

Paradigmenwechsel

Der Bundesrat unterstützt eine Motion aus Kreisen der FDP und SP, den Eigenmietwert sowie die Abzugsmöglichkeit von Schuldzinsen und Sanierungskosten abzuschaffen.

IVO CATHOMEN •

ABSCHAFFUNG DER EIGENMIETE. Der Bundesrat ist damit einverstanden, dass der Eigenmietwert nicht mehr versteuert werden muss. Gemäss Beschluss von Mitte Mai will der Bundesrat damit Motionen im Ständerat aus den Reihen der FDP und der SP folgen. Rolf Schweiger (FDP, Zug) und Simonetta Sommaruga (SP, Bern) verlangen, dass für die Besteuerung des selbst genutzten Wohneigentums kein Eigenmietwert mehr versteuert werden muss und keine Abzüge für Hypothekarzinsen, Unterhaltskosten, Versicherungsprämien und Verwaltungskosten zulässig sind. Rolf Schweiger und Simonetta Sommaruga verlangen in ihren Motionen von Mitte März, dass die Gesetzgebung dahingehend zu vereinfachen sei, dass für die Besteuerung des selbstgenutzten Wohneigentums:

- keine Eigenmietwerte mehr versteuert werden müssen
- keine Abzüge für Hypothekarzinsen, Unterhaltskosten, Versicherungsprämien und Kosten für die Verwaltung durch Dritte mehr zulässig sind.
- Ausnahmen können vorgesehen werden:
- für Gebäudesanierungen mit einem hohen energetischen Wirkungsgrad;
- für den Abzug der Hypothekarzinsen in den ersten Jahren nach Erwerb des Wohneigentums.

VEREINFACHUNG DES STEUERSYSTEMS. In seiner Antwort vom 13. Mai hält der Bundesrat fest, dass die Vereinfachung bei der Besteuerung der natürlichen Personen auf Bundes- und Kantonsebene zu den Grundanliegen des Bundesrates gehörten. Damit können letztlich auch die Vollzugskosten – Erhebungsaufwand bei den Veranlagungsbehörden und Entrichtungsaufwand bei den Steuerzahlern – minimiert werden.

Eine wirksame Vereinfachung wäre der reine Systemwechsel im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums. Dieser setzt voraus, dass nicht nur die Besteuerung des Eigenmietwerts, sondern auch die Abzugsmöglichkeit der Liegenschaftsunterhaltskosten sowie der eigenheimbezogenen Schuldzinsen wegfallen.

FINANZIERUNG VON AUSNAHMEREGLUNGEN. Der von Rolf Schweiger geforderte Systemwechsel kommt dieser Vision nach Ansicht

der Exekutive recht nahe, indem die Ausnahmen auf zwei flankierende Massnahmen – Eingrenzung der Abzugsmöglichkeit auf wirkungsvolle energetische Sanierungen und auf Ersterwerber – beschränkt werden. Schätzungen der Eidgenössischen Steuerverwaltung zufolge würde ein reiner Systemwechsel bei der direkten Bundessteuer sogar zu einem Mehrertrag führen. Dieser kann zur Finanzierung der erwähnten flankierenden Massnahmen verwendet werden. Dem Gleichbehandlungsgebot zwischen Mietern und Wohneigentümern ist auch nach einem Systemwechsel Rechnung zu tragen. Es ist eine Lösung für die bedeutsame steuerliche Erfassung von Zweitwohnungen zu finden. Schliesslich dürfen die Grenzwerte für den Abzug von Schuldzinsen bei Ersterwerb den Kantonen nicht verbindlich vorgeschrieben werden.

KLEINE KAMMER STIMMT ZU. Der Ständerat hat die beiden Motionen Ende Mai erwartungsgemäss überwiesen. Stimmt nun auch der Nationalrat den beiden Vorstössen zu, wird der Bundesrat eine entsprechende Vorlage ausarbeiten. Vom weiteren Verlauf dürfte auch die Zukunft der «Zwillingsinitiative» abhängig sein, die unter anderem eine wahlweise Abschaffung der Eigenmiete ab dem Pensionsalter fordert.



***IVO CATHOMEN**
Der Autor ist leitender Redaktor der Zeitschrift Immobilien.

WER PROFITIERT – WER VERLIERT?



Ob Eigenheimkäufer und -besitzer vom neuen Steuerregime profitieren, hängt von der individuellen Situation ab.

• **Wer einen tiefen Fremdfinanzierungsgrad aufweist – vor allem ältere Eigentümer – und keinen Sanierungsbedarf an der eigenen Liegenschaft hat, zählt tendenziell zu den Gewinnern.**

Verlierer der vorgeschlagenen Lösung sind die Banken und die Bauwirtschaft. Erstere blicken einem Rückgang der Fremdfinanzierungsquote von Wohneigentum auf der einen Seite und einem Abbau von Vorsorgekapitalien entgegen.

Die Vorteile der heute weit verbreiteten indirekten Amortisation von Hypotheken verliert an Attraktivität. Eigentümer werden künftig vermehrt direkt amortisieren und ihre Schulden abzubauen suchen. Dies könnte sich auch auf das Vermögen der Pensionskassen niederschlagen, indem Arbeitnehmer ihr Vorsorgekapital für die Abzahlung der hypothekarischen Schuld vorzeitig beziehen. Sanierungen ohne energetischen Effekt werden künftig weniger attraktiv, zum Leidwesen der Bauwirtschaft. •