

Veröffentlicht in: Der Zürcher Hauseigentümer, Dezember 2016

Ärgernis Eigenmietwert: Für die Entpolitisierung des Wohneigentums

Pierre Bessard

Die willkürliche Besteuerung von Immobilieneigentum ist nichts Neues. Bis Anfang des 20. Jahrhunderts fand beispielsweise die Steuer auf Türen und Fenster in mehreren Ländern Europas Verbreitung, was vor allem den Bau von Wohnungen ohne Belüftung förderte. Der grosse Autor Victor Hugo kritisierte diese Entwicklung mit unmissverständlichen Worten: «Gott gibt den Menschen die Luft, das Gesetz verkauft sie ihnen.»

Heute bleibt vor allem in der Schweiz das fiktive Einkommen des «Eigenmietwerts» einer Immobilie ein Ärgernis. Demnach soll es vor allem um eine «Gleichbehandlung» von Eigentümern und Mietern nach dem «Leistungsfähigkeitsprinzip» gehen. Diese bürokratische Argumentation unterstellt auf aberwitzige Weise, dass dem Eigentümer einer Liegenschaft grundsätzlich keine Wohnkosten anfallen, während der Mieter offensichtlich die Mietkosten zu tragen hat. Diese Sichtweise ignoriert jedoch in krassester Weise den Faktor Zeit: Tatsächlich musste zu einem bestimmten Zeitpunkt der Eigentümer einer Immobilie die Wahl getroffen haben, Kapital für den Erwerb einer Immobilie anzusammeln und auszugeben. Wohneigentum wird zudem oft aufgrund eines bestehenden oder erwarteten Einkommens erworben. Der Eigentümer hätte dieses Einkommen (und das daraus entstehende Kapital) auch zu anderen Zwecken einsetzen können – und weiter eine Wohnung mieten können.

Der Erwerb einer Immobilie spiegelt also allein die Präferenzen des Betroffenen wider. Gleiches gilt für das Mieten: Das Mieten einer Immobilie ist mit Vorteilen wie etwa einer höheren Mobilität und Flexibilität oder tieferen Transaktionskosten verbunden. Der Kauf einer Immobilie ist in jedem Fall mit erheblichen – zum Teil zeitlich versetzten – Kosten verbunden. Von einer «Gleichbehandlung» kann also im Falle der Eigenmietwertbesteuerung keine Rede sein. Vielmehr geht es hier um eine Diskriminierung, wohl aus dem historisch gewachsenen ideologischen Grund, dass Eigentümer notwendigerweise wohlhabender sein müssen als Mieter und daher fast grenzenlos zur Kasse gebeten werden dürfen.

Die Unterstellung, dass der Eigentümer «sich selber die Wohnung vermietet», stellt eine unglaubliche Verzerrung der Realität dar. Nach dieser Logik müsste auch der Mieter, der seine eigene Wohnung anstreicht, statt einen Maler anzustellen, oder der Vater, der seine Kinder selbst betreut, statt einen Baby-Sitter einzusetzen, oder der Student, der selbst kocht, statt ein Restaurant zu besuchen, mit einer Sondersteuer belegt werden. Schliesslich erhalten sie alle ein fiktives «Einkommen» aus der eigenen Bereitstellung

der jeweiligen Dienstleistungen. Wie im Fall des Immobilienbesitzers entscheiden sie sich schlicht für die eigene Erbringung einer Leistung statt dem Erwerb dieser Leistung durch einen Mitbürger. Der Staat diskriminiert jedoch gezielt ausgerechnet das Grundbedürfnis des Wohnens.

Der Kaufpreis einer Immobilie, die Unterhaltskosten und im Falle einer Hypothek die Schuldzinsen stellen ebenso Wohnkosten dar, wie die Mieten. Es ist im Sinne aller Betroffenen, dass die Bürger eine Wahlfreiheit in Hinblick auf die ihnen angemessene Wohnform genießen. Dies stellt keine «Ungleichheit» dar, sondern — im Gegenteil — eine «Gleichheit». Im heutigen Kontext ist es daher durchaus sinnvoll, den Eigentümern die Wahlfreiheit des Systems zu gewähren, wie dies aktuelle parlamentarische Vorhaben vorschlagen, und mittelfristig auf die vollständige Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung abzielen.

Da dieses Ziel gleichzeitig steuerliche Abzüge im Sinne der «Wohnbau- und Wohneigentumsförderung» nach Artikel 108 der Bundesverfassung bedroht, stellt sich die Frage, wie Wohneigentum am besten gefördert werden könnte. Die Antwort ist hier offensichtlich: durch allgemeine Steuersenkungen. Nur indem die Steuersätze für alle Bürger gesenkt werden, können weitere Diskriminierungen und Marktverzerrungen im Immobilienmarkt vermieden werden, und zugleich das Ersparnispotenzial für den Erwerb von Wohneigentum erhöht werden. Dass allgemeine Steuersenkungen wesentlich überlegener als jede Form von Subventionen und Abzügen sind, zeigt sich gerade heute: Die vom Bundesrat ausgelöste Interventionsspirale im Hypothekar- und Vorsorgemarkt wäre völlig überflüssig, wenn den Menschen einfach die freie Wahl — ohne jegliche verzerrende Privilegien und Diskriminierungen — überlassen würde. Die Entpolitisierung des Wohneigentums ist also die beste Förderungspolitik, die man sich denken kann.

Der Autor ist Direktor des Liberalen Instituts.