

EIGENMIETWERT – SVP-Nationalrat Hans Egloff, Präsident des Hauseigentümergeverbands Schweiz HEV, und Peter Baeriswyl, Direktor des Schweizerischen Maler- und Gipserunternehmer-Verbands SMGV, über den Stellenwert der weltweit einmaligen Steuer.

«Im besten Fall per 2022»

Der «Eigenmietwert» ist eine Schweizer Spezialität, ja, in dieser Form weltweit einmalig. 1915 wurde er im Rahmen einer einmaligen eidgenössischen Kriegsteuer eingeführt, um die ausbleibenden Zollerträge während des Ersten Weltkrieges auszugleichen.

Schweizerische Gewerbezeitung:
Der Hauseigentümergeverband Schweiz HEV kämpft seit Jahrzehnten für eine Abschaffung des Eigenmietwerts – bisher erfolglos. Was stört sie an dem fiskalischen Instrument?

Hans Egloff: Der Eigenmietwert ist einfach ein störender Fremdkörper im schweizerischen Steuersystem. Es ist doch ungerecht, wenn man für die eigenen vier Wände eine Mietwertsteuer zahlen muss, bei anderen Vermögenswerten wie Autos, Booten, Sportpferden etc. aber nicht. Das ist schlicht unfair. Auch fest installierte Wohnwagen und Hausboote sind faktisch Zweitwohnungen, es muss aber kein Eigenmietwert versteuert werden. Hinzu kommt, dass Wohneigentum doch auch der Altersvorsorge dienen soll. Durch den Eigenmietwert wird das verhindert, indem man auch im Alter Miete für seine eigene Liegenschaft zahlen muss. Gerade bei Selbstständigerwerbenden ohne Pensionskasse hat Wohneigentum einen hohen Stellenwert als Altersvorsorge. Es ist an der Zeit, dass Wohneigentum gefördert und nicht gar bestraft wird.

«DER EIGENMIETWERT IST EIN STÖRENDE FEMDKÖRPER IM SCHWEIZER STEUER-SYSTEM.»

Hans Egloff, Präsident HEV

Nun hat die ständerrechtliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben signalisiert, dass sie für eine Abschaffung des Eigenmietwerts offen ist. Was bedeutet dieser Entscheid?

Hans Egloff: Der Entscheid der WAK-S ist ein wichtiger Schritt, der vor allem in den Medien umfangreich aufgenommen und thematisiert worden ist. Die WAK-S ist eine politisch gemischte Kommission. Die präsentierten Eckpunkte zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung sind also ein erster Schritt in Richtung einer mehrheitsfähigen Vorlage. Der Entscheid berücksichtigt diverse Anliegen und scheint ausgewogen, diverse Detailfragen sind aber noch «auszuhandeln». Uns war wichtig, dass der Eigenmietwert abgeschafft wird und dass es weiterhin Anreize für Ersterwerber geben muss, denn Wohneigentum darf für Junge keine Illusion bleiben. Die Entscheidung der WAK-S, den Systemwechsel nur bei selbstgenutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz vorzunehmen, begrüsse ich. Andere Immobilieneigentümer (z. B. von Zweitwohnungen oder Renditeliegenschaften im Privatvermögen) sind davon nicht betroffen.

Das Ausbaugewerbe, zu dem auch der Schweizerische Maler- und



Hans Egloff (l.) und Peter Baeriswyl: Der HEV-Präsident und der SMGV-Direktor sind sich nicht einig, was die Folgen der Abschaffung des Eigenmietwerts betrifft.

Bilder: zVg

Gipserunternehmer-Verband (SMGV) gehört, ist gegenüber einer Abschaffung des Eigenmietwerts skeptisch. Ist es nicht gut, wenn unnötige Belastungen für Hauseigentümer wegfallen?

Peter Baeriswyl: Natürlich ist das wünschenswert. Wir unterstützen die Absicht, die Eigenmietwertbesteuerung abzuschaffen. Aber nicht zu jedem Preis.

So wehren wir uns vehement dagegen, dass mit der Abschaffung des Eigenmietwerts auch die Abzüge für Renovationsarbeiten gestrichen werden sollen. Dies hätte nämlich zur Folge, dass Renovierungen weniger attraktiv sind und der Wohneigentümer zurückhaltender wird bei der Erteilung von Aufträgen für Unterhaltsarbeiten. Und das geht grundsätzlich zulasten des Gebäudebestands, welcher nicht mehr so professionell und hochwertig unterhalten würde, wie dies bis anhin in der Schweiz der Fall war. Hinzu kommt, dass mit dieser Massnahme die Schwarzarbeit gefördert würde. So entgehen den Unternehmen aus dem Ausbaugewerbe wesentliche Erträge. Für den Grossteil unserer Unternehmen sind die Entgelte für Reparatur- und Unterhaltsarbeiten ein beträchtlicher Teil ihres gesamten Einkommens.

Konkret fürchten Sie eine Zunahme der Schwarzarbeit, sollten der Eigenmietwert – und damit die Abzugsmöglichkeiten für Renovationsmassnahmen – wegfallen. Malen Sie hier nicht allzu schwarz?

Peter Baeriswyl: Sicher nicht. Heute ist die Schattenwirtschaft im Bereich des privaten Gebäudeunterhalts in der Schweiz kein grosses Problem. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass für die Geltendmachung des Abzugs von Unterhaltsarbeiten korrekte Rechnungen erstellt und eingereicht werden müssen. Fällt die Möglichkeit eines Abzugs dahin, ergeben detaillierte Rechnungen von Unternehmern keinen Nutzen mehr. Schwarzarbeit (Verrichtung von Arbeit ohne Rechnungsstellung und gegen Barzahlung) und damit verbunden immense Steuerverluste wären die Folgen. Und schliesslich gilt es zu berücksichtigen, dass im Zuge einer wach-

senden Schattenwirtschaft auch der Arbeitnehmerschutz leiden wird. Mit der Folge, dass unsere seriösen Unternehmer, die die GAV-Bestimmungen einhalten und die Umwelt- und Gesundheitsschutzmassnahmen umsetzen, noch einmal klar im Nachteil wären.

Das Ausbaugewerbe befürchtet zudem, dass der Wegfall des Schuldzinsabzugs – als Gegenmassnahme zur Abschaffung des Eigenmietwerts – zu Problemen für ältere oder hoch verschuldete Hypo-Schuldner führen könnte. Sind Ihnen diese HEV-Mitglieder egal?

Hans Egloff: Nein, kein Mitglied ist uns egal. Wir erhalten aber viele Rückmeldungen und können den Leidensdruck gut einordnen.

Für Rentner ist es heute sehr schwierig. Der Eigenmietwert belastet sie oft übermässig. Ihre Immobilien sind häufig abbezahlt. Und schon heute prüfen die Banken vor Eintritt ins Rentenalter die Tragbarkeit von Hypotheken. Wer dann nicht abbezahlt hat, erlebt oft böse Überraschungen. Interessant ist aber, dass laut Botschaft zur Volksinitiative bzw. dem indirekten Gegenvorschlag zu «Sicheres Wohnen im Alter» schon damals 80 Prozent der Rentner einen positiven Netto-Eigenmietwert aufwiesen; also der Eigenmietwert höher war als abziehbare Schuldzinsen und Unterhaltskosten. Das, obwohl der damalige Durchschnittszins bei rund drei Prozent lag!

Bei Ersterwerbern und anderen hoch verschuldeten Eigentümern sieht es anders aus. Aufgrund der hohen Immobilienpreise müssen sich Ersterwerber häufig sehr hoch verschulden. Daher ist es wichtig, dass in diesen Fällen eine begrenzte Abzugsmöglichkeit für Hypothekenzinsen vorgesehen ist, um den Erwerb von Wohneigentum zu fördern. Trotzdem müssen Anreize zur Amortisation von Hypotheken gesetzt werden. Die Immobilie soll abbezahlt werden und nicht der Bank gehören. Heute hat die Schweiz die höchste Privatverschuldung weltweit, die Risiken für unsere Volkswirtschaft sind enorm. Langfristig wird der Systemwechsel allen Wohneigentümern zugutekommen.

Mit seiner Haltung – Eigenmietwert weg ja, aber Unterhaltsabzüge müssen bleiben – fordert das Ausbaugewerbe quasi «den Fünfer und das Weggli». Ist diese Haltung nicht unrealistisch?

Peter Baeriswyl: Das stimmt so nicht. Wir sind uns bewusst, dass die mit der Abschaffung des Eigenmietwerts verbundenen Steuerausfälle kompensiert werden müssen, und haben deshalb auch nichts dagegen, wenn im Gegenzug die Hypothekenzinsen nicht mehr von den Steuern abgezogen werden können. Dies in vollem Bewusstsein, dass ein Anstieg des Hypothekenzinses, wovon irgendwann mal auszugehen ist, zu grossen Problemen für stark verschuldete Hausbesitzer führen wird, zu denen vor allem auch junge Familien gehören. Es gibt viele Hypothekenschuldner, die nicht einfach so ihre Schulden amortisieren können.

«WIR WEHREN UNS DAGEGEN, DASS AUCH ABZÜGE FÜR RENOVATIONEN GESTRICHEN WERDEN.»

Peter Baeriswyl, Direktor SMGV

Wagen Sie eine Prognose: Wann wird der Eigenmietwert endgültig der Vergangenheit angehören?

Peter Baeriswyl: Das kann noch Jahre dauern. Gegenüber einem radikalen Systemwechsel, bei dem Eigenmietwert und alle Abzugsmöglichkeiten abgeschafft würden, ist die Skepsis gross. Nicht nur bei den Wirtschaftsverbänden und bei den Banken, sondern auch im Parlament. Jede Änderung am heutigen System hat nämlich finanzielle Auswirkungen auf verschiedene Gruppierungen und so auch erwünschte oder eben unerwünschte volkswirtschaftliche Folgen.

Hans Egloff: Das steht in den Sternen. Im besten Fall der Fälle könnte eine Beseitigung dieser Ungerechtigkeit per 2022 möglich sein.

Interview: Gerhard Enggist

Ausführlicheres Interview online auf www.gewerbezeitung.ch