

Abschaffung des Eigenmietwerts?

Nach geltendem Recht wird unterstellt, dass bei einer selbstgenutzten Liegenschaft den Berechtigten ein steuerbares Einkommen als Natureinkunft zufließt. Die Besteuerung dieses sog. Eigenmietwerts als fiktives Einkommen ist seit längerem umstritten.

Der Hauseigentümerverband Schweiz (HEV) reichte im Januar 2009 die Volksinitiative „Sicheres Wohnen im Alter“ ein. Danach soll den Rentnern ein einmaliges Wahlrecht eingeräumt werden, um auf die Besteuerung des Eigenmietwerts zu verzichten. Im Gegenzug sind die mit dem Wohneigentum verbundenen Schuldzinsen nicht mehr abziehbar. Hingegen sollen die jährlichen Unterhaltskosten bis zu einem Höchstbetrag von CHF 4'000 und die Kosten für Massnahmen, die dem Energiesparen, dem Umweltschutz und der Denkmalpflege dienen, vollumfänglich abzugsberechtigt bleiben.

Der Bundesrat lehnt die Initiative ab, sieht aber seinerseits Handlungsbedarf im Bereich der Besteuerung des Wohneigentums. Er hat deshalb am 23. Juni 2010 der Initiative einen indirekten Gegenvorschlag gegenübergestellt und eine entsprechende Botschaft verabschiedet, die einen Systemwechsel nicht nur für Rentner, sondern für alle Wohneigentümer vorsieht.

Kernpunkte des bundesrätlichen Gegenvorschlags

Bei einem Wegfall der Besteuerung des Eigenmietwerts (als Einkommen) müssen nach Ansicht des Bundesrates die heutigen Abzugsmöglichkeiten erheblich eingeschränkt werden. Im Einzelnen ist vorgesehen, dass

- die Liegenschaftsunterhaltskosten, Versicherungsprämien und Verwaltungskosten durch Dritte nicht mehr zum Abzug berechtigen,
- Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen weiterhin abziehbar bleiben, sofern sie konkrete energetische und ökologische Anforderungen erfüllen,
- Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten abzugsfähig bleiben,
- private Schuldzinsen nur dann abgezogen werden können, wenn sie Gewinnungskostencharakter haben – d.h. dazu dienen, steuerbaren Vermögensertrag wie etwa Zinseinkünfte zu generieren – allerdings beschränkt auf 80 % der steuerbaren Vermögenserträge,

- Personen, die erstmals selbstbewohntes Wohneigentum in der Schweiz erwerben, zeitlich und betragsmässig begrenzt Schuldzinsen, die im Zusammenhang mit der Liegenschaft stehen, zum Abzug bringen können (sog. Ersterwerberabzug). Dieser Abzug soll auf zehn Jahre ab Erwerb beschränkt sein, wobei sich der Maximalabzug auf CHF 10'000 (für Verheiratete) bzw. CHF 5'000 (für übrige Steuerpflichtige), jeweils jährlich um 10 % gekürzt, beziffert.

Ausblick

Die Bundesversammlung hat bis zum 23. Juli 2011 über die Volksinitiative des HEV zu beschliessen. Dieser, aber auch andere namhafte Verbände wie etwa der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft, lehnen den bundesrätlichen Gegenvorschlag ab. Der HEV hält an seiner Initiative fest.

Es ist eine harte politische Diskussion zu erwarten. Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich keine zuverlässige Prognose abgeben, ob, mit welchem Inhalt und auf welchen Zeitpunkt hin ein Systemwechsel bei der Besteuerung des Eigenmietwerts tatsächlich erfolgen wird.

Für ergänzende Auskünfte stehen Ihnen unsere Steuerspezialisten gerne zur Verfügung.

[Thomas Kunz](#)
[Ariste Baumberger](#)
[Mathias Josi](#)