

Abschaffung des Eigenmietwerts – wirklich?

Vorbemerkung: Sowohl die Wirtschaftskommission (WAK) des Ständerats als auch diejenige des Nationalrats haben sich kürzlich einstimmig zur Abschaffung der Eigenmietwert-Besteuerung ausgesprochen. Trotz der Einigkeit zugunsten einer Abschaffung hat die WAK des Ständerats auch ein knappes halbes Jahr später noch keine entsprechende Gesetzesvorlage ausgearbeitet. Seit über zwanzig Jahren wird auf steuerpolitischer Ebene über den Eigenmietwert debattiert. Doch auch der jüngste Vorstoss der Politik, den Eigenmietwert abzuschaffen, stösst auf Kritik.

Ursprünge: Die Besteuerung des Eigenmietwerts hat in der Schweiz eine lange Tradition. Bereits der Bundesratsbeschluss über die Erhebung einer Wehrsteuer vom 9. Dezember 1940 befasste sich mit dem Eigenmietwert. Mit der Gutheissung der Wehr sowie Warenumsatzsteuer erfolgte im Jahr 1958 erstmals eine verfassungsrechtliche Verankerung des bereits 1934 auf Bundesebene eingeführten Eigenmietwerts. Die Rechtfertigung für dessen Besteuerung liegt also in den durch die früheren Kriege und Krisen herbeigeführten Umständen. Die Grundlage für die Besteuerung ist im Steuerharmonisierungsgesetz (StHG)¹ festgeschrieben, weshalb diese für die Kantone zwingend ist.

Inhalt und Zweck der Besteuerung: Der Eigenmietwert ist ein Begriff und Exot aus dem schweizerischen Steuerrecht. Es handelt sich dabei um eine fiktive Mietzinseinnahme auf selbst bewohntem Wohneigentum, welche der Einkommenssteuer unterliegt. Wer also ein Eigenheim bewohnt, der hat einen Eigenmietwert als Einkommen zu versteuern. Unter Wohneigentum fallen z.B. Einfamilienhäuser, selbst genutzte Wohnungen eines Mehrfamilienhauses oder Stockwerkeigentum aber auch Ferienwohnungen, selbst wenn diese nur sporadisch

genutzt werden. Der zu versteuernde Betrag entspricht grundsätzlich dem Mietwert, welcher der Eigentümer bei Fremdvermietung erwirtschaften könnte.

Im Kern setzt das Konstrukt des Eigenmietwerts die Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit um. Er hat – unter Berücksichtigung von Abzügen für Schuldzinsen und Unterhaltskosten – die steuerliche Gleichbehandlung von Liegenschaftsinhabern und Mieterschaft sowie von selbst- und fremdfinanziertem Wohneigentum zum Ziel. Während die Miete für Mieter einen Teil der Lebenshaltungskosten darstellt und nicht vom steuerbaren Einkommen absetzbar ist, will das Steuerrecht mit der Möglichkeit des Unterhaltskosten- und Schuldzinsenabzugs sowie durch Aufrechnung des Eigenmietwerts beim Liegenschaftsinhaber einen Ausgleich schaffen. Das Prinzip des Eigenmietwerts wird von verschiedener Seite kritisiert, dies beispielsweise mit dem Hinweis, dass eine analoge Behandlung von Autos, Yachten oder anderen Wirtschaftsgütern auch nicht vorgesehen sei.

Festlegung der Höhe: Die Besteuerung des Eigenmietwerts gestaltet sich auf Bundes- sowie auf Kantonsebene unterschiedlich. So erfolgt die Festlegung des Eigenmietwerts auf kantonaler Ebene teilweise unter Berücksichtigung z.B. der Förderung von Wohneigentum, während auf Bundesebene die Besteuerung im Hinblick auf den Marktwert im Zentrum steht. Diese unterschiedliche Handhabung der Eigenmietwertbesteuerung führt dazu, dass auf die Bewohner von Eigenheimen zwei unterschiedliche Eigenmietwerte zur Anwendung kommen: Einerseits der Mietwert der direkten Bundessteuer und andererseits derjenige der Kantons- und Gemeindesteuern. Dies im Unterschied zu Zweitwohnungen, bei welchen seit dem 1. Januar 2011 ausschliesslich der höhere Mietwert der direkten Bundessteuer Anwendung findet.

Die Festlegung der Höhe des Eigenmietwerts differenziert auch je nach Kanton. Im Kanton Basel-Stadt wird der Eigenmietwert z.B. auf Basis des Vermögenssteuerwerts einer Liegenschaft berechnet. Der anwendbare Eigenmietwertsatz wird für jede Steuerperiode neu berechnet. Er setzt sich zusammen aus dem Referenzzinssatz für Hypotheken bei Beginn der Steuerperiode sowie einem Zusatz von 1,75%. Im Kanton Basel-Stadt werden als Eigenmietwert gegenwärtig 3,5% sowie auf Bundesebene 4% des Vermögenssteuerwerts eingesetzt. Beträgt der Vermögenssteuerwert eines Einfamilienhauses also 900 000 Franken, so beträgt der Eigenmietwert im Kanton Basel-Stadt 31 500 Franken. Monatlich wäre dies ein Mietertrag von rund 2625 Franken, welcher unter dem jetzigen Besteuerungssystem als zusätzliches Einkommen zu versteuern ist (Kantonssteuern).

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung soll der Wert der Eigennutzung demjenigen Mietzins entsprechen, zu welchem ein Dritter ein Objekt unter denselben Bedingungen (vergleichbare Lage, Grösse, Ausstattung etc.) mieten würde. Für diese Methode zur Festlegung des Mietwerts spricht auch das Gebot der rechtsgleichen Behandlung der Steuerpflichtigen. Nicht zuletzt auch deshalb, weil der Mieter für seine Wohnung eine Marktmiete zu entrichten hat, haben sich auch die Abzüge, welche ein Liegenschaftsinhaber für seine Liegenschaft vornehmen darf, an den Marktpreisen zu orientieren.

Tatsache ist, dass nicht alle Mieter eine Marktmiete bezahlen. So liegen die Genossenschaftsmieten gemäss eigenen Aussagen 30% unter den Marktmieten. Diese Besserstellung bleibt aber ohne direkte Steuerfolgen. Zu berücksichtigen ist auch, dass ein Vermieter über seine Mietzinseinnahmen diverse Kosten zu decken hat, die beim Eigenheimbesitzer nicht anfallen. Zu denken ist dabei beispielsweise an die Verwaltungskosten, die Eigenkapitalverzinsung und Weiteres mehr. Somit stellt sich die Frage, ob die Marktmiete

¹ Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) vom 14. Dezember 1990.

tatsächlich die richtige Grösse für die Bestimmung des Eigenmietwerts darstellt.

Was, wenn man mit dem angesetzten Wert nicht einverstanden ist? Hat der Liegenschaftsinhaber in der Steuererklärung einen Eigenmietwert angegeben, welcher in der Folge von der Steuerverwaltung nicht akzeptiert wird, so kann er sich gegen eine höhere Festsetzung zur Wehr setzen. Er kann den korrigierten Eigenmietwert innert der **30-tägigen Einsprachefrist** anfechten. Zu beachten ist hierbei, dass die Beweislast in solchen Fällen beim Steuerpflichtigen liegt. Dieser hat seine Einwendungen dokumentiert und begründet, unter Vorlage seiner Beweise (z.B. Darlegung der Mietpreise für vergleichbare Wohnungen, bestenfalls durch Beilage eines Gutachtens/Mietangeboten aus Zeitungen und Onlineplattformen) darzutun. Bei der Beurteilung der Angemessenheit des Eigenmietwerts werden Aspekte wie Denkmalschutzvorschriften, Lärmemissio-

nen oder Aussicht mitberücksichtigt. Weitere Aspekte sind vorhandene Baubeschränkungen, bestimmte Auflagen sowie Dienstbarkeiten. Auch eine eingeschränkte Vermietbarkeit oder eine Verschlechterung in den Lagebedingungen (z.B. aufgrund politischer Entscheide) könnte einen tieferen Eigenmietwert rechtfertigen. Entscheidend sind jeweils die Gesamtumstände des Einzelfalls. Basierend auf dem Gesamtbild, lassen sich dann allfällige Erfolgchancen eines Rechtsmittels beurteilen.

Schlussbemerkung: In der Vergangenheit gab es mehrere Versuche, das System der Eigenmietwert-Besteuerung umzubauen. Sobald die Konkretisierung des neuen Gesetzesentwurfs vorliegt – was noch im Laufe des Jahres 2018 der Fall sein dürfte – wird diese in Vernehmlassung gegeben, in welcher die Interessensverbände die Gelegenheit haben werden, sich innert dreier Monate zum Gesetzesentwurf zu äussern. Im

Anschluss daran wird eine Stellungnahme des Bundesrates erfolgen und sowohl der National- als auch der Ständerat werden allfällige Änderungsvorschläge einbringen können. Würde das Referendum ergriffen, könnte eine Volksabstimmung zusätzlich eine zeitliche Verzögerung bedeuten. Bis zu einer allfälligen Abschaffung des Eigenmietwerts dürften also noch einige Jahre vergehen. Schliesslich kann der Systemwechsel nur gelingen, wenn das Anliegen überhaupt eine Mehrheit findet – was wiederum von den dannzumaligen Eckwerten des konkreten Gesetzesvorschlags abhängig ist. Ob die komplette Abschaffung der Eigenmietwert-Besteuerung einschliesslich der (damit konsequenterweise verbundenen) kompletten Streichung der geltenden Abzugsmöglichkeiten für Liegenschaftsinhaber eine politische Mehrheit finden wird, ist offen.

Eric Flückiger, Advokat und Debora Meier, MLaw, VISCHER AG

iwb

Wärmebox, die neue Wärme für Ihr Zuhause.

Planung, Installation, Betrieb und Finanzierung. Jetzt in wenigen Schritten direkt online konfigurieren auf iwb.ch/waermebox

Aus eigener Energie.