



Eigenmietwert auf Zweitliegenschaften

Verfassungswidrige Besteuerung

Gastkommentar

von MARKUS R. NEUHAUS

Verschiedene Versuche zur Abschaffung oder Änderung der heute geltenden Eigenmietwertbesteuerung sind in der Vergangenheit aus unterschiedlichen Gründen gescheitert. Und trotzdem besteht weiterhin ein weit verbreitetes Unbehagen gegenüber dem heute geltenden Konzept und damit der Wunsch, das bisherige System zu ändern; die Wirtschaftskommission des Ständerates (WAK-S) hat im April einen neuen Vorschlag zur Vernehmlassung unterbreitet.

Das Unbehagen kommt selbstredend von Wohneigentümern, die bei selbstgenutzten Erst- und Zweitliegenschaften der Eigenmietwertbesteuerung unterliegen. Gleichzeitig sind Liegenschaftsunterhaltskosten sowie Zinskosten steuerlich abzugsfähig. Dabei ist nicht jeder Wohneigentümer von dieser Art der Besteuerung gleichermaßen betroffen. Insbesondere beeinflussen die effektive Höhe der Abzüge für Unterhalt und Finanzierung das steuerliche Nettoresultat und damit die Steuerbelastung. Unbehagen wird auch wegen der steuerlichen Förderung der Verschuldung geäussert.

Befürwortet wird die Wohneigentumsbesteuerung aus systematischer Sicht: Aus der privaten Nutzung von Wohneigentum ergebe sich ein Naturaleinkommen, das gemäss wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit steuerbares Einkommen darstelle. Im Vergleich mit einem Mieter, der monatlich steuerlich nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten zu verkraften habe, führe eine Nichtbesteuerung dieses Naturaleinkommens zu einer wirtschaftlichen Privilegierung. Grundsätzlich gilt dieses Argument auch bei der privaten Nutzung anderer privater Aktiven, wie Boote usw. Aus Praktikabilitätsgründen wird bisher jedoch verzichtet, den Wert der Eigennutzung steuerlich zu erfassen. Überdies wird positiv argumentiert, die steuerliche Abzugsfähigkeit der Unterhaltskosten fördere die Instandhaltung der Liegenschaften und die Steuerehrlichkeit der Handwerker.

Die Ständeratskommission schlägt nun einen

Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung auf selbstbewohnten Erstliegenschaften vor, inkl. Abschaffung des Abzuges für Unterhaltskosten und in Varianten Einschränkungen der Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen. Kein Systemwechsel soll es jedoch bei der Besteuerung von selbstgenutzten Zweitliegenschaften geben. Bei selbstbewohnten Zweitliegenschaften soll also weiterhin der Eigenmietwert besteuert werden, Unterhaltskosten sowie Schuldzinsen wären abzugsfähig. Begründet wird die Beibehaltung der Besteuerung von Zweitliegenschaften mit der Förderung der Tourismuskantone, also fiskalisch.

Dieser Vorschlag ist verfassungswidrig. Bereits die bisherige Regelung der gleichen Besteuerung von Erst- und Zweitliegenschaften stellte eine starke Überbesteuerung der Zweitliegenschaftsbesitzer dar. Die Eigenmietwertbesteuerung basiert ja systematisch auf der Annahme der Nutzung und dem daraus fließenden Naturalwert, verglichen mit einem Mieter, der gezwungenermassen ganzjährig Miete zu entrichten hat und damit einen ganzjährigen Mittelabfluss. Eine Zweitliegenschaft wird definitionsgemäss jedoch nicht ganzjährig genutzt, weshalb schon aus diesem Grund der Naturalwert nicht der Höhe einer ganzjährigen Miete entsprechen kann. Diese Verzerrung konnte bisher aus verfassungsmässiger Sicht noch knapp hingenommen werden. Entfällt jedoch die Besteuerung der Erstliegenschaften, dann muss die Besteuerung der Zweitliegenschaften erst recht entfallen.

Eine Besteuerung der Zweitliegenschaften mit rein fiskalischen Überlegungen zugunsten der Tourismuskantone zu begründen, wie dies der vorliegende Entwurf tut, hält verfassungsmässig nicht stand. Will man die Tourismuskantone finanziell besserstellen, steht das Gefäss des Finanzausgleiches zur Verfügung, das nicht direkt einen einzelnen Steuerpflichtigen belastet. Und geht es um die Abgeltung von Leistungen der Tourismusgemeinden und -kantone zugunsten der Zweitliegenschaftsbesitzer, dann hat dies über Gebühren zu erfolgen. Gebühren ihrerseits unterliegen dem

Neue Zürcher Zeitung

Neue Zürcher Zeitung
8021 Zürich
044/ 258 11 11
<https://www.nzz.ch/>

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 102'430
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich



Seite: 10
Fläche: 39'431 mm²

Auftrag: 3010429
Themen-Nr.: 230.040

Referenz: 73995722
Ausschnitt Seite: 2/2

Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip.

Dass der vorliegende Vorschlag auch in sich selbst inkonsistent ist, zeigt sich aus der in der Vorlage mehrfach wiederholten Aussage, die Eigenmietwertbesteuerung sei über lange Zeit fiskalisch wenig oder gar nicht ergiebig. Wenn dem so ist, wieso will der Ständerat dann die Tourisuskantone weiterhin mit der Eigenmietwertbesteuerung beglücken? Mangels eines Verfassungsgerichts hat das Parlament in der Schweiz die Aufgabe, für verfassungsmässige Gesetze zu sorgen. Regionalpolitik kann nicht über der Verfassung stehen. Wird der Eigenmietwert auf selbstbewohnten Liegenschaften abgeschafft, muss auch die Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften aufgehoben werden.

Markus R. Neuhaus ist Verwaltungsratspräsident von PricewaterhouseCoopers (PwC) Schweiz und war zuvor während neun Jahren deren CEO.