

Abschaffung des Eigenmietwerts: Gewinner und Verlierer

Marius Brühlhart

*Professor für Volkswirtschaftslehre
Universität Lausanne*

SP Fachkommission Wirtschaft und Finanzen

Bern, 19. Juni 2019

The logo for UNIL, featuring the word "Unil" in a stylized, blue, cursive script.

UNIL | Université de Lausanne

HEC Lausanne

1. Wohneigentümer versus Mieter

- Soll der Staat Wohneigentum fördern (d.h. Eigentümer gegenüber Mietern begünstigen)?
- Würde die vorgeschlagene Reform Wohneigentum stärker fördern, weniger stark fördern, oder wäre sie neutral?

2. Gewinner und Verlierer unter den Wohneigentümern

- Wie verteilen sich die Wirkungen von Massnahmen zur Wohneigentumsförderung unter verschiedenen Eigentümer-Kategorien?

Soll der Staat Wohneigentum fördern?

→ Eine Frage der Externalitäten

Externe Nutzen:

- Eigentümer unterhalten ihre Liegenschaften besser
- Eigentümer investieren mehr in soziales Kapital
- Wohneigentum hilft, Altersvorsorge zu sichern

Externe Kosten:

- Eigentümer sind weniger mobil (\Rightarrow Pendlerströme)
- Eigentümer sind weniger unternehmerisch
- Gesamtwirtschaftliche Risiken durch Hypo-Schulden

Netto-Externalität = ???

Der Staat fördert Wohneigentum bereits

BV Art. 108: „Der Bund fördert (...) den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient (...).“

Existierende steuerliche Fördermassnahmen:

- Kapitalbezug aus 2. und 3. Säule
- tiefe Steuerwerte für Immobilien
- grosszügige Abzugsmöglichkeiten für Unterhalt (Pauschalabzug als Option)

Würden die vorgeschlagene Reformen das Wohneigentum noch stärker fördern? (I)

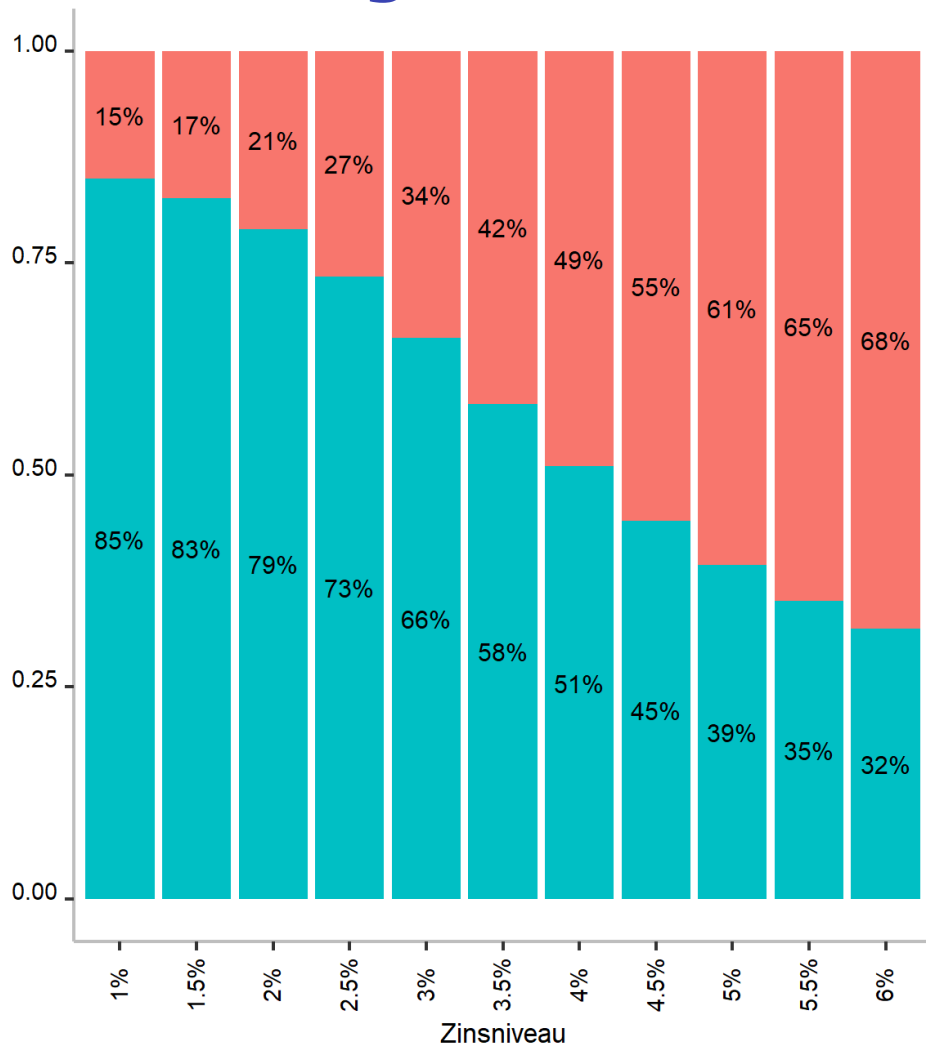
Δ Steuerzahlungen an Bund + Kantone (Mio. CHF):

	<i>Reformvariante</i>				
<i>Zinsniveau</i>	1	2	3	4	5
1.5%	-1'650		n.a.	-1'000	-500
3.5%	-80	+60	n.a.	+410	+2'010

Quelle: Bericht WAK-S (Feb. 2019)

Im aktuellen Zinsumfeld würden bei allen Varianten Steuerausfälle resultieren ⇒ **Wohneigentümer profitieren**

Würden die vorgeschlagene Reformen das Wohneigentum noch stärker fördern? (II)



Reformvariante 4:

- Anteil Eigentümer, die verlieren
- Anteil Eigentümer, die profitieren

⇒ Netto-Fördereffekt hängt stark vom Zinsniveau ab

Quelle: ESTV

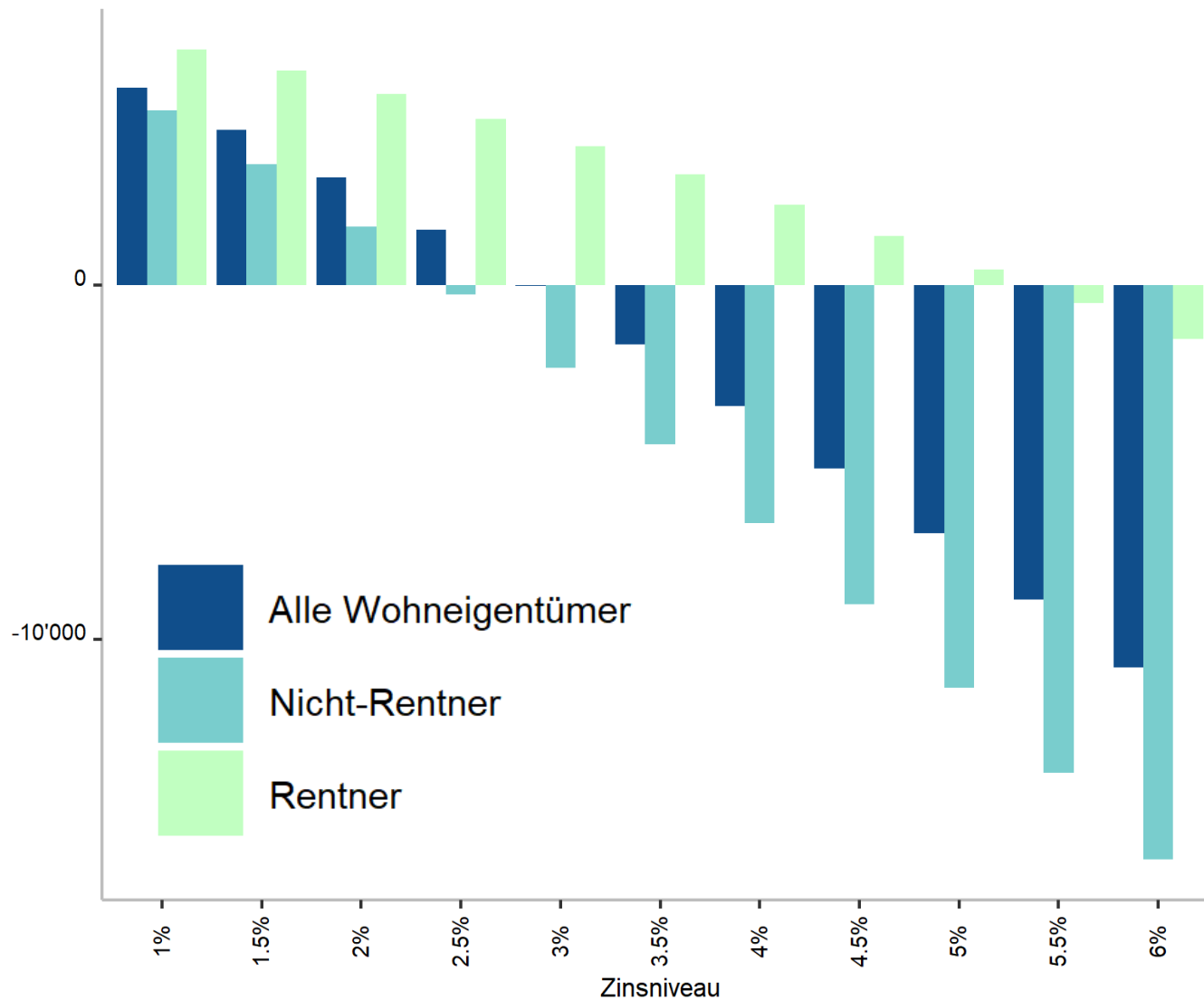
Würden die vorgeschlagene Reformen das Wohneigentum noch stärker fördern? (III)

Hypo-Zinssatz, unterhalb dessen sich die Reform aus Sicht der Eigentümer lohnt:

	<i>Reformvariante</i>				
<i>Kriterium</i>	1	2	3	4	5
Tiefere Summe der Steuerzahlungen	4%	3.5%	n.a.	3%	2%
Anteil Gewinner > 50%	5%	4.5%	n.a.	4.5%	3.5%

Quelle: ESTV (Berechnungen in Schritten von 0.5%)

Verteilungswirkung unter Eigentümern (I)



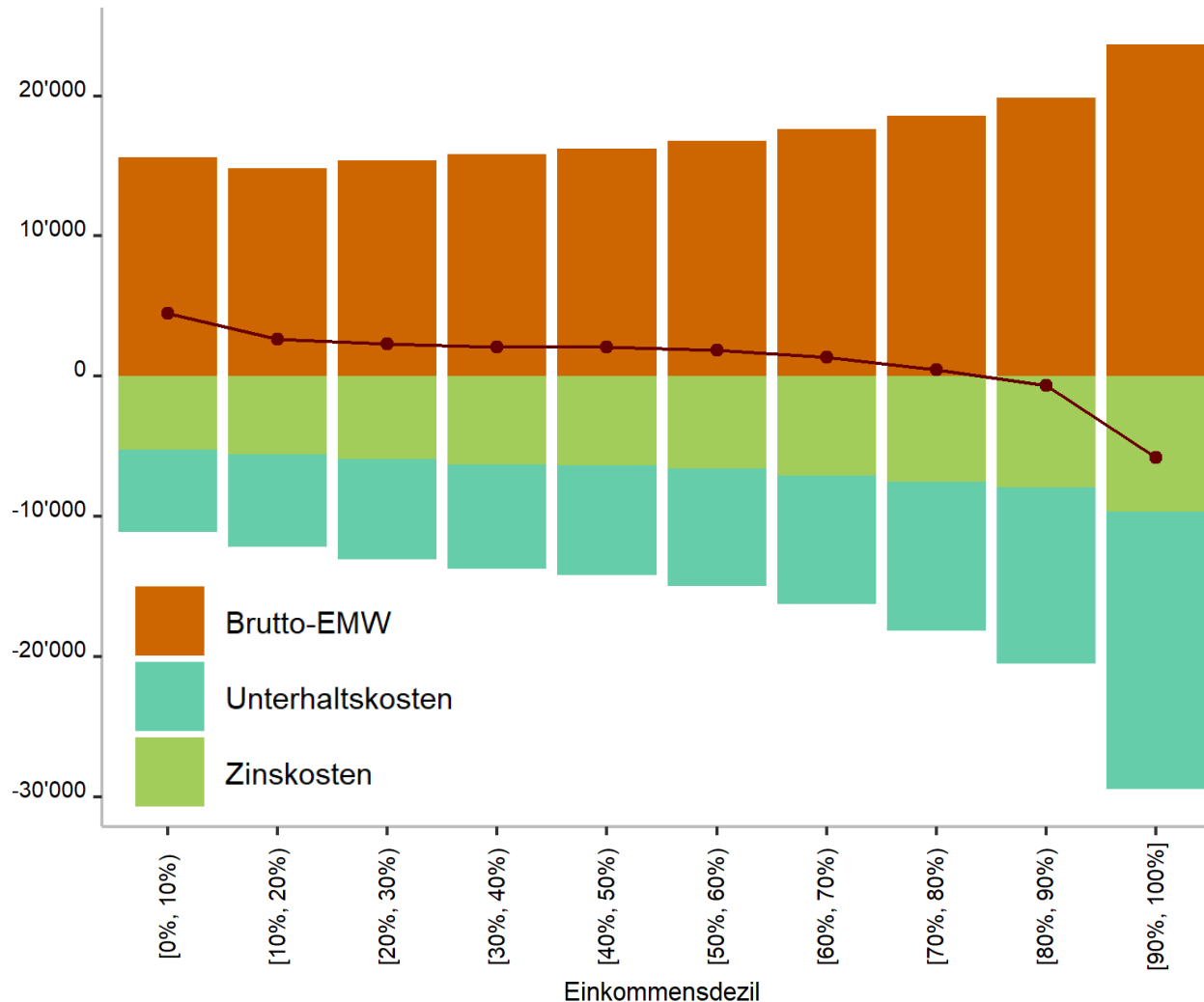
⇒ Eigentümer im Rentenalter grosse Gewinner

Y-Variable: Ø Reduktion steuerbares Einkommen in CHF, Reformvariante 4

Quelle: ESTV

Verteilungswirkung unter Eigentümern (II)

Zinsniveau = 2.5%



⇒ progressive

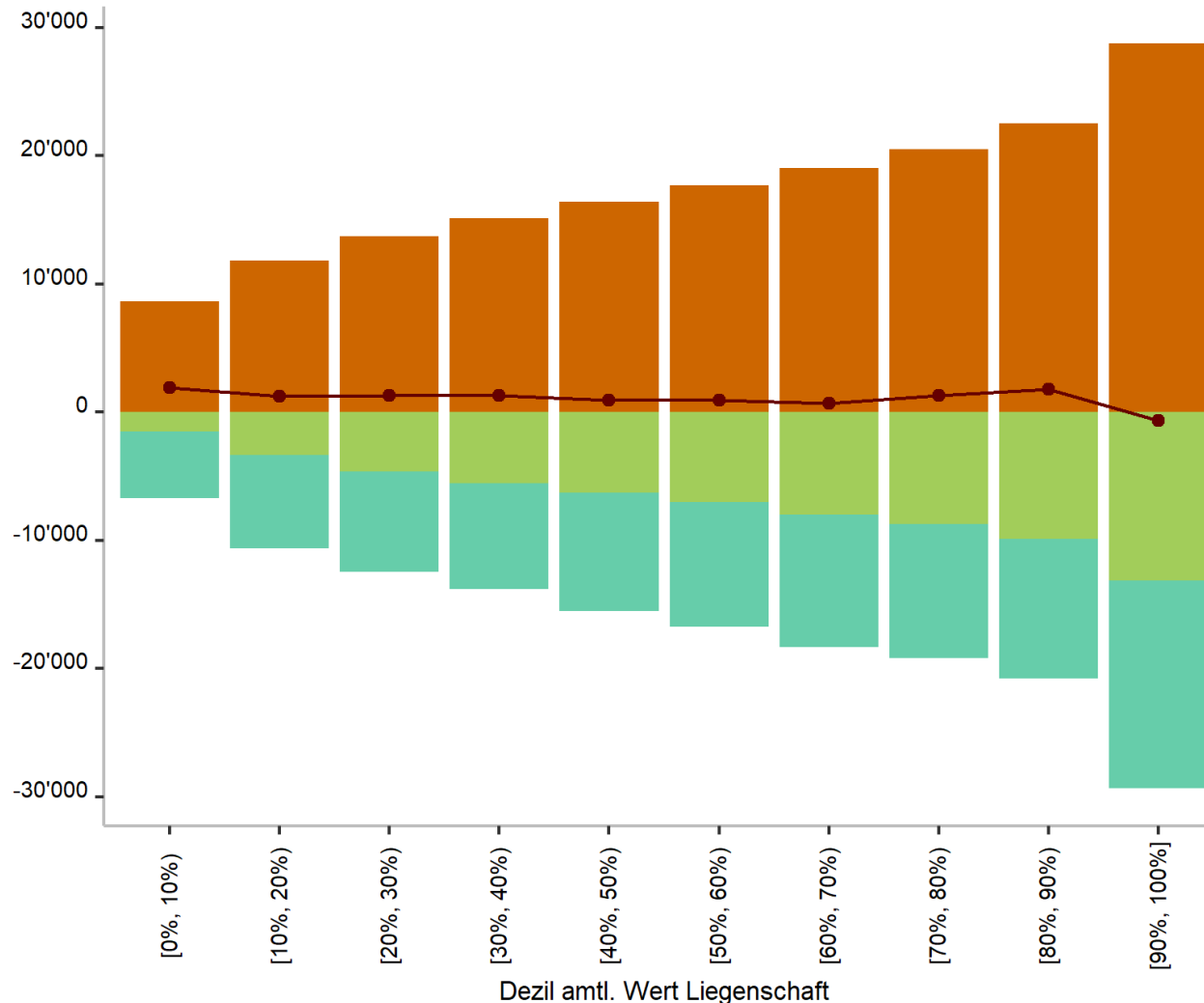
Verteilungswirkung unter Eigentümern, gemessen am Einkommen

Y-Variable: Ø Reduktion steuerbares Einkommen durch Reformvariante 4 (CHF)

Quelle: ESTV

Verteilungswirkung unter Eigentümern (III)

Zinsniveau = 2.5%

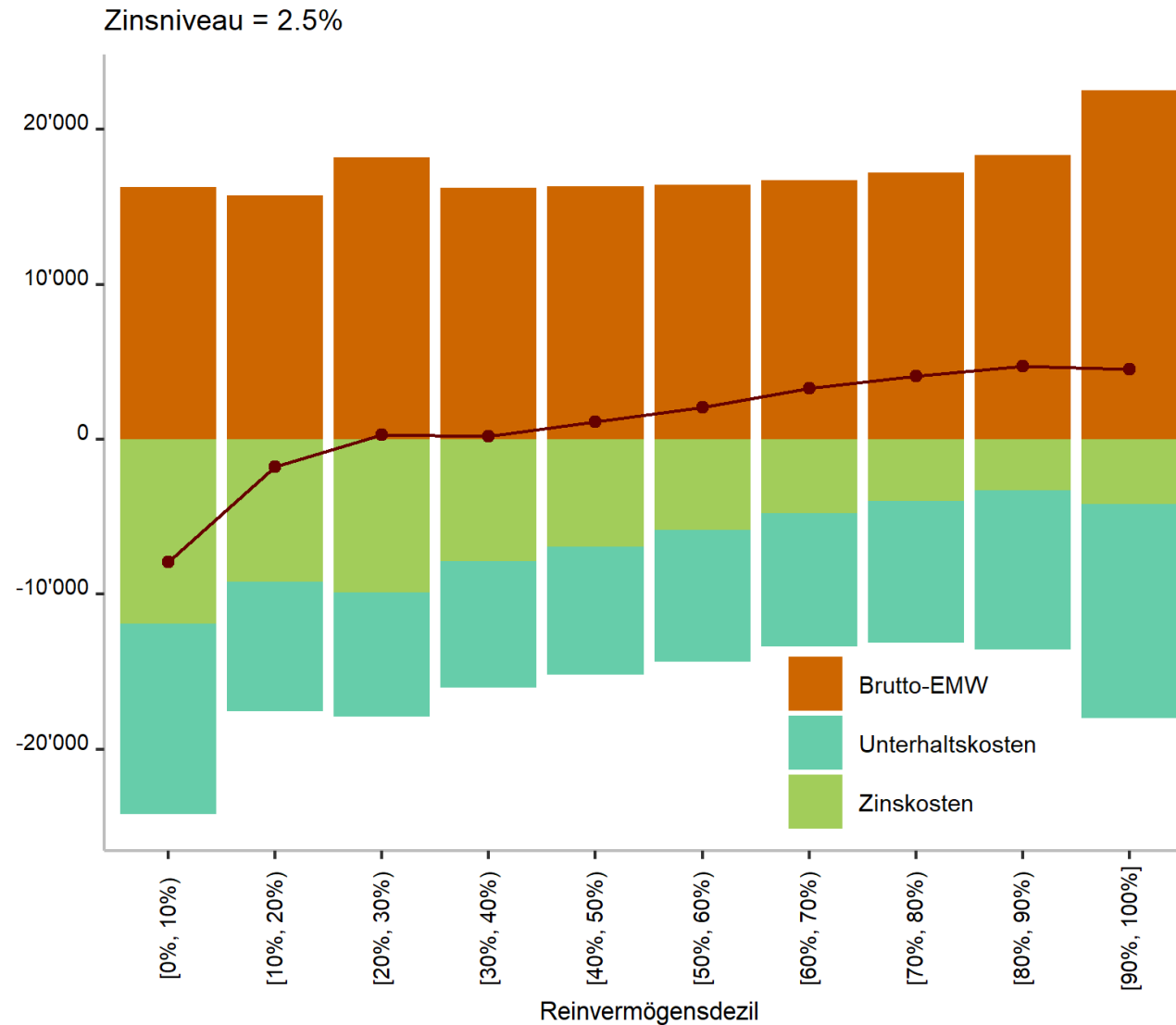


⇒ leicht **progressive**
Verteilungswirkung
unter Eigentümern,
gemessen an den
Liegenschaftswerten

Y-Variable: ∅ Reduktion steuerbares Einkommen durch Reformvariante 4 (CHF)

Quelle: ESTV

Verteilungswirkung unter Eigentümern (IV)



⇒ **degressive**
Verteilungswirkung
unter Eigentümern,
gemessen am
Vermögen

Y-Variable: ∅ Reduktion steuerbares Einkommen durch Reformvariante 4 (CHF)

Quelle: ESTV

Verteilungswirkung unter Eigentümern (V)

Zusätzliche Feststellungen:

- Varianten 2 und 4 weder progressiv noch degressiv im Verhältnis zum Einkommen von *Rentnern*
⇒ progressive Wirkung kommt von Nicht-Rentnern (Nicht-Rentner Eigentümer mit tieferen Einkommen sind weniger verschuldet)
- Variante 5 besonders ungünstig für Vermögens-Top-10%-Haushalte (hohe Abzüge für Zinskosten)

Fazit

- Keine starken Argumente für Wohneigentumsförderung aus der Wissenschaft
- So lange die Zinsen unter ca. 3.5% liegen, würde die Mehrheit der Eigentümer von allen fünf Reformvarianten profitieren
- Unter den Wohneigentümern würden Rentner und/oder vermögende Haushalte am meisten profitieren

Übrigens: Wirkung auf Verschuldung unklar. Einerseits werden Hypo-Schulden weniger attraktiv, aber andererseits wird Wohneigentum attraktiver (auch fremdfinanziert).