

Update

Newsflash November 2018

Abschaffung des Eigenmietwerts – Quo Vadis?

Nach Auffassung der ständerätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben soll bei selbstgenutztem Wohneigentum für den Hauptwohnsitz künftig auf eine Besteuerung des Eigenmietwerts verzichtet werden. Nachstehend werden die steuerlichen Auswirkungen eines möglichen Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung beleuchtet und steuerplanerische Handlungsvarianten aufgezeigt.

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 – vorbehältlich 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 forderte. Nachdem dieses Anliegen auch von der entsprechenden Kommission des Nationalrats gutgeheissen worden ist, hat die ständerätliche WAK am 21. August 2018 die Eckpunkte der Reform wie folgt definiert:

- › 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.
- › Der Schuldzinsenabzug wird auf 80% oder 100% der Vermögenserträge, wozu der Eigenmietwert dann nicht mehr gehören würde, beschränkt (zwei Varianten).
- › Für Ersterwerber soll ein weitergehender 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 konkrete Vorlage zur Gesetzesrevision soll im 1. Quartal 2019 für die Vernehmlassung bereit sein. Auf politischer Ebene sind die Chancen für einen Systemwechsel, nicht zuletzt aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus, intakt.

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.

Für weitere Fragen zu diesem Thema stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Rechtlicher Hinweis: Der Inhalt dieses UPDATE Newsflash ist allgemeiner Natur und stellt keine Rechtsauskunft dar. Bei Fragen zur für Sie relevanten rechtlichen Ausgangslage stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner

Zürich

Heini Rüdüsühli
heini.ruedisuehli@lenzstaehelin.com
Tel: +41 58 450 80 00

Thomas Würsten
thomas.wuersten@lenzstaehelin.com
Tel: +41 58 450 80 00

Genf / Lausanne

Frédéric Neukomm
frederic.neukomm@lenzstaehelin.com
Tel: +41 58 450 70 00

Daniel Schafer
daniel.schafer@lenzstaehelin.com
Tel: +41 58 450 70 00

Unsere Büros

Genf

Lenz & Staehelin
Route de Chêne 30
CH-1211 Genève 6
Tel: +41 58 450 70 00
Fax: +41 58 450 70 01

Zürich

Lenz & Staehelin
Brandschenkestrasse 24
CH-8027 Zürich
Tel: +41 58 450 80 00
Fax: +41 58 450 80 01

Lausanne

Lenz & Staehelin
Avenue de Rhodanie 58
CH-1007 Lausanne
Tel: +41 58 450 70 00
Fax: +41 58 450 70 01

www.lenzstaehelin.com