

Eichenberger

## Besteuert die Subvention von Wohnungen!



### Immer mehr Gemeinden subventionieren

**immer mehr Einwohner**, indem sie ihnen Wohnungen weit unter Marktwert vermieten und Land weit unter Marktwert an Baugenossenschaften abgeben. Diese Subventionierung einer Minderheit auf Kosten der Mehrheit bringt riesige gesellschaftliche Kosten und allen höhere Steuern. Zugleich verschärft sie die Wohnraumknappheit. Subventionierte Mieter konsumieren mehr Wohnraum, als sie zum Marktpreis konsumieren würden. Zudem werden sie immobil. Sie bleiben oft an für sie eigentlich ungünstigen Orten, nur weil sie dort eine subventionierte Wohnung haben.

### Die subventionierten Mieter sind keineswegs

**speziell arm**. Viele haben ein überdurchschnittliches Einkommen. Und die «Armen» unter ihnen sind oft gut ausgebildete Junge, die ein hohes Lebenseinkommen erwarten können. In der Summe ist staatliche Wohnbaupolitik also das Gegenteil von sozial. Richtige Sozialpolitik hingegen wäre, die Liegenschaften im Staatsbesitz möglichst ertragreich zu nutzen und die Erträge zugunsten der Schlechtverdienenden einzusetzen, also für gezielte Steuersenkungen, Direktzahlungen und Lohnzuschüsse.

### Ein brisanter Aspekt staatlicher Wohnsubventionen ging bisher völlig vergessen:

ihre steuerlich korrekte Behandlung. Wer eine Wohnung unter Marktpreis mieten kann, hat aus steuertheoretischer Sicht zusätzliches Einkommen, das zu versteuern ist. Das zeigen auch zwei Analogien: Wer Wohnraum besitzt und ihn selbst nutzt, muss den Wohnnutzen als Eigenmietwert versteuern. Und wer von seinem Arbeitgeber Wohnraum deutlich unter Marktwert mieten kann, muss die Differenz als geldwerte Leistung oder geldwerten Vorteil und damit Einkommen versteuern.

*«In der Summe ist staatliche Wohnbaupolitik das Gegenteil von sozial»*

### Ich schlage deshalb vor, dass Nutzniesser von

**Wohnbausubventionen** gleich wie alle anderen Bürger behandelt werden: Wer vom Staat Wohnraum oder Land deutlich unter Marktwert erhält, muss die Differenz als Einkommen versteuern.

### Natürlich toben jetzt viele Wohnsubventions-

**empfänger**. Doch der Vorschlag ist nur gerecht und richtig. Auch andere Subventionsempfänger müssen ihre Subventionen ganz selbstverständlich versteuern, etwa die Landwirte ihre Direktzahlungen. Hingegen muss die Sozialhilfe noch nicht versteuert werden. Analog dazu sollten Wohnsubventionen nur besteuert werden, wenn sie zusammen mit dem Einkommen des Empfängers über dem Existenzminimum liegen.

### Mein Vorschlag verbessert auch den Finanz-

**ausgleich** zwischen Gemeinden und Kantonen. Da sind ja die mit hoher Finanzkraft die Zahler, und die mit tiefer Finanzkraft die Empfänger. Heute wird die Finanzkraft allein aufgrund der potenziellen Steuereinnahmen bei einem normierten Steuersatz berechnet. Das ist zu eng. Auch die anderen potenziellen Einkommensquellen sollten wenigstens teilweise berücksichtigt werden, insbesondere die potenziellen Mieterträge aus den Liegenschaften. Mein Vorschlag macht das wenigstens teilweise: Wenn die Mieter subventionierter Wohnungen ihren geldwerten Vorteil versteuern müssen, steigt die Finanzkraft der Gemeinden und Kantone, die ihre Einwohner besonders heftig subventionieren.

**Prof. Dr. Reiner Eichenberger** ist Ordinarius für Theorie der Finanz- und Wirtschaftspolitik an der Universität Freiburg (Schweiz) und Forschungsdirektor von Crema, Center for Research in Economics, Management and the Arts.