

Initiative "Sicheres Wohnen im Alter"

Fragen und Antworten

(Stand: 27. Juni 2012)

Was ist der Eigenmietwert und warum muss er versteuert werden?

Wer sein Eigenheim selbst bewohnt, zahlt keinen Mietzins und spart damit Kosten, die andere Steuerpflichtige für die Wohnungsmiete aufzubringen haben. Dieser sogenannte Eigenmietwert entspricht dem Betrag, der bei allfälliger Vermietung des Wohneigentums eingenommen würde. Er muss nach geltendem Recht als Einkommen versteuert werden. Um dem Verfassungsauftrag zur Förderung des Wohneigentums Rechnung zu tragen, wird der Eigenmietwert tiefer als der marktübliche Wert eines vergleichbaren Mietobjekts festgesetzt.

Der Eigenmietwert muss zwar als Einkommen versteuert werden, dafür können Aufwendungen abgezogen werden, die in Zusammenhang mit dem selbstgenutzten Wohneigentum stehen. Dazu gehören die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und Verwaltungskosten Dritter sowie die Schuldzinsen. Darüber hinaus können auch die Kosten für Massnahmen zum Abzug gebracht werden, die dem Energiesparen, dem Umweltschutz oder der Denkmalpflege dienen.

Was will die Initiative "Sicheres Wohnen im Alter"?

Die Initiative will die Rückzahlung der Hypotheken fördern, um durch schuldenfreies Wohneigentum kostengünstiges Wohnen im Rentenalter zu ermöglichen. Hierzu sollen Rentnerinnen und Rentner, die ihr Eigenheim dauernd selbst bewohnen, einmalig entscheiden können, ob sie den Eigenmietwert weiterhin versteuern wollen oder nicht. Wer sich gegen die Besteuerung entscheidet, kann dann die Schuldzinsen für das Eigenheim nicht mehr vom steuerbaren Einkommen abziehen. Auch die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte sind nicht mehr abziehbar. Abzugsberechtigt bleiben hingegen die Unterhaltskosten bis zu einem Höchstbetrag von jährlich 4000 Franken. Die Aufwendungen für Massnahmen, die dem Energiesparen, dem Umweltschutz oder der Denkmalpflege dienen, können weiterhin vollständig abgezogen werden.

Wer profitiert von der Umsetzung der Initiative "Sicheres Wohnen im Alter", wer hat das Nachsehen?

Die Umsetzung der Initiative würde ein Instrument schaffen, mit dem in erster Linie vermögenden Personen weitere Möglichkeiten zur Steueroptimierung eröffnet würden. Ihre Steuerlast verringern können auch Personen, die ihre Hypothekarschulden zurückbezahlt haben und bei denen der Eigenmietwert einen relativ hohen Anteil am steuerbaren Einkommen ausmacht.

Benachteiligt würden hingegen Rentnerinnen und Rentner, aber auch alle anderen Personen, die zur Miete wohnen. Ihnen stehen keine ebenbürtigen Abzugsmöglichkeiten offen. Die Umsetzung der Initiative hätte auch eine Ungleichbehandlung der Generationen zur Folge. Rentnerinnen und Rentner mit Wohneigentum würden gegenüber jenen Personen bevorzugt, die ebenfalls in ihrem Eigenheim wohnen, das AHV-Alter aber noch nicht erreicht haben.

Warum sollen sich nur Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer im Rentenalter für oder gegen eine Besteuerung des Eigenmietwerts entscheiden können?

Für den Bundesrat ist klar, dass Eigenheimbesitzerinnen und Eigenheimbesitzer unabhängig vom Alter nach den gleichen Regeln besteuert werden sollten. Die von der Initiative vorge-

schlagene Wahlmöglichkeit nur einer bestimmten Personengruppe einzuräumen, ist ungerecht und führt zu Verzerrungen.

Stimmt es, dass die Besteuerung des Eigenmietwerts vor allem Rentnerinnen und Rentner mit Wohneigentum hart trifft?

Die alleinige Betrachtung der Besteuerung des Eigenmietwerts ist eine viel zu einengende Optik. Es muss das gesamte System der Wohneigentumsbesteuerung betrachtet werden. Um dem Verfassungsauftrag nach Förderung von Wohneigentum Rechnung zu tragen, wird der Eigenmietwert massvoll festgelegt, d.h. deutlich unter dem Wert der Marktmiete. Gleichzeitig werden grosszügige Abzüge für das Eigenheim gewährt. Dazu gehören die Schuldzinsen, Unterhaltskosten, Versicherungsprämien sowie die Verwaltungskosten Dritter. Auch Aufwendungen, die dem Energiesparen, dem Umweltschutz oder der Denkmalpflege dienen, können abgezogen werden.

Der heutige Mechanismus begünstigt im bestehenden System vor allem Steuerpflichtige mit hoher Fremdfinanzierung. Wer hohe Zinslasten zu tragen hat, weil er noch einen grossen Teil seiner Hypotheken zurückbezahlen muss, verringert seine Steuerbelastung. Auf diese Weise werden Eigenheimbesitzerinnen und Eigenheimbesitzer nicht zur Tilgung ihrer Hypothekarschulden motiviert.

Studien zur Einkommens- und Wohlstandsverteilung in der Schweiz zeigen, dass kein flächendeckender Handlungsbedarf für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer im Rentenalter besteht. Es gibt individuelle Härtefälle, die sich jedoch nicht auf Eigentümerinnen und Eigentümer im AHV-Alter beschränken.

Kann die Entscheidung gegen die Besteuerung des Eigenmietwerts wieder rückgängig gemacht werden?

Wer sich gegen die Besteuerung des Eigenmietwerts ausgesprochen hat, kann diesen Entscheid nicht mehr rückgängig machen. Auch dann nicht, wenn sich die finanzielle Situation zu einem späteren Zeitpunkt verändert.

Die Initiative "Sicheres Wohnen im Alter" will schuldenfreies Wohneigentum fördern. Ist die von ihr vorgesehene Massnahme geeignet dafür?

Die heutigen Fehlanreize zur privaten Verschuldung werden mit der Initiative nicht ausreichend angepackt. Weil die Wahlmöglichkeit nur für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer im Rentenalter gilt, schlägt das Vorhaben fehl, die heutige systembedingt geringe Motivation zur Tilgung der Hypothekarschulden konsequent anzugehen. Die Initiative ist somit ungeeignet, um die Hypothekarschulden der schweizerischen Privathaushalte umfassend zu verringern. Für schuldenfreies Wohneigentum braucht es bedeutend griffigere Massnahmen als die bloss freiwillige Einführung einer altersbedingten Sonderbehandlung.

Ist die Hypothekarverschuldung privater Haushalte überhaupt ein Problem?

Laut «Vermögensbilanz der privaten Haushalte» der Schweizerischen Nationalbank betragen 2010 die Hypothekarschulden rund 632 Milliarden Franken. Zum Vergleich: Das Bruttoinlandprodukt betrug gemäss Bundesamt für Statistik im gleichen Jahr rund 550 Milliarden Franken. Das geltende Recht ist sehr grosszügig ausgestaltet, was die Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen betrifft. Diese sind im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge zuzüglich weiterer 50 000 Franken zum Abzug berechtigt. Das geltende System der Eigenmietwertbesteuerung schafft somit keine Anreize für eine raschere Schuldentilgung.

Im Anfang 2012 veröffentlichten "Bericht über die makroprudentielle Aufsicht in der Schweiz" der Arbeitsgruppe Finanzstabilität wird daran erinnert, dass sinkende Verkehrswerte bei steigenden Zinsen destabilisierende Entwicklungen am Immobilienmarkt auslösen könnten, sofern die Tragfähigkeit der Schulden für zahlreiche Haushalte überschritten wird. Finanzpolitische Anreize, die eine übermässige Verschuldung der Haushalte fördern, sollten daher vermieden werden.

Wie hoch werden die Steuerausfälle sein, wenn die Initiative "Sicheres Wohnen im Alter" angenommen und umgesetzt wird?

Der Verzicht auf die Besteuerung des Eigenmietwerts wäre für die grosse Mehrheit der Rentnerhaushalte mit Wohneigentum vorteilhaft, nämlich für rund 85 Prozent oder etwa 467 000 Steuerpflichtige. Würden sie bei Annahme der Initiative von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, so hätte dies spürbare Auswirkungen auf die Steuereinnahmen von Bund, Kantonen und Gemeinden. Allein bei der direkten Bundessteuer käme es zu geschätzten Mindereinnahmen von jährlich mindestens 250 Millionen Franken (gesamtschweizerische Hochrechnung der Eidgenössischen Steuerverwaltung auf der Basis von Daten des Kantons Bern; Steuerjahr 2005). Auch für die Kantone und Gemeinden ergäben sich gemäss Finanzdirektorenkonferenz Mindereinnahmen bei den Einkommenssteuern von geschätzten 500 Millionen Franken.