

Eigenmietwert

Der HEV hält an seiner Initiative fest



Von lic. iur. Monika Sommer
Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin
Stellvertretende Direktorin
HEV Schweiz

Der HEV Schweiz hatte am 23. Januar 2009 die Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» mit 111'861 gültigen Unterschriften bei der Bundeskanzlei eingereicht. Der Bundesrat lehnt die Volksinitiative ab und hat am 4. November 2009 einen Gesetzesentwurf als indirekten Gegenvorschlag in die Vernehmlassung geschickt.

Der Bundesrat will die Besteuerung des Eigenmietwerts generell abschaffen. Gleichzeitig sollen die bisherigen Abzugsmöglichkeiten beim selbstgenutzten Wohneigentum weitgehend aufgehoben werden. Künftig sollen nur noch zwei beschränkte Sonderabzüge bestehen: Ein jährlich abnehmender Schuldzinsabzug für Ersterwerbende von max. Fr. 5'000.– im ersten Jahr (Fr. 10'000.– für Ehepaare) während höchstens 10 Jahren sowie ein Abzug für qualitativ besonders hochstehende Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen. Zudem will der Bundesrat die Kantone zur Einführung einer neuen Sondersteuer auf überwiegend selbstgenutzte Zweitliegenschaften verpflichten. Die Sondersteuer bemisst sich auf der Grundlage des Vermögenswerts der Zweitliegenschaft und soll die heute geltende Einkom-

mens- und Vermögenssteuer auf der Zweitliegenschaft ersetzen. Ob eine solche Sondersteuer verfassungsrechtlich überhaupt zulässig ist, bezweifelt der Bundesrat allerdings selbst. Er will dies daher durch ein Gutachten abklären lassen.

Mehrbelastung der Eigentümer

Die Wohneigentumsquote ist in der Schweiz im internationalen Vergleich nach wie vor sehr tief. Wie Umfragen immer wieder bestätigen, entspricht Wohneigentum jedoch einem weitverbreiteten Wunsch. Der Bund wird denn auch durch die Bundesverfassung zur Förderung des Wohneigentums verpflichtet (Art. 108 BV). Diesem Gebot zur Wohneigentumsförderung ist endlich wirksam nachzukommen. Wohneigentum in der Schweiz ist teuer und lässt sich kaum ohne Fremdkapital finanzieren. Neuerwerber sind auf Hypothekarkredite angewiesen. Die vom Bundesrat vorgeschlagene massive Beschränkung des Schuldzinsabzuges hätte namentlich für Wohneigentümer, die sich ihr Eigentum nur mit hohen Hypothekarkrediten leisten können, gravierende Mehrbelastungen zur Folge. Dies ist aus Sicht des HEV Schweiz inakzeptabel. Es gilt zu bedenken, dass zurzeit die Hypothekarzinsen immer noch auf einem extrem tiefen Niveau sind. Bei einem Anstieg der Zinsen (pro memoria: 1992 lag der variable Hypothekarzins der Kantonalbanken bei 7%) würden etliche stark verschuldete Wohneigentümer – ohne den heutigen Schuldzinsabzug – steuerlich arg in Bedrängnis geraten.

Verfehlt ist nach Ansicht des HEV Schweiz auch die vom Bundesrat vorgeschlagene Streichung des Unterhaltsabzugs. Investitionen für den Unterhalt von Privatliegenschaften dienen der Substanzerhaltung und kommen auch der Öffentlichkeit zugute. Einerseits fördern sie die Bauwirtschaft und sind damit volkswirtschaftlich sinnvoll. Andererseits tragen sie zu einem positiven Landschafts- bzw. Städtebild bei. Es rechtfertigt sich daher, Unterhaltsab-

züge auch beim Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung in einem beschränkten Umfang zum Abzug zuzulassen.

Der Vorschlag für eine Sondersteuer auf selbstgenutzten Zweitwohnungen ist sodann sachlich vollends ungerechtfertigt. Dieser Sondersteuer steht keinerlei staatliche Sonderleistung zugunsten der Zweitwohneigentümer gegenüber. Das steuerliche Sonderopfer dient einzig dem Zweck, die privaten Liegenschaftseigentümer als Milchkuhe des kantonalen Fiskus zu missbrauchen. Allfälligen unerwünschten «leeren Betten» in Tourismusregionen ist mit (raum-)planerischen Mitteln und nicht durch steuerliche Abstrafungen zu begegnen.

Position des HEV Schweiz

Der HEV hält an seiner Initiative «Sicheres Wohnen im Alter» fest. Die Volksinitiative des HEV Schweiz ist eine ausgewogene Lösung. Die geltende Wohneigentumsbesteuerung wirkt sich für die einzelnen Eigentümer sehr unterschiedlich aus, je nachdem wie hoch diese verschuldet sind. Eine Änderung des Steuersystems darf nicht einzelne Eigentümerkategorien gegenüber heute schlechter stellen. Die Initiative fordert daher keine generelle Abkehr vom geltenden System. Die fiskalische Belastung der Wohneigentümer mit einem fiktiven Einkommen (Eigenmietwertbesteuerung) beeinträchtigt jedoch das schuldenfreie Wohneigentum als Altersvorsorge, weil schuldenfreie Eigentümer steuerlich bestraft werden. Daher fordert der HEV Schweiz mit seiner Volksinitiative ein Wahlrecht für einen Systemwechsel bei Erreichen des AHV-Alters.

Die Vernehmlassungsfrist zum Gesetzesvorschlag des Bundesrates dauert bis am 15. Februar 2010. Der HEV Schweiz wird dazu eine Stellungnahme eingeben. Nach Auswertung der Eingaben wird der Bundesrat über seinen definitiven Gesetzesvorschlag entscheiden. Dieser muss bis spätestens am 23. Juli 2010 ans Parlament gelangen.

www.hev-schweiz.ch ●