

# Immobilien

## Wohneigentumsbesteuerung

Von Katja Stieghorst, Juristin Hauseigentümergeverband Schweiz



**Immobilienbesitz als Steuerobjekt:** Immobilien üben seit jeher eine starke Anziehungskraft aus. Zu einem als Eigentum zum selber Bewohnen, zum andern auch zur Vermietung zwecks Ertragsgewinn. Gerade in der aktuellen Niedrigzinsphase können Renditeliegenschaften eine interessante Vermögensanlage darstellen. Zu bedenken sind aber auch die steuerlichen Folgen. So ist Immobilienbesitz bei natürlichen Personen zum einen zur Berechnung der Vermögenssteuer massgebend. Zum andern wird der – reale oder fiktive – Ertrag, der aus der Immobilie gewonnen wird, als Einkommen besteuert.

**Steuerliche Folgen bei vermieteten Renditeliegenschaften:** Bei Renditeliegenschaften im Privatvermögen müssen die generierten Mietzinsen als Einkommen versteuert werden. Im Gegenzug dürfen sämtliche Kosten, die mit der Ertragsgewinnung im Zusammenhang stehen, vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Dies betrifft beispielsweise werterhaltende Unterhaltsarbeiten sowie die Kosten für Verwaltung durch Dritte und Versicherungsprämien. Oft kann, je nach Kanton, hier jedes Jahr erneut entschieden werden, ob die effektiven Kosten in Abzug gebracht werden oder der Pauschalabzug angewendet werden soll. Eine ebenfalls wichtige Möglichkeit zur Steueroptimierung bietet der Abzug von Hypothekenzinsen.

**Steuerfalle bei den eigenen vier Wänden:** Doch Immobilien sind nicht nur als Renditeobjekte interessant. Die eigenen vier Wände üben auf einen Grossteil der schweizerischen Bevölkerung eine grosse Anziehungskraft aus. Doch während bei Renditeliegenschaften im Privatvermögen der faktisch generierte Mietzins als Einkommen besteuert wird, wird bei selbstgenutztem Wohneigentum

ein fiktives Einkommen besteuert. Dieses fiktive Einkommen, der Eigenmietwert, besteht einzig auf dem Papier. Heutiges Ziel dieser Besteuerung, die vor über 100 Jahren als zeitlich befristete Kriegsteuer eingeführt wurde, ist eine angebliche Gleichbehandlung von Wohneigentümern und Mietern.

Auch bei der Besteuerung des selbstbewohnten Wohneigentums dürfen verschiedene Kosten im Zusammenhang mit der Immobilie vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden. Neben den Schuldzinsen sind dies die Kosten für die Verwaltung durch Dritte, Versicherungsprämien und werterhaltende Unterhaltsarbeiten. Bei Letzteren steht den meisten Wohneigentümern, je nach Kanton, die Möglichkeit offen, jährlich zwischen einem Pauschalabzug und dem Abzug der effektiven Kosten zu wählen. Wertvermehrende Investitionen können jedoch erst bei einer allfälligen Veräusserung der Immobilie und der sodann geschuldeten Grundstücksgewinnsteuer in Abzug gebracht werden.

**Umstrittene Eigenmietwertbesteuerung:** In Bezug auf das selbstgenutzte Wohneigentum am Hauptwohnsitz ist nun eine Änderung in Sicht. Denn die Besteuerung der Eigenmietwerte belastet viele Wohneigentümer stark. Insbesondere ältere Wohneigentümer, die zum einen ihre Hypotheken amortisiert haben und zum andern mit Eintritt in das Rentenalter ein wesentlich geringeres Einkommen haben, werden dadurch übermässig belastet. Auch für die Volkswirtschaft und die kontinuierlich ansteigende Verschuldung der Privathaushalte ist der Eigenmietwert ein Problem.

Im Zuge der Diskussion über verschiedene Vorstösse im Bereich der Eigenmietwertbesteuerung entschied sich die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben Anfang des Jahres, eine parlamentarische Initiative einzureichen. Der Vorstoss «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» fordert einen generellen Systemwechsel bei selbstgenutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz, nämlich die Aufhebung des Eigenmietwerts und den Verzicht auf die Abzugsmöglichkeiten für Unterhalt und Schuldzinsen. Das Wohneigentum muss jedoch aufgrund des Verfassungsauftrags gefördert werden; dies wäre beispielsweise durch einen zeitlich begrenzten Ersterwerber-Abzug für Schuldzinsen möglich.

Andere selbstgenutzte Immobilien wie Zweitwohnungen hingegen unterstehen weiter dem bestehenden System, indem der Eigenmietwert versteuert werden muss und im Gegenzug die Kosten in Abzug gebracht werden können. Auch bei den Renditeliegenschaften bleibt es beim bestehenden System. Ein genereller Systemwechsel wäre eine faire Lösung für Wohneigentümer, die erfreulicherweise von nahezu allen Seiten befürwortet wird und auch durch die nationalrätliche Kommission einstimmig unterstützt wurde.

[katja.stieghorst@hev-schweiz.ch](mailto:katja.stieghorst@hev-schweiz.ch) / [www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)