

Praktische Auswirkungen des Entwurfs zum Systemwechsel Eigenmietwertbesteuerung

Dr. iur. Toni Amonn*

Inhalt**

1	Einleitung
2	Geplante Massnahmen
2.1	Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung
2.2	Streichung des Schuldzinsenabzuges betreffend Eigenheime
2.3	Degressiver Abzug der Schuldzinsen für Neuerwerber
2.4	Begrenzung des Unterhaltskostenabzuges
2.5	Verschiebung des Inkrafttretens
2.6	Erlass bundesrechtlicher Grundsätze für eine Zweitwohnungssteuer
3	Auswirkungen
3.1	Eigenheimbesitzer ohne weitere Immobilien
3.2	Eigenheimbesitzer mit mehreren Immobilien
4	Zusammenfassung und Schlussbemerkungen

1 Einleitung

Anfang März 2001 hat der Bundesrat seine Botschaft zum «Steuerpaket 2001» veröffentlicht¹. Gegenstand dieses Pakets ist u.a. der Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung, der hier beleuchtet werden soll. Der bundesrätliche Vorschlag beruht weitgehend, aber nicht mehr vollumfänglich auf dem Bericht der Kommission Eigenmietwert/Systemwechsel (KES)². Die KES erhielt im Jahre 1999 im Wesentlichen den Auftrag, die Mängel des geltenden Systems der Eigenmietwertbesteuerung aufzulisten und verfassungskonforme Varianten für einen Systemwechsel vorzuschlagen.³ Sie unterbreitete im März 2000 die sog. «Minus-Minus-Minus»-Lösung, die zur Hauptsache in einer Abschaffung von Eigenmietwert und damit verbundenen Schuldzinsen sowie Unterhaltskosten besteht. Gestützt auf die Vernehmlassungsergebnisse, hat der Bundesrat dann noch gewisse Korrekturen vorgenommen, insbesondere bei den Unterhaltskosten. Im vorliegenden Beitrag werden diese bundesrätlichen Vorschläge präsentiert. Zudem wird anhand von Modellberechnungen versucht, die konkreten Auswirkungen auf die Steuerpflichtigen aufzuzeigen.

Zwei Aspekte sollen hier zwar nicht vertieft, wohl aber vorgängig in Erinnerung gerufen werden. Erstens ist der Systemwechsel aus steuertheoretischer Sicht höchst fragwürdig, und es bestehen ernsthafte Zweifel, ob er in der vorgeschlagenen Form überhaupt verfassungskonform ist.⁴ Zweitens hat der Autor bereits andernorts da-

* Rechtsanwalt und Partner, v. Fischer + Gukelberger, Advokatur und Notariat, Bern

** Der Autor dankt seinen Kollegen DIEGO CLAVADETSCHER und DR. MARTIN KOCHER an dieser Stelle herzlich für ihre wertvollen Hinweise.

1 Zugänglich per Internet unter <http://www.estv.admin.ch/data/dvs/druck/gesetze/d/pak2001/pak2001d.pdf>.

2 Der Bericht KES ist via Internet zugänglich unter <http://www.estv.admin.ch/data/dvs/index/archiv/d/archiv.htm>.

3 Aus dem Umstand, dass die KES nunmehr einen Systemwechsel vorschlägt, sollte deshalb nicht der Schluss gezogen werden, ein Systemwechsel sei auf jeden Fall besser. Die KES hatte (leider) nicht den Auftrag, Vor- und Nachteile beider Systeme

gegeneinander abzuwägen, sondern einen Systemwechsel vorzuschlagen.

4 Vgl. dazu vor allem PETER GURTNER/PETER LOCHER, Theoretische Aspekte der Eigenmietwertbesteuerung, in: ASA 69 (2000/2001) S. 597 ff. sowie PETER BÖCKLI, Die Besteuerung der Eigenmiete im Lichte von Steuer- und Verfassungsrecht, in: recht 6 (1988), S. 14 ff. Namentlich die Expertenkommission zur Prüfung des Einsatzes des Steuerrechts für wohnungs- und bodenpolitische Ziele hat bereits 1994 festgestellt, dass ein Systemwechsel nach dem Modell «minus-minus-minus» verfassungswidrig ist (Bericht, S. 57 ff., zu beziehen via Internet unter <http://www.admin.ch/edms/drucksa/zivil/601.050.d.htm>). Ferner ist der Autor der Auffassung, dass die vorgeschlagene Variante auch nicht durch das Gutachten des Bundesamtes für Justiz zur Frage der Verfassungsmässigkeit abgedeckt ist (Beilage 1 zum Bericht KES).

rauf hingewiesen, dass die Vereinfachungsthese eine Illusion sein dürfte, weil durch den Systemwechsel höchstwahrscheinlich bloss alte Probleme durch neue ersetzt würden.⁵ Darauf ist vorliegend nicht zurückzukommen. Hier soll vielmehr untersucht werden, was der Entwurf für die betroffenen Hauseigentümer konkret bedeuten könnte.

2 Geplante Massnahmen

Der Vorschlag des Bundesrates beinhaltet folgende, direkt mit dem Eigenmietwertssystem zusammenhängende Massnahmen:⁶

1. Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung;
2. Streichung des Schuldzinsenabzuges betreffend Eigenheime;
3. degressiver Abzug der Schuldzinsen für Neuerwerber;
4. Begrenzung des Unterhaltskostenabzuges;
5. Verschiebung des Inkrafttretens;
6. Erlass bundesrechtlicher Grundsätze für eine Zweitwohnungssteuer.

2.1 Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung

Kernpunkt der ganzen Vorlage ist die Abkehr vom bisherigen Grundsatz, dass der Eigenmietwert steuerbares Einkommen darstellt. Die Eigenmiete soll mithin nicht mehr als Einkommen aufgerechnet werden. Gemäss Entwurf⁷ schliessen Art. 16 Abs. 4 DBG bzw. Art. 7 Abs. 4 lit. m StHG den «Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen im Privatvermögen, die den Steuerpflichtigen auf Grund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen», von der Einkommenssteuer aus. Im Bereich der Geschäftsliegenschaften ist mithin kein Systemwechsel geplant.⁸ Der Systemwechsel soll aber alle Privatliegenschaften einschliessen, insbesondere auch Zweitwohnungen. Unklar ist bei diesem Wortlaut m.E. die Behandlung der entgeltlichen Nutzniessung.

2.2 Streichung des Schuldzinsenabzuges betreffend Eigenheime

Die steuersystematisch konsequente Folge der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung besteht in der gleichzeitigen Abschaffung aller bisher damit verbundenen Gewinnungskosten. Dazu gehören insbesondere die auf das Eigenheim entfallenden Schuldzinsen. Der Gesetzesentwurf⁹ enthält dazu folgenden Wortlaut: «*Vom Bruttoertrag des Privatvermögens kann bis zur Höhe dieses Ertrages der Teil der privaten Schuldzinsen abgezogen werden, der nicht auf Liegenschaften oder Liegenschaftsteile fällt, welche den Steuerpflichtigen auf Grund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen.*» Zusätzlich zu der bereits mit dem Stabilisierungsprogramm eingeführten Unterscheidung zwischen geschäftlichen und privaten Schuldzinsen muss also innerhalb der privaten Schuldzinsen noch derjenige Anteil ausgeschieden werden, welcher auf selbstgenutzte Eigenheime entfällt. Gemäss Botschaft soll dieser Anteil strikt nach der Methode der proportionalen Aufteilung der Schuldzinsen im Verhältnis zu den Bruttoaktiven bestimmt werden. Der bisherige «Freibetrag» von Fr. 50 000 (in diesem Umfang können gegenwärtig auch Schuldzinsen abgezogen werden, die nicht mit steuerbaren Vermögenserträgen zusammenhängen) wird mithin abgeschafft.

2.3 Degressiver Abzug der Schuldzinsen für Neuerwerber

Diese Beschränkung des Schuldzinsenabzuges trifft naturgemäss Eigenheimbesitzer mit hohen Hypotheken, weil ihre Schuldzinsenabzüge (insbesondere in Verbindung mit den Unterhaltskostenabzügen) häufig höher sind als der Eigenmietwert. Sie verlieren mithin die Möglichkeit, mittels «negativer Liegenschaftsrechnung» Einkommenssteuern zu sparen. Im Sinne einer flankierenden Massnahme wird deshalb ein degressiver Schuldzinsenabzug für Neuerwerber vorgeschlagen. Die entsprechenden Gesetzesbestimmungen haben folgenden Wortlaut: «*Steuerpflichtige, die an ihrem Wohnsitz nach Artikel 3 erstmals Liegenschaften oder Liegenschaftsanteile für den Eigengebrauch erwerben, können die darauf entfallenden Schuldzinsen abziehen.*»

5 TONI AMONN, Eigenmietwertbesteuerung – Systemwechsel mit zu grossen Schwächen, in: NZZ Nr. 248 vom 24.10.2000, S. 17 sowie StR 55 (2000), S. 833 und Jusletter, 30. Oktober 2000 (<http://www.weblaw.ch/jusletter>).

6 Das Steuerpaket enthält noch weitere Massnahmen, insbesondere das Bausparen und Anpassungen bei der Säule 3a. Diese werden hier aber nicht behandelt, weil sie meines Erachtens sowohl mit als auch ohne Systemwechsel implementiert werden können.

7 Der Gesetzesentwurf ist zugänglich via Internet unter <http://www.estv.admin.ch/data/dvs/druck/gesetze/d/pak2001/kes2001d.pdf>.

8 So ausdrücklich auch Botschaft, Ziff. 4.3.3.6.

9 Art. 32 Abs. 5 DBG bzw. Art. 9 Abs. 1^{bis} StHG.

Der Abzug beträgt für Ehegatten in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe höchstens 10 000 Franken, für die übrigen Steuerpflichtigen höchstens 5 000 Franken. Diese Beträge reduzieren sich alljährlich linear um 10 Prozentpunkte.»

Als (angebliches¹⁰) Wohneigentumsförderungsinstrument wird dieser Abzug auf Hauptwohnungen beschränkt, d.h. Zweitwohnungen sind davon ausgeschlossen. Als Neuerwerber im Sinne dieser Bestimmung sollen offenbar auch Eigentümer gelten, welche bei Inkrafttreten des Gesetzes schon ein Eigenheim besitzen, jedoch noch nicht während 10 Jahren. Massgebend für die Höhe des Abzuges ist in diesen Fällen die Anzahl Jahre, «seit der die Liegenschaft zur Hauptwohnung bestimmt wurde».¹¹ Konkret dürfte dies bedeuten, dass Steuerpflichtige, die heute (2001) ein Eigenheim als Hauptwohnung erwerben, im Jahre 2008 (geplantes Inkrafttreten) noch 30 % des Abzuges beanspruchen dürfen, bei Ehepaaren mithin maximal Fr. 3000.

2.4 Begrenzung des Unterhaltskostenabzuges

Die Kosten des Unterhalts für ein Eigenheim haben an sich keinen Gewinnungskostencharakter mehr, wenn der Mietwert nicht mehr besteuert wird. Dennoch soll der Unterhaltskostenabzug, aus Gründen der Wohneigentumsförderung und zur Förderung des Baugewerbes, nicht völlig beseitigt, wohl aber stark beschränkt werden. Im Gesetzesentwurf¹² ist folgende Bestimmung vorgesehen: *«Bei Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, welche den Steuerpflichtigen auf Grund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch am Wohnsitz nach Artikel 3 zur Verfügung stehen, kann der 5 000 Franken übersteigende Teil der effektiven Liegenschaftskosten abgezogen werden. Dieser Abzug ist auf 5 000 Franken pro Jahr begrenzt; einmal innerhalb von fünf Jahren kann er bis zu 45 000 Franken betragen.»*

Aufgehoben werden damit die bisherigen Pauschalabzüge¹³ (i.d.R. 10 % bzw. 20 % vom Mietwert, je nach Alter des Gebäudes) sowie die nahezu unbegrenzten effektiven Unterhaltskostenabzüge.¹⁴ Bei effektiven Unterhaltskosten unter Fr. 5000 ist gemäss Entwurf kein Ab-

zug mehr möglich. Wer beispielsweise einen Heizkessel für Fr. 20 000 ersetzen muss, kann entweder Fr. 5000 abziehen oder Fr. 15 000, verliert aber im zweiten Fall für die nächsten 5 Jahre den Maximalabzug von Fr. 45 000. Bei einer umfassenden Renovation mit Unterhaltskosten von beispielsweise Fr. 100 000 wird man (sofern nicht in den letzten 5 Jahren «verbraucht») die Fr. 45 000 abziehen.

Unter dem Begriff «Unterhaltskosten» sind – wie bisher – sämtliche Aufwendungen im Sinne von Art. 1 Abs. 1 der Verordnung über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer zu verstehen,¹⁵ d.h. inkl. Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümern. Eingeschlossen sind auch die Kosten von Energiesparmassnahmen.¹⁶ Bei Zweitwohnungen ist indes jeglicher Unterhaltskostenabzug ausgeschlossen.

Keine Einschränkung bezüglich Unterhaltskostenabzüge soll es bei vermieteten oder verpachteten Privatliegenschaften bzw. bei geschäftlich genutzten Liegenschaften geben.¹⁷ Dies führt bei gemischt genutzten Liegenschaften zu Abgrenzungsproblemen.¹⁸ Gemäss Botschaft gilt für die Abgrenzung zwischen Privat- und Geschäftsvermögen weiterhin die Präponderanzmethode. Bei überwiegend geschäftlicher Nutzung erfolgt mithin kein Systemwechsel. Bei Privatliegenschaften, die teilweise selbst genutzt und teilweise vermietet werden, erfolgt demgegenüber eine anteilmässige Ausscheidung der Unterhaltskosten (Wertzerlegungsmethode). Dabei ist, so die Botschaft, «soweit als möglich auf den effektiven Zweck der Aufwendungen und nur in zweiter Linie auf Hilfsfaktoren (Volumen/Wert) abzustellen». Unklar ist m.E. die Situation, wenn eine Liegenschaft teilweise selbst bewohnt und teilweise für das eigene Geschäft genutzt wird. Einerseits gelten nach dem Wortlaut von Art. 32 Abs. 2 DBG die im Rahmen einer selbstständigen Erwerbstätigkeit genutzten Teile als vermietet, was für die Wertzerlegungsmethode spricht, andererseits gilt nach der Botschaft und nach Art. 18 Abs. 2 DBG für die Abgrenzung geschäftlich/privat die Präponderanzmethode. Auch bei der zeitlichen Abgrenzung enthält die Botschaft keinen Hinweis auf das zentrale Problem. Wie verhält es sich mit dem Unterhaltskostenabzug, wenn eine Liegenschaft bis Anfang des Jahres vermietet wurde, Mitte Jahr renoviert und anschlies-

10 Die nachfolgenden Beispiele zeigen, dass diese Massnahme in Wirklichkeit bestenfalls dazu dient, bei Neuerwerbern den Status quo beizubehalten. Im Regelfall, insbesondere mit dem Zeitablauf, werden Neuerwerber aber zu den Verlierern gehören.

11 Botschaft, Ziff. 4.1.6.3. lit. c.

12 Art. 32 Abs. 2^{bis} DBG bzw. Art. 9 Abs. 1^{ter} StHG.

13 Botschaft, Ziff. 4.3.3.3.

14 Zur Dumont-Praxis vgl. Botschaft Ziff. 4.3.3.5.

15 Botschaft, Ziff. 4.3.3.4.

16 Botschaft Ziff. 4.3.3.1.2 und 4.3.3.4.

17 Art. 32 Abs. 2 DBG (gemäss Entwurf).

18 Botschaft Ziff. 4.3.3.6.

send selbst benützt wird (oder umgekehrt)? Grosse Abgrenzungs- bzw. Definitionsprobleme dürfte es auch bei Zweitwohnungen geben.

2.5 Verschiebung des Inkrafttretens

Der Eigenheimerwerb stellt für die meisten Steuerpflichtigen eine zentrale und vor allem langfristige Investitionsentscheidung dar, wobei i.d.R. auch steuerliche Überlegungen eine gewisse Rolle spielen. Deshalb hat bereits Prof. Jörg Baumberger in seinem «Gutachten über die volkswirtschaftlichen Auswirkungen bei einem Systemwechsel der Eigenmietwertbesteuerung» die Wichtigkeit der entsprechenden Übergangsbestimmungen betont.¹⁹ In der Botschaft wird eine mehrjährige Übergangsregelung im Sinne eines Wahlrechts aus Praktikabilitätsgründen abgelehnt²⁰ und das Aufschieben des Inkrafttretens bis 1.1.2008 vorgeschlagen. Übergangsregelungen sind offenbar keine vorgesehen.

2.6 Erlass bundesrechtlicher Grundsätze für eine Zweitwohnungssteuer.

Die Tourismuskantone äusserten bereits früh Bedenken zum Systemwechsel, weil sie Einnahmeausfälle betreffend Zweitwohnungen in der Grössenordnung von Fr. 100 Mio. befürchten.²¹ Gestützt auf die Ergebnisse einer speziellen Arbeitsgruppe wird in der Botschaft nun eine Zweitwohnungssteuer im Sinne einer sog. «Immobilien-Vorsteuer» vorgeschlagen. Als Ersatz für die bisherigen Einkommens- und Vermögenssteuern sollen die Kantone von Grundeigentümern mit Wohnsitz ausserhalb des Kantons eine solche Zweitwohnungssteuer erheben dürfen. Bemessungsgrundlage soll der für die Vermögenssteuer massgebende Liegenschaftswert (brutto) sein. Den Steuersatz sollen die Kantone festlegen können, wobei das Bundesrecht einen Maximalsatz von 1% vorsieht.²² Die Zweitwohnung und deren Ertrag aus Vermietung sollen auch der Einkommens- und Vermögenssteuer am Wohnsitz des Eigentümers unterliegen.²³ Durch Verordnung sollen Ausführungsvorschriften erlassen und die Methoden zur Vermeidung der Doppelbesteuerung definiert werden.²⁴

Was mit dem Konzept einer «Immobilien-Vorsteuer» genau gemeint ist, geht aus der Botschaft höchstens ansatz-

weise hervor. Die ganze Zweitwohnungssteuerproblematik wird vermutlich noch einiges Kopfzerbrechen bereiten. Aus Platzgründen muss sie hier ausgeklammert werden.²⁵

3 Auswirkungen

Nachfolgend wird anhand von Modellrechnungen versucht, die konkreten Auswirkungen auf verschiedene Gruppen von Eigenheimbesitzern aufzuzeigen.

3.1 Eigenheimbesitzer ohne weitere Immobilien

Die erste Hauptgruppe bilden Eigenheimbesitzer ohne weiteren Immobilienbesitz. Wir unterstellen einen Mietwert von heute jährlich Fr. 20 000 und übriges Einkommen von Fr. 100 000.²⁶ Wir untersuchen dabei Untervarianten ohne Hypothek (Variante 1) und mit einer Hypothek von Fr. 500 000 zum Zinssatz 5% (Variante 2), in beiden Fällen mit verschiedenen effektiven Unterhaltskosten: einmal null (Varianten a), einmal Fr. 20 000 (Varianten b) und einmal Fr. 80 000 (Varianten c). Bei allen diesen Varianten vergleichen wir jeweils die Steuerbelastung heute (mit Eigenmietwert) und gemäss Vorschlag des Bundesrats (ohne Eigenmietwert). Im neuen System wird, wenn nötig, zwischen Neuerwerb und Alterwerb unterschieden (bei Eigentümern ohne Hypothek ist diese Unterscheidung überflüssig). Dem Steuerbetrag liegt der Steuertarif in der Stadt Bern zugrunde (Bund, Kanton und Gemeinde), wobei die Steuersätze etwas gerundet wurden.

Vergleich 1a: Eigentümer ohne Hypothek, ohne effektiven Unterhalt

System	bisher	neu
Mietwert	20 000	0
Hypothek	0	0
Hypothekarzins	0	0
Unterhalt	4 000	0
Nettoertrag	16 000	0
übriges Einkommen	100 000	100 000
steuerbares Einkommen	116 000	100 000
Steuersatz	25%	23%
Steuer	29 000	23 000

19 Beilage 2 zum Bericht der Kommission Eigenmietwert/Systemwechsel, zugänglich via Internet unter <http://www.estv.admin.ch/data/dvs/index/archiv/d/beilag2d.pdf>, S. 108 f.

20 Nicht ganz unwichtig dürften zudem die höheren Einnahmeausfälle sein, welche ein Wahlrecht natürlich bescheren würde.

21 Botschaft Ziff. 4.3.7.1.

22 Vgl. Botschaft Ziff. 4.3.7.3 und Art. 4a Abs. 1 StHG (Entwurf).

23 Art. 4a Abs. 2 StHG (Entwurf).

24 Art. 4a Abs. 3 StHG (Entwurf).

25 Für Interessierte erlaubt sich der Autor hier jedoch den Hinweis auf seine Dissertation zum Thema «Besteuerung von Zweitwohnungen», Basel 1997 (www.vrg-verlag.ch).

26 Hier wird unterstellt, dass alle übrigen und persönlichen Abzüge in den Fr. 100 000 schon berücksichtigt sind.

In diesem Vergleich führt der Systemwechsel zu einer deutlichen steuerlichen Entlastung des Eigentümers. Der Vorteil, keinen Eigenmietwert zu versteuern, ist wesentlich grösser als der Nachteil, die Unterhaltungspauschale (angenommen mit 20%) zu verlieren.

Vergleich 1b: Eigentümer ohne Hypothek, mit Unterhaltskosten von effektiv Fr. 20 000

System	bisher	neu
Mietwert	20 000	0
Hypothek	0	0
Hypothekarzins	0	0
Unterhalt	20 000	5 000
Nettoertrag	0	-5 000
übriges Einkommen	100 000	100 000
steuerbares Einkommen	100 000	95 000
Steuersatz	23%	22%
Steuer	23 000	20 900

Auch hier kommt es noch zu einer Entlastung durch den Systemwechsel, obschon vorliegend bloss der geringere Unterhaltskostenabzug unterstellt wurde. Bei Anwendung des höheren Abzuges (hier Fr. 15 000) wäre die Differenz zugunsten des Systemwechsels noch etwas grösser, jedoch mit dem Risiko, innerhalb der nächsten 5 Jahre den hohen Abzug nicht mehr beanspruchen zu können.

Vergleich 1c: Eigentümer ohne Hypothek, mit Unterhaltskosten von effektiv Fr. 80 000

System	bisher	neu
Mietwert	20 000	0
Hypothek	0	0
Hypothekarzins	0	0
Unterhalt	80 000	45 000
Nettoertrag	-60 000	-45 000
übriges Einkommen	100 000	100 000
steuerbares Einkommen	40 000	55 000
Steuersatz	16%	19%
Steuer	6 400	10 450

In diesem Vergleich führt der Systemwechsel hingegen zu einer deutlichen Mehrbelastung. Der Verlust der vollen Abzugsfähigkeit der Unterhaltskosten ist grösser als der Vorteil des wegfallenden Mietwerts.

Vergleich 2a: Eigentümer mit Hypothek, ohne effektiven Unterhalt

System	bisher	Neuerwerber	Alterwerber
Mietwert	20 000	0	0
Hypothek	500 000	500 000	500 000
Hypothekarzins	25 000	10 000	0
Unterhalt	4 000	0	0
Nettoertrag	-9 000	-10 000	0
übriges Einkommen	100 000	100 000	100 000
steuerbares Einkommen			
Einkommen	91 000	90 000	100 000
Steuersatz	21,5%	21,5%	23%
Steuer	19 565	19 350	23 000

In diesem Vergleich führt der Systemwechsel zu einer deutlichen Mehrbelastung, wenn es sich um einen Alteigentümer handelt. Ein Neuerwerber (sofern verheiratet) bleibt im ersten Jahr etwa auf der gleichen Steuerbelastung wie im geltenden System. Seine Steuerbelastung steigt aber später von Jahr zu Jahr bis auf das Niveau des Alterwerbers.

Vergleich 2b: Eigentümer mit Hypothek, mit Unterhaltskosten von effektiv Fr. 20 000

System	bisher	Neuerwerber	Alterwerber
Mietwert	20 000	0	0
Hypothek	500 000	500 000	500 000
Hypothekarzins	25 000	10 000	0
Unterhalt	20 000	5 000	5 000
Nettoertrag	-25 000	-15 000	-5 000
übriges Einkommen	100 000	100 000	100 000
steuerbares Einkommen			
Einkommen	75 000	85 000	95 000
Steuersatz	20%	21%	22%
Steuer	15 000	17 850	20 900

Unter der Annahme, dass im neuen System nur der kleine Unterhaltskostenabzug beansprucht wird, wirkt sich der Systemwechsel hier sowohl für Neuerwerber als auch für Alterwerber negativ aus. Selbst wenn der höhere Abzug geltend gemacht würde, wäre die Situation für den Alterwerber schlechter und jene für den Neuerwerber (im ersten Jahr) gleich wie im heutigen System.

Vergleich 2c: Eigentümer mit Hypothek, mit Unterhaltskosten von effektiv Fr. 80 000

System	bisher	Neuerwerber	Alterwerber
Mietwert	20 000	0	0
Hypothek	500 000	500 000	500 000
Hypothekarzins	25 000	10 000	0
Unterhalt	80 000	45 000	45 000
Nettoertrag	-85 000	-55 000	-45 000
übriges Einkommen	100 000	100 000	100 000
steuerbares Einkommen			
Einkommen	15 000	45 000	55 000
Steuersatz	8%	17%	19%
Steuer	1 200	7 650	10 450

In diesem Fall wirkt sich der Systemwechsel trotz Inanspruchnahme des hohen Unterhaltskostenabzuges sowohl für Neuerwerber als auch für Alterwerber deutlich negativ aus.

Diese Vergleichsrechnungen zeigen, dass – erwartungsgemäss – in erster Linie *Eigenheimbesitzer ohne (bzw. mit geringen) Hypotheken* vom Systemwechsel profitieren können. Der Vorteil wird allerdings um so geringer, je höher die effektiven Unterhaltskosten sind.

Eher überraschend ist dagegen die Feststellung, dass nicht bloss *Alterwerber*, sondern *selbst Neuerwerber* durch den Systemwechsel mit einer (teilweise massiven) steuerlichen *Mehrbelastung* rechnen müssen, insbesondere wenn mittlere oder höhere Unterhaltskosten anfallen und wenn sie nach einigen Jahren immer weniger Schuldzinsen abziehen dürfen. Es ist auch nicht etwa so, dass die Steuerbelastung durch die Amortisation von Hypotheken sinken würde. Neuerwerber, die ein Eigenheim mit hohen Hypotheken finanzieren, werden im neuen System mit einem geradezu abstrusen Effekt konfrontiert: Ihre Steuerbelastung ist im ersten Jahr ungefähr gleich wie im heutigen System. In den folgenden 10 Jahren wird ihre Steuerbelastung jedoch sukzessive auf das Niveau eines Alterwerbers bzw. eines Eigentümers ohne Hypothek hinaufgeschleust – und zwar unabhängig davon, ob und in welchem Ausmass sie ihre Hypotheken amortisieren.

Beim Vergleich zwischen Alterwerbern fällt auf, dass ihre Steuerbelastung im neuen System absolut unabhängig von ihrer Verschuldung immer gleich hoch ist, wenn gleiche Unterhaltskosten anfallen (vgl. jeweils letzte Zeile im Vergleich 1a mit 2a sowie 1b mit 2b und 1c mit 2c). Das Leistungsfähigkeitsprinzip wird mithin völlig durchbrochen.

3.2 Eigenheimbesitzer mit mehreren Immobilien

Als zweite Hauptgruppe betrachten wir Steuerpflichtige, welche zusätzlich zum Eigenheim noch über vermietete Privatimmobilien (Mehrfamilienhäuser, MFH) verfügen. Die Ausgangslage wird hier tabellarisch dargestellt:

	Eigenheim	MFH	Total
Verkehrswerte	1 200 000	8 800 000	10 000 000
Bruttoerträge	45 000	528 000	573 000
Hypotheken*	720 000	5 280 000	6 000 000
Schuldzinsen*	36 000	264 000	300 000
übriges Eink.			300 000
Wertquoten	12%	88%	100%

*proportionale Aufteilung nach Wertquoten (im neuen System)

Steuerberechnung nach heutigem System (mit Mietwert)

Eigenmiete	45 000	
Mietzinsen	528 000	
Übriges Einkommen ²⁷	<u>300 000</u>	
Total		873 000
Schuldzinsen	300 000	
Unterhalt Eigenheim ²⁸	9 000	
Total		<u>309 000</u>
Steuerbares Einkommen		564 000
Steuer @ 40%		225 600

Steuerberechnung nach geplantem System (ohne Mietwert)

Neben dem Wegfall des Mietwerts sind hier zwei Faktoren anders: Von den gesamten Schuldzinsen werden erstens 12% dem Eigenheim zugerechnet (siehe Wertquoten oben) und damit nicht zum Abzug zugelassen. Zweitens fehlt der Unterhaltskostenabzug (Annahme: keine nennenswerten Kosten).

Eigenmiete	0	
Mietzinsen	528 000	
Übriges Einkommen	<u>300 000</u>	
Total		828 000
Schuldzinsen	264 000	
Unterhalt Eigenheim	0	
Total		<u>264 000</u>
Steuerbares Einkommen		564 000
Steuer @ 40%		225 600

Im vorliegenden Beispiel, d.h. bei einem Fremdfinanzierungsgrad der Immobilien von 60%, hat der Systemwechsel, was prima vista verblüffend sein mag, überhaupt keine Auswirkung auf die Steuerbelastung des Eigentümers, jedenfalls sofern kein effektiver Unterhalt anfällt. Die Erklärung liegt darin, dass der Wegfall des Mietwerts durch die Reduktion des Schuldzinsenabzuges sowie den Wegfall der Unterhaltspauschale gerade kompensiert wird. Würde man jedoch noch effektive Unterhaltskosten berücksichtigen, wäre die Steuerbelastung beim Systemwechsel höher als heute, wobei die Differenz um so grösser wird, je höher die Unterhaltskosten sind. Bei Unterhaltskosten von beispielsweise Fr. 150 000 müsste der Eigentümer im neuen System ca. Fr. 38 000 mehr Steuern bezahlen als unter heutigem Recht.

Gar noch schlechter wäre der Systemwechsel für Eigentümer mit einem höheren Fremdfinanzierungsgrad als 60%. In diesem Fall schneidet der Systemwechsel *immer schlechter* ab, selbst wenn keine Unterhaltskosten anfallen. In Jahren mit effektiven Unterhaltskosten wird die steuerliche Zusatzbelastung noch grösser als oben.

Einzig wenn der Eigentümer einen Fremdfinanzierungs-

27 Wir nehmen an, dass hier bereits alle übrigen Abzüge berücksichtigt sind, bzw. man kann sie auch ausklammern, weil der Systemwechsel darauf keinen Einfluss hat.

28 Die Unterhaltskosten betreffend MFH werden hier nicht berücksichtigt, weil der Systemwechsel darauf keinen Einfluss hat.

grad unter 60% hat, wirkt sich der Systemwechsel für ihn positiv aus, sofern keine nennenswerten Unterhaltskosten anfallen. Die Steuerersparnis ist aber relativ klein: Wenn wir im vorliegenden Beispiel mit 50% Fremdfinanzierung rechnen (d.h. Amortisation von Fr. 1 Mio. Hypotheken), ist der Steuerbetrag beim Systemwechsel in Jahren ohne effektiven Unterhalt lediglich Fr. 2400 kleiner als heute. In Jahren mit hohem Unterhalt, beispielsweise im Betrag von Fr. 150 000, schneidet der Systemwechsel jedoch wiederum deutlich schlechter ab, vorliegend im Umfang von Fr. 36 000.

4 Zusammenfassung und Schlussbemerkungen

Der Systemwechsel führt, in der geplanten Form, zu Verschiebungen der Steuerbelastung innerhalb der Gruppe der Eigenheimbesitzer. Eigentümer ohne Hypotheken und ohne Unterhaltskosten würden tendenziell profitieren, während Eigentümer mit Hypotheken und Unterhaltskosten tendenziell verlieren. Diese Differenzen fallen primär dann ins Gewicht, wenn die Steuerpflichtigen nur ein Eigenheim besitzen. Verfügen sie darüber hinaus noch über weitere Immobilien, dürfte sich der Systemwechsel kaum spürbar, in der Tendenz aber negativ auswirken, insbesondere wenn die Immobilien – was vermutlich dem Regelfall entspricht – zu 60% oder mehr fremdfinanziert wurden bzw. wenn hohe Unterhaltskosten anfallen.

Wenn der ganze Systemwechsel mehr oder weniger haushaltneutral konzipiert werden soll (was gemäss dieser Vorlage zwar bereits nicht mehr der Fall ist), sind solche Belastungsverschiebungen innerhalb der Gruppe der Eigenheimbesitzer unvermeidlich. Die steuerliche Entlastung der Eigentümer ohne Hypotheken *muss* zumindest teilweise durch eine Zusatzbelastung der Eigentümer mit Hypotheken gegenfinanziert werden. Weil genau dies aber dem Prinzip der Wohneigentumsförderung zuwiderläuft, müssten noch weitere Korrekturen angebracht werden. Diese werden sich zwangsläufig in wesentlich höheren Steuerausfällen niederschlagen. Oder anders ausgedrückt: Wenn *alle* Gruppen von Eigenheimbesitzern steuerlich entlastet werden sollen, müssen eben andere als Eigenheimbesitzer dies finanzieren.

Man darf gespannt sein, wie die eidgenössischen Räte dieses Problem lösen werden. Vielleicht wird ihnen dabei wieder einfallen, dass das bisherige System – trotz seiner unbestreitbaren Nachteile – eben auch Vorteile hat. Gerade hinsichtlich Wohneigentumsförderung hat

die «Expertenkommission zur Prüfung des Einsatzes des Steuerrechts für wohnungs- und bodenpolitische Ziele»²⁹ ja schon 1994 festgestellt, das heutige System der Eigenmietwertbesteuerung sei den bereits damals geprüften Systemwechselvarianten deutlich überlegen (Bericht S. 39 ff. und S. 62). Erneut sei hier darauf hingewiesen, dass auch die Möglichkeit bestünde, das geltende System zu reformieren, ohne es gleich ganz über Bord zu werfen. Diese Variante wäre mit Sicherheit einfacher, billiger und in ihren Auswirkungen vorhersehbarer als jeder, wie auch immer konzipierte, Systemwechsel.

29 Vgl. Fussnote 3.