

Eigenmietwert – Die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) hat am 14. Februar einen Vorentwurf zur Änderung der Wohneigentumsbesteuerung verabschiedet. Kernpunkt des Vorentwurfs: Der Eigenmietwert soll für selbstbewohntes Wohneigentum am Hauptwohnsitz künftig wegfallen.

Vorentwurf sieht Abschaffung des Eigenmietwerts vor

Rund zwei Jahre nach der Lancierung ihrer parlamentarischen Initiative «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» hat die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) am 14. Februar 2019 einen Vorentwurf zur Änderung der Wohneigentumsbesteuerung verabschiedet. Dieser Vorentwurf wird mit konkret formuliertem Inhalt voraussichtlich Mitte März 2019 in die Vernehmlassung geschickt und dann vom HEV Schweiz auf Herz und Nieren geprüft. Einige Punkte sind aber schon jetzt klar.

Zentraler Punkt des Vorentwurfs ist, dass Eigentümer für ihr selbstbewohntes Eigenheim am Hauptwohnsitz zukünftig keinen Eigenmietwert mehr versteuern sollen. Nach über 100 Jahren würde der Eigenmietwert, der damals als Krisensteuer eingeführt wurde, zumindest in Bezug auf selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz aufgehoben – und damit die ungerechte Belastung für Eigentümer endlich abgeschafft.



Hinsichtlich der seit Jahren umstrittenen Eigenmietwertbesteuerung bewegt sich langsam etwas. Voraussichtlich Mitte März geht der Vorentwurf der WAK-S zur Änderung der Wohneigentumsbesteuerung in die Vernehmlassung. BILD HEV SCHWEIZ



NR Hans Egloff setzt sich als Präsident des HEV Schweiz seit Jahren für die Abschaffung des Eigenmietwerts ein.

Abzugsmöglichkeiten entfallen

Gleichzeitig entfallen konsequenterweise die Abzugsmöglichkeiten in bisheriger Form, zum Beispiel für den Unterhalt, die Verwaltungskosten durch Dritte oder die Versicherungsprämien für die entsprechende Immobilie. Ebenfalls entfällt die Abzugsmöglichkeit der Kosten für energetische Sanierungen, Denkmalpflege, Umweltschutz sowie den Rückbau bestehender Gebäude auf Bundesebene. Auf kantonaler Ebene können die Kantone solche Abzüge in ihrer Steuergesetzgebung weiterhin zulassen.

Verfassungsauftrag wird endlich Rechnung getragen

Der Vorentwurf will dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung Rechnung tragen. Die

Kommission plant die Einführung eines zeitlich und betragsmässig begrenzten Ersterwerberabzugs für Schuldzinsen. Nach Meinung der Kommission können Ehepaare maximal 10 000 Franken, Alleinstehende maximal 5000 Franken im ersten Steuerjahr nach Erwerb ihres ersten Wohneigentums abziehen. Dieser Betrag nimmt über 10 Jahre linear ab. Ein Ersterwerberabzug wäre ein geeignetes Mittel, um sicherzustellen, dass Wohneigentum für Junge kein unerfüllbarer Traum bleibt. Die Höhe des Ersterwerberabzugs wird jedoch sicherlich noch diskutiert werden müssen.

5 Varianten zum privaten Schuldzinsabzug

Der Hypothekarzinsabzug bei selbstgenutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz soll in der bisherigen Form zukünftig ebenfalls entfallen. Das ist folgerichtig, wenn im Gegenzug kein Eigenmietwert mehr versteuert werden muss. Der HEV Schweiz setzt sich allerdings dafür ein, den privaten Schuldzinsabzug in Zusammenhang mit weiterhin steuerbaren Vermögenserträgen, beispielsweise für Erträge aus Zweitwohnungen oder Renditeliegenschaften im Privatvermögen, zu erhalten. Das ist konsequent, denn wenn ein Ertrag versteuert werden muss, müssen auch die damit zusammenhängenden Aufwendungen abzugsfähig sein.

Die Kommission will gemäss Vorentwurf zur Frage des privaten Schuldzinsabzugs gleich fünf (!) verschie-

Der HEV Schweiz wird den ausformulierten Vorentwurf während der Vernehmlassung auf Herz und Nieren prüfen.

dene Varianten in der Vernehmlassung zur Diskussion stellen:

- Variante 1: Abzug privater Schuldzinsen in der Höhe von 100 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge.
- Variante 2: Abzug privater Schuldzinsen in der Höhe von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge.
- Variante 3: Abzug privater Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen plus 50 000 Franken für Beteiligungen von mindestens 10 Prozent am Grund- oder Stammkapital einer Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft.
- Variante 4: Abzug privater Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen.
- Variante 5: Streichung des privaten Schuldzinsabzugs.

Änderungen auch bei anderen Immobilien

Bei Zweitwohnungen und Renditeliegenschaften im Privatvermögen, also vermieteten und verpachteten Liegenschaften, müssen die Erträge – Eigenmietwert bei Zweitwohnungen, Mietzinsenerträge bei Renditeliegenschaften – weiterhin versteuert werden. Gleichzeitig sollen die bestehenden Abzugsmöglichkeiten – also Unterhaltskosten, Kosten der Instandstellung, Versicherungsprämien, Verwaltungskosten durch Dritte – wie bis anhin bestehen bleiben. Gemäss Kommission sollen die Abzüge für energetische Sanierungen, Umweltschutz- und Denkmalpflegemassnahmen sowie die Rückbaukosten analog zum selbstgenutzten Wohneigentum am Hauptwohnsitz auch bei diesen Immobilien zumindest auf Bundesebene gestrichen werden.

Die Regelung des privaten Schuldzinsabzugs ist jedoch auch für Eigentümer von Zweitwohnungen und Renditeliegenschaften im Privatvermögen von Bedeutung. Der HEV Schweiz fordert, dass diese Eigentümer den privaten Schuldzins weiterhin abziehen können. Der Verband lehnt deshalb Variante 5 des Vorentwurfs entschieden ab.

Wie weiter?

Die WAK-S hat angekündigt, die Vernehmlassung zum Vorentwurf voraussichtlich Mitte März 2019 zu eröffnen. Der Vorstand des HEV Schweiz wird den Vorentwurf und insbesondere die verschiedenen Varianten der Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen genau prüfen und die Position des Verbands im Vernehmlassungsverfahren einbringen. Die Hauseigentümer-Zeitung wird weiter darüber berichten.

NR Hans Egloff,
HEV-Schweiz-Präsident

WEITERE INFOS

Aktuelle Informationen zur Abschaffung des Eigenmietwerts finden Sie jeweils auch online unter: www.hev-schweiz.ch

REKLAME

0,99%

statt 1,37% für 10 Jahre fest*

Festhypotheken sind teurer geworden. Jetzt handeln!

Stand: 26.2.2019, gültig für Eigenheime und Mehrfamilienhäuser
*Durchschnittszins von über 40 Anbietern

Erhalten Sie mehr mehr
heute. Hypothekendarsteller
004 520 00 00

MEIER MEINT

Top-Dienstleistungen für Sie!



Der Satz des Pythagoras ($a^2 + b^2 = c^2$) ist einer der fundamentalen Sätze in der Geometrie. Gemäss dieser Formel ist die Summe der Flächeninhalte der beiden Kathetenquadrate – also den Quadraten aus den beiden kürzeren Schenkeln – eines rechtwinkligen Dreiecks immer gleich dem Flächeninhalt des Hypotenusenquadrates, dem Quadrat aus dem längsten Schenkel des Dreiecks. Mit rechtwinkligen Dreiecken hat die Geschäftsstelle des HEV Schweiz in aller Regel wenig zu tun. Ganz anders aber verhält es sich mit der Grundstruktur der Pythagoras-Formel, wenn diese mit anderen Parametern bestückt wird, nämlich: Dienen + Leistung = Dienstleistung. In dieser «Ausdeutung» ist die Formel für mich unverzichtbarer Leitsatz für das erfolgreiche Wirken und Gedeihen eines Verbands.

Neben dem sachpolitischen Agieren des HEV Schweiz und seiner engagierten Exponenten auf allen Ebenen – Bund, Kantone und Gemeinden – stehen deshalb vielseitige bedarfsorientierte und bedürfnisgerechte Dienstleistungen für die Mitglieder im Zentrum. Und hier darf sich die Leistungspalette des HEV mehr als sehen lassen – von den nützlichen Formularen und Sachbüchern über die beliebten Gebrauchsartikel für Haus und Garten im HEV-Shop bis hin zu den gutbesuchten HEV-Fachkursen und den intensiv gelesenen Fachartikeln in der HEV-Zeitung. Auch die stets interessanten Firmen- und Produkteinformationen, die hilfreichen Liegenschaftsunterhalts-, Um- und Ausbautipps sowie die beliebten HEV-Reisen sind bei unseren Mitgliedern enorm gefragt. Gerade im letztgenannten Bereich freue ich mich sehr, dass wir HEV-Familien ab sofort und exklusiv kostenvergünstigte Ferien aus dem attraktiven «TUI Family Life»-Programm anbieten können (mehr dazu auf Seite 27). Und wer momentan über eine neue Küche nachdenkt, findet gleich nachstehend einen wichtigen Hinweis. Prüfen Sie unser Angebot und profitieren Sie davon!

Markus Meier,
Direktor HEV Schweiz

Starkes Engagement des HEV Schweiz

Im November 2016 hat der HEV Schweiz die Petition «Eigenmietwert abschaffen» mit über 145 000 Unterschriften dem Parlament übergeben. Ziel der Petition war es, die Parlamentarier erneut auf die Interessen der Wohneigentümer aufmerksam zu machen und der Notwendigkeit einer Lösung Nachdruck zu verleihen. Die Bemühungen des HEV Schweiz und seiner Mitglieder wurden belohnt: Die parlamentarische Initiative der ständerätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S), die kurze Zeit nach der Petitionsübergabe eingereicht wurde, forderte im Februar 2017 einen generellen Systemwechsel für die Besteuerung von Wohneigentum am Hauptwohnsitz.

«Küchenumbau – 10 Schritte zu Ihrer Traumküche»

Der Branchenverband «küche schweiz» führt zusammen mit dem HEV Schweiz Fach- & Infoveranstaltungen durch:

Mi, 20. März, in Bern, Luzern, Zürich
Do, 21. März, in St. Gallen
Mi, 3. April, in Basel

Anmeldung/weitere Infos unter:
www.hev-schweiz.ch