

Bezahlen Mieter Steuern für ihre Mietwohnung?

Auffassung A und B

Stefan Drack, 1. Mai 2017

Wie eine Gleichbehandlung von Mietern und Eigentümern aussehen soll, wird unterschiedlich beurteilt. Grund dafür sind vermutlich die Auffassungen A und B. Die Auffassung A scheint auf den ersten Blick richtig zu sein. Die Auffassung B hingegen grenzt nicht unnötig ab und erweist sich als präziser. Zur Vereinfachung sind hier Investor und Vermieter identisch.

Auffassung A:

Der Mieter bezahlt seine Miete. Damit ist die Rolle des Mieters abschliessend beschrieben.

Der Vermieter ist der vom Staat geplagte Unternehmer. Er trägt nicht nur das Risiko für seine Investitionen, sondern muss auch Hypothekarzinsen, Versicherungen, Vermögenssteuern, Abwart und Reparaturen bezahlen. Wenn es ihm nicht gelingt seinen Gewinn zu verbergen, muss er noch zusätzliche Steuern bezahlen.

So betrachtet kann der Eigenmietwert getrost abgeschafft werden: Wieso sollte der Hauseigentümer Steuern fürs Wohnen bezahlen, wenn ja auch der Mieter keine solchen Steuern entrichtet?

Diese Auffassung legitimiert die Abschaffung des Eigenmietwertes. Es ist anzunehmen, dass viele Einflussreiche diese Auffassung durchsetzen wollen.

Auffassung B:

Wer die Unterscheidung von Investitionsrechnung und laufender Rechnung z.B. aus der Gemeindepolitik kennt, hat es einfacher, diese Auffassung zu teilen.

Der Vermieter investiert eigenes und fremdes Geld mit der Absicht, einen Gewinn zu erzielen. Er investiert hingegen nicht in Steuerrechnungen.

Der Mieter bezahlt monatlich eine Miete. Diese Miete liefert dem Vermieter die Mittel für Hypothekarzinsen, Versicherungen, Steuern und Reparaturen. Gerade im Falle einer privaten Vermietung kann die Einkommenssteuer durchaus 20 % der Miete betragen.

Versetzt man sich in die Rolle der Steuerverwaltung ist einfach zu erkennen, dass diese Auffassung die treffendere ist. Für jede privat vermietete Wohnung (Vermieter mit Lohnausweis und ohne Schulden) erhält die Steuerverwaltung eine Steuer in der Grössenordnung von Miete X 80 % X Einkommenssteuersatz X Steuerprozente (Kanton + Gemeinde). Verschuldung und grössere Unterhaltsarbeiten reduzieren die Steuern.

So betrachtet darf der Eigenmietwert nicht abgeschafft werden. Weil nämlich sonst die alleinerziehende Mutter von vier Kindern mit ihrer Miete Steuern generiert, während die arrivierten Doppelverdiener in ihrer prächtigen Villa am See betreffend Wohnkonsum steuerbefreit wären.

Weil die aktuelle Eigenmietwertbesteuerung viele Nachteile hat und bei einer Abschaffung des Eigenmietwertes die Mieter benachteiligt würden, benötigen wir eine neue Lösung. Idealerweise sorgt diese neue Lösung dafür, dass von Firmen und von Privaten vermietete Wohnungen einen vergleichbaren Steuerertrag generieren.

Siehe dazu www.Wohnsteuer.ch

Kommissionsinitiative 17.400 betreffend Eigenmietwert

Mögliche Konflikte zwischen der Initiative und der Bundesverfassung

Initiativtext: Bei selbstgenutztem Wohneigentum soll für den Hauptwohnsitz - nicht jedoch für Zweitwohnungen - ein genereller Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung vollzogen und der Eigenmietwert abgeschafft werden. Dabei sind die gesetzlichen Grundlagen (DBG, StHG) so anzupassen, dass das neue System unter Berücksichtigung eines langfristigen Durchschnittszinses möglichst haushaltneutral wirkt, im Rahmen der verfassungsrechtlichen Vorgaben keine unzulässigen Disparitäten zwischen Mieterinnen und Mietern und Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern entstehen und nach Massgabe der Verfassungsbestimmungen das Wohneigentum gefördert wird.

verglichen mit

Bundesverfassung, Art. 127, Abs. 2: Soweit es die Art der Steuer zulässt, sind dabei insbesondere die Grundsätze der Allgemeinheit und der Gleichmässigkeit der Besteuerung sowie der Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu beachten.

Bei den folgenden Formulierungen scheint ein Konflikt unvermeidbar zu sein:

...Hauptwohnsitz - nicht jedoch für Zweitwohnungen...

- Identische Wohnungen können als Hauptwohnsitz oder als Zweitwohnung genutzt werden. Müssen sie da im Sinne der gleichmässigen Besteuerung nicht auch gleich besteuert werden?
- In bestimmten Lebenssituationen kann ich als Besitzer mehrerer Wohnungen willkürlich eine Wohnung als Hauptwohnsitz deklarieren und von Steuervorteilen profitieren. Beliebigkeit?

...Eigenmietwert abgeschafft...

- Die Abschaffung des Eigenmietwerts befreit Wohneigentümer von Steuern auf ihrem Wohnkonsum, während Mieteinnahmen weiterhin einen Steuerertrag generieren. Widerspricht dies nicht diametral der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit? Wohneigentümer sind wohl im Durchschnitt vermöglicher als Mieter.
- Mit der Abschaffung des Eigenmietwertes bezahlt ein wohlhabender Villenbesitzer mit Park „ebenso wenig“ Steuern auf seinen Wohnkonsum wie eine Person, die sich nur eine bescheidene Dachwohnung kaufen kann. Darf in diesem Fall die Vorgabe der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ignoriert werden?
- Wer sich heute mit einem nicht deklarierten Einkommen einen grosszügigen Lebensstil finanziert, bezahlt dank Eigenmietwert wenigstens Steuern auf seinen Wohnkonsum. Führt die Abschaffung des Eigenmietwertes nicht dazu, dass die Steuern dieser Person anschliessend noch weniger ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit entsprechen?

...keine unzulässigen Disparitäten zwischen Mieterinnen und Mietern und Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern...

- Wenn man den Eigenmietwert abschafft und die Mieter gleich behandeln will, bleibt wohl keine andere Möglichkeit, als Mieteinnahmen von Steuern zu befreien. Nachfolgend müssten die Vermieter die Einsparungen an die Mieter weitergeben. Entstände so nicht ein Widerspruch zur Gleichmässigkeit der Besteuerung? Normaler Konsum würde dann mit 8 % MwSt belastet, Wohnkonsum hingegen mit 0 %?