



Mein Lösungsansatz zum Eigenmietwert

Seit über 30 Jahren gibt es Bestrebungen, den Eigenmietwert abzuschaffen. In der Vernehmlassung liegen aktuell Varianten vor, die nicht nur die kantonalen Finanzdirektoren ablehnen, sondern schlicht unverständlich und schwierig zu kontrollieren sind. Unter anderem wäre da das Problem mit den Zweitwohnungen: bei diesen wäre der Eigenmietwert beizubehalten. Des Weiteren könnten die Kantone weiterhin Abzüge für Umweltschutz, Energieeffizienz und Denkmalschutz gewähren. Bei Ersterwerb sollen Zinsabzüge für Ehepaare möglich sein, welche jedes Jahr verringert würden. Für Zinsabzüge sind in der Vernehmlassung zudem weitere Varianten vorgesehen, die von keinem Abzug bis zu Abzügen gekoppelt an Vermögenserträge führen. Auf Stufe Bundessteuer sollen alle Abzüge wegfallen.

Meine Gedanken dazu:

Sollte der Eigenmietwert bei Zweitwohnungen beibehalten werden, dann müssten wohl auch Liegenschaftsunterhaltskosten beim Zweitsitz weiterhin abgezogen werden dürfen. Ich frage mich, welches denn die Zweitwohnung wäre, wenn grössere Renovationen anstehen? Mir scheint auch die Überprüfung beim Ersterwerb sehr aufwändig, weil der zulässige, jährliche Zinsabzug nicht den Zinsbelegen entspräche. Dasselbe gilt für die Abzüge, welche sich nach den Vermögenserträgen richten.

Mein Lösungsansatz:

Den Eigenmietwert würde ich generell abschaffen, auch für Zweitwohnungen. Der Liegenschaftsunterhalt soll weiterhin, wie heute, abgezogen werden können. Bei selbstbewohntem Eigentum würde ich keine Schuldzinsabzüge zulassen. Bei vermieteten Objekten darf der Abzug (Unterhalt und Schuldzins) die Mieteinnahmen nicht übersteigen. Damit würde, im Gegensatz zu heute, das Erwerbseinkommen besteuert. Prüfen würde ich, ob allenfalls Gewinne aus Vermietungen der AHV unterzogen werden sollten.

Die Vorteile: Das Dorfbild würde gepflegt bleiben. Das Gewerbe hätte Arbeit wie heute und würde auch wie bisher Steuern zahlen. Die Verschuldung bei Privatpersonen würde nicht mehr vom Staat honoriert. Die Förderung von Wohneigentum erfolgt nicht über die „Steuern“. Durch die Streichung der Schuldzinsen würden die Ferienorte weniger Steuereinnahmen verlieren. Die AHV hätte eine Einnahmequelle, welche ja zum Teil (Geschäftsliegenschaft) heute bereits fließt. Ich bin der Ansicht, dass diese Punkte mit dem bestehenden Steuerpersonal zu kontrollieren wären. Mein Lösungsansatz ist nicht ausgereift, aber die in der Vernehmlassung vorliegenden Ideen sind es noch weniger!



Werner Schuler
Revisionsexperte