

Abschied vom Eigenmietwert: Ein Meilenstein in der Wohneigentumsbesteuerung

Nach fast acht Jahren intensiver politischer Debatte ist es geschafft: Beide Schweizer Parlamente haben dem Bundesgesetz zur Abschaffung der Besteuerung der Eigenmiete zugestimmt. Damit endet eine Ära, die von kontroversen Diskussionen, Forderungen nach einem gerechten Steuersystem und unermüdlichem Einsatz des Hauseigentümergebietes geprägt war.



Martin Farnar-Brandenberger
Kantonsrat und Präsident
HEV Region Winterthur

Aktuelles Besteuerungssystem

Der Eigenmietwert ist ein fiktives Einkommen, das Wohneigentümerinnen und -eigentümer versteuern müssen, wenn sie ihre Immobilie selbst nutzen. Der Eigenmietwert entspricht dem Betrag, den die Immobilie bei Vermietung einbringen würde. Dabei schätzt die Steuerbehörde diesen auf der Basis von regionalen Mietpreisen vergleichbarer Immobilien. Eigentümerinnen und Eigentümer können dagegen Unterhaltskosten, Renovationen, Hypothekarzinsen und ähnliche Ausgaben steuerlich geltend machen. Ziel ist eine steuerliche Gleichbehandlung von Mietenden und Eigentümerinnen und Eigentümern, indem der wirtschaftliche Vorteil des Wohneigentums berücksichtigt wird.

Von Kriegssteuer bis zur Wehrsteuer – die Entwicklung der Versteuerung des Eigenmietwerts

Ursprünglich 1915 als Kriegssteuer eingeführt, wurde der Eigenmietwert während der Weltwirtschaftskrise und nach 1945 als Wehrsteuer weitergeführt. 1958 wurde die Wehrsteuer, inklusive Eigenmietwert, rechtlich verankert und 1982 in «direkte Bundessteuer» umbenannt.

Weshalb dieses System einer Änderung bedarf

Der Eigenmietwert ist ungerecht. Er erhöht das steuerbare Einkommen der Eigentümerinnen und Eigentümer, ohne dass diese tatsächlich über mehr Geld verfügen. Das hat nicht nur Auswirkungen auf die Steuerrechnungen, denn es gibt noch viele weitere Leistungen, die auf Basis des steuerbaren Einkommens berechnet werden. So ist die Besteuerung dieses fiktiven Einkommens ungerecht und gehört abgeschafft. Trotz mehreren gescheiterten Versuchen zur Abschaffung führte eine 2016 initiierte Petition des HEV Schweiz schliesslich zur Ausarbeitung einer neuen Gesetzesvorlage. Dieser Gesetzesvorlage haben die beiden Räte nun zugestimmt.

Die wesentlichen Änderungen im Überblick

- **Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts:** Die fiktive Eigenmiete von selbstgenutztem Wohneigentum wird nicht länger einkommensbesteuert. Das entlastet Eigentümerinnen und Eigentümer und vereinfacht die Steuererklärung.
- **Abbau der Privatverschuldung:** Durch Einschränkungen bei der Abzugsfähigkeit privater Schulden werden Fehlanreize reduziert, die bislang die Privatverschuldung begünstigt haben.
- **Unterstützung für Erstkaufende:** Ein begrenzter Schuldzinsabzug erleichtert jungen Familien den Erwerb von Wohneigentum und fördert gezielt den Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung.
- **Wegfall von nicht systemkonformen Abzügen:** Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts entfallen steuerliche Möglichkeiten zum Abzug von Unterhalt und Versicherungen. Die Kantone können jedoch Abzüge für energetische Sanierungen beibehalten.

- **Steuerliche Gleichstellung für Vermietende:** Private Vermieterinnen und Vermieter können weiterhin Unterhaltskosten und Schuldzinsen abziehen, um die Gleichbehandlung zu gewährleisten.
- **Flexibilität und Kompensation für Tourismuskantone:** Kantone dürfen eine Objektsteuer für Zweitliegenschaften einführen, um Tourismuskantone für Steuerausfälle zu entschädigen.

Fazit und Ausblick

Die Abschaffung des Eigenmietwerts ist ein Wendepunkt in der Wohnpolitik, für den sich der HEV seit Langem stark eingesetzt hat. Das verabschiedete Gesetz bringt spürbare Erleichterungen für Wohneigentümerinnen und -eigentümer, während es jungen Personen trotzdem Perspektiven eröffnet.

Die Einführung dieses Systems benötigt unter anderem eine Verfassungsänderung, was eine Volksabstimmung erfordert. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass das Referendum gegen den Parlamentsbeschluss ergriffen wird, was im Erfolgsfall ebenfalls zu einer Volksabstimmung führt. Deshalb wird definitiv eine Volksabstimmung in dieser Angelegenheit stattfinden. Der HEV wird sich mit Nachdruck im Abstimmungskampf für die Einführung dieses neuen Systems und somit für die Wohneigentümerinnen und -eigentümer einsetzen.

Eigenmietwert

Weitere Informationen und den aktuellen Stand zur Abschaffung des Eigenmietwerts finden Sie auf der HEV-Website oder direkt mit dem QR-Code.

