

# Die Illustrationen sind in drei Bereiche gegliedert:

Nachteile der Eigenmietwertbesteuerung

Fragen zum aktuellen Steuermodell

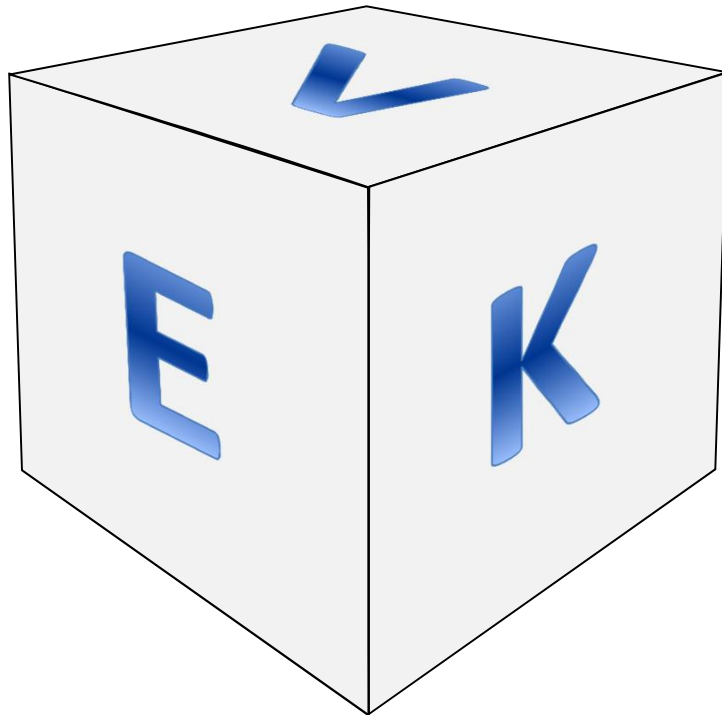
Nachteile der Eigenmietwert-Abschaffung

Fragen zur ständerätlichen Initiative 17.400

Vorteile der 8%-Wohnsteuer

Fragen zum Kompromiss Eigenmietwert 2.0

Jede Form des Wohnens hat wirtschaftlich betrachtet drei Seiten. Diese kann man besteuern oder von Steuern befreien. Bisher werden die Seiten Einkommen und Vermögen besteuert.



**Einkommen**  
**Vermögen**  
**Konsum**

Ebenso gut könnten Vermögen und Wohnkonsum besteuert werden. Beide Steuermodelle berücksichtigen die wirtschaftlichen Möglichkeiten eines Haushaltes. (Bundesverfassung Absatz 127-2)

Kann die Abschaffung des Eigenmietwertes eine Wohneigentumsförderung sein? Muss sich eine Förderung nicht am Bedarf orientieren und jene unterstützen, die auf Hilfe angewiesen sind?

**Viele Hauseigentümer sind wohlhabend und deshalb nicht auf Fördergelder angewiesen!**

Für Personen mit hohen Schulden ist die Reduktion der Steuerlast gering. Sie verlieren aber im Falle hoher Zinsen die schützende Wirkung, welche die Eigenmietwertbesteuerung für sie heute hat.

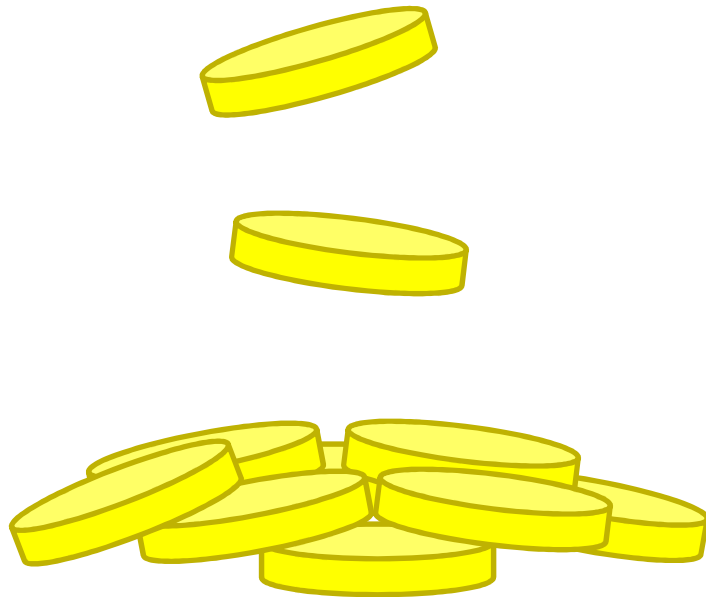
Tiefe Zinsen erleichtern den Kauf von Wohneigentum. Solange die Zinsen tief sind, kann auf eine weitere Förderung verzichtet werden.

# Nachteile der Eigenmietwertbesteuerung

## Fragen zum aktuellen Steuermodell

Die Wirtschaftskommissionen von Ständerat und Nationalrat haben die Mängel dieses Steuermodells erkannt. Sie wollen Abhilfe schaffen. Nun ist es wichtig, dass den Worten Taten folgen.

In den Jahren 1990 bis 2015 dürfte die Eigenmietwertbesteuerung die Verwaltung ca. 100 Milliarden Franken gekostet haben. Wer hat von diesem Geldsegen profitiert?

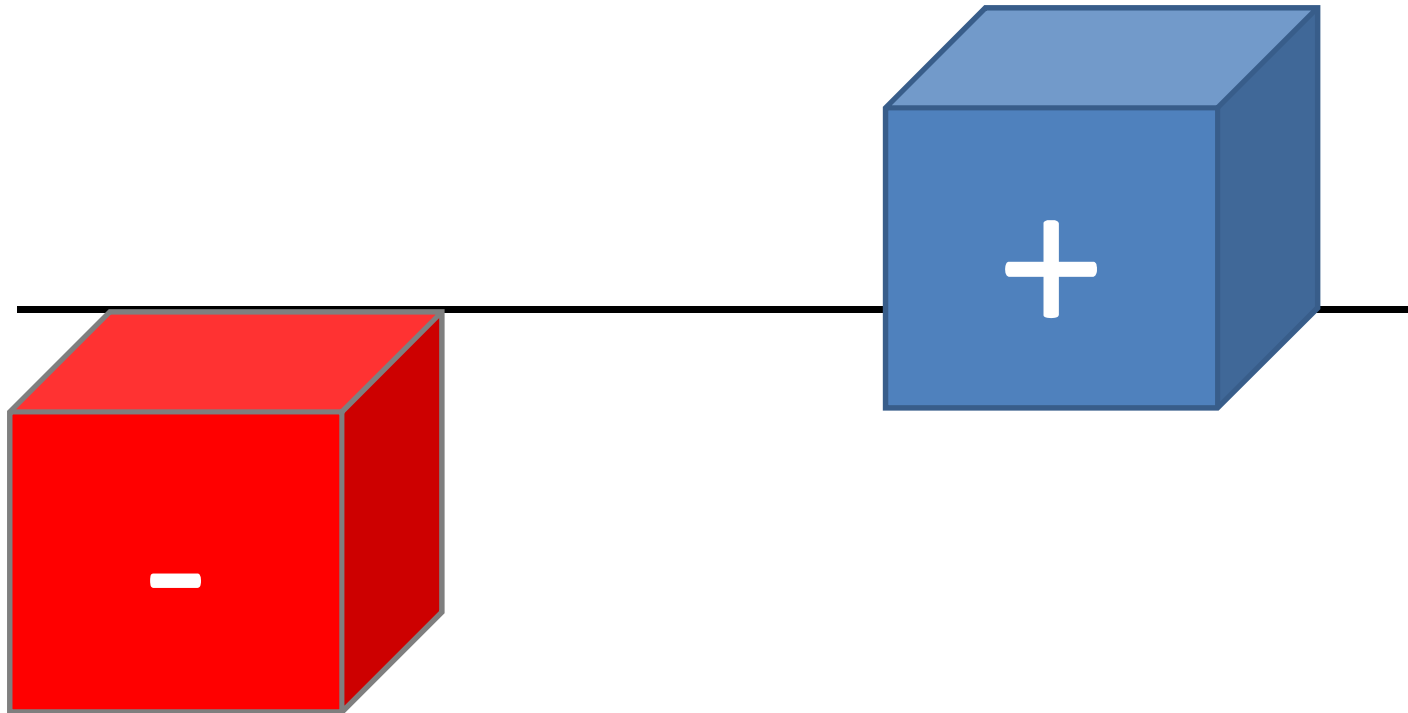


Personen, die auf eine  
Wohneigentumsförderung  
angewiesen waren?



andere?

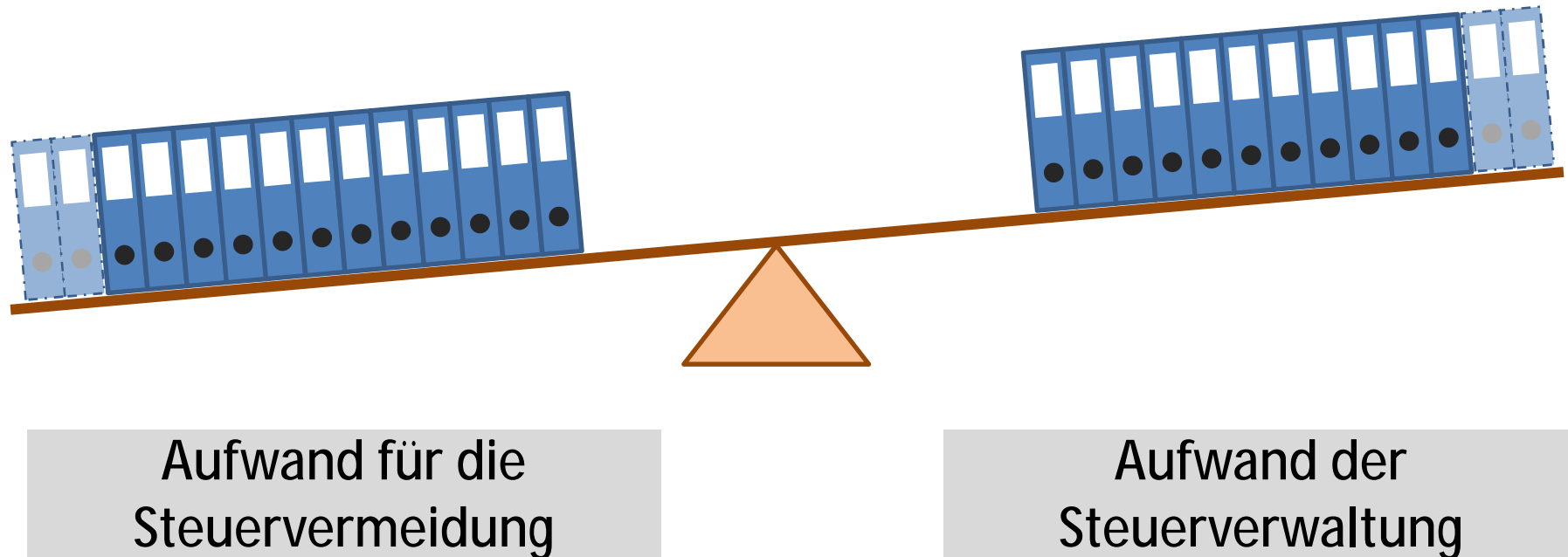
Bei einem Hypothekarzins über 2.5 % resultiert für die Verwaltung ein Verlust, bei einem kleineren Hypothekarzins ein Gewinn. Ein Steuermodell als potentielles Verlustgeschäft?



Das Steuermodell wirkt als Versicherung gegen hohe Schuldzinsen. Bei 5 % ist darum der Steuerertrag negativ.

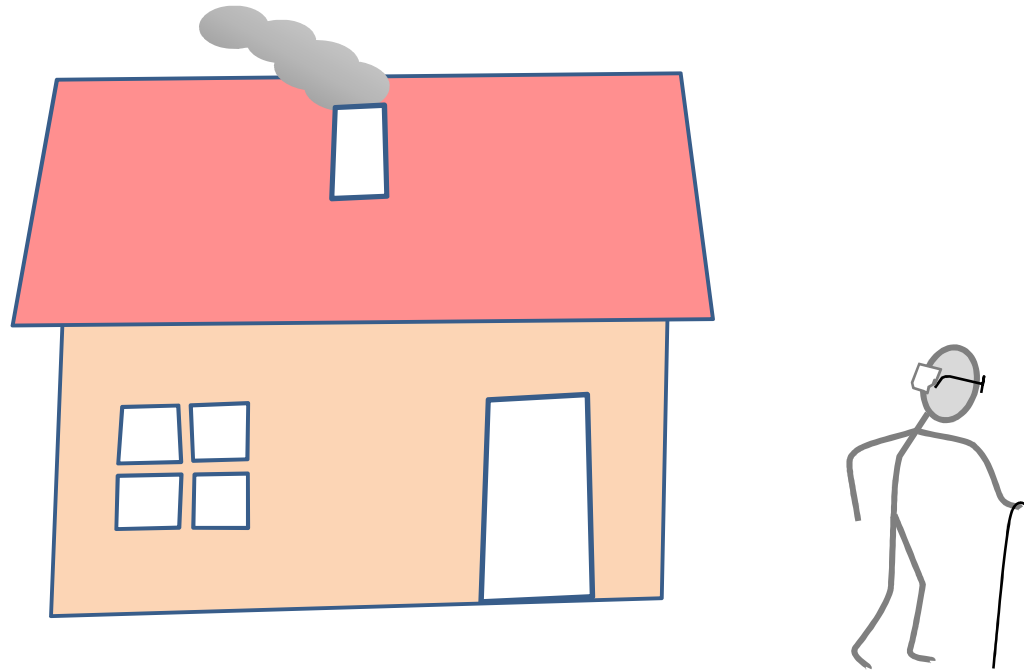
Bei einem Schuldzins von 1.5 % bringt die Besteuerung des Eigenmietwertes einen beträchtlichen Gewinn.

Jahr für Jahr werden neue Methoden der Steuervermeidung entwickelt. Hat da die Verwaltung eine andere Wahl, als ihren bürokratischen Aufwand ebenfalls zu erhöhen?



Vermutlich werden falsche Anreize gesetzt. Statt Einfachheit und Transparenz zu honorieren wird Komplexität belohnt.

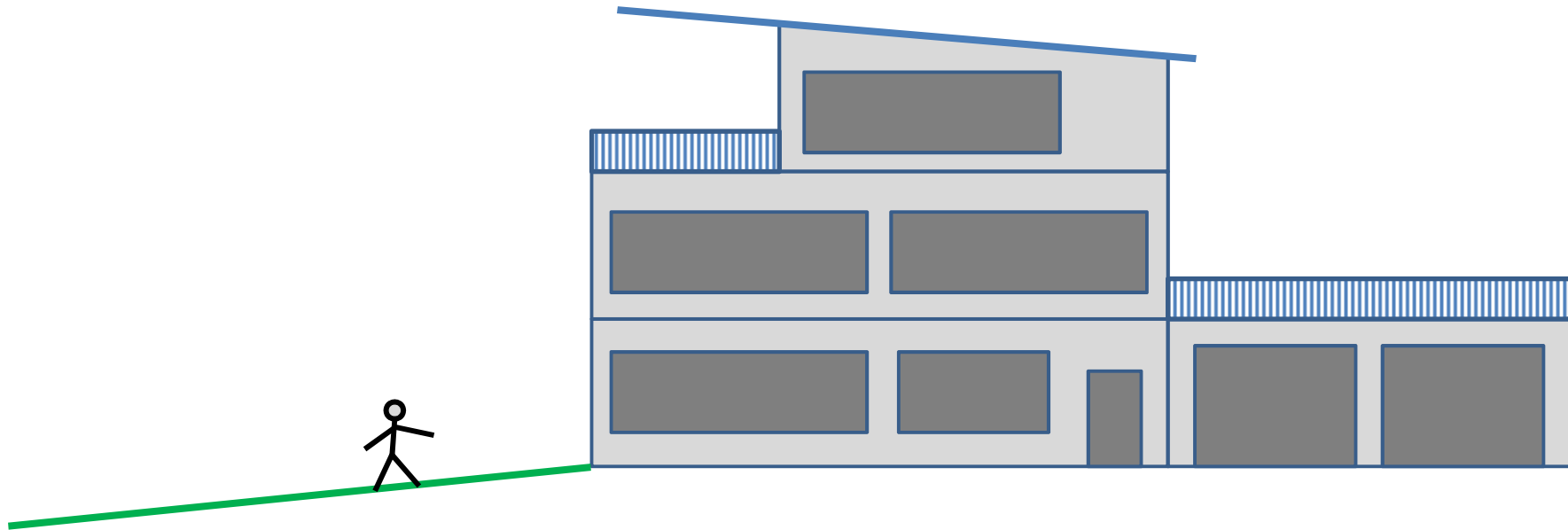
Pensionierte Hauseigentümer, die dem Staat nicht zur Last fallen möchten, gehören zu jener Gruppe, die den Eigenmietwert am höchsten versteuert.



Pensionierte ohne Hypothek und ohne Mittel für Unterhaltsarbeiten haben kaum Abzugsmöglichkeiten.

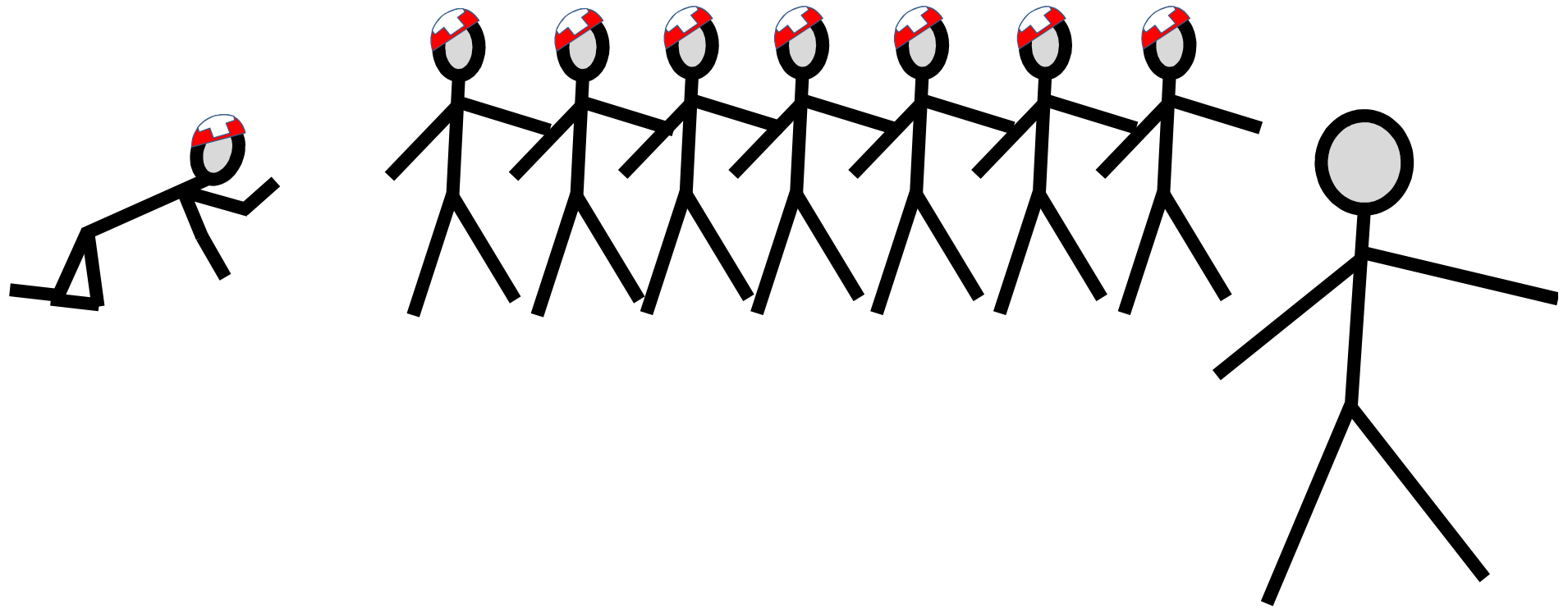


Hohe Schuldzinsen und hohe Unterhaltskosten führen bei der Eigenmietwertbesteuerung zu grossen Abzügen. In welchen Fällen macht dies Sinn, in welchen nicht?



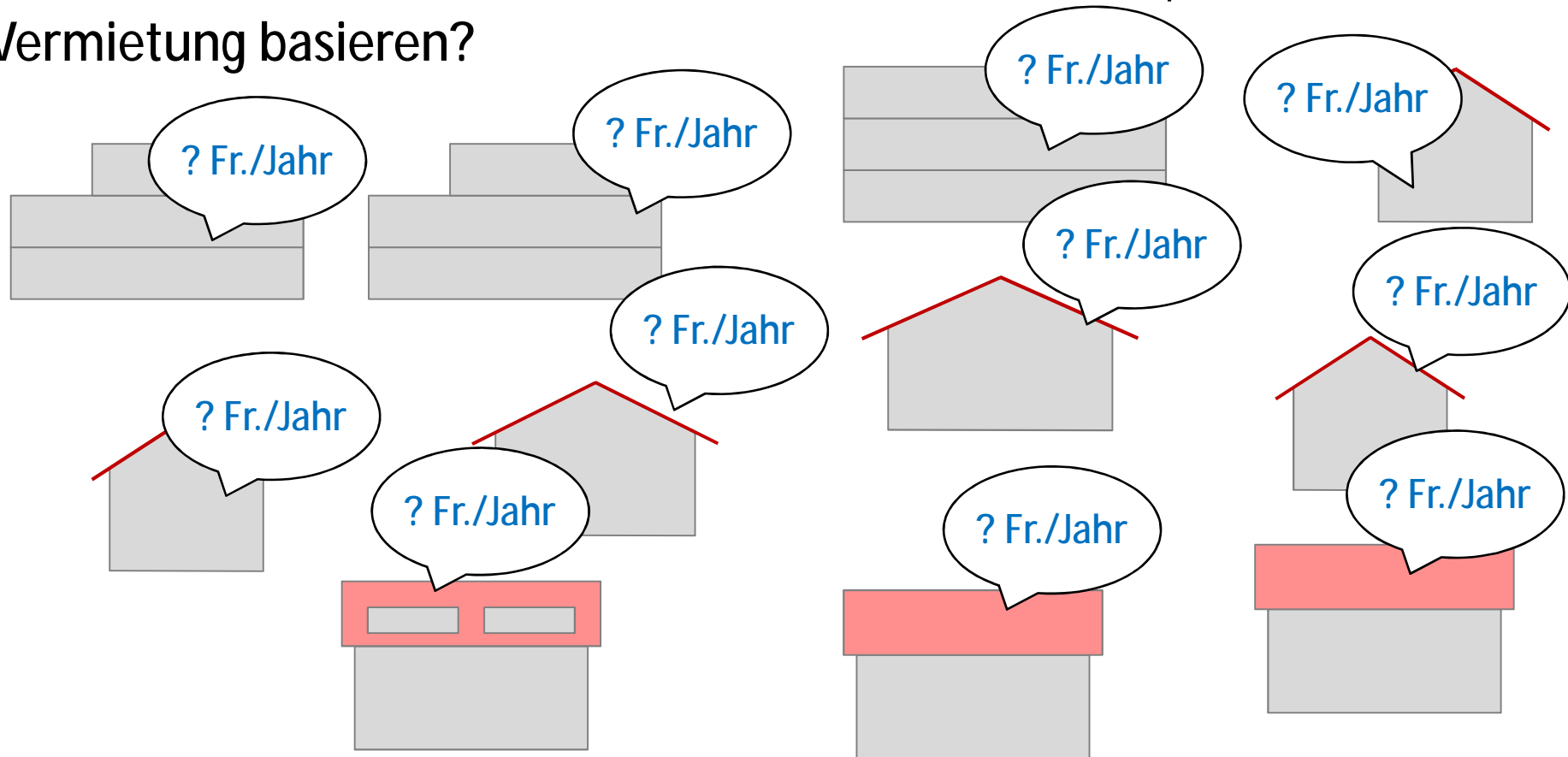
In den letzten Jahrzehnten profitierten vor allem Kreditwürdige, die sich Renovationen leisten können. Sie konnten das Geld ihrer Hypothek gewinnbringend in Aktien investieren.

Die rekordhohe Privatverschuldung in der Schweiz ist eine Folge falscher Anreize durch die Eigenmietwertbesteuerung. Wird uns die nächste Wirtschaftskrise in die Sklaverei führen?



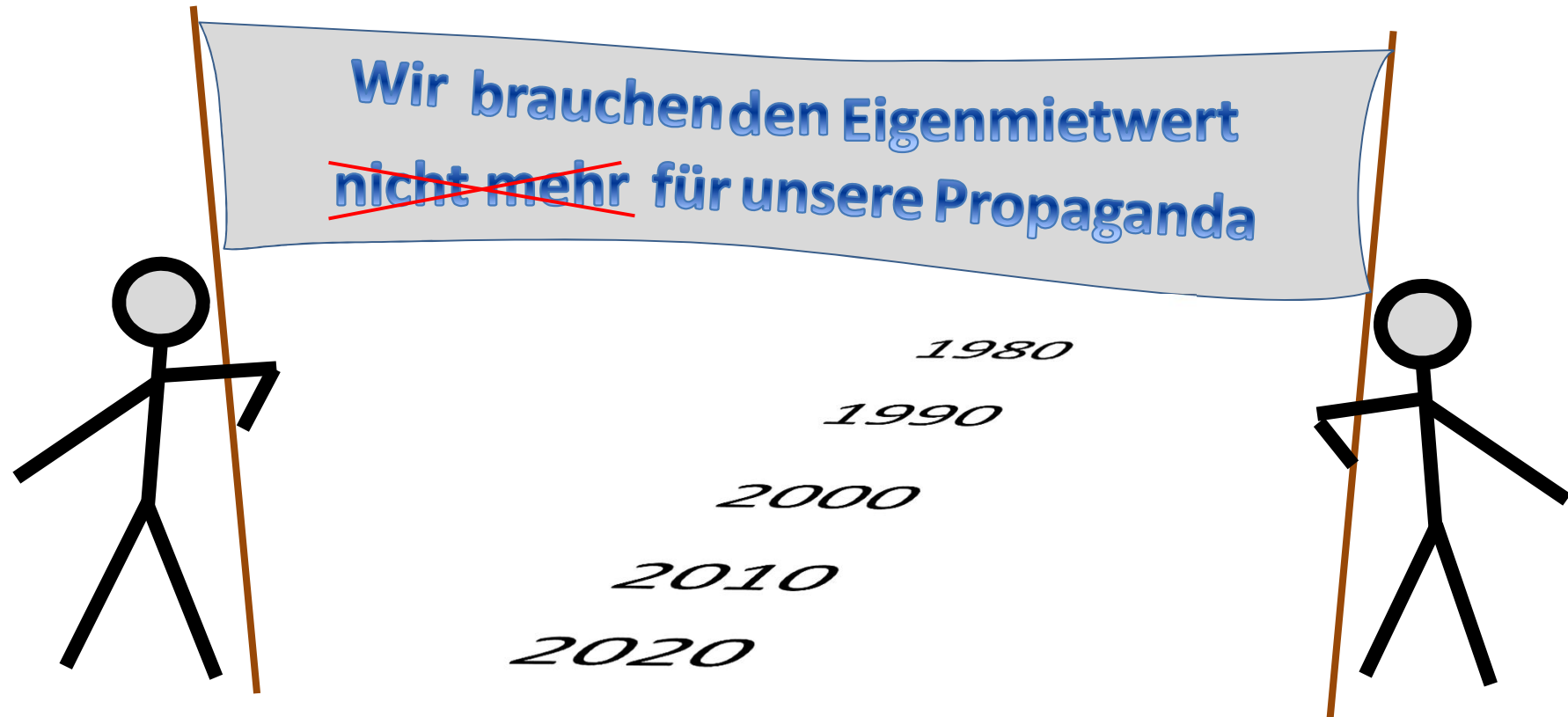
In keinem Land der Welt ist die Privatverschuldung höher als in der Schweiz. Anfang 2017 betrug sie pro Kopf 100'000 CHF. Bei einem Zerfall von Aktien- und Immobilienpreisen kann dies böse enden.

Steuerbehörden kennen die Erträge aus der Eigenmietwertbesteuerung.  
Aber können sie auch die Steuereinnahmen beziffern, die auf  
Vermietung basieren?



Während der Eigenmietwert klar deklariert ist, können Mieteinnahmen  
Teil einer Firmenbuchhaltung sein. In diesem Fall ist es praktisch  
unmöglich, die Steuereinnahmen aus Mieten zu ermitteln.

Seit Jahren wollen SVP, FDP, CVP, usw. den Eigenmietwert abschaffen. Sie verfügen im Parlament über eine Mehrheit. Wieso gibt es den Eigenmietwert trotzdem noch?



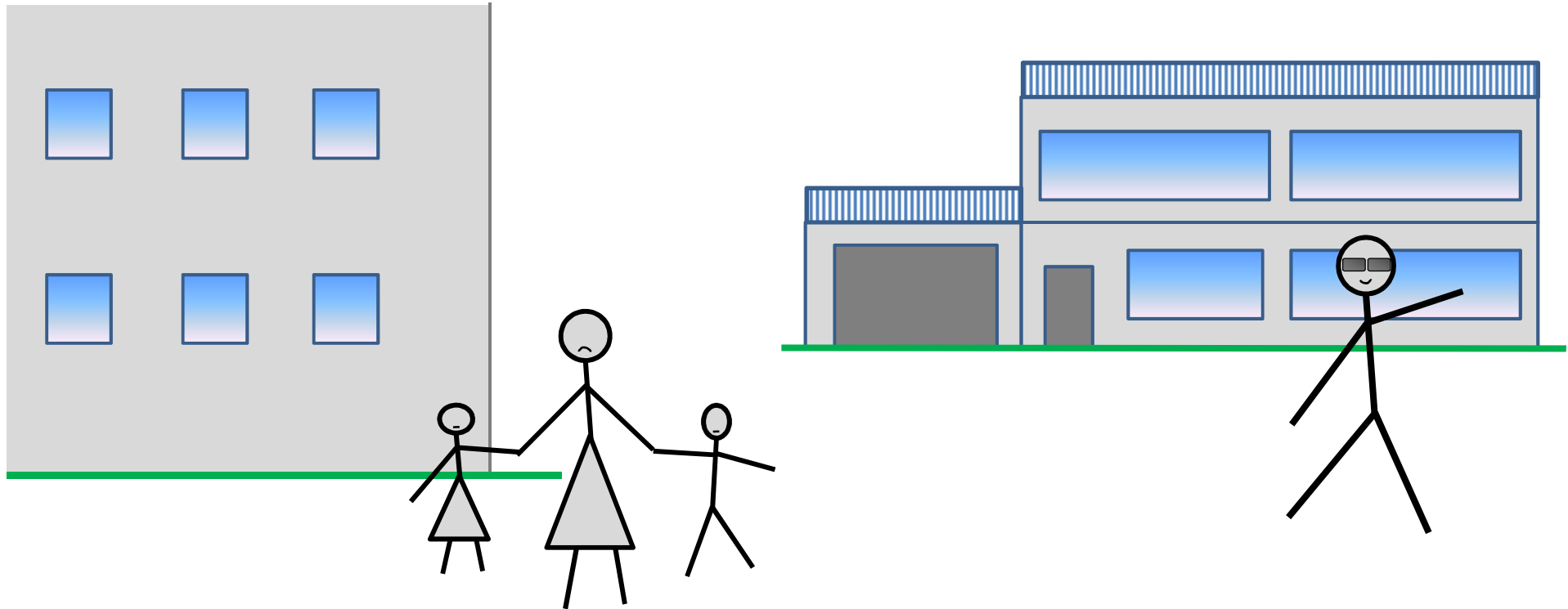
Die «Eigenmietwert-Abschaffung» ist ein beliebtes Thema. Damit kann man aber nur so lange Wähler gewinnen, wie es den Eigenmietwert noch gibt. Also lieber Probleme bewirtschaften als lösen?

# Nachteile der Eigenmietwert-Abschaffung

## Fragen zur ständerätlichen Initiative 17.400

Erfreulicherweise will dieser Vorstoss das aktuelle Steuermodell ersetzen. Wenn aber wie beabsichtigt der Eigenmietwert abgeschafft wird, ist eine Gleichbehandlung von Mietern und Hauseigentümern so gut wie ausgeschlossen.

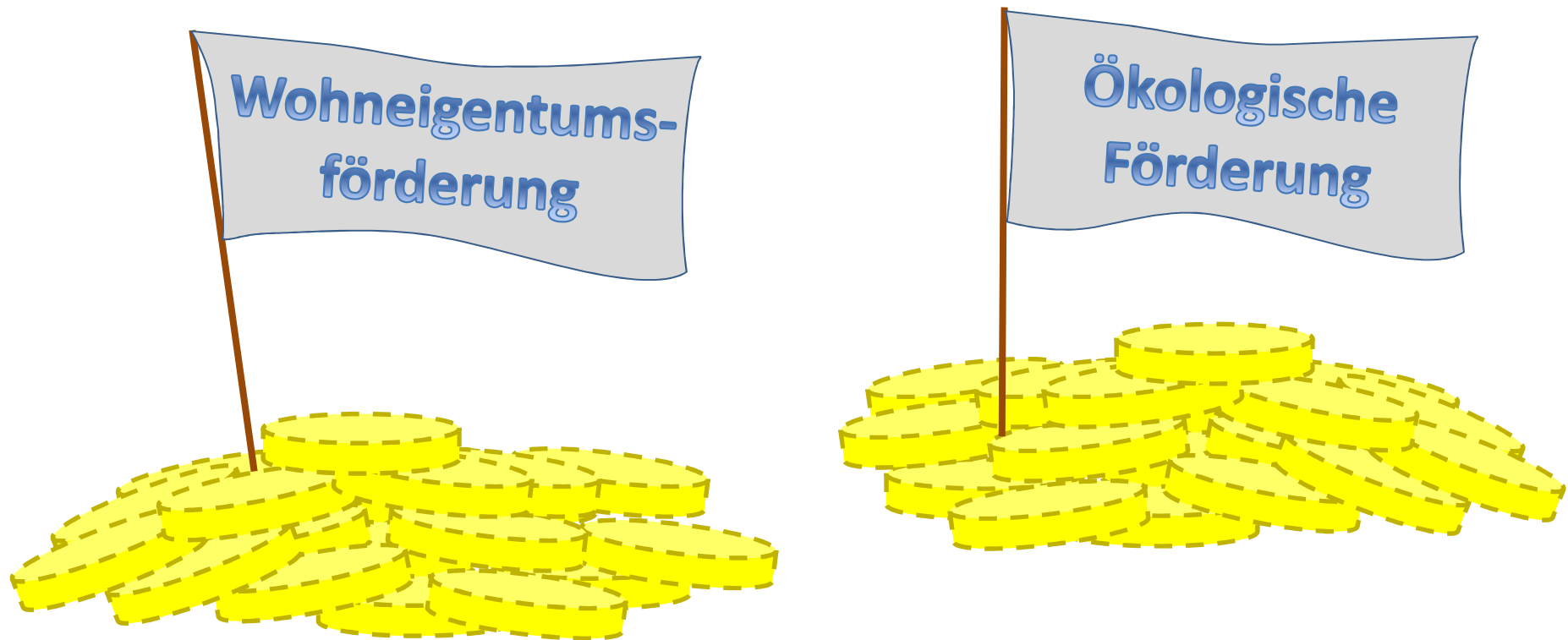
Ist es fair wenn eine alleinerziehende Mutter mit ihrer Miete zu den Steuereinnahmen beiträgt, während das Leben in einer Villa von vergleichbaren Steuern befreit ist?



Ein Teil der Miete wird zum Bezahlen von Einkommens- oder Gewinnsteuern verwendet.

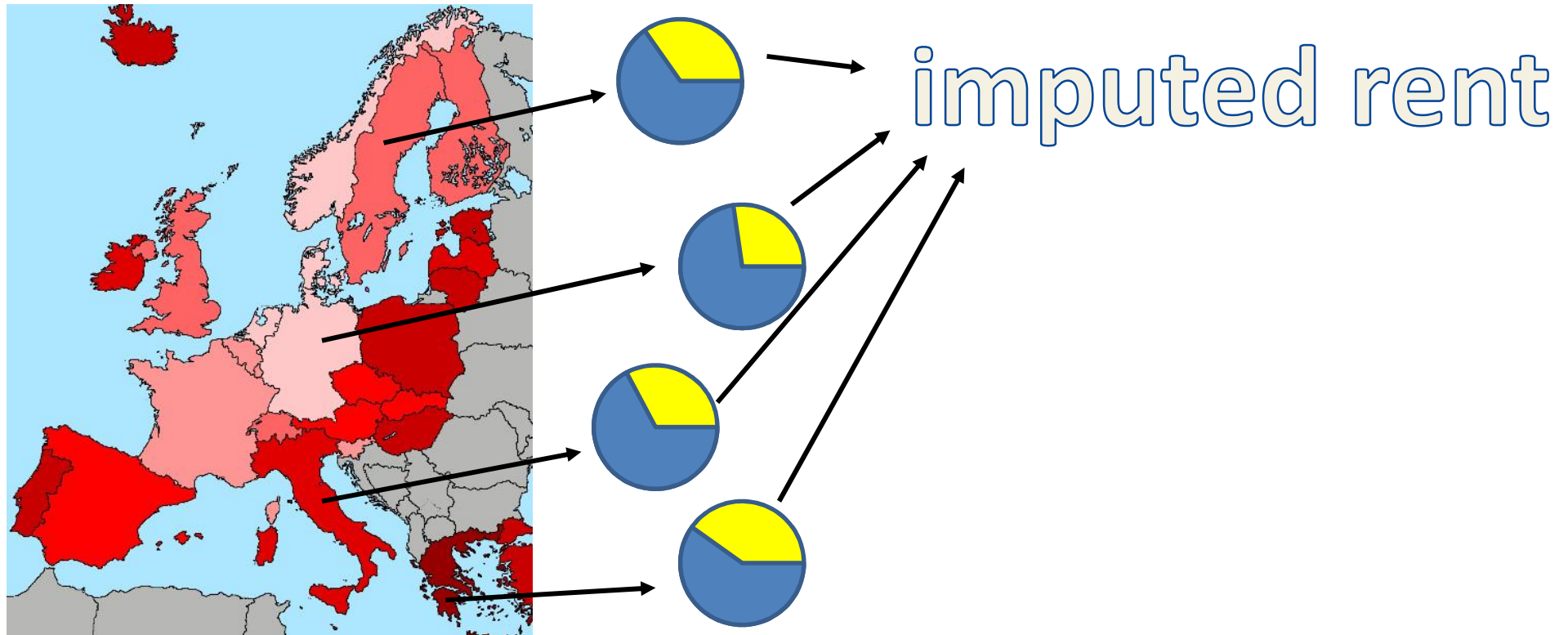
Ohne Eigenmietwert bezahlt ein Hausbesitzer für sein Wohnen keine Steuern mehr.

Mit den Steuern auf den Eigenmietwert kann ein grosser Teil der Wohneigentumsförderung und der Förderung energetischer Gebäudesanierungen finanziert werden. Wer übernimmt zukünftig diese Kosten?



Muss die Allgemeinheit nun diese Kosten tragen? Werden diese Fördergelder z.B. neu aus den Steuern auf Mieten bezahlt?

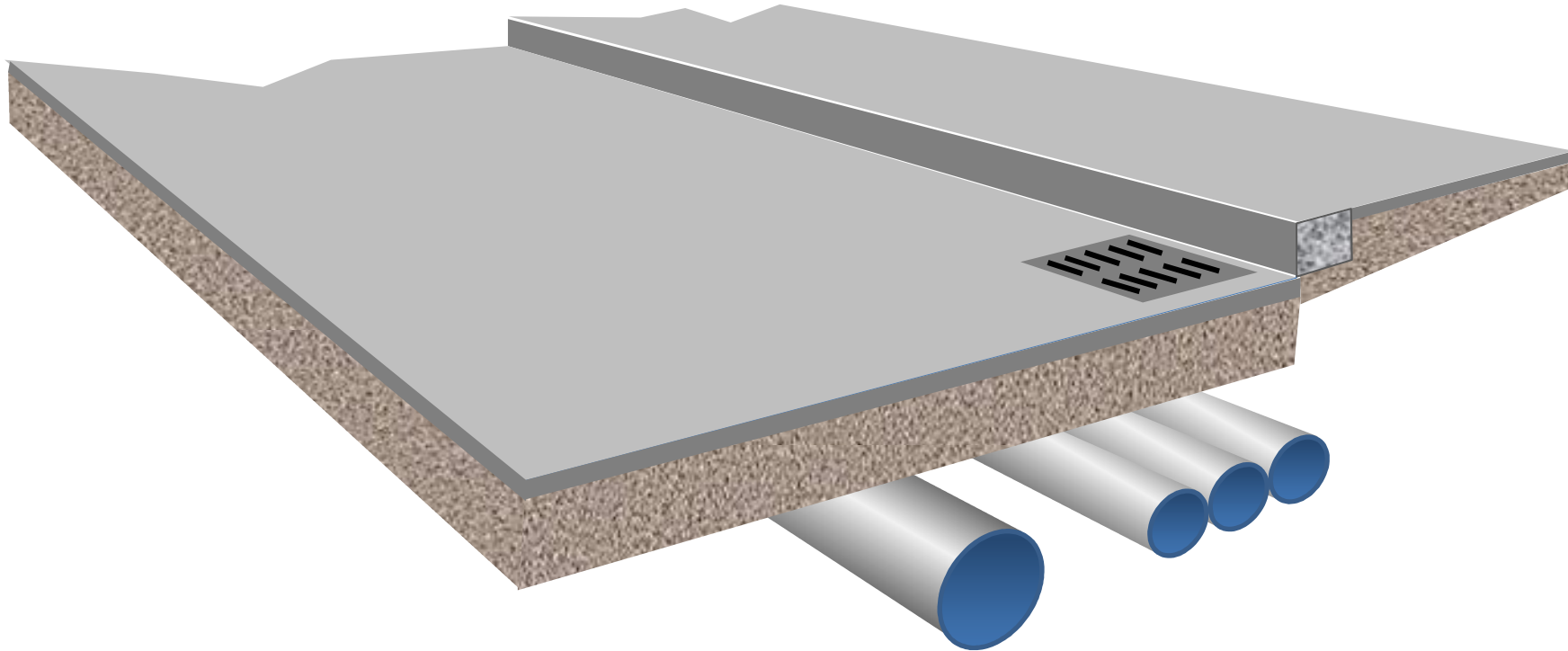
Wieso wird der Eigenmietwert immer wieder angezweifelt, wenn doch viele OECD-Länder einen ähnlichen Wert in ihren Statistiken verwenden?



Der Eigenmietwert ist ein Naturkapitalertrag. Er entspricht (erhöht auf 100%) in etwa dem Begriff «imputed rent». «Imputed rent» dient der Schätzung des Volkseinkommens.

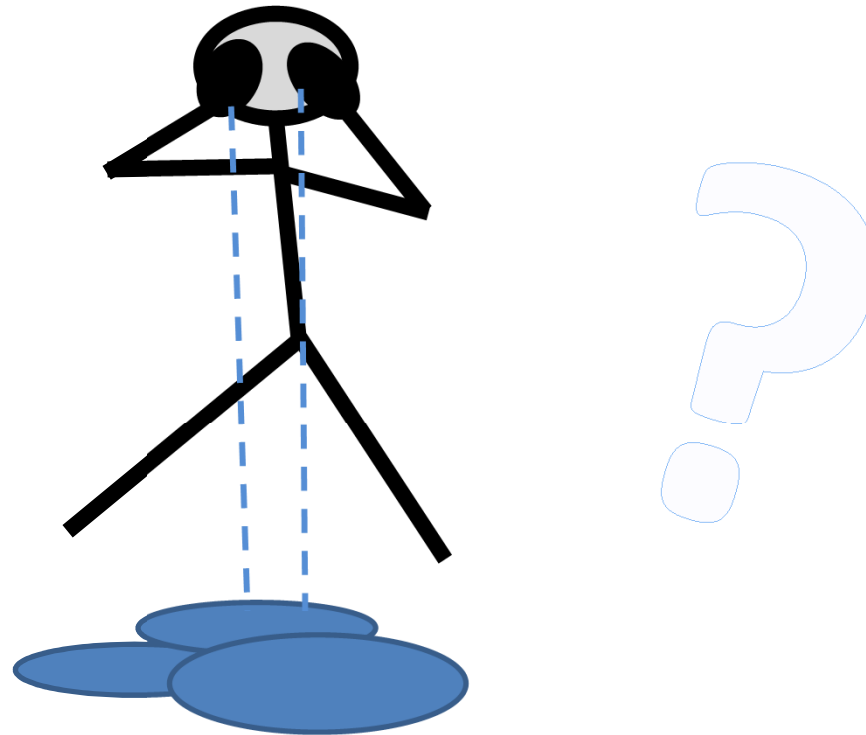


Wer finanziert die Infrastruktur der Gemeinden, wenn der Steuerertrag des Eigenmietwerts entfällt?



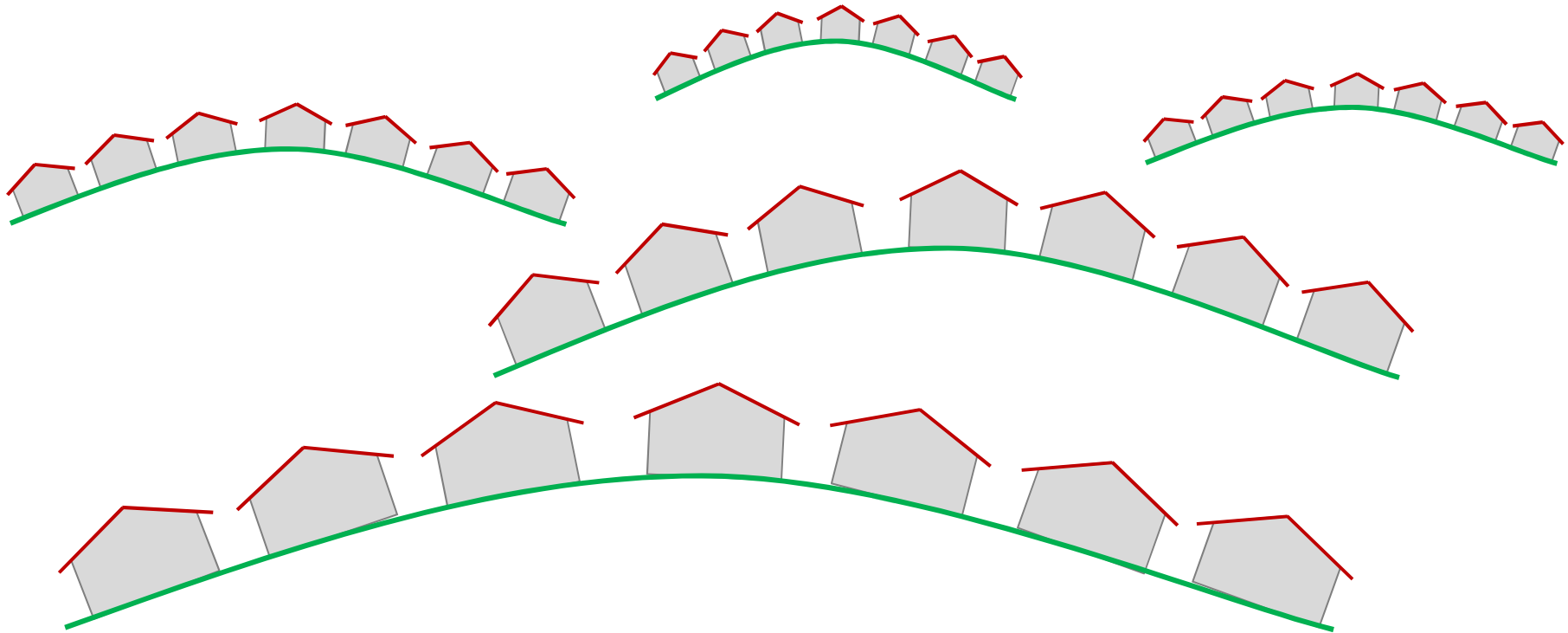
Einfamilienhäuser verursachen besonders hohe Infrastrukturkosten. Pro Haushalt sind viele Meter Strassen und Leitungen nötig.

Ist es ein hartes Los, einen Eigenmietwert über 20'000 Franken zu haben? Oder repräsentiert dies nicht eher ein Privileg?



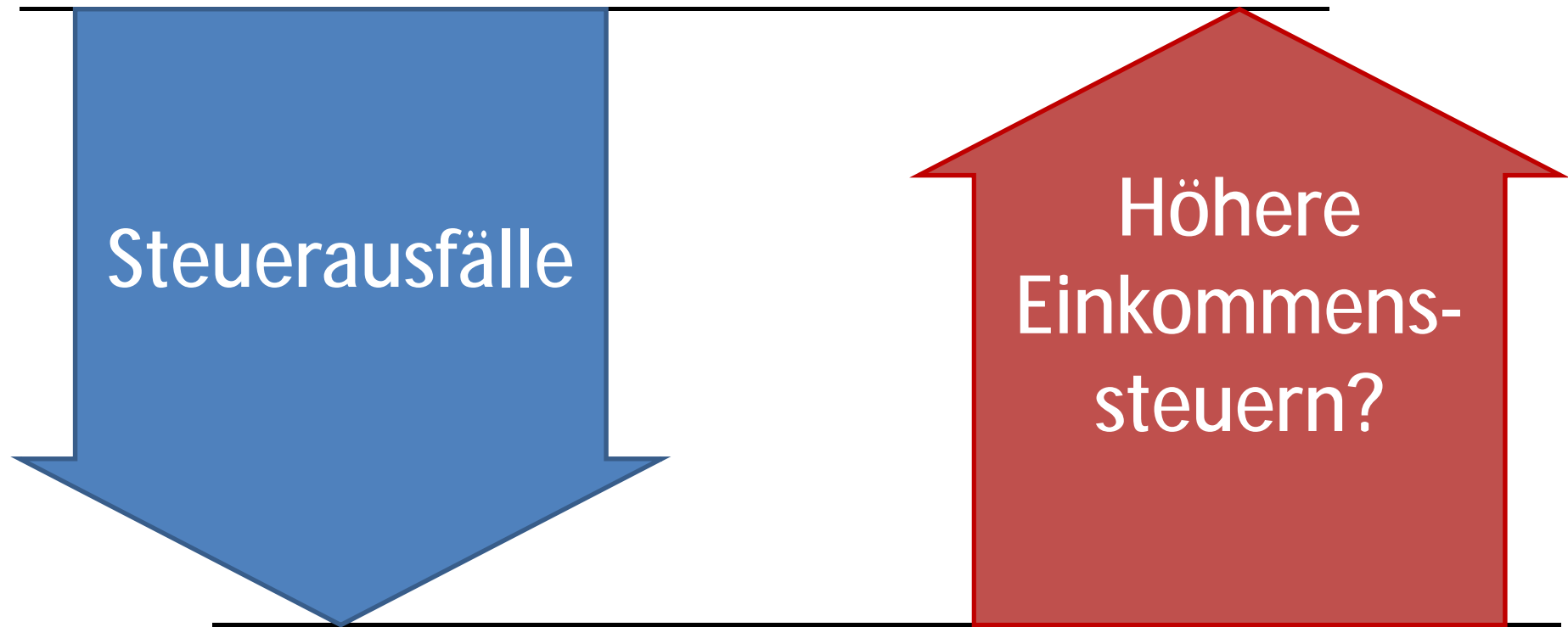
Ein massvoll geschätzter Eigenmietwert ist ein aussagekräftiger Massstab für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Wenn der Eigenmietwert entfällt, fehlt ein wichtiger Indikator.

Ist es ökologisch sinnvoll, das Wohnen der Hauseigentümer von Steuern zu befreien? Werden damit nicht Anreize geschaffen, die der Umwelt schaden?



Vielen ist der sparsame Umgang mit Boden ein wichtiges Anliegen. Ohne Eigenmietwert würde aber der Wohnkonsum steuerfrei. Dieses Privileg widerspricht den Zielen der Raumplanung.

Dank den tiefen Hypothekarzinsen erhalten Gemeinden und Kantone beträchtliche Einnahmen aus der Eigenmietwertbesteuerung. Ohne Eigenmietwert entfallen diese Einkünfte. Kompensation?



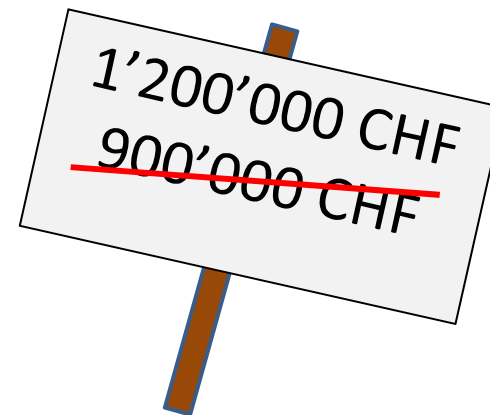
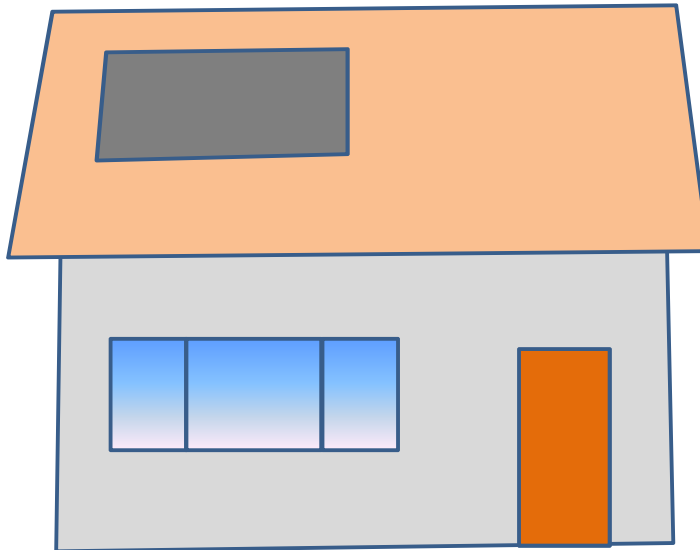
Höhere Lohnsteuern bestrafen die Arbeitnehmer, höhere Vermögenssteuern führen zu mehr versteckten Anlagen im Ausland...

Wie gross ist die Summe aller Eigenmietwerte beim Reich-Clan?  
Wie gross ist die Summe aller Eigenmietwerte beim Heidi-Clan\*?  
(\* = Schweizerische Durchschnittsfamilie)



Die Abschaffung des Eigenmietwertes ist in erster Linie ein Geschenk an Reiche und Superreiche. Ist die politische Elite selbstgerecht?

Je grösser die Steuerprivilegien für Wohnungen, desto grösser die Nachfrage. Dies treibt die Preise in die Höhe.



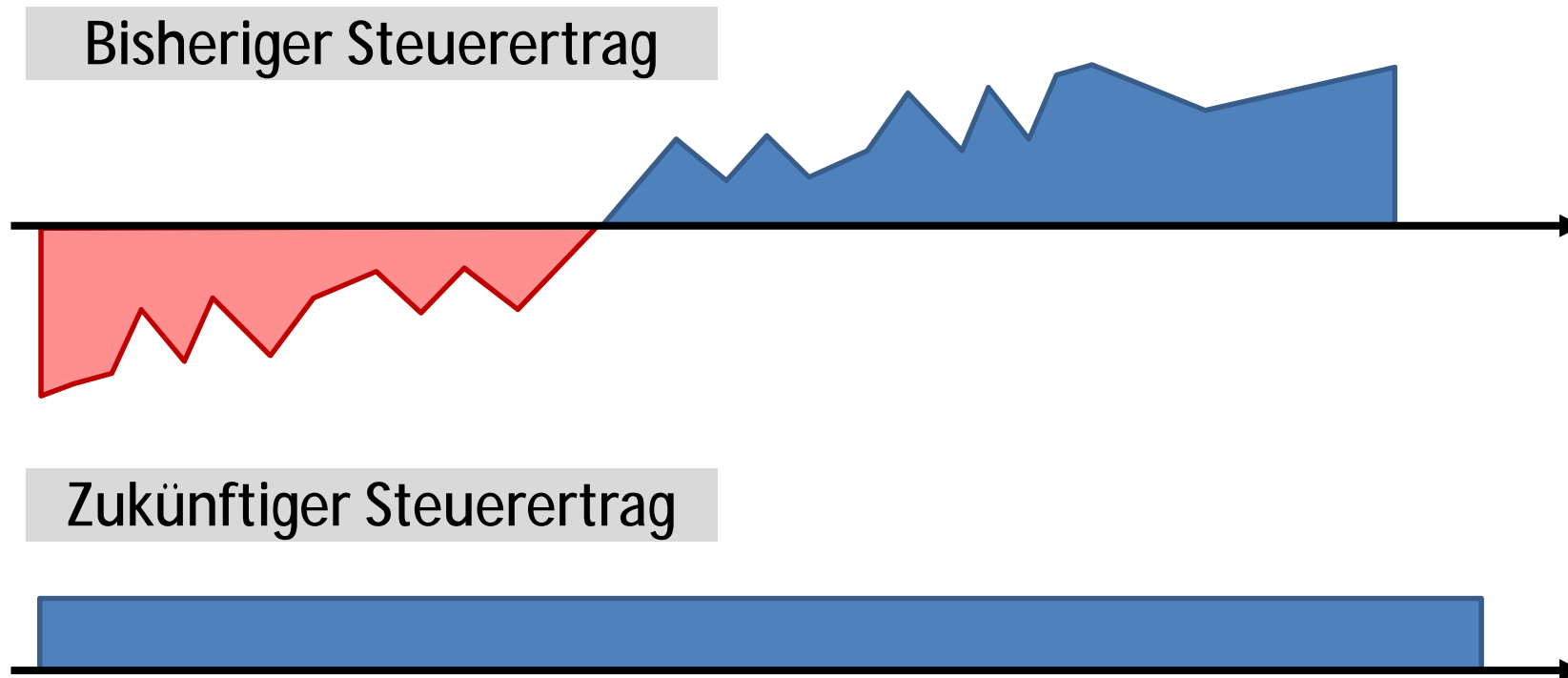
Dank der Steuerbefreiung leisten sich Wohlhabende noch grössere Wohnungen. Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum nimmt ab.

# Vorteile der 8%-Wohnsteuer

## Fragen zum Kompromiss Eigenmietwert 2.0

Die 8%-Wohnsteuer erfüllt zahlreiche Forderungen an ein neues Steuermodell. Trotzdem wäre denkbar, dass eine noch elegantere Lösung für die Steuern auf Wohnkonsum gefunden wird.

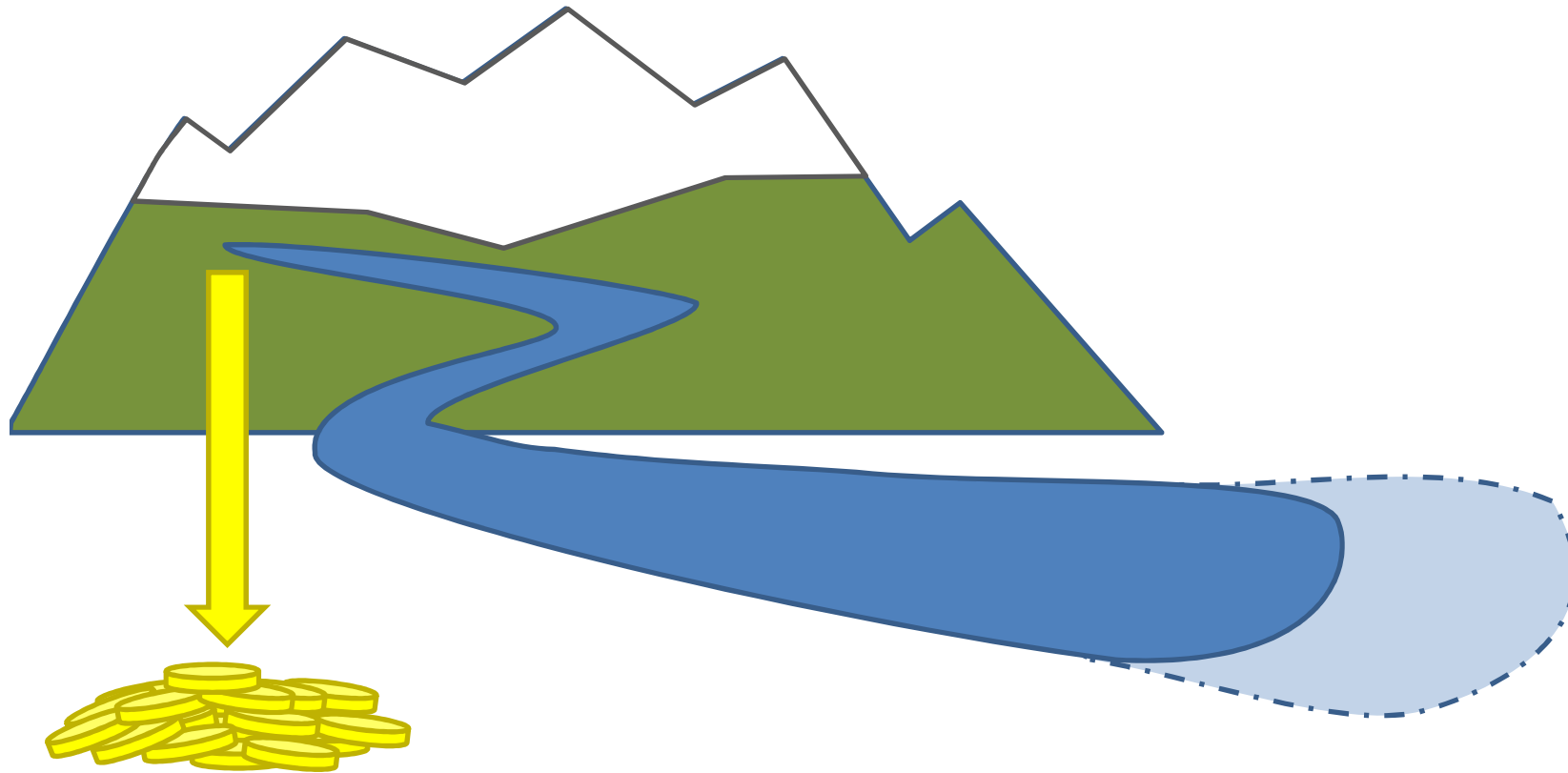
Ist es für Gemeinden und Kantone nicht ein grosser Vorteil, wenn die Erträge aus der Eigenmietwertbesteuerung berechenbar werden?



Je nach Hypothekarzins konnten die Steuererträge bisher stark variieren. Mit einer Einheitssteuer ergibt sich für die öffentliche Hand ein konstanter Zufluss an Mitteln.

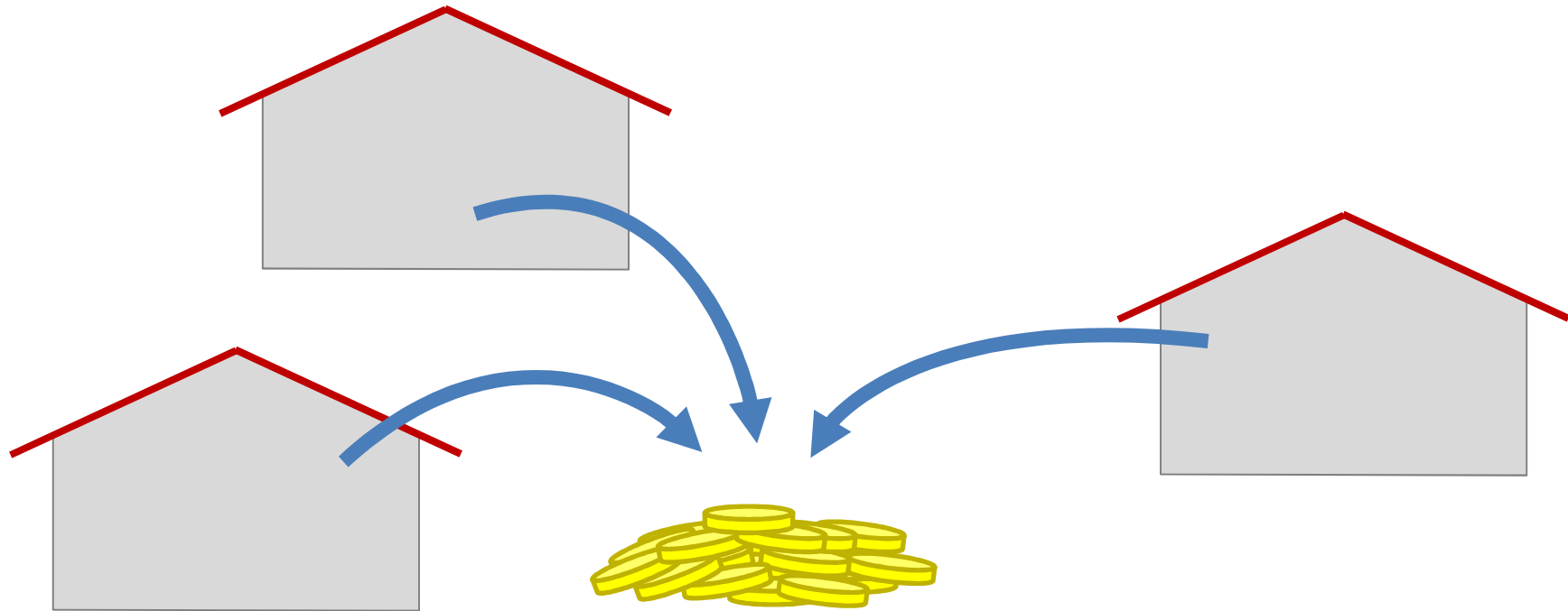


Die 8%-Wohnsteuer wird nahe der Quelle erhoben. Kann dies an  
Transparenz und Effizienz übertroffen werden?



Gewinne aus Vermietung können der Steuervermeidung zum Opfer  
fallen. Bei einer Einheitssteuer auf Mieten ist dies ausgeschlossen.

Die 8%-Wohnsteuer ist für die eigene Gemeinde und den eigenen Kanton bestimmt. Das ist sinnvoll, nicht wahr?



Die Gemeinde kann diese Mittel für ihre Infrastruktur verwenden, der Kanton z.B. für die Förderung der ökologischen Gebäudesanierung.

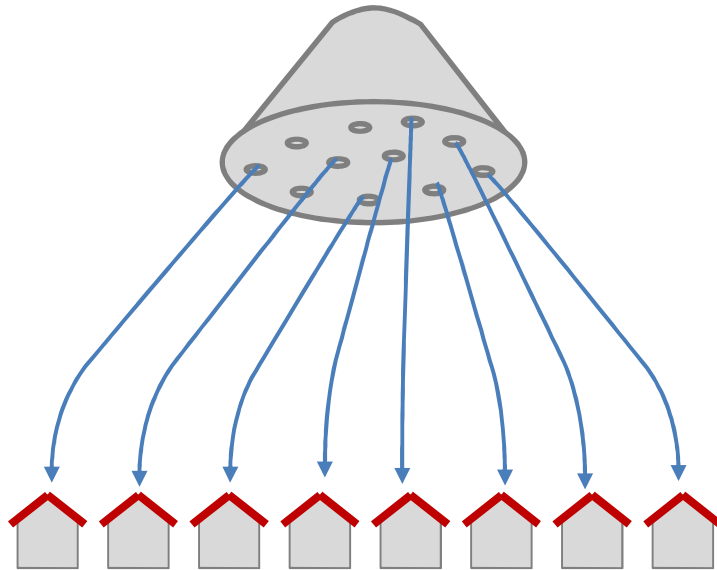
Die 8%-Wohnsteuer kann für alle gelten: Mieter, Hauseigentümer, Bewohner von Genossenschaftswohnungen, Zweitwohnungen, usw. Wie könnte Wohnen einheitlicher besteuert werden?



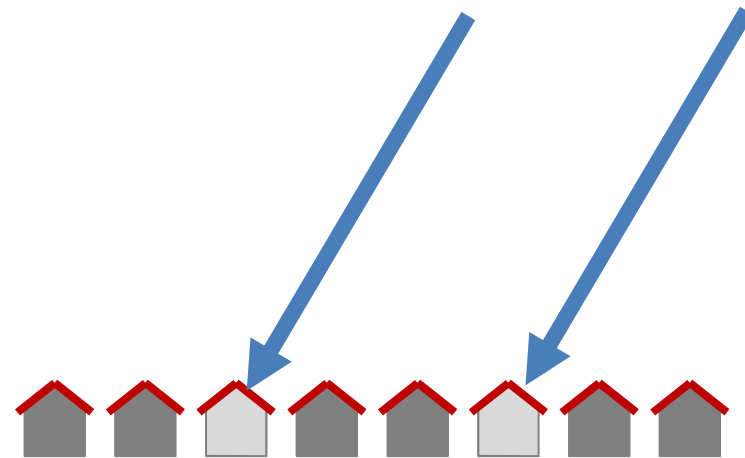
Die einen empfinden eine solche Einheitssteuer als Gleichmacherei, für andere ist es eine selbstverständliche Form der Fairness oder der Solidarität.

Welche Form der Wohneigentumsförderung ist die sinnvollste? Sollen alle Hauseigentümer profitieren oder nur jene Gruppe, die sich ohne Förderung keine eigene Wohnung leisten kann?

Eigenmietwert von 60 %  
der Vergleichsmiete

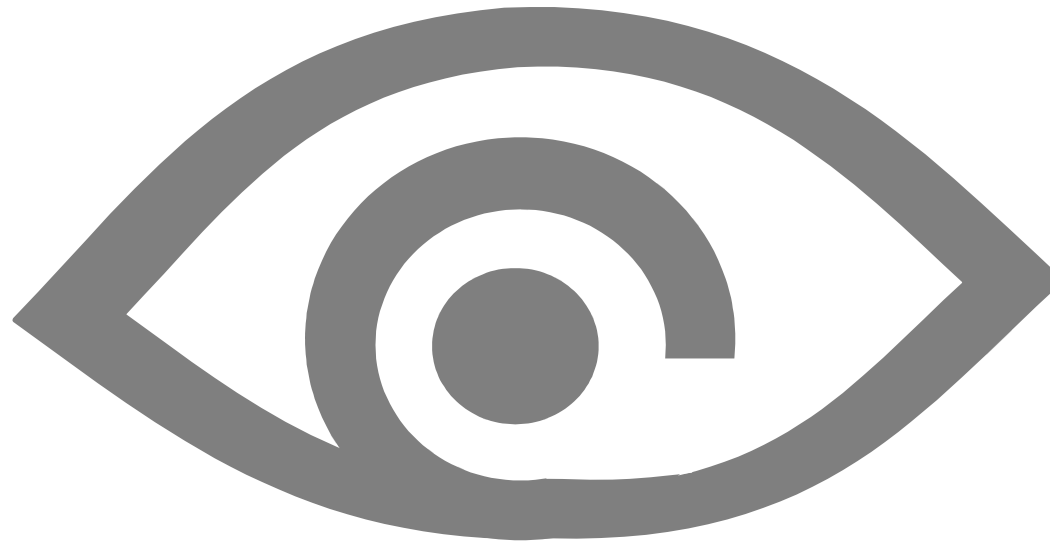


Eigenmietwert von 100 %  
der Vergleichsmiete



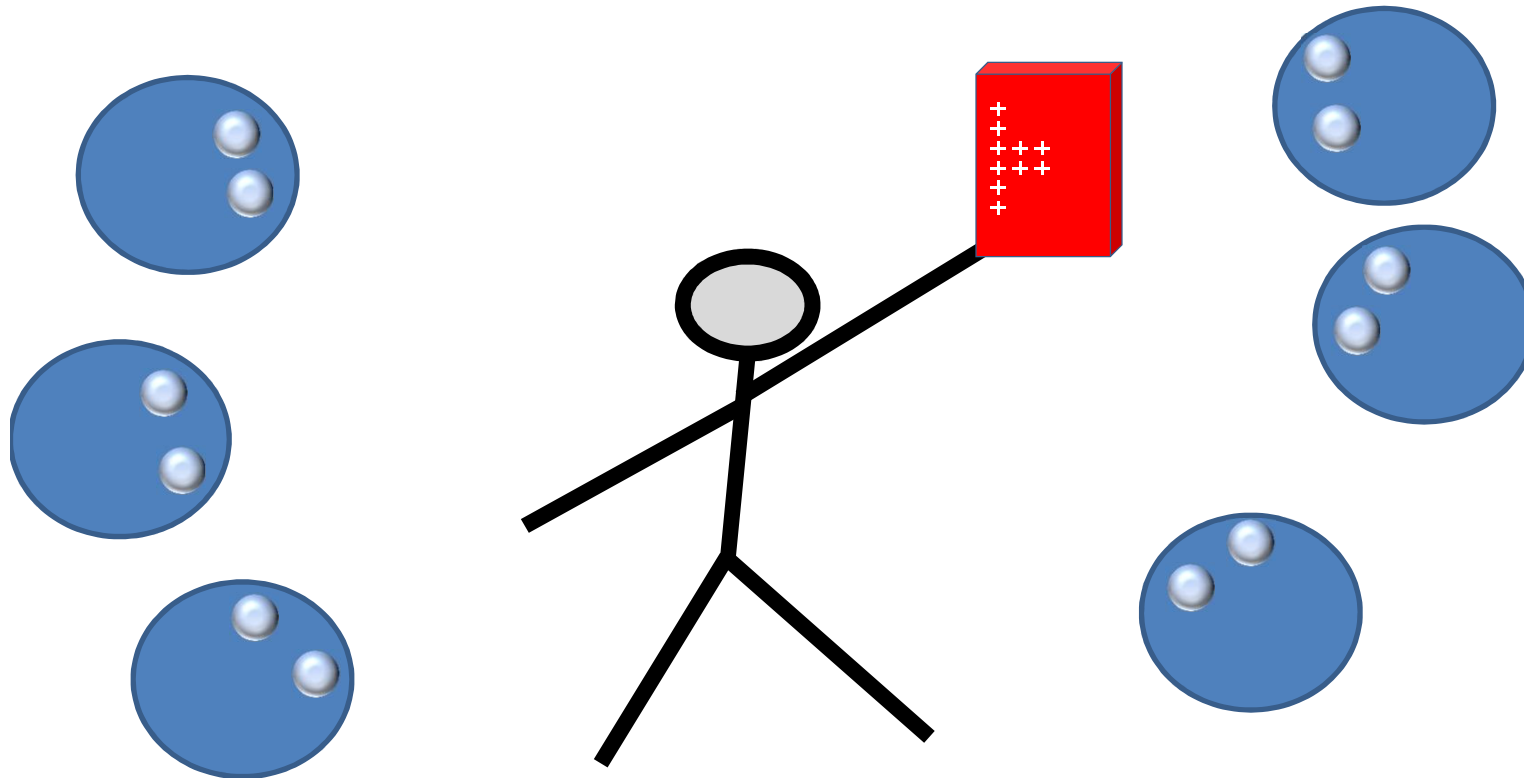
Jeder Kanton legt den Eigenmietwert zwischen 60 und 100 % einer vergleichbaren Miete fest. Je näher der Eigenmietwert bei 100 %, desto mehr Geld bleibt für die gezielte Wohneigentumsförderung.

Selbstkontrolle hat sich im öV durchgesetzt und Self-Scanning scheint sich ebenfalls zu bewähren. Spricht dies nicht für die Selbstdeklaration des Eigenmietwertes?



Die Selbstdeklaration ermöglicht die Anpassung des Eigenmietwertes an den tatsächlichen Wert, insbesondere bei älteren Liegenschaften mit bescheidener Bausubstanz.

Wohnkonsum ist oft der grösste Posten in einem Familienbudget. Er sagt viel aus über die finanziellen Möglichkeiten eines Haushalts. Ist es da nicht naheliegend, dies bei den Steuern zu berücksichtigen?



Die Bundesverfassung verlangt nicht, dass der Wohnkonsum besteuert wird. Vorgegeben ist jedoch, dass die Steuern die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit berücksichtigen.

Die 8%-Wohnsteuer sorgt für eine weitreichende Gleichbehandlung von Mietern und Eigentümern. Wer vertritt hier in der Schweiz die Interessen der Mieter? Wer macht sich stark für Solidarität?



Bisher dreht sich die Diskussion beim Eigenmietwert nur um die Hauseigentümer. Es fehlt eine Gesamtbetrachtung im Sinne von: Wie versteuern Mieter und Eigentümer zukünftig ihren Wohnkonsum.

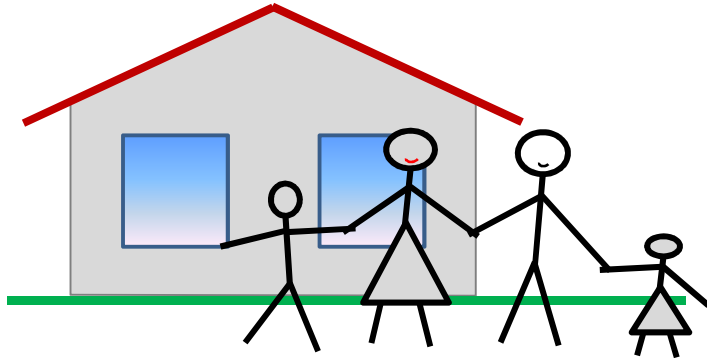
Ohne Steuervermeidung genügt ein bescheidener Steuersatz von 8% und der Steuerertrag bleibt gegenüber heute unverändert. Und wieso sollten die Steuern beim Wohnkonsum höher sein als die MwSt?

8% vs. 24%?

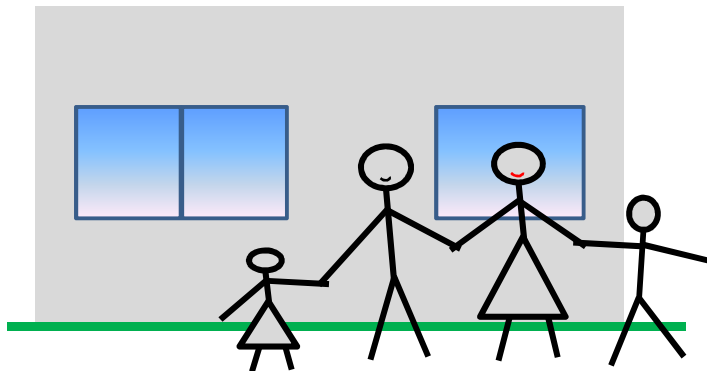
Eine Einheitssteuer auf den Wohnkonsum stärkt den Staat und den Zusammenhalt in der Gesellschaft. Die Steuerparadiese hingegen haben das Nachsehen.



Der Steuerertrag des Wohnens beträgt jährlich ca. 8 Milliarden. Die Hälfte davon kommt von Mietern, die andere Hälfte von Hauseigentümern. Das passt, nicht wahr?



4'000'000'000 CHF



4'000'000'000 CHF

Mit der 8%-Wohnsteuer wird das Steuermodell optimiert, ohne dass die Mieter benachteiligt werden.