

# Weg mit dem Eigenmietwert

Das theoretisch halbrichtige Konzept führt in der Praxis zu grossen Problemen

Obschon theoretisch begründbar, sollte der Eigenmietwert abgeschafft werden – und damit auch die Unterhaltsabzüge. Die durch die Abzüge ausgelösten Verzerrungen sind viel gewichtiger als diejenigen einer Nichterfassung des Eigenmietwerts.

Reiner Eichenberger

Bundesrat und Ständerat wollen die Eigenmietwertbesteuerung abschaffen. Was soll nun der Nationalrat tun? Die volkswirtschaftlichen Kosten von Steuern bestehen vor allem darin, dass sie die Entscheidungen von Individuen und Unternehmungen verzerren. Die Verzerrungen sind umso kleiner, je gleichmässiger die Handlungsalternativen besteuert werden. Wenn ein Staat zu seiner Finanzierung beispielsweise hohe Steuern auf Butter einführt, weichen die Bürger auf Margarine aus. Die Tragik der Buttersteuer ist dann, dass der Staat keine Einnahmen hat und zugleich die Bürger nicht mehr das essen, was sie am liebsten hätten. Die Ausweichbewegungen und damit die Verluste würden kleiner, wenn der Staat Butter und Margarine oder noch besser alle Speisefette oder gar alle Konsumgüter gleich stark belasten würde.

## Verzerrende Unterhaltsabzüge

Was heisst das für die Liegenschaftsbesteuerung? Eigenheime bieten ihren Besitzern Wohnraum und Kapitalanlagemöglichkeiten. Folglich sollte Wohneigentum möglichst gleich stark besteuert werden wie andere Kapitalanlagen und Mietwohnraum. Solange die Erträge von Finanzanlagen besteuert werden, sollten aus einfacher steuertheoretischer Perspektive auch die Nettoerträge von Wohneigentum, also Eigenmietwert minus Fremdkapitalzinsen und Unterhaltskosten, besteuert werden. Doch damit ergeben sich in der heutigen komplizierten Steuerrealität schwerwiegende Probleme.

Abzüge für Unterhaltsarbeiten senken die Steuerzahlung der Eigentümer im Umfang der Grenzsteuersätze auf Einkommen, die heute für Gutverdienende in vielen Kantonen bei rund 40% liegen. Wenn also eine Unterhaltsarbeit absetzbar ist, wird sie aus Sicht des Wohneigentümers um 40% billiger. Durch die Abgrenzung in abzugs- und nichtabzugsfähige Aufwendungen entstehen riesige Anreizverzerrungen. Beispielsweise können heute die Kosten für neue Einbauschränke und Gartenarbeiten zumeist als Unterhaltsaufwendungen abgezogen werden, die Ausgaben

für freistehende Schränke und Hausreinigung hingegen nicht. Das ist wie eine 40%ige Subvention gewisser Schreiner- und Gartenarbeiten. Die volkswirtschaftlichen Kosten dieser Ungleichbesteuerung ergeben sich wiederum aus den Anreizverzerrungen: Weil nur bestimmte Unterhalts- und Neuausgaben steuerlich absetzbar sind, haben die Steuersubjekte starke Anreize, ihre Unterhalts- und Investitionsentscheide an den Steuern statt an ihren tatsächlichen Nutzen und Kosten auszurichten.

## Stark besteuerte Vermögen

Entgegen weitverbreiteter Meinung ist die Schweiz längst kein Steuerparadies für Besizende mehr. In den meisten Kantonen werden Vermögenseinkommen im internationalen Vergleich sehr hoch besteuert. Das liegt an zweierlei: Erstens werden in der Schweiz anders als in fast allen Ländern nicht nur die Vermögenserträge, sondern auch die Vermögensbestände besteuert. Zweitens ist ein gewichtiger Teil der besteuerten nominellen Vermögenserträge gar kein realer Ertrag, sondern nur eine Kompensation für die Vermögensentwertung durch die Inflation.

Beispielsweise gelten in vielen Kantonen schon für Nettovermögen ab rund 1 Mio. Fr. Steuersätze von 0,8%. Die auf den Vermögen erzielten nominellen Erträge liegen typischerweise rund 1% bis 1,5% über der Inflation. In vielen Kantonen bleibt deshalb finanziell gutgestellten Steuerzahlern schon bei einer normalen Inflation von 1,5% und damit 3% Nominalzins nach Abzug der Einkommenssteuer (vielerorts rund 40% und mehr), der Vermögenssteuer (vielerorts 0,6% bis 0,8%) und der Inflation von 1,5% nichts oder weniger als nichts.

Wiederum liegen die Kosten dieser Besteuerung vor allem darin, dass die verschiedenen Arten der Geldverwendung sehr unterschiedlich belastet werden. Sofortiger Konsum von Einkommen wird «nur» mit der Mehrwertsteuer belastet, wohingegen das Aufschieben von Konsum auf spätere Perioden zusätzlich noch mit der Vermögenssteuer auf dem Ersparnen und der Einkommenssteuer auf den Sparerträgen belastet wird. Zudem werden die verschiedenen Vermögensarten unterschiedlich stark belastet. Besonders hoch besteuert werden die Liegenschaften.

Bei Liegenschaften fällt zusätzlich zur Eigenmietwert- und Vermögensbesteuerung auch noch die Liegenschafts- beziehungsweise Grundstückgewinnsteuer an. Die Kurs- und Kapitalgewinne aus anderen Anlagen – Aktien, Obligationen sowie insbesondere auch staatlich verordnete und geförderte Sparformen – werden hingegen nicht

besteuert. Deshalb kommt es wiederum zu schwerwiegenden Verzerrungen. Aus theoretischer Sicht ist die Nichtbesteuerung von Kapitalgewinnen insbesondere aus zwei Gründen richtig: Erstens spiegeln die Vermögenswerte ja nur die abdiskontierten, zukünftig erwarteten Erträge. Da diese später sowieso besteuert werden, würde eine Kapitalgewinnsteuer eine Doppelbesteuerung der Erträge bewirken. Zweitens sind grosse Teile der «Kapitalgewinne» keine tatsächlichen Gewinne, sondern nur Folge der Inflation. Das trifft insbesondere für Liegenschaften zu, die oft über Jahrzehnte gehalten werden. Wer zum Beispiel in den letzten 20 Jahren einen «Gewinn» von 30% gemacht hat, wird hoch besteuert, obwohl er real, also nach Abzug der tatsächlichen Inflation in dieser Zeit von insgesamt 32%, sogar verloren hat.

## Reale Erträge besteuern

Was folgt aus dem Gesagten? Erstens sollte auf die Eigenmietwertbesteuerung verzichtet werden. Die durch die Unterhaltsabzüge ausgelösten Verzerrungen sind viel gewichtiger als diejenigen durch eine Nichterfassung des Eigenmietwerts. Abzüge für den tatsächlichen Unterhalt der Liegenschaft sollte es deshalb nicht mehr geben. Pauschalabzüge wären zwar ein schönes Geschenk für die Liegenschaftsbesitzer. Sinnvoller wäre aber, die Grenzsteuersätze allgemein zu senken.

Auch Schuldzinsen sollten nicht mehr abzugsfähig sein, solange sie der Finanzierung des Eigenheims dienen. Wenn Schulden hingegen zur Finanzierung von anderen Anlagen mit steuerbaren Erträgen dienen, insbesondere vermieteten Liegenschaften, Obligationen und Aktien, sollten die Schuldzinsen selbstverständlich weiterhin vollständig abziehbar sein. Mit einem solchen Steuersystem wäre die Gleichheit der Besteuerung zwischen Wohneigentum und Mietwohnraum sowie zwischen Wohneigentum und anderen Kapitalanlagen besser als heute gewährleistet.

Zweitens sollte der Ansatz zur Vermögensbesteuerung grundsätzlich verbessert werden. Insbesondere sollten nur noch die realen und nicht mehr die nominellen Erträge besteuert werden. Genau so sollte die Liegenschafts- beziehungsweise Grundstückgewinnsteuer hinterfragt und nicht mehr so wie heute auch auf inflationsbedingten Preissteigerungen von Liegenschaften erhoben werden.

Prof. Dr. Reiner Eichenberger ist Ordinarius für Theorie der Wirtschafts- und Finanzpolitik an der Universität Freiburg i. Ü. sowie Forschungsdirektor von CREMA (Center of Research in Economics, Management, and the Arts).