

Abstract

Abschaffung des Eigenmietwerts – Auswirkungen auf verschiedene Anspruchsgruppen in ausgewählten Kantonen

Kurzzusammenfassung: Die Besteuerung des Eigenmietwerts ist seit dem Jahr 1940 Bestandteil des Schweizer Steuerrechts und verfügt somit über eine lange Tradition. Die Relevanz und Aktualität der Thematik der Eigenmietwertbesteuerung zeigt sich unter anderem darin, dass das Thema Gegenstand anhaltender politischer Verhandlungen ist.

Insgesamt betrachtet ist es fraglich, ob die Abschaffung des Eigenmietwerts zu einer Verbesserung der schweizerischen Steuerlandschaft führen wird. Einerseits wird es schwierig, die Rechtsgleichheit zwischen Mietenden und Hauseigentümern / Hauseigentümerinnen herzustellen. Andererseits ist bei einem Zinsniveau von 1,5 % mit Mindereinnahmen zu rechnen. Neben der Banken- und der Baubranche sähen sich auch die Steuerbehörden mit grösseren Herausforderungen konfrontiert.

Verfasserin: Jasmin Abgottspon

Herausgeber: Prof. Dr. oec. HSG Marco Gehrig

Veröffentlichung (Jahr): 05.07.2019

Zitation: Abgottspon, 2019, Abschaffung des Eigenmietwerts.
FHS St.Gallen – Hochschule für Angewandte Wissenschaften: Masterarbeit MSc in Business Administration

Schlagworte: Eigenmietwert, Steuern, Einkommenssteuer, Wohneigentum

Ausgangslage

Die Besteuerung des Eigenmietwerts ist bereits seit 1940 Bestandteil des Schweizer Steuerrechts und verfügt somit über eine lange Tradition. Die Eigennutzung von Grundstücken wird heute einerseits im Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden als steuerbar definiert, andererseits wird auch im Bundesgesetz über die Direkte Bundessteuer und somit in allen kantonalen Steuergesetzen der Mietwert aus selbstgenutzten Liegenschaften als steuerbares Naturaleinkommen verstanden.

Die Relevanz und Aktualität der Thematik der Eigenmietwertbesteuerung zeigt sich unter anderem darin, dass das Thema Gegenstand anhaltender politischer Verhandlungen ist. Über die Jahre wurde eine Vielzahl an parlamentarischen Initiativen und Vorstössen eingereicht, um eine neue Gesetzesgrundlage zu schaffen oder die Besteuerung des Eigenmietwerts gänzlich aufzuheben. Im August 2018 hat die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats das neue Konzept des Systemwechsels mit den zentralen Bestandteilen vorgestellt. Im ersten Quartal 2019 wurde sodann ein Vorentwurf erstellt, womit das Thema weiter aktuell bleibt.

Ziel

Ziel dieser Arbeit ist es, zuerst die Auswirkungen der Abschaffung des Eigenmietwerts auf die vier Anspruchsgruppen Einpersonenhaushalte, Ehepaare mit Kindern, Ehepaare ohne Kinder und Rentnerehepaare des Kantons St.Gallen zu berechnen. Später sollen die Ergebnisse mit Fachexperten und Vertretern der Kantone evaluiert und daraus entsprechende Schlussfolgerungen abgeleitet werden.

Vorgehen

Zur Erarbeitung dieses Themas werden im Wesentlichen die folgenden vier Schritte durchlaufen: Konzeptualisierung und Operationalisierung theoretischer Begriffe, Abgrenzung der Interessensgruppen, Berechnung der Auswirkungen der Abschaffung des Eigenmietwerts sowie empirische Untersuchung zu den Auswirkungen dieser Abschaffung. Für die Primärforschung wurde der qualitative Forschungsansatz der Tiefeninterviews gewählt.

Erkenntnisse

Insgesamt betrachtet ist es fraglich, ob die Abschaffung des Eigenmietwerts zu einer Verbesserung der schweizerischen Steuerlandschaft führen wird. Einerseits wird es schwierig, die Rechtsgleichheit zwischen Mietenden und Hauseigentümern / Hauseigentümerinnen herzustellen. Andererseits ist bei einem Zinsniveau von 1,5 % mit Mindereinnahmen zu rechnen, womit es weiterer Massnahmen bedarf, um diese zu kompensieren. Auch wenn es beim aktuellen Zinsniveau für viele Hauseigentümer und Hauseigentümerinnen lukrativ wäre, den Eigenmietwert abzuschaffen, sähe dies bei einem Zinsniveau von 4 % wesentlich anders aus. Neben der Banken- und der Baubranche, auf deren Geschäft die Abschaffung kurz- bis langfristig eine Auswirkung haben wird, sähen sich die Steuerbehörden mit grösseren Herausforderungen konfrontiert: Die Ausscheidungsthematik betreffend Schuldzinsenabzug zwischen Erst- und Zweitliegenschaftskantonen, die Aufteilung in wertvermehrende und werterhaltende Unterhaltskosten oder die Kontrolle des Ersterwerbberabzuges sowie weitere zu erwartende Regulierungsfragen, die im Kompetenzbereich der Steuerbehörden liegen.

Ausschlaggebend für die längerfristige Gestaltung des Steuerbereichs rund um den Eigenmietwert werden einerseits wirtschaftliche Rahmenbedingungen, wie die Entwicklung des Zinsniveaus, sein. Andererseits wird auf der politischen Ebene sowohl beim Bund als auch bei den Kantonen entschieden werden müssen, wie die divergierenden Interessen innerhalb dieser Thematik zu gewichten sind.