

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Der Eigenmietwert steht vor dem Aus



**Markus Locher**  
Dipl. Wirtschaftsprüfer  
Zugelassener Revisionsexperte  
Mitglied der Geschäftsleitung

Dass die Chancen zur Abschaffung des Eigenmietwerts schon lange nicht mehr so gut standen, konnte bereits von einem Jahr verschiedenen Schweizer Medien entnommen werden. Denn nach der Wirtschaftskommission (WAK) des Ständerats hatte sich damals auch die WAK des Nationalrats einstimmig für die Abschaffung der Eigenmietwert-Besteuerung ausgesprochen.

Der Eigenmietwert ist ein beliebtes Feindbild in der Schweiz Politik. Beim Eigenmietwert handelt es sich um theoretische Mietzinseinnahmen auf selbst bewohntem Wohneigentum, die der Einkommenssteuer unterliegen. Eigentümer einer selbstbewohnten Liegenschaft müssen ein hohes Einkommen versteuern, von dem sie nie einen Rappen in bar sehen. Gleichzeitig können aber im Gegenzug Hypotheken und Unterhaltskosten für Wohneigentum von den Steuern abgezogen werden. Und dieses System setzt Anreize, Schulden nicht abzubezahlen. Seit über zwanzig Jahren ist die Forderung nach der Abschaffung des Eigenmietwerts deshalb immer wieder Thema; doch ein mehrheitsfähiger Konsens ist nie zustande gekommen. Seit 2017 nimmt das Thema aber

wieder Fahrt auf. Nicht zuletzt, weil nun auch der Hauseigentümergeverband sich bewegt und



erstmalig erklärt, dass er für eine Reform mit Abschaffung aller damit verbundenen Abzüge zu haben wäre. Die tiefen Zinsen machen es möglich. Im aktuellen Zinsumfeld würden viele Wohneigentümer nach einem Systemwechsel sogar trotz Abschaffung aller Abzüge besser fahren.

### WAK des Ständerates nun mit klaren Eckpunkten

Ende August dieses Jahres hat sich die WAK des Ständerats mit jeweils klaren Mehrheiten auf

### ... jetzt mit klaren Eckpunkten

Eckpunkte der Reform geeinigt. Demnach soll bei selbstbewohnten Liegenschaften nebst dem Eigenmietwert auch der Steuerabzug für Liegenschaftsunterhalt fallen. Auf Bundesebene ist zudem auch die Abschaffung des Abzugs für Energiespar- und

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe November 2018



[www.realit.ch](http://www.realit.ch)

## Der Eigenmietwert steht vor dem Aus

Umweltinvestitionen vorgesehen; die Kantone sollen solche Abzüge aber weiter zulassen dürfen.

### Schuldzinsabzug soll bestehen bleiben

Der neueste Vorschlag sieht aber auch auf Bundesebene nicht den reinen Systemwechsel vor. Konsequenter wäre, wenn es bei selbstbewohnten Liegenschaften auch folgerichtig keine Hypothekenzinsabzüge mehr gäbe. Die WAK will aber nicht so weit gehen. Nach heutigem Regime dürfen Schuldzinsen beim Bund höchstens 50 000 Franken über dem Total der versteuerten Vermögenseinkommen liegen. Im Raum stehen zwei Varianten, das Maximum des Schuldzinsabzugs auf 100 Prozent (Variante 1) beziehungsweise 80 Prozent (Variante 2) der versteuerten Vermögenseinkommen (neu ohne Eigenmietwert) zu beschränken. Bei der ersten Variante würde laut Bundesschätzung noch



etwa die Hälfte der bisherigen Schuldzinsabzüge angerechnet, bei der zweiten Variante wären es noch etwa zwei Fünftel.

Darüber hinaus will die WAK einen zusätzlichen Schuldzinsabzug für Ersterwerber von selbstbewohnten Liegenschaften. Laut WAK-Präsident Pirmin Bischof (CVP Solothurn) will man sich an einen früheren Vorschlag des Bundesrats anlehnen. Jener Vorschlag sah die Erhöhung des maximalen Schuldzinsabzugs für Ersterwerber um zunächst 10'000 Franken vor. Diese Erhöhung würde dann über zehn Jahre schrittweise wieder dahinfallen. Damit solle jungen Familien der Erwerb von Wohneigentum erleichtert werden.

### Tiefes Zinsumfeld befeuert Abschaffungslust

Die „Haushaltsneutralität“ hängt stark vom langfristigen Zinsniveau ab. Gemäss einer früheren Einschätzung könnte bei einem Hypothekenzinnsniveau von etwa 2,6 Prozent (Stand von 2010) ein «reiner» Systemwechsel theoretisch haushaltsneutral ausfallen. Der nun vorgeschlagene Systemwechsel dürfte dem Vernehmen nach für den Bund erst bei einem Zinsniveau von 3 bis 4 Prozent haushaltsneutral sein und laut grober Bundesschätzung auf Bundesebene etwa 800 Millionen Franken pro Jahr zusätzlich kos-

## Konsequenzen auf Liegenschaftsunterhalt und Gebäudesanierungen!

ten. 2017 betrug die durchschnittliche Verzinsung von Schweizer Wohnbauhypotheken nur rund 1,5 Prozent. Da die Reduktion von Schuldzinsabzügen bei diesem Niveau nicht allzu stark ins Gewicht fällt, dürfte ein Systemwechsel die Wohneigentümer mehrheitlich entlasten und den Fiskus belasten. Der Hauseigentümerversand zeigt sich denn auch befriedigt über die Entscheide der Ständeräte. Der Mieterverband hält sich andererseits mit einem definitiven Urteil noch zurück.

### Wie geht es weiter?

Die konkrete Vorlage zur Gesetzesrevision soll im 1. Quartal 2019 für die Vernehmlassung bereit stehen. Die Chancen für einen Systemwechsel stehen angesichts des tiefen Zinsniveaus sehr gut.

**Welche Konsequenzen ergeben sich für Sie? Wie haben Sie Ihren Liegenschaftsunterhalt geplant? Müssen Gebäudesanierungen vorgezogen werden? Unsere Steuer- und Treuhandspezialisten verfolgen die Entwicklung sehr genau.**

## Wir verkaufen baubewilligtes Neubauprojekt MFH „Chalchbrunne“ Gränichen



21 Wohnungen, Wohnungsmix:  
(1 x 1½, 14 x 2½, 3 x 3½, 3 x 4½)  
26 Einstellplätze zus. 4 Motorrad  
5 Aussenabstellplätze  
3 Besucherparkplätze  
VHP: CHF 8.75 Mio., BR: 4.6 %

Kontakt: Gianni Asquini; Tel. 062 885 88 37



**realit**

**REALIT TREUHAND AG**  
Unternehmens- und Steuerberatung  
Immobilien-Treuhand

**realit**

**REALIT BAUTREUHAND AG**  
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung  
Immobilienberatung

**realit**

**REALIT REVISIONS AG**  
Wirtschaftsprüfung und -beratung

**REALIT TREUHAND AG**  
Bahnhofstrasse 41  
5600 Lenzburg 1

Telefon: 062 885 88 00  
Fax: 062 885 88 99  
E-Mail: [info@realit.ch](mailto:info@realit.ch)  
Web: [www.realit.ch](http://www.realit.ch)