

«Überbesteuert und enteignet»

Baselbiet | Professor Reiner Eichenberger kritisiert den Umgang mit Wohneigentum

Für Reiner Eichenberger, Volkswirtschaftsprofessor an der Universität Fribourg, sind Hauseigentümer zu «Milchkühen» geworden. Er kritisiert vor allem die seiner Meinung nach zu hohe Steuerbelastung.

Tobias Gfeller

«Der Druck auf die Hauseigentümer wächst», kritisiert der Hauseigentümergebiet Sissach/Läufelfingen in seiner Einladung zur ausserordentlichen Generalversammlung vom kommenden Dienstag. Um die Interessen der Hauseigentümer stärker bündeln und vertreten zu können, soll ein Sonderfonds geöfnet werden. Dafür braucht der Vorstand aber noch die Zustimmung der Mitglieder. Professor Reiner Eichenberger von der Universität Fribourg begrüsst das Vorhaben des Oberbaselbieter Verbands und kritisiert seinerseits den Umgang mit Wohneigentum scharf. An der Generalversammlung hält er ein Referat zum Thema.

■ Herr Eichenberger, für Sie sind Hauseigentümer zu «Milchkühen» geworden. Warum?

Reiner Eichenberger: Hausbesitzer sind massiv überbesteuert, wie allgemein alle Sparer. Hauptproblem dabei ist der zuletzt stark gestiegene Eigenmietwert. Da werden virtuelle Grössen besteuert, die in der Realität gar nicht bestehen. Der Eigenmietwert wird völlig falsch berechnet. Die Gebäude veralten. Deshalb werden ja auch viele an sich recht unterhaltene Gebäude abgerissen und durch neue ersetzt. Entsprechend müsste die Möglichkeit bestehen, vom Eigenmietwert Abschreibungen abzuziehen. Dann sieht man sofort, da bleibt nicht viel übrig. Es wird auch nicht berücksichtigt, wenn Besitzer in ihrer Freizeit Eigenarbeit an ihrer Liegenschaft leisten. Das ist zusätzlicher Aufwand. Diesen sollte der Hausbesitzer von seinem Einkommen abziehen können.

■ Wieso funktioniert der Eigenmietwert nicht richtig?

Das theoretische Argument für den Eigenmietwert ist folgendes: Wirtschaftlich verwandte Tatbestände müssen möglichst gleich besteuert werden, damit die Steuern das Verhalten der Leute nicht ungewollt lenken. Deshalb sollte eine Person gleich besteuert werden, egal, ob sie mit ihrem Geld Aktien, Obligationen oder ein Haus kauft und egal, ob sie ihr Haus vermietet oder selbst nutzt. Oder anders herum erklärt: Häuser sollten von denjenigen genutzt werden, die den grössten Nutzen davon haben. Wenn nun der Ertrag des Hauseigentümers nur besteuert wird, wenn er das Haus vermietet, aber nicht, wenn er es selbst nutzt, dann würde er es oft aus rein steuerlichen Gründen nicht vermieten, obwohl die Nutzung den potentiellen Mietern mehr wert gewesen wäre als dem Hauseigentümer. Da sieht man die Problematik und den Zynismus unserer hohen Einkommenssteuern: Wenn man heute sein Haus jemand anderem zur Nutzung zur Verfügung stellt, also vermietet, muss man dem Staat bis zu 40 Prozent vom Ertrag davon abgeben. Deshalb muss man gemäss der obigen Logik dem Staat halt auch 40 Prozent vom Nutzen abgeben, wenn man das Haus selbst nutzt.

■ Gewisse Kreise empfinden den Eigenmietwert als absolut notwendig.

Ja, aber wer den Eigenmietwert aus theoretischen Gründen vertritt, sollte ihn auch theoretisch richtig berechnen: also Bruttoeigenmietwert minus alle heutigen Abzüge, minus Abschreibungen des Gebäudewerts in 30 Jahren und minus Eigenleistung. Da bleibt so wenig, dass sich die ganze Rechnerei nicht lohnt. Deshalb soll man den Eigenmietwert abschaffen. Und selbstverständlich sollten nur reale Einkommen besteuert werden. Deshalb wird ja heute bei den Arbeitseinkommen die kalte Progression – wenn Einkommen aufgrund der Inflation ansteigen und so höher besteuert werden – per Gesetz automatisch ausgeglichen. Doch grosse Teile des Kapitaleinkommens und auch der an-



Reiner Eichenberger ist sich sicher: «Es tut einer Gemeinde gut, wenn viel in Eigenheimen gewohnt wird.» Bild zvg

fallenden Liegenschaftsgewinne sind nur eine Entschädigung für den inflationsbedingten Kaufkraftverlust. Und trotzdem muss man Steuern darauf zahlen. Der Kapitalbereich wird deshalb heute weit überbesteuert. Da sagt niemand etwas. Es ist zum Verzweifeln. Die Bürger, die hart arbeiten und versuchen, ein Vermögen für ihr Alter und ihre Familien aufzubauen, werden massiv überbesteuert. Das gilt für alles private Sparen, insbesondere aber selbstgenutzten Liegenschaftsbesitz. Der freie Sparer wird mehr und mehr überbesteuert, gemolken und enteignet. Dafür stellt dann der Staat «steuerbegünstigte» Sparmöglichkeiten in der zweiten und dritten Säule bereit. Dabei sind sie eigentlich nur etwa so besteuert, wie man Sparen theoretisch richtig besteuern sollte, aber dafür sozialisiert und im Würgegriff von Staat, Versicherungen und Banken zugleich.

■ Dann ist man eigentlich blöd, wenn man ein Haus besitzt?

Das könnte man denken. Hinzu kommt ja auch noch, dass das Mietwesen zunehmend reguliert und Rechte der Eigentümer zunehmend eingeschränkt werden. Der Punkt aber ist folgender: Alles, was den Eigentümern an Kosten und Unannehmlichkeiten auferlegt wird, trifft letztendlich die Mieter. Es ist wie mit der Mehrwertsteuer. Wenn die steigt, wird sie im Wettbewerb unter den Anbietern auf die Konsumenten überwältigt. Das ist auch mit all dem Unsinn im Mietmarkt so. Nur sind ja dort die Preise hoch reguliert. Deshalb trifft es vor allem die Neumieter. Sorge bereitet mir, dass Mieter zunehmend subventioniert werden, indem sie nicht mehr marktgerechte Preise bezahlen müssen. Immer mehr wohnen in Häusern, in denen keine marktgerechten Preise herrschen: Unter anderem, weil der Vermieter die Miete nicht anheben darf, weil es staatliche Wohnungen sind oder Wohnungen, die auf staatlichem Boden stehen und weit unter Marktwert vergeben werden. Das ist nichts anderes als eine Subventionierung der Mieter. Das sind geldwerte Leistungen an gewisse Mieter. Diese geldwerte Leistung müsste besteuert werden, nicht der Eigenmietwert. Die Unterstützung für ein paar wenige geht auf Kosten der Allgemeinheit und insbesondere auf Kosten der Jungen, die auf dem freien Markt eine Wohnung suchen müssen. Natürlich kommt jetzt der Ruf, der Staat müsse jetzt denen auch noch helfen. Das wäre typisch: Zuerst durch Steuern, Subventionen und Regulierungen ein Problem schaffen, und es dann mit neuen Steuern, Subventionen und Regulierungen bekämpfen. Aber so oder so muss am Schluss der Mittelstand zahlen.

■ Gibt es weitere Gründe, weshalb der Druck auf Hauseigentümer zunimmt, wie es der Hauseigentümergebiet Sissach/Läufelfingen kritisiert?

Neben den Steuern verstärkt auch das Bevölkerungswachstum den Druck. Darunter leiden natürlich Hauseigentümer. Wenn neben dem Eigenheim gebaut und dafür manchmal sogar

umgezogen wird, damit noch dichter gebaut werden kann, dann wird der Wohnwert des eigenen Hauses natürlich massiv entwertet. Viele Politiker interessiert das nicht. Sie argumentieren vielmehr, durch Aufzonen steige der Landwert – und damit der Eigenmietwert und die Vermögenssteuer.

■ Haben Hauseigentümer keine Lobby?

Hauseigentümer, vor allem die Selbstnutzer, haben es schwer, sich zu organisieren, weil sie eine sehr grosse, heterogene Gruppe darstellen. Sie haben keine einheitliche Anlaufstelle wie die Bauern in Bundesbern. Auch im Vergleich zu Mietern sind Selbstnutzer im Nachteil. Bei Mietern ist das Problem der Vermieter und umgekehrt. Da sind Gerichte, Verwaltung und Politiker wenigstens halbwegs neutral. Bei Hauseigentümern ist das Problem der Staat. Da sind Gerichte, Verwaltung und Politiker Partei – zugunsten des Staates. Ich begrüsse deshalb die Gründung dieses Fonds, damit die Hauseigentümer ihre legitimen Interessen besser in die politischen Prozesse einbringen können.

■ Ist Wohneigentum aus gesellschaftlicher Sicht positiv?

Auf jeden Fall. Nehmen wir die politische Teilhabe, die ja gerade in kleineren Gemeinden von unschätzbbarer Bedeutung ist. Die politische Integration ist bei Hausbesitzern wesentlich stärker als bei Mietern. Das Engagement von Hausbesitzern am Ort, wo sie wohnen, ist viel grösser. Nicht nur, weil sie länger dort wohnen, sondern weil sie als Eigentümer direkter von der lokalen Politik betroffen sind. Das konnten wir in einer wissenschaftlichen Studie nachweisen. Je mehr Hauseigentümer es hat, desto tiefer sind die Gemeindeforderungen. In einer Gemeinde mit hohen Schulden wird der Boden entwertet, weil die Schulden irgendwann zurückbezahlt und die Steuern erhöht oder die Leistungen reduziert werden müssen.

■ Dann muss es das Ziel der Politik sein, dass es mehr Hauseigentum gibt, gerade auch in kleineren Gemeinden wie hier im Oberbaselbiet? Ich bin überzeugt, dass es jeder Gemeinde gut tut, wenn viel in Eigenheimen gewohnt wird.

Zur Person

gfe. Reiner Eichenberger ist Professor für Wirtschafts- und Finanzpolitik an der Universität Fribourg. Er ist Autor dreier Bücher, über 130 wissenschaftlicher Aufsätze sowie zahlreicher Beiträge in nichtakademischen Organen. 2016, 2017 und 2018 wurde er von der Neuen Zürcher Zeitung und der Frankfurter Allgemeinen Zeitung als gesellschaftlich zweifelsfreier Ökonom der Schweiz eingestuft. Er tritt häufig medial in Erscheinung. Er vertritt unter anderem eine Zuwanderungssteuer nach dem Modell von Kurtaxen. Bei der Armee plädiert er für den Ersatz der heutigen Zwangsmiliz durch eine moderne, gut bezahlte freiwillige Miliz.

VOLKSOHR

Neuerdings hängt an einem Baum im Sissacher Wald ein Wanderwegschild mit dem Zusatz: Henry Ambrosius Oberer. Wer der Scherzkeks war, der das Schild an den Baum geschraubt hat, entzieht sich unserer Kenntnis. Fakt ist, dass es in Sissach keine Personenkult mit Strassen und Wegen gibt. Inoffiziell heisst der Waldweg aber tatsächlich



Ambrosiusweg, benannt nach Ambrosius Oberer, Bürgerratspräsident von 1897 bis 1905. Und obwohl der Sissacher Mundartautor und «Volksstimme»-Mitarbeiter **Heiner Oberer** sich rühmt, dem ältesten Sissacher Bürgergeschlecht anzugehören, kann er eine Verwandtschaft mit Ambrosius Oberer nicht nachweisen – er stammt von einem anderen Zweig ab.

NACHRICHTEN

Automobilist auf Koks kracht in Baum



Langenbruck | Ein Automobilist unter Drogen ist am Mittwochabend in Langenbruck von der Strasse geraten. Sein Wagen krachte bei der Talfahrt nach Waldenburg in einen Baum. Der 42-Jährige blieb unverletzt. Sein SUV musste abgeschleppt werden. Zum Selbstunfall kam es kurz vor 18.45 Uhr auf der Hauptstrasse in einer leichten Linkskurve, wie die Polizei gestern mitteilte. Der Lenker verlor die Herrschaft über den Wagen, der darauf nach rechts von der Fahrbahn abkam und frontal mit einem Baum kollidierte. Der Mann hatte Kokain konsumiert und hat nun ein Strafverfahren am Hals. **sda.**

Lampenberg bleibt schlecht erschlossen

Baselbiet | Die Gemeinde Lampenberg muss auch in naher Zukunft mit ihrem, nach eigenem Befinden unzureichenden, ÖV-Angebot Vorlieb nehmen. Daran konnte auch der von rund 200 Einwohnern unterschriebene Brief zum Fahrplänenentwurf 2019/20 an den Regierungsrat nichts ändern. Die Unterzeichnenden baten die Regierung, das Angebot der Buslinie 93 zwischen Lampenberg und Lausen einer erneuten «wohlwollenden» Prüfung zu unterziehen (die «Volksstimme» berichtete). Beanstandet wurden unter anderem lange Wartezeiten wegen fehlender Anschlüsse in Lausen und bei der WB-Station. In seiner Antwort an die Gemeinde von Ende Juli schreibt der neue Vorsteher der Bau- und Umweltschutzdirektion, Isaac Reber, dass eine erneute Prüfung der Situation durch die Abteilung öffentlicher Verkehr erst im Zusammenhang mit der Wiedereröffnung der Waldenburgerbahn erfolgen könne. Immerhin: Ein zusätzlicher Kurs von Lampenberg Station nach Lampenberg Dorf um 16.21 Uhr werde ab dem Fahrplanwechsel im Dezember eingeführt. **ssc.**