



Wohneigentum wird heute höher besteuert als Finanzanlagen.

GEORGIOS KEFALAS / KEYSTONE

## Die Abschaffung des Eigenmietwerts ist richtig

*In einem ideal gestalteten Steuerumfeld – also im Nirwana – wäre ein Eigenmietwert sinnvoll. Im heutigen Steuerumfeld aber ist er es aus ökonomischen Gründen nicht.*

**Gastkommentar von Reiner Eichenberger**

Viele versuchen den Eigenmietwert mit ökonomischen Argumenten zu verteidigen: Er bringe die steuerliche Gleichbehandlung des Besitzes von selbstgenutztem und vermietetem Wohnraum sowie Aktien und Obligationen und dadurch verzerrungsfreie Investitionsanreize sowie die Gleichbehandlung von Eigenheimbesitzern und Mietern. Das stimmt so nicht. Die Besteuerung des Eigenmietwerts ist heute zu hoch, weil die zulässigen Abzüge zu niedrig sind. Abziehbar ist der Unterhaltsaufwand, aber Abschreibungen auf dem Gebäudewert sind es nicht. Gebäude (nicht das Land) verlieren trotz Unterhalt jährlich rund 2 Prozent ihres realen Werts. Entsprechend werden viele nach 40 bis 50 Jahren abgerissen. Weil sie nicht abgeschrieben sind, entstehen den Besitzern grosse Verluste.

Juristische Personen können ihre vermieteten Immobilien abschreiben, und der Staat schreibt seine eigenen Immobilien über 30 Jahre ab. Wenn auch Eigenheimbesitzer ihre Eigenheime angemessen abschreiben könnten, würde sich die Diskussion um den Eigenmietwert erübrigen. Wohneigentum wird heute höher besteuert als Finanzanlagen. Anders als Aktien und Obligationen unterliegen Immobilien auch einer Kapitalgewinnsteuer, der Grundstückgewinnsteuer auf Land und Gebäude. Kapitalgewinne spiegeln die Veränderungen der erwarteten zukünftigen Nettoutzügen aus der Liegenschaft. Da diese beim Käufer später nochmals als Eigenmietwert besteuert werden, werden sie doppelt besteuert. Die Abschaffung des Eigenmietwerts bringt deshalb mehr Gleichheit in der Besteuerung von Liegenschaften und Finanzanlagen.

Die Höhe der heutigen Besteuerung von Erträgen aus Aktien und Obligationen ist die falsche Referenzgrösse für die Liegenschaftsbesteuerung. Sie ist auch im internationalen Vergleich zu hoch. In der Schweiz werden die Vermögenserträge voll wie Arbeitseinkommen und zusätzlich auch die Vermögensbestände besteuert. Fast überall sonst werden die Vermögenserträge nur etwa halb so hoch wie Arbeitseinkommen und die Vermögensbestände gar nicht besteuert. Zudem sind die besteuerten nominellen Vermögenserträge kein realer Ertrag, sondern auch Kompensation für die Vermögensentwertung durch Inflation. Über 75 Jahre betrachtet waren in der Schweiz die nominellen Renditen von Bundesobligationen bei 3 Prozent und die Inflation und damit der Wertverlust des angelegten Geldes bei 2 Prozent. Tatsächlich blieb also den Anlegern nur 1 Prozent reale Rendite. Aber die Steuern müssen sie auf der nominellen Rendite von 3 Prozent bezahlen, dem Dreifachen des tatsächlichen realen Einkommens. Die inflationäre Aufblähung wirkt auch bei den Grundstückgewinnen sowie den Eigenmietwerten, die die Ämter mit durch die Inflation aufgeblähten Nominalzinssätzen berechnen.

Bei Besteuerung des Eigenmietwerts verursachen die dann unerlässlichen Unterhaltsabzüge und die Abgrenzung von abzugs- und nicht abzugsfähigen Aufwendungen schwerwiegende Marktverzerrungen. Abzüge senken die Einkommenssteuern der Eigentümer im Umfang ihrer Grenzsteuersätze von zumeist 30 bis 40 Prozent. Damit werden die abzugsfähigen Aufwendungen (z. B. der Ersatz alter Einbauschränke oder Gartenarbeiten) gegenüber den nicht abzugsfähigen (z. B. der Ersatz freistehender Schränke oder Hausarbeiten) mit dem

**Nach der Abschaffung des Eigenmietwerts sollten die Steuern auf Grundstücksgewinnen und Vermögenserträgen reformiert werden.**

Grenzsteuersatz verbilligt. Wenn ein Politiker eine 40-prozentige Subvention mancher Schreiner- und Gartenarbeiten vorschläge, gälte er als Spinner.

Der Vergleich von Eigenheimen nur mit anderen Investitionen ist zu eng. Sogar die Freunde des Eigenmietwerts argumentieren, dass eigentlich auch der Eigennutzwert von Autos oder Bildern besteuert werden sollte, was sich aber aus verwaltungswirtschaftlichen Gründen nicht lohne (zum Glück!). Tatsächlich aber müsste der Eigennutzwert aller Ressourcen gleich besteuert werden. Es gibt keinen guten Grund, weshalb der Nutzen aus dem Kauf eines Eigenheims steuerlich anders behandelt werden sollte als der Nutzen aus «Konsum». Viele Mieter geniessen grosse Steuerprivilegien. Sie leben in Wohnungen weit unter den marktüblichen Mieten. Auf diese «geldwerten Leistungen» sollten sie eigentlich Einkommenssteuer und AHV bezahlen müssen.

Angesichts dieser Argumente ist die Abschaffung des Eigenmietwerts aus ökonomischer Sicht richtig und wichtig. Allerdings geht die in der Vorlage vorgesehene Einschränkung der Zinsabzüge sehr weit. Zwar sollten mit dem Eigenmietwert auch die Abzüge auf Schulden zur Finanzierung der Immobilie dahinfallen. Aber für Personen, die sich für Investitionen verschulden mussten, deren Erträge sie weiterhin voll versteuern müssen, sollten Schuldzinsen noch absetzbar sein.

Nach der Abschaffung des Eigenmietwerts sollten die Steuern auf Grundstücksgewinnen und Vermögenserträgen reformiert werden: Sie sollten nur noch die realen Gewinne und Erträge erfassen, also den Kaufkraftverlust der eingesetzten Mittel durch die Inflation berücksichtigen. Falls hingegen der Eigenmietwert erhalten bleiben sollte, wäre es umso dringlicher, auch bei privilegierten Mietern die Differenz zwischen ihrer Miete und dem Marktwert vergleichbarer Wohnungen als geldwerte Leistung zu besteuern.

**Reiner Eichenberger** ist Professor für Theorie der Wirtschafts- und Finanzpolitik an der Universität Freiburg (Schweiz) und Forschungsdirektor von Crema Schweiz (Center for Research in Economics, Management and the Arts, Schweiz).

Der Kanton Zürich ist ein pulsierender, attraktiver Standort. Fakt ist: Seine Wirtschaft steuert den grössten Anteil zum Schweizer BIP bei, Löhne und Steuererträge steigen. Die Bevölkerung ist im vergangenen Jahrzehnt um 12 Prozent oder 172 000 Personen gewachsen. Das entspricht der Einwohnerschaft des Zürcher Oberlands. Die obligatorische Schule unterrichtet gar 20 Prozent mehr Schulkinder als vor zehn Jahren.

Dieses kräftige Wachstum erfordert Investitionen in die Infrastruktur. Allein für nächstes Jahr stehen bis zu 1600 Millionen Franken für Neubauten, Ausbauten, Sanierungen und weitere Vorhaben bereit. Bis 2029 will der Regierungsrat rund 5700 Millionen Franken in die Infrastruktur des Kantons stecken – primär in die Bereiche Gesundheit, Bildung und Verkehr.

Für die nächsten vier Jahre sind für den Campus Mitte 1 und 2 des Universitätsspitals 513 Millionen Franken eingestellt, für die Verlängerung der Glattalbahn in Kloten 179 Millionen Franken, das neue Bildungszentrum für Erwachsene in der alten Kaserne 123 Millionen Franken, die Wohnbauförderung 98 Millionen Franken, die neue Kantonsschule in Uetikon am See 79 Millionen Franken, die Instandsetzung der Kantonsschule Rämibühl 109 Millionen Franken und für diejenige in Zürich-Nord 82 Millionen Franken. Der Kanton Zürich hat von allen Schweizer Kantonen das mit Abstand grösste Investitionsbudget. Der Regierungsrat steht nicht auf der Bremse – ganz im Gegenteil. Er stärkt die Infrastruktur und damit einen zentralen Trumpf des Standorts.

Der Kanton Zürich hat einen starken, robusten Staatshaushalt. Er wird von Rating-Agenturen mit Bestnoten ausgezeichnet, geniesst mit dem Triple-A höchste Kreditwürdigkeit, was eine günstige Kapitalbeschaffung erlaubt, und erfüllt die gesetzlichen Vorgaben: Der mittelfristige Ausgleich der Erfolgsrechnung zeigt über acht Jahre ein Plus. Ein anderes Bild zeigt die Finanzierungsrechnung, die

## Standort stärken und Verschuldung bremsen

*Der Kanton Zürich wächst kräftig. Das erfordert Investitionen in die Infrastruktur – und gleichzeitig eine Dämpfung des Schuldenanstiegs. Eine Senkung des Steuerfusses wäre unglaublich. Gastkommentar von Ernst Stocker*

anzeigt, in welchem Mass der Kanton seine Investitionen aus eigener Kraft finanzieren kann – also ob er Schulden abbaut oder aufnehmen muss.

Der Kanton Zürich kann seine Bauten trotz guter Wirtschaftslage derzeit nicht vollständig selbst finanzieren. Schon in den Rechnungsjahren 2023 und 2024 musste er sich um rund 500 Millionen Franken zusätzlich verschulden. Die Nettoschulden liegen derzeit bei rund 4,4 Milliarden Franken. Zum Vergleich: Bis 2022 hatte der Kanton während acht Jahren Schulden abgebaut.

Auf diese Entwicklung reagiert der Regierungsrat so, wie es eine umsichtige Finanzpolitik gebie-

tet: Er setzt Prioritäten, um die Steuergelder haushälterisch, gezielt und effizient einzusetzen. Zum zweiten Mal führte er in dieser Planungsrunde eine Investitionspriorisierung durch, in der er alle Investitionsvorhaben mit klaren Kriterien bewertete. Wiederrum beschloss er aus einer Gesamtsicht, wie viele Vorhaben in die Finanzplanung aufgenommen werden können. Zudem senkte er die notwendigen Flächenstandards und passte sie modernen Arbeitswelten an. Projekte, die in diesem Jahr nicht berücksichtigt wurden, werden im nächsten Frühjahr erneut analysiert. Als Finanzdirektor ist es mir ein Anliegen, Zürichs Infrastruktur und die

wirtschaftliche Prosperität zu stärken. Der Kanton soll und darf seine Verschuldung nicht beliebig erhöhen. Der Kantonsrat hat die Investitionspriorisierung in der letzten Budgetdebatte bestätigt. Sie zeigt zwar Wirkung und bremst den Anstieg der Verschuldung ab. Dennoch dürfte sie in den nächsten vier Jahren noch um 1,4 Milliarden Franken steigen.

Die Zukunft des Zürcher Staatshaushalts ist zudem von Unsicherheiten geprägt. Ein Beispiel: Der Bund schnürt derzeit das Entlastungspaket 2027. Bei einer Umsetzung aller Überwälzungen kommen auf den Kanton Zürich zusätzliche Belastungen von rund 100 Millionen Franken zu. Ausserdem bleiben die Ansprüche auf Leistungen und Personal bei Bildung, Gesundheit und Sicherheit hoch. Vier von fünf kantonalen Stellen sind in der Schule, der Universität und Fachhochschulen, in den Spitälern oder bei der Kantonspolizei angesiedelt.

Wegen dieser Unsicherheiten und wegen des gleichzeitig hohen Investitionsvolumens beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat einen gleichbleibenden Gesamtsteuerfuss von 98 Prozent. Ein Steuerfussprozent macht in der aktuellen Planung rund 85 Millionen Franken aus. Eine Senkung des Steuerfusses würde die Verschuldung noch stärker ansteigen lassen.

Der Regierungsrat setzt die erhobenen Steuergelder verantwortungsbewusst ein und investiert weiter in Zürichs Stärken in der Sicherheit, der Bildung oder beim Verkehr. Die für die nächsten vier Jahre geplanten Leistungen und Vorhaben erfüllen hohe Standards und dienen einem Ziel: einem starken Wirtschaftsstandort und einem lebenswerten Kanton Zürich. Bei hohen staatlichen Leistungen und steigenden Schulden tiefere Steuern zu versprechen, wäre nicht glaubwürdig.

**Ernst Stocker** ist Regierungsrat (SVP) und Vorsteher der Finanzdirektion des Kantons Zürich.