

FREIE SICHT

Eigenmietwert:
Weg damit

REINER EICHENBERGER

Die ständerätliche Kommission will die Besteuerung des Eigenmietwerts von selbstgenutzten Wohnimmobilien



abschaffen. Bravo, das ist steuertheoretisch und -praktisch richtig. Der Standardeinwand lautet, der Eigenmietwert diene der Gleichbehandlung von selbstgenutztem Wohneigentum und vermieteten Immobilien sowie Finanzanlagen. Doch das ist aus vier Gründen hinfällig. Die Besteuerung des Eigenmietwerts ist heute zu hoch, weil die zulässigen Abzüge zu tief sind. Heute ist nur der Unterhaltsaufwand abziehbar – aber keine Abschreibungen auf dem Gebäudewert. Real verlieren die Gebäude trotz Unterhalt jährlich rund 2 Prozent an Wert. Nicht umsonst werden viele nach vierzig bis fünfzig Jahren abgerissen.

Die bei Besteuerung des Eigenmietwerts unerlässlichen Unterhaltsabzüge bringen schwerwiegende Verzerrungen. Sie senken die Einkommenssteuern der Eigentümer im Umfang ihrer Grenzsteuersätze von zumeist 30 bis 40 Prozent. Absetzbarer Unterhaltsaufwand (etwa der Ersatz eines Einbauschranks) ist deshalb gegenüber nicht absetzbarem Aufwand (wie dem Ersatz eines Ikea-Schranks) massiv steuerbegünstigt, also implizit subventioniert.

Selbstbewohntes Wohneigentum wird heute höher besteuert als Finanzanlagen. Es unterliegt auch noch der Vermögens- und der Grundstücksgewinnsteuer. Die Kapitalgewinne auf

«Wohneigentum
wird heute höher
besteuert als
Finanzanlagen.»

Finanzanlagen hingegen werden richtigerweise nicht besteuert. Die Anschaffung des Eigenmietwerts bringt deshalb nicht weniger, sondern mehr Gleichheit in der Besteuerung von Liegenschaften und Finanzanlagen.

Die heutige Höhe der Besteuerung von Vermögenserträgen ist die falsche Referenzgrösse für selbstgenutzten Wohnraum. Sie ist aus theoretischer Sicht sowie im internationalen Vergleich zu hoch. In der Schweiz werden die Vermögenserträge voll wie Arbeitseinkommen besteuert – und zusätzlich auch die Vermögensbestände. In fast allen anderen Ländern werden die Vermögenserträge nur etwa halb so hoch wie Arbeitseinkommen und die Vermögensbestände nicht besteuert. Zudem sind die besteuerten nominellen Vermögenserträge grossteils kein realer Ertrag, sondern nur eine Kompensation für die Vermögensentwertung durch Inflation. So gelten in vielen Kantonen schon für Nettovermögen ab rund 1 Million Franken Steuersätze von 0,8 Prozent. Damit schwinden die Vermögen schon bei einer normalen Wirtschaftslage mit 1,5 Prozent Inflation und 3 Prozent Nominalzinsen nach Abzug der Einkommenssteuer, der Vermögenssteuer und der Inflation. Deshalb gilt: Die Eigenmietwertbesteuerung gehört abgeschafft und die Steuern auf Grundstücksgewinnen und Vermögenserträgen grundlegend reformiert: Sie dürfen nur noch die realen Werte belasten.

In dieser Kolumne schreiben «Handelszeitung»-Chefökonom Ralph Pöhner sowie Monika Roth, Professorin und Rechtsanwältin, Peter Grünenfelder, Direktor Avenir Suisse, und Reiner Eichenberger, Professor für Finanz- und Wirtschaftspolitik Universität Freiburg.

► FREIE SICHT

Alle Kolumnenbeiträge im Internet:
handelszeitung.ch/freiesicht