

## Bundesbern an Hauseigentümer: «Friss oder stirb»

Nationalräte legen ein neues Konzept zur Abschaffung des Eigenmietwerts vor – es verlangt Konzessionen von Bürgerlichen



Die Besteuerung von Wohneigentum hält das Parlament seit langem auf Trab.

URS FLÜELER / KEYSTONE

HANSUELI SCHÖCHLI

Wer als Angestellter vom Arbeitgeber gratis eine Mietwohnung erhält, muss den Mietwert der Wohnung als Lohnbestandteil versteuern. Die Steuerregeln sprechen hier von Naturaleinkommen. Aus ähnlichen Gründen müssen Wohneigentümer den Mietwert der selbst bewohnten Immobilie versteuern, denn hier geht es um Vermögenseinkommen.

Gemessen am Gebot der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit ist die Besteuerung des Eigenmietwerts in Kombination mit Abzügen für Liegenschaftsunterhalt und Schuldzinsen im Prinzip sachlogisch. Doch für

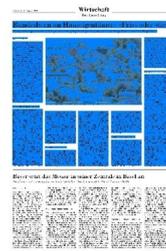
viele Betroffene ist der Eigenmietwert nur schwer verständlich. Kritiker reden gerne von «fiktivem» Einkommen.

So sind in der Bundespolitik Ideen zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung seit Jahrzehnten auf der Agenda. Eine mehrheitsfähige Lösung haben die Reformen aber bisher nicht gefunden. Denn aus Sicht der Steuerlogik gibt es keinen «perfekten» Systemwechsel. Und vor allem wollen viele Abschaffer den Fünfer und das halbe Weggli – die Beerdigung des Eigenmietwerts, aber die Beibehaltung gewisser Steuerabzüge.

**Seit sieben Jahren unterwegs**

Auch beim jüngsten Reformanlauf sind die Erfolgsaussichten unsicher. Der jüngste Anlauf begann schon vor über sieben Jahren, mit einer parlamentarischen Initiative. Nun steckt das Projekt in der Endphase. Diesen Herbst kommt das Geschäft zum dritten und letzten Mal in den Nationalrat. Beide Parlamentskammern haben zwar schon eine Reformvorlage verabschiedet, doch dummerweise nicht die gleiche.

Eine Kerndifferenz: Der Ständerat (Beschluss Dezember 2023) will den Eigenmietwert nur für Erstliegenschaften abschaffen, damit die Tourismuskantone mit ihren vielen Ferienwohnun-



gen nicht auf bedeutende Einnahmen verzichten müssen. Der Nationalrat (Beschluss Juni 2023) will den Systemwechsel für alle Liegenschaften, weil die unterschiedliche Behandlung von Erst- und Zweitliegenschaften neue Wege der Steueroptimierung öffnet, administrativ kompliziert ist und verfassungsrechtliche Zweifel weckt.

Der zweite Knackpunkt sind die Steuerabzüge. Der Abzug für Liegenschaftsunterhalt soll verschwinden. Die Kerndifferenz betrifft den Schuldzinsabzug. Zurzeit sind Schuldzinsen abzugsfähig bis zum Total der steuerbaren Vermögenserträge plus 50 000 Franken. Der Nationalrat wollte den Maximalabzug auf 40 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge reduzieren, der Ständerat auf 70 Prozent. Die Differenz dieser beiden Reformvarianten kann je nach Zinsniveau 200 bis über 400 Millionen Franken pro Jahr ausmachen. Beide Kammern wollen überdies einen befristeten Sonderabzug auf Schuldzinsen bei erstmaligem Erwerb einer selbst bewohnten Liegenschaft (die Fünfer- und Weggli-Mentalität lebt weiter).

## Viel hängt vom Zins ab

Politisch zentral sind die finanziellen Folgen. Was für Bürgerliche steuerliche Entlastungen sind, sind für Linke Einbussen des Fiskus. Angesichts der düsteren Finanzaussichten des Bundes wären bei einer Reform mit grossen Fiskaleinbussen die Erfolgchancen eines linken Referendums gross.

Die Version des Nationalrats vom Juni 2023 würde laut Bundesschätzung bei einem durchschnittlichen Hypothekenzinsniveau von 2 Prozent ohne Verhaltensänderung eine Steuerentlastung und Fiskaleinbusse von etwa 1,4 Milliarden Franken pro Jahr bedeuten. Rund ein Viertel davon entfiel auf den Bund, der Rest auf Kantone und Gemeinden. Bei einem Zins von 3,2 Prozent wäre die Reform etwa aufkommensneutral. Je höher der Zinssatz liegt, desto besser fährt der Fiskus mit der Reform, weil die

Begrenzung des Schuldzinsabzugs stärker ins Gewicht fällt.

Im Juni dieses Jahres lag der durchschnittliche Hypothekenzins für die bestehenden Hypotheken bei rund 1,7 Prozent. Neue 5- bis 10-jährige Festhypotheken kosten derzeit im Mittel 1,8 bis 1,9 Prozent Jahreszins.

Die Wirtschaftskommission des Nationalrats hat sich nun kraft einer Allianz Mitte-links mit hauchdünner Mehrheit (13 zu 12 Stimmen) für ein neues Konzept zum Schuldzinsabzug entschieden. Der Schuldzinsabzug soll vom Anteil der vermieteten Wohnräume am Gesamtvermögen des Steuerpflichtigen abhängen. Hat der Pflichtige zum Beispiel ein gesamtes Bruttovermögen von 100, wovon vermietete Liegenschaften 50 ausmachen, kann der Betroffene 50 Prozent seiner Schuldzinsen steuerlich abziehen. Wer sein gesamtes Bruttovermögen in vermieteten Liegenschaften hält, könnte seine gesamten Schuldzinsen abziehen.

## Geringere Steuersenkung

Die Kommission nannte in ihrer Mitteilung vom Dienstag zwei Gründe für ihr neues Konzept: Damit seien die Einnahmehausfälle am geringsten, zudem lasse sich Steuerplanung so am ehesten einschränken. Bewegliches Vermögen beziehungsweise Erträge daraus werden für die Festlegung des Schuldzinsabzugs nicht mehr angerechnet. Für Investoren würden vermietete Immobilien im Vergleich zu Wertpapieren tendenziell attraktiver.

Die finanziellen Folgen der neusten Variante sind noch unsicher. Die Bundesverwaltung muss bis zur Herbstsession des Parlaments neue Schätzungen vorlegen. Beobachter verweisen auf Grobschätzungen, wonach die neue Variante die Schuldzinsen noch etwas stärker einschränken möge als der Nationalratsbeschluss von 2023. Dem Vernehmen nach könnten die Einbussen für den Fiskus bei einem Zinsniveau von 2 Prozent vielleicht etwa 1 Milliarde Franken betragen, und bei

3 Prozent wäre die Reform möglicherweise etwa aufkommensneutral. Doch laut Beteiligten ist das nicht geklärt, bis neue Zahlen der Verwaltung vorliegen.

## Die Mitte will es richten

Wie so oft spielt die Mitte das Zünglein an der Waage. Sie konnte mit dem neusten Vorschlag zumindest in der Nationalratskommission die Linke ins Boot holen und serviert den bürgerlichen Kritikern einschliesslich des Hauseigentümergeverbands etwa folgende Botschaft: «Wenn ihr den Eigenmietwert abschaffen wollt, ist das politisch nur mit einem stark eingeschränkten Schuldzinsabzug möglich.» Kurz: «Friss oder stirb.»

Im Nationalrat wäre aus heutiger Sicht mit Stimmen von Mitte, Linken und Grünliberalen eine Mehrheit möglich. Doch nicht alle Fraktionen dürften geschlossen sein, und man wird die aktualisierten Schätzungen zu den Finanzfolgen abwarten müssen. Die Hürde im Ständerat dürfte höher sein. «Es wird noch viel Überzeugungsarbeit im Ständerat brauchen», sagt der Luzerner Mitte-Nationalrat Leo Müller. Die Version des Ständerats vom Dezember 2023 würde gemäss Müller bei einem Zinsniveau von 1,5 bis 2 Prozent Steuerausfälle von 1,6 bis 2 Milliarden Franken pro Jahr bringen: «Wer dem heute zustimmt, nimmt in Kauf, dass man den Eigenmietwert nicht abschaffen kann.» Will heissen: An der Urne wäre der Absturz programmiert. Müller wird namentlich seine Parteikollegen im Ständerat überzeugen müssen.

Die Nationalratskommission will im Weiteren an einem Systemwechsel für alle Liegenschaften festhalten. Zur Besänftigung der Tourismuskantone schlägt sie aber eine Änderung der Bundesverfassung vor zur Schaffung einer Rechtsgrundlage für die Einführung einer «Objektsteuer» auf überwiegend selbst genutzten Zweitliegenschaften. Ob dies die Kantone und den Ständerat genügend besänftigt, wird sich ebenfalls noch zeigen müssen.