



Politik Position

Steuerpolitik |

Eigenmietwert

(Version Oktober 2021 V1)

- Grundsätze
- Positionen
- ▶ Aussagen



• Position Steuerpolitik Eigenmietwert

(Version Oktober 2020 V1)



© Ludwig Loretz

• ludwiglorenz.ch

• llorenz@bluewin.ch

© Ludwig Loretz

LUDWIG LORETZ
FÖRMIG FÖRTEL



Eigenmietwert

(Version Oktober 2021 V1)

■ Ausgangslage

- Der **Eigenmietwert** wurde **1934** per **Notrecht** als eidgenössische Krisenabgabe zur Gesundung des Bundeshaushalts eingeführt.
- **1958** wurde er ins reguläre Recht übernommen.
- Die Geschichte lehrt uns auch hier, dass einmal eingeführte **Steuern** in der Schweiz sich dauerhaft im System festsetzen.
- Doch jetzt ist Bewegung in die **Abschaffung** des **Eigenmietwerts** gekommen; die Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) des **Ständerats** schlägt ein neues System vor.
- ▶ **Einmal erhobene Steuern werden kaum je wieder abgeschafft!**



Eigenmietwert

■ Steuerpraxis heute

- Die Besteuerung des Eigenmietwerts ist sonderbar, weil damit ein **fiktives Einkommen** besteuert wird.
 - Kaum ein **anderes Land** kennt ein vergleichbares System.
 - Im Gegenzug können von den Hausbesitzern aktuell verschiedene **steuerliche Abzüge** wie Unterhalts- und Finanzierungskosten sowie Versicherungsprämien und Energiesparmassnahmen geltend gemacht werden.
 - Diese Abzüge dürften denn auch mitverantwortlich dafür sein, weshalb verschiedene Versuche zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung in Vergangenheit bei **Volksabstimmungen** gescheitert sind.
- ▶ **Das heutige System verschafft Anreize zur Verschuldung!**



Eigenmietwert

■ Steuerpraxis **Zukunft** / «De lege ferenda»

- Den Eigenmietwert auf am Wohnsitz **selbstbewohntem Wohneigentum** muss abschafft werden.
- Im Gegenzug dürfen neben den Aufwendungen für den Liegenschaftsunterhalt namentlich auch **Schuldzinsen** nicht mehr abziehbar sein.
- Um das Vereinfachungspotenzial eines Systemwechsels auszuschöpfen, muss der Wegfall des Eigenmietwerts auf **Zweitliegenschaften** mit eingeschlossen sein.
- Schuldzinsen müssen weiterhin zum Abzug zugelassen werden, wenn sie der Erzielung eines **steuerbaren Einkommens** dienen.
- ▶ **Ein Systemwechsel muss ausgewogen, in sich konsistent und finanziell verkraftbar ausgestaltet sein.**



Eigenmietwert

■ Steuerpraxis **Fakten**

- ▶ **Der Eigenmietwert ist für Eigenheimbesitzer schwer verständlich: Sie müssen ein Einkommen versteuern, das sie gar nicht haben.**
- ▶ **Die älteren Hauseigentümer verfügen in der Pension generell über ein kleineres Einkommen und haben oftmals keine abzugsfähigen Schuldzinsen mehr.**
- ▶ **Das fiktive zusätzliche Einkommen und der Schuldzinsabzug sind seit den anhaltend tiefen Zinsen in einem Missverhältnis**
- ▶ **Die Erhöhung des steuerbaren Einkommens durch die Aufrechnung eines fiktiven Einkommens wird generell als unfair empfunden.**



Eigenmietwert

■ Systemwechsel Gedanken

- Ein Systemwechsel ist **kein Selbstläufer** und muss gut durchdacht werden.
- Ob Wohneigentümer als Gewinner oder Verlierer bei einer Abschaffung des Eigenmietwertsystems dastehen, das bestimmt das **Zinsumfeld**.
- Die **Verschuldung** privater Haushalte im Vergleich zum BIP liegt in der Schweiz mit rund 124% (2015) sehr hoch.
- Die **Immobilienpreise** könnten bei Abschaffung des Eigenmietwertes um bis zu 10 Prozent steigen.
- Mitunter würden die Arbeitskräfte immobil und wären stark **standortgebunden**.
- ▶ Hohe Eigenheimquoten bringen **Vorteile für das Individuum**, aber **gesellschaftliche Nachteile**.



Eigenmietwert

■ Fazit

Durch die heutige Praxis verliert das Eigenheim als Altersvorsorge an Attraktivität und wird zur finanziellen Belastung.



Eigenmietwert



■ Definition: Was ist Eigenmietwert

- Beim **Eigenmietwert** (eigentlich: «Mietwert für selbstgenutzte Liegenschaften»), einem Begriff aus dem **Schweizer Steuerrecht**, werden Miet- oder Pachteinnahmen angenommen, die theoretisch erzielt würden, würde die Immobilie statt selbst bewohnt extern vermietet oder verpachtet.
- Diese **angenommenen Einnahmen** unterliegen der Einkommenssteuer.
- Gleichzeitig können im Gegenzug Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten für Wohneigentum von den Steuern in Abzug gebracht werden.
- ▶ Der Eigenmietwert beträgt etwa 60% bis 70% des Betrages, den ein Mieter für das betroffene Wohnobjekt als Miete bezahlen müsste.



Steuerpraxis

► Wohneigentum auch als Altersvorsorge



© Bild Keystone

• ludwiglorenz.ch

• llorenz@bluewin.ch

© Ludwig Loretz

LUDWIG LORETTZ
FACHGEBIET FÜR
FISCALISCHES RECHT



Politik Position

■ Impressum

■ Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt:

Ludwig Loretz
Gotthardstrasse
6490 Andermatt

■ Kontakt

lloretz(at)bluewin.ch

■ Copyright ©

Der Inhalt ist für den privaten Gebrauch sowie zur persönliche Meinungsbildung und zur Reflektion bestimmt.
Vor einer Weiterveröffentlichung ist der Autor zu kontaktieren und in Kenntnis zu setzen.
Die Bilder sind eventuell urheberrechtlich geschützt und dienen ausschliesslich der privaten Illustration.
Sämtliche Bildrechte liegen bei den Urhebern.

■ Bildernachweis: *Keystone*,

■ Literaturquellen

Die Aussagen und Inhalte stützen sich, sofern nicht anderweitig erwähnt, vornehmlich auf Literatur mit liberaler und neoliberaler Ausrichtung ab.

■ Literatur Themenspezifisch:

▶ Genderhinweis

Gleichberechtigung als Anliegen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet.
Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermassen für alle Geschlechter.

Der Inhalt stellt die persönliche Meinung des Verfassers dar. Die Aussagen und Positionen sind in der Folge ebenso von persönlicher Natur und müssen nicht einheitlich mit denjenigen von politischen Parteien oder politischen Gruppierungen, Vereinen etc. übereinstimmen. Die Inhalte sind als indikativ und rechtlich unverbindlich zu verstehen. Die Sachverhalte unterliegen Veränderungen der Zeit und können auch örtlich unterschiedlich sein.