



8%-Wohnsteuer...

...weil Fairness ihren Preis hat

Ein Kompromiss beim Eigenmietwert?

Bundeshaus, 19.09.2018




Präsentation von Stefan und Edwin Drack in der Wandelhalle



Version 05.10.2018

1

Die Agenden von Parlamentariern sind übervoll. Und doch kommt es vor, dass sie sich gelegentlich Zeit nehmen können für die Anliegen besorgter Bürger. Ein ganz herzliches Dankeschön an die Nationalräte Beat Flach (GLP, AG) und Thomas Hardegger (SP, ZH), denen wir das Modell der 8%-Wohnsteuer vorstellen durften.

 8%-Wohnsteuer...
 ...weil Fairness ihren Preis hat

Vergleich der Steuermodelle

<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Initiative 17.400 des Ständerats</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Referendum durch die Mieter?</p>  </div> </div>	<p>Eigenmietwert-Besteuerung</p> <p>Eine Mehrheit will dieses Modell abschaffen</p> <p>4'000 CHF Steuern* pro Jahr</p>
	<p>8%-Wohnsteuer</p> <p>Das Modell nimmt Rücksicht auf die Mieter</p> <p>1'600 CHF Steuern* pro Jahr</p>
	<p>Eigenmietwert-Abschaffung...</p> <p>...im Interesse der Wohneigentümer</p> <p>0 CHF Steuern*</p>

* Grössenordnung für Hausbesitzer ohne Schulden 3

Die 8%-Wohnsteuer ist ein Gegenvorschlag zur Eigenmietwert-Abschaffung. Auch hier wird die aktuelle Eigenmietwert-Besteuerung ersetzt, jedoch mit Rücksicht auf die Interessen der Mieter.

Die Eigenmietwert-Abschaffung ist ungerecht. Mieter und verantwortungsbewusste Wohneigentümer lehnen die einseitige Steuerbefreiung ab. Voraussichtlich scheitert diese Steuerreform und die unpopuläre Eigenmietwert-Besteuerung bleibt in Kraft.



8%-Wohnsteuer...

...weil Fairness ihren Preis hat

Sinnvolle Fragen zum Eigenmietwert

Wie setzt sich der Steuerertrag in Zukunft idealerweise zusammen?

Gibt es einen vernünftigen Grund, Wohnen von Steuern zu befreien? Nachhaltigkeit?

Wie hängen Wohnen und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zusammen? (BV 127.2)

Sollte Wohnen doch von Steuern befreit werden: Gilt dann diese Steuerbefreiung auch für die Mieter? (Bundesverfassung 108.2 und 108.4)

4

Diese Fragen beziehen sich auf die Absicht der ständerätlichen Wirtschaftskommission, Wohneigentümer von Steuern des Wohnens zu befreien. Siehe dazu die ständerätliche Initiative [17.400](#).



8%-Wohnsteuer...

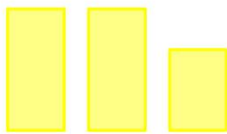
...weil Fairness ihren Preis hat

Steuergerechtigkeit durch Gleichbehandlung

Ca. 2 Mio. Haushalte von
Mieter:

Jährlicher Steuerertrag
von ca. **2.6 Mia. CHF**

$$2'066'000 * 1'322.- * 12 * 8\% \\ = 2'600'000'000 \text{ CHF/Jahr}$$

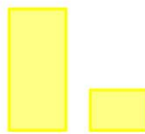


BfS für 2016 / Grössenordnung

Ca. 1 Mio. Haushalte von
Eigentümern:

Jährlicher Steuerertrag
von ca. **1.3 Mia. CHF**

$$1'000'000 * 16'000.- * 8\% \\ = 1'300'000'000 \text{ CHF/Jahr}$$



SRF, 10. Sept. 2018

5

Dass Mieter und Wohneigentümer ähnlich viel zum Steuerertrag beitragen sieht man besonders schön bei einer privaten Vermietung. Das steuerbare Einkommen ist dann:

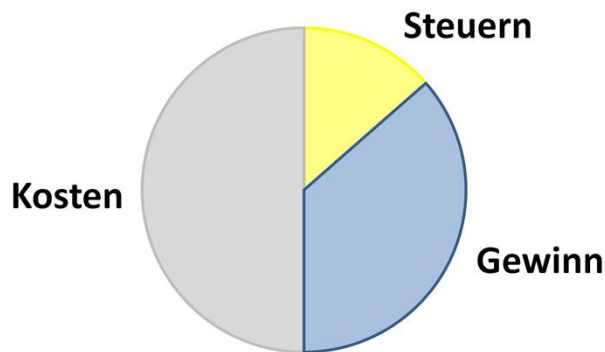
Lohn+ Eigenmietwert + Mietzinseinnahmen - diverse Abzüge. Schlussendlich gilt für den Eigenmietwert und die Mietzinseinnahmen derselbe Steuersatz.



8%-Wohnsteuer...

...weil Fairness ihren Preis hat

Die Rechnung des Vermieters



$$\text{Kosten} + \text{Gewinn} + \text{Steuern} = \text{Miete}$$

Fazit: Würden auch die Mietzinseinnahmen von Steuern befreit, könnten die Mieten bei gleicher Rendite um ca. 8% reduziert werden.

6

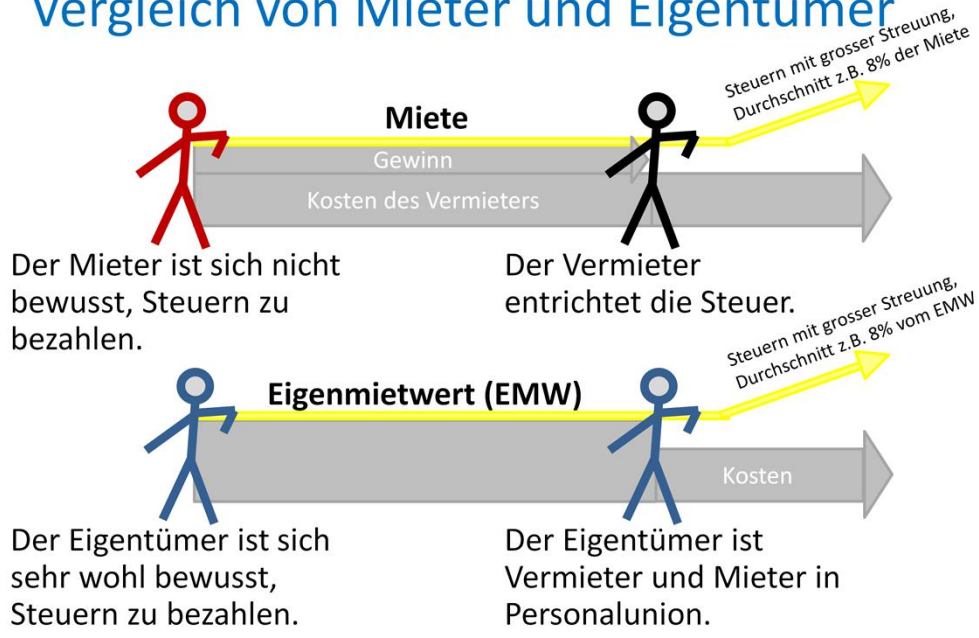
Gedankenspiel zur Initiative 17.400: Wenn man den Wohneigentümern die Steuern beim Wohnen erlässt, wieso sollte man dann nicht auch die Mieter von Steuern des Wohnens befreien können? Ohne Steuern auf Mietzinseinnahmen könnten die Vermieter ihre Mietzinsen senken. Bei 70'000 leer stehenden Wohnungen in der Schweiz ist es von Vorteil, wenn man eine Wohnung günstiger anbieten kann.



8%-Wohnsteuer...

...weil Fairness ihren Preis hat

Vergleich von Mieter und Eigentümer



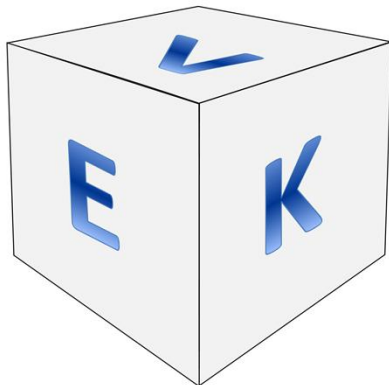
Die Unterschiede zwischen Mietern und Wohneigentümern sind kleiner als allgemein angenommen wird. Zwar bezahlt der Eigentümer seine Steuern des Wohnens direkt und der Mieter indirekt via Vermieter, der Beitrag an den Staat ist jedoch in etwa gleich.



8%-Wohnsteuer...

...weil Fairness ihren Preis hat

Wohnen hat drei steuerliche Aspekte



Vermögen

Wert der Liegenschaft

Einkommen

Eigenmietwert oder Miete

Konsum

(heute steuerfrei)

8

Die Darstellung orientiert sich an der Volkswirtschaftslehre. Dort wird der Eigenmietwert als Naturaleinkommen aufgefasst. Damit auch der Laie den Eigenmietwert versteht, kann man ihn als fiktives Einkommen darstellen, d.h. Eigenmietwert = Ertrag der ein Wohneigentümer hätte, würde er seine Wohnung vermieten.



8%-Wohnsteuer...

...weil Fairness ihren Preis hat

Wohnen als Konsum

Definition von Konsum im **volkswirtschaftlichen Sinne**: Zu den privaten Konsumausgaben gehören alle Waren- und Dienstleistungsbezüge der Privathaushalte.

Im Familienbudget ist Wohnen in der Regel der grösste Konsumposten, sowohl für Mieter als auch für Eigentümer.

Der Hauseigentümer stellt sich das Objekt des Konsums selber zur Verfügung. Er ist Dienstleister und Konsument in einer Person.

Beim Vergleich von Wohnungsmiete und Automiete (MWST) ist leicht zu erkennen, wie ähnlich Wohnen anderen Formen des Konsums ist.

9

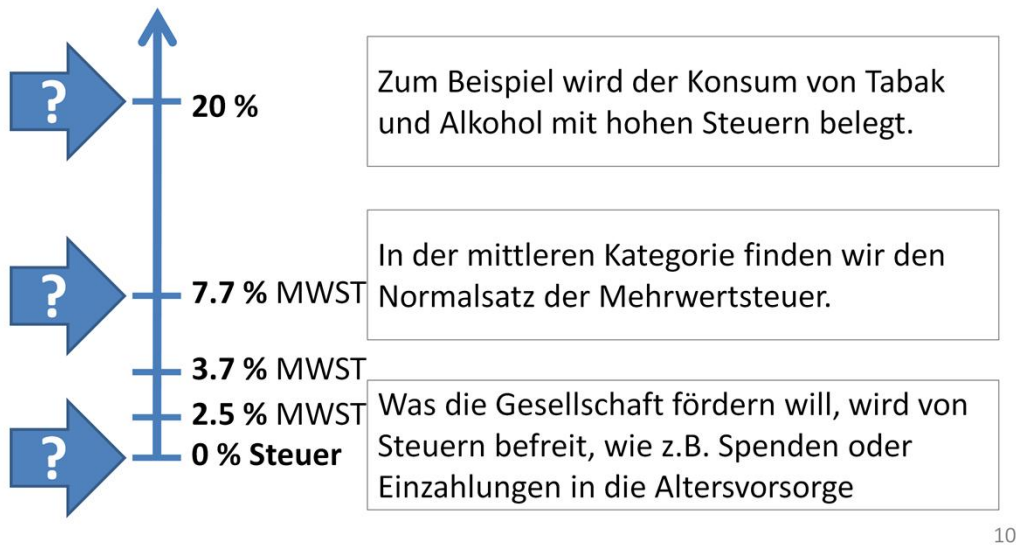
Die 8%-Wohnsteuer will den Eigenmietwert nicht mehr als Einkommen, sondern neu als Konsum besteuern. Dies hat den grossen Vorteil, dass ein moderater Steuersatz genügt und nicht mehr Steuersätze von 20% und mehr nötig sind.



8%-Wohnsteuer...

...weil Fairness ihren Preis hat

Welcher Steuersatz für den Wohnkonsum?



Normaler Konsum wird mit ca. 8% besteuert. Ist es da nicht naheliegend, auch den Wohnkonsum mit 8% zu besteuern? Gibt es einen besseren Massstab für den Wohnkonsum als der Eigenmietwert?



8%-Wohnsteuer...

...weil Fairness ihren Preis hat

Wohnsteuer und Wahrnehmung

Die Umstellung 1995 von der WUSt auf die MWST hat unsere Wahrnehmung verändert. Die geschaffene Transparenz wird mehrheitlich geschätzt.

Hauseigentümer: Die 8%-Wohnsteuer stärkt das Bewusstsein der Hauseigentümer bezüglich ihres Wohlstands.

Option Mietzins: Die 8%-Wohnsteuer stärkt die Transparenz und das Bewusstsein der Mieter, dass sie einen wichtigen Beitrag an den Steuerertrag leisten.



Transparenz, Gleichbehandlung und Steuerfairness

11

Uns allen ist klar, dass der Staat auf Einnahmen angewiesen ist. Zu wissen, dass die Last gleichmässig auf viele Schultern verteilt wird, gibt ein gutes Gefühl.



8%-Wohnsteuer...

...weil Fairness ihren Preis hat

Was bewirkt die 8%-Wohnsteuer?

Unveränderter Steuerertrag (Einheitssteuer 6, 8,... 12%?)

Gleichbehandlung von Mietern und Eigentümern

Ausgleich im Sinne des Generationenvertrags

Bremse für Armutsgefälle

Schliessen von Steuerschlupflöchern

Beitrag an die Infrastruktur von Gemeinde & Kanton

Systemvereinfachung, Möglichkeit der Selbstdeklaration

Anreiz zur häuslicher Wohnraumnutzung, usw.

12

Einheitssteuer: Der Steuersatz für eine haushaltsneutrale Steuerreform hängt stark vom Hypothekenzins ab. Blickt man 15 Jahre zurück, müsste er ca. 4% betragen, blickt man 5 Jahre zurück wären wohl etwa 10% richtig. 8% ist ein Kompromiss unter der Annahme, dass die Zinsen tief bleiben.

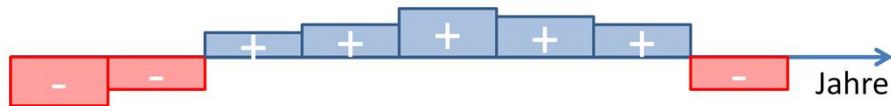


Stetiger Steuerertrag

Der Ertrag der 8%-Wohnsteuer ist beinahe konstant. Er steigt proportional zur Summe aller Eigenmietwerte.



Zum Vergleich: Der Steuerertrag der EMW-Besteuerung ist je nach Hypothekarzins positiv oder negativ.



Für Gemeinden und Kantone ist es von Vorteil, wenn die Steuern gleichmässig anfallen. Schliesslich sind auch ihre Aufgaben und Verpflichtungen stetig.



8%-Wohnsteuer...

...weil Fairness ihren Preis hat

Was passiert bei einem sehr hohen Zins?

Liegenschaftswert	800'000 CHF
Hypothek	400'000 CHF
Hypothekarzins	6%
Eigenmietwert	20'000 CHF
Einheitssteuer des Eigenmietwerts	8%
Belastung durch 6%-Zins	24'000 CHF/Jahr
Belastung durch die Einheitssteuer	1'600 CHF/Jahr

14

Die 8%-Wohnsteuer ist harmlos verglichen mit der enormen Belastung durch hohe Hypothekarzinsen. An dieser Stelle sei daran erinnert, dass auch die Mietzinsen bei steigenden Hypothekarzinsen zunehmen.



8%-Wohnsteuer...

...weil Fairness ihren Preis hat

Steuerertrag und Förderprogramme

Das aktuelle Steuermodell der Eigenmietwert-Besteuerung hat den grossen Nachteil, dass Steuererhebung und Förderprogramme verknüpft sind.

Die 8%-Wohnsteuer ist von der Wohneigentumsförderung weitgehend entkoppelt, generiert jedoch Mittel z.B. zur gezielten Unterstützung beim Ersterwerb.

15

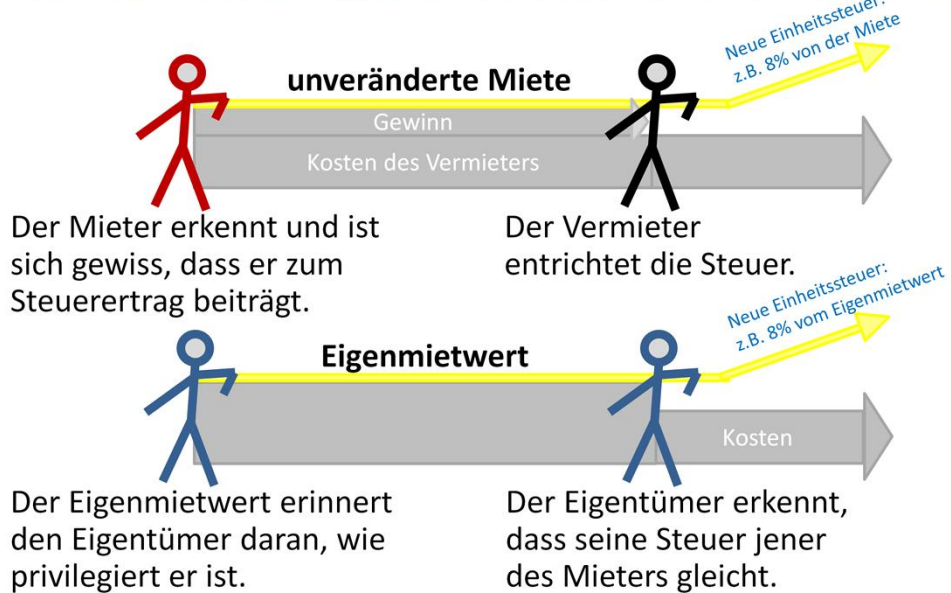
Die Verfassung erlangt, dass sich der Bund beim Wohnen für Verbilligungen einsetzt, sowohl für die Mieter als auch für die Wohneigentümer. Namentlich Familien, Betagte, Bedürftige und Behinderte sollen unterstützt werden. (Artikel 108, Absatz 4). Die Förderung ist natürlich nur möglich, wenn die nötigen Mittel da sind.



8%-Wohnsteuer...

...weil Fairness ihren Preis hat

Mieter und Eigentümer mit Wohnsteuer



16

Die 8%-Wohnsteuer für den Eigenmietwert stellt sicher, dass Wohneigentümer und Mieter ähnlich behandelt werden.

Die 8%-Wohnsteuer für die Mieter (bei unverändertem Mietvertrag) ist eine Option. Bevor eine solche Einheitssteuer ausgearbeitet werden kann, müssen mehr Fakten bekannt sein.



8%-Wohnsteuer...

...weil Fairness ihren Preis hat

Wie weiter?

Der Vorschlag der ständerätlichen Wirtschaftskommission stösst auf Widerstand. Zitat von Natalie Imboden, Mieterinnen- und Mieterverband, SRF, 10.9.2018: **...wenn es eine Entlastung gibt nur für die Wohneigentümer, dann ist das nicht gerecht...**

Wenn nicht rechtzeitig eine ausgewogene Lösung gefunden wird, dürfte die laufende Steuerreform scheitern. Das ist bedauerlich, weil dadurch die problematische Eigenmietwert-Besteuerung noch viele Jahre erhalten bleibt und sich die dringend nötigen Reformen verzögern.

17

Der Vorschlag der ständerätlichen Wirtschaftskommission ist ungerecht, weil er die Wohneigentümer einseitig von Steuern des Wohnens befreit. Taktisch ist er allerdings clever: Wenn sich das Konzept durchsetzt, dürfen sich Wohneigentümer über neue Privilegien freuen. Wenn das Konzept einem Referendum zum Opfer fällt, werden Rechtspopulisten weitere zehn Jahre versprechen, uns vom Eigenmietwert befreien zu wollen...



8%-Wohnsteuer...

...weil Fairness ihren Preis hat

Mut zur Einfachheit?

Die geplante Abschaffung des Eigenmietwerts

Ausnahme 1: Eigenmietwert
bei Zweitwohnungen bleibt

Ausnahme 2: Schuldzinsabzug
bei Zweitwohnungen bleibt

Ausnahme 3: Schuldzinsabzug
bei Mietzinseinnahmen

Ausnahme 4: Schuldzinsabzug
bei Vermögenserträgen

Ausnahme 5: Schuldzinsabzug
für Ersterwerber

Ein Kompromiss der für alle Wohneigentümer gilt

Eigenmietwert * 8%



18

Flat Tax vom Feinsten: Für die Steuerreform beim Eigenmietwert (EMW) genügt ein halber Daumnagel! Die zweite Zeile dient einer ergänzenden Option. 2007 war noch die Rede von der Steuererklärung auf dem Bierdeckel...



8%-Wohnsteuer...

...weil Fairness ihren Preis hat



19

Von links nach rechts: Edwin Drack, Nationalrat Thomas Hardegger (SP, ZH), GLP-Fraktionsgeschäftsführer Ahmet Kut und Nationalrat Beat Flach (GLP, AG). Thomas Hardegger und Beat Flach sind als Vizepräsidenten des Hausvereins Schweiz mit Themen des Wohnens bestens vertraut.



8%-Wohnsteuer...

...weil Fairness ihren Preis hat



20

Von links nach rechts: Nationalrat Thomas Hardegger (SP, ZH), GLP-Fraktionsgeschäftsführer Ahmet Kut, Nationalrat Beat Flach (GLP, AG) und Stefan Drack. Die Vizepräsidenten des Hausvereins Schweiz, Beat Flach und Thomas Hardegger konfrontierten uns mit kritischen Fragen. Sie erkannten das Potential der 8%-Wohnsteuer, aber auch rechtliche und politische Herausforderungen...