

## Mögliche Abschaffung des Eigenmietwerts: Fragen und Antworten

Das Thema Eigenmietwert beschäftigt Eigenheimbesitzer immer wieder. In besonderem Masse dann, wenn sie in der jährlichen Steuerklärung den Eigenmietwert als Einkommen versteuern müssen, obwohl aus ihrer Sicht kein effektives Einkommen erzielt wird. In regelmässigen Abständen beschäftigt sich auch die Politik mit diesem Thema. Derzeit ist der Eigenmietwert wieder ein Thema im Eidgenössischen Parlament.

**Wird es bald zu einem Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung kommen? Unter der Führung der Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) des Ständerates erfolgt die politische Diskussion. Die Kommission hat Anfang Jahr diverse Vorschläge ausgearbeitet. Worum geht es konkret? Nachfolgend finden Sie einige Fragen und Antworten.**

**Was ist unter „Eigenmietwert“ zu verstehen?** Der Eigenmietwert ist eine Eigenart des Schweizer Steuersystems. Als „Mietwert für selbstgenutzte Liegenschaften“ werden Miet- und Pateinnahmen angenommen, die theoretisch erzielt würden, wenn die Immobilie vermietet oder verpachtet würde. Diese „fiktiven“ Einnahmen unterliegen der Einkommenssteuer. Im Gegenzug können Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten von den Steuern in Abzug gebracht werden.

**Wie sieht der Vorschlag der WAK aus?** Der Vorschlag der Kommission sieht eine Abschaffung des Eigenmietwerts nur für den Hauptwohnsitz vor. Bei Zweitwohnungen würde er beibehalten. Falls der Immobilieneigentümer sein Haus oder seine Wohnung vermietet, dürften die Zinsen für die Hypothek weiterhin steuerlich in Abzug gebracht werden, da Mieterträge weiterhin versteuert würden.

**Welches wären die Auswirkungen?** Falls der Vorschlag der WAK umgesetzt wird, würde auf selbstbewohntem Wohneigentum der Eigenmietwert wegfallen. Demgegenüber wären keine Abzüge für Unterhalt und Instandstellung mehr möglich. Kosten für Renovationen könnten dann nicht mehr steuerlich in Abzug gebracht werden. Eine Ausnahme sieht die Kommission vor: Ersterwerber dürften während einer begrenzten Frist Schuldzinsen abziehen. Weiter sollen die Abzugsmöglichkeiten für energetische Sanierungen – zumindest auf Bundesebene – gestrichen werden. Die Kantone sind jedoch frei, hierfür eine eigene Regelung zu treffen.

**Wer profitiert von der Abschaffung des Eigenmietwertes?** Eher tief verschuldete Schuldner werden sich auf die mögliche Abschaffung des Eigenmietwerts freuen. Eigenheimbesitzer mit hohen Hypothekarschulden werden künftig steuerlich eher im Nachteil sein.

**Wie geht es weiter?** Der Vorschlag muss im Verlaufe des Jahres 2019/20 noch von beiden Kammern des Parlaments beraten und beschlossen werden. Es ist anzunehmen, dass aufgrund eines Referendums auch das Volk dazu Stellung nehmen darf. Die Umsetzung wird also noch einige Zeit dauern. In einem ersten Schritt wird die Eidgenössische Steuerverwaltung anhand des Vorschlags der WAK des Ständerats eine konkrete Vorlage erarbeiten. Dann kommt dieser Entwurf bis Ende des laufenden Jahres in die Vernehmlassung und wohl frühestens im Jahr 2020 zunächst ins Plenum des Ständerates, später in den Nationalrat. Bis zum Inkrafttreten dürfte es mindestens Anfang 2021, möglicherweise auch ein Jahr später werden. Angesichts der Vorgeschichte dieser Vorlage ist mit einem längeren Prozess zu rechnen.

**Was können Sie als Eigenheimbesitzer vorkehren?** Planen Sie Renovationen eines Bades, einer Küche oder dergleichen in den kommenden Jahren, so empfiehlt es sich, die Zeit vor dem Systemwechsel für steuerlich begünstigte Renovationen noch zu nutzen. Falls die oben erwähnten Termine eingehalten würden und der Abzug des Eigenmietwertes ab 1. Januar 2021 in Kraft treten sollte, sind für Eigenheimbesitzer die Unterhaltskosten nämlich nur noch in den Jahren 2019 und 2020 abzugsfähig. Gerne beraten und begleiten wir von der Clientis Bank Thur Sie dabei.