

Wohneigentümer profitieren bei Tiefzinsen vom Systemwechsel

Bleiben die Hypothekarzinsen so tief wie aktuell, profitiert der durchschnittliche Wohneigentümer von einem Wegfall des Eigenmietwerts. Bei Zinsen über 4 Prozent wird es für junge Familien aber bereits knapp. *Stefan Grob, Luca Bumann*

Abstract Es wird wieder über einen Systemwechsel bei der Besteuerung der Eigenmietwerte diskutiert. Im Rahmen eines Forschungsprojekts der Hochschule Luzern wurden die steuerlichen Auswirkungen eines solchen Systemwechsels berechnet. Untersucht wurden die Folgen für die individuellen Einkommenssteuern von spezifischen Kategorien von Hypothekarschuldnern und die Auswirkungen auf die gesamtschweizerischen Steuereinnahmen von Bund, Kantonen und Gemeinden. Die auf Basis eines eigens erstellten Modells erzielten Hochrechnungen zeigen, dass der durchschnittliche Wohneigentümer in der Schweiz bei einem Zinsniveau von 1,5 Prozent jährlich rund 3300 Franken weniger Einkommenssteuern zu bezahlen hätte. Bei diesem Zinsniveau profitierten Wohneigentümer mit einer besonders hohen Hypothekarschuld am stärksten von einer Abschaffung des Eigenmietwerts. Rentner würden bei steigenden Zinsen am längsten von einem Systemwechsel profitieren.

Die Schweiz hat im internationalen Vergleich eine verhältnismässig tiefe Wohneigentumsquote und eine hohe Verschuldung der privaten Haushalte. Ein möglicher Grund dafür sind die problematischen Verschuldungsanreize im Schwei-

zer Steuersystem. Deshalb stellt sich die Frage, ob der Eigenmietwert noch zeitgemäss ist. Denn möglicherweise sind beim aktuellen Steuersystem die Wohneigentümer schlechtergestellt als die Mieter. Wenn dem so ist, würde das dem Auftrag der

Wohneigentumsförderung in der Schweiz gänzlich entgegenlaufen.

Was wären die Folgen, wenn der Eigenmietwert abgeschafft würde? Dieser Frage sind zwei Masterstudenten der Hochschule Luzern nachgegangen. Mittels eines eigens erstellten Modells haben sie untersucht, welche steuerlichen Auswirkungen der von der ständerätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) vorgeschlagene Systemwechsel¹ für die einzelnen Haushalte in

¹ Der Vorschlag der WAK-S sieht vor, dass die Besteuerung des Eigenmietwerts am Hauptwohnsitz abgeschafft wird. Zugleich sind keine Abzüge für Unterhaltskosten mehr möglich. Auch der Abzug der Schuldzinsen soll entweder abgeschafft oder reduziert werden. Der Entwurf sieht zudem einen zeitlich befristeten Ersterwerbberabzug vor.

Schneiden nach einer Reform des Eigenmietwerts schlecht ab: Junge Familien mit Eigenheim haben bei steigenden Zinsen hohe Unterhaltskosten.



KESTONE

der Stadt Luzern konkret haben würde. Unter Berücksichtigung verschiedener Zinsszenarien analysierten sie zudem die Folgen eines Systemwechsels für die Steuereinnahmen der öffentlichen Hand. Das Modell bildet die Steuererklärung für natürliche Personen ab und berechnet anhand der eingegebenen Variablen direkt das steuerbare Einkommen sowie die Steuerlast für Bund, Kantone und Gemeinden.

Wohneigentümer reagieren unterschiedlich

Um die konkreten Auswirkungen in verschiedenen Zinsszenarien zu simulieren, wurden vier Kategorien von Wohneigentümern definiert. Sie unterscheiden sich insbesondere bezüglich der Hypothekarhöhe, des steuerbaren Einkommens und der Art und Weise, wie sie sich bei einer Abschaffung des Eigenmietwerts verhalten würden (siehe *Tabelle* auf S. 40).

Die Auswirkungen auf die Steuerlast der vier Kategorien sind unterschiedlich und variieren je nach Höhe der Hypothekarzinsen (siehe *Abbildung 1*). Der Grund dafür ist, dass die Personen einiger Kategorien ihre Hypothekarschuld ab einem bestimmten Zinsniveau (teilweise) zurückzahlen, sofern genügend Liquidität vorhanden ist. Die (Teil-)Rückzahlung erfolgt aber erst ab dem Zeitpunkt, wo die zu bezahlenden Hypothekarzinsen höher sind als die Rendite auf dem für die Rückzahlung zur Verfügung stehenden Kapital.

Ein Beispiel: Personen wie der Banker James (Kat. 3), mit hohem Einkommen, hohem Eigenmietwert und erspartem Kapital, welches im privaten Portfolio durchschnittlich zwischen 3 und 3,5 Prozent Rendite pro Jahr erwirtschaftet, haben ihr Wohneigentum zurzeit wohl relativ hoch belehnt. Diese Personen werden die Hypothek erst ab einem Zinssatz von circa 3,5 Prozent zurückbezahlen, da sonst die Opportunitätskosten der entfallenen Portfoliorendite höher wären als die ersparten Zinskosten. Im neuen System ohne Besteuerung der Eigenmietwerte sparen sie bei tiefen Zinsen am meisten Steuern ein. Diese Steuerersparnis wird mit steigendem Zinsniveau aber immer kleiner – bis zu einem Zinsniveau von 3,5 Prozent, wo eine (Teil-)Rückzahlung erfolgt. Der Knick bei 3,5 Prozent in der Grafik zeigt, dass diese Personen durch die Rückzahlung von 350000 Franken wieder stärker von der Abschaffung des Eigenmietwerts profitieren. Dies geschieht aus dem Grund, dass der Eigenmietwert unverändert bleibt, während die Zinskosten durch die tiefere Hypothek abneh-

Abb. 1: Steuerersparnis bei der Amortisation einer Hypothek ohne Besteuerung des Eigenmietwerts, nach Zinsniveau

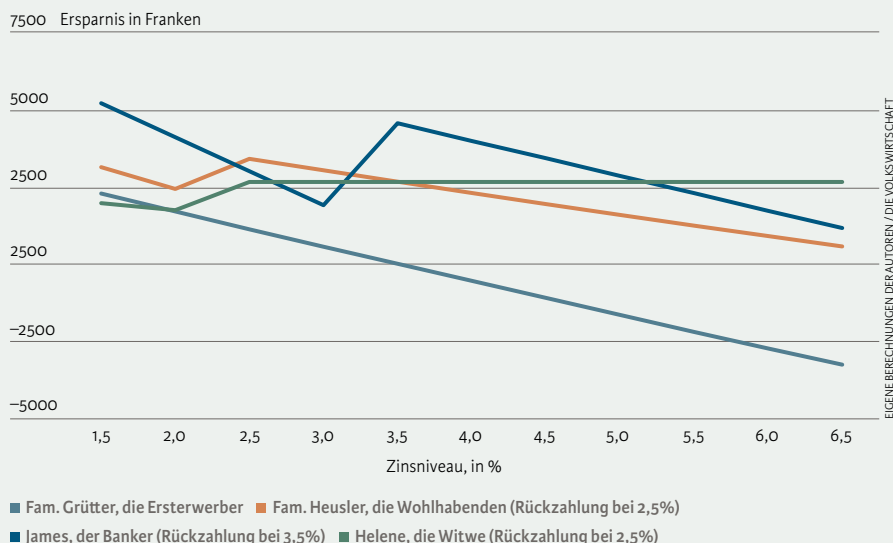
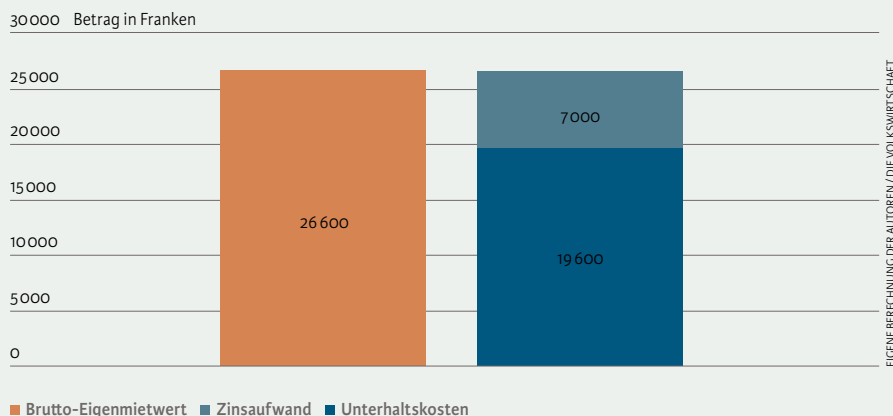


Abb. 2: Der Break-even-Point der Ersterwerber Familie Grütter bei einem Hypothekarzins von 3,5 Prozent



Beim Break-even-Point entspricht der zu versteuernde Eigenmietwert (links) den abzugsfähigen Unterhalts- und Zinskosten (rechts). Steigt das Zinsniveau weiter an, übersteigen Unterhaltskosten und Zinsaufwand den Eigenmietwert: Der Systemwechsel lohnt sich nicht mehr.

men.

Anders sieht es aus bei der Familie Grütter (Kat. 1): Sie hat erst kürzlich ihren Traum vom Eigenheim verwirklicht und weist keine verfügbare Liquidität auf, mit welcher sie die Hypothek auch bei höheren Zinsszenarien amortisieren könnte. Die anfängliche Steuerersparnis der Familie nimmt mit steigenden Zinsen linear ab. Für Familie Grütter wäre bei einem Zinsniveau von 3,5 Prozent der sogenannte Break-even-Point erreicht. Dieser zeigt an, wann die Zinskosten, addiert mit den Unterhaltskosten, genau dem Bruttoeigenmietwert entsprechen. Bei diesem Zinsniveau wäre die Steuerbelastung der Familie mit und ohne Eigenmietwert exakt gleich gross (siehe *Abbildung 2*). Steigt der Hypo-

thekarzins über diesen Punkt, lohnt sich der Systemwechsel für Familie Grütter nicht mehr. Die Steuerlast wäre grösser als unter dem aktuellen Regime mit Eigenmietwert.

Von der Reform profitieren würden vor allem Personen wie Helene, die Rentnerin. Sie würden ab einem Zinsniveau von 2,5 Prozent ihre Hypothek vollständig zurückzahlen und so unabhängig vom Zinsniveau von einer Abschaffung des Eigenmietwerts profitieren.

Die Analyse der vier Kategorien zeigt, dass beim momentanen Zinsniveau von 1,5 Prozent Wohneigentümer mit einer hohen Hypothekarschuld respektive mit hohen Eigenmietwerten, wie James, der Banker, am stärksten von einem Systemwechsel profitieren. Je höher aber die Verschuldung, desto hö-

Vier Kategorien von Wohneigentümern nach ausgewählten Eigenschaften

	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Kategorie 4
	Familie Grütter, die Ersterwerber	Familie Heusler, die Wohlhabenden	James, der Banker	Helene, die Witwe
Bruttojahreseinkommen (in Fr.)	122 000	200 000	160 000	70 000
Eigenmietwert (in Fr.)	26 600	23 264	39 881	17 440
Belehnung (in %)	80	60	60	30
Ursprüngliche Hypothek (in Fr.)	560 000	420 000	720 000	180 000
Verfügbare Liquidität (in Fr.)	0	200 000	350 000	250 000
Zinssatz, ab welchem Hypothek zurückbezahlt wird (in %)	–	2,5	3,5	2,5

EIGENMIETWERT DER AUTOREN / DIE VOLKSWIRTSCHAFT

her auch die Zinssensitivität der einzelnen Wohneigentümer. Aus diesem Grund wirkt sich eine Abschaffung des Eigenmietwerts bei höheren Zinsszenarien negativ auf die Steuerbelastung von hoch verschuldeten Eigenheimbesitzern aus. Anders bei den Rentnern, die oftmals bereits einen grossen Teil der Hypothek zurückbezahlt haben und dementsprechend eine tiefe Belehnung aufweisen: Sie können bei steigenden Hypothekarzinsen am längsten von einem Systemwechsel profitieren. Diesbezüglich überrascht es nicht, dass Wohneigentümer, die über genügend Liquidität verfügen, die Hypothek amortisieren sollten, sobald die Hypothekarzinsen ansteigen.

Schweizweite Hochrechnung

Wie eingangs erwähnt, wurde für eine schweizweite Hochrechnung ein eigenes Modell erstellt, dem aktuelle Durchschnittswerte aus öffentlich zugänglichen Portalen sowie Daten aus Experteninterviews zugrunde liegen. Dabei wurde angenommen, dass die Steuerrechnung der Stadt Luzern repräsentativ für die ganze Schweiz ist. Das Resultat wurde dann auf die Gesamtschweiz hochgerechnet.

Die Analyse zeigt, dass bei einem System-

wechsel und einem Hypothekarzinsniveau von 1,5 Prozent im Durchschnitt jeder Schweizer Wohneigentümer jährlich 3318 Franken Steuern sparen würde. Bei der Gemeinde- und Kantonssteuer beträgt die Einsparung 2611 Franken, bei der direkten Bundessteuer 707 Franken. Für die öffentliche Hand hätte das Konsequenzen: Schweizweit würden die Einkommenssteuern auf der Einnahmenseite um 4663 Millionen Franken auf die Gemeinde- und Kantonssteuern und die restlichen 994 Millionen Franken auf die direkte Bundessteuer.

Unter Berücksichtigung der anzunehmenden Amortisationen bei Inkrafttreten eines Systemwechsels würden Schweizer Wohneigentümer im Durchschnitt so lange profitieren, bis der durchschnittliche Hypothekarzins auf 5,19 Prozent ansteigt. Dann ist der Break-even-Point für den durchschnittlichen Wohneigentümer in der Schweiz erreicht. Bei einem weiteren Anstieg würde sich ein Systemwechsel für den durchschnittlichen Wohneigentümer in der Schweiz nicht mehr lohnen. Für Wohneigentümer scheint ein Systemwechsel zurzeit also attraktiv zu sein. Es gilt jedoch festzuhalten, dass es bei einem allfälligen Systemwechsel auch Verlierer gäbe. Namentlich Mieterinnen und Mie-

ter, Banken, Unterhalts- und Renovationsfirmen sowie der Staat würden bei Inkrafttreten eines Systemwechsels zu den Verlierern gehören. Ob und allenfalls inwiefern die Gesetzesänderung tatsächlich in Kraft tritt, ist bis dato noch offen.



Stefan Grob

Masterassistent, Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ), Hochschule Luzern – Wirtschaft, Zug



Luca Bumann

Masterassistent, Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ), Hochschule Luzern – Wirtschaft, Zug