

Abschaffung Eigenmietwert

Eigenheimbesitzer sollen künftig den Eigenmietwert nicht mehr versteuern müssen. Im Gegenzug wird der Hypothekarzinsabzug gestrichen. Ein Systemwechsel hat viele Vorteile, nicht alle werden jedoch davon profitieren.

In mehr oder weniger regelmässigen Abständen debattiert die Politik über das Thema Eigenmietwert (siehe Box). Im Sog der Finanzkrise wollen auch jetzt viele Parlamentarier einen Systemwechsel herbeiführen. Hauptargument ist die Vereinfachung des Schweizer Steuergesetzes. Hauseigentümer fragen sich, welche finanziellen Auswirkungen die gesetzlichen Änderungen mit sich bringen.

Verschuldungsanreiz

Eine hohe Hypothek bedeutet beim heutigen System weniger Steuern. Vor allem bei einkommensstarken Hausbesitzern lohnt sich die Verschuldung. Aus steuerlichen Gründen wird eine Hypothek beansprucht, investiert wird das Geld aber anders-

wo. Von dieser Umverteilung profitieren die Banken, die an beiden Geschäften gleichzeitig verdienen. Eine hohe Hypothek ist aber lange nicht für jeden das richtige Steueroptimierungsinstrument. Wohin falsche Anreize bei der Immobilienfinanzierung führen können, sieht man in den USA.

Vorteile für Rentner

Viele ältere Hausbesitzer möchten ihre Hypothekarschulden abbauen, werden vom heutigen

Eigenmietwert

Der Eigenmietwert muss von Eigenheimbesitzern versteuert werden. Er entspricht fiktiven Miet- oder Pachteinnahmen, die man mit der Immobilie theoretisch auf dem freien Markt erzielen könnte. Im Gegenzug können Hypothekarzinsen und andere Kosten vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.

Steuergesetz aber dafür bestraft. Rentner werden von einem Systemwechsel daher am meisten profitieren. Eigenheimbesitzer mit hoher Hypothek müssen dagegen mit Nachteilen rechnen. Um auch Jüngeren mit wenig Eigenkapital künftig den Kauf der eigenen vier Wände zu ermöglichen, können Sonderregelungen eingeführt werden. Denkbar sind beispielsweise Abzugsmöglichkeiten, welche nur in den ersten zehn Jahren des Eigenheimbesitzes zulässig sind. Zur Diskussion stehen auch steuerliche Anreize für Investitionen, die den Energiebedarf senken. Einfache, transparente und faire Steuergesetze sind wichtig.



Damian Gliott,
VermögensPartner AG,
081 250 46 46, www.vermoegens-partner.ch

Welche Anreize gesetzt werden sollen, muss schlussendlich die Politik oder das Stimmvolk entscheiden. Eines ist jedoch klar: Finanzielle Optimierungsmöglichkeiten werden Immobilienbesitzer auch in Zukunft haben. Die richtige Hypothekarstrategie und Belehnungshöhe spart nicht nur Geld, sondern optimiert die gesamte Vermögens- und Risikosituation. Das erhöht die Lebensqualität nicht nur im Rentenalter.