



STANDPUNKT VON MARKUS MEIER

## Zeit für einen Systemwechsel

Der Eigenmietwert setzt falsche Anreize und soll abgeschafft werden. Der Hauseigentümerverband unterstützt die Reform unter drei Bedingungen.

Der Eigenmietwert ist eine rund hundertjährige Besonderheit des Schweizer Steuersystems: Wer seine Immobilie selber bewohnt, muss einen fiktiven Mietwert als Einkommen versteuern. Gleichzeitig kann er damit verbundene Hypothekarschuldzinsen, Unterhaltskosten sowie Aufwendungen für energetische Sanierungen, Denkmal- und Heimatschutz in Abzug bringen.

Der von der ständerätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) in die Vernehmlassung geschickte Vorschlag zur Änderung der Wohneigentumsbesteuerung sieht nun einen Systemwechsel für selbst genutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz vor. Künftig soll hierfür kein Eigenmietwert mehr versteuert werden. Gleichzeitig sollen aber auch die Abzüge für Unterhaltskosten, Versicherungsprämien und Verwaltungskosten von Dritten abgeschafft werden. Zudem sollen auf Bundesebene die Abzüge für Energie-spar- sowie Umweltschutzmassnahmen und Denkmalpflege wegfallen. Die Kantone können diese Abzüge beibehalten. Um selbst genutztes Wohneigentum zu fördern, ist ein begrenzter und befristeter Schuldzinsabzug für Ersterwerber mit einer linearen Abnahme über zehn Jahre vorgesehen. Zur Abzugsfähigkeit von privaten Schuldzinsen stellt die WAK-S fünf Varianten zur Diskussion. Die Spanne reicht vom Abzug privater Schuldzinsen im Umfang von 100 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Variante 1) bis zur generellen Abschaffung des privaten Schuldzinsabzugs (Variante 5).

### Eigenmietwert fördert Verschuldung

Die heutige Besteuerung von Wohneigentum hat einen erheblichen Einfluss auf die stetig steigende Verschuldung der Schweizer Privathaushalte. Denn die Besteuerung des Eigenmietwerts und die Abzugsfähigkeit von privaten Schuldzinsen bieten Anreize zur privaten Verschuldung, und sie bestrafen die Amortisation von Hypotheken. Das bedeutet nicht nur ein Risiko für

den einzelnen Eigentümer, sondern auch für die schweizerische Volkswirtschaft und den Finanzplatz Schweiz als Ganzes.

Der Hauseigentümerverband (HEV) Schweiz verlangt seit Langem die Abschaffung des Eigenmietwerts und befürwortet grundsätzlich einen konsequenten Systemwechsel. Es ist an der Zeit, diese Problematik anzugehen und endlich eine Lösung

zu finden. Aus Sicht des HEV sind dabei drei Forderungen elementar: Der Eigenmietwert von selbst genutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz muss abgeschafft werden. Konsequenterweise können in Zukunft

auch keine Schuldzinsen und Unterhaltskosten mehr als «Gestehungskosten» abgezogen werden. Dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung kann mit einem begrenzten Schuldzinsabzug für Ersterwerber Rechnung getragen werden. Der private Schuldzinsabzug im Zusammenhang mit weiterhin steuerbaren Vermögenserträgen – beispielsweise aus Zweitwohnungen oder Renditeliegenschaften im Privatvermögen – muss zudem erhalten bleiben. Der Grund: Wenn ein Ertrag versteuert werden muss, muss auch der mit dessen Erzielung verbundene Aufwand abziehbar sein. Das ist konsequent und systemkonform. Die Variante 5 im Vernehmlassungsvorschlag, welche zukünftig generell keine privaten Schuldzinsabzüge mehr vorsieht, erfüllt diese Forderung nicht – der HEV lehnt sie daher ab. Die weitere Positionierung zum Revisionsvorschlag wird der HEV Schweiz prüfen und im Rahmen der Vernehmlassung eingeben.

Markus Meier ist Direktor des Hauseigentümerverbandes Schweiz

---

**Wenn ein Ertrag versteuert werden muss, muss auch der mit dessen Erzielung verbundene Aufwand abziehbar sein.**