

Abschaffung des Eigenmietwertes

Das Swiss Real Estate Institute hat Anfang September zum Podiumsgespräch über die Abschaffung des Eigenmietwertes ins Auditorium der HWZ eingeladen. Reto Lipp leitete die Diskussion mit Wirtschafts- und Steuerexperten.



Angeregte Diskussion auf dem Podium und interessierte Zuhörer im Auditorium

PETER ILG* •

MITTEL ZUR FINANZMARKTSTABILITÄT? Im vergangenen März publizierte die Arbeitsgruppe Finanzmarktstabilität ihren Bericht. Die prominent besetzte Arbeitsgruppe mit Bundesrätin Widmer Schlumpf, Thomas Jordan, SNB, und Patrick Raaflaub, Finma, hatte den Auftrag zu analysieren, welche Lehren aus der Finanzmarktkrise gezogen werden sollten. Im Bericht wurde unter anderem festgehalten, dass «finanzpolitische Anreize, die eine übermässige Verschuldung der Haushalte fördern, zu vermeiden sind». Entsprechend hat die Arbeitsgruppe vorgeschlagen, die Besteuerung des Eigenmietwertes und den Hypothekarzinsabzug abzuschaffen.

Dieses wirtschaftspolitische Thema könnte einen merklichen Einfluss auf einzelne Industrien haben: Neben der Bauindustrie könnte die Bankenindustrie doppelt betroffen sein, da Privatkunden ihre Portefeuilles auflösen und Hypotheken zurückzahlen könnten.

Die Diskussion zu diesem Thema tangiert aber auch die sozialpolitische Ebene. So hatte das Bundesgericht bereits 1986 zu entscheiden, ob eine Verletzung der Gleichstellung der Schweizer Bürger vorliege, wenn Mieter den Mietzins steuerlich nicht abziehen können, Eigenheimbesitzer aber Hypothekarzins und Unterhaltskosten ohne eine Gegenrechnung eines Eigenmietwertes abziehen dürfen. Das Bundesgericht sah damals das Gebot der Gleichbehandlung verletzt.

Die jüngste Abstimmung über die Initiative «Sicheres Wohnen im Alter» zeigt die anhaltende sozialpolitische Relevanz. Dabei musste das Volk entscheiden, ob Eigenheimbesitzer über 65 Jahre die Möglichkeit haben sollten, sich von der Eigenmietwertbesteuerung und dem Hypozinsabzug zu lösen. Die Initiative wurde Ende September bekanntlich nur relativ knapp abgelehnt.

» Sinkende Verkehrswerte bei steigenden Zinsen könnten destabilisierende Entwicklungen am Immobilienmarkt auslösen.«

ARBEITSGRUPPE FINANZMARKTSTABILITÄT

ANGEREGETE DISKUSSION. Reto Lipp, Moderator des Podiumsgesprächs des Swiss Real Estate Institute an der Hochschule für Wirtschaft HWZ vom 6. September, will zuerst von den Gesprächsteilnehmern erfahren, weshalb es sinnvoll sei, ein Einkommen zu besteuern, das keinen monetären Mittelzufluss darstellt. Fabian Baumer, Leiter der Steuerpolitik der Eidgenössischen Steuerverwaltung, erläutert, dass auch Naturaleinkommen wie der Eigenmietwert abzüglich der Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten als Einkommen erfasst werden können, um eine Einkommensbesteuerung auf Basis der wirtschaft-

lichen Leistungsfähigkeit zu erreichen. Er gibt aber auch zu bedenken, dass die Festlegung der Marktmiete schwierig und aufwendig ist und zudem in jedem Kanton anders gehandhabt wird. Finanzmarktexperte Professor Erwin Heri ist der Ansicht, dass eine solche Besteuerung problematisch sei; einerseits betreffend der finanziellen Quantifizierung dieses Einkommens und andererseits auch betreffend der Abgrenzung: Betrachtung eines Gemäldes im Wohnzimmer könnte auch als steuerpflichtiges Naturaleinkommen verstanden werden.

Herr Daniel Previdoli, Mitglied der Generaldirektion der Zürcher Kantonalbank, führt aus, dass je nach angenommenem Simulationsszenario das Hypothekarvolumen, das heute gesamtschweizerisch rund 850 Mrd. CHF beträgt, kurz- bis mittelfristig um 5% zurückgehen könnte, wenn Eigenmietwert und Hypozinsabzug wegfallen würden. Zusammen mit dem Ertragsausfall durch Portfeuilleauflösungen zur Hypothekenrückzahlung hätten die Banken einen doch spürbaren Gewinnrückgang hinzunehmen. Langfristig würde ein Wegfall jedoch zu einer weiteren Verstärkung der Immobiliennachfrage und damit auch der Finanzierungsnachfrage führen.

Marcel Widrig, Partner von PricewaterhouseCoopers, weist darauf hin, dass Kunden oft zu stark auf die Steuerabzüge fokussiert sind. Durch eine höhere Verschuldung würden sie ein wenig Steuern einsparen, aber insgesamt ein Verlustgeschäft machen, da die Anlagen oft keinen Ertrag ab-

werfen, der über den Zinskosten der Hypothek liegt. Eine höhere Verschuldung aus Steuerüberlegungen sei somit, richtig berechnet, nicht sinnvoll.

Fabian Baumer teilt diese Ansicht: Das System gibt allenfalls Anreize, Hypothekarkredite aufzunehmen und in Aktien zu investieren, die steuerfreie Kapitalerträge abwerfen. Betreffend der Risiken in der Immobilienbranche räumt Herr Previdoli ein, dass sich in der momentanen Entwicklung doch einige risikotreibende Faktoren kumulieren; namentlich die steigenden Immobilienpreise, die anhaltend tiefen Zinsen, der starke Wettbewerb unter den Banken sowie die Möglichkeit, Pensionskassenguthaben für Eigenheimfinanzierungen einzusetzen. Die Krise der 1990er-Jahre habe zu Abschreibungen auf Hypothekarkrediten von rund 45

Mrd. CHF geführt. Andererseits habe man aus diesen Krisen auch gelernt: Um die Risiken zu quantifizieren, führe die ZKB intern u. a. regelmässig Simulationen auf dem Hypothekenportfolio durch. Simuliert werden beispielsweise substanzielle Immobilienpreiseinbrüche oder starke Veränderungen des Zinsniveaus. Die Hypothekarbelehnung aller von der ZKB belehnten Liegenschaften beträgt zurzeit lediglich ca. 55% gemessen am Marktwert der Liegenschaften. Des Weiteren hätte die Selbstregulierung der Banken im Bereiche des maximal zulässigen Pensionskassenbezugs für die Eigenheimfinanzierung zu einer leichten Beruhigung am Immobilienmarkt geführt, was jüngst auch die SNB bestätigt hat. Zudem werde, im Gegensatz zu den 1990er-Jahren, nicht auf Halbe produziert: Gemäss einer Homegate-Statistik

wird jedes angebotene Objekt in Zürich im Durchschnitt in 15 Tagen verkauft.

BANKEN ALS VERLIERER. Die Podiumsteilnehmer sind der Ansicht, dass der Steueraspekt insgesamt wohl keinen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Hypothekarverschuldung hat – auch deshalb nicht, weil auch gut verdienende Eigenheimbesitzer erst gegen Ende der beruflichen Laufbahn genügend Vermögen akkumuliert haben, um Hypotheken zurückzuhalten.

Die Mehrheit der Podiumsteilnehmer war der Ansicht, dass die Bankbranche bei einem Systemwechsel auf der Verliererseite stünde. ●

***PETER ILG**

Der Autor ist Leiter des Swiss Real Estate Institute.

ANZEIGE



Wir packen da an, wo Rost entsteht: im Rohr drin.

Wir sanieren Ihre Heiz- und
Trinkwasserleitungen von innen.

- innensanieren statt herausreißen
- seit 25 Jahren die Nr. 1 für Rohrinnensanierungen von Trinkwasserleitungen
- 1A Trinkwasserqualität
- sofort verbesserte Heizleistung und weniger Energiekosten
- kein Aufreißen von Wänden und Böden
- kein Schutt, kein Staub, kein Lärm
- 10x schneller und mindestens 3x günstiger

**Darum: keine Rohrsanierung
ohne unsere Offerte.**

Telefon: 044 787 51 51, rohrexperten.ch

LT
LINING TECH