

Der Eigenmietwert wird erst 2029 abgeschafft

Der Bundesrat will die Reform ein Jahr später als erwartet in Kraft setzen

NZZ vom 2.4.26 Fabian Schäfer, Bern

Landauf, landab können Küchenbauer, Maler oder Sanitärinstallateure aufatmen: Die Abschaffung des Eigenmietwerts, die das Stimmvolk vergangenen September beschlossen hat, wird erst auf das Jahr 2029 umgesetzt. Dies hat der Bundesrat am Mittwoch entschieden. Damit tritt die Reform ein Jahr später in Kraft, als dies viele erwartet hatten. Am Tag der Abstimmung hatte die Finanzministerin Karin Keller-Sutter grosse Erwartungen geweckt, indem sie sagte, die Reform könne frühestens 2028 in Kraft treten.

Durch die Verschiebung haben die Besitzer von Häusern oder Stockwerkeigentum somit ein Jahr mehr Zeit, um von den finanziellen Vorzügen der heutigen Regelung zu profitieren. Wer jetzt noch in den Unterhalt seiner selbstbewohnten Liegenschaft investiert, kann diese Ausgaben in den Steuererklärungen der Jahre bis und mit 2028 vom Einkommen abziehen.

Dieser Anreiz ist wirkungsvoll. Kaum stand der Volksentscheid für die Reform fest, scheint eine Art Torschlusspanik ausgebrochen zu sein: Gewerbebetriebe in Bereichen wie Küche, Badezimmer oder Fassade berichten von vollen Auftragsbüchern, wobei die Bauherren darauf pochen, dass die Projekte vor Inkraftsetzung der Steuerreform fertig abgerechnet sein müssen.

Der Ansturm hat offenbar teilweise negative Ausmasse angenommen. Finanzberater empfehlen Hauseigentümern, genau zu analysieren, ob sich die vorgesehenen Projekte steuerlich wirklich auszahlen. Das Vermögenszentrum beispielsweise hält fest, die Abschaffung des Eigenmietwerts habe einen «Sanierungsboom» ausgelöst. Viele Planer und Handwerker seien stark ausgelastet. Die Folge sei ein Preisanstieg.

Unter Umständen sei es in dieser Situation besser, Arbeiten erst später auszuführen. Dann kann man zwar keine Steuerabzüge mehr machen. Doch weil viele Firmen unmittelbar nach Umsetzung der Reform nicht mehr so viele Aufträge haben dürften, könnten die Preise stark sinken.

Für Tourismusregionen wichtig

Für das Baugewerbe ist es eine gute Nachricht, dass die Reform nicht so schnell wie möglich umgesetzt wird. Der Bundesrat hat diesen Entscheid jedoch nicht aus Rücksicht auf die Wirtschaft gefällt, sondern den Kantonen zuliebe. Die Abstimmungsvorlage sieht vor, dass sie eine neue Sondersteuer auf selbst genutzten Zweitwohnungen einführen dürfen. Diese soll die Steuerausfälle, die nach dem Wegfall des Eigenmietwerts zu erwarten sind, wenigstens teilweise kompensieren. Damit die Kantone die Vorarbeiten für die neue Steuer rechtzeitig abschliessen können, sieht der Bundesrat nun eine etwas langsamere Gangart vor.

Dies ist vor allem für Kantone wie das Wallis, Graubünden und das Tessin wichtig. Sie müssen wegen der vielen Ferienwohnungen und Chalets mit relativ hohen Steuerausfällen rechnen. In Tourismusregionen fallen die Zweitwohnungen beim Wegfall des Eigenmietwerts stärker ins Gewicht als die Erstwohnsitze. Damit die betroffenen Kantone genug Zeit haben, die neue Sondersteuer einzuführen, hatten sie den Bundesrat sogar um einen Aufschub bis 2030 gebeten. Nun ist der Bundesrat ihnen mit dem Stichjahr 2029 auf halbem Weg entgegengekommen.

Die Bedenken der Bergkantone haben viel mit den demokratischen Hürden zu tun, die sie überwinden müssen: Damit die neuen Sondersteuern eingeführt werden können, braucht es in manchen Kantonen nicht nur eine kantonale Volksabstimmung, sondern auch Urnengänge auf Gemeindeebene. Im Kanton Bern etwa will es die Regierung den einzelnen Gemeinden überlassen, ob sie die Steuer einführen. Voraussetzung dafür ist jedoch eine Änderung der Kantonsverfassung.

Dieselbe Variante wird im Wallis diskutiert, wobei hier aber auch eine kantonale Steuer zur Debatte steht – nicht zuletzt angesichts der angespannten Finanzlage des Kantons. Allerdings verdeutlichen die bisherigen Debatten, dass es politisch nicht banal ist, Mehrheiten für eine solche «Chalet-Steuer» zu finden. So spricht sich die SVP grundsätzlich gegen eine solche Abgabe aus, während die SP diese unbedingt progressiv ausgestalten möchte, damit vor allem Luxuswohnungen in Nobelkurorten belastet werden.

Frust bei Abstimmungssiegern

Auch technisch wirft die Einführung der neuen Steuer laut Fachleuten komplexe Fragen auf. Offen ist beispielsweise, auf welche Basis sie sich abstützen soll. So erklärte die Walliser Finanzdirektorin Franziska Biner in einem Interview mit dem «Walliser Boten», dass Graubünden ein Modell auf Basis der steuerlichen Katasterwerte der betroffenen Liegenschaften prüfe. Dies sei grundsätzlich auch für das Wallis eine Option, so Biner. «Allerdings verfügt Graubünden über ein eigenes Amt, das die Katasterwerte laufend aktualisiert. Solche aktuellen Daten fehlen im Wallis.»

So gross die Erleichterung der Bergregionen über den Aufschub ist, so gross ist der Frust bei den Abstimmungssiegern von vergangener Herbst: Der Hauseigentümerverband bezeichnete den Entscheid am Mittwoch als «inakzeptabel» und sprach von einem «schlechten Aprilscherz».