

Eigenmietwert (Konferenz 24.11.2016)



1

Gesetzesgrundlage

Figuriert im Steuergesetz seit dem
Bundesratsbeschluss vom 9. Dezember 1940

DBST Art. 21 Abs. 1b. / KSTG Art. 22 Abs. 1b. :
Steuerbar ist der Mietwert von Liegenschaften
oder Liegenschaftsteilen, die dem Steuer-
pflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines
unentgeltlichen Nutzungsrechts für den
Eigengebrauch zur Verfügung stehen.

2

Gesetzesgrundlage

KSTG Art. 22 Abs. 2 :

- Der Staatsrat erlässt die nötigen Vorschriften für die Bestimmung der Eigenmietwerte unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Verhältnisse des Wohnungsmarktes, wobei der Zugang zum privaten Wohneigentum gefördert und erhalten werden soll.

3

Gesetzesgrundlage

Bundesverfassung Art. 8:

- Alle Menschen sind vor dem Gesetz gleich. Dieses Prinzip hat auch auf das Steuergesetz Gültigkeit

Bundesverfassung Art. 108:

- Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum

4

Parlamentarische Geschichte

- Intervention des Parlamentes zur Anpassung oder Abschaffung des Eigenmietwertes
- Seit 1999 gab es bereits drei Abstimmungen über die Abschaffung des Eigenmietwertes
- Letzte Abstimmung vom 23. September 2012 wurde ebenfalls abgelehnt

5

Petition «Eigenmietwert abschaffen»

Am 28. Juni 2016 lancierte der Hauseigentümerverband die Petition :

- Wohneigentum ist ein Teil der Altersvorsorge
- Das aktuelle System fördert die Verschuldung und benachteiligt die Rückzahlung der Hypothek
- Die Schweizer haben die höchsten Hypothekarschulden der Welt

6

Beispiel

Steuerbares Einkommen ohne Miete, Liegenschaftsunterhalt und Hypothekarzinsen	100'000
Miete	1'600/Monat = 19'200
Hypothekarzinsen	3% sur 500'000 = 15'000
Liegenschaftsunterhalt	3'400

Vergleich ohne Eigenmietwert

	Mieter	Eigentümer
Einkommen	100'000	100'000
-bezahlte Miete	0	-
-Hypothekarzinsen	-	15'000
-Liegenschaftsunterhalt	-	3'400
Steuerbares Einkommen	100'000	81'600

- Schlussfolgerung : Ungleichbehandlung

Aktueller Stand – mit Eigenmietwert

	Mieter	Eigentümer
Einkommen	100'000	100'000
-bezahlte Miete	0	-
-Hypothekarzinsen	-	15'000
+Eigenmietwert	-	17'000
-Liegenschaftsunterhalt	-	3'400
Steuerbares Einkommen	100'000	98'600

9

Alternativen

- Abzug sämtlicher, mit dem Wohnen zusammenhängenden Kosten für Mieter und Eigentümer
- Kein Abzug der mit dem Wohnen zusammenhängenden Kosten
- Teilabzug der Miete
- Besteuerung des Eigenmietwertes (akutelles System)

10

Steuerliche Konsequenzen



11

Beispiel

Persönliche Situation des Steuerpflichtigen	Verheiratet ohne Kinder	Rentner verheiratet
Wohnsitzgemeinde	Freiburg	
Einkommen ohne Zinsen/Eigenmietwert	100'000	60'000
Hypothekarzinsen	- 15'000	0
Liegenschaftsunterhalt	-3'400	-3'400
Eigenmietwert	+ 17'000	+ 17'000

Steuern gemäss aktuellem System

Persönliche Situation des Steuerpflichtigen	Verheiratet ohne Kinder	Rentner verheiratet
Steuerbares Einkommen	98'600.00	73'600.00
Kantonssteuern	8'039.55	5'040.40
Gemeindesteuern	6'560.25	4'112.95
Pfarrsteuern	562.75	352.85
Direkte Bundessteuern	1'898.00	832.00
Total Steuern	17'060.55	10'338.20

Steuern ohne Eigenmietwert

Persönliche Situation des Steuerpflichtigen	Verheiratet ohne Kinder	Rentner verheiratet
Steuerbares Einkommen	96'600.00	56'600.00
Kantonssteuern	7'809.80	3'289.60
Gemeindesteuern	6'372.80	2'684.20
Pfarrsteuern	546.70	230.25
Direkte Bundessteuern	1'798.00	340.00
Total Steuern	16'527.30	6'544.15

Problematik der Abschaffung des Eigenmietwertes

- Wie wird der Abzug der Hypothekarzinsen einer vermieteten Liegenschaft behandelt?
- Wie kann verhindert werden, dass ein Steuerpflichtiger seine Schulden «umschichtet» damit die Zinsen abzugsfähig werden ?