

Pack, Ludwig

**Working Paper**

## Eigenmietwertbesteuerung und Systemwechsel in der Schweiz

Diskussionsbeiträge - Serie I, No. 310

**Provided in Cooperation with:**

Department of Economics, University of Konstanz

*Suggested Citation:* Pack, Ludwig (2001) : Eigenmietwertbesteuerung und Systemwechsel in der Schweiz, Diskussionsbeiträge - Serie I, No. 310, Universität Konstanz, Fachbereich Wirtschaftswissenschaften, Konstanz

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/68906>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

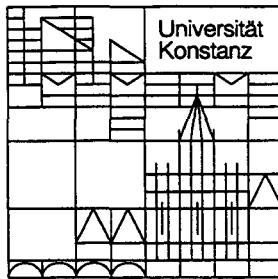
Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*



475 978 048

**Rechts-, Wirtschafts- und  
Verwaltungswissenschaftliche Sektion**  
Fachbereich  
Wirtschaftswissenschaften

---

W 284 (310)

---

Ludwig Pack

**Eigenmietwertbesteuerung und  
Systemwechsel in der Schweiz**

Diskussionsbeiträge

**Eigenmietwertbesteuerung und Systemwechsel  
in der Schweiz**

**Ludwig Pack**

**Serie I – Nr. 310**

**Februar 2001**

## Eigenmietwertbesteuerung und Systemwechsel in der Schweiz

von Ludwig Pack, em.Prof. für Betriebswirtschaft an der Universität Konstanz

A) Sachverhalt und Begründung der Eigenmietwertbesteuerung	2
B) Voraussetzungen eines objektiven und aussagefähigen Vergleiches von Mieter und Eigenheimbesitzer	3
I. Wann sind Eigenheimbesitzer und Mieter „äquivalent“?	3
II. Das in der Wohnzeit gebildete Vermögen als Massgrösse des Vergleiches	4
III. Den Vergleich vereinfachende Annahmen	4
C) Das heutige System der Eigenmietwertbesteuerung	4
I. Die Sachlage, wenn die Miethöhe vorgegeben ist und mit der Eigenmiete sowie den wohnungsbedingten Ausgaben des Eigenheimbesitzers übereinstimmt	4
1. Die Situation, von der die Expertenkommission 1994 ausging	5
2. Welches Vermögen können Mieter und EH bilden?	5
3. Was besagt das angesammelte Vermögen von Mieter und EHB als Massgrösse des Vergleiches zwischen Mieter und EHB?	9
II. Die Sachlage, wenn die Miete sowie die Eigenmiete und die wohnungsbedingten Ausgaben des EHB nicht vorgegeben sind, sondern mit Hilfe der sie bestimmenden Einflussgrössen ermittelt werden	10
1. Die Ermittlung der Miete	10
a) Ermittlung des Kapitaldienstes	11
b) Die Unterhaltsausgaben	12
c) Die zu zahlende Miete	13
2. Die wohnungsbedingten Ausgaben des Eigenheimbesitzers	13
3. Vermögensvergleich zwischen Mieter und EHB	14
III. Zum Einfluss der vereinfachenden Annahmen	17
IV. Kurze Würdigung des jetzigen Systems der Eigenmietwertbesteuerung	17
D) Was bringt der von der KES vorgeschlagene Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung?	20
I. Die kennzeichnenden Merkmale des vorgesehenen Systemwechsels	20
II. Die Sachlage, wenn die Miete vorgegeben ist und bei reiner Fremdfinanzierung mit den wohnungsbedingten Ausgaben des EHB übereinstimmt	20
1. Das Vermögen, das Mieter und EHB in n Jahren bilden können	20
a) Vollständiger Vergleich auf Basis der Ausgangsdaten	20
b) Vergleich auf Basis der durch den Systemwechsel bedingten Änderungen	22
c) Welches System ist für wen günstiger?	26
2. Kurze Würdigung der sich ergebenden Konsequenzen	26
III. Die Sachlage, wenn die Miete und die wohnungsbedingten Ausgaben des EHB nicht vorgegeben sind sondern aus den sie bestimmenden Grössen ermittelt werden	26
IV. Zusammenfassende Beurteilung des Vorschlages der KES	29
E) Zusammenfassung und Schluss	31

## A) Sachverhalt und Begründung der Eigenmietwertbesteuerung

---

Wer in der Schweiz in seinem Eigenheim (abgekürzt EH) wohnt, dem wird zu seinem sonstigen Einkommen eine Eigenmiete hinzugerechnet, die er versteuern muss (Eigenmietwertbesteuerung, abgekürzt EMB). Weil in der Schweiz das Einkommen progressiv besteuert wird, muss deshalb in Vergleichsrechnungen zur EMB mit dem Grenzsteuersatz gearbeitet werden, und nicht mit dem durchschnittlichen Steuersatz. Der Grenzsteuersatz in Prozent ist dabei gleich dem Betrag in Rappen, den ein Steuerpflichtiger für einen zusätzlich verdienten (oder ihm zu seinem Einkommen hinzugerechneten) Franken an Einkommensteuer zahlen muss. Gewissermassen als Ausgleich für die EMB kann der Eigenheimbesitzer die von ihm gezahlten Hypothekarzinsen und Unterhaltsausgaben steuerlich absetzen.

Eigenmiete ist für den Eigenheimbesitzer (abgekürzt EHB) in der Schweiz die „geldwerte wirtschaftliche Leistung, die er, gehörte die Liegenschaft nicht ihm selber, zu Marktbedingungen erwerben müsste“ (so in „Botschaft über die Volksinitiative ‘Wohneigentum für alle’ vom 24.5.1995“, Bundes-Drucksache Nr. 95.038, S.8 Mitte; im Folgenden kurz „Botschaft“ genannt).

Die Eigenmietwertbesteuerung (EMB) wird in der Schweiz damit begründet, dass der EHB „alle seine mit dem selbstgenutzten Wohneigentum zusammenhängenden Aufwendungen ... steuerlich vollumfänglich zum Abzug bringen“ könne, während hingegen „der Mieter seine Wohnkosten steuerlich nicht geltend machen“ kann (ebenda). „Die Notwendigkeit des ‘Daches über dem Kopf’ trifft aber Mieter wie Eigentümer in gleicher Weise, weshalb die Steuerordnung sicherstellen muss, dass Mieter und Eigentümer hinsichtlich dieses Grundbedürfnisses eine rechtsgleiche Behandlung erfahren“ (ebenfalls „Botschaft“, S.8, unter direktem Hinweis auf den „Bericht der Expertenkommission zur Prüfung des Einsatzes des Steuerrechts für wohnungs- und bodenpolitische Ziele - erstattet dem Eidgenössischen Finanzdepartement“ vom Juni 1994, im Folgenden kurz „Expertenbericht 1994“ genannt). Diese Forderung nach einer „rechtsgleichen Behandlung“ von Mieter und EHB ist voll zu unterstützen. Aber: Kann das durch die Eigenmietwertbesteuerung erreicht werden?

Die Besteuerung der Eigenmiete wird ferner mit der höheren wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des EHB begründet. So heisst es z.B. in den „Beilagen zum Bericht der Kommission Eigenmietwert/Systemwechsel (KES)“ vom März 2000 (im Folgenden kurz „Kommissionsbericht 2000“ genannt) auf S. 2 der Beilage 3, verfasst von der Interkantonalen Kommission für Steueraufklärung, Bern 1999: „Die schweizerischen Steuergesetze ... stellen ... auf den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ab.“ In der Beilage 1 zum gleichen Bericht, verfasst vom Bundesamt für Justiz, Hauptabteilung Staats- und Verwaltungsrecht, heisst es dazu auf S. 18: „Ein Mieter, der aus seinem Einkommen einen monatlichen Mietzins entrichten muss, ist wirtschaftlich wesentlich weniger leistungsfähig als ein selbstnutzender Eigentümer mit demselben Einkommen, zumindest wenn dieser seine Schuldzinsen abziehen kann, oder das Haus aus Eigenmitteln finanziert oder geerbt hat.“ Auch diese Feststellung erscheint auf den ersten Blick sehr plausibel. Ganz so einfach ist die Situation jedoch nicht, wie noch zu zeigen sein wird. Dazu wird im Folgenden ein Vergleich zwischen Mieter und EHB durchgeführt.

## B) Voraussetzungen eines objektiven und aussagefähigen Vergleiches zwischen Mieter und Eigenheimbesitzer

---

### I. Wann sind Eigenheimbesitzer und Mieter äquivalent?

---

Wenn ein Vergleich zwischen Mieter und EHB die Bezeichnung „objektiv“ verdienen soll, dann muss von einer Situation ausgegangen werden, welche für beide dieselbe ist, bis auf die Tatsache, dass der Mieter in fremden Räumen wohnt, während der EHB in seinen eigenen vier Wänden lebt; eine Voraussetzung, von der auch die Verfasser des „Expertenbericht 1994“ ausgingen. Wenn diese Bedingung erfüllt ist, dann werden im Folgenden EHB und Mieter als „äquivalent“ bezeichnet. Das bedeutet vor allem: Mieter und EHB müssen dasselbe steuerbare Einkommen und infolgedessen den gleichen Steuersatz (streng genommen den gleichen Grenzsteuersatz) sowie dasselbe Vermögen haben, gleiche Lebenshaltungsausgaben aufweisen, etwaige Einnahmenüberschüsse in der gleichen Weise verwenden, und es muss gleiche Wohnungsqualität vorliegen (identische Wohnungen). Alle diese Vergleichsbedingungen werden im Folgenden für „äquivalente“ Mieter und EHB vorausgesetzt und als erfüllt angesehen.

### II. Das in der Wohnzeit gebildete Vermögen als Massgrösse des Vergleiches

---

Eine besondere Schwierigkeit der Diskussion von Fragen, welche die Eigenmiete betreffen, liegt darin, dass die Eigenmiete eine Opportunitätsgrösse ist: „Die geldwerte wirtschaftliche Leistung die er (der EHB), gehörte die Liegenschaft nicht ihm selber, zu Marktbedingungen erwerben müsste“ („Botschaft“ a.a.O., S.8; man beachte die Konjunktive). Die so definierte Eigenmiete stellt „entgangene Kosten“ dar. Sie ist sozusagen das Analogon zu „kalkulatorischen Kosten“, die meist entgangene Erlöse sind, was sich z.B. bei kalkulatorischen Eigenkapitalzinsen und beim kalkulatorischen Unternehmerlohn sehr deutlich zeigt.

Das Arbeiten mit Opportunitätsgrössen ist schwierig. Im Rahmen des hier gestellten Themas würde es z.B. die intensive Beschäftigung mit folgendem Problem bzw. Widerspruch erfordern: Der Ansatz von Eigenmiete als fiktive Opportunitätskosten ist steuerlich genauso generell verboten wie der Ansatz von Eigenkapitalzinsen. Dagegen muss die Eigenmiete, und zwar nur von Eigenheimbesitzern, als fiktive Opportunitätseinnahme ausgewiesen und versteuert werden. Wie kann das begründet werden? Lässt das sich mit dem Grundsatz der „rechtsgleichen Behandlung“ aller Steuerpflichtigen vereinbaren?

Deshalb wird im Folgenden nicht mit Opportunitätsgrössen gearbeitet, sondern: Es werden stattdessen alle wohnungsbedingten Zahlungsvorgänge berücksichtigt, die in Form von Ausgaben oder Einnahmen auftreten, und zwar vollständig, d.h. unter Berücksichtigung aller Zahlungsvorgänge, also auch der Steuerzahlungen (Bruttomethode bzw. Totalrechnung). Dabei wird davon ausgegangen, dass der EHB eine Eigenmiete gemäss den heute in der Schweiz geltenden Vorschriften versteuern muss. In der Mieter und EHB vergleichenden Rechnung werden dabei die daraus resultierenden Ausgaben in Form von Steuerzahlungen wie andere Ausgaben behandelt. Dies erspart das Arbeiten mit Opportunitätsgrössen und das damit notwendigerweise verbundene komplizierte Durchdenken von Fragen der Art „was wäre wenn...?“ Es genügt stattdessen zu berücksichtigen, was tatsächlich ist.

Soll die „wirtschaftliche Leistungsfähigkeit“ beurteilt werden, dann ist bei gleichem Einkommen als Masstab des Vergleiches (Vergleichsgrösse) das Vermögen besonders wichtig. Deshalb wird im Folgenden das Vermögen ermittelt, das äquivalente Mieter und EHB in einer Wohnzeit von n Jahren bilden können. Dabei ist zu trennen zwischen der Rechtslage, die heute gilt (Abschnitt C), und der Rechtslage, welche bei Realisierung des im „Kommissionsbericht 2000“ vorgeschlagenen Systemwechsels eintreten wird (Abschnitt D). Weil dabei nicht nur ein einziges Jahr sondern die gesamte Nutzungsdauer eines Eigenheimes durch seinen Besitzer von Bedeutung ist, muss mit mathematischen Formeln (Zinseszinsformeln) gearbeitet werden; anders lassen sich die notwendigen Vergleichsrechnungen nicht durchführen.

### III. Den Vergleich vereinfachende Annahmen

Um die Ausführungen nicht zu umfangreich und die Berechnungen nicht zu kompliziert werden zu lassen, wird bei der Ermittlung des Vermögens von einigen vereinfachenden Annahmen ausgegangen. Es wurde bereits darauf verwiesen, dass vergleichsbedingt Mieter und EHB den gleichen Grenzsteuersatz haben müssen. Zusätzlich wird zunächst von folgenden vereinfachenden Annahmen ausgegangen, die später aufgehoben oder relativiert werden:

1. Mieter und EHB haben dasselbe Vermögen, wobei zunächst davon ausgegangen wird, dass beide kein Vermögen haben, so dass der EHB sein EH nur mit Fremdkapital finanziert, das er nicht zurückzahlt, und beide kein Einkommen aus Vermögen haben.
2. Auch der Vermieter habe denselben Grenzsteuersatz wie Mieter und EHB.
3. Der Vermieter möge eine volle Kostenmiete verlangen, erziele also keinen Gewinn und erleide auch keinen Verlust.

Preisänderungen (Inflation) werden zur Vereinfachung ausgeklammert, weil deren Berücksichtigung zu sehr komplizierten Berechnungen führt; auch im „Expertenbericht 1994“ wurde die Inflation nicht berücksichtigt. Ferner: In der Schweiz ist das Preisniveau von Eigenheimen in den letzten 10 Jahren nicht gestiegen, sondern um rund 30 % gefallen (vgl. Wüest & Partner, „Immo Monitoring 1999, Band 1 Wohnungsmarkt“, Zürich 1999, vor allem S. 34, Abb 3.7).

### C) Das heutige System der Eigenmietwertbesteuerung

- I. Die Sachlage, wenn die Miethöhe vorgegeben ist und mit der Eigenmiete sowie den wohnungsbedingten Ausgaben des Eigenheimbesitzers übereinstimmt

#### 1. Die Situation, von der die Expertenkommission 1994 ausging

In dem zuvor bereits mehrfach erwähnten „Expertenbericht 1994“ wurde die Meinung vertreten, dass das „geltende System der Eigenmietwertbesteuerung ... beizubehalten sei“ (vgl. dort S. 67). Diese Meinung versuchte man insbesondere mit einigen Vergleichsrechnungen zu begründen (vgl. v.a. S.47 f). Diese im Ansatz gute Argumentation wurde jedoch in vier Punkten nicht zu Ende geführt:

- es wurde nur ein einziges Jahr betrachtet, so dass alles, was diesem Jahr vorausgeht, und alles, was darauf folgt, unberücksichtigt bleibt,
- die Vergleichsrechnung endet mit der Ermittlung des steuerbaren Einkommens, so dass die Wirkung unterschiedlich hoher Steuersätze nicht beachtet wird,
- Veralterung und Abnutzung des Eigenheimes werden nicht berücksichtigt,
- es wurden nur wenige Zahlenbeispiele betrachtet, welche die ganze Vielfalt der Realität nicht wiedergeben können.

Besonders wichtig im Bericht der „Expertenkommission 1994“ ist der Vergleich 1 auf S. 47, der deshalb teilweise hier wiedergegeben werden soll.

Einkommen:	Eigentümer A	Mieter B
■ aus Arbeit	80.000	80.000
■ aus Haus (Eigenmietwert)	+30.000	--
Schuldzins/Unterhalt	-30.000	--
Total (=steuerbares Einkommen)	80.000	80.000

Tabelle 1: Ausschnitt aus dem Vergleich 1 der Expertenkommission 1994

Miete und Eigenmiete werden im „Expertenbericht 1994“ als gleich gross angenommen (nämlich mit 30.000 Franken/Jahr) und deshalb beide hier mit M bezeichnet. Auch die Schuldzins/Unterhalt werden mit 30.000 Franken/Jahr angesetzt. EHB A und Mieter B haben im Vergleich 1 anfangs kein Vermögen; EHB A besitzt zwar ein EH, aber er hat es zu 100 % mit Fremdkapital finanziert. Das für A und B gleich hohe steuerbare Einkommen von 80.000 Franken/Jahr führt für beide zu einer gleich hohen Einkommensteuer. Der Mieter B muss aus versteuertem Einkommen eine Miete von 30.000 Franken/Jahr zahlen. Dem entspricht beim EHB A, dass ihm von seinem steuerbaren Einkommen von 80.000 Franken/Jahr nur 50.000 in liquider Form zur Verfügung stehen; denn die Eigenmiete bringt keinen Zugang an Liquidität, Schuldzins/Unterhalt dagegen einen Abgang von 30.000. Haben A und B auch gleich hohe Ausgaben der Lebenshaltung, dann muss sich infolgedessen im Vergleich 1 für EHB A und Mieter B ein gleich hoher Einnahmenüberschuss ergeben, der hier mit  $\bar{U}$  bezeichnet wird (wobei  $\bar{U}$  auch negativ sein kann). Diesen Überschuss  $\bar{U}$ , zuzüglich späterer Zinseinnahmen, mögen beide zu einem gleich hohen Zinssatz verzinslich anlegen (wie auch von der Expertenkommission 1994 in ihrem Vergleich 2 angenommen).

## 2. Welches Vermögen können Mieter und EHB in n Jahren bilden?

Das Vermögen des Mieters B, hier VB genannt, beträgt nach n Jahren in Abhängigkeit vom Zinssatz i und vom Grenzsteuersatz s:

$$(1) \quad VB(i;s;n) = \bar{U} \sum_{t=1}^n [1+i(1-s)]^t = \bar{U} \times \text{REF}(i;s;n) \text{ [Franken]},$$

wobei  $\text{REF}(i;s;n)$  den Rentenendwertfaktor  $= \frac{[1+i(1-s)]^n - 1}{i(1-s)}$  bezeichnet; i ist der Zinssatz vor Steuern und  $i(1-s)$  der Zinssatz nach Steuern.

Das Rechnen mit dem Zinssatz nach Steuern ist einfacher als das Arbeiten mit dem Zinssatz vor Steuern und das nachträgliche Abziehen der Steuern; es führt dennoch zum gleichen Ergebnis. Bei einem Kapital von 200,- CHF, einem Grenzsteuersatz



von 16% und einem Zinssatz vor Steuern von 5% ist z.B. auf die jährlichen Zinseinnahmen von 10 CHF eine Steuer von 1,60 CHF zu zahlen, so dass von den ursprünglichen 10 CHF nur noch 8,40 CHF bleiben. Zum gleichen Ergebnis kommt man sofort, wenn man mit dem Zinssatz nach Steuern von 5 (1-0,16) = 5 x 0,84 = 4,2% arbeitet, denn  $10 \times 0,042 = 0,42$  CHF. Von dieser Vereinfachung der Rechnung wird im Folgenden stets Gebrauch gemacht. Um Fehlinterpretationen zu vermeiden, sei dazu jedoch auf Folgendes verwiesen: Wenn auf diese Weise ein Steuerpflichtiger mit höherem Einkommen und infolgedessen höherem Grenzsteuersatz einen niedrigeren Zinssatz nach Steuern hat, dann ist das nicht die Folge davon, dass ihm für einen Kredit ein niedrigerer Zinssatz gewährt wird als jemand mit niedrigerem Einkommen, sondern nur die Konsequenz davon, dass ihm aufgrund des progressiv gestalteten Einkommensteuertarifes von seinen Zinseinnahmen mehr weggesteuert wird als jemand mit niedrigerem Einkommen.

Das Vermögen des EHB A am Ende des Jahres n, hier VA genannt, umfasst ebenfalls VB(i;s;n), weil EHB und Mieter in der Situation, von welcher der „Expertenbericht 1994“ ausgeht, über den gleichen Einnahmenüberschuss Ü verfügen. Beim EHB gehört aber auch noch die Schuld A in voller Höhe dazu, da deren Tilgung im „Expertenbericht 1994“ nicht vorgesehen ist. Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass das EH des EHB der Veralterung und der Abnutzung unterliegt, und deshalb im Laufe der Zeit an Wert verliert. Geht man davon aus, dass der Wert des EH durch seinen Veräußerungserlös gemessen wird, dass das Eigenheim eine Lebensdauer von T Jahren hat und dass seine Wertminderung pro Jahr gleich gross ist, dann hat das EH nach n Jahren nur noch einen Wert von

$$A - A \frac{n}{T} = A(1 - \frac{n}{T}) \text{ [Franken].}$$

Das Vermögen des EHB A am Ende des Jahres n beträgt also

$$(2) \quad VA(i;s;n) = \ddot{U} \times \text{REF}(i;s;n) + A(1 - \frac{n}{T}) - A = \ddot{U} \times \text{REF}(i;s;n) - A \frac{n}{T} \text{ [Franken].}$$

Die Expertenkommission 1994 hat in ihren Vergleichen angenommen, dass die Eigenmiete voll versteuert werden muss. Für die Differenz D der Vermögen von Mieter B und EHB A am Ende des Jahres n gilt dann:

$$(3) \quad D = VB(i;s;n) - VA(i;s;n) = \ddot{U} \times \text{REF}(i;s;n) - [\ddot{U} \times \text{REF}(i;s;n) - A \frac{n}{T}] = A \frac{n}{T} \text{ [Franken].}$$

Wenn (3) als Teil (d) bzw. Prozentsatz (100 d%) der Anschaffungsausgabe A ausgedrückt wird, erhält man

$$(4) \quad d = \frac{D}{A} = \frac{VB(i;s;n) - VA(i;s;n)}{A} = \frac{A \frac{n}{T}}{A} = \frac{n}{T} .$$

Wenn die Eigenmiete zu 100 % besteuert wird, ist also das Vermögen des EHB A nach n Jahren stets um das (n/T)-fache der Anschaffungsausgabe A, d.h. um die Wertminderung des Eigenheimes niedriger als das Vermögen des Mieters B. Für den von der Expertenkommission benutzten Wert A=600.000 Franken sind das in Verbindung mit einer angenommenen Lebensdauer von T=100 Jahren nach 30 Jahren z.B.  $30/100 = 30\%$  von 600.000, d.h. 180.000 Franken. Anders wäre dies nur in Zeiten der Inflation, deren Berücksichtigung aus den oben genannten Gründen hier jedoch unterbleibt.

Nun ist zu fragen: Wie fällt der Vermögensvergleich dann aus, wenn der EHB die EM nicht voll zu versteuern braucht, weil ihm ein Pauschalabzug von der Eigenmiete erlaubt wird? Dieser Pauschalabzug soll mit  $p$  bezeichnet werden. Er bewirkt, dass der EHB nicht die volle Eigenmiete  $M$  zu versteuern braucht, sondern nur  $M \times (1-p)$ . Bei dem häufig geltenden Satz von  $p=20\%$  sind dann z.B. nur  $1-0,2 = 0,8 = 80\%$  der EM zu versteuern. Das Vermögen des Mieters B ändert sich dadurch natürlich nicht. Der Einnahmenüberschuss des EHB A steigt dann gegenüber dem Fall der vollen Besteuerung der EM jedoch um die ersparte Steuer auf den steuerfreien Teil der Eigenmiete, also um  $M \times p \times s$  [Franken/Jahr]. Am Ende des Jahres  $n$  beträgt der Endwert der so ersparten Steuerzahlungen  $M \times p \times s \times \text{REF}(i;s;n)$  [Franken]. Wenn die Eigenmiete nicht voll versteuert zu werden braucht, erhält man deshalb am Ende des Jahres  $n$  für die Differenz  $D$  aus dem Vermögen des Mieters B und dem des EHB A

$$(5) \quad D = A \frac{n}{T} - M \times p \times s \times \text{REF}(i;s;n) \text{ [Franken].}$$

Auch (5) kann man zur Erreichung grösserer Allgemeingültigkeit durch die Anschaffungsausgabe  $A$  teilen. Dadurch erhält man die relative Vermögensdifferenz  $d = D/A$  als Teil bzw. als Prozentsatz einer beliebigen Anschaffungsausgabe  $A$ :

$$d = n/T - M/A \times p \times s \times \text{REF}(i;s;n).$$

Darin ist  $M/A$  die relative Miete, d.h. die Miete pro Franken der Anschaffungsausgabe  $A$ . Die relative Miete wird hier mit  $m$  bezeichnet, wobei ein einziger Wert von  $m$  für alle Werte von  $M$  und  $A$  steht, deren Quotient gleich  $m$  ist. Dann erhält man

$$(6) \quad d = D/A = n/T - m \times p \times s \times \text{REF}(i;s;n) = n/T - m \times p \times s \times \frac{[1+i(1-s)]^n - 1}{i(1-s)}.$$

Die Werte der Differenzen zwischen dem Vermögen des Mieters B und demjenigen des EHB A, die sich aus (3), (4), (5) und (6) ergeben, sind in Tabelle 2 für eine Lebensdauer des EH von 100 Jahren dargestellt. Darin ist als Zinssatz zunächst 5% gewählt worden, wovon auch die Expertenkommission 1994 ausging. Da in den letzten Jahren der Hypothekarzinssatz eher unter 5% lag, wird zusätzlich ein Zinssatz von 4% benutzt; das erlaubt auch, eine Tendenz zu erkennen. Für die Zeit  $n$ , die ein EHB in seinem EH wohnt, werden 0, 15, 30 und 45 Jahre verwandt; es dürfte nur selten vorkommen, dass ein EHB länger als 45 Jahre in seinem EH lebt. Der Quotient  $m$  aus der Miete  $M$  und der Anschaffungsausgabe  $A$  wird mit 5 und 6% angesetzt. Die Expertenkommission 1994 ging von  $m = M/A = 30.000/600.000 = 5\%$  aus. Einen Wert von  $m$ , der unter dem in einem bestimmten Zeitpunkt geltenden Zinssatz liegt, wird der Vermieter nicht akzeptieren, und für einen Wert von  $m$ , der stark über dem aktuellen Zinssatz liegt, wird er in einer Situation, wie sie sich in den letzten Jahren auf dem Wohnungsmarkt bot und teilweise noch zeigt, keinen Mieter finden. Für den Pauschalabzug  $p$  werden 0%, 20% und 40% angesetzt, also ebenfalls Werte, welche die heutige Realität voll abbilden.

Von Tabelle 2 ausgehend, können die Vermögensdifferenzen für Lebensdauern, die grösser oder kleiner als 100 Jahre sind, leicht berechnet werden. Für eine allgemein  $T$  Jahre betragende Lebensdauer bildet man dazu  $n/T - n/100 = n(100/T - 1)\%$ . Diesen Prozentsatz braucht man dann nur zu dem Wert in der linken Hälfte von Tabelle 2 zu addieren. Für  $T=75$  Jahre und  $n=30$  ergibt das z.B.  $30(100/75 - 1)\% = 30 \times 1/3\% =$

Bei einem für beide gleich grossen Anfangsvermögen von Null beträgt beim heutigen System der EMB die Vermögensdifferenz zwischen dem Mieter B und dem mit ihm äquivalenten EHB A am Ende des Jahres n, wenn die Miete sowie die Eigenmiete und die Wohnungsausgaben des EHB vorgegeben und gleich gross sind,

p [%]	für			in % einer beliebigen Anschaffungs- ausgabe von A [Franken], wenn			in Franken, wenn A=600.000 Franken ist und		
	m [%]	n [Jahre]	i [%]	s=16%	s=24%	s=32%	s=16%	s=24%	s=32%
0	k.E.	0	k.E.	0,0	0,0	0,0	0	0	0
	k.E.	15	k.E.	15,0	15,0	15,0	90000	90000	90000
	k.E.	30	k.E.	30,0	30,0	30,0	180000	180000	180000
	k.E.	45	k.E.	45,0	45,0	45,0	270000	270000	270000
20	5	0	k.E.	0,0	0,0	0,0	0	0	0
		15	4	11,944	10,523	9,169	71666	63139	55014
			5	11,748	10,265	8,871	70489	61591	53225
		30	4	21,928	18,508	15,448	131569	111046	92688
		5	20,721	16,981	13,750	124324	101884	82500	
	45	4	28,693	22,514	17,405	172158	135083	104427	
		5	24,548	17,485	12,038	147288	104912	72229	
	6	0	k.E.	0,0	0,0	0,0	0	0	0
		15	4	11,333	9,628	8,003	68000	57767	48017
			5	11,098	9,318	7,645	66587	55909	45869
		30	4	20,314	16,209	12,538	121882	97255	75226
		5	18,865	14,377	10,500	113189	86260	63000	
45	4	25,432	18,017	11,885	152589	108099	71313		
	5	20,458	11,982	5,446	122746	71894	32675		
40	5	0	k.E.	0,0	0,0	0,0	0	0	0
		15	4	8,889	6,046	3,338	53333	36278	20028
			5	8,496	5,530	2,742	50978	33182	16449
		30	4	13,856	7,015	0,896	83137	42091	5376
		5	11,441	3,961	-2,500	68648	23767	-15001	
	45	4	12,386	0,028	-10,191	74315	166	-61145	
		5	4,096	-10,029	-20,924	24576	-60177	-125542	
	6	0	k.E.	0,0	0,0	0,0	0	0	0
		15	4	7,667	4,256	1,006	45999	25533	6034
			5	7,196	3,636	0,290	43174	21818	1739
		30	4	10,627	2,418	-4,925	63765	14510	-29549
		5	7,730	-1,247	-9,000	46377	-7479	-54001	
45	4	5,863	-8,967	-21,229	35178	-53801	-127374		
	5	-4,085	-21,035	-34,108	-24509	-126212	-204650		

Tabelle 2: Der Unterschied zwischen dem Vermögen des Mieters B und dem Vermögen eines mit ihm äquivalenten EHB A am Ende des Jahres n bei vorgegebener Miethöhe und einer Lebensdauer des Eigenheimes von 100 Jahren (k.E. heisst: kein Einfluss). Die Unterhaltsausgaben q kommen in Tabelle 2 nicht vor. Trotzdem sei darauf verwiesen, dass in dem Zahlenbeispiel der Expertenkommission 1994, das hier übernommen worden ist, zwischen m, i und q eine Abhängigkeit derart besteht, dass zwei dieser Grössen jeweils die dritte festlegen (vgl. S.23). Deshalb ist z.B. die Kombination von m=5% und i=5% problematisch, weil sie zwangsweise zu Unterhaltsausgaben von Null führt. Will man diese Abhängigkeit berücksichtigen, darf die Miete nicht vorgegeben sein, sondern muss aus den sie bestimmenden Grössen abgeleitet werden, was in diesem Abschnitt C) unter II geschehen wird und zu umfangreichen Berechnungen führt.

10 %; d.h. zu den entsprechenden Werten der Tabelle 2 sind dann 10% zu addieren. Wenn unter sonst gleichen Bedingungen T gleich 150 Jahre ist, erhält man  $30(100/150-1)\%=30(-1/3)\%=-10\%$ , d.h. von den Werten der Tabelle 2, die für T=100 Jahre gilt, sind 10% zu subtrahieren.

### 3. Was besagt das angesammelte Vermögen von Mieter und EHB als Massgrösse des Vergleiches zwischen Mieter und EHB?

---

Aus den Zahlenwerten der Tabelle 2 geht Folgendes hervor:

- (1) Wenn die Eigenmiete voll versteuert wird (d.h. für  $p=0$ ), ist das Vermögen des Mieters B immer höher als das Vermögen des mit ihm äquivalenten EHB A, und zwar um die Wertminderung des EH; für T=100 Jahre z.B. um soviel Prozent der Anschaffungsausgabe A, wie das Alter des Eigenheimes in Jahren ist. Die Expertenkommission hat 600.000 Franken für A angesetzt; dann ist der Mieter B bei voller Besteuerung der Eigenmiete nach 15 Jahren um 15% von A, also um 90.000 Franken, nach 30 Jahren um 30% von A bzw. um 180.000 Franken und nach 45 Jahren um 45% von A bzw. um 270.000 Franken reicher als der EHB A.
- (2) Bei voller Besteuerung der Eigenmiete (d.h. für  $p=0$ ) haben der Zinssatz  $i$ , die relative Miete  $m$  und (vor allem) der Steuersatz  $s$  auf die Vermögensdifferenz keinen Einfluss [vgl. auch (3) und (4)].
- (3) Wenn ein bestimmter Prozentsatz  $p$  der Eigenmiete nicht versteuert zu werden braucht, dann sinkt die Vermögensdifferenz  $D$ . Das Vermögen des Mieters B ist jedoch für einen Pauschalabschlag von 20 % der Eigenmiete in Tabelle 2 immer grösser als das Vermögen des EHB A, und zwar erheblich. Erst für die doppelt so hohe Pauschale von  $p=40\%$  kommt es in Tabelle 2 vor, und zwar nur in 12,5% aller Fälle, dass das Vermögen des EHB A am Ende des Jahres  $n$  grösser ist als das Vermögen des Mieters B (negatives Vorzeichen); dies zudem nur bei einer hohen Wohndauer  $n$  und/oder einem hohen Grenzsteuersatz  $s$ . Für alle in Tabelle 2 enthaltenen Fälle, unter Ausklammerung der praktisch irrelevanten Wohndauer  $n=0$ , ist das Vermögen des Mieters B nach  $n$  Jahren im Durchschnitt um 7,44 % grösser als das Vermögen des EHB A; für  $A=600.000$  sind das 44.632 Franken. Betrachtet man nur die volle Besteuerung der Eigenmiete ( $p=0$ ), dann sind die entsprechenden Durchschnittswerte 30% bzw. 180.000 Franken. Für einen Pauschalabzug von 20 % sind sie 14,877% bzw. 89.264 Franken, und erst für einen Pauschalabzug von 40% sind sie ganz knapp negativ, d.h. für den EHB günstiger als für den Mieter, nämlich  $-0,245\%$  von A bzw.  $-1.421,86$  Franken. Aber: Was nutzen die letztgenannten Durchschnittswerte einem EHB mit einem Grenzsteuersatz von 16%, dessen Vermögen für  $p=40\%$ ,  $m=6\%$  und  $i=5\%$  nach 30 Jahren um 46.377 Franken niedriger ist als das Vermögen eines mit ihm äquivalenten Mieter, wenn das Vermögen eines EHB, der ein viel höheres Einkommen und deshalb einen Grenzsteuersatz von 32 % hat, unter den gleichen Bedingungen und bei gleichem Anfangsvermögen nach 30 Jahren um 54.001 Franken höher ist als das Vermögen eines Mieters, der diesem EHB mit höherem Einkommen äquivalent ist? Denn:
- (4) Mit steigendem Einkommen und daraus folgendem höherem Grenzsteuersatz  $s$  nimmt die Vermögensdifferenz  $D$ , wie Tabelle 2 zeigt, absolut und prozentual stark ab. Die Besteuerung der Eigenmiete ist also höchst unsozial: Sie trifft EHB mit niedrigem Einkommen und infolgedessen niedrigem Grenzsteuersatz sehr viel härter als EHB mit hohem Einkommen und infolgedessen hohem Grenzsteuersatz. Für  $p=20\%$ ,  $i=5\%$  und  $m=5\%$  beträgt die Vermögensdifferenz für einen EHB,

der 45 Jahre in seinem EH wohnt, und einen Grenzsteuersatz von 16 % hat, z.B. 147.288 Franken; dagegen nur 72.229 Franken, also weniger als die Hälfte, bei einem EHB, dessen Grenzsteuersatz (unter sonst gleichen Bedingungen) wegen seines viel höheren Einkommens 32% beträgt. Für  $m=6\%$  bzw. für  $p=40\%$  sind die Unterschiede teilweise noch viel krasser.

Nun könnte man den vorausgehenden Ausführungen entgegenhalten, dass nur der Fall der reinen Fremdfinanzierung behandelt worden ist. Die reine Finanzierung mit Eigenkapital (wie im Vergleich 2 des „Expertenberichtes 1994“, dort ebenfalls auf S. 47) und die Mischfinanzierung aus Fremd- und Eigenkapital, führen jedoch beim gegenwärtigen System der Eigenmietwertbesteuerung im Vermögensvergleich zwischen Mieter und EHB zum genau gleichen Resultat wie die reine Fremdfinanzierung. Das kann leicht bewiesen werden. Dazu wird zusätzlich das Symbol  $f$  eingeführt; es gibt an, welcher Teil bzw. welcher Prozentsatz der Anschaffungsausgabe  $A$  mit Fremdkapital finanziert wird. Wenn der EHB  $A$  die Anschaffung seines Eigenheimes nicht voll sondern nur in Höhe von  $f A$  [CHF] mit Fremdkapital finanziert, also dafür Eigenkapital in Höhe von  $A(1-f)$  [CHF] einsetzt, dann spart er dadurch Hypothekarzinsen in Höhe von  $A(1-f)i(1-s)$  [CHF/Jahr]. In einem objektiven Vergleich muss dann jedoch davon ausgegangen werden, dass auch der Mieter  $B$  über Eigenkapital in Höhe von  $A(1-f)$  [CHF] verfügt, das er zum Hypothekarzinssatz anlegen kann. Das bringt ihm nach Steuern Zinseinnahmen von  $A(1-f)i(1-s)$  [CHF/Jahr] (so auch im „Expertenbericht 1994“). Die Differenz der Überschüsse ( $D$ ) bleibt infolgedessen dieselbe und für Mieter und EHB gleich gross. Daraus folgt: Beim heutigen System der Eigenmietwertbesteuerung hat die Form der Finanzierung, ob mit Eigen- oder mit Fremdkapital oder gemischt, auf die Differenz der angesammelten Vermögen von Mieter und EHB keinen Einfluss; das „Modigliano-Miller-Theorem“ ist also erfüllt.

Nun kann man gegen die bisherigen Überlegungen immer noch einwenden, dass darin, wie im „Expertenbericht 1994“, davon ausgegangen wurde, dass die Höhe der Miete vorgegeben ist und mit der Eigenmiete sowie den wohnungsbedingten Ausgaben des EHB übereinstimmt. Dass Miete und Eigenmiete gleich hoch sein sollen, ist von der Finanzbehörde vorgegeben und wird deshalb nicht verändert. Im folgenden Abschnitt II wird jedoch nun untersucht, wie der Vergleich der angesammelten Vermögen ausfällt, wenn die Miete und die wohnungsbedingten Ausgaben des EHB nicht vorgegeben sind, sondern aus den sie bestimmenden Faktoren abgeleitet werden.

II. Die Sachlage, wenn Miete, Eigenmiete und wohnungsbedingte Ausgaben nicht vorgegeben sind sondern mit Hilfe der sie bestimmenden Faktoren ermittelt werden

---

### 1. Zur Ermittlung der Miete

Besondere Bedeutung kommt im Rahmen der hier anzustellenden Überlegungen natürlich der Miete zu, weil die Höhe der Eigenmiete grundsätzlich an der ortsüblichen Miete auszurichten ist. Der überwiegende Teil der vom Vermieter verlangten und vom Mieter zu zahlenden Miete wird dabei durch die Höhe des Kapitaldienstes bestimmt, der Zins und Tilgung (bzw. Abschreibung) umfasst.

Neben dem Kapitaldienst fallen weitere Ausgaben an, die hier unter der Bezeichnung Unterhaltsausgaben zusammengefasst werden. Sie betreffen vor allem Instandhaltungen, Reparaturen, Renovationen, Gebühren, gewisse Steuern, Versicherungen usw. Dazu gehören jedoch nicht die sogenannten Nebenkosten, welche v.a. die Kosten für Wasser, Strom und Heizung einschliessen.

#### a) Ermittlung des Kapitaldienstes

Für die Berechnung der Höhe des Kapitaldienstes stehen im wesentlichen drei Verfahren zur Verfügung. Nach der Art der Tilgung ist dabei zwischen der Amortisation in gleichen Annuitäten (Annuitätenmethode) und der Tilgung in gleichen Beträgen zu unterscheiden (vgl. G. Altrogge, „Finanzmathematik“, München 1999, S.140). Beides sind exakte Verfahren. Daneben gibt es noch die sogenannte Ingenieurformel. Im Folgenden wird nur die Annuitätenmethode benutzt, weil sie einfacher anzuwenden ist als die Tilgung in gleichen Beträgen, und weil die Ingenieurformel für die bei Häusern zu beachtenden langen Lebensdauern viel zu ungenau arbeitet.

Nach der Annuitätenmethode, welche pro Jahr für die Summe aus Zins und Tilgung (oder Abschreibung) einen gleich hohen Betrag ergibt, wird zur Ermittlung dieses Betrages die Anschaffungsausgabe eines Miethauses oder eines EH mit dem sogenannten Wiedergewinnungs- bzw. Kapitaldienstfaktor multipliziert (vgl. Altrogge, a.a.O., S. 80). Wenn T die Lebensdauer (oder die Laufzeit) des angeschafften Hauses (des Kredites) ist, wenn i den als Faktor geschriebenen Zinssatz und s den ebenfalls als Faktor geschriebenen Grenzsteuersatz bedeuten (wobei s hier genau genommen den Grenzsteuersatz des Vermieters bezeichnet) und wenn die Anschaffungsausgabe gleich A [CHF] ist, dann muss für die als Kapitaldienst jährlich zu zahlende Annuität a gelten:

$$A = \sum_{t=1}^T \frac{a}{[1+i(1-s)]^t}, \text{ woraus folgt:}$$

$$(7) \quad a = A \frac{[1+i(1-s)]^T i(1-s)}{[1+i(1-s)]^T - 1} = A \frac{i(1-s)}{1 - [1+i(1-s)]^{-T}} \left[ \frac{\text{CHF}}{\text{Jahr}} \right]$$

Dabei ist  $i(1-s)$  bekanntlich der aus dem Zinssatz  $i$  vor Steuern folgende Zinssatz nach Steuern.

Die Annuität  $a$  ist ein exakter Kapitaldienst. Das kann leicht dadurch bewiesen werden, dass man  $a$  mit dem sogenannten Rentenbarwertfaktor (dem Kehrwert des Kapitaldienstfaktors) malnimmt und so zeigt, dass der Barwert, welchen die T jährlichen Zahlungen in Höhe von  $a$  für den Vermieter haben, gleich  $A$  ist:

$$(8) \quad a \frac{1 - [1+i(1-s)]^{-T}}{i(1-s)} = A \frac{i(1-s)}{1 - [1+i(1-s)]^{-T}} \frac{1 - [1+i(1-s)]^{-T}}{i(1-s)} = A[\text{CHF}]$$

Um eine kostendeckende Miete zu erhalten, muss der Vermieter vom Mieter verlangen, dass dieser ihm als Teil seiner Miete einen Kapitaldienst zahlt, der es ihm ermöglicht, das Kapital, das er in dessen Mietwohnung investiert hat, nach Steuern sowie einschliesslich Zins und Zinseszins innerhalb der Lebensdauer T des Miethauses wiederzugewinnen (deshalb der Ausdruck „Wiedergewinnungsfaktor“ für den Faktor, mit dem die Annuität berechnet wird). Das besagen (7) und (8).

Nun ist zu beachten, dass (7) die Einnahmenannuität des Vermieters nach Steuern definiert. Soll dem Vermieter diese Annuität  $a$  nach Steuern verbleiben, dann muss der Mieter ihm jährlich vor Steuern den Betrag

$$a/(1-s) \text{ [CHF/Jahr]}$$

zahlen, denn erst das ergibt nach Steuern  $a/(1-s) \times (1-s) = a$  [CHF/Jahr].

Ferner ist zu beachten, dass der Vermieter nicht den ganzen Kapitaldienst zu versteuern braucht, weil er die Wertminderung = Abschreibung =  $A/T$  steuerlich absetzen kann und dadurch jährlich  $As/T$  an Steuern spart. Infolgedessen beträgt die Kapitaldienstzahlung  $c$ , die der Mieter dem Vermieter pro Jahr leisten muss,

$$(9) \quad c = \frac{a}{1-s} - \frac{As}{T} = A \left\{ \frac{i}{1 - [1 + i(1-s)]^T} - \frac{s}{T} \right\} \left[ \frac{\text{CHF}}{\text{Jahr}} \right].$$

Auf  $c$  muss der Vermieter Steuern zahlen in Höhe von

$$A \left\{ \frac{is}{1 - [1 + i(1-s)]^T} - \frac{s}{T} \right\} \left[ \frac{\text{CHF}}{\text{Jahr}} \right],$$

so dass ihm von  $c$  nach Steuern noch bleiben

$$A \left\{ \frac{i(1-s)}{1 - [1 + i(1-s)]^T} - \frac{s}{T} + \frac{s}{T} \right\} = a \left[ \frac{\text{CHF}}{\text{Jahr}} \right]$$

Erhält der Vermieter mehr (weniger), dann liegen insoweit nicht Kosten vor, sondern Gewinn (Verlust). Die Abschreibung soll dabei die Wertminderung ausgleichen.

Dass der Barwert von  $T$  jährlichen Zahlungen in Höhe von  $a$  gleich der Anschaffungsausgabe  $A$  ist, wurde bereits in (2) gezeigt. Ein Zahlenbeispiel möge den Sachverhalt erläutern. Wenn  $A=600.000$  CHF,  $i=5\%$ ,  $s=16\%$  und  $T=100$  Jahre, dann ist  $c$  nach (9) gleich 29.538,315 CHF/Jahr. Darauf zahlt der Vermieter Steuer in Höhe von 3.919,73 CHF/Jahr [vgl. obige auf (9) folgende Formel]. Nach Steuern verbleiben dem Vermieter von  $c$  also noch 25.618,585 CHF/Jahr, was mit  $a$  nach (7) übereinstimmt und nach (8) einen Barwert von 600.000 CHF ergibt.

### b) Die Unterhaltsausgaben

Neben dem Kapitaldienst verursacht ein Wohnhaus sowohl dem Vermieter als auch dem Eigenheimbesitzer (EHB) weitere Kosten; wie bereits gesagt, werden diese im Folgenden kurz „Unterhaltsausgaben“ genannt. Eine detaillierte Beschäftigung mit den Unterhaltsausgaben ist im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht erforderlich. Sie werden mit  $U$  bezeichnet und in Übereinstimmung mit der Steuerverwaltung als Prozentsatz  $q$  der Miete ( $M$ ) ausgedrückt, so dass für sie gilt

$$(10) \quad U = M q \text{ [CHF/Jahr].}$$

Über die Höhe von  $q$  gehen die Meinungen verständlicherweise auseinander. Mieter und Mieterverband plädieren für eher niedrige Werte bis herunter zu 10 %, die Vermieter sprechen eher von Werten bis zu 30 %, die Steuerverwaltung liegt mit

ihrem Pauschalsatz von 20 % genau in der Mitte. Deshalb wird in den folgenden Zahlenbeispielen vor allem mit  $q=20\%$  gearbeitet.

### c) Die zu zahlende Miete

Ein Mieter der, wie hier angenommen, über kein Vermögen verfügt, entspricht insofern dem Mieter B im Vergleich 1 des zuvor zitierten Expertenberichtes (vgl. „Expertenbericht 1994“, S. 47). Aus den vorausgehenden Ausführungen folgt, dass eine vom Mieter zu zahlende Kostenmiete durch die Summe aus Kapitaldienst und Unterhaltsausgaben bestimmt ist. Unter Verwendung der bisher gegebenen Definitionen gilt deshalb für die auf Kostenbasis errechnete Kostenmiete  $M$ :

$$M = (9) + (10) = A \left\{ \frac{i}{1 - [1 + i(1 - s)]^{-T}} - \frac{s}{T} \right\} + Mq \left[ \frac{\text{CHF}}{\text{Jahr}} \right],$$

woraus als Definitionsgleichung der Miete folgt

$$(11) \quad M = \frac{A}{1 - q} \left\{ \frac{i}{1 - [1 + i(1 - s)]^{-T}} - \frac{s}{T} \right\} \left[ \frac{\text{CHF}}{\text{Jahr}} \right].$$

Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass die durch (11) definierte Kostenmiete zugleich die Marktmiete ist. Weil die Eigenmiete grundsätzlich gleich der Marktmiete sein soll, ist deshalb auch die Eigenmiete durch (11) definiert. Es sei nochmals erwähnt, dass es sich bei dem in (11) enthaltenen Steuersatz  $s$  genau genommen um den Grenzsteuersatz des Vermieters handelt und nicht um den Grenzsteuersatz des Mieters. Wegen der vereinfachenden Annahme, dass Mieter, EHB und Vermieter denselben Grenzsteuersatz haben, geht das aus (11) nicht hervor.

Die Berechnung der Miete  $M$  nach (11) sei an einem kleinen Zahlenbeispiel erläutert: Für  $A = 600.000$  CHF,  $q = 20\%$ ,  $i = 5\%$ ,  $s = 16\%$  und  $T = 100$  Jahre erhält man

$$\begin{aligned} M &= \frac{600.000}{1 - 0,2} \left\{ \frac{0,05}{1 - [1 + 0,05(1 - 0,16)]^{100}} - \frac{0,16}{100} \right\} = \\ &= 36.922,89 \left[ \frac{\text{CHF}}{\text{Jahr}} \right] = 3.076,91 \left[ \frac{\text{CHF}}{\text{Monat}} \right]. \end{aligned}$$

## 2. Die wohnungsbedingten Ausgaben des Eigenheimbesitzers

Jeder EHB muss in der Schweiz, wie bereits ausgeführt, z.Zt. eine Eigenmiete versteuern. Ausserdem entstehen ihm Unterhaltsausgaben für sein EH und Fremdkapitalzinsen, wenn er mit Fremdkapital finanziert; beide kann er beim jetzigen System der Eigenmietwertbesteuerung steuerlich absetzen. Darüber hinaus muss er die Wertminderung seines Eigenheimes tragen. Diese wird v.a. durch Abnutzung und Veralterung verursacht und kann durch die Abnahme des bei Veräusserung erzielbaren Erlöses seines EH gemessen werden. Wenn die Abnahme des Veräusserungserlöses auch keine Ausgabe ist, so wirkt sie in einer Vergleichsrechnung zwischen Mieter und EHB dennoch wie eine solche, und sie entsteht auch dann, wenn dem EHB ihre steuerliche Absetzung nicht erlaubt ist.



Dass der EHB die Wertminderung steuerlich nicht absetzen darf, ist ein eklatanter Verstoss gegen weltweit geltende Prinzipien der Bewertung (im deutschsprachigen Raum v.a. das „Niederstwertprinzip“, im englischsprachigen Bereich das Prinzip „Cost or Market, Whichever is Lower“). Denn seit 1990 sind in der Schweiz, wie bereits gesagt, die Veräusserungspreise von Eigenheimen um fast 30 % gefallen. Weil es dem EHB nicht erlaubt ist, Abschreibungen auf sein EH vorzunehmen, kann er gerade nicht „alle seine mit dem selbstgenutzten Wohneigentum zusammenhängenden Aufwendungen ... steuerlich vollumfänglich zum Abzug bringen.“ (vgl. „Botschaft“ a.a.O., S.8). Denn Abschreibungen sind Aufwendungen. Dass dem EHB die Absetzung von Abschreibungen nicht erlaubt ist, steht ferner im krassen Widerspruch dazu, dass die Besteuerung der Eigenmiete in der Schweiz insbesondere auch damit begründet wird, dass dort „das selbstbewohnte Haus als Investitionsgut behandelt wird“ und nicht als „Konsumgut“ (so P. Locher, der Vorsitzende der Expertenkommission 1994, in: „Die Steuerrechtsordnung in der Diskussion“, Festschrift für K. Tipke, Köln 1995, S. 617). Wenn ein Betrieb es unterlässt, auf seine Investitionsgüter, die sich abnutzen und/oder veraltern, Abschreibungen zu verrechnen, macht er sich gegebenenfalls strafbar.

### 3. Vermögensvergleich zwischen Mieter und EHB

Um das Verständnis der zu beachtenden Zusammenhänge zu erleichtern wird in Tabelle 3 auf der nächsten Seite, von den zuvor beispielhaft ermittelten Werten für die Miete ausgehend, dargestellt, wie der Einnahmenüberschuss von EHB A und Mieter B zu errechnen ist.

Von Gleichung (11) ausgehend, ist auf S.13 die vom Mieter zu zahlende Miete mit 36.922,89 CHF/Jahr errechnet worden. Der Hypothekarzinssatz  $i$  betrage 5%, was in Verbindung mit der voll fremd finanzierten und nicht getilgten Anschaffungsausgabe des Eigenheimes von 600.000 CHF zu Zinsen in Höhe von 30.000 CHF/Jahr führt. Der Steuersatz sei 16%, die Eigenmiete sei zu  $p=20\%$  steuerfrei gestellt, betrage also 80 % der Miete und sei infolgedessen gleich  $36.922,89 \times 0,8 = 29.538,31$  CHF/Jahr. Bei der Eigenmiete ist zu beachten, daß sie zwar Einkommen aber keine Einnahmen darstellt. Deshalb ist sie zur Ermittlung des steuerbaren Einkommens dem Arbeitseinkommen zwar hinzuzurechnen, zur Ermittlung der verfügbaren liquiden Mittel aber vom Einkommen nach Steuern wieder abzuziehen. Die Lebenshaltungsausgaben mögen für EHB und Mieter jeweils 20.000 CHF/Jahr betragen. Die Unterhaltsausgaben seien  $q=20\%$  der Miete, also 7.384,58 CHF/Jahr.

Auf diese Weise erhält man für den EHB A einen Einnahmenüberschuss in Höhe von 11.070,82 CHF bzw. für den Mieter B von 10.277,11 CHF (vgl. Tabelle 3). Bezeichnet man mit  $\ddot{U}A$  allgemein den Einnahmenüberschuss von EHB A und mit  $\ddot{U}B$  allgemein den Einnahmenüberschuss von Mieter B, dann führt das in Anlehnung an die Gleichungen (3), (5) und (6) zu einer relativen Vermögensdifferenz von

$$d = n/T + [(\ddot{U}B - \ddot{U}A) \text{REF}(i;s;n)] : A,$$

woraus unter Beachtung der in Tabelle 3 verwandten Zahlenwerte und für  $T=100$  Jahre sowie  $n=30$  Jahre folgt

$$d = 30/100 + (10.277,11 - 11.070,82) \times \frac{[1 + 0,05(1 - 0,16)]^{30} - 1}{0,05(1 - 0,16)} : 600.000 = 22,328 \%,$$

ein Wert, der auch in Tabelle 4 für die benutzten Zahlenwerte wieder auftreten wird.

Position	EHB A reine Fremdfinanzierung	Mieter B kein Eigenkapital
Steuerwirksames Einkommen		
1. Einkommen aus Arbeit	80.000,-	80.000,-
2. Sonst.steuerwirks.Einkomm.(EM)	29.538,31	-,-
3. Zwischensumme	109.538,31	80.000,-
Steuerwirksame Ausgaben		
4. Hypothekarzinsen	30.000,-	-,-
5. Unterhaltsausgaben (20% der EM)	7.384,58	-,-
6. sonst.steuerwirksame Ausgaben	-,-	-,-
7. Zwischensumme	37.384,58	-,-
8. Steuerbares Einkommen	72.153,73	80.000,-
9. Einkommensteuer (16%)	11.544,60	12.800,-
10. Einkommen nach Steuern	60.609,13	67.200,-
11. Steuerfreie Einnahmen	-,-	-,-
12. Einnahmenungleiches Einko.(EM)	29.538,31	-,-
13. Verfügbare liquide Mittel	31.070,82	67.200,-
Ausgaben aus versteuertem Einkomm.		
14. Miete	-,-	36.922,89
15. Lebenshaltungsausgaben	20.000,-	20.000,-
16. Hypothekarzinsen	-,-	-,-
17. Unterhaltsausgaben	-,-	-,-
18. Zwischensumme	20.000,-	20.000,-
19. Einnahmenüberschuss	11.070,82	10.277,11
20. Ausgabenungl.Aufwand (Abschr.)	6.000,-	-,-
21. Reinvermögenszugang	5.070,82	10.277,11

Tabelle 3: Ermittlung des Einnahmenüberschusses von EHB A und Mieter B im Rahmen des jetzigen Systems der Eigenmietwertbesteuerung, wenn EHB A und Mieter B über kein Eigenkapital verfügen, die Miete sowie die Eigenmiete (EM) und die wohnungsbedingten Ausgaben des EHB aus den sie bestimmenden Faktoren errechnet werden und wenn die Eigenmiete zu 20 % steuerfrei gestellt ist.

Für die weitere Durchführung des Vergleiches von EHB und Mieter wäre es zu kompliziert, ständig mit Tabellen von der Form der Tabelle 3 zu arbeiten. Deshalb wird im Folgenden dieser Vergleich in allgemeiner Form geführt. Dazu wird von den bisherigen Ausführungen ausgegangen. Für die Ermittlung der Wertminderung des Eigenheimes wird zur Vereinfachung der anzustellenden Berechnungen angenommen (wie bereits unter C. I. 2 auf S. 6 gesagt), dass der Veräußerungserlös des EH zeitproportional, also linear abnimmt, wie bei einer linearen Abschreibung. Wie bisher muss ausserdem weiter gelten, dass Miete und Eigenmiete gleich gross sind. Die wohnungsbedingten Ausgaben des EHB A stimmen jetzt jedoch nicht mehr mit der Miete überein. Zur Berechnung der Einnahmenüberschüsse ÜB von Mieter B und ÜA von EHB A benötigt man, zusätzlich zu den bisher schon benutzten, folgende Symbole:

AE sei das Einkommen aus Arbeit,  
L seien die Lebenshaltungsausgaben.

Dann gelten in Anlehnung an Tabelle 3 allgemein beim derzeitigen System der Eigenmietwertbesteuerung:

$$\ddot{U}B = AE(1-s) - M - L \text{ [CHF/Jahr]}$$

$$\ddot{U}A = [AE+(1-p)M-Ai-Mq](1-s) - (1-p)M - L \text{ [CHF/Jahr]}$$

$$\text{Daraus folgt } \ddot{U}B - \ddot{U}A = Ai(1-s) + M[q(1-s) + s(1-p) - 1] \text{ [CHF/Jahr].}$$

Für die Differenz der Vermögen von Mieter B und EHB A am Ende des Jahres n ergibt das [vgl.(3)]:

$$D = VB(n) - VA(n) = (\ddot{U}B - \ddot{U}A) \times \text{REF}(i;s;n) + A n/T,$$

woraus folgt:

$$(12) \quad D = A n/T + \{Ai(1-s) + M[q(1-s) + s(1-p) - 1]\} \times \text{REF}(i;s;n)$$

Daraus erhält man für  $d = D/A$ :

$$d = n/T + \{i(1-s) + m[q(1-s) + s(1-p) - 1]\} \text{REF}(i;s;n)$$

Weil hier die Miete M nicht mehr vorgegeben ist, darf auch nicht mit einer vorgegebenen relativen Miete  $m=M/A$  gearbeitet werden. Für sie muss vielmehr von (11) ausgehend eingesetzt werden:

$$m = \frac{M}{A} = \frac{A}{A(1-q)} \left\{ \frac{i}{1-[1+i(1-s)]^{-T}} - \frac{s}{T} \right\}.$$

Wenn man dies in die zuletzt für d gegebene Formel einsetzt, erhält man als Bestimmungsgleichung von d:

$$(13) \quad d = \frac{n}{T} + \left[ \frac{i(1-s)+1}{1-q} \left\{ \frac{i}{1-[1+i(1-s)]^{-T}} - \frac{s}{T} \right\} [q(1-s) + s(1-p) - 1] \right] \frac{[1+i(1-s)]^n - 1}{i(1-s)}$$

Die Werte (in Prozent von A), welche sich für d aus (13) ergeben, sind in Tabelle 4 dargestellt. Sie sind etwas grösser als die Werte in Tabelle 2. D.h.: Wenn die Wohnungsausgaben nicht als vorgegeben angenommen, sondern aus den sie bestimmenden Faktoren abgeleitet werden, dann verschlechtert sich die Situation des EHB noch etwas gegenüber dem, was sich aus dem „Expertenbericht 1994“ für den Fall der vorgegebenen und mit den wohnungsbedingten Ausgaben des EHB übereinstimmenden Miete ergibt. Die Veränderungen sind jedoch relativ gering, was zeigt, dass die Verfasser des „Expertenberichtes 1994“ von recht realistischen Zahlenwerten ausgegangen sind. In dem bereits wiederholt benutzten Zahlenbeispiel mit  $T=100$  Jahre,  $n=30$  Jahre,  $i=5\%$  und  $p=20\%$  weist Tabelle 2 z.B., wenn  $s=16\%$  bzw.  $24\%$  bzw.  $32\%$ , für d die Werte  $20,721\%$  bzw.  $16,981\%$  bzw.  $13,75\%$  aus. Dem entsprechen in Tabelle 4, wenn  $q=20\%$  ist, für d die Werte  $22,328\%$ , bzw.  $18,932\%$  bzw.  $14,974\%$ .

Bei einem für beide gleich grossen Anfangsvermögen von Null beträgt beim heutigen System der EMB am Ende des Jahres  $n$ , wenn die Miete nicht vorgegeben ist, sondern aus den sie bestimmenden Faktoren ermittelt wird, der Unterschied zwischen dem Vermögen des Mieters B und dem Vermögen des mit ihm äquivalenten EHB A in Prozent einer beliebigen Anschaffungsausgabe A

p [%]	für		q = 20 %			q = 25 %		
	n [Jahre]	i [%]	s=16%	s=24%	s=32%	s=16%	s=24%	s=32%
0	15	4	15,122	15,415	15,331	für p=0 ist d von q unabhängig		
		5	16,314	16,755	16,784			
	30	4	30,321	31,064	30,826			
		5	33,749	34,825	34,730			
	45	4	45,649	47,083	46,567			
		5	53,262	55,197	54,594			
20	15	4	12,072	10,971	9,539	11,868	10,674	9,153
		5	12,311	10,975	9,332	12,045	10,589	8,835
	30	4	22,264	19,656	16,371	21,727	18,895	15,408
		5	22,328	18,932	14,974	21,567	17,872	13,656
	45	4	29,372	24,761	19,156	28,287	23,273	17,328
		5	28,091	21,609	14,520	26,412	19,370	11,848
40	15	4	9,022	6,526	3,747	8,615	5,934	2,975
		5	8,309	5,195	1,881	7,776	4,424	0,887
	30	4	14,208	8,248	1,917	13,134	6,727	-0,011
		5	10,907	3,038	-4,783	9,384	0,919	-7,417
	45	4	13,096	2,439	-8,256	10,926	-0,537	-11,910
		5	2,919	-11,980	-25,554	-0,437	-16,458	-30,897

Tabelle 4: Die relative Differenz  $d$  zwischen dem angesammelten Vermögen eines Mieters B und eines mit ihm äquivalenten EHB A in Prozent einer beliebigen Anschaffungsausgabe A des Eigenheimes im Rahmen des heutigen Systems der Eigenmietwertbesteuerung, wenn die Lebensdauer eines Eigenheimes 100 Jahre beträgt und die Miete nicht vorgegeben ist, sondern aus den sie bestimmenden Faktoren berechnet wird

Die in Tabelle 4 enthaltenen Zusammenhänge können optisch besonders klar in einer Abbildung dargestellt werden, was in Abbildung 1 auf der nächsten Seite geschieht. Darin werden für bestimmte, vorgegebene Parameterwerte die in Tabelle 4 ausgewiesenen und daraus für  $q=20\%$  folgenden Werte von  $d$  und  $D$  in Abhängigkeit vom Grenzsteuersatz  $s$  wiedergeben. Aus Abbildung 1 ist besonders deutlich zu erkennen, wie stark die Schlechterstellung des EHB gegenüber einem mit ihm äquivalenten Mieter mit sinkendem Grenzsteuersatz als Folge niedrigeren Einkommens steigt.

### III. Zum Einfluss der vereinfachenden Annahmen auf den Vergleich

Es ist bereits gezeigt worden, daß im Rahmen des derzeitigen Systems der EMB die Form der Finanzierung (ob nur mit Fremd-, nur mit Eigenkapital oder mit einer Mischfinanzierung aus beidem) auf das Ergebnis des Vergleiches von EHB und äquivalentem Mieter keinen Einfluss hat (vgl. S. 10).

Bezüglich des Grenzsteuersatzes von Vermieter einerseits sowie EHB und Mieter

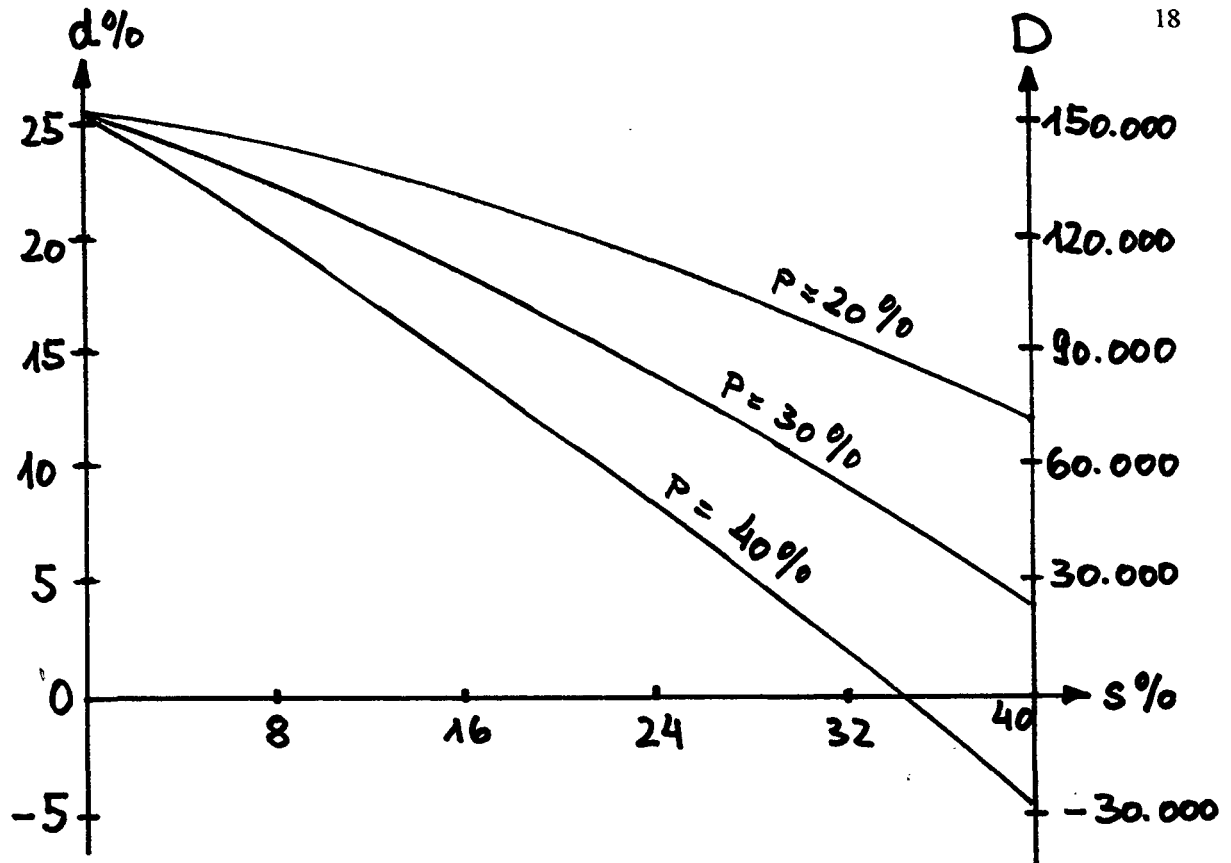


Abbildung 1: Graphische Darstellung der relativen (linker Masstab) und der absoluten Vermögensdifferenz (rechter Masstab) gemäss Formel (13) und Tabelle 4 für  $T=100$  Jahre,  $n = 30$  Jahre,  $i = 4\%$  und  $q=20\%$  in Abhängigkeit vom Grenzsteuersatz  $s$  im Rahmen des heutigen Systems der Eigenmietwertbesteuerung für verschieden hohe Werte der Generalpauschale  $p$

andererseits ist zu sagen: In der Regel wird der Grenzsteuersatz des Vermieters höher sein als der des Mieters, weil der Vermieter vermögender ist und ein höheres Einkommen hat, was in Verbindung mit einem progressiven Einkommensteuersatz zu einem höheren Grenzsteuersatz führt. Wenn dies auch hier nicht im einzelnen gezeigt und bewiesen werden kann, so sei doch festgestellt, dass die Situation des EHB sich gegenüber der Situation eines äquivalenten Mieters etwas verschlechtert, wenn der Grenzsteuersatz des Vermieters höher ist als der von EHB und Mieter (die aus Vergleichsgründen stets gleich gross sein müssen).

Wenn die Marktmiete von der Kostenmiete abweicht, dann gilt: Eine Marktmiete, die über (unter) der Kostenmiete liegt, verbessert (verschlechtert) die Situation des EHB im Verhältnis zum äquivalenten Mieter. Man kann jedoch davon ausgehen, dass die gesetzlichen Vorschriften über die Mieten und vor allem der Markt, von Ausnahmesituationen abgesehen, die meist nur für Geschäftsräume zutreffen, keine grosse Differenzen zwischen Kosten- und Marktmiete zulassen wird. Auch unter diesem Gesichtspunkt brauchen also die Ergebnisse, welche in den Tabellen 2 und 4 ausgewiesen worden sind, nicht durch weitere Berechnungen ergänzt zu werden.

#### IV. Kurze Würdigung des jetzigen Systems der Eigenmietwertbesteuerung

Die vorgenommene Untersuchung führt, kurz zusammengefasst, zu folgendem **Ergebnis**: Wenn man nicht nur ein einziges Jahr betrachtet, sondern die im Leben eines EHB für die Nutzung seines Eigenheimes relevante Zahl von Jahren, zusätz-

lich der Tatsache Rechnung trägt, dass ein Eigenheim im Laufe der Zeit durch Alterung und Abnutzung an Wert verliert, und auch den Einfluss unterschiedlich hoher Grenzsteuersätze berücksichtigt, dann muss man feststellen, dass die Eigenmietwertbesteuerung in ihrer heutigen Form sich weder mit der „rechtsgleichen Behandlung“ von Mieter und EHB noch mit der (angeblich) höheren „wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit“ des EHB rechtfertigen lässt. Das derzeitige System der Eigenmietwertbesteuerung ermöglicht in 85 % der in Tabelle 2 betrachteten Fälle dem Mieter, ein teilweise wesentlich höheres Vermögen zu bilden als ein äquivalenter Eigenheimbesitzer dies kann. In der exakteren Tabelle 4 trifft dies für  $q=20\%$  sogar in 92,6% der Fälle zu ( $q=25\%$  kommt in Tabelle 2 nicht vor). Tabelle 2, Tabelle 4 und vor allem Abbildung 1 zeigen: Unter realistischen Bedingungen können nur Eigenheimbesitzer, die ein sehr hohes Einkommen haben und sehr lange in ihrem Eigenheim wohnen, ein Vermögen bilden, welches das Vermögen eines Mieters übersteigt, der mit ihnen äquivalent ist, und auch das nur, wenn der Pauschalabzug  $p$  vom Eigenmietwert wesentlich über 20% liegt. Denn Abbildung 1 zeigt klar, dass bei einer Wohndauer von 30 Jahren selbst ein Pauschalabzug von 40% nur für Eigenheimbesitzer mit einem Grenzsteuersatz von 35% und mehr eine Gleich- bzw. Besserstellung gegenüber äquivalenten Mietern bringt. Für Eigenheimbesitzer mit einem niedrigen Grenzsteuersatz ( $s \leq 16\%$ ) vermag, wie Abbildung 1 zeigt, sogar ein hoher Pauschalabzug keine Gleichstellung zu bringen. Die jetzige Form der Eigenmietwertbesteuerung schießt über das Ziel der „rechtsgleichen Behandlung“ von Mietern und Eigenheimbesitzern so weit hinaus, dass sie zu einer neuen Ungerechtigkeit führt.

Die Eigenmietwertbesteuerung ist in ihrer heutigen Form also sehr problematisch. Ihre Beibehaltung kann nicht empfohlen werden. Man muss sich allerdings sehr gründlich überlegen, was (wenn überhaupt) an ihre Stelle treten soll, wenn das neue System nicht ähnliche Mängel aufweisen soll wie das bisherige.

## D) Was bringt der Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung?

### I. Die kennzeichnenden Merkmale des vorgesehenen Systemwechsels

Die „Kommission Eigenmietwert/Systemwechsel (KES)“ hat in ihrem Bericht vom März 2000 an das Eidgenössische Finanzdepartement vorgeschlagen, die Eigenmietwertbesteuerung (EMB) aufzugeben sowie gleichzeitig die steuerliche Absetzbarkeit der Hypothekarzinsen und der Unterhaltsausgaben abzuschaffen. Im Folgenden soll untersucht werden, welche Konsequenzen sich ergeben, wenn dieser Vorschlag realisiert wird. Dabei wird auf dem vorausgehenden Teil C aufgebaut und die gleiche Methodik angewandt.

Wenn die EMB wegfällt, dann gibt es natürlich auch keinen Nachlass auf die Eigenmiete mehr in Form einer Generalpauschale, z.B. von  $p=20\%$ . Deshalb ist es für die folgende Darstellung des Systemwechsels notwendig, von dem Fall auszugehen, in dem die Eigenmiete zu 100 % versteuert wird,  $p$  also gleich Null ist.

### II. Die Sachlage, wenn die Miete vorgegeben ist und bei reiner Fremdfinanzierung mit den wohnungsbedingten Ausgaben des EHB übereinstimmt

Auch hier wird die Darstellung unter den vereinfachenden Bedingungen vorgenommen, von welchen die Expertenkommission 1994 ausgegangen ist.

#### 1. Das Vermögen, das Mieter und EHB in n Jahren bilden können

Um zu zeigen, was sich ergibt, wenn der Vorschlag der KES realisiert wird, kann man erstens von den Grunddaten ausgehen, welche die Differenz der Vermögen von Mieter und EHB definieren, wobei dem Einnahmenüberschuss grosse Bedeutung zukommt. Zweitens kann man sich darauf beschränken, nur die Veränderungen zu betrachten, welche sich im Falle des Systemwechsels ergeben. Beide Wege führen zum gleichen Ergebnis. Um dies zeigen zu können, werden im Folgenden beide Wege beschritten, der zuerst genannte jedoch nur anhand von Zahlenbeispielen. Sehr wichtig ist es zu beachten, dass nach dem Vorschlag der „Kommission 2000“ Eigen- und Fremdfinanzierung nicht mehr zum selben Ergebnis führen.

Für die folgende Darstellung sollen in Zahlenbeispielen stets gelten:  $A = 600.000$  CHF,  $M = 30.000$  CHF/Jahr,  $T = 100$  Jahre,  $n = 30$  Jahre,  $q=20\%$ ,  $i=4\%$ ,  $s=16\%$  und folglich  $i(1-s) = 3,36\%$  = Zinssatz nach Steuern.

#### a) Vollständiger Vergleich zwischen Mieter und EHB auf Basis der Ausgangsdaten

Der EHB A möge die Anschaffung seines Eigenheimes (EH) zu 25% mit Eigenkapital finanziert haben und folglich zu 75% mit Fremdkapital;  $f$  ist also  $0,75 = 75\%$ . Weil Mieter B und EHB A aus Vergleichsgründen äquivalent sein müssen, wird in Übereinstimmung mit dem „Expertenbericht 1994“ (vgl. Beispiel 2 auf S.47) davon ausgegangen, dass auch der Mieter B über Kapital in Höhe von 25 % von A, also  $600.000 \times 0,25 = 150.000$  CHF verfügt und das zum Hypothekarzinssatz von 4%/Jahr anlegt, was ihm Zinseinnahmen von 6.000 CHF/Jahr bringt.

Tabelle 5 zeigt, wie der Vergleich zwischen EHB A und Mieter B in diesem Falle aussieht. Wie aus Zeile 12 hervorgeht, verfügt der EHB A, wenn  $f=75\%$  ist, am Ende des ersten Jahres über einen um  $13.400 - 12.440 = 960$  CHF höheren Einnahmenüberschuss  $\ddot{U}$  als der Mieter B. Gleichung (3) ist deshalb zu ergänzen; ferner ist  $p$  gleich Null zu setzen. Das führt dann zu:

$$(14) D=VB(n)-VA(n) = A n/T - \ddot{U} \times \text{REF}(i;s;n) = 600.000 \times 30/100 - 960 \times \text{REF}(i;s;n)$$

Darin ist  $\text{REF}(i;s;n)$  wieder der nachschüssige Rentenendwertfaktor der Zinseszinsrechnung, für den hier gilt:

$$\text{REF}(i;s;n) = \frac{[1+i(1-s)]^n - 1}{i(1-s)} = \frac{1+0,04(1-0,16)]^{30} - 1}{0,04(1-0,16)} = \frac{1,0336^{30} - 1}{0,0336} = 50,44943.$$

Position	EHB A 75% Fremdfinanzierung ( $f=75\%$ )	Mieter B: Anfangs gleiches Eigenkapital wie EHB A
Steuerwirksames Einkommen		
1. Einkommen aus Arbeit	80.000	80.000
2. Einkommen aus Kapital	-	6.000
3. Steuerbares Einkommen	80.000	86.000
4. Einkommensteuer (16%)	12.800	13.760
5. Einkommen nach Steuer	67.200	72.240
6. Verfügbare liquide Mittel	67.200	72.240
Ausgaben aus versteuertem Einkommen		
7. Miete	-	30.000
8. Lebenshaltungsausgaben	29.800	29.800
9. Hypothekarzinsen (zu 4%)	18.000	-
10. Unterhaltsausgaben (wenn $q=20\%$ )	6.000	-
11. Zwischensumme	53.800	59.800
12. Einnahmenüberschuss	13.400	12.440
13. Wertminderung des EH (=Abschr.)	6.000	-
14. Reinvermögenszugang	7.400	12.440

Tabelle 5: Ermittlung des Einnahmenüberschusses von EHB A und Mieter B nach dem Vorschlag der KES, wenn EHB und Mieter Eigenkapital in Höhe von 25 % der Anschaffungsausgabe A (also  $600.000 \times 0,25 = 150.000$ ) besitzen, so dass der EHB sein EH zu 75% mit Fremdkapital finanzieren muss, und die Miete des Mieters mit 30.000 CHF/Jahr vorgegeben ist; für die wohnungsbedingten Ausgaben des EHB A gelten  $i=4\%$ ,  $q=20\%$  und  $f=75\%$

Für D erhält man nach (14), wenn  $f=75\%$  ist:

$$D = 180.000 - 960 \times 50,44943 = 131.568,547 \text{ CHF.}$$

Daraus folgt für die relative Vermögensdifferenz d:

$$d = D/A = 131.568,547 : 600.000 = 21,928 \text{ \%}$$

Wird das EH zu 75% mit Fremdkapital finanziert, ist also das Vermögen des Mieters B nach 30 Jahren um 131.568,547 CHF bzw. um 21,928 % der Anschaffungsausgabe  $A=600.000$  höher als das Vermögen, das der äquivalente EHB A dann besitzt.



Wenn der EHB A nur mit Fremdkapital finanziert, für ihn also  $f=1$  gilt, dann ändern sich einige Werte in Tabelle 5. Aus Vergleichsgründen darf dann auch der Mieter B kein Eigenkapital haben. In Tabelle 5 fällt deshalb in Zeile 2 das Kapitaleinkommen des Mieters B von 6.000 CHF weg, so dass auch er nur 12.800 CHF Einkommensteuer zu zahlen braucht. In Zeile 9 steigen beim EHB die Hypothekarzinsen von 18.000 auf 24.000 CHF. Schlussendlich folgt daraus ein für Mieter und EHB gleich grosser Einnahmenüberschuss von 7.400 CHF. Im Falle der reinen Fremdfinanzierung (und nur in diesem) ist also das Ergebnis des Vermögensvergleiches dasselbe wie beim gegenwärtigen System der Eigenmietwertbesteuerung (vgl. in Tabelle 2, die Werte von  $d$  und  $D$  für  $p=0$ ). Das bedeutet nach Gleichung (4):  $d=n/T=30/100 = 30\%$  und heisst, dass das Vermögen des Mieters B nach  $t=30$  Jahren bei reiner Fremdfinanzierung um 30% von A bzw. um 180.000 CHF grösser ist als das Vermögen des mit ihm äquivalenten EHB A.

Wenn der EHB A den Erwerb seines EH nur mit Eigenkapital finanziert, für ihn also  $f=0$  gilt, dann muss aus Vergleichsgründen auch der äquivalente Mieter B über Eigenkapital in Höhe von  $A=600.000$  CHF verfügen (wie im Vergleich 2 des Expertenberichtes 1994). Dies lege er zum Hypothekarzinssatz von 4% an, was ihm 24.000 CHF/Jahr bringt, so dass in Zeile 2 von Tabelle 5 für ihn 24.000 einzusetzen ist. Das führt beim Mieter zu einem steuerbaren Einkommen von 104.000 CHF, wofür 16.640 CHF Einkommensteuer zu zahlen sind. Ausserdem ist in Zeile 9 zu berücksichtigen, dass der EHB keine Hypothekarzinsen mehr zu zahlen braucht. Das ergibt dann für den EHB A am Ende des ersten Jahres einen Einnahmenüberschuss von 31.400 CHF; der Mieter B hat einen solchen von 27.560 CHF, also 3.840 CHF weniger. Setzt man diese Werte in Gleichung (14) ein, erhält man

$$D = 600.000 \times 30/100 - 3.840 \times 50,44943 = -13,725,81 \text{ CHF.}$$

Daraus folgt für die relative Vermögensdifferenz  $d$ :

$$d = D/A = (-13.725,81) : 600.000 = -2,288 \%$$

Bei reiner Finanzierung mit Eigenkapital ist das Vermögen des EHB A nach 30 Jahren unter den genannten Bedingungen also um 13.725,81 CHF bzw. um 2,288 % von A grösser als das Vermögen des äquivalenten Mieters B.

#### b) Vergleich auf Basis der durch den Systemwechsel sich ergebenden Änderungen

Beim jetzigen System der Eigenmietwertbesteuerung ist der Einnahmenüberschuss von EHB und Mieter, sofern beide äquivalent sind und die Eigenmiete zu 100% versteuert wird, immer gleich gross. Demgegenüber bringt der Systemwechsel in der von der KES vorgeschlagenen Form folgende Änderungen:

- Die Steuer auf die Eigenmiete entfällt, die Ausgaben des EHB sinken also um  $M_s$ ,
- die Steuerfreiheit der Unterhaltsausgaben entfällt, wodurch die Ausgaben des EHB um  $M_{qs}$  steigen, da die Unterhaltsausgaben  $q$  mal Eigenmiete sind,
- die Steuerfreiheit der Hypothekarzinsen entfällt, wodurch die Ausgaben des EHB um  $Af_i s$  steigen, wenn der Fremdkapitalanteil an A gleich  $f$  ist. Eventuelle Zinseinnahmen des Mieters B ändern sich hingegen nicht und betragen nach Steuern weiter  $A(1-f)i(1-s)$  [CHF/Jahr] (vgl. S.10).

Entsprechend diesen Änderungen muss Gleichung (3) zur Berechnung der Vermögensdifferenz D ergänzt werden. Das ergibt dann:

$$(15) \quad D = A \cdot n/T - (M_s - M_q s - A f_i) \times \text{REF}(i; s; n) = A \cdot n/T - s[M(1-q) - A f_i] \times \text{REF}(i; s; n).$$

Aus (15) folgt für die relative Vermögensdifferenz d:

$$d = D/A = n/T - s[M/A (1-q) - f_i] \times \text{REF}(i; s; n).$$

Auch hier kann  $M/A$  durch die relative Miete  $m$  ersetzt werden, d.h. durch die Miete pro Franken der Anschaffungsausgabe  $A$ ; dabei steht wieder ein einziger Wert von  $m$  für alle Werte von  $A$  und  $M$ , für die  $A/M$  gleich  $m$  ist. Dann erhält man

$$(16) \quad d = n/T - s[m(1-q) - f_i] \times \text{REF}(i; s; n).$$

Will man mit den Gleichungen (15) bzw. (16) arbeiten, dann ist Folgendes zu berücksichtigen: Es ist davon ausgegangen worden, dass die Miete die Summe aus Hypothekarzinsen und Unterhaltsausgaben ist, also  $M = A_i + M_q$  (Franken/Jahr). Daran soll auch hier festgehalten werden. Da die Unterhaltsausgaben (bzw.  $q$ ) in (15) und (16) direkt vorkommen, muss man dann jedoch der Tatsache Rechnung tragen, dass zwei der drei Grössen  $m=M/A$ ,  $i$ , und  $q$  jeweils die dritte definieren, so dass nicht alle drei frei vorgegeben werden können. Aus  $M=A_i+qM$  folgt für  $q$  z.B.

$$q = 1 - A_i/M = 1 - i/m.$$

In Verbindung mit  $A=600.000$  CHF hat das zur Folge:

Ist  $i=4\%$  und  $m=5\%$ , muss  $q$  gleich 20% der Miete von 30.000 CHF/Jahr sein,

"	"	"	$m=6\%$	"	"	"	33,3%	"	"	"	36.000	"	"	"
"	$i=5\%$	"	"	"	"	"	16,7%	"	"	"	"	"	"	"

Aus  $i=5\%$  und  $m=5\%$  würde  $q=0\%$  folgen; das ist jedoch unreal, weil immer Unterhaltsausgaben anfallen, und wird deshalb ausgeklammert. Streng genommen darf nur mit demjenigen Wert der Unterhaltsausgaben  $q$  gearbeitet werden, welcher der Ermittlung der vorgegebenen Miete zugrunde lag. Die Expertenkommission 1994 hat jedoch den Wert von  $q$ , mit Hilfe dessen sie die mit 30.000 CHF/Jahr angenommene Miete berechnet hat, nicht angegeben. Hier wird bekanntlich meist mit  $q=20\%$  gearbeitet.

Nun ist jedoch auch Folgendes zu beachten: Wenn  $M$  nicht die Kostenmiete sondern die Marktmiete bedeutet, dann muss eine Marktmiete, die gleich  $A_i$  ist, also nur gleich dem Zins auf das in der Mietwohnung gebundene Kapital, nicht bedeuten, dass die Unterhaltsausgaben bzw.  $q$  gleich Null sind. Es kann und wird vielmehr meist so sein, dass der Vermieter auf dem Wohnungsmarkt keine Miete durchsetzen kann, die auch seine (vollen) Unterhaltsausgaben enthält, und auf deren (volle) Deckung verzichten muss. Dann ist in der Gleichung, welche  $M$  definiert, zwar  $q$  gleich Null, aber es fallen dennoch sehr wohl Unterhaltsausgaben an. Da auch im vorliegenden Teil D, wie bereits gesagt, vereinfachende Bedingungen gelten sollen,  $M$  also eine volle Kostenmiete ist, die weder Gewinn noch Verlust bringt, braucht auf diesen Sachverhalt hier nicht weiter eingegangen zu werden.

Die Werte von  $d$  (in % von  $A$ ), zu denen Gleichung (16) bei einer Lebensdauer des EH von 100 Jahren führt, können aus Tabelle 6 (nächste Seite) abgelesen werden. Im einzelnen sind dabei besonders interessant:

- (1) Für  $T=100$  Jahre,  $n=30$  Jahre,  $m=5\%$ ,  $i=4\%$ ,  $s=16\%$ ,  $q=20\%$  und  $f=0\%$  (also reine Eigenkapitalfinanzierung des EH) enthält Tabelle 6 den Wert  $-2,288\%$ , d.h. den gleichen Wert, der auch unter a) für  $f=0$  und  $s=16\%$  errechnet worden ist.
- (2) Unter sonst gleichen Bedingungen zeigt Tabelle 6 für  $s=16\%$  und  $f=75\%$  (und folglich eine Eigenkapitalfinanzierung von  $25\%$ ) den Wert  $21,928\%$ . Auch dieser Wert ist unter a) für  $s=16\%$  und  $f=75\%$  errechnet worden.
- (3) Unter sonst gleichen Bedingungen zeigt Tabelle 6 für  $f=1=100\%$ , d.h. für reine Fremdfinanzierung, den Wert  $30\%$ , der ebenfalls unter a) ermittelt worden ist.

Gleichung (16) und die daraus errechnete Tabelle 6 führen also zu den gleichen Ergebnissen wie der vollständige Vergleich von Mieter B und EHB A bei Systemwechsel. Dabei erlaubt Tabelle 6 sogar mehr darzustellen als von der KES vorgeschlagen worden ist. Denn: Ein Systemwechsel bedeutet nicht zwangsweise, dass die steuerliche Absetzbarkeit der Hypothekarzinsen und/oder der Unterhaltsausgaben voll entfallen müssen.

In der rechten Hälfte von Tabelle 6 ist aus diesem Grunde  $q=0$  vorgegeben worden, was ansonsten keinen Sinn machen würde; denn Unterhaltsausgaben fallen immer an. Wenn  $q$  in Tabelle 6 gleich Null gesetzt wird, dann heisst das also nicht zwangsweise, dass keine Unterhaltsausgaben anfallen. Tabelle 6 zeigt vielmehr für  $q=0$  die Werte von  $d$ , die sich ergeben, wenn bei Wegfall der EMB (nur) die steuerliche Absetzbarkeit der Unterhaltsausgaben nicht wegfällt; denn wenn  $q=0$  ist, dann sind auch  $Mqs$  in (15) und  $mqs$  in (16) gleich Null. Für  $n=30$ ,  $m=5\%$ ,  $i=4\%$ ,  $f=75\%$  und  $s=16\%$  ist dann z.B. das Vermögen des Mieters B nur um  $13,856\%$  höher als das Vermögen des EHB A (bei Wegfall der steuerlichen Absetzbarkeit der Unterhaltsausgaben und  $q=20\%$  wäre es dagegen, wie zuvor unter a) errechnet und in Tabelle 6 ausgewiesen, um  $21,928\%$  höher).

In den Zeilen von Tabelle 6, in denen  $f$  gleich Null ist, kann abgelesen werden, welche relative Vermögensdifferenzen zwischen Mieter und EHB sich ergeben, wenn (nur) die Hypothekarzinsen steuerlich weiter absetzbar bleiben; denn für  $f=0$  ist auch  $Afis$  in Gleichung (15) und  $fis$  in Gleichung (16) gleich Null. Für  $s = 16\%$  und  $q = 20\%$  ergibt sich dann  $d=-0,288\%$  (wie unter a) für reine Eigenkapitalfinanzierung errechnet) statt  $21,928\%$  bei Versteuerung der Hypothekarzinsen und  $f=75\%$ .

In den Feldern von Tabelle 6, in denen  $q$  gleich Null gesetzt wurde und  $f$  gleich Null ist, kann man die relative Vermögensdifferenz zwischen Mieter und EHB ablesen, die sich dann ergibt, wenn neben den Unterhaltsausgaben auch noch die Hypothekarzinsen im Falle des Systemwechsels steuerlich weiter absetzbar bleiben. Für die Zahlenwerte, die unter a) benutzt worden sind, zeigt Tabelle 6 dann z.B. den Wert  $d=-10,360\%$ . D.h. wenn die EMB entfällt, ohne dass die steuerliche Absetzbarkeit von Hypothekarzinsen und Unterhaltsausgaben aufgehoben wird, dann ist das Vermögen des EHB A nach 30 Jahren unter den genannten Bedingungen um  $10,360\%$  von  $A$  höher als das Vermögen des äquivalenten Mieters B. Für  $A=600.000$  sind das  $62.160$  CHF, also weniger als die Hälfte der  $131.568,547$  CHF, um die sich der Mieter nach dem KES-Vorschlag besser steht als ein mit diesem Mieter äquivalenter EHB A, der sein EH zu  $f=75\%$  mit Fremdkapital finanziert.

**Tabelle 6:** Bei gleichem Anfangsvermögen ist gemäß dem KES-Vorschlag nach n Jahren das Vermögen eines Mieters um den folgenden Prozentsatz der Anschaffungsausgabe A eines Eigenheimes grösser als das Vermögen eines mit ihm äquivalenten Eigenheimbesitzers, wenn die Miete vorgegeben ist und bei reiner Fremdfinanzierung mit den wohnungsbedingten Ausgaben des EHB übereinstimmt

n [Jahre]	für				und für			wenn q=0 gesetzt wird, dann gilt für		
	m [%]	i [%]	q [%]	f [%]	s=16%	s=24%	s=32%	s=16%	s=24%	s=32%
15	5	4	20	0	2,778	-2,907	-8,324	-0,278	-7,384	-14,155
				25	5,833	1,569	-2,493	2,778	-2,907	-8,324
				50	8,889	6,046	3,338	5,833	1,569	-2,493
				75	11,944	10,523	9,169	8,889	6,046	3,338
				100	15,000	15,000	15,000	11,944	10,523	9,169
	6	4	33,3	0	gleiche Werte wie für			-3,334	-11,861	-19,986
				25	m=5% und q = 20 %			-0,278	-7,384	-14,155
				50				2,778	-2,907	-8,324
				75				5,833	1,569	-2,493
		100				8,889	6,046	3,338		
		5	16,7	0	-1,259	-8,674	-15,646	-4,511	-13,409	-21,775
				25	2,806	-2,756	-7,985	-0,446	-7,491	-14,114
50	6,870			3,163	-0,323	3,619	-1,572	-6,452		
75	10,935	9,081	7,338	7,683	4,347	1,209				
100	15,000	15,000	15,000	11,748	10,265	8,871				
30	5	4	20	0	-2,288	-15,970	-28,208	-10,360	-27,462	-42,760
				25	5,784	-4,477	-13,656	-2,288	-15,970	-28,208
				50	13,856	7,015	0,896	5,784	-4,477	-13,656
				75	21,928	18,508	15,448	13,856	7,015	0,896
				100	30,000	30,000	30,000	21,928	18,508	15,448
	6	4	33,3	0	gleiche Werte wie für			-18,431	-38,954	-57,312
				25	m=5% und q = 20 %			-10,360	-27,462	-42,760
				50				-2,288	-15,970	-28,208
				75				5,784	-4,477	-13,656
		100				13,856	7,015	0,896		
		5	16,7	0	-16,397	-35,097	-51,250	-25,676	-48,116	-67,500
				25	-4,798	-18,823	-30,938	-14,077	-31,842	-47,188
50	6,802			-2,548	-10,625	-2,478	-15,568	-26,875		
75	18,401	13,726	9,687	9,121	0,706	-6,563				
100	30,000	30,000	30,000	20,721	16,981	13,750				
45	5	4	20	0	-20,228	-44,945	-65,382	-36,535	-67,431	-92,977
				25	-3,921	-22,459	-37,786	-20,228	-44,945	-65,382
				50	12,386	0,028	-10,191	-3,921	-22,459	-37,786
				75	28,693	22,514	17,405	12,386	0,028	-10,191
				100	45,000	45,000	45,000	28,693	22,514	17,405
	6	4	33,3	0	gleiche Werte wie für			-52,842	-89,917	-120,573
				25	m=5% und q = 20 %			-36,535	-67,431	-92,977
				50				-20,228	-44,945	-65,382
				75				-3,921	-22,459	-37,786
		100				12,386	0,028	-10,191		
		5	16,7	0	-57,260	-92,574	-119,809	-77,712	-120,088	-152,771
				25	-31,695	-58,180	-78,607	-52,147	-85,695	-111,569
50	-6,130			-23,787	-37,405	-26,582	-51,302	-70,366		
75	19,435	10,607	3,798	-1,017	-16,908	-29,164				
100	45,000	45,000	45,000	24,548	17,485	12,038				

### c) Welches System ist für wen günstiger?

Diese Frage ist leicht zu beantworten, wenn man von den Gleichungen (6) und (16) ausgeht. Diese sind zunächst gleich zu setzen; dadurch kann  $f$  isoliert werden. Aus der Gleichung  $M=Ai+Mq$  folgt  $m=M/A=i/(1-q)$ . Setzt man das in den für  $f$  gefundenen Ausdruck ein, kann der Wert  $f$  des Fremdkapitalanteils bestimmt werden, ab dessen Unterschreitung (Überschreitung) das neue System für den EHB (für den Mieter) günstiger ist als das bisherige. Für diesen Wert von  $f$  gilt:

$$(17) \quad f = 1 - p:(1-q).$$

Der gesuchte Wert von  $f$  ist also unter den Bedingungen, die hier gelten, von  $i$ ,  $s$  und  $m$  unabhängig. Tabelle 7 zeigt einige Werte, die sich für  $f$  aus (17) ergeben.

Tabelle 7: Der Fremdkapitalanteil $f$ (in%), ab dessen Unterschreitung (Überschreitung) das neue System gemäss KES-Vorschlag für den EHB (Mieter) günstiger ist	$p[\%]$	$q=20\%$	$q=33,3\%$	$q=16,67\%$
	0	100	100	100
	20	75,0	70	76
	40	50,0	40	52

Für  $p=20\%$  und  $q=20\%$  z.B. ist das neue System gemäss dem Vorschlag der KES für den EHB z.B. nur dann günstiger, wenn der Fremdkapitalanteil  $f$  unter 75% liegt; für  $p=40\%$  muss  $f$  dann sogar unter 50% liegen.

### 2. Kurze Würdigung der sich ergebenden Konsequenzen

Wie im vorausgehenden Abschnitt gezeigt worden ist, bleibt bei Realisierung des KES-Vorschlages der starke Einfluss des Grenzsteuersatzes auf die Vermögensdifferenz bestehen (vgl. Tabelle 6). Als weiterer, sehr stark wirkender Einfluss kommt die Form der Finanzierung des Eigenheimes durch den EHB hinzu. Wird dasselbe zu 100% mit Fremdkapital finanziert, dann erhält man dieselben Ergebnisse wie nach dem jetzigen System der EMB bei voller Versteuerung der Eigenmiete, also  $p=0$  (vgl. Tabelle 6 mit Tabelle 2). Mit steigendem Eigenkapitalanteil verbessert sich jedoch die Situation des EHB gegenüber einem mit ihm äquivalenten Mieter erheblich. Da ein niedriges Einkommen und daraus folgender niedriger Grenzsteuersatz meist mit niedrigem Vermögen bzw. niedrigem Eigenkapital zusammentreffen, verstärken sich jedoch die beiden aufgezeigten negativen Einflüsse, wenn der KES-Vorschlag realisiert wird. Es gehen jedoch durchaus auch positive Wirkungen vom KES-Vorschlag aus; darauf ist später einzugehen.

### III. Die Sachlage, wenn die Miete des Mieters sowie die wohnungsbedingten Ausgaben des EHB nicht vorgegeben sind, sondern aus den sie bestimmenden Grössen ermittelt werden

Hier ist zur Bestimmung des in  $n$  Jahren ansammelbaren Vermögens einerseits von den Ausführungen in Abschnitt D.II. auszugehen und andererseits von den Ausführungen in Abschnitt C.II. Das einfache, im „Expertenbericht 1994“ benutzte Modell mit vorgegebener Miete ist jetzt keine geeignete Grundlage mehr. Allgemein geltende Funktionen lassen sich aus Tabelle 5 und den dort beschriebenen Zusammenhängen ableiten. Dazu ist davon auszugehen, dass der Einnahmenüberschuss  $\bar{ÜB}$  des Mieters  $B$  durch

$$(18) \text{ÜB} = [AE + A(1-f)i](1-s) - M - L \text{ [CHF/Jahr]}$$

bestimmt ist, und der Einnahmenüberschuss  $\text{ÜA}$  des EHB A durch

$$(19) \quad \text{ÜA} = AE(1-s) - L - fAi - Mq \text{ [CHF/Jahr].}$$

Daraus folgt:

$$(20) \quad D = VB(n) - VA(n) = A/T \cdot n - \{Ai[1-s(1-f)] - M(1-q)\} \times \text{REF}(i; s; n) \text{ [CHF].}$$

Wenn man (20) durch A dividiert und an Stelle von  $M/A$  wieder  $m$  setzt, erhält man

$$(21) \quad d = n/T - \{i[1-s(1-f)] - m(1-q)\} \times \text{REF}(i; s; n)$$

Zusätzlich ist jetzt noch in (20) die Miete  $M$  durch die sie definierende Gleichung (11) (auf S.13) zu ersetzen. Das ergibt für die absolute Differenz  $D$  der Vermögen von Mieter und EHB am Ende des Jahres  $n$ :

$$(22) \quad D = \frac{An}{T} - \left\{ Ai[1-s(1-f)] - A \left\{ \frac{i}{1-[1+i(1-s)]^{-T}} - \frac{s}{T} \right\} \right\} \text{REF}(i; s; n).$$

Dividiert man (22) zur Bildung der relativen Vermögensdifferenz  $d$  durch A, dann folgt daraus:

$$(23) \quad d = \frac{D}{A} = \frac{n}{T} - \left\{ i[1-s(1-f)] - \left\{ \frac{i}{1-[1+i(1-s)]^{-T}} - \frac{s}{T} \right\} \right\} \frac{[1+i(1-s)]^n - 1}{i(1-s)}.$$

In den Gleichungen (22) und (23) ist interessant, dass beide von den Unterhaltsausgaben unabhängig sind, weil  $q$  darin nicht vorkommt; denn  $(1-q)$  kürzt sich bei der Bildung von (22) heraus.

Die Werte, die für  $D$  bzw.  $d$  aus (22) und (23) folgen, enthält Tabelle 8 auf der nächsten Seite. Auch die Werte in Tabelle 8 sind grundsätzlich etwas höher als in Tabelle 6 (so wie sie in Tabelle 4 etwas höher sind als in Tabelle 2). D.h. dass die Situation des EHB auch im Falle des Systemwechsels bei exakter Rechnung ein wenig schlechter ausgewiesen wird als in der vereinfachten Rechnung von Tabelle 6 mit einer vorgegebenen Miete. Für  $n=30$  Jahre,  $i=4\%$  und  $f=75\%$  lauten in Tabelle 8 z.B. für  $s=16\%$  bzw.  $s=24\%$  bzw.  $s=32\%$  die Werte der relativen Vermögensdifferenz 22,31% bzw. 19,908% bzw. 16,663%, während in Tabelle 6 die entsprechenden Werte für  $m=5\%$  und  $q=20\%$  mit 21,928% bzw. 18,598% bzw. 15,448% ausgewiesen werden.

Auch der in Tabelle 8 wiedergegebene Sachverhalt kann anschaulich in einer Abbildung dargestellt werden (vgl. Abb. 2 auf der übernächsten Seite). Dabei ist es zweckmässig, diese Abbildung zweizuteilen, weil nach dem vorgesehenen Systemwechsel eine sehr starke Wirkung, wie bereits gesagt, nicht nur vom Grenzsteuersatz  $s$  sondern auch vom Eigenkapitalanteil  $1-f$  ausgeht. Abb. 2 zeigt sehr klar, wie stark die Vermögensdifferenz zum Nachteil des EHB ansteigt, und zwar sowohl mit sinkendem Grenzsteuersatz  $s$  als auch mit steigendem Fremdkapitalanteil  $f$ .

**Tabelle 8:** Bei gleichem Anfangsvermögen beträgt bei Systemwechsel gemäss dem Vorschlag der KES nach n Jahren die Vermögensdifferenz zwischen einem Mieter B und einem mit ihm äquivalenten Eigenheimbesitzer A, wenn die Miete des Mieters und die wohnungsbedingten Ausgaben des EHB nicht vorgegeben sind, sondern aus den sie bestimmenden Faktoren ermittelt werden

n [Jahre]	für,		in % einer beliebigen Anschaffungs- ausgabe von A [CHF]			in Franken, wenn A=600.000 Franken beträgt, und wenn		
	i [%]	f [%]	s=16%	s=24%	s=32 %	s=16%	s=24%	s=32%
15	4	0	2,922	-2,362	-7,837	17534	-14171	-47023
		25	5,978	2,115	-2,006	35867	12690	-12037
		50	9,033	6,592	3,825	54201	39551	22949
		75	12,089	11,069	9,656	72535	66412	57935
		100	15,145	15,546	15,487	90868	93273	92921
	5	0	0,305	-6,365	-13,023	1829	-38192	-78137
		25	4,370	-0,447	-5,361	26218	-2681	-32167
		50	8,434	5,472	2,300	50606	32831	13802
		75	12,499	11,390	9,962	74995	68342	59771
		100	16,564	17,309	17,623	99383	103853	105741
30	4	0	-1,905	-14,569	-26,993	-11432	-87414	-161958
		25	6,167	-3,077	-12,441	36999	-18460	-74646
		50	14,238	8,416	2,111	85431	50494	12666
		75	22,310	19,908	16,663	133862	119449	99977
		100	30,382	31,400	31,215	182293	188403	187289
	5	0	-11,934	-28,748	-44,295	-71605	-172489	-265769
		25	-0,335	-12,474	-23,982	-2010	-74844	-143894
		50	11,264	3,800	-3,670	67586	22802	-22018
		75	22,863	20,075	16,643	137181	120447	99857
		100	34,463	36,349	36,955	206776	218093	221732
45	4	0	-19,456	-42,205	-63,078	-116736	-253227	-378467
		25	-3,149	-19,718	-35,482	-18894	-118310	-212895
		50	13,158	2,768	-7,887	78948	16607	-47322
		75	29,465	25,254	19,708	176791	151524	118251
		100	45,772	47,740	47,304	274633	286441	283823
	5	0	-47,424	-79,156	-105,701	-284545	-474938	-634205
		25	-21,859	-44,763	-64,499	-131155	-268577	-386991
		50	3,706	-10,370	-23,296	22235	-62217	-139777
		75	29,271	24,024	17,906	175625	144143	107436
		100	54,836	58,417	59,108	329015	350504	354650

**Tabelle 8:** Die Differenz zwischen dem angesammelten Vermögen eines Mieters B und eines mit ihm äquivalenten EHB A in Prozent einer beliebigen Anschaffungsausgabe A des Eigenheimes (linke Hälfte) oder in Franken, wenn die Anschaffungsausgabe A des EH gleich 600.000 Franken ist, bei Systemwechsel nach dem KES-Vorschlag, wenn die Lebensdauer des Eigenheimes 100 Jahre beträgt, und wenn die Miete des Mieters und die wohnungsbedingten Ausgaben des EHB nicht vorgegeben sind, sondern aus den sie bestimmenden Faktoren berechnet werden

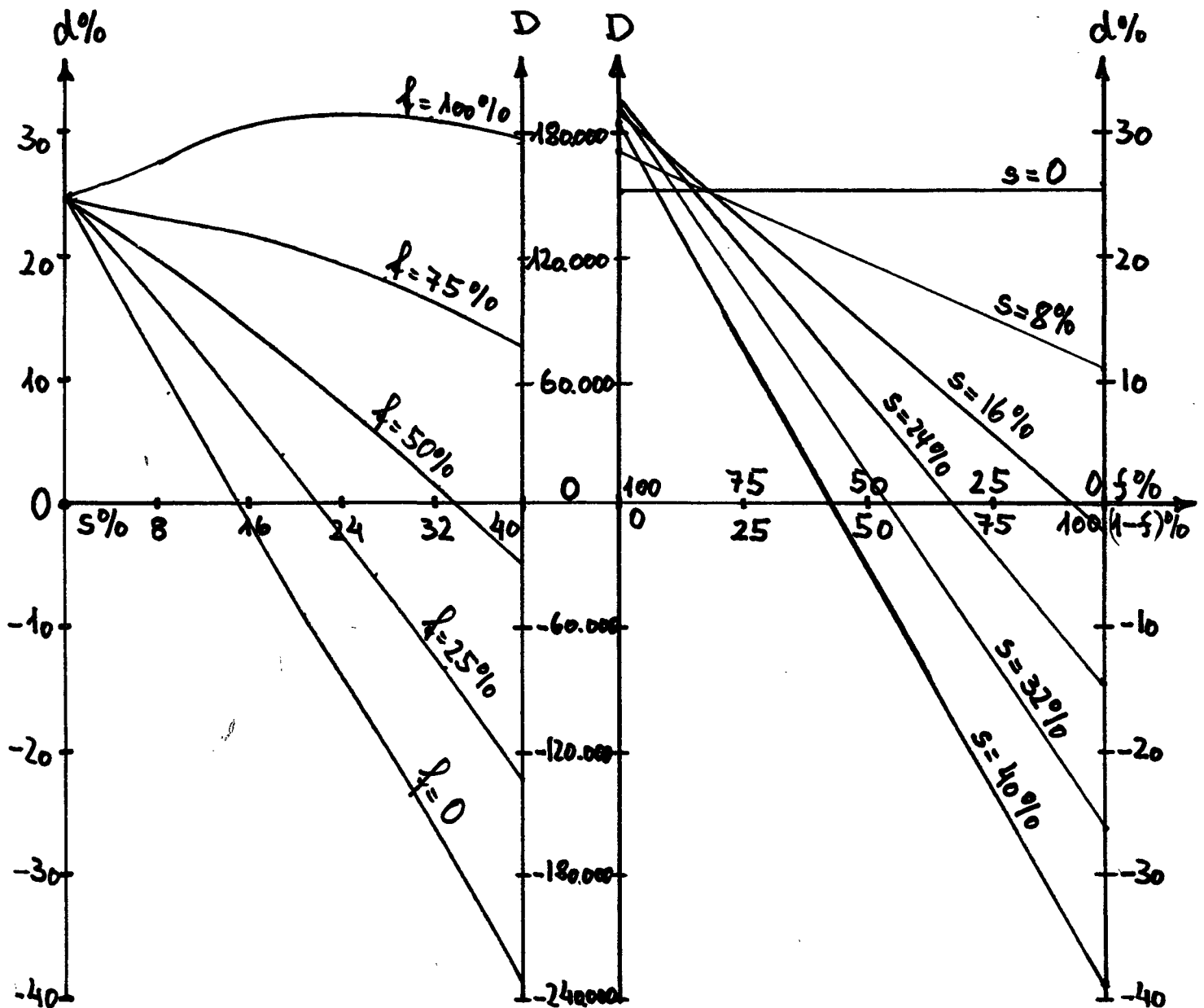


Abbildung 2: Der Einfluss des Grenzsteuersatzes  $s$  einerseits (linke Hälfte der Abbildung) und des Fremdkapitalanteiles  $f$  andererseits (rechte Hälfte der Abbildung) auf die im Falle der von der KES vorgesehenen Systemreform zwischen Mieter und EHB sich ergebende relative Vermögensdifferenz  $d$  (Masstab ganz links und ganz rechts) sowie auf die absolute Vermögensdifferenz  $D$  (Masstab in der Mitte der Abbildung), wenn die Miete nicht vorgegeben ist

#### IV. Zusammenfassende Beurteilung des Vorschlages der KES

Der Systemwechsel gemäss dem Vorschlag der KES hat den grossen Vorteil, dass die bezüglich ihrer Höhe recht umstrittene und auch bezüglich ihrer Berechtigung recht problematische EMB entfällt; das meist unlösbare Problem, exakte Eigenmietwerte zu bestimmen, ist vom Tisch, denn Eigenmietwerte braucht man dann nicht mehr. Eine positive Folge hiervon ist, dass bei Wegfall der EMB der Fiskus nicht die vollen Einnahmen aus dieser Steuer weniger zur Verfügung hat, sondern nur die



Differenz zwischen den Einnahmen und den Erhebungskosten der EMB, die relativ hoch sind; ein Sachverhalt, der beim Systemvergleich oft zu wenig beachtet wird.

Ein Vorteil besteht auch darin, dass das neue System den EHB in der Schweiz einen Anreiz gibt, ihre im Vergleich zu anderen Ländern sehr hohe Verschuldung abzubauen, sowie darin, dass die Position des EHB verbessert wird, allerdings nur relativ. Während nach dem derzeitigen System der EMB in einer Tabelle, in welcher die Situation von äquivalenten Mietern und EHB verglichen wird (vgl. Tab.4 für  $q=20\%$ ), der Mieter sich in 92,6% der Fälle besser steht als der EHB (D bzw. d positiv), trifft dies in Tabelle 8 „nur“ noch in 62,24% der betrachteten Fälle zu. Dieser an sich schon nur relative Vorteil wird aber noch dadurch weiter relativiert, dass auf niedrige Grenzsteuersätze (hier 16%), welche zu Vermögensdifferenzen führen, die für den EHB ungünstig sind, sehr viel mehr Personen entfallen als auf die oberen Grenzsteuersätze (hier 32 %), die zu Vermögensdifferenzen führen, die für den EHB wesentlich günstiger sind. Die Verbesserungen nach dem KES-Vorschlag, die in Tabelle 8 auftreten, betreffen also relativ wenige Personen und zwar vor allem solche, mit hohem Eigenkapital sowie mit hohem Einkommen und deshalb hohem Grenzsteuersatz.

Auch nach einer Systemänderung entsprechend dem Vorschlag der KES bleiben also leider einige gravierende Nachteile der derzeitigen EMB weitgehend bestehen. Hier ist, wie zuvor schon angedeutet, insbesondere die soziale Schieflage der EMB zu nennen, die in Abbildung 2 besonders deutlich wird. Schon beim derzeitigen System werden EHB mit niedrigem Einkommen und infolgedessen niedrigem Grenzsteuersatz durch die EMB sehr viel härter belastet als EHB mit hohem Einkommen und deshalb hohem Grenzsteuersatz (vgl. dazu Tabelle 2, Tabelle 4 und die Ausführungen dazu sowie Abbildung 1). Nach dem Vorschlag der KES wird diese soziale Schieflage sogar noch verstärkt: Die Situation ist für einen EHB um so schlechter, je höher der Fremdkapitalanteil  $f$  ist, d.h. je weniger Eigenkapital er einsetzen kann (in Tabelle 8 und in Abbildung 2 nehmen die relativen Vermögensdifferenzen mit steigendem Fremdkapitalanteil  $f$  sehr stark zu). Dadurch wird der Nachteil eines niedrigen Einkommens und aufgrunddessen niedrigen Grenzsteuersatzes, der sich in Tabelle 8 zeilenweise bei sinkendem Grenzsteuersatz  $s$  fast generell in Form steigender Vermögensdifferenzen zeigt, geradezu vervielfacht; denn wer niedriges Einkommen hat, der besitzt in der Regel auch nur wenig Eigenkapital.

Als Beispiel sei wieder verwiesen auf  $A=600.000$  CHF,  $T=100$  Jahre,  $n=30$  Jahre,  $q=20\%$ ,  $m=5\%$ ,  $i=4\%$  und  $s=16\%$ : Bei reiner Fremdfinanzierung, d.h. für  $f=100\%$ , und einen Grenzsteuersatz von 16% hat ein EHB, für den diese Werte gelten, gegenüber einem mit ihm äquivalenten Mieter gemäss Tabelle 8 nach 30 Jahren ein Vermögen, das um 30,382 % bzw. 182.292 CHF niedriger ist. Stattdessen hat derselbe EHB, wenn er sein EH nur mit Eigenkapital finanziert, für ihn also  $f=0$  ist, gegenüber einem äquivalenten Mieter nach Tabelle 8 einen leichten Vermögensvorteil von 1,905 % bzw. von 11.430 CHF. Das mag noch einzusehen sein, denn schliesslich setzt dieser EHB ja sein Eigenkapital für sein Eigenheim ein. Wenn aber ein EHB, nur weil er unter sonst gleichen Bedingungen ein so hohes Einkommen hat, dass sein Grenzsteuersatz 32% ist, gegenüber einem mit ihm äquivalenten Mieter nach 30 Jahren (wieder nach Tabelle 8) einen Vermögensvorteil von

26,993% bzw. von 161.958 CHF hat, dann ist das nicht mehr akzeptabel und mit einer „rechtsgleichen Behandlung“ nicht zu vereinbaren.

### E. Zusammenfassung und Schluss

Der vorgenommene Vergleich zwischen Eigenheimbesitzer und äquivalentem Mieter zeigt, dass die Besteuerung des Eigenmietwertes in der Schweiz grundlegende Mängel aufweist. Diese werden auch durch den Vorschlag der KES, zumindest in seiner jetzigen Form, nicht hinreichend korrigiert; wenn er realisiert werden soll, dann müssen zuvor noch erhebliche Verbesserungen daran vorgenommen werden.

Die genannten Mängel betreffen zunächst die Tatsache, dass sowohl das gegenwärtige System der Eigenmietwertbesteuerung als auch der KES-Vorschlag die meisten Eigenheimbesitzer gegenüber äquivalenten Mietern benachteiligen. Sodann ist vor allem auf die arge soziale Schieflage zu verweisen, zu der die Besteuerung der Eigenmiete bei Eigenheimbesitzern mit niedrigem und mittlerem Einkommen führt. Bei Realisierung des Vorschlages der KES wird dieser Nachteil für Eigenheimbesitzer, die wenig oder kein Eigenkapital einsetzen können, dadurch noch verschlimmert, dass die Hypothekarzinsen steuerlich nicht mehr absetzbar sind.

Abschliessend ist noch auf die eingangs (S.2) zitierte Aussage zurückzukommen „ein Mieter, der aus seinem Einkommen einen monatlichen Mietzins entrichten muss, ist wirtschaftlich wesentlich weniger leistungsfähig als ein selbstnutzender Eigentümer mit demselben Einkommen, zumindest wenn dieser seine Schulden abziehen kann, oder das Haus aus Eigenmitteln finanziert oder geerbt hat.“

Wenn ein Vergleich zwischen Mieter und EHB objektiv und aussagefähig sein soll, dann müssen Mieter und EHB „äquivalent“ sein, d.h. sie dürfen sich nur dadurch unterscheiden, daß der Mieter in fremden Räumen lebt, während der EHB in seinen eigenen vier Wänden wohnt. Trifft dies zu, dann gilt für das derzeitige System der Eigenmietwertbesteuerung das, was in den Tabellen 2 und 4 sowie in Abbildung 1 dargestellt worden ist; für den von der KES vorgeschlagenen Systemwechsel gelten die Tabellen 6 und 8 sowie die Abbildung 2. Alle zeigen, daß der Eigenheimbesitzer nur in den (wenigen) Fällen, in denen die Vermögensdifferenzen  $d$  und  $D$  negativ sind, nach  $n$  Wohnjahren über mehr Vermögen verfügt als ein äquivalenter Mieter. In allen anderen Fällen, welche vor allem Eigenheimbesitzer mit niedrigem und mittlerem Einkommen betreffen, besitzt der äquivalente Mieter nach einer Wohndauer von  $n$  Jahren ein grösseres Vermögen und ist deshalb bei gleichem Einkommen wirtschaftlich leistungsfähiger. Das trifft in Tabelle 4 für  $q=20\%$  in 92,6% der Fälle und für  $q=25\%$  in 87% der Fälle zu, wobei die restlichen Fälle nur relativ wenige EHB mit hohem Einkommen betreffen. In Tabelle 8 trifft es, unabhängig von  $q$ , in 62,24% der Fälle zu; auch dabei gelten die restlichen Fälle für relativ wenige EHB mit hohem Einkommen und/oder hohem Einsatz von Eigenkapital. Im Rahmen des gegenwärtigen Systems der Eigenmietwertbesteuerung spielt die Art der Finanzierung, ob mit Eigen-, mit Fremdkapital oder mit einer Mischung aus beiden, wie auf S. 10 nachgewiesen, beim Vergleich von äquivalenten Mietern und Eigenheimbesitzern überhaupt keine Rolle.

Die oben zitierte Aussage trifft also bei der heutigen und der vorgesehenen Besteuerung der Eigenheimbesitzer in der weit überwiegenden Zahl der Fälle nicht zu.