

WISSENSWERTES

Mit Eigentum Steuern sparen

Artikel vom 22. November 2021



Eigenmietwert steht wieder zur Debatte

In der Schweiz besitzen rund 40 Prozent der Bevölkerung ein Eigenheim. Somit wohnen mehr als die Hälfte der Bürger in einem Mietobjekt. Es kann in bestimmten Tiefzinsphasen durchaus vorkommen, dass ein Eigentümer weniger monatliche Wohnkosten bezahlen muss für ein vergleichbares Objekt als ein Mieter oder eine Mieterin. Nicht zuletzt gibt es deshalb im Schweizer Wohnmarkt eine Art ausgleichende Gerechtigkeit namens Eigenmietwert.

Der Eigenmietwert ist die Miete, die ein Haus- oder Wohnungseigentümer an sich selber zahlen würde. Das erklären die Juristen so: Durch den Eigengebrauch seines Hauses oder seiner Wohnung bezieht der Eigentümer ein Naturaleinkommen anstelle anstelle von Mieteinnahmen. Mit anderen Worten: der Hausbesitzer zieht einen lukrativen Nutzen aus einer selbst bewohnten Immobilie, und dieser ist zu versteuern. Der Eigenmietwert wird in der Steuererklärung dem steuerbaren Einkommen angerechnet. Davon zieht der Steuerpflichtige allerdings den Hypothekarzins und die Unterhaltskosten für die Immobilie ab, was das zu versteuernde Einkommen verringert.

Wie hoch der Eigenmietwert ausfällt, ist von Kanton zu Kanton ganz unterschiedlich geregelt. Zur Berechnung des Eigenmietwerts werden verschiedene Kriterien wie Wohnfläche, Lage, Bauweise und Alter der Immobilie berücksichtigt. Die Steuerverwaltung vergleicht bzw. schätzt, wie viel Miete für ein ähnliches Objekt gezahlt werden muss. Auf diese wird in vielen Kantonen ein Abzug von 10 bis 40 Prozent gewährt. Die Berechnung des Eigenmietwerts ist vom Wohnort abhängig und kann je nach Kanton sehr unterschiedlich sein. Für die direkte Bundessteuer gilt ein genormter und daher teils höherer Ansatz. Hat ein Eigenheimbesitzer den Eindruck, dass der Eigenmietwert zu hoch ist, kann er die Berechnung anfechten. Auch ungenutzte Räume, zum Beispiel weil die Kinder ausgezogen sind, können zur Senkung des Eigenmietwerts führen.

Weiterhin Eigenmietwert für Zweitwohnungen

Momentan gibt es in Bundesbern momentan Bestrebungen, den Eigenmietwert zu eliminieren. Im September hat der Ständerat eine Vorlage beschlossen, die für selbstgenutzte Eigenheime am Hauptwohnsitz einen Systemwechsel vorsieht. Auf der einen Seite soll der Eigenmietwert abgeschafft werden, auf der anderen würden die Steuerabzüge, von denen die Wohneigentümer heute profitieren, wegfallen (Unterhaltskosten) oder stark eingeschränkt (Schuldzinsen). Eigentümer von Zweitwohnungen müssen weiterhin eine «Eigenmiete» versteuern und Eigentümer von Mietliegenschaften müssen weiterhin die Mietzinseinnahmen versteuern. Es muss Ihnen daher im Gegenzug auch gestattet sein, Ihren Schuldzinsaufwand (sprich: Gewinnungskosten) abzuziehen.

Die Frage, die sich dabei stellt: Wieso soll es diesmal klappen, denn seit der Jahrtausendwende gab es schon acht Vorstösse in diese Richtung. Unter anderem haben Stimmbürgerinnen und Stimmbürger bereits zwei Mal dagegen gestimmt. Die alten Fronten sind nach wie vor verhärtet. Vor allem der Hauseigentümerverband möchte den Eigenmietwert definitiv versenken, die Interessenvertreter der Mieterinnen und Mieter wollen das derzeitige System beibehalten. Kritisch gegenüber der Vorlage eingestellt sind auch die Kantone aus dem einfachen Grund, dass sie Steuerausfälle befürchten. Fazit eines bürgerlichen Parlamentariers: «Es wird nicht einfach, aber wir versuchen es.»

Fazit: Auch wenn der Eigenmietwert weiterhin bestehen bleibt, ist es weiterhin sehr attraktiv, Wohneigentum zu besitzen oder zu erwerben. Die Studie eines Immobilienberaters zeigt, dass sich mit einem Eigenheim, verglichen mit einer Mietwohnung, Hunderte von Franken sparen lassen. Berücksichtigt bei der Analyse sind die Kosten für eine Fixhypothek (ca. 1.3%), eine Finanzierung von 80 Prozent, Kosten für den Unterhalt und die Versteuerung des Eigenmietwertes. Ergebnis: Für den Eigenheimbesitzer ergibt sich eine monatliche Ersparnis in einer Bandbreite von rund 800 Schweizer Franken (Stadt Zürich) bis rund 600 Schweizer Franken (Aarau). Im Mittelfeld befinden sich Städte wie Genf oder Solothurn.

Wer seinen Traum von einem Eigenheim verwirklichen möchte, sollte auf jeden Fall den Eigenmietwert im Budget mitkalkulieren und prüfen, ob er dies vielleicht durch andere Steuerabzüge – z.B. eine Einzahlung in die zweite Säule – kompensieren kann.

Sie wünschen weitere Informationen zu diesem Thema? Zögern Sie nicht mich zu kontaktieren. Ich stehe Ihnen sehr gerne bei Fragen beratend zur Seite.



Jenny Streichan