


**Claudia Mattig**

dipl. Lm.-Ing. ETH,  
Master of Arts HSG in Accounting and Finance,  
dipl. Wirtschaftsprüferin  
E-MAIL: claudia.mattig@mattig.ch



Blog &gt; Steuerberatung &gt; Eigenmietwert im Wandel der Zeit

04.2025

## Eigenmietwert im Wandel der Zeit

Die unendliche Geschichte mit der Eigenmietwertbesteuerung wird um ein Kapitel reicher. Der Eigenmietwert wurde 1934 per Notrecht als eidgenössische Krisenabgabe zur Gesundung des Bundeshaushalts eingeführt und 1958 ins reguläre Recht übernommen. Die Geschichte lehrt uns auch hier, dass einmal eingeführte Steuern in der Schweiz kaum je wieder verschwinden. Doch es ist Bewegung in die Eigenmietwertbesteuerung gekommen.



© iStock.com/designer491

Das Parlament hat im Dezember des vergangenen Jahres befunden, die Eigenmietwertbesteuerung gehöre abgeschafft, und zwar konsequenterweise sowohl bei selbstgenutzten Erst- wie auch auf Zweitliegenschaften. So weit so richtig.

Im Zusammenhang mit der anstehenden Gesetzesrevision wird von der steuerlichen Erfassung des Eigenmietwertes als «Naturaleinkommen» (so die Professoren Locher und Gurtner in der NZZ vom 28.10.2024 S. 18) gesprochen. Locher/Gurtner vergleichen den Fall mit demjenigen, in welchem ein Arbeitnehmender von seinem Arbeitgeber freie Kost und Logis erhält. Kost und Logis und Eigenmietwert sind jedoch zwei völlig unterschiedliche Paar Stiefel. Bei freier Kost und Logis erbringt der Arbeitgeber dem Arbeitnehmenden eine Leistung, die unzweifelhaft einen wirtschaftlichen Wert besitzt. Bei der Eigenmietwertbesteuerung wird unterstellt, der Steuerpflichtige würde mit sich selber einen wirtschaftlichen Vorteil kreieren. Baron von Münchhausen, der sich an den eigenen Haaren aus dem Sumpf gezogen haben soll, lässt grüssen! Wenn man ein und denselben Steuerpflichtigen in zwei verschiedene Hälften aufspaltet, dessen eine Hälfte mit der anderen einen Leistungsaustausch vollzieht, so hätte die Psychiatrie hierfür einen Fachbegriff parat.

An der Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung haben die Banken ein massives Interesse. Die schweizerischen Haushalte sind wegen der Hypothekarkredite im internationalen Vergleich erheblich verschuldet, besitzen aber ebenfalls erhebliche liquide Mittel (nach Daten des IMF beträgt das Verhältnis von Hypothekarschulden zu liquiden Mitteln in der Schweiz im Schnitt 100%). Weil in der Regel Hypotheken nach den Standesregeln der Schweizerischen Bankiervereinigung im Ausmass von weniger als zwei Dritteln des Verkehrswertes einer Liegenschaft nicht amortisiert werden müssen und weil die Verkehrswerte der Liegenschaften in den letzten 20 Jahren im Schnitt erheblich gestiegen sind, hat der Druck auf die Rückzahlungen der Hypothekarkredite nachgelassen. Die Grundeigentümer lassen gerne ihre Hypotheken stehen – obwohl sie zu Amortisationen in der Lage wären – um Schuldzinsen vom steuerbaren Einkommen abziehen zu können. Das erfreut natürlich die Banken, denn sie verdienen erstens an den Hypotheken ihre Zinsen, obwohl sie keine nennenswerten Risiken zu tragen haben. Auf der anderen Seite verdienen sie an den Finanzanlagen, die der Kunde ja irgendwo parkieren muss (weil er sie nicht zur Amortisation der Hypothek verwendet). Wirtschaftlich gesehen ist für den Kunden einzig der Vergleich zwischen den abzugsfähigen Hypothekarzinsen einerseits und der erzielten Rendite (inkl. Kapitalgewinne, aber abzüglich Kosten) auf den angesparten Anlagen andererseits entscheidend. Ein sachgerechter Vergleich müsste zudem auch noch das Delkredererisiko mit einbeziehen.

Doch auch die Wirtschaft und die Steuerpflichtigen könnten ein Interesse an der Beibehaltung des bisherigen Systems haben. Wer heute eine (nicht geradezu verlotterte) Altliegenschaft zur Selbstnutzung kauft, der kann die Unterhaltskosten vom steuerbaren Einkommen abziehen (wertvermehrnde Investitionen vorbehalten). Künftig wäre dies grundsätzlich nicht mehr möglich.

Das Risiko, dass die ganze Übung bachab geht, ist recht gross. Vielleicht leben wir also noch einmal weitere mehr als 90 Jahre mit der Besteuerung des Eigenmietwertes.

Tags: Steuerberatung, Eigenmietwert, Besteuerung, Liegenschaft, Grundeigentum, Hypothek, Amortisation