Der systematisch korrekte und faire Eigenmietwert

Nico Thommen
Senior Manager,
International Corporate Tax and Real Estate,
KPMG AG, Zürich

Mit dem Eigenmietwert wird beim Eigentümer ein fiktives Einkommen besteuert. Die Kantone berechnen die Eigenmietwerte dabei sehr unterschiedlich. Gemeinsam ist den Bewertungen, dass die Berechnungen weder transparent noch einzelfallgerecht sind. Zudem berücksichtigen die heutigen Bewertungen weder ein Investitionsrisiko, welches der Wohneigentümer trägt, noch die Besitzdauer. Um der verfassungsrechtlichen Forderung der Gleichbehandlung von Wohneigentümern und Mietern nachzukommen, muss eine einheitliche, transparente und einzelfallgerechte Berechnung eines fairen Eigenmietwertes erfolgen. Die heute verwendete Referenzbewertung anhand einer Vergleichsmiete ist vom Grundsatz her bereits falsch, weil mit einer Vergleichsmiete wesentliche andere Kosten gedeckt werden müssen und zudem Risiken entschädigt werden, welche dem Wohneigentümer ebenfalls nicht zufliessen. Deshalb sollte eine neue Berechnungsmethode zur Berechnung einer fairen Marktmiete gesetzlich eingeführt werden. Zudem sollte der Missstand, dass eine hohe private Verschuldung steuerlich gefördert wird, beseitigt und das Wohnen im Alter im Eigenheim verbessert werden. Eine Beibehaltung der heutigen Regelungen wird vom Autor als verfassungswidrig beurteilt. In den nachfolgenden Ausführungen wird eine mögliche neue Berechnungsmethode vorgestellt, welche sich an bewährten Grundsätzen des Unternehmenssteuerrechts orientiert und im Ergebnis zu wesentlich tieferen Eigenmietwerten führt.

1 Einleitung

Während das Parlament in Bern zurzeit über die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung diskutiert, hat sowohl die Wirtschaftskommission des Ständerates als auch jene des Nationalrates kürzlich einer Abschaffung des Eigenmietwertes zugestimmt[1]. Die zwei parlamentarischen Initiativen sind nun in den eidgenössischen Räten pendent. Zudem wird der Kanton Basel-Stadt möglicherweise eine Standesinitiative zur Abschaffung des Eigenmietwertes ausarbeiten und

in Bern einreichen. Gleichzeitig erhöhen u. a. die Kantone AG, BE, BL, BS und TI die Eigenmietwerte und machen damit genau das Gegenteil einer Abschaffung. Das Thema Eigenmietwert bewegt sich also in zwei entgegengesetzte Richtungen.

Bekanntlich haben natürliche Personen, welche Wohneigentum in der Schweiz besitzen, den sogenannten Eigenmietwert als Naturaleinkommen zu versteuern. Dabei wird ein fiktives Einkommen aus dem Besitz von selbstgenutztem Wohneigentum besteuert[2]. Fiktiv deshalb, weil bei einer Selbstnutzung – im Gegensatz zu einer Fremdvermietung – kein Geldtransfer in Form einer Mietzahlung und damit auch keine effektive Zunahme im Vermögen des Steuerpflichtigen stattfindet. Mit anderen Worten: der Wohneigentümer wird von Gesetzes wegen sowohl Vermieter als auch Mieter seiner Liegenschaft.

Steuersystematisch handelt es sich in mehrfacher Hinsicht um eine fragwürdige Art der Besteuerung, welche sich eigentlich nur historisch fiskalistisch erklären lässt. Anders als bei Wohneigentum wird die Selbstnutzung von übrigem Eigentum wie Fahrzeugen, Kunstgegenständen, Uhren, Möbeln etc. selbstverständlich nicht als Einkommen besteuert. Ein Fahrzeugbesitzer muss für eine Fahrt von A nach B also nicht die Differenz zu einem ortsüblichen Taxitarif oder einem Mietwagenpreis als Einkommen versteuern. Nicht einmal beim Besitz eines Privatflugzeuges oder eines Aktiendepots wird ein solcher Eigenmietwert bzw. eine fiktive Mindestrendite besteuert, obwohl hier die Wertbestimmung deutlich einfacher, transparenter und gerechter möglich wäre.

Im internationalen Kontext stellt die schweizerische Eigenmietwertbesteuerung eine Ausnahme dar. Nur gerade vier europäische Länder (Luxemburg, Niederlande, Spanien, Dänemark)[3] kennen eine Art Eigenmietwertbesteuerung, wobei in Dänemark seit Einführung der Vermögenssteuer im Jahr 2000 in der Regel keine

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung

2 Gesetzliche Grundlage der Besteuerung des Eigenmietwertes

3 Bemessung
- a Untere und obere Grenze
- b Kritik an der heutigen Bemessung durch die Kantone
- c Tatsächliche Investitionen als Bemessungsgrundlage
- d Ziel eines neuen Berechnungsmodells auf Basis von etablierten Safe Haven Grundsätzen

4 Neues Berechnungsmodell
- a Vorbemerkung
- b Bewertungsgrundlage: der historische Verkehrswert der Liegenschaft
- c Bemessung des fairen Eigenmietwertes auf Basis einer Eigenheimmarktmiete

5 Fazit und Auftrag an den Gesetzgeber

[1] WAK-SR pa. Iv. 17.400; WAK-NR pa. Iv. 16.455.

[2] Das Bundesgericht sieht im Eigenmietwert jedoch kein fiktives Einkommen, da der Eigentümer, welcher seine eigene Wohnung bewohnt, daraus ein Naturaleinkommen, das zu seinen übrigen Einkünften hinzukomme, erzielt. Dabei handle es sich um einen Nutzungsertrag, der einen wirtschaftlichen Wert habe und der dem Mietzins entspreche, den der Eigentümer bei der Vermietung seiner Liegenschaft an einen Dritten hätte erzielen können (vgl. Steuer Revue 1984, S. 139 ff. E. 5). Wieso dies nur beim Wohneigentum gelten soll, bleibt unbeantwortet. Dies lässt die Argumentation selektiv wirken und vermag nicht als stichhaltig überzeugen.

[3] Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV, Die Besteuerung der Eigenmietwerte, Bern 2015.

Eigenmietwertbesteuerung mehr erhoben wird. Auch in Spanien ist die als Liegenschaftssteuer ausgestaltete Form eher mit einer Vermögenssteuer zu vergleichen, welche die Schweiz zusätzlich zur Eigenmietwertbesteuerung ebenfalls erhebt.

Aus Sicht des Autors steht die Besteuerung der fiktiven Eigenmiete im Widerspruch zu verfassungsrechtlichen Zielen wie der Förderung des Wohneigentums[4]. Zudem lässt sich die Eigenmietwertbesteuerung auch schwer mit der Eigentumsgarantie[5] vereinbaren, auch wenn das Bundesgericht dies bisher noch nicht verbindlich geprüft hat. Letztlich stellt doch die Besteuerung der Eigenmiete eine Teilenteignung dar, auch wenn diese in der Regel kein konfiskatorisches Ausmass nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung annimmt. Befürworter des Eigenmietwertes begründen die Besteuerung damit, dass Mietzinsen nicht vom steuerbaren Einkommen des Mieters abgezogen werden können, während der Wohneigentümer die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen (Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten) zum Abzug bringen kann. Diese Ungleichheit soll durch das Aufrechnen des Eigenmietwerts zum steuerbaren Einkommen kompensiert werden. Dieses Argument stimmt nur teilweise, denn auch ein Mieter kann private Schuldzinsen von mindestens CHF 50 000.– pro Jahr abziehen, wenn er solche bezahlt[6], und die Unterhaltskosten sind nur deshalb abzugsfähig, weil es einen Eigenmietwert gibt – nicht umgekehrt[7]. Dieser Unterhaltskostenabzug würde mit der Abschaffung des Eigenmietwertes systemkonform ebenfalls wegfallen müssen[8].

Die Beantwortung der Frage, ob es sich bei der Besteuerung von fiktivem Einkommen im Grundsatz um eine gerechte Steuer handelt, bleibt dem Leser selber überlassen. Nachfolgend soll es primär um die Ermittlung eines fairen und für den Wohneigentümer nachvollziehbaren Eigenmietwertes gehen.

2 Gesetzliche Grundlage der Besteuerung des Eigenmietwertes

Da die Besteuerung der Eigenmiete im Steuerharmonisierungsgesetz, d. h. in einem Bundesgesetz vorgeschrieben ist[9], ist die Eigenmietwertbesteuerung für die Kantone zwingend. Das Gesetz enthält keine expliziten Vorschriften wie der Eigenmietwert zu bestimmen ist, d. h. den Kantonen verbleibt diesbezüglich ein Ermessensspielraum. Mangels Verfassungsgerichtsbarkeit in der Schweiz kann eine bundesgesetzliche Norm auch nicht grundsätzlich auf ihre Verfassungsmässigkeit überprüft bzw. derogiert werden. Ohne Gesetzesänderung bleibt die Eigenmietwertbesteuerung also weiterhin bestehen.

Umso grössere Bedeutung kommt der Bemessung des Eigenmietwertes zu. Gemäss Art. 21 Abs. 2 DBG erfolgt die Festsetzung des Eigenmietwerts unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft.

3 Bemessung

a Untere und obere Grenze

Das Bundesgericht hat als Berechnungsbasis der Eigenmietwerte den Marktwert der Liegenschaft festgelegt. Daraus leiten die Kantone eine Vergleichsmiete ab, welche der angeblichen Marktmiete entsprechen soll. Als untere Grenze wurden vom Bundesgericht im Einzelfall 60% des Marktwertes als verfassungskonform beurteilt[10], zudem wurde eine gesetzlich festgeschriebene Unterschreitung des Verkehrswertes bis zu einem Wert von 70% als verfassungskonform beurteilt[11]. Der Eigenmietwert darf in keinem Fall 100% der Marktmiete überschreiten.

b Kritik an der heutigen Bemessung durch die Kantone

Die Kantone berechnen die Eigenmietwerte sehr unterschiedlich, was im Einzelfall zu äusserst unbefriedigenden Ergebnissen führen kann. Während einige Kantone sowohl den Gebäude- als auch den Landwert in die Berechnung des Eigenmietwertes miteinbeziehen, so berücksichtigen andere Kantone lediglich den Gebäudewert. Dies kann je nach Wohnort rasch einmal zu einer Verdopplung des Eigenmietwertes führen und dürfte nicht leicht mit dem Gleichstellungsgrundsatz in Art. 8 BV vereinbar sein[12].

In den kantonalen Berechnungen wird allenfalls das Alter, aber nicht die Besitzdauer einer Liegenschaft berücksichtigt[13]. Dabei kann das Ignorieren der Besitzdauer eben gerade zu einer Ungleichbehandlung von Wohneigentümern gegenüber Mietern führen.

Beispiel
Wohnt eine Person seit 20 Jahren in derselben Mietwohnung, so ist davon auszugehen, dass die Miete ohne wertvermehrende Renovationen sich nicht stark erhöht hat. Besitzt eine Privatperson eine Liegenschaft seit 20 Jahren, so ist gemäss heutiger Praxis der Eigenmietwert auf Basis der heute geltenden Vergleichsmiete zu bestimmen, welche deutlich höher ist als vor 20 Jahren. Dies stellt eine Diskriminierung von Wohneigentümern dar und hält nach der hier vertretenen Auffassung Art. 8 BV nicht stand.

Die heutige Bestimmung des Marktwertes der Liegenschaft bzw. der daraus resultierenden Vergleichsmiete durch die Kantone ist nicht transparent bzw. kann vom einzelnen Steuerpflichtigen nicht nachvollzogen werden[14]. Dies nicht etwa deshalb, weil das fachliche Wissen fehlt, sondern weil dafür notwendige Daten seitens der Steuerverwaltungen nicht offengelegt werden. Zudem stellen die kantonalen Steuerverwaltungen auf starren und lediglich investitionsbasierten Renditezielen ab. Dies führte in den letzten Jahren aufgrund der aktuellen Zinssituation im Ergebnis dazu, dass die Eigenmietwertgewinne

4 Das oftmals verwendete Gegenargument, dass die Eigenmietwertbesteuerung lediglich Privatpersonen, welche bereits Eigenheime besitzen, trifft und deshalb eine Abschaffung als ungeeignete Fördermassnahme sei, ist nicht stichhaltig. Dieses Argument verkennt, dass ein Erwerb nur erfolgen kann, wenn ein Käufer sich den Unterhalt (inkl. Steuerfolgen) leisten kann. Zudem kann eine hohe Eigenmietwertbesteuerung die Eigentümer zum Verkauf der Liegenschaft zwingen. Dies stünde im klaren Widerspruch zur Wohneigentumsförderung.

5 Art. 26 BV.

6 Art. 9 Abs. 2 lit. a StHG bzw. Art. 33 Abs. 1 lit a. DBG.

7 Botschaft über die Steuerharmonisierung vom 25. Mai 1983, BBl 1983 III 1 S. 49.

8 Steuersystematisch müsste der Unterhaltskostenabzug wegfallen, da dieser eine Art Gewinnungskosten für das erzielte Eigenmietwert-Einkommen darstellt. Politisch wäre es jedoch denkbar, den Unterhaltkostenabzug unter dem Titel der Wohneigentumsförderung oder der Förderung der Selbstvorsorge beizubehalten.

9 Art. 7 Abs. 1 StHG (SR 642.14).

10 BGE 124 I 145 E. 4d; bestätigt in BGer vom 12. Januar 2017 (2C_519/2015).

11 BGE 128 I 240.

12 Insbesondere da die Besteuerung des Eigenmietwertes eine angebliche Ungleichbehandlung zwischen Mietern und Wohneigentümern sicherstellen möchte, sollten alle Wohneigentümer auch gleich behandelt werden. Dafür wäre zumindest eine einheitliche Berechnungsbasis zu schaffen.

13 Der Kanton Genf macht in beschränkten Umfang eine Ausnahme.

14 So werden die von der Steuerverwaltung verwendenden Daten zur Bestimmung der Marktpreis insbesondere der Quadratmeterpreise unter dem Vorwand des Datenschutzes nicht preisgegeben. D. h., dem Steuerpflichtigen werden auch im Einsprache-/Rekursverfahren entscheidende Informationen nicht offengelegt. Dies kann als Verletzung des rechtlichen Gehörs gerügt werden.

(Eigenmietwert minus Liegenschaftsunterhalt und Hypothekarzins) laufend zugenommen haben und so zu einer deutlich höheren Steuerlast bei Eigenheimbesitzern geführt hat. Eine weitere Schwäche sämtlicher heutiger Systeme liegt darin, dass der Eigenmietwert sich an einer Maximalrendite orientiert, d.h. die Renditesätze sind viel zu hoch. Zudem fehlen für die selbst bewohnten Liegenschaften in der Regel passende Vergleichsobjekte. Insbesondere ältere Häuser sind einzigartig. Das Bundesgericht hat in einer kürzlich ergangenen Entscheidung deshalb auch bereits festgestellt, dass unabhängig von der angewandten Bewertungs- oder Schätzungsmethode nicht die Berechnung des Eigenmietwerts als Prozentanteil vom Marktmietwert das eigentliche Problem darstellt. Die praktischen Schwierigkeiten liegen gemäss Bundesgericht vielmehr in der Ermittlung des Marktmietwerts als solchen[15]. D.h., es gibt besonders bei älteren Liegenschaften schlicht keine Vergleichsobjekte um einen Marktmietwert zu ermitteln. Die Vergleichsmiete ist deshalb eine denkbar ungeeignete Methode zur Bestimmung von Eigenmietwerten.

c Tatsächliche Investitionen als Bemessungsgrundlage

Da individuelle Investitionskosten im Gegensatz zu nichttransparenten Schätzungen gut nachvollziehbar sind, sollte die Berechnungsgrundlage des Eigenmietwertes grundlegend angepasst werden und auf die effektiven Investitionskosten abzielen. Der Kanton Zug wendet als einziger Kanton bereits ein solches System an, welches sich aufgrund der Einfachheit und Einzelfallgerechtigkeit bewährt.

d Ziel eines neuen Berechnungsmodells auf Basis von etablierten Safe-Haven-Grundsätzen

Ziel eines neuen Bewertungsmodells sollte es sein, eine transparente, gerechte und einfach nachvollziehbare Berechnung eines Eigenmietwertes zu erhalten. Diese rechnerisch ermittelte Eigenheimmarktmiete soll in der Berechnung steuersystematisch korrekt sein und möglichst dem Einzelfall Rechnung tragen.

Im Nachfolgenden wird eine neue Berechnungsgrundlage aufgezeigt und besprochen, welche sich auf praxisbewährte Grundsätze der Unternehmenssteuern abstützt. Im Bereich der Unternehmenssteuern hat die Verwaltungspraxis bei der Bemessung von markgerechten Verzinsungen bzw. angemessenen Abschreibungen von Immobilien sogenannte Safe-Haven-Regelungen ausgearbeitet, welche sich bewährt haben und von allen Kantonen angewendet werden. Aufgrund der ähnlichen Fragestellungen spricht deshalb nichts dagegen, diese Grundsätze auch für Privatpersonen hinzuzuziehen. Wenn immer möglich, werden vorliegend also Parameter verwendet, welche wiederum von der eidgenössischen sowie den kantonalen Steuerverwaltungen im Rahmen der langjährigen Veranlagungspraxis angewandt werden. D.h., die Verwaltung stützt die vorgeschlagene Berechnung im Grundsatz bereits heute bzw. schreibt diese im Unternehmenssteuerrecht sogar vor. Deshalb gibt es steuersystematisch und auch politisch keine Gründe, diese Grundsätze nicht auch beim Unternehmer «Eigenheimvermieter» anzuwenden.

Ziel ist es, eine sogenannte Eigenheimmarktmiete auf Basis der steuersystematisch etablierten Maximalparameter zu errechnen. Diese errechnete Eigenheimmarktmiete ist unabhängig vom heutigen Modell der Vergleichsmiete, welche nebst weiteren Komponenten auch verwerfliche Spekulationszuschläge enthält.

4 Neues Berechnungsmodell

Nachfolgend werden die Bewertungsgrundlagen sowie die Bemessung einer gerechten Eigenmiete erklärt und an einem konkreten Fallbeispiel aufgezeigt.

a Vorbemerkung

Jedem Leser dürfte klar sein, dass ein Immobilieninvestor, welcher eine Liegenschaft an Dritte vermietet, mit dem Mietertrag die Kosten für die historisch angefallenen und laufenden Investitionen sowie die Kosten für die werterhaltenden Massnahmen decken muss. Zudem möchte der Investor eine angemessene Rendite erzielen. Der Wohneigentümer, welcher von Gesetzes wegen als (Eigen-)Vermieter in die Rolle des Investors gedrängt wird, sollte also eine Eigenmiete erzielen, welche all diese Kosten deckt.

b Bewertungsgrundlage: der historische Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert der Liegenschaft setzt sich einerseits aus dem Wert des Bodens sowie des Gebäudes zusammen. Bei Eigentumswohnungen entspricht dies dem Kaufpreis des Wertanteils. Dabei werden ausschliesslich die effektiv bezahlten historischen Werte berücksichtigt, welche auch bei einer zukünftigen Veräusserung der Liegenschaft im Rahmen der Grundstückgewinnsteuer als Gestehungskosten zu berücksichtigen sind. Wertvermehrende Investitionen nach Erwerb erhöhen den historischen Verkehrswert entsprechend[16]. Bei unentgeltlichem Erwerb durch Schenkung oder Erbgang werden die historischen Verkehrswerte übernommen.

i Begründung für die Bewertungsgrundlage:

Ein Investor berücksichtigt bei der Erstvermietung einer Liegenschaft seine historischen Investitionen und nicht den möglichen zukünftigen Marktwert, da letzterer nicht bekannt ist[17]. Der Wohneigentümer ist per se als Erstmieter zu betrachten. Mit dem heutigen Modell mit einer regelmässigen Erhöhung der Marktwerte von Liegenschaften laufen insbesondere ältere Menschen Gefahr, dass eine auf lange Zeit selbstbewohnte Liegenschaft aufgrund der Wertsteigerungen und

Fallbeispiel

Herr Huber erwirbt ein Eigenheim für CHF 1 000 000.–. Die Liegenschaft besteht aus einem Grundstück von 400 m^2 und einem 70 Jahre alten Haus. Aufgrund des aktuellen Quadratmeterpreises von CHF 1500.– pro m^2 kann folgende Aufteilung zwischen Land- und Gebäudewert vorgenommen werden:

Verkehrswert Boden beim Erwerb	CHF	600 000.–
Verkehrswert Gebäude beim Erwerb	CHF	400 000.–
Wertvermehrende Investition seit Erwerb	CHF	0.–
Total historischer Verkehrswert der Liegenschaft	CHF	1 000 000.–

Diese (historischen) Anschaffungskosten bilden den Verkehrswert, welcher für die Berechnung des Eigenmietwertes verwendet wird. Dieser historische Verkehrswert ist folglich unabhängig von Marktwertentwicklungen in späteren Jahren.

[15] BGE 128 I 240 E 2.6 i. V. m. der bundesrätlichen Botschaft vom 28. Februar 2001 zum Steuerpaket 2001, BBl 2001 S. 3055 Ziff. 4.2.1.3.

[16] Der Kanton Zug berücksichtigt z. B. bereits heute die historischen Erwerbskosten sowie die wertvermehrenden Investitionen seit dem Erwerb für die Berechnung der Eigenmietwerte.

[17] Andernfalls wäre er kein Investor, sondern ein Spekulant.

der damit verbundenen erhöhten Eigenmietwerten nicht mehr bezahlbar ist. Könnten die Steuerverwaltungen jedoch korrekterweise auf die historischen Werte abstellen, so würde dieser Missstand zumindest deutlich entschärft. Der Staat läuft auch nicht Gefahr, dass die Wertsteigerung steuerlich nicht abgeschöpft werden könnte, da die Wertsteigerung spätestens beim Verkauf der Grundstückgewinnsteuer unterliegt.

Diese (historischen) Anschaffungskosten bilden den Verkehrswert, welcher für die Berechnung des Eigenmietwertes verwendet wird. Dieser historische Verkehrswert ist folglich unabhängig von Marktwertentwicklungen in späteren Jahren.

Die Steuerbehörden dürften hierbei anmerken, dass sich eine individuelle und einzelfallgerechte Berechnung der Eigenmietwerte nicht im Rahmen der Massenveranlagung durchführen lasse. Dieses Argument kann entschärft werden, da der Erwerbspreis dem Grundbuchamt bereits vorliegt und die Dokumentation der wertvermehrenden Investitionen spätestens bei einem Verkauf der Liegenschaft sowieso benötigt wird und somit problemlos mit der jährlichen Steuererklärung eingereicht werden könnte. Insofern stellt dies keine wesentliche zusätzliche Herausforderung dar.

Die vorgeschlagene Methode hat zudem den Vorteil, dass die wertvermehrenden Investitionen jährlich erfasst werden. Dies verhindert, dass später möglicherweise zu hohe Grundstückgewinnsteuern anfallen, weil die wertvermehrenden Investitionen etliche Jahre später nicht mehr belegt werden könnten. Dies kommt in der Praxis leider immer wieder vor[18]. Dies schafft mehr Transparenz und Rechtssicherheit sowohl für den Staat als auch für den Steuerpflichtigen. Die Berücksichtigung der historischen Anschaffungskosten stellt nicht nur eine erhöhte Einzelfallgerechtigkeit sicher, sondern hat mindestens zwei weitere wesentliche Vorteile. Einerseits ist der Wohneigentümer zukünftig nicht mehr einer wenig transparenten und im Einzelfall folglich auch willkürlichen Schätzung durch das Steueramt ausgeliefert. So kann er den Eigenmietwert sogar selbst rechnerisch nachvollziehen. Andererseits wird das Wohnen in einer selbstbewohnten Liegenschaft jedes Jahr günstiger, denn aufgrund der jährlichen Inflation nimmt der Eigenmietwert real gesehen ab. Dies versetzt den Wohneigentümer in eine vergleichbare Situation wie einen langjährigen Mieter, dessen Miete sich bei langjähriger Mietdauer auch nicht laufend erhöht (selbst wenn diese indexiert wurde). Die heutige Regelung mit den regelmässigen Anpassungen der Eigenmietwerte an die Marktmieten ist nicht fair und führt zu einer ungerechtfertigten systematischen Ungleichbehandlung der Wohneigentümer.

c Bemessung des fairen Eigenmietwertes auf Basis einer Eigenheimmarktmiete

Aus Sicht des erwähnten Investors, an dessen Stelle der Eigenheimvermieter tritt, muss die zu ermittelnde Eigenheimmarktmiete so hoch angesetzt werden, dass sowohl die Akquisitionskosten (Haus ohne Landwert) als auch die zu erwartenden werterhaltenden Investitionen amortisiert werden können. Zudem muss aus Sicht eines Investors auch eine Rendite erzielt werden, welche ebenfalls durch den Eigenmietwert gedeckt sein muss. Ein fairer Eigenmietwert setzt sich also aus den folgenden vier Komponenten zusammen.

Komponente I: Amortisationskosten

Gemäss Merkblatt A 1995 der ESTV sind für Wohnliegenschaften maximale Abschreibungen von 1% pro Jahr zulässig, wenn auf dem Anschaffungswert abgeschrieben wird, d. h., eine Wohnliegenschaft gilt innerhalb von 100 Jahren als amortisiert. Dies ist eine einheitliche und von den Kantonen akzeptierte Abschreibungspraxis. Folglich betragen die Akquisitionskosten, welche pro Jahr amortisiert werden müssten, 1% des historischen Verkehrswertes des Gebäudes

Fallbeispiel zur Komponente I

Im Fall von Herrn Huber betragen die Amortisationskosten CHF 4000.– pro Jahr (1% vom historischen Gebäudewert von CHF 400 000.–).

Komponente I: Deckung von Amortisationskosten: CHF 4000.–

(ohne Landwert). Der Wert des Bodens ist nicht zu berücksichtigen, da in der Steuerpraxis davon ausgegangen wird, dass der Boden keinem Wertzerfall unterworfen ist. D.h., beim Boden bleibt dem Eigenvermieter der Wert erhalten, weshalb er dafür keine Amortisation berücksichtigen muss, welche mit einer Eigenmiete zu decken wäre.

Komponente II: Werterhaltende Investitionen

Aus Sicht eines Investors müssen nebst den Anfangsinvestitionen auch die werterhaltenden Investitionen durch die Mieterträge gedeckt sein. Werterhaltende Investitionen können je nach Objekt und Alter einer Liegenschaft unterschiedlich hoch ausfallen. Die Mehrheit der Kantone gibt den Wohneigentümern ein Wahlrecht, entweder die effektiven Unterhaltskosten oder eine Pauschale geltend zu machen. Der Pauschalabzug beträgt in der Regel 20% des Eigenmietwertes bzw. des Bruttoertrages (bei neueren Liegenschaften unter 10 Jahren beträgt der Pauschalabzug 10%)[19].

Für die Berechnung einer fairen Eigenmiete sollte in das Berechnungsmodel eine zweite Mietpreiskomponente in der Höhe der pauschalen Unterhaltskosten einfliessen.

Als Eigenvermieter können diese pauschalen Kosten in der Steuererklärung wieder vollumfänglich vom Eigenmietwert abgezogen werden.

Fallbeispiel zur Komponente II:

Wie am Ende dieses Fallbeispiels zu sehen sein wird, resultiert für Herrn Huber eine steuerbare Eigenmiete von CHF 9800.–, d.h. die hier pauschal zu berücksichtigenden werterhaltenden Investitionen betragen CHF 1960.– (20% von CHF 9800.–).

Diese Kosten kann er in seiner Steuererklärung entweder wieder als Pauschalabzug geltend machen oder die effektiven werterhaltenden Kosten abziehen.

Komponente II: Deckung von Investitionen: CHF 1960.–

[18] Besonders häufig trifft es in der Praxis Erben, welche eine geerbte Liegenschaft Jahre später veräussern müssen und keine Unterlagen über wertvermehrende Investitionen vom Erblasser übernommen haben. Betreffend den Erwerbspreis kennen die meisten Kantone einen alternativen Steuerwert, welcher als Anschaffungskosten geltend gemacht werden kann. Im Gegensatz zum Erwerbspreis sehen die Kantone für wertvermehrende Investitionen jedoch keine alternativen Anlagekosten vor, weshalb es sinnvoll wäre, die wertvermehrenden Investitionen bereits während der Besitzdauer amtlich festzuhalten.

[19] Einzig die Kantone Basel-Landschaft und Schaffhausen sehen Pauschalabzüge von mehr als 20% vor.

Dies entspricht auch der heutigen Regelung. Insofern stellt sich die Frage, ob diese (Eigenmiet-)Komponente bei der Berechnung einer fairen Eigenheimmarktmiete der Einfachheit halber gleich weggelassen werden könnte und im Gegenzug dafür kein Abzug der Unterhaltskosten mehr geltend gemacht werden kann.
Möchten die Kantone den Wohneigentümern jedoch weiterhin die Möglichkeit einräumen, entweder eine Pauschale oder die effektiven Unterhaltskosten geltend zu machen (sog. Wechselpauschale), so sind die pauschalen werterhaltenden Investitionen bei der Bemessung einer fairen Eigenheimmarktmiete vorerst einmal zu berücksichtigen.

dahinterstehenden Überlegungen lassen sich wie folgt begründen.
Der Eigenmietwert stellt eine Miete an sich selbst dar, deshalb ist es naheliegend, auch die Zinssätze beizuziehen, welche gemäss Steuerpraxis gegenüber Nahestehenden gelten. Da der Staat dem Wohneigentümer steuersystematisch eine Art unternehmerische Tätigkeit unterstellt[20], drängt sich die Anwendung dieser dem Unternehmenssteuerrecht entlehnten Praxis praktisch auf.
Da der Wohneigentümer als Eigenvermieter mit sich selbst und folglich – aus steuersystematischer Sicht – mit einem Nahestehenden in wirtschaftliche Beziehung tritt, sollten die Zinssätze gemäss den jährlich publizierten ESTV-Rund-

2 **Für Vorschüsse von Beteiligten oder nahestehenden Dritten** (in CHF)

	höchstens:	
	Wohnbau und Landwirtschaft	Industrie und Gewerbe
2.1 Liegenschaftskredite:		
– bis zu einem Kredit in der Höhe der ersten Hypothek, d. h. 2/3 des Verkehrswertes der Liegenschaft	**1 %**	1 ½ %

Abbildung 1: Auszug aus dem Rundschreiben ESTV: Steuerlich anerkannte Zinssätze 2016 für Vorschüsse oder Darlehen in Schweizer Franken.

Komponente III: Rendite

Jeder Investor möchte selbstverständlich auch einen Gewinn auf seiner Investition erzielen, weshalb eine Rendite in der Eigenmiete zu berücksichtigen ist. Diese Rendite ist auf dem vorerwähnten historischen Verkehrswert zu berechnen.
Ein solcher Zinssatz für eine fiktive Rendite des Eigentums darf nicht höher ausfallen, als die maximal zulässige Rendite auf einem hypothekarisch gesicherten Darlehen an einen Nahestehenden. Die heutigen Eigenmietwertberechnungen sehen deutlich höhere Renditeziele vor. Die

schreiben «Steuerlich anerkannte Zinssätze 2017 für Vorschüsse oder Darlehen in Schweizer Franken» herangezogen werden. Es bestehen gute Argumente, hier den ESTV-Mindestzinssatz von zurzeit 0.25% beizuziehen. Um jedoch versuchsweise einen maximalen Eigenmietwert zu erhalten, soll der Maximalzinssatz für Liegenschaftskredite von 1% verwendet werden[21].
Der Zinssatz wird jährlich von der ESTV überprüft und wenn nötig angepasst. Dies hat den Vorteil, dass die Eigenmietwerte sich der Marktsituation anpassen (siehe relevanter Auszug aus

Fallbeispiel zur Komponente III

Herr Huber hat für den Erwerb der Liegenschaft CHF 1 000 000.– bezahlt. Um im Jahr 2017 eine Rendite von 1% p. a. sicherzustellen, muss die bisher gemäss Komponente I und II ermittelte Eigenmiete um CHF 10 000.– erhöht werden (1% von CHF 1 000 000.–).

Komponente III: Deckung der Rendite: CHF 10 000.–

dem ESTV-Rundschreiben, Abb. 1 auf Seite 9).
Alternativ zum ESTV-Zinssatz könnte als Rendite-Zinssatz auch auf die Rendite einer 10-Jahres-Bundesobligation zurückgegriffen werden, welcher nochmals deutlich tiefer bzw. zurzeit sogar negativ wäre. Da vorliegend erstmals eine steuersystematische maximale Eigenmiete ermittelt werden soll, wird im Folgenden mit dem ESTV-Maximal-Zinssatz für Liegenschaftskredite gerechnet werden.
Die Kantone gehen heute aber von deutlich höheren Renditeüberlegungen aus und unterlegen die ermittelten Verkehrswerte mit 3% bis 6%[22]. Das ist bei den heutigen Zinssätzen schlicht ein Skandal.

Komponente IV: Verfassungsbedingte Anpassung der maximalen Eigenheimmarktmiete

Die aufgrund von steuersystematischen Grundsätzen ermittelte maximale Eigenheimmarktmiete erfüllt die Anforderungen des vom Gesetzgeber geforderten Marktwertprinzips der Eigenmiete. Damit ist in einem ersten Schritt einer Gleichbehandlung von Mietern und Eigenheimbesitzern nachgekommen. Diese maximale Eigenheimmarktmiete muss jedoch noch verfassungskonform gekürzt werden.
Dies hat mehrere Gründe. Insbesondere besteht ein Verfassungsauftrag zugunsten der Wohneigentumsförderung. Würde eine Eigenmiete gleich hoch ausfallen, wie eine Marktmiete für ein vergleichbares Wohnobjekt, so wäre dies keine Wohneigentumsförderung.
Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass eine Vergleichsmiete im Gegensatz zur Eigenmiete zusätzliche Kosten decken muss, welche der Hauseigentümer in Parallel-Funktion als Vermieter nicht abziehen kann. Zu denken ist dabei insbesondere an die Lohnkosten des Vermieters, welche dieser für die Immobilienbewirtschaftung bezahlen muss und gleichzeitig als abzugsfähigen Aufwand geltend machen kann. Der Eigenvermieter erhält für die Bewirtschaftung des Eigenheims keine Entschädigung, muss diese also in der Eigenmiete nicht erhöhend berücksichtigen, weshalb die faire Eigenmiete tiefer ausfallen muss. Im bereits erwähnten Bundesgerichtsentscheid wird mit Verweis auf frühere Rechtsprechungen auch auf die verminderte Disponibilität in der Nutzung des Eigentums verwiesen sowie auf die Tatsache, dass die Selbstnutzung anderer Vermögenswerte auch nicht besteuert wird[23]. Letztlich geht der Wohneigentümer auch ein teilweise existenzielles Risiko ein, dass das Wohneigentum an Wert

[20] In der Rolle des Eigenvermieters wird dem Wohneigentümer eine gewinnorientierte Einkommenserzielung auferlegt. Zudem kann er als natürliche Person im Privatvermögen – systemfremd – auch abzugsfähige Aufwendungen geltend machen.
[21] Vgl. ESTV Rundschreiben 2–149-DV-2017-d vom 13. Februar 2017; Liegenschaftskredite bis zu einem Kredit in der Höhe der ersten Hypothek.
[22] Schweizerischen Steuerkonferenz (SSK), Steuerinformation zur Besteuerung der Eigenmietwerte, 2015, Ziff. 4.4.3.
[23] BGE 124 I 145 E4a.

verlieren kann. Im Gegensatz zu gewerbsmässigen Vermietern auf dem Markt kann er einen solchen Wertverlust nicht vom übrigen Einkommen abziehen. Diese Risikoprämie – wenn auch schwer zu bestimmen – wäre ebenfalls von der heute verwendeten Vergleichsmiete abzuziehen.
Das Bundesgericht kam schliesslich zum Schluss, dass für die Bemessung der Eigenmietwerte 60% des effektiven Marktwertes die untere Grenze dessen bilden, was mit dem Gleichheitsgebot von Art. 8 BV noch vereinbar ist[24]. In einem generell abstrakten Gesetz soll der gesetzlich festgeschriebene Wert jedoch 70% nicht unterschreiten. Steuersystematisch korrekt und in Übereinstimmung mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sollte die nach steuerlichen Grundsätzen ermittelte maximale Marktmiete auf 70% reduziert werden.

5 Fazit und Auftrag an den Gesetzgeber

Im besten Fall für die Wohneigentümer werden die derzeitigen parlamentarischen Initiativen oder die Standesinitiativen von der Bundesversammlung umgesetzt und die Eigenmietwert-

Fallbeispiel

Die ermittelte maximale Eigenmiete von Herrn Huber beträgt wie folgt:

Amortisation der Akquisitionskosten:	CHF	4000.–	Komponente I
+ werterhaltende Investitionen:	CHF	1960.–	Komponente II
+ Rendite:	CHF	10000.–	Komponente III
Maximale Brutto-Eigenheimmarktmiete	CHF	15960.–	

Von der maximalen Brutto-Eigenheimmarktmiete kann Herr Huber dann je nach Ausgestaltung die pauschalen oder effektiven werterhaltenden Investitionen abziehen.

Maximale Brutto-Marktmiete	CHF	15960.–	
./. Investitionskosten (20% Pauschale[25])	CHF	-1960.–	- Komponente II
Maximale Netto-Eigenheimmarktmiete	CHF	14000.–	

Die Hypothekenzinsen sind lediglich noch im Rahmen der ordentlichen Zinsabzüge, welche allen Steuerpflichtigen zustehen, abzugsfähig und deshalb beim Netto-Eigenheimmarktmiete nicht zu berücksichtigen.
Um der beschränkten Disponibilität, der Beschränkung von abzugsfähigen Kosten, die Risikoprämie sowie der verfassungsrechtlichen Wohneigentumsförderung nachzukommen, ist diese ermittelte maximale Netto-Eigenheimmarktmiete auf 70% zu reduzieren.

Maximale Netto-Eigenheimmarktmiete	CHF	14000.–	
Verfassungsmässige Korrektur auf 70%	CHF	-4200.–	Komponente IV
Zu versteuernder Netto-Eigenmietwert	CHF	9800.–	

Herr Huber muss in seiner Steuererklärung einen Eigenmietwert von CHF 9800.– deklarieren und als Einkommen versteuern.

besteuerung würde abgeschafft. Systematisch korrekt müsste mit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung konsequenterweise auch die Abzugsfähigkeit des Liegenschaftsunterhaltes wegfallen sowie eine Begrenzung des abzugsfähigen (Hypothekar)-Zinsaufwandes auf CHF 50 000.– festgelegt werden.

Sollten sich die eidgenössische Legislative und die kantonalen Parlamente jedoch nicht durchringen und die Eigenmietwertbesteuerung abschaffen, so müssten zukünftig für die Ermittlung des steuerbaren Eigenmietwerts zumindest die historischen Investitionen sowie die aktuellen Renditemöglichkeiten berücksichtigt werden. Dies bedingt eine grundsätzliche Abkehr von den bisherigen kantonal sehr unterschiedlichen und intransparenten Berechnungsmethoden auf Basis von Vergleichsmieten.

Selbst ein kritischer Leser dürfte zugeben, dass er hier vielleicht zum ersten Mal eine Berechnung eines Eigenmietwertes von Grund auf verstanden hat. In einem Land mit einem gemischten Steuerveranlagungsverfahren, d. h. in welchem der mündige Steuerpflichtige selbst seine Steuererklärung vorbereitet und einreicht, sollte dies nicht die Ausnahme, sondern eine Selbstverständlichkeit sein. Aus diesem Grund muss der Eigenmietwert, wenn nicht abgeschafft, dann doch wenigstens – wie hier vorgeschlagen – systematisch korrekt ermittelt werden.

Die vollständige Berechnung ist nachfolgend nochmals zusammengefasst:

[24] BGE 124 I 145 E4d.

[25] Je nach Ausgestaltung könnten anstelle der Pauschale auch die effektiven werterhaltenden Unterhaltskosten in Abzug gebracht werden.

Berechnung Marktmiete aufgrund von steuersystematischen Grundsätzen der kantonalen und eidgenössischen Steuerverwaltungen

Historische Bemessungsgrundlagen		
Verkehrswert Boden beim Erwerb	CHF	600 000
Verkehrswert Gebäude beim Erwerb	CHF	400 000
Wertvermehrende Investitionen nach dem Erwerb	CHF	–
Hist. Verkehrswert der Liegenschaft	**CHF**	**1 000 000**

Berechnung Eigenmietwert				
Amortisationskosten	1%	auf Gebäude	CHF	4000
zuzüglich Unterhaltskosten	20%	auf Eigenmietwert	CHF	1960
zuzüglich Rendite auf hist. Investition	1%	auf hist. Verkehrswert	CHF	10 000
Total maximale Brutto-Marktmiete pro Jahr			CHF	15 960
./. Unterhaltskosten (pauschal oder effektiv; vorliegend pauschal 20%)			CHF	-1960
Total maximale Netto-Marktmiete pro Jahr			CHF	14 000
70% der maximalen Netto-Marktmiete (zu versteuernder Eigenmietwert)			**CHF**	**9 800**