

Die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben hat im Frühling 2019 einen Vorentwurf in die Vernehmlassung geschickt mit dem Ziel, bei selbstgenutztem Wohneigentum für den Hauptwohnsitz künftig auf eine Besteuerung des Eigenmietwerts zu verzichten. Wir haben Heini Rüdisühli und Alexandra Hirt von der Anwaltskanzlei Lenz & Staehelin gebeten, uns über die Konsequenzen zu berichten.



Dr. Ariel Sergio Goekmen, LL.M
Member of the Executive Board
Schroder & Co Bank AG

arielsergio.goekmen@schroders.com

+41 (0)79 922 22 57

Die Besteuerung von selbstgenutztem Wohneigentum im geltenden Recht

Das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) und – gestützt auf das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) – sämtliche kantonalen Steuergesetze erfassen den Mietwert selbstgenutzten Wohneigentums explizit als steuerbares Einkommen.

Zwar wird der zu versteuernde Eigenmietwert in der Praxis aufgrund des Verfassungsauftrags zur Förderung des Wohneigentums sowie aus Praktikabilitätsüberlegungen regelmässig unter dem Marktwert angesetzt. Trotzdem resultiert daraus zusätzliches steuerbares Einkommen, sofern nicht in der entsprechenden Steuerperiode abzugsfähige Kosten im gleichen Umfang vorhanden sind.

Abzugsfähig sind einerseits die Kosten für die Fremdfinanzierung von Wohneigentum im Umfang des steuerbaren Vermögensertrags, wozu auch der Bruttoeigenmietwert zählt, zuzüglich weiterer CHF 50'000 und andererseits die sog. Liegenschaftskosten. Dazu zählen u.a. Unterhaltskosten, Versicherungsprämien, Kosten für die Drittverwaltung oder auch Kosten für denkmalpflegerische Leistungen sowie Investitionen in Umweltschutz- und Energiesparmassnahmen. Der Steuerpflichtige kann dabei in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft wählen, ob er die tatsächlichen Liegenschaftskosten oder eine Pauschale zum Abzug bringen möchte.

Kritik an der Besteuerung des Eigenmietwerts

Der in der schweizerischen Steuergesetzgebung verankerte Einkommensbegriff knüpft grundsätzlich an einen Vermögenszufluss von aussen an. Entsprechend unterliegen Eigenleistungen – vorbehaltlich einer expliziten gesetzlichen Ausnahme – nicht der Besteuerung.

Dass für die Eigennutzung von Wohneigentum eine solche Ausnahme geschaffen wurde, stösst seit jeher auf breite Kritik in der Bevölkerung. Eben gerade weil im Rahmen der Eigennutzung von Wohneigentum kein Vermögenszufluss von aussen stattfindet, wird in den Augen vieler ein rein "fiktives" Einkommen besteuert.

In Kombination mit der grosszügig ausgestalteten Möglichkeit, die privaten Schuldzinsen zum Abzug zu bringen, setzt die aktuelle steuerliche Regelung implizit einen Anreiz zur Hypothekarverschuldung. Im internationalen Vergleich ist die Bruttoverschuldung privater Haushalte in der Schweiz denn auch überdurchschnittlich hoch und hat in den letzten Jahren sukzessive zugenommen. Damit gehen mit Blick auf die Finanz- und Makrostabilität der Schweiz nicht zu unterschätzende volkswirtschaftliche Risiken einher.

Systemwechsel geplant

Am 2. Februar 2017 hat die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) eine parlamentarische Initiative lanciert, welche die Abschaffung des Eigenmietwerts fordert. Nachdem dieses Anliegen auch von der entsprechenden Kommission des Nationalrats gutgeheissen worden ist, definierte die ständerätliche

WAK am 21. August 2018 die Eckpunkte der Reform. Am 5. April 2019 publizierte die WAK einen Vorentwurf des Gesetzestexts und schickte diesen in die Vernehmlassung. Die Hauptpunkte des Vorentwurfs sind:

- Für den Hauptwohnsitz, nicht aber für Zweitwohnungen, soll ein Systemwechsel erfolgen und der Eigenmietwert abgeschafft werden.
- Liegenschaftskosten sollen nicht mehr abzugsfähig sein. Die Kantone sind frei, Energiespar- und Umweltschutzabzüge sowie Abzüge für denkmalpflegerische Arbeiten weiterhin zuzulassen.
- Für den Schuldzinsenabzug liegen derzeit fünf verschiedene Varianten vor. Bei Variante 1 und 2 sollen die Zinsen im Umfang von 100% bzw. 80% aller steuerbaren Vermögenserträge, wozu der Eigenmietwert dann nicht mehr gehören würde, abzugsfähig sein. Bei Variante 3 sollen Abzüge im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen plus CHF 50'000 für Beteiligungen von mindestens 10% am Grund- oder Stammkapital einer Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft, bei Variante 4 nur Abzüge im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen erlaubt sein. Bei Variante 5 sollen keine Schuldzinsen mehr abgezogen werden können.
- Für Ersterwerber soll ein zeitlich und betragsmässig begrenzter Schuldzinsenabzug möglich sein. Ein früherer Vorschlag des Bundesrats sah für Ersterwerber die Erhöhung des maximalen Schuldzinsenabzugs um CHF 10'000 vor; dieser zusätzliche Betrag würde dann verteilt über 10 Jahre schrittweise wieder reduziert.

Handlungsbedarf?

Die Vernehmlassung dauerte bis zum 12. Juli 2019. Es gab Kritik von verschiedenen Seiten an der Reform (so z.B. von den kantonalen Finanzdirektoren, dem

Mieterverband, dem Verband Schweizer Gebäudetechniker und dem Dachverband der Wirtschaft für erneuerbare Energien). Professor René Matteotti kam in einem von den kantonalen Finanzdirektoren in Auftrag gegebenen Gutachten zum Schluss, dass die Vorlage verfassungswidrig sei. Gründe dafür seien die Privilegierung vermöglicher Wohneigentümer und die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung für Zweitwohnungen.

Ende August 2019 hat die ständerätliche WAK die Ergebnisse der Vernehmlassung zur Kenntnis genommen. In Anbetracht der zahlreichen umstrittenen Fragen hat sie die Verwaltung damit beauftragt, weitere Abklärungen vorzunehmen. Die Vorlage wird voraussichtlich im 2020 ins Parlament kommen.

Auf politischer Ebene sind die Chancen für einen Systemwechsel, nicht zuletzt aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus, intakt. SVP, FDP, CVP, GLP und BDP unterstützen die Revisionsvorlage im Grundsatz.

Da mit einer allfälligen Gesetzesänderung frühestens 2021 zu rechnen ist, eröffnen sich für Eigenheimbesitzer bis dahin mit Blick auf eine nachhaltige Steuerplanung verschiedene Möglichkeiten:

- Anstehende werterhaltende Investitionen sollten evtl. vorgezogen und in den nächsten zwei Jahren getätigt werden, um von der steuerlichen Abzugsfähigkeit profitieren zu können.
- Es ist mit einer möglichen Beschränkung des Schuldzinsenabzugs zu rechnen. Der Verschuldungsgrad sollte bei Gelegenheit entsprechend reduziert werden, sodass die tatsächlich anfallenden Schuldzinsen den maximal zulässigen Schuldzinsenabzug nicht überschreiten.
- Neue Schuldverpflichtungen sind aus steuerlicher Sicht nach Möglichkeit flexibel zu gestalten, sodass in den nächsten Jahren je nach Bedarf und Entwicklung der Rechtslage entsprechende Anpassungen erfolgen können.

Autoren

Heini Rüdüsühli

Partner Steuern, Leiter Private Clients, Rechtsanwalt, dipl. Steuerexperte, Fachanwalt SAV Erbrecht, TEP Lenz & Staehelin

Brandschenkestrasse 24, 8027 Zürich
T: +41 58 450 80 00, F: +41 58 450 80 01
heini.ruedisuehli@lenzstaehelin.com

Alexandra Hirt

Associate
Rechtsanwältin, dipl. Steuerexpertin, TEP Lenz & Staehelin

Brandschenkestrasse 24, 8027 Zürich
T: +41 58 450 80 00, F: +41 58 450 80 01
alexandra.hirt@lenzstaehelin.com

Schroders plc Schroders ist eine globale Vermögensverwaltungsgesellschaft mit Filialen in 32 Ländern in Europa, Nord- und Südamerika, Asien, dem Nahen Osten und Afrika und über 5000 talentierten Mitarbeitern. Das Unternehmen verwaltet CHF 551.5 Milliarden (30.06.19) und zählt renommierte institutionelle Anleger und Privatanleger, Finanzinstitutionen, Wohltätigkeitsorganisationen und High-Net-Worth-Personen aus der ganzen Welt zu seiner Kundschaft. Das Geschäftsfeld Wealth Management, zu dem die Schroder & Co Bank AG in der Schweiz zählt, macht ca. 10% des gesamten Schroders plc Geschäfts aus.

Als Unternehmen mit einer über 215-jährigen Tradition und dank der stabilen Eigentümerschaft kann sich Schroders eine langfristige Betrachtung sowohl der Märkte und der Kundenbeziehungen als auch des Geschäftsausbaus erlauben. Schroders ist seit 1959 an der Londoner Börse notiert und Mitglied im FTSE 100.

In der Schweiz beschäftigt Schroders 416 Mitarbeiter und administriert CHF 79.2 Milliarden kumuliertes Vermögen (31.12.18). Die Schroder & Co Bank AG fokussiert als spezialisierte Privatbank auf die Bedürfnisse von anspruchsvollen Anlagekunden und externen Vermögensverwaltern.

Haftungsausschluss

Der Inhalt dieses Dokuments dient lediglich Informationszwecken und gibt nicht unbedingt die Meinung der Schroder & Co Bank AG wieder. Die Information in diesem Dokument kann sich ohne vorherige Ankündigung jederzeit ändern. Es wird keine Gewähr für die Aktualität oder Vollständigkeit der Information gegeben. Sie stellt weder eine Empfehlung noch ein Angebot zum Abschluss irgendeines Rechtsgeschäfts dar. Jede Haftung für Schäden irgendwelcher Art, die sich aus dieser Information ergeben, wird ausgeschlossen. Herausgegeben von Schroder & Co Bank AG, Central 2, 8001 Zürich, www.schroders.com.

Kundenservice: Ihre Fragen oder Anregungen sind uns wichtig. Bitte verwenden Sie dazu folgende E-Mail-Adresse: feedback@schroders.com