

Heute, 8. August 2014, 19:50

Umstrittene Wohnbaupolitik

Bürgerliche rütteln in den Kantonen am Eigenmietwert

Davide Scruzzi Heute, 8. August 2014, 19:50



In der wohnpolitischen Debatte gibt es auf Bundes- wie auf Kantonsebene erneut Bestrebungen zugunsten von Hauseigentümern. (Bild: Keystone)

Die Reform des Eigenmietwerts ist nach wie vor ein Thema. In Bundesbern ist kein Durchbruch zu erkennen. Kompromisse gibt es indes in den Kantonen.

Dass bei Wohneigentum ein fiktiver Mietzins, der Eigenmietwert, kalkuliert wird, um ihn dem steuerlichen Einkommen hinzuzurechnen, ist ein unbeliebter Aspekt des Steuersystems. Seit langem lancieren bürgerliche Kreise Vorstösse gegen den Eigenmietwert. Die Volksinitiative des Hauseigentümerversands Schweiz (HEV) mit dem Titel «Sicheres Wohnen im Alter» fiel 2012 beim Volk durch, erreichte aber immerhin einen Ja-Stimmen-Anteil von 47,4 Prozent. Unmittelbar nach der Abstimmung erklärten verschiedene Politiker, dass beim Eigenmietwert Handlungsbedarf bestehe. Auch Bundesrätin Eveline Widmer-Schlumpf stellte Reformen in Aussicht. Doch der Bund unternimmt in der Angelegenheit derzeit nichts mehr. Dies, nachdem ein parlamentarischer Vorstoss abgelehnt worden ist, der den Eigenmietwert abschaffen wollte, gleichzeitig aber auch die Unterhaltskostenabzüge sowie zu einem Teil auch die Schuldzinsabzüge. Weil just jener Vorstoss ungefähr dem bundesrätlichen Ziel einer fiskalneutralen Abschaffung entspreche, warte man nun auf einen neuen parlamentarischen Auftrag, heisst es bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung. Auf Bundes- wie auch auf Kantonsebene gewinnt das Thema aber wieder an

Dynamik.

Nicht alles ist Bundessache

In der Umsetzung des Eigenmietwerts haben die Kantone nämlich einen erheblichen, aber oft nicht genutzten Handlungsspielraum. Dies beginnt schon bei der Art, wie der Wert von Liegenschaften eingeschätzt wird. Eine ältere Studie einer Grossbank geht hier von Bewertungsunterschieden von über 30 Prozent aus, die sich natürlich auf die Steuerrechnungen auswirken. Auch beim Verhältnis zwischen gängigen Marktmieten und dem am Ende relevanten Eigenmietwert gibt es Unterschiede. Der Eigenmietwert ist tiefer als die sonst üblichen Mietzinse. In Graubünden hat das Kantonsparlament im Juli – nach einem Stichentscheid des Ratspräsidenten – eine Senkung des Verhältnisses zum schliesslich zu versteuernden Wert von 70 auf 60 Prozent beschlossen. Vergeblich warnte Finanzdirektorin Barbara Janom Steiner (bdp.) vor Mindereinnahmen im Umfang von je sieben Millionen Franken für Kanton und Gemeinden. Freilich scheint angesichts der jüngsten Pattsituation offen, ob das Plenum dann der eigentlichen, von der Regierung nun auszuarbeitenden Gesetzesänderung zustimmen wird.

Im Kanton Schwyz wollen zwei vom kantonalen Hauseigentümerverband eingereichte Volksinitiativen die Einschätzung von Liegenschaften wie auch die Kalkulation des Eigenmietwerts so weit wie möglich zugunsten der Eigentümer ändern. Damit würde der Wert wohl auf 60 Prozent der gängigen Mieten reduziert – laut der bundesgerichtlichen Rechtsprechung das Minimum. Auch wird verlangt, dass eine dauerhafte Unternutzung berücksichtigt wird. Tatsächlich kommen einzelne Kantone etwa älteren Menschen bei der Schätzung der Gebäude entgegen, wenn einzelne Räume ungenutzt sind. Der Schwyzer Hauseigentümerverband kritisierte jüngst, dass seine Volksinitiativen nicht zeitgleich mit der Teilrevision des kantonalen Steuergesetzes im September zur Abstimmung gelangen.

Im Kanton St. Gallen wurde 2013 eine Motion gegen «Härtefälle» bei der Eigenmietwertsbesteuerung vom Kantonsrat gutgeheissen; bei unbewohnten Räumen, wenn der Eigenmietwert gemessen am Gesamteinkommen besonders hoch erscheint.

Thema bei CVP und FDP

Während die kantonalen Sektionen des Hauseigentümerverbands also durchaus kleine Erfolge feiern können, ist der HEV Schweiz auf nationaler Ebene im Kampf gegen den Eigenmietwert schon mehrmals gescheitert. Pavlo Stathakis vom HEV stellt fest, dass viele Politiker weiterhin einen Handlungsbedarf erkennen. Er verweist auf einen noch nicht im Plenum behandelten Vorstoss von HEV-Präsident Hans Egloff (svp., Zürich). Wollte die HEV-Volksinitiative den

Rentnern die Wahl einräumen, ohne Eigenmietwert und auch ohne Schuldzinsabzug besteuert zu werden, so will Egloff diese Wahlmöglichkeit auf alle Altersgruppen ausdehnen – gewisse Abzüge, auch für Schuldzinsen, wären weiterhin erlaubt. Der Bundesrat lehnt die Motion, ähnlich wie schon die HEV-Volksinitiative, wegen der staatlichen Mindereinnahmen ab. Nur ein genereller Systemwechsel ohne einmalige Wahlmöglichkeit vermöge die heutigen Fehlanreize für die Hypothekarverschuldung der Privathaushalte wirksam anzugehen, so der Bundesrat.

Neu will auch die CVP, welche die HEV-Initiative einst ablehnte, laut ihrem Positionspapier «Faires Wohnen für alle» den Eigenmietwert für selbstgenutztes Wohneigentum «abschaffen». Dazu soll eine parlamentarische Initiative eingereicht werden. Die FDP erklärte im letzten Jahr, dass Steuerpflichtige «mit bescheidenem Einkommen und Vermögen» einen «reduzierten Eigenmietwert» versteuern sollten.

MEHR ZUM THEMA

Wohneigentumsbesteuerung
Die sieben Leben des Eigenmietwerts

Dienstag, 27. Mai, 21:24

Besteuerung von Zweitwohnungen
Silvaplana schreitet fast alleine voraus

Dienstag, 24. Juni, 05:30

COPYRIGHT © NEUE ZÜRCHER ZEITUNG AG - ALLE RECHTE VORBEHALTEN. EINE WEITERVERARBEITUNG, WIEDERVERÖFFENTLICHUNG ODER DAUERHAFTES SPEICHERUNG ZU GEWERBLICHEN ODER ANDEREN ZWECKEN OHNE VORHERIGE AUSDRÜCKLICHE ERLAUBNIS VON NEUE ZÜRCHER ZEITUNG IST NICHT GESTATTET.