

*Ich kaufe eine neue Wohnung. Der Kaufpreis beträgt CHF 2.3 Mio. Ich verfüge über CHF 1.6 Mio. Eigenkapital und frage mich nun, wie hoch die steuerlich optimale Fremdverschuldung ist. Im Zusammenhang mit der Steuerplanung interessiert mich zudem die Höhe des zukünftigen Eigenmietwertes.*

Unter einer steuerlich optimalen Fremdverschuldung wird in der Praxis die Nutzwelle verstanden, bei der die Schuldzinsen und die Unterhaltskosten gleich hoch sind wie der steuerbare Eigenmietwert. Die steuerliche Folge ist dann null. Aus der Sicht der Vermögenssteuern spielt diese Fragestellung in den allermeisten Fällen kaum eine Rolle.

Ob es ein erstrebenswertes Ziel ist, die objektspezifische Fremdfinanzierung auf die optimale Verschuldung auszurichten, mag ich bezweifeln. Denn grundsätzlich macht es keinen Sinn, Schulden um der Steuern willen zu machen, denn die steuerliche Komponente ist immer nur ein Bestandteil des Ganzen. So müssen die freien Eigenmittel weiterhin investiert werden und es ist fraglich, ob es nachhaltig gelingt, bei gleichem Risiko eine höhere Rendite zu erwirtschaften, als die Bank von Ihnen Zinsen verlangt. Im heutigen Marktumfeld besteht zudem die Gefahr, dass man sich wegen der tiefen Zinsen zu einer übermässigen Fremdverschuldung hinreissen lässt, was sich in ein paar Jahren vielleicht als „Bumerang“ herausstellen könnte.

Die Festlegung des Eigenmietwertes bei Neubauten ist kantonal sehr unterschiedlich geregelt. Einige Kantone erstellen eine Schätzung und leiten den Eigenmietwert vom geschätzten Mietwert (beispielsweise 70%) ab. Andere Kantone stützen sich auf die Anlagekosten und leiten den Mietwert bzw. den Eigenmietwert hiervon ab. Setzen Sie sich daher direkt mit der zuständigen Steuerbehörde in Verbindung und verlangen Sie eine provisorische Veranlagung des Eigenmietwertes Ihrer Wohnung. Diese gilt Ihnen dann als Anhaltspunkt für Ihre weiteren Überlegungen.

Bruno Barmettler, Weibel Hess & Partner AG (2008)

