

Eigenmietwert, was ist das und warum gibt's das?

Es ist Zeit der Steuererklärungen. Ein Punkt, den ich immer wieder mal erklären muss, ist der Eigenmietwert. „Wieso muss ich Steuern auf einem Einkommen zahlen, das ich gar nie erhalte?“ Stellen Sie sich vor, Sie als Liegenschaftseigentümer vermieten sich selber als Mieter die eigene Liegenschaft. Die Miete, die Sie zahlen, können Sie wie normale Mieter bei den Steuern nirgends in Abzug bringen. Die Miete aber, die Sie erhalten, müssen Sie wie andere Vermieter auch als Einkommen versteuern. Der Effekt ist, dass Sie als Eigenheimbesitzer ein fiktives Einkommen versteuern müssen, den Eigenmietwert.

Wird der Eigenmietwert abgeschafft?

Weil der Eigenmietwert nur ein fiktives Einkommen darstellt, ist er seit Jahren in der Kritik der Hauseigentümer. Es gab auch schon zig Abstimmungen, um den Eigenmietwert abzuschaffen. Bislang ist die Abschaffung aber stets gescheitert. Derzeit wird der nächste Anlauf genommen. Es gibt eine parlamentarische Initiative „Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung“ und die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats plädiert für eine Abschaffung des Eigenmietwerts für selbstbenutztes Wohneigentum (Erst-Wohnliegenschaften). Im Gegenzug soll im Grundsatz der Abzug für die werterhaltenden Liegenschaftsunterhaltskosten und auch der Abzug der Schuldzinsen gestrichen werden. In der gegenwärtigen Phase sind noch fünf Varianten mit unterschiedlich restriktiver Begrenzung in der Diskussion. Für Details ist es derzeit demnach noch zu früh.

Steuersystematische Bewertung

Wie im ersten Absatz ausgeführt, wurde die Eigenmietwertbesteuerung eingeführt, um eine steuerliche Benachteiligung der Mieter gegenüber Eigenheimbesitzern zu eliminieren. So gesehen, kann man den Eigenmietwert steuersystematisch begründen. Andererseits ist der Eigenmietwert in dem Sinne dennoch systemfremd, als er die einzige Besteuerung eines fiktiven Einkommens dieser Art ist. Mit dem analogen Argument könnte man auch fordern, dass man zB den Mietwert des eigenen Autos besteuern müsste. Ich kaufe mir ein Auto und vermiete es mir fiktiv an mich selber. Ich müsste dann die Einnahmen versteuern, die Auslagen könnte ich aber nicht abziehen. Egal ob Auto, Mobiliar, Velo, ..., analog zur Immobilie müsste auch all dies besteuert werden.

Als weitere ‚Verkomplizierung‘ nimmt zudem der Wert all dieser gebrauchten Gegenstände über die Jahre ab. Bei Auto, Mobiliar, etc ist dies klarer, aber auch ein Haus hat eine begrenzte Lebensdauer. Dieser Wertverlust müsste dann im Gegenzug als Abzug berücksichtigt werden dürfen. Insofern dürfte steuersystematisch, wenn überhaupt, nur die Nutzung des Grund und Bodens (welcher mutmasslich im Wert nicht abnimmt), nicht aber des Hauses selber besteuert werden.

Einfachheit wäre Trumpf

Sie sehen, dass man sich bei steuersystematischer Betrachtung bald in tausend Details verliert. Es gibt fast immer Argumente dafür oder auch dagegen. Es wird keine Lösung geben, welche steuersystematisch alle Vorgaben erfüllt, gewisse Unsauberkeiten ergeben sich immer. Nebst all diesen steuersystematischen Überlegungen erscheint mir deshalb v.a. wichtig, dass eine künftige Lösung zu einer Vereinfachung der Besteuerung und auch einer erhöhten Akzeptanz bei den Steuerpflichtigen führt. Dies würde mit einer Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung erreicht.