



Andreas Hänggi

dipl. Steuerexperte,  
dipl. Wirtschaftsprüfer,  
dipl. Betriebsökonom FH



Blog > Steuerberatung > Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung? Strategische Überlegungen

04.2019

## Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung? Strategische Überlegungen

Alle Jahre wieder wird über die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes (EMW) als privates steuerbares Einkommen diskutiert. Verschiedene Anläufe zur Abschaffung der Besteuerung dieses fiktiven Einkommens (sog. Naturaleinkommen) haben bis anhin Schiffbruch erlitten, dies weil das Fuder überladen worden war.

Jetzt steht ein stringenter Vorschlag zur Änderung der einschlägigen Steuergesetze zur Diskussion: Der EMW soll grundsätzlich nicht mehr besteuert werden. Dafür entfallen die **Abzüge** für den **Liegenschaftsunterhalt**. Aus Sicht der Steuerlogik ist das konsequent

Dieser Vorschlag scheint in der politischen Landschaft Sympathien zu geniessen. Natürlich weiss heute niemand, ob und wann die Rechtslage im genannten Sinne ändern könnte. Es ergäbe sich aber heute dennoch eine **erste Handlungsanweisung**: Wenn diese Änderung nach der ohnehin noch anstehenden parlamentarischen Diskussion in absehbarer Zeit Gesetz werden sollte, z.B. in den Jahren 2020 – 2025, so müssten grössere, den pauschalen Unterhaltskostenabzug übersteigende Ausgaben zeitlich soweit vorgezogen werden, dass sie nicht unter eine neue Gesetzeslage fallen. Grössere Renovationen benötigen **Zeit** für die Planung (evtl. Bewilligung) und Ausführung. Das müsste **heute** schon bedacht werden, dies jedenfalls bezüglich Renovationen, die mittelfristig **ohnehin und unvermeidbar** anfallen werden. Abzugsfähig sind Liegenschaftsunterhaltskosten in derjenigen Steuerperiode, in der sie ausgeführt und bezahlt werden. Also sollten sie bis zur Änderung der Rechtslage unter Dach und Fach sein.

Die Eigentümer von selbstgenutztem Privateigentum können nach derzeitiger Rechtslage die **Hypothekarzinsen** abziehen (dies unter Beschränkung auf die Summe der Brutto-Vermögenserträge plus CHF 50'000.--). Die Diskussion dreht sich aktuell um die Frage, ob bei Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung **Zinsen zur Finanzierung des Privateigentums überhaupt nicht mehr oder allenfalls nur noch in einem beschränkten Rahmen abziehbar sein sollen**. Natürlich lässt sich heute keine Prognose darüber anstellen, wie die künftige Gesetzeslage tatsächlich sein wird. Aber es lässt sich dennoch eine **zweite Handlungsanweisung aufstellen**: Wenn künftig Hypothekarzinsen nicht mehr oder nicht mehr vollumfänglich abzugsfähig sein sollten, so überlege man sich, ob und wie man diese Schuldzinsen dann allenfalls **vermeiden** kann (Vermögensplanung, Laufzeit der Hypotheken, Rückzahlung derselben).

Aufgrund eines schwer verständlichen Urteils des Bundesgerichts sind (die oft happigen) **Vorfälligkeitsentschädigungen**, welche die Banken für die vorzeitige Rückzahlung einer Hypothek verlangen, **nicht** abzugsfähige Schuldzinsen (sofern das Kreditverhältnis nicht bei derselben Bank weitergeführt wird). Das führt tendenziell dazu, dass man aus rein steuerlicher (und volkswirtschaftlich wohl erwünschter) Optik die Hypothekarbelastung eher reduzieren oder zumindest keine sehr langfristigen Hypothekarverhältnisse eingehen sollte. **Flexibilität bei der Finanzierung** könnte sich hier dereinst als **strategischer Vorteil** erweisen.

Es lohnt sich daher, die politische Diskussion über die Anpassung der Besteuerung des EMW zu verfolgen.

Tags: Steuerberatung, Eigenmietwert, Wohneigentum, Hypothek, Liegenschaften, Steuererklärung



© iStock.com/Tinnakorn Jorruang