

## Herleitung der 8%-Wohnsteuer

Stefan Drack, 19.2.2018

### Ausgangslage

Die schweizerische Eigenmietwertbesteuerung ist unbefriedigend. Besonders störend ist die Bestrafung jener, die aufs Alter hin ihre Hypothek amortisiert haben. Dies können Pensionierte sein, die über Jahrzehnte sparsam lebten und sich nur die nötigsten Unterhaltsarbeiten leisten können. Ausgerechnet sie bezahlen unverhältnismässig hohe Steuern auf den Eigenmietwert. Ebenfalls problematisch ist die Belohnung von Hypothekarschulden. Die rekordhohe und weiter steigende Privatverschuldung stellt ein volkswirtschaftliches Risiko dar. Ausserdem kann der Abzug für Schuldzinsen dazu führen, dass wohlhabende Personen ihren Eigenmietwert kaum versteuern. Erfreulicherweise haben die Wirtschaftskommissionen von Ständerat und Nationalrat die Problematik erkannt. Sie bemühen sich darum, dieses Steuermodell abzuschaffen.

### Den Eigenmietwert abschaffen?

Wer glaubt, mit der Abschaffung des Eigenmietwertes die Probleme lösen zu können, täuscht sich. Eine solche Steuerreform hätte zahlreiche unerwünschte Auswirkungen:

- Schaffung von neuen Steuerberechtigungen. Ein wesentlicher und stark vermögensabhängiger Konsum bliebe vollständig unbesteuert. Dieser Konsum, auch Wohnkonsum genannt, beträgt in vielen Fällen ca. ein Drittel des Budgets eines Privathaushaltes.
- Verlust von Steuereinnahmen für die Öffentlichkeit. Ein Kompensationsbedarf in anderen Steuerbereichen wäre wahrscheinlich.
- Ein unbeabsichtigter Anreiz für das luxuriöse Wohnen. Damit hätte die Steuerbefreiung des Wohnkonsums negative Auswirkungen auf die Raumplanung und die Umwelt.

### Forderungen an ein neues Steuermodell

Eine Steuerreform ist unerlässlich. Idealerweise erfüllt das neue Steuermodell folgende Forderungen:

- Die neue Lösung soll sowohl die negativen Aspekte der heutigen Eigenmietwertbesteuerung wie auch deren reiner Abschaffung vermeiden.
- Die Steuergerechtigkeit soll im Sinne der Schweizer Steuerphilosophie erhöht werden: Solidarität zwischen unterschiedlich Vermögenden, Förderung der Eigenverantwortung und Schaffung sinnvoller volkswirtschaftlicher und ökologischer Anreize.
- Die Steuerbelastung resp. die Steuererträge aus Vermietung und selbst bewohntem Wohneigentum müssen ausgewogen sein.
- Der Steuertrag für Kantone und Gemeinden soll in etwa auf dem Stand der letzten fünf Jahre bleiben.



- Die Kantone verantworten weiterhin die Festlegung des Eigenmietwertes. Sie bestimmen, in welchem Umfang der Eigenmietwert im Sinne der Wohneigentumsförderung reduziert wird.
- Eine Sonderbehandlung von Ferienwohnungen soll verzichtbar sein, um nicht mit neuen Ausnahmeregelungen die Steuervermeidung zu begünstigen.
- Die neue Lösung soll leicht verständlich und einfach in der Umsetzung sein.
- Das neue Steuermodell muss mehrheitsfähig sein und soll folgende politisch gewollten Anreize schaffen: Optimale Nutzung von bestehendem Wohnraum, zahlbare Mieten und umweltschonende Raumplanung.
- Vergütungen für Energiesparmassnahmen werden separat abgewickelt, könnten aber über die Einnahmen aus dem neuen Steuermodell finanziert werden.
- Der Steuerertrag geht direkt an die Gemeinde und den Kanton, in welcher sich die Liegenschaft befindet.

### Die neue 8%-Wohnsteuer

Eine Wohnsteuer von 8% auf den Eigenmietwert (resp. auf die Miete) erfüllt die oben genannten Anforderungen. Sie basiert auf einem wichtigen Wechsel. Während bisher beim Wohnen die Nettoerträge als Einkommen versteuert wurden und der Wohnkonsum steuerfrei blieb, wird neu der Wohnkonsum besteuert und die Einkommenserträge von Steuern befreit.

	Bisheriges Steuermodell mit Eigenmietwert	Neues Modell mit Wohnsteuer
Seite des Einkommens Volkswirtschaftlich gesehen gibt es bei jedem Eigenheim und jeder Mietwohnung ein Einkommen.	Der Nettoertrag, d.h. Eigenmietwert abzüglich Schuldzins und Unterhaltskosten wird dem Einkommen angerechnet. Das steuerbare Einkommen steigt wegen der Progression überproportional.	<b>Steuerfrei</b> , d.h. die Einkommenseite des Wohnens soll neu von Steuern befreit werden.
Seite des Konsums Volkswirtschaftlich betrachtet gibt es im Eigenheim und in der Mietwohnung einen Wohnkonsum.	<b>Steuerfrei</b> , d.h. der Wohnkonsum untersteht bisher keiner Steuer.	Pauschale Steuer des Wohnkonsums. Vorschlag: 8% des Eigenmietwerts resp. der Miete.

Betrachtung des Wechsels von Einkommenssteuer zu Wohnsteuer

## Generelle Anwendung der 8%-Wohnsteuer

Die 8%-Wohnsteuer eignet sich für alle Wohnungen, die nicht leer stehen: Eigentumswohnungen, Genossenschaftswohnungen und Mietwohnungen, sowie auch Zweitwohnungen und Wohnungen, die im Wohnrecht genutzt werden.

Die Wohnsteuer auch auf Mietwohnungen anzuwenden liegt auf der Hand und hat folgende Vorteile – neben den bereits genannten Vorteilen bei der Wohneigentumsbesteuerung:

- Steuergerechtigkeit zwischen vermieteten und selbstbewohnten Wohnungen
- Anstelle des heute mit vielen Schlupflöchern versehenen Einkommens-Steuersystems bei Mietwohnungen: Anwendung einer generellen, moderaten Wohnsteuer mit einfacher und effizienter Umsetzbarkeit.
- Standortgemeinden haben gute Voraussetzung, die Plausibilität von Steuern auf Mieten zu prüfen. Wenn sie und die Kantone je die Hälfte der Steuereinnahmen erhalten, stehen auch die Mittel zum Bereitstellen der Infrastruktur zur Verfügung.
- Ein einheitliches Bewertungssystem zur Selbstdeklaration des Eigenmietwertes könnte ggf. auch von zum Aufdecken von Wuchermieten genutzt werden.

Grundsätzlich beträgt die Wohnsteuer 8% (als Vorschlag) der Miete oder des Eigenmietwertes. Ob trotz des moderaten Steuersatzes Ausnahmen nötig sind, muss geklärt werden. Denkbar wären z.B. Steuererleichterungen für Institutionen mit sozialen oder ökologischen Aufgaben.

Die 8%-Wohnsteuer hat viele Ähnlichkeiten mit der MwSt: Keine Progression, Einheitssteuersatz und ein relativ kleiner Verwaltungsaufwand. Im Unterschied zur MwSt sind die Erträge je zur Hälfte für die Gemeinde und den Kanton bestimmt. Dies als Ersatz der entfallenden Einnahmen aus den Einkommenssteuern.

## So funktioniert die 8%-Wohnsteuer

- Wer im eigenen Haus oder einer Eigentumswohnung lebt, hat beim Einkommen keinen Zuschlag mehr für den Eigenmietwert. Stattdessen versteuert er den Eigenmietwert neu mit pauschal 8%. Wenn sein Wohneigentum durch Alterung an Wert verliert, kann er den reduzierten Eigenmietwert deklarieren. Bei einer Wertsteigerung der Liegenschaft ist der Eigenmietwert ebenfalls (z. B. online) zu aktualisieren.
- Für einen Mieter ändert sich primär nichts. Er bezahlt seine bisherige Miete. Wie bis anhin verwendet der Vermieter einen Teil der Miete zum Bezahlen der Steuern.
- Der Vermieter versteuert neu nicht mehr den Gewinn aus der Vermietung, sondern ebenfalls eine Pauschalsteuer von 8%. Sollte er neben der Vermietung noch in anderen Branchen tätig sein, muss er die Vermietung buchhalterisch von den anderen Geschäftsbereichen trennen. Unter Umständen resultiert ein Gewinn, der die Grenze von Wucher überschreitet. Ob und welche Massnahmen angebracht sind, muss geklärt werden

## Vorteile der 8%-Wohnsteuer

Neben dem Erfüllen der oben genannten Forderungen hat die 8%-Wohnsteuer noch folgende Vorteile:

- Das Erfassen der Steuern an der Quelle reduziert die Steuervermeidung. Auch hoch komplexe Firmenkonstrukte bezahlen angemessene Steuern auf den Mieteinnahmen.
- Die Steuer ist proportional zum Wohnkonsum. Wer eine grosse, luxuriöse Wohnung hat bezahlt mehr, wer bescheiden lebt, bezahlt weniger. Es gibt keine Abzüge mehr, welche zu einer störenden Umkehrung der Vorzeichen führen können.
- Weil die steuerbefreiten Gewinne aus Vermietung separat zu deklarieren sind, wird die Transparenz deutlich erhöht. Wuchermieten können aufgedeckt werden.
- Gemeinden und Kantone erhalten einen kontinuierlichen Steuertrag, der auch im Falle von hohen Hypothekarzinsen nicht beeinträchtigt wird.
- Wer sich übermässig verschuldet wird im Falle hoher Hypothekarzinsen nicht mehr steuerlich belohnt. Die Eigenverantwortung bezüglich Verschuldung wird gestärkt. Die heute mögliche Verschiebung des Risikos auf die Öffentlichkeit wird vermieden: Keine Verstaatlichung der Verluste und Privatisierung der Gewinne.
- Die Jahrzehnte alte und populistische Propaganda der „Befreiung vom Eigenmietwert“ kann zu den Akten gelegt werden.
- Hauseigentümer werden sich darum bemühen, übermässige Schulden zu reduzieren. Dies stärkt die Finanzmarktstabilität der Schweiz.
- Liegenschaften, insbesondere Einfamilienhäuser, haben für die Gemeinde hohe Infrastrukturkosten zur Folge. Die 8%-Wohnsteuer beteiligt die Verursacher angemessen an diesen Kosten, ganz im Sinne des Verursacherprinzips.