



Welche Steuern sind angemessen beim Wohnen im Eigenheim?

Stefan Drack, 13. Februar 2018

Volkswirtschaftlich können beim Eigenheim die Aspekte Vermögen, Einkommen und Konsum unterschieden werden. Soll das eigene Haus zukünftig nur noch als Vermögen besteuert werden? Oder ist es angemessen, auch den Aspekt des Einkommens oder des Wohnkonsums zu besteuern? Wenn ja wird der Eigenmietwert weiterhin eine wichtige Rolle spielen. Alle Angaben in % beziehen sich auf den Eigenmietwert.

Das Eigenheim: a) Standardwohnung b) Luxuswohnung	Eigenmietwertbesteuerung Einkommen: Besteuert, z.B. mit 20 %* Wohnkonsum: Steuerfrei	Abschaffung des Eigenmietwertes Einkommen: Steuerfrei Wohnkonsum: Steuerfrei	Eigenmietwert 2.0 Einkommen: Steuerfrei Wohnkonsum: Pauschalsteuer 8 % **
	4'000 CHF Steuern pro Jahr	0 CHF Steuern pro Jahr	1'600 CHF Steuern pro Jahr
Eigenmietwert: 20'000 CHF/Jahr	Aktuelles Steuermodell	Initiative 17.400 des Ständerates	Die 8%-Wohnsteuer sorgt für Solidarität zwischen Mietern und Hauseigentümern.
Eigenmietwert: 50'000 CHF/Jahr			
	10'000 CHF Steuern pro Jahr	0 CHF Steuern pro Jahr	4'000 CHF Steuern pro Jahr

* 20 % könnten für eine Person ohne Hypothekarschuld gelten. Abhängig vom Hypothekarzins und von der Verschuldung ist auch ein Steuersatz von -20% möglich.

** Eine Einheitssteuer von 8 % entspricht in etwa der Mehrwertsteuer. Im Unterschied zur MwSt wäre die Wohnsteuer je zur Hälfte für Kanton und Gemeinde bestimmt.

8%-Wohnsteuer und Selbstdeklaration des Eigenmietwertes - die wichtigsten Merkmale

Für Wohnkonsum gilt neu eine Einheitssteuer von 8% auf Eigenmietwert und Miete.

Beim Einführen der 8%-Wohnsteuer bleiben die Mieten unverändert.

Der Ertrag der 8%-Wohnsteuer wird lokal verwendet. Die Einnahmen sind zu 50% für die Standortgemeinde und zu 50% für den Kanton bestimmt.

Untervermietung am Hauptwohnsitz ist steuerfrei.

Die 8%-Wohnsteuer gilt auch für Zweitwohnungen.

Die 8%-Wohnsteuer schafft viel Transparenz und reduziert die Steuervermeidung.

Die 8%-Wohnsteuer ist ein Kompromiss zwischen der Abschaffung des Eigenmietwertes und der aktuellen Eigenmietwertbesteuerung.

Die 8%-Wohnsteuer ersetzt die aktuelle Eigenmietwertbesteuerung.

Die 8%-Wohnsteuer ersetzt die Einkommenssteuer auf private Mieteinnahmen.

Die 8%-Wohnsteuer ersetzt die Gewinnsteuer bei institutioneller Vermietung.

Die 8%-Wohnsteuer könnte analog zur Billag erhoben werden.

Die Kantone legen fest, wie hoch der Eigenmietwert ist. Vorgabe: 60 bis 100% der Vergleichsmiete. Die Reduktion gegenüber der Vergleichsmiete ist eine Wohneigentumsförderung.

Wuchermiete: Der Bundesrat legt eine Obergrenze für Gewinne aus Vermietung fest.

Der Eigenmietwert wird durch den Hauseigentümer online selber deklariert.

Der Hauseigentümer muss eine Reduktion des Eigenmietwertes begründen.

Der Hauseigentümer muss eine Erhöhung des Eigenmietwertes begründen, z.B. mit Investitionen.

Der Eigenmietwert ist maximal so hoch wie die Miete derselben Wohnung.

8%-Wohnsteuer...

weil Fairness ihren Preis hat.