

*Steuerrecht – Einzig und allein beim selbstgenutzten Wohneigentum wird der Eigenmietwert besteuert. Es handelt sich dabei um eine der letzten grossen Ungerechtigkeiten im Schweizer Steuerrecht. Wie es dazu kam und was daraus werden soll.*

# 100 Jahre Steuern – Geschichtliches zum Eigenmietwert

Infolge des Ersten Weltkriegs sank der Zollertrag des Bundes – bis dahin eine seiner wichtigsten Einnahmequellen – um die Hälfte, und es mussten neue Einnahmequellen



**PAVLO STATHAKIS**  
Rechtsanwalt beim  
HEV Schweiz

erschlossen werden. 1915, also vor genau 100 Jahren, stimmten das männliche Stimmvolk und die Stände mit grossem Mehr einer einmaligen eidgenössischen Kriegssteuer zu.



## Eine ausserordentliche Massnahme

Man kann sich gut vorstellen, wie angesichts der kriegerischen Auseinandersetzungen der Weltmächte die Unsicherheit in der kleinen Schweiz sehr gross war. Kurze Zeit nach dem Krieg erschütterte eine neue Krise die Welt. Es war dies die Weltwirtschaftskrise von 1929. Um darauf reagieren zu können, beschloss die Bundesversammlung am 13. Oktober 1933 ohne verfassungsmässige Grundlage «angesichts der schweren Wirtschaftskrise (...), in Wahrung höchster Landesinteressen und der Solidarität aller Volksteile, angesichts der Dringlichkeit», den Bundesrat zu beauftragen, ein «Finanzprogramm» durchzuführen. Dieses sah unter anderem ab 1934 die Erhebung einer eidgenössischen Krisenabgabe in zweijährigen Perioden vor. Die Krisenabgabe sollte vom Gesamteinkommen, inklusive Eigenmietwert, und nur ergänzend vom Vermögen der natürlichen Personen erhoben werden.

Die Geltungsdauer des «Finanzprogrammes» war auf vier Jahre beschränkt. Man wollte offenbar mit dieser ausserordentlichen und gesetzeswidrigen Massnahme nur vorübergehend der schweren Krise trotzen. Doch in den 30er-Jahren des letzten Jahrhunderts zogen erneut dunkle Wolken auf. Es wurde klar, dass der Bund, um seine Aufgaben angesichts der Bedrohung wahrnehmen zu können, für länger auf mehr Mittel angewiesen sein würde. Daher wurde 1938 versucht, das Fiskalnotrecht durch einen verfassungsmässigen Zustand abzulösen. Das Parlament beschloss aber, die Übergangsordnung nur bis 1941 zu befristen.

## Ein Relikt

Der Bundesrat wollte 1940 die Krisenabgabe als «Wehrsteuer» weiterführen. Sie sollte solange erhoben werden, bis aus ihrem Ertrag und dem des sogenannten Wehroffiziers die bis 1940 bewilligten ausserordentlichen Militärkredite und die Kosten der Kriegsmobilmachung getilgt und verzinst waren. Die Bundesversammlung stimmte dem zu.

Schon am 30. April 1940 beschloss der Bundesrat, ohne die Volksabstimmung abzuwarten, unter anderem die Wehrsteuer und die Warenumsatzsteuer (WUST) bis Ende 1945 einzuführen. Gleichzeitig verlängerte der Bundesrat die Finanzordnung 1939/41 bis Ende 1945. Der Wehrsteuerbeschluss übernahm viele Regelungen der Krisenabgabe, inklusive Eigenmietwertbesteuerung. 1942 wurde die Gültigkeitsdauer der Wehrsteuer bis 1949 verlängert. In der Abstimmung vom 3. Dezember 1950 hiessen Volk und Stände eine auf vier Jahre beschränkte Übergangsordnung gut, lehnten jedoch 1953 eine neue Finanzordnung ab. Die Zeit reichte nicht, um



BILD SUJIT MAHAPATRA/FOTOLIA

eine neue Vorlage auszuarbeiten. Der Bundesrat dehnte daher die Geltungsdauer der Finanzordnung aus. 1958 wurde die Erhebungsdauer der Wehrsteuer und der WUST von 1959 bis 1964 von Volk und Ständen gutgeheissen. Damit wurden der seit dem Ersten Weltkrieg geltende und auf Notrecht basierende Finanzhaushalt und der auf Bundesebene seit 1934 eingeführte Eigenmietwert erstmals verfassungsrechtlich verankert.

## Ungerechtigkeit besteht fort

Ende des letzten Jahrhunderts wurde aus der Wehrsteuer die direkte Bundessteuer und aus der WUST die Mehrwertsteuer. Beide Steuern, die zusammen ca. zwei Drittel aller Einnahmen des Bundes ausmachen, sind bis ins Jahr 2020 befristet. Die durch die Kriege und Krisen herbeigeführten ausserordentlichen Umstände rechtfertigten sozusagen die besonderen Massnahmen, darunter die Besteuerung des Eigenmietwerts.

Stossend ist jedoch, dass die Besteuerung des Eigenmietwerts nach den Krisen nicht wieder rückgängig gemacht wurde, sondern 1958 aus dem Notrecht ins reguläre Recht übernommen wurde. Das war eine gesetzgeberische Fehlleistung. Die Geschichte lehrt uns einerseits, dass einmal eingeführte Steuern kaum wieder verschwinden und andererseits, dass wir uns daher hüten sollten, unüberlegt neue Abgaben einzuführen.

## Krampfhaftes Festhalten

Gewisse politische Kreise halten krampfhaft an der Besteuerung des Eigenmietwerts fest. Verzweifelt wird nach Begründungen gesucht. Eine der meistgehörten ist, dass mit dem Eigenmietwert Eigentümer und Mieter steuerlich gleich behandelt würden. Diese Argumentation ist rein politisch motiviert und trifft sachlich nicht zu. Mit dieser Begründung gab zum Beispiel die Steuerverwaltung des Kantons Bern im Januar 2015 bekannt, in einer Vielzahl von Berner Gemeinden für das Steuerjahr 2016 die Eigenmietwerte um bis zu 22 Prozent zu erhöhen. So wird offiziell im Namen der Gerech-

tigkeit eine der letzten grossen Ungerechtigkeiten im Schweizer Steuerrecht alimentiert – absurder geht es kaum noch. Denn vergleicht man Eigentümer und Mieter in gleichen wirtschaftlichen Verhältnissen, so steht Eigentümern oftmals weniger Geld zur freien Verfügung als Mietern. Vor allem dann, wenn keine oder wenig Schulden vorhanden sind. Die Schlechterstellung erfolgt einzig und allein wegen des Eigentums.

Eine andere Begründung, die ins gleiche Horn stösst, lautet, Eigentümer könnten steuerlich den Schuldzinsabzug geltend machen, Mieter hingegen keinen Abzug für den Mietzins. Dem ist zweierlei zu entgegen: Einerseits fallen die Abzüge für Schuldzinsen im heutigen Zinsumfeld kaum mehr gross ins Gewicht. Im Gegenteil, Berechnungen des HEV Schweiz aufgrund der sinkenden Zinsen haben ergeben, dass Hypothekarschuldner im Vergleich zu 2008 heute pro Jahr ca. 1,57 Milliarden Franken mehr Steuern zahlen. Andererseits steht der Schuldzinsabzug bis zur Höhe der Vermögenserträge zuzüglich 50 000 Franken sämtlichen Steuerpflichtigen offen. Auch Mieter können sich verschulden und die Schuldzinsen vom steuerbaren Einkommen abziehen. Das ist auch richtig, denn massgebend für die Steuerbelastung muss die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sein.

## Arbiträre Bestimmung

Willkürlich ist es dagegen, wenn nicht die wirtschaftliche Kraft die Steuerbelastung festlegt, sondern die Tatsache, ob man ein Haus oder z. B. Aktien oder ein Kunstwerk kauft. Auch die oftmals angeführte Behauptung, dass im Namen der Wohneigentumsförderung der Eigenmietwert massvoll festgesetzt wird, ist angesichts dieser Ausgangslage nicht haltbar. Schliesslich kann man wohl kaum behaupten, dass alle Länder,

welche den Eigenmietwert nicht besteuern (und das ist die grosse Mehrheit), und namentlich Deutschland mit einer ähnlich hohen Mieterquote wie die Schweiz, die Mieter gleich behandeln.

## Verschiedene Vorstösse vom HEV Schweiz

Die Besteuerung des Eigenmietwerts nur bei selbstgenutztem Wohneigentum wird von der Bevölkerung immer weniger akzeptiert. Die Volksinitiative des Hauseigentümergebietes «Wohneigentum für alle» wollte unter anderem die Eigenmietwerte beim Neuerwerb für zehn Jahre vergünstigen sowie die Eigenmietwerte generell tiefer veranlagern. Die Vorlage kam am 7. Februar 1999 zur Abstimmung. Es stimmten 41,3 Prozent der Stimmenden mit «Ja». Immerhin 24 Prozent der Mieter unterstützten die Vorlage.

Am 16. Mai 2004 kam das Steuerepaket zur Abstimmung. Erstmals seit der Einführung des Ständereferendums im Jahre 1874 ergriffen elf Kantone das Referendum gegen ein vom Parlament beschlossenes Gesetz. Die Vorlage beinhaltete eine Änderung der Besteuerung in verschiedenen Bereichen. Unter anderem sollten der Eigenmietwert und der Abzug des Hypothekarschuldzinses abgeschafft werden. 34,1 Prozent der Stimmberechtigten unterstützten die Vorlage. Sowie erstaunliche 24 Prozent der Mieter. Aber das Fuder war überladen, und das Gesetz hatte letztlich keine Chance.

Am 17. Juni 2012 kam die Volksinitiative des HEV Schweiz «Eigene vier Wände dank Bausparen» vor das Stimmvolk. Nachdem das Stimmvolk bereits am 11. März 2012 eine Bausparinitiative verworfen, war die Ausgangslage für die HEV-Bausparinitiative denkbar schlecht. Immerhin 31,1 Prozent der Stimmenden waren dafür und 27 Prozent der Mieter sagten «Ja» dazu.

Auf die Bausparinitiativen folgte am 23. September 2012 die Abstimmung über die Volksinitiative des HEV Schweiz «Sicheres Wohnen im Alter». Die Initiative wollte Wohneigentümern ein Wahlrecht einräumen, den Eigenmietwert zu versteuern oder nicht. Bei Ausübung des Wahlrechts wären diverse Abzüge beschränkt worden. Der HEV Schweiz kämpfte fast allein für das Anliegen. Das Parlament, der Bundesrat, die Kantone, die Mehrheit der Parteien sowie die Mehrheit der Medien waren dagegen. Die Abstimmung ging sehr knapp, mit 47,4 Prozent Ja-Stimmen, verloren. 37 Prozent der Mieter stimmten der Vorlage zu. Das knappe Resultat überraschte viele.

## Wie weiter mit dem Eigenmietwert?

Der Handlungsbedarf bei der Besteuerung des Eigenmietwerts wird seither weitherum anerkannt. Es wurde klar: Die Unzufriedenheit über die heutige Rechtslage ist weit verbreitet und sehr gross. Daher reichte Nationalrat und Präsident des HEV Schweiz, Hans Egloff, am 14. März 2013 die Motion «Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert» ein. Die Motion berücksichtigt die im Abstimmungskampf geübte Kritik und sieht das einmalige Wahlrecht nun für alle Eigentümer vor, die ihr Wohneigentum selbst nutzen. Die Motion wurde erfreulicherweise am 25. September 2014 vom Nationalrat angenommen und kommt nun in die vorberatende Kommission des Ständerats und anschliessend in den Ständerat. Die Motion ist für eine Verbesserung des Systems die ideale Gesprächsgrundlage. Sie greift moderat ins geltende Steuersystem ein und beseitigt dessen grösste Mängel. Es bleibt zu hoffen, dass auch der Ständerat das Anliegen ernst nimmt und die Probleme bei der Besteuerung des Eigenmietwerts endlich anpackt.



Angefangen hat alles 1915 mit dem gesunkenen Zollertrag und der daraus resultierenden ausserordentlichen und einmaligen eidgenössischen Kriegssteuer.

BILD TOMASZ ZAJDA/FOTOLIA