

*Beilage 06c für die GV vom 4. September 2021*

## **Resolution zur Wohneigentumsbesteuerung (Abschaffung Eigenmietwert) Gegen einseitige Privilegierung der Eigentümer\*innen**

Die 2.3 Millionen Haushalte in einer Mietwohnung und die 1.4 Millionen Haushalte im selbstbewohnten Eigentum sollen bei gleicher Einkommens- und Vermögenssituation steuerlich gleich belastet werden. Dies verlangt das Gleichbehandlungsgebot in der Verfassung. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Eigenheimbesitzer\*innen im Durchschnitt ein 60% höheres Einkommen haben als Mieter\*innen.

Heute müssen Wohneigentümer\*innen den Nutzen aus ihrer Wohnung als Naturaleinkommen versteuern – mit dem sogenannten Eigenmietwert. Gleichzeitig können sie ihre Kosten für die Wohnung wie Zinsen oder Unterhalt abziehen. Dieses Prinzip ist steuerlich korrekt, aber seit Jahrzehnten versuchen die Hauseigentümerkreise den Eigenmietwert abzuschaffen. In der Septembersession wird der Ständerat eine erneute Revision der Wohneigentumsbesteuerung beraten.

Die heutigen Einkommenssteuereinnahmen (Bund, Kantone und Gemeinden) aus der Eigenmietwertbesteuerung und privater Vermietung werden auf grob 2,5 Milliarden Franken geschätzt. Davon entfallen etwa 1,8 Milliarden Franken auf die Kantone und Gemeinden.<sup>1</sup>

Die vorgeschlagene Revision hätte bei einem Zinsniveau von 1.5% gemäss der Variante der Ständeratskommission Mindereinnahmen von 550 Millionen Franken jährlich für Bund, Kantone und Gemeinden zur Folge, gemäss der Variante Bundesrat 1.6 Milliarden Franken jährlich.

Ein Rechtsgutachten im Auftrag der Konferenz der Finanzdirektorinnen und -direktoren FDK kommt zum Schluss, dass es eine «Privilegierung der Eigentümer» gebe und dass die Vorlage in verfassungsrechtlicher und steuersystematischer Hinsicht nicht überzeuge.<sup>2</sup>

### **Um was geht es bei der Revision im Einzelnen?**

Die Ständeratskommission WAK hat nun eine Variante zur Abschaffung des Eigenmietwerts ausgearbeitet mit folgenden Eckpunkten:

---

<sup>1</sup> <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20184345>

<sup>2</sup> Siehe Vernehmlassungsantwort vom 13. Juni 2019: [https://www.fdk-cdf.ch/-/media/FDK\\_CDF/Dokumente/Themen/Steuerpolitik/Wohneigentumsbesteuerung/190613\\_EMW\\_VI\\_S tn\\_FDK\\_UZ.pdf?la=de-CH](https://www.fdk-cdf.ch/-/media/FDK_CDF/Dokumente/Themen/Steuerpolitik/Wohneigentumsbesteuerung/190613_EMW_VI_S tn_FDK_UZ.pdf?la=de-CH) [Gutachten Prof. Dr. iur. René Matteotti, Universität Zürich]

- Die Besteuerung des Eigenmietwerts für selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz auf Bundes- wie auf Kantonebene wird aufgehoben.
- Die Abzüge für Gewinnungskosten (Unterhaltskosten, Kosten für die Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, Versicherungsprämien, Kosten der Verwaltung durch Dritte) sowie die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz und Rückbau auf Bundesebene werden aufgehoben. Kantone können diese Abzüge weiterhin zulassen. Daraus resultieren rechtsungleiche Besteuerungen, welche das Bundesgericht kritisiert hat. Die Abzüge auf Schuldzinsen werden ganz aufgehoben.
- Abzüge für denkmalpflegerische Arbeiten blieben sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonebene weiterhin möglich.
- Neu gib es einen befristeten Ersterwerberabzug.

### **Beurteilung aus Sicht der Mieter\*innen**

Grundsätzlich ist der MV Schweiz offen für eine Reform und einen vollständigen Systemwechsel, was folgendes Voraussetzungen bedingt:

- Mieter/innen- und Wohneigentümerhaushalte sollen bei gleicher Einkommens- und Vermögenssituation steuerlich gleich belastet werden.
- Um zu verhindern, dass die Abzüge später durch die Hintertüre wieder eingeführt werden, braucht es eine Verankerung auf Verfassungsstufe.
- Die vorliegende Revision, sowohl in der Variante Ständeratskommission wie in der Variante Bundesrat, welche die Möglichkeit für die Kantone vorsieht, diverse Abzüge weiter beizubehalten führt zu einer massiven Schlechterstellung und noch stärkeren Ungleichbehandlung der Mietenden gegenüber Wohneigentümerhaushalten.
- Steuerabzüge für energetische Sanierungen sind weniger effizient und gerecht als öffentliche Beiträge (Subventionierungen).

Fazit: Die vorliegende Revision entspricht nicht dem ursprünglichen Auftrag der Parlamentarischen Initiative, welche forderte, dass eine Revision „möglichst haushaltneutral“ sein müsse und „im Rahmen der verfassungsrechtlichen Vorgaben keine unzulässigen Disparitäten zwischen Mieterinnen und Mietern und Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern“ schaffen solle.

**Aus diesen Gründen lehnt der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz die vorliegende Revision ab, welche in der Septembersession im Ständerat behandelt wird.**