

Eigenmietwert: Eine unbeliebte aber sinnvolle Steuer

Marius Brühlhart (Universität Lausanne)

Christian Hilber (London School of Economics)

Gastkommentar, Neue Zürcher Zeitung, 29. Januar 2019

In Bundesbern wird derzeit eifrig an einer Vorlage gearbeitet für die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung. Es geht dabei um einen der umstrittensten Bestandteile des schweizerischen Steuersystems. Eigenmietwerte werden seit dem Zweiten Weltkrieg besteuert und sind in der juristischen Steuerlehre gut begründet. Wohneigentümer stossen sich jedoch Jahr für Jahr an der Abgabepflicht auf solch virtuelle Einkommen.

In der gängigen Auffassung gibt es zwei neutrale Systeme: die aktuelle Praxis mit Eigenmietwertbesteuerung und Abzügen für Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten und die gegenwärtig diskutierte Reform mit keinem dieser beiden Elemente. Beide Systeme entsprechen aber nicht der reinen Lehre: Zum einen wird der tatsächlich besteuerte Eigenmietwert systematisch unter dem wirklichen Marktwert angesetzt, und zum anderen enthält der Vorschlag zur Systemumstellung noch Hypothekarzinsabzüge für Ersterwerber. Somit ist in der Realität keine der beiden Lösungen neutral, sondern beide sind per saldo eigentumsfördernd. Auch «reine» Systeme wären allerdings nur in Ausnahmefällen neutral. In der Regel machen nämlich beide Systeme auch in ihrer Reinform das Wohneigentum attraktiver als die Wohnungsmiete.

Wie sind also die beiden Systeme zu bewerten? Nehmen wir einen Eigenheimbesitzer, der die Hypothek voll abgezahlt hat. Im aktuellen System geniesst dieser Eigentümer die Rendite seines Immobilienvermögens, den Eigenmietwert, abzüglich der darauf geschuldeten Steuer. Im vorgeschlagenen neuen System erhält er sie gar steuerfrei. Würde dieser gleiche Haushalt sein Zuhause jedoch mieten, müsste er den gesamten «Eigenmietwert» als Miete berappen. Andererseits hätte er dann sein Vermögen nicht ins Haus gesteckt, sondern könnte darauf eine Rendite erzielen.

Diese Rendite wäre steuerbar. Im neuen System fährt dieser Haushalt als Eigentümer klar besser als ein Mieter, denn er zahlt weder Miete noch Steuer. Das bisherige System wäre nur dann neutral, wenn der effektive Eigenmietwert voll besteuert würde und die Rendite von Wohnobjekten gleich wäre wie die risikofreie Finanzmarktrendite. Wenn Letztere, wie im gegenwärtigen Tiefzinsumfeld, tiefer liegt als Erstere, dann bevorzugt auch das gegenwärtige System Eigentümer gegenüber Mietern, denn der Realwert des Wohneigentums ist grösser als die Rendite, die den Eigentümern entgeht, weil sie ihr Kapital ins Haus gesteckt haben. Das vorgeschlagene System würde Wohneigentum häufig noch stärker begünstigen als die aktuelle Praxis – umso mehr, je vermögender der Haushalt und je tiefer die Zinsen. Denn alle Wohneigentümer, deren Eigenmietwert-Steuerrechnung die Abzüge für Hypothekarzinsen und Unterhalt übertrifft, würden von der Umstellung profitieren – und je grösser die Differenz, desto grösser der Gewinn. Kein Wunder also, dass die Reform gerade in der jetzigen Tiefzinsperiode wieder Rückenwind von Eigentümerkreisen erhält.

Welche Argumente werden gegen die Eigenmietwertbesteuerung angeführt? Erstens ist der Eigenmietwert ein Realnutzen und keine Finanzrendite. Haushalte mit hohem Eigenmietwert und tiefen Geldeinkommen, was v.a. bei Rentnern vorkommen kann, können daher durch die

Eigenmietwertsbesteuerung in finanzielle Schwierigkeiten geraten. Für solche Fälle gibt es aber sinnvollere Lösungen als ein Umkrempeln des gesamten Systems. So werden bereits heute in mehreren Kantonen Härtefallregelungen angewandt, und man könnte vermehrt von Immobilienverrentung durch «Umkehrhypotheken» Gebrauch machen. Zweitens begrüßen gewisse Experten eine Systemumstellung, weil sie sich davon tiefere Verschuldungsanreize erhoffen. Die Vermögensschwelle, ab welcher Kaufen mit Hypothek attraktiver wird als Mieten, liegt im vorgeschlagenen System allerdings nicht unbedingt höher als im aktuellen. Bei tiefen Zinsen liegt diese Schwelle im aktuellen System tiefer, und bei hohen Zinsen höher als im vorgeschlagenen System. Es ist damit nicht einmal sicher, dass ein Systemwechsel die Hypothekarverschuldung über den Konjunkturzyklus hinweg reduzieren würde.

Der Systemwechsel würde steuerliche Anreize für Wohneigentum v.a. im gegenwärtigen Zinsumfeld und für vermögende Haushalte weiter stärken. Es wäre auch mit Steuerausfällen zu rechnen. Und mittelfristig ist nicht sicher, dass der Hypothekarverschuldung der Haushalte damit Einhalt geboten werden könnte. Um Letzteres zu erreichen, wäre eine obligatorische Befristung der Hypothekarkredite, wie im Ausland üblich, wohl das tauglichere Instrument. Per saldo ist somit das aktuelle System mit Eigenmietwertbesteuerung und Abzügen effizienter. Anpassungen zur Abfederung von Härtefällen und zur Befristung von Hypotheken wären sinnvoller als ein Systemwechsel.