

Fragwürdiges zum Eigenmietwert

Gastkommentar von Peter Locher und Peter Gurtner in der NZZ vom 28.10.24. Die beiden Professoren lehrten Steuerrecht beziehungsweise Unternehmenssteuerrecht an der Universität Bern

Die Wohneigentümerinnen und -eigentümer tun sich schwer mit dem vermeintlichen «Ärgernis» Eigenmietwertbesteuerung. Die Meinung ist verbreitet, das geltende System sei schleunigst umzukrempeln. Allerdings finden sich im Parlament unterschiedliche Vorstellungen über den Umfang des Systemwechsels: Der Ständerat möchte die Eigenmietwertbesteuerung nur für die Erstdomizile (Eigenheime oder Eigentumswohnungen) abschaffen und die Zweitwohnungen vom Systemwechsel ausnehmen. Gegen diese Lösung (und die Vorschläge bezüglich des Schuldzinsenabzugs) werden aber verfassungsrechtliche Bedenken und erhebungstechnische Probleme vorgebracht.

Der Nationalrat wiederum strebt einen «konsequenten Systemwechsel» an, indem die Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitwohnungen ebenfalls aufgehoben werden soll. Um das den Tourismuskantonen entgehende Steuersubstrat auf solchen Objekten zu erhalten, sollen die Kantone aufgrund einer noch zu schaffenden Verfassungsgrundlage berechtigt sein, eine spezielle Objektsteuer auf überwiegend selbst genutzte Zweitliegenschaften zu erheben.

Freilich braucht es hierzu eine höchst problematische Abkehr von den verfassungsrechtlichen Besteuerungsprinzipien, namentlich vom Grundsatz der Allgemeinheit der Besteuerung. Zudem soll der Schuldzinsenabzug nun nach der sogenannten «quotale-restriktiven Methode» zugelassen sein. Danach würde das unbewegliche Vermögen (ohne selbstgenutztes Wohneigentum) ins Verhältnis zum Gesamtvermögen gesetzt, und nur entsprechend dem Immobilienanteil wären noch Schuldzinsen steuerlich zu berücksichtigen. Damit könnte jemand, der nur selbstgenutztes Wohneigentum hat, überhaupt keine Schuldzinsen mehr steuerlich absetzen, selbst wenn er noch über fremdfinanziertes bewegliches Vermögen verfügt, das steuerbare Erträge abwirft. Wer hingegen neben seinem selbstgenutzten Wohneigentum noch wertvolles Immobilienvermögen hält, kann allenfalls sogar mehr als die darauf effektiv geschuldeten Schuldzinsen absetzen, d. h. auch einen Teil der Schuldzinsen für das Wohneigentum.

Andererseits kann jemand, der über Immobilienvermögen (kein

selbstgenutztes Wohneigentum) und namhafte andere Vermögenswerte verfügt, die nur für Ersteres geschuldeten Schuldzinsen bloss im Rahmen des Immobilienanteils, d. h. nicht voll, absetzen. In allen Fällen mit Immobilien, die nicht Wohnzwecken dienen, wäre also eine «Schuldzinsenausscheidung» mit realistischen Bewertungen erforderlich, was der angeblichen Einfachheit eines «konsequenten Systemwechsels» zuwiderliefe.

Vor diesem Hintergrund muss sich das Parlament ernsthaft fragen, ob angesichts zweier nicht überzeugender Modelle ein Systemwechsel wirklich angebracht ist. Die Eigenmietwertbesteuerung will die Rendite des selbstgenutzten Wohneigentums (jedenfalls partiell, weil der Eigenmietwert nicht voll erfasst wird) besteuern. Es handelt sich keineswegs um ein «fiktives Einkommen».

Wieso soll die Eigenmietwertbesteuerung, die nach den meisten Ökonomen steuersystematisch höchst konsequent, ökonomisch sinnvoll und im Sinne einer Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit ist, wegen lösbarer Vollzugsprobleme und eines auf Unkenntnis beruhenden schlechten Rufs in Teilen der Bevölkerung kurzum abgeschafft werden – zumal auch die Kantone, welche die Einkommenssteuer veranlagern und beziehen, überwiegend gegen einen Systemwechsel sind? Zudem wird die schon heute bestehende Ungleichbehandlung von Mietern und Wohneigentümern nochmals verstärkt, weil die Mieter ihren Mietzins steuerlich nicht absetzen können und jede Art von Systemwechsel Bund und Kantonen beträchtliche (unerwünschte) Mindereinnahmen verursachen würde.

Vielmehr ist das zwar wenig populäre, aber sachlich überlegene geltende Steuerregime zu optimieren und der Öffentlichkeit zu erklären, dass es sich beim Eigenmietwert nur um ein nichtmonetäres Naturaleinkommen handelt – genauso wie bei freier Kost und Logis in einem Arbeitsverhältnis.