

Redaktion: FPVS, Zentralstrasse 26, 5610 Wohlen 2, Tel. 056/621 33 87, www.fpvs.ch

Eigenheimbesitz

Steuerbelastung von selbst bewohnten Liegenschaften

Nachdem sich der Ständerat für einen moderaten Ausbau des bestehenden Wohneigentums-Besteuerungssystems und gegen den Systemwechsel ausgesprochen hat, will der Nationalrat an einem Systemwechsel bei der Besteuerung des Wohneigentums festhalten. Wie der politische Entscheid schliesslich auch ausfallen wird, er wird finanzielle Auswirkungen auf Eigenheimbesitzer und Kaufinteressenten einer selbst bewohnten Immobilie haben.

Von Bruno Barmettler

Wer in der Schweiz in den eigenen vier Wänden wohnt, kann seine durch die Hypothekarschuldung fälligen Schuldzinsen und den Liegenschaftsunterhalt vom steuerbaren Einkommen abziehen. Dadurch sinkt die Steuerbelastung. Beim Vermögen wird die selbst bewohnte Liegenschaft zum Steuerwert, der in der Regel tiefer ist als der Marktwert, besteuert werden. Dem Mieter stehen dagegen keinerlei steuerliche Anrechnungsmöglichkeiten der ihm entstehenden Wohnkosten zur Verfügung. Diese steuerliche Benachteiligung der Mieter wird im bestehenden System mittels des so genannten Eigenmietwerts aufgefangen.

Systemwechsel oder -verbesserung

Die Besteuerung von Eigenheimen und die Wohneigentumsförderung sind in den letzten Jahren vermehrt Gegenstand politischer Diskussionen geworden. Die

im Rahmen des Steuerpaketes vom Bundesrat vorgeschlagene Steuerreform, die die Abschaffung von Eigenmietwert und Schuldzinsabzug für selbst bewohntes Wohneigentum sowie die Reduktion der Unterhaltsabzüge umfasst, wurde inzwischen von beiden Räten behandelt.

Nachdem sich der Nationalrat am 26. September 2001 grosszügig für einen vollständigen Systemwechsel aussprach, beschloss der Ständerat an der Herbstsession 2002, das bestehende System mehr oder weniger beizubehalten und lediglich die Reduktion des Eigenmietwertes auf Bundes- und Kantonsebene bei 60 Prozent festzulegen sowie eine moderate Bausparvariante innerhalb der gebundenen Selbstvorsorge 3a zuzulassen. Nun hat der Nationalrat an der Wintersession 2002 erneut beschlossen, dass die Steuer auf dem Eigenmietwert und der Schuldzinsabzug fallen sollen. Der Nationalrat verteidigte auch sein Bausparmodell, obschon dieses den Fiskus 50 statt 25 Millionen kostet.

Angesichts der kritischen Finanzlage des Bundes und der Kantone ist anzunehmen, dass sich der Nationalrat und der Ständerat bezüglich der Höhe der Steuerausfälle im Rahmen des Differenzbereinigungsverfahrens an der Frühjahrsession vom 3. bis 21. März 2003 noch weiter annähern werden. Es ist daher zu befürchten, dass Eigenheiminteressenten auch in Zukunft nicht mit wesentlichen Steuererleichterungen rechnen können. Und so wird es wohl auch bei der Tatsache bleiben, dass nur Erben, Gutverdienende und so genannte «Dinks» (Double Income No Kids, Doppelinkommen, keine Kinder) eine echte Chance auf ein Eigenheim haben werden.

Für Personen, die sich ein Eigenheim leisten können, lohnt sich ein systematischer Steuervergleich zwischen den Kantonen wegen der zum Teil massiven Verzerrungen der unterschiedlichen Ermittlungsverfahren des Eigenmietwertes. Auch die konsequente Anwendung der Dumont-Praxis (vgl. Kasten) kann sich auszahlen.

Wie verhalten?

Wie sollen sich Hauseigentümer verhalten? Kommt kein Systemwechsel und der Eigenmietwert wird effektiv auf 60 Prozent reduziert, werden vor allem die 42 Prozent aller betroffenen steuerpflichtigen Eigenheimbesitzer profitieren, bei denen die Abzüge schon heute grösser sind als der Eigenmietwert, was zu nachhaltigen Steuerersparnissen führt.

Wer bereits Hauseigentümer ist, sollte sich nach dem definitiven Systementscheid umfassend mit seiner persönlichen Finanz- und Steuerplanung auseinandersetzen. Dabei werden nebst der definitiven Wohneigentumsbesteuerungsregelung auch Überlegungen bezüglich des persönlichen Risikoprofils (Risikofähigkeit und Risikobereitschaft), der Verschuldungsbereitschaft u.a. in den Entscheidungsprozess miteinbezogen. ■

Die Dumont-Praxis

Auf Grund einer Präzisierung (nicht Aufhebung) der Dumont-Praxis gemäss Bundesgerichtsentscheid vom 24. April 1997 sind Kosten für den Unterhalt neu erworbener, nicht vernachlässigter Liegenschaften auch innerhalb von 5 Jahren seit dem Kauf vom steuerbaren Einkommen abziehbar. Als im Unterhalt vernachlässigt gilt (kantonale Unterschiede möglich), wenn:

- die Liegenschaft älter als 30 Jahre ist;
- die Investitionen mehr als 25% des Erwerbspreises ausmachen;
- Mietzinserhöhungen nach der Renovation vorgenommen wurden.

Tipp für die Deklaration: Legen Sie Ihrer Steuerrechnung eine Aufstellung der geltend gemachten Kosten zur Deklaration bei, woraus Folgendes ersichtlich ist:

- Datum Rechnungsstellung und Rechnungsbezahlung,
- Leistungsbringer,
- Leistungsart (z.B. gleichwertiger Ersatz – Alter der ersetzten Bauteile, Erneuerung, Umgestaltung),
- Gesamtkosten unter Aufspaltung nach Anteil der «wertvermehrenden» Kosten und nach Anteil der «werterhaltenden» Kosten.