwerts missbilligen.

## *Der Ärger der Rentner*

Exemplarisch dafür steht der Brief eines Lehrers im Ruhestand aus dem Zürcher Oberland. Nennen wir ihn zur Wahrung seiner Privatsphäre Herrn Hauser.

Zitat: „Meine Frau und ich, beide aus ärmlichen Verhältnissen, leisteten uns 1966 ein Fertighäuschen. Jeden Franken dazu mussten wir selber verdienen, auch mit Teilzeitarbeit meiner Frau. Unterstützung seitens der Eltern fehlte. Verzicht auf allen Gebieten war angesagt: Auto, Reisen, Essen. Die Zeit war hart, aber ich konnte die nötigen Zahlungen, u.a. Abzahlung 2. Hypothek, leisten. Für all diese Entbehrungen zahle ich nun diese in Notzeiten erfundene, eigentlich nicht zu begründende Sondersteuer auf Eigenmietwert von Fr. 18'600 jährlich. Für das Sparen werde ich bestraft.“

Das Unbehagen von Herrn Hauser ist auf den ersten Blick nachvollziehbar. Er und seine Frau müssen Steuern zahlen auf ein Naturaleinkommen, das sie sich unter langjährigen

Anstrengungen selber erwirtschaftet haben – und dies in einem Lebensabschnitt, in dem sie den Gürtel möglicherweise eh schon etwas enger schnallen müssen.

Wie hoch ist die leidige Steuerrechnung von Herrn und Frau Hauser? Im Brief steht das nicht geschrieben, aber man kann das grob schätzen.

Der Eigenmietwert der Hausers deutet angesichts des in Zürich angewendeten [Koeffizienten von 3.5%](#) auf einen Verkehrswert gemäss Steueramt von ungefähr Fr. 530'000, welcher wiederum auf einen effektiven Marktwert von etwa Fr. 760'000 schliessen lässt. Nehmen wir an, das Ehepaar Hauser kommt auf einen Grenz-Einkommenssteuersatz von 20% und einen Vermögenssteuersatz von 1.5%. Somit beträgt seine Steuerrechnung auf das Eigenheim jährlich rund Fr. 4'500.

### *Fremdfinanziertes Eigenheim: eine Top-Investition*

Stellen wir uns nun eine alternative Biographie der Hausers vor. Nennen wir ihr imaginäres Alter Ego die Mettlers. Herr und Frau Mettler haben genau so sparsam gelebt wie die Hausers, um ihrer Familie ein komfortables Zuhause zu ermöglichen und hatten auch sonst immer das gleiche Einkommen und Konsumverhalten wie die Hausers. Sie sind jedoch Mieter geblieben und haben eine mit Hausers Fertighäuschen vergleichbare Immobilie bewohnt.

Ein zwangsläufiger Unterschied besteht jedoch: Die Hausers steckten anno 1966 ihre Ersparnisse als Eigenkapitalbeitrag in den Hauskauf. Die Mettlers konnten diese seither in Finanzanlagen investieren. Angesichts der langfristigen effektiven Renditen von fremdfinanzierten Immobilien und Finanzanlagen nach Steuern kann man davon ausgehen, dass die Hausers mit diesem Entscheid finanziell deutlich besser gefahren sind. Dies hängt hauptsächlich damit zusammen, dass die Hausers den Immobilienerwerb zum grössten Teil fremdfinanzieren, und gleichzeitig das Eigenheim als Pfandsicherheit benutzen, konnten.

Nehmen wir an, dass die totale Realrendite auf Wohneigentum und Aktien seit 1966 je 7% betrug. Dies entspricht in etwa den durchschnittlichen [realen Renditen von Immobilien und Aktien über die letzten 150 Jahre](#). Nehmen wir weiter an, die Fremdfinanzierungsrate der Hausers im Jahr 1966 betrug 75% und der reale Hypothekarzinssatz über die Laufzeit 2%. In diesem Fall betrug die effektive Rendite ihres Eigenkapitals im ersten Jahr beträchtliche [22%](#), verglichen mit den 7% der Mettlers. Der Ertrag der Hausers setzt sich dabei aus dem Eigenmietwert (Konsum) und dem Kapitalgewinn zusammen (Ersparnis), der Ertrag der Mettlers besteht aus Dividendeneinnahmen (Konsum, da analog zur Situation der Hausers für Mietzinsszahlungen benötigt) und Kapitalgewinn (Ersparnis). Obwohl die Mettlers theoretisch auch einen Kredit hätten aufnehmen können, um einen zusätzlichen Aktienkauf zu finanzieren, wäre dieser mit einem sehr hohen Zinssatz verbunden gewesen, da die Mettlers im Unterschied zu den Hausers ja keine Pfandsicherheit in der Form einer Immobilie vorweisen konnten. Die Mettlers konnten also nicht von der Pfandsicherheit-induzierten Hebelwirkung des Fremdkapitals profitieren.

Eine Investition von Fr. 70'000 in Aktien im Jahr 1966 mit einer realen Rendite von 7%, welche sich aus Dividende (3%) und Kapitalgewinn (4%) zusammensetzt, ergibt bis im Jahr 2018 einen totalen Ertrag von gerundet Fr. 889'000. Dieser besteht aus den totalen Dividendeneinnahmen (Fr. 351'000) und dem Wert des Aktienportfolios (Fr. 538'000). Die jährlichen Dividendeneinnahmen betragen im 2018 stattliche Fr. 15'500. Das reicht jedoch auch nicht annähernd für die Deckung der Miete. Der Wert des Aktienportfolios ist ebenfalls beträchtlich. Aber die gleiche Investition in ein 75% fremdfinanziertes Haus mit einer realen Rendite von 7% und einer Hypothek von 2% ergibt einen Gesamtertrag von Fr. 1'826'000. Dieser setzt sich aus dem aggregierten Eigenmietwert abzüglich Hypothekarzinszahlungen (Fr. 1'042'000) und dem heutigen Gegenwart des Hauses (Fr. 784'000) zusammen – in etwa der Marktwert des Eigenheims der Hausers. Die zusätzliche Hebelwirkung des teilweise fremdfinanzierten Immobilienkaufs hat also längerfristig signifikante Auswirkungen auf den Ertrag.

Sofern wir Steuern (sowohl auf Dividendeneinnahmen und den Eigenmietwert minus Hypothekarzins- und Unterhaltsabzug) ignorieren, sind die Hausers somit um rund Fr. 937'000 besser gefahren als die Mettlers. Und es ist gut denkbar, dass die Mettlers in späteren Jahren Aktien verkaufen mussten, um die Miete weiterhin bezahlen zu können. Dann wäre die Differenz nochmals grösser. Und wenn wir die Steuern mitberücksichtigen, sieht es für die Hausers vermutlich noch besser aus. Natürlich hängt die Differenz von verschiedenen Annahmen ab, doch selbst wenn der Hypothekarzinsatz 4% und die Dividendenrendite lediglich 2% und die Kapitalrendite auf Aktien 5% betrüge, wäre die Differenz zu Gunsten der Hausers immer noch stolze Fr. 397'000.

### *Ungleiche Startchancen und wachsende Vermögensungleichheiten*

Nun könnte man natürlich einwenden, dass die Mettlers die gleichen Chancen hatten, 1966 ein Haus zu kaufen und, dass man die Hausers nicht für eine kluge Investitionsentscheidung bestrafen sollte. In Realität ist es aber so, dass wenn ein Haushalt die Möglichkeit hat, ein Haus zu kaufen, er das normalerweise auch tut. Viele Haushalte erhalten allerdings keinen Kredit von der Bank zugesprochen, da entweder das Einkommen zu tief oder zu unstabil ist, oder aber das notwendige Eigenkapital fehlt. Mit anderen Worten, die Hausers dieser Welt haben im Gegensatz zu den Mettlers dieser Welt in der Regel ein höheres und stabileres Einkommen und oft auch ein grösseres Vermögen, welches ihnen ermöglicht Fremdkapital zum Immobilienerwerb aufzunehmen. In Realität unterscheiden oft unterschiedliche „Startchancen“, ob jemand als Eigentümer oder als Mieter in die Pension geht. Der Herr Mettler hatte vielleicht eine schwere Krankheit in jungen Jahren und ein unstabiles Einkommen, weshalb er von der Bank damals nicht als kreditwürdig eingestuft wurde.

Wie sieht es denn mit den Kindern der Hausers und der Mettlers aus? Zunächst einmal scheint eine reale Rendite von 7% im heutigen Zinsumfeld etwas hochgegriffen. Nehmen wir also an, die reale Rendite sowohl auf Immobilien als auch auf Aktien betrage in den 2000er-Jahren

lediglich noch 5%. Nehmen wir zudem an, die Hausers waren in der Lage, eine Schenkung an ihre Tochter zu machen, welche es ihr ermöglichte, im Jahr 2000 ein Haus zu kaufen. Die Mettlers hingegen konnten ihren Sohn nicht finanziell unterstützen, und er wurde im gleichen Jahr Mieter. Wir belassen alle anderen Annahmen gleich. Wie rentiert sich denn die Investition von Fr. 70,000 in diesem tieferen Zinsumfeld? Hauser Junior wird im Jahr 2052 einen Gesamtertrag von rund Fr. 1'322'000 erwirtschaftet haben, Mettler Junior dagegen lediglich Fr. 385'000. Der relative Unterschied im Gesamtertrag ist bei den Kindern also sogar noch grösser als bei den Eltern (3.43:1 vs. 2.05:1). In einem Tiefzinsumfeld sind insbesondere die bestehenden Wohneigentümer nämlich noch stärker im Vorteil. Da in der Realität aus verschiedensten Gründen eine starke Korrelation besteht zwischen der Eigentums-/Mietentscheidung von Eltern und Kindern, bedeutet das also generell, dass sich die Vermögensungleichheit in Zukunft durch diesen Mechanismus noch verstärken könnte.

### *Hausbesitzende Rentner im Vorteil*

Eine andere Betrachtungsweise ist, die heutigen Ausgaben der Hausers und der Mettlers zu vergleichen. Nehmen wir an, der jährliche Mietzins der Mettlers beträgt Fr. 26'600 – gleich viel wie der Eigenmietwert der Hausers dividiert durch 0.7, das übliche Verhältnis der steuerlichen Immobilienwerte zu den effektiven Verkehrswerten.

Die Wohnkosten der Mettlers betragen heutzutage also Fr. 26'600, während diejenigen der Hausers sich auf die Steuerrechnung von Fr. 4'500 plus Unterhalt und Reparaturen beschränken (wobei letztere auch noch vom Eigenmietwert abgezogen werden können). Die laufenden Ausgaben der Hausers sind also höchstwahrscheinlich massiv tiefer als diejenigen der Mettlers.

Aber die Hausers sind gegenüber den Mettlers insbesondere dadurch besser gestellt, dass sie nun ein deutlich höheres effektives Vermögen besitzen als die Mettlers. Falls das Renteneinkommen der Hausers zu tief wäre, damit sie ihr Haus weiterhin halten könnten, hätten sie immerhin die Möglichkeit, wieder eine kleine Hypothek aufzunehmen – Fr. 90'000 würden ausreichen, um ihre Eigenmietwert-Steuerrechnung auf 20 Jahre abzudecken. Den Mettlers steht diese Option nicht offen. Falls sie im Rentenalter den angestammten Mietzins nicht mehr tragen können, bleibt ihnen keine andere Wahl, als in eine bescheidenere Bleibe umzuziehen.

Obwohl die Mettlers genauso sparsam gelebt haben wie die Hausers, sind letztere im Rentenalter trotz Steuer auf Eigenmietwert finanziell klar besser gestellt. Ohne Eigenmietwertbesteuerung und Abzüge würde die Rechnung noch stärker zugunsten der hausbesitzenden Rentner ausfallen.

Aber wie sähe die Lage aus, wenn sich die Hausers nicht so sparsam verhalten hätten? Stellen wir uns die imaginären Fankhausers vor. Sie haben 1966 das Fertighäuschen gleich neben demjenigen der Hausers gekauft und seither gleichviel verdient. Sie lebten aber auf etwas

grösserem Fuss als die Hausers, und daher haben sie ihre Hypothek von Fr. 100'000 noch nicht abbezahlt. Nehmen wir an, darauf zahlen sie nun jährlich Fr. 2'000 an Zins. Diesen können sie vom Eigenmietwert abziehen, womit ihnen ihr Haus jährlich Fr. 4'100 an Steuern kostet. Steuern und Zinsen zusammengerechnet zahlen die Fankhausers für ihr Haus Fr. 6'100 – also erheblich mehr als die Auslagen der Hausers.

Nun könnte man noch einwenden, die Fankhausers hätten all die Jahre von ihrem höheren Konsum profitieren können, während die Hausers brav ihre Hypothek abbezahlt haben. Genau für diesen Verzicht sehen sich die Hausers aber belohnt, denn ihr Nettovermögen ist nun um Fr. 100'000 höher als dasjenige der Fankhausers.

Der Schluss ist eindeutig: Die schuldenfreien Eigenheimbesitzer im Rentenalter sind bereits heute finanziell besser gestellt, sowohl gegenüber verschuldeten Eigenheimbesitzern im Rentenalter und erst recht gegenüber Mietern, die genau gleich sparsam durchs Leben gegangen sind.

Eine Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung würde diese eh gut gestellten Haushalte noch weiter privilegieren.