

Die Zwillingsinitiative des HEV

Die Schweiz liegt bei der Wohneigentumsquote im europäischen Vergleich weit abgeschlagen am Ende. Der Hauseigentümerversand Schweiz will diesen Missstand beheben und den Erwerb und Besitz von Wohneigentum attraktiver machen. Zugleich soll auch ein Anreiz für schuldenfreies Wohneigentum gegeben werden. Zu diesem Zweck hat der Hauseigentümerversand Schweiz die Lancierung von zwei zeitgleichen Eidgenössischen Volksinitiativen in den Bereichen Bausparen und Eigenmietwertbesteuerung beschlossen.



Von Patrick Zadrzil

Rechtskonsulent

Hauseigentümerversand Schweiz

Wunsch nach Wohneigentum

Die Schweiz hat eine Wohneigentümerquote von lediglich 35%. Dies macht sie im europäischen Vergleich zu dem Land mit der geringsten Anzahl an Wohneigentümern. Dem gegenüber steht das echte Bedürfnis der Bevölkerung, Wohneigentum zu besitzen. So erklärten in einer repräsentativen Umfrage rund 76% der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, dass sie am liebsten in den eigenen vier Wänden wohnen würden. Für eine Mehrheit der Befragten scheidet dieser Traum vom eigenen Wohneigentum jedoch aus finanziellen Gründen (gemäss gfs.bern). Diese unbefriedigende Situation wirft die Frage auf, ob in der Schweiz dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung genügend Nachachtung verschafft wird.

Privates Wohneigentum ist auch ein wichtiger Pfeiler im System der schweizerischen Altersvorsorge: Damit wird auf sinnvolle Weise eine Vermögensreserve angespart. Zudem sollte im Alter günstiges Wohnen ermöglicht werden, was am besten mit einem schuldenfreien Eigen-

heim erreicht werden kann. Was tut nun der Staat für seine Bürgerinnen und Bürger, damit sie ihren Traum verwirklichen können? Unter bestimmten Voraussetzungen können zwar Vorsorgegelder für den Erwerb eines Eigenheimes eingesetzt werden. Ein solches Vorgehen belastet aber grundsätzlich die Altersvorsorge, und die Einräumung dieser Möglichkeit stellt daher keine echte staatliche Förderung dar. Stellt man diese Situation dem Verfassungsauftrag zur Förderung des Eigenheimerwerbs gegenüber, ist unschwer zu erkennen, dass hier dringender Handlungsbedarf besteht: Insbesondere fehlt in der Schweiz die Möglichkeit des steuerbegünstigten Bausparens. Zudem ist das geltende System der Eigenmietwertbesteuerung problematisch.

Exkurs: Eigenmietwertbesteuerung

Die Eigennutzung von Grundstücken unterliegt sowohl beim Bund als auch bei den Kantonen und Gemeinden zwingend der Einkommensbesteuerung. Demgegenüber können Abzüge für Schuldzinsen (bis zur Höhe des Vermögensertrages plus 50'000 Franken) sowie Unterhaltsabzüge für werterhaltende Investitionen vorgenommen werden. Das Bundesgericht fordert, dass der Eigenmietwert mindestens 60% des sogenannten Marktmietwertes – d.h. desjenigen Wertes, der bei Vermietung der Liegenschaft an einen Dritten erzielt werden könnte – betragen muss (vgl. BGE 124 I 145 ff.). Währenddem die Eigenmietwerte vor einigen Jahrzehnten noch tiefer lagen, sind diese zwischenzeitlich von den Steuerbehörden sukzessive angehoben worden und liegen heute gerade beim boomenden Stockwerkeigentum oft nur unweit vom effektiven Marktmietwert entfernt. Daraus resultiert, dass diesbezüglich keine relevante Förderung des Wohneigentums besteht. Das geltende System hat jedoch für Neuerwerber den Vorteil, dass eine negative Liegenschaftsrechnung (d.h. Schuldzins- und Unterhaltsabzug übersteigen den Eigenmietwert) zu einem dementsprechenden Ab-

zug beim steuerbaren Einkommen führt, währenddem Wohneigentümer mit einer positiven Liegenschaftsrechnung (d.h. der Eigenmietwert übersteigt die Summe des Schuldzins- und des Unterhaltsabzuges) benachteiligt werden, indem sie für die private Nutzung ihres Wohneigentums vom Fiskus zur Kasse gebeten werden. Hierzu ist festzuhalten, dass ansonsten die private Nutzung einer Sache (Fahrzeug, Kunstsammlung) in der Schweiz grundsätzlich nicht als Einkommen besteuert wird.

Systemverbesserung geboten

Das geltende System der Eigenmietwertbesteuerung hat deutliche Mängel: So fördert es generell die Verschuldung der Privathaushalte. Die Schweizer Bevölkerung ist heute mit rund 600 Mrd. Franken für Hypotheken verschuldet (Quelle: SNB). Das ist weltweit die höchste Pro-Kopf-Verschuldung und weltweit die höchste Verschuldung bezogen auf das Bruttoinlandsprodukt. Dies ist aus volkswirtschaftlichen Überlegungen wenig sinnvoll: Grundsätzlich ist schuldenfreies Wohneigentum zu fördern.

Die geltende Eigenmietwertbesteuerung hat zudem das systembedingte Manko, Eigentümer, die ihre Hypotheken zurückbezahlt haben, zu benachteiligen. Diese Benachteiligung fällt besonders stark bei älteren Wohneigentümern im Ruhestand ins Gewicht, welche von einem geringeren Einkommen leben müssen. Diese Personengruppe wird durch die Anrechnung des Eigenmietwertes als fiktives Einkommen steuerlich besonders massiv bestraft, da dem Eigenmietwert nun keine Schuldzinsabzüge mehr gegenüberstehen. Die dadurch verursachte zusätzliche Steuerlast trifft im Verhältnis zum effektiven Einkommen die kleinen und mittleren Einkommen besonders stark. Zudem fallen die erheblichen Kosten für den Unterhalt des Wohneigentums auch nach dem Wegfall der Erwerbstätigkeit weiterhin an. Schon heute leben viele Wohneigentümer im Rentenalter, die

sich ihr Eigenheim in früheren Jahren mühsam vom Munde abgespart haben, in äusserst bescheidenen finanziellen Verhältnissen und können ihr Eigenheim kaum halten. Diese Benachteiligung der älteren Wohneigentümer, welche verantwortungsbewusst ihre Schulden zurückbezahlt haben, ist dringend zu beseitigen. Hierzu ist vor allem das schuldenfreie Wohneigentum als Altersvorsorge attraktiver zu gestalten und nicht durch die Anrechnung des Eigenmietwertes als fiktives Einkommen steuerlich zu bestrafen.

Zwillingsinitiative des HEV Schweiz

Die Zwillingsinitiative des Hauseigentümergebietes Schweiz besteht aus zwei unabhängigen Eidgenössischen Volksinitiativen in den Bereichen Bausparen und Eigenmietwertbesteuerung, welche zeitgleich lanciert werden sollen (Eckwerte s. Kasten).

Einerseits soll der jungen Generation mit der schweizweiten Einführung des steuerbegünstigten Bausparens, bei dem die Bausparrücklagen und aufgelaufenen Zinsen während längstens zehn Jahren von der Einkommens- und Vermögenssteuer befreit sind, der erstmalige entgeltliche Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum erleichtert werden. Hierzu sollen maximal 10'000 Franken jährlich pro Steuerpflichtigen (Ehepaare: 20'000 Franken) vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können. Werden die Bausparrücklagen nicht innert zwei Jahren nach Ende der maximalen Bauspardauer für den Erwerb eines Eigenheimes verwendet, sind die Bauspargelder zu versteuern. Unsere Nachbarländer und der Kanton Baselland haben gezeigt, dass das steuerbegünstigte Bausparen ein äusserst probates Mittel darstellt, Wohneigentum für viele zu ermöglichen. Das Bausparen kommt dabei vor allem den mittleren Ein-

«Zwillingsinitiative» Hauseigentümergebiet Schweiz

Eckpunkte Eidgenössische Volksinitiative Bausparen

- Verpflichtung von Bund und Kantonen, das Bausparen zu ermöglichen.
- Für den erstmaligen entgeltlichen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum durch Befreiung der Bausparrücklagen von der Einkommens- und Vermögenssteuer.
- Abzug maximal 10'000 Franken jährlich pro Steuerpflichtigen (Ehepaare 20'000).
- Abzug während einer maximalen Dauer von zehn Jahren.
- Aufschiebung der Besteuerung am Ende der Bausparperiode, insoweit als innert zwei Jahren selbstgenutztes Wohneigentum erworben wird.

Eckpunkte Eidgenössische Volksinitiative Eigenmietwertbesteuerung

- Einmaliges Wahlrecht ab Erreichen des AHV-Alters, sich dafür zu entscheiden, dass der Eigenmietwert für das am Wohnsitz dauernd selbst genutzte Wohneigentum entfällt.
- Beim Wegfall des Eigenmietwertes entfallen die Abzüge für die Schuldzinsen sowie für die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte.
- Unterhaltskosten können bis zu 4'000 Franken abgezogen werden.
- Die Kosten für Massnahmen, welche dem Energiesparen, dem Umweltschutz und der Denkmalpflege dienen, können vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.
- Die Ausübung des Wahlrechts ist nach Erreichen des AHV-Alters jederzeit möglich.
- Die abgegebene Wahlerklärung ist für die Zukunft bindend.

kommen zugute. Zudem generiert das Bausparen insgesamt eine hohe Wertschöpfung: Durch die durch das Bausparen ausgelösten wirtschaftlichen Aktivitäten im Wohnungsbau erhalten die Kantone und Gemeinden ein Mehrfaches an eingesetzten Steuern und Abgaben zurück (positive Nettowirkung). Insgesamt betrachtet, erfüllt das vom Hauseigentümergebiet Schweiz vorgeschlagene Bausparmodell damit in idealer Weise den Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung.

Andererseits soll die ältere Generation, welche ihr Wohneigentum ganz oder weitgehend abbezahlt hat, entlastet werden. Hierzu soll den Wohneigentümern ab Erreichen des Alters, in dem das Bundesgesetz über die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHVG) eine Altersrente vorsieht, ein einmaliges Wahlrecht zugestanden werden, sich dafür zu ent-

scheiden, dass der Eigenmietwert für das am Wohnsitz dauernd selbst genutzte Wohneigentum entfällt. Das Wahlrecht kann nach Erreichen des AHV-Alters jederzeit ausgeübt werden. Beim Wegfall des Eigenmietwertes entfallen die steuerlichen Abzüge für die Schuldzinsen sowie für die Versicherungsprämien und für die Kosten der Verwaltung durch Dritte. Unterhaltskosten könnten bis zu einem Maximalbetrag von 4'000 Franken weiterhin abgezogen werden. Die Kosten für Massnahmen, welche dem Energiesparen, dem Umweltschutz und der Denkmalpflege dienen, könnten vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Das vorgeschlagene Wahlrecht schafft einen Anreiz zum Rückbezahlen der Hypotheken und fördert das schuldenfreie Wohneigentum nachhaltig. Gleichzeitig wird die im aktuellen System der Eigenmietwertbesteuerung bestehende Benachteiligung der Eigentümer im Rentenalter mit abbezahlem Wohneigentum beseitigt, welche im Widerspruch zum Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung steht.

Die Zwillingsinitiative des Hauseigentümergebietes Schweiz sieht taugliche Massnahmen für eine effektive Förderung des Ersterwerbs und von langfristig schuldenfreiem Wohneigentum vor. Die beiden Volksinitiativen erfüllen damit endlich den Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung von 1972. ●

Hauseigentümergebiet Schweiz – die Nr. 1 für Haus- und Stockwerkeigentümer, Vermieter und zukünftige Eigentümer

Über 280'000 Mitglieder machen den Hauseigentümergebiet (HEV) zur stärksten Organisation in Sachen Wohn- und Hauseigentum. Der Verband engagiert sich auf allen Ebenen für die Interessen seiner Mitglieder. Insbesondere setzt sich der HEV gegen die zunehmenden fiskalischen Belastungen der Hauseigentümer ein. Die Mitglieder erhalten jederzeit kompetente Auskunft über alle mit dem Haus- und Stockwerkeigentum zusammenhängenden Fragen. Zudem haben sie Anrecht auf unentgeltliche telefonische Rechtsauskunft. Mit seiner Zeitung «Der Schweizerische Hauseigentümer», mit zahlreichen Publikationen, Merkblättern und Kursen informiert der HEV umfassend über alle Belange rund um Haus und Wohnung.

Hauseigentümergebiet Schweiz · Mühlebachstrasse 70 · Postfach · 8032 Zürich
Tel. +41 44 254 90 20 · Fax +41 44 254 90 21 · www.hev-schweiz.ch