

Pack, Ludwig

Working Paper

Zur Eigenmietwertbesteuerung in der Schweiz

Diskussionsbeiträge - Serie I, No. 304

Provided in Cooperation with:

Department of Economics, University of Konstanz

Suggested Citation: Pack, Ludwig (2000) : Zur Eigenmietwertbesteuerung in der Schweiz, Diskussionsbeiträge - Serie I, No. 304, Universität Konstanz, Fachbereich Wirtschaftswissenschaften, Konstanz

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/68920>

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.

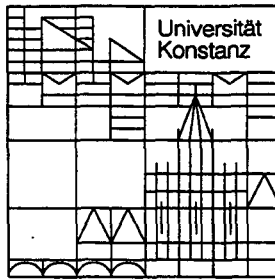
Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

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.



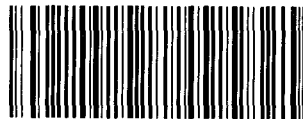
400 622 947

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

Ludwig Pack

**Zur Eigenmietwertbesteuerung
in der Schweiz**

W 284 (304)



Diskussionsbeiträge

78457 Konstanz

11. AUG. 2000 Weltwirtschaft
Kiel

W 284 (304) Bu 25 57 71

Serie I — Nr. 304

August 2000

Zur Eigenmietwertbesteuerung in der Schweiz

Ludwig Pack

Serie I – Nr. 304

August 2000

Zur Eigenmietwertbesteuerung in der Schweiz

von Prof. Dr. L. Pack, MBA

Einem Eigenheimbesitzer (abgekürzt EHB), der in der Schweiz in seinem Eigenheim (abgekürzt EH) wohnt, wird dort (zumindest z.Zt. noch) zu seinem sonstigen Einkommen eine Eigenmiete hinzugerechnet, die er zu dem dadurch sich ergebenden Grenzsteuersatz versteuern muß. Eigenmiete ist für den EHB 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). Diese Eigenmietwertbesteuerung (abgekürzt EMB) wird 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“ (ebenda, unter ausdrücklicher Bezugnahme auf den „Bericht der Expertenkommission zur Prüfung des Einsatzes des Steuerrechts für wohnungs- und bodenpolitische Ziele“, im Folgenden kurz „Expertenbericht“ genannt). Diese Forderung nach einer „rechtsgleichen Behandlung“ von Mieter und EHB ist voll zu unterstützen. Aber: Leistet die heutige Form der EMB das?

Die zuvor bereits genannte Expertenkommission kam in ihrem Bericht, den sie im Auftrag des eidgenössischen Finanzdepartements erstellt und demselben im Juni 1994 vorgelegt hat, zu dem Ergebnis, daß das „geltende System der Eigenmietwertbesteuerung...beizubehalten“ sei (vgl. den Expertenbericht, S. 67). Dieses Ergebnis stützt die Expertenkommission insbesondere auch auf Vergleichsrechnungen, die sie in ihrem Bericht vorgelegt hat (vgl. S. 41 sowie v.a. S. 47 f. und auch S. 54-59). Diese Vergleichsrechnungen der Expertenkommission enthalten jedoch einige wesentliche Mängel. Als grundlegend sind dabei vor allem die folgenden zu nennen:

1. In den Vergleichsrechnungen wird nur ein einziges Jahr betrachtet (zeitliche Partialbetrachtung). Das hat zur Folge, daß alles, was dem betrachteten Jahr vorausgeht und alles, was darauf folgt, unberücksichtigt bleibt.
2. Es wird ausschließlich eine Aufwand-Ertragsrechnung durchgeführt mit dem Ziel, das steuerbare Einkommen des betrachteten Jahres zu ermitteln (inhaltliche Partialbetrachtung). Ein echter Vergleich in Form einer T o t a lrechnung wird nicht durchgeführt. Die für einen v o l l s t ä n d i g e n Vergleich unerlässliche Vermögens-Rechnung unter Einbeziehung aller Einnahmen und Ausgaben fehlt z.B. ganz (vgl. hierzu Dieter Schneider, „Investition, Finanzierung und Besteuerung“, 6. Auflage, Wiesbaden 1990, S.74 f.). Eine solche Vermögensrechnung ist jedoch unbedingt erforderlich; denn „der Einkommensbegriff, der den kantonalen Steuergesetzen sowie dem BdBSt bzw. DBG zugrundeliegt, beruht auf der Reinvermögenszugangstheorie“ (Expertenbericht, S. 37).
3. Die Vergleichsrechnungen enden jeweils mit der Ermittlung des steuerbaren Einkommens. Die Wirkung unterschiedlich hoher Steuersätze wird nicht beachtet.

4. Für die Berechnung des Eigenmietwertes und des Verkehrswertes wird bei steigenden Preisen ein Weg beschritten, der zum Ausweis (und infolgedessen zur Versteuerung) von nicht-realisierten Gewinnen führt. Das verstößt gegen weltweit anerkannte Prinzipien der Bewertung, nämlich gegen das „Niederstwertprinzip“, das Prinzip „Cost or Market Whichever is Lower“ bzw. gegen das „Principe d'un double maximum“.

Nun ist hier nicht der Ort für eine umfassende Grundsatzdiskussion. Hier geht es vielmehr nur darum, einige ganz konkrete, durch 1. bis 4. bedingte Mängel der heutigen EMB und die daraus sich ergebenden Konsequenzen zu behandeln.

I. Allgemeine Überlegungen

1. Auch der Eigenheimbesitzer erwirbt sein Eigenheim und zahlt seine wohnungsbedingten Ausgaben aus versteuertem Einkommen

In den Vergleichsrechnungen der Expertenkommission wird zwar berücksichtigt, ob der EHB sein EH mit Eigen- oder mit Fremdkapital erwirbt. Es wird jedoch nicht untersucht und gesagt, welche Konsequenzen sich daraus ergeben, daß der EHB sein EH und die daraus resultierenden Folgeausgaben genauso aus versteuertem Einkommen bezahlt, wie der Mieter seine Miete. Die Anschaffung eines EH ist z.B. innerhalb vernünftiger Grenzen (welche daraus folgen, daß es sich um die Befriedigung eines „Grundbedürfnisses“ handelt, und deshalb auch für die Miethöhe gelten) ihrem Wesen nach nichts anderes als eine (hohe) Mietvorauszahlung. Die daraus sich ergebende Konsequenz ist zwar im Expertenbericht beachtet aber nicht ausgesprochen worden; sie soll hier ausdrücklich festgehalten werden: weil EHB und Mieter ihre wohnungsbedingten Ausgaben aus versteuertem Einkommen zahlen, kann auf eine Trennung zwischen „Ausgaben vor Steuern“ und „Ausgaben nach Steuern“ verzichtet und bei beiden mit Ausgaben nach Steuern gearbeitet werden.

2. Es wird nicht beachtet, daß der Eigenheimbesitzer steuerlich keine Abschreibungen absetzen darf

Daß der EHB für sein EH keine Abschreibungen absetzen darf, ist ein eklatanter Widerspruch. Denn die Besteuerung der Eigenmiete wird in der Schweiz gerade damit begründet, daß dort „das selbstbewohnte Haus als I n v e s t i t i o n s g u t behandelt wird“ (so P. Locher, der Vorsitzende der Expertenkommission in „Die Steuerrechtsordnung in der Diskussion“, Festschrift für K. Tipke, Köln 1995, S. 617). Im Unterschied zu Deutschland, das die Besteuerung der Eigenmiete inzwischen abgeschafft hat, weil dort das selbstbewohnte Haus als „Konsumgut (Privatgut)“ (P. Locher, ebenda) behandelt wird, müsse man in der Schweiz deshalb an der Besteuerung der Eigenmiete festhalten. Dieser Meinung kann man sein. Wenn jedoch das selbstbewohnte Haus als Investitionsgut behandelt wird, dann muß man seinem Eigentümer auch erlauben, Abschreibungen zu verrechnen. Ein Betriebsleiter, der es unterläßt, Abschreibungen auf sein abnutzbares Anlagevermögen zu verrechnen, verstößt gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Bilanzierung und macht sich dadurch in der Regel strafbar.

Das Verbot des Absetzens von Abschreibungen hat zur Folge, daß der EHB eben nicht „alle seine mit dem selbstgenutzten Wohneigentum zusammenhängenden Aufwendungen ... vollumfänglich zum Abzug bringen“ kann (vgl. „Botschaft“, S.8), denn Abschreibungen sind Aufwendungen! Wie ungerecht das Abschreibungsverbot für den EHB ist, zeigt ein Vergleich zwischen EHB und Vermieter:

Der Vermieter darf Abschreibungen verrechnen. Er kalkuliert sie in die Miete hinein, die er vom Mieter verlangt. Das erhöht die Marktmiete, welche ihrerseits die Höhe der Eigenmiete definiert. Wenn der EHB die an der Marktmiete orientierte Eigenmiete versteuern muß (welche die Abschreibungen des Vermieters enthält), aber seinerseits keine Abschreibungen absetzen darf, dann bedeutet das, daß er entweder die Abschreibungen des Vermieters versteuert oder seine hohe, aus versteuertem Einkommen geleistete „Mietvorauszahlung“ später nach und nach noch ein zweites Mal versteuern muß. Daß der EHB keine Abschreibungen absetzen darf, ist um so weniger zu verstehen, als die EMB auch damit begründet wird, daß der EHB ein Vermieter sei, der sein EH an sich selbst vermietet. Wer mit diesem Argument arbeitet, der muß den EHB auch mit dem Vermieter „rechtsgleich“ behandeln.

Das Abschreibungsverbot wäre allenfalls dann gerechtfertigt (dann aber auch überflüssig), wenn der Wert eines Eigenheimes nie sinken würde. Nun ist ein Eigenheim jedoch ein Gut, das sowohl der Veralterung als auch der Abnutzung unterliegt. Es trifft zwar zu, daß sein Wert dennoch im Zeitverlauf vorübergehend steigen kann, z.B. als Folge einer Übernachtfrage oder der Inflation. Das war in der Schweiz bis etwa 1990 der Fall. Seitdem sind jedoch die Werte von Eigenheimen um fast 30 % gefallen (vgl. Wüest & Partner, Immo Monitoring 1999, S.34, Abb. 3.7). Dem muß bei der Besteuerung der Eigenmiete Rechnung getragen werden.

Das Abschreibungsverbot kann auch nicht mit der steuerlich unbegrenzten Absetzbarkeit von Unterhaltsausgaben begründet werden: Sollen dieselben auf die Dauer eine Wertminderung vermeiden, dann wachsen sie mit der Zeit in eine ökonomisch absolut nicht mehr vertretbare Höhe. Damit wird also ein völlig falscher Anreiz gegeben und die Existenz einer „optimalen Nutzungsdauer“ mißachtet (vgl. hierzu L. Pack, „Nutzungsdauer und optimaler Ersatzzeitpunkt unter Berücksichtigung von Ertragsteuern, Fremdfinanzierung und Inflation“, in „Unternehmensrechnung und Besteuerung“, Festschrift für Dietrich Börner zum 65. Geburtstag“, herausgegeben von H.Meffert und N.Krawitz, Wiesbaden, 1998, S. 489-536).

3. Die fehlende Zeitraumbetrachtung

Den Steuervergleich zwischen Mieter und EHB auf Basis eines einzigen Jahres nach dem Ende von Ansparen oder Tilgung durchzuführen, entspricht etwa folgendem Vorgehen: Zwei Personen A und B seien bezüglich ihrer Arbeitsleistung zu vergleichen. A sei Bauarbeiter und 35 Jahre alt, B sei 66 Jahre alt, pensioniert und früher ebenfalls Bauarbeiter gewesen. Es soll entschieden werden, wer von beiden fleißiger ist. Maßstab des Vergleiches sei die derzeitige Arbeitsleistung.

In diesem Falle ist es sonnenklar, daß ein solcher Vergleich unfair und deshalb unzulässig ist. Wer aufgrund eines solchen Vergleiches B faul nennen würde, der übersieht, daß nicht auf die aktuelle Arbeitsleistung des B abgestellt werden darf, sondern auf die Lebensleistung oder allenfalls auf die Arbeitsleistung, die B

erbrachte, als auch er 35 Jahre alt war. Es leuchtet auch sofort ein, daß man von B nicht verlangen darf, daß er (zusätzlich zu seiner Rente) das Einkommen versteuern müsse, das er verdienen würde, wenn er, statt in Ruhe seine wohl verdiente Pension zu genießen, noch arbeiten würde (man beachte die vielen Konjunktive, wie bei der EMB). Absolut einsichtig ist auch, daß man A unrecht tun würde, wenn man den Zeitpunkt des Vergleiches 25 Jahre vorverlegen würde in das Jahr, in dem A gerade 10 Jahre alt war und noch zur Schule ging, also keine berufliche Arbeitsleistung erbrachte, während B damals 41 Jahre alt war und gerade Höchstleistungen erzielte. Das entspräche im Falle der EMB einem Vorziehen des Vergleichsjahres in die Ansparzeit bzw. in die Tilgungszeit, was genauso wenig gerechtfertigt ist wie die Durchführung des Vergleiches in einem Jahr nach dem Ende des Ansparens bzw. der Tilgung.

Um derartige Probleme zu vermeiden, werden im Folgenden Entscheidungszeiträume von einer Dauer betrachtet, die für die Lösung des Wohnungsproblems im Leben eines Menschen tatsächlich relevant sind. Das sind etwa 40 Jahre, wenn man davon ausgeht, daß ein Mensch sich sein EH nur selten anschafft, bevor er 30 Jahre alt ist, und dann im Durchschnitt noch etwa 40 Jahre darin lebt.

II. Zu den einzelnen Vergleichsrechnungen im „Expertenbericht“

Im Folgenden werden nur die Vergleiche 1 bis 4 auf den Seiten 47 und 48 des Expertenberichtes betrachtet, weil die Expertenkommission vor allem durch diese Vergleiche die Notwendigkeit und Berechtigung der Besteuerung einer Eigenmiete nachzuweisen versucht. Dabei werden die Zahlenbeispiele des Expertenberichtes im wesentlichen unverändert übernommen. Nur dann, wenn in einem Vergleich offensichtlich eine Einnahme, eine Ausgabe oder ein Aufwand fehlt oder falsch angesetzt wurde, wird eine Ergänzung bzw. Korrektur vorgenommen.

Hier wird eine vollständige Vergleichsrechnung durchgeführt; d.h.: bei den verglichenen Personen werden alle Einnahmen und Ausgaben berücksichtigt, die in einem für alle gleichen und hinreichend langen Zeitraum anfallen. Außerdem wird von einem Anfangsvermögen ausgegangen, das für die verglichenen Personen gleich groß ist, und es wird angenommen, daß sie dasselbe Einkommen vor Steuern und die gleichen Lebenshaltungsausgaben haben. Die Steuer auf die Eigenmiete wird gemäß den zur Zeit geltenden Vorschriften berücksichtigt.

Zum Vergleich 1 (Mieter und EHB haben anfangs kein Vermögen)

Im Vergleich 1 werden im Expertenbericht ein fremdfinanzierender Eigentümer A und ein Mieter B verglichen (siehe „Expertenbericht“, a.a.O., S. 47, und hier Tab.1, nächste Seite). Der Eigentümer A hat ein voll mit Fremdkapital finanziertes EH zum Preis von 600.000 CHF erworben und deshalb Schulden in Höhe von 600.000 CHF; auch sein Nettovermögen ist also anfangs gleich Null. Eine Tilgung ist nicht vorgesehen. Aus dem Expertenbericht wird die wichtige (und etwas gewagte) Annahme übernommen, daß Marktmiete, Kostenmiete, Eigenmiete und wohnungsbedingte Ausgaben des EHB (=Schuldzins/Unterhalt) gleich groß sind und jeweils 30.000 CHF/Jahr betragen. Dann haben A und B ein gleich hohes steuerbares Einkommen von 80.000 CHF/Jahr.

Von den genannten Zahlenwerten bedarf die Position „Schuldzins/Unterhalt“ der Interpretation. Für diese kann man von einem Hypothekenzinssatz von 4 % ausgehen und annehmen, daß sie sich aus $600.000 \times 0,04 = 24.000$ CHF Zins einerseits und Unterhaltsausgaben von 6.000 CHF = 20 % der Eigenmiete von 30.000 CHF andererseits zusammensetzt. Ein Zinssatz von 5% ist praktisch ausgeschlossen, weil sich dann die angesetzten 30.000 CHF Schuldzins/Unterhalt nur aus Zinsen zusammensetzen würden (nämlich $600.000 \times 0,05 = 30.000$), so daß darin keine Unterhaltsausgaben mehr enthalten sein könnten.

Position	EHB A	Mieter B
Einkommen		
■ aus Arbeit	80.000,--	80.000,--
■ aus Eigenmietwert	(+30.000,--)	-,--
Schuldzins/Unterhalt	-30.000,--	-,--
Steuerbares Einkommen	(80.000,--)	80.000,--
Aus versteuertem Einkommen zu zahlende Ausgaben		
■ Einkommensteuer	-12.800,--	-12.800,--
■ Miete	-,--	-30.000,--
■ Lebenshaltungsausgaben	-29.800,--	-29.800,--
Einnahmen-Überschuß	7.400,--	7.400,--
Abschreibung (=Wertminderung EH)	(-6.000,--)	-,--
Reinvermögenszugang	(1.400,--)	7.400,--
Saldo	(6.000,--)	

Tabelle 1: Vollständige Vergleichsrechnung für das erste Jahr auf Basis der Zahlenwerte zum Vergleich 1 des Expertenberichtes (vgl. dort S. 47); in Klammern gesetzte Zahlen würden in einer reinen Einnahmen-Ausgaben-Rechnung nicht vorkommen.

Die steuerliche Gleichbehandlung und die gleiche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von A und B werden von der Expertenkommission offenbar bereits dann als erwiesen angesehen, wenn beide dasselbe steuerbare Einkommen haben, denn dort endet ihr Vergleich. Dazu ist folgendes zu sagen:

Es trifft zu, daß nach den von der Expertenkommission benutzten Daten sowohl A als auch B ein Einkommen von 80.000 CHF zu versteuern haben. Geht man für beide davon aus, daß sie wegen ihres gleich hohen steuerbaren Einkommens auch einen gleich hohen Grenzsteuersatz haben, der 16 % betragen möge, und nimmt man ferner an, daß beide für Ihre Lebenshaltung ebenfalls einen gleich hohen Betrag ausgeben, der 29.800 CHF pro Jahr ausmachen möge, dann bleiben beiden von ihrem Einkommen nach Abzug von Steuern in Höhe von $80.000 \times 0,16 = 12.800$ und Lebenshaltungsausgaben von 29.800 noch 37.400 Franken. Davon gibt der Mieter B 30.000 Franken für Miete und der EHB A 30.000 für Schuldzinsen plus Unterhaltsausgaben aus, so daß jedem von beiden noch ein Einnahmenüberschuß von 7.400 Franken pro Jahr verbleibt. Beide mögen diesen Betrag in Wertpapieren anlegen, die sich vor Steuern mit einem für beide gleich hohen Zinssatz verzinsen. Stehen sie sich damit wirklich gleich gut? Sind sie wirklich gleich leistungsfähig?

Leider nein! Denn der Mieter B hat dann am Ende des ersten Jahres ein Vermögen von 7.400 Franken. Der EHB A aber muß noch beachten, daß sein EH ein Jahr älter und damit weniger wert geworden ist. Nimmt er für sein EH eine relativ großzügig bemessene Lebensdauer von 100 Jahren an, was einem verhältnismäßig niedrigen Abschreibungssatz von 1%/Jahr entspricht, dann hat sein EH in dem betrachteten Jahr 6.000 Franken an Wert verloren. Seine Schulden hingegen sind, weil in den Vergleichsrechnungen der Expertenkommission keine Tilgung vorgesehen ist, gleich 600.000 Franken geblieben. Das Vermögen des EHB A beträgt am Ende des ersten Jahres also nur $7.400 - 6.000 = 1.400$ Franken.

Das Vermögen am Ende der folgenden Jahre kann mit Hilfe der in der Investitionsrechnung üblichen Zinseszinsfunktionen berechnet werden (vgl. G. Altrogge, „Investition“, München 1988, z.B. S. 71 und 81). Wenn A und B am Ende eines jeden Jahres ihren Einnahmenüberschuß (einschließlich Zinseinnahmen) in Wertpapieren zum Zinssatz i vor Steuern bzw. $i(1-s)$ nach Steuern anlegen, dann gilt Folgendes:

Der Einnahmenüberschuß $E(t)$ ist am Ende des Jahres t sowohl für A als auch für B:

$$(1) \quad E(t) = 7.400 [1+i(1-s)]^{t-1} \text{ [CHF/Jahr].}$$

Das Vermögen des Mieters B, mit $VB(t)$ bezeichnet, beträgt am Ende des Jahres t

$$(2) \quad VB(t) = 7.400 \sum_{\tau=1}^t [1+i(1-s)]^{\tau-1} = 7.400 \frac{[1+i(1-s)]^t - 1}{i(1-s)} \text{ [CHF].}$$

Das Vermögen des EHB A wird $VA(t)$ genannt und beträgt am Ende des Jahres t

$$(3) \quad \begin{aligned} VA(t) &= 600.000 (1-0,01t) - 600.000 + 7.400 \sum_{\tau=1}^t [1+i(1-s)]^{\tau-1} \\ &= 7.400 \frac{[1+i(1-s)]^t - 1}{i(1-s)} - 6.000 t \text{ [CHF].} \end{aligned}$$

Die Differenz D der Vermögen von B und A, also $VB(t) - VA(t)$, beträgt dann, wenn die derzeit geltenden Bestimmungen der EMB angewandt werden, am Ende des ersten Jahres 6.000 CHF und wächst in jedem Jahr um weitere 6.000 CHF. Sie ist nur dann gleich Null, d.h. es ergibt sich ein gleiches Vermögen von A und B nur dann, wenn die Wertminderung des EH von A trotz Abnutzung und Veralterung gleich Null ist, der Wert seines EH also gleich bleibt. Das ist, wie bereits gesagt, in der Schweiz spätestens seit dem Beginn der Neunziger Jahre nicht mehr der Fall. Nun sind die vorgenannten 6.000 CHF, allgemein gesehen, die jährliche Wertminderung bzw. Abschreibung des EH von A. Beim jetzigen Stand der EMB gilt deshalb am Ende des Jahres t für die Differenz D der Vermögen von B und A:

$$D = VB(t) - VA(t) = \frac{A}{T} t = A \frac{t}{T} \text{ [CHF].}$$

Eine „rechtsgleiche Behandlung“ von EHB A und Mieter B erfordert nun allerdings, daß beide, unter sonst gleichen Bedingungen, nicht nur zu Beginn der Nutzungsdauer t ein gleich hohes Vermögen besitzen, sondern auch an ihrem Ende; denn das ist eine Mindestvoraussetzung für das Vorliegen einer gleichen „wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit“. Damit der EHB A am Ende des Jahres t die Differenz D ausgleichen kann, muß er in jedem der t Nutzungsjahre einen Betrag d zurücklegen (also sparen, im Folgenden deshalb kurz „Sparbetrag“ genannt), für den gilt

$$(4) \quad d = A \frac{t}{T} \frac{i(1-s)}{[1+i(1-s)]^t - 1} \left[\frac{\text{CHF}}{\text{Jahr}} \right],$$

Der Barwert der t Sparzahlungen in Höhe von d ist am Ende des Jahres t gleich D.

Im hier betrachteten Fall erhält man, wenn A=600.000 CHF, i=5%, s=16%, T=100 Jahre und t=40 Jahre sind, für den Sparbetrag d:

$$d = 600.000 \frac{40}{100} \frac{0,05(1-0,16)}{[1+0,05(1-0,16)]^{40} - 1} = 2.408,88 \frac{\text{CHF}}{\text{Jahr}}.$$

Wenn EHB A und Mieter B nach t Jahren dasselbe Vermögen haben sollen, muß A also den Betrag d jährlich zurücklegen. Deshalb ist der Sparbetrag d zu den übrigen wohnungsbedingten Ausgaben des A hinzuzurechnen. Daß das Vermögen des EHB zunächst niedriger ist als das Vermögen des Mieters, und daß der EHB zum Ausgleich der Differenz den Sparbetrag zurücklegen muß, ist vor allem die Folge der Besteuerung des Eigenmietwertes, denn ohne diese wäre sein Einnahmenüberschuß für das erste Jahr z.B. um die Steuer auf die Eigenmiete, also um $30.000 \times 0,16 = 4.800$ CHF/Jahr höher. Die Lage des EHB im Verhältnis zum Mieter kann somit dadurch verbessert werden, daß er nicht 100% der Eigenmiete versteuert sondern weniger. Aber wieviele weniger? Es stellt sich also die Frage:

Wieviele Prozent der als Marktmiete definierten Eigenmiete dürfen nicht besteuert werden, wenn EHB und Mieter nach $t \leq T$ Jahren ein gleiches Vermögen aufweisen und dadurch gleich gestellt sein sollen? Auf das betrachtete Zahlenbeispiel bezogen: wenn der EHB bei einem Zinssatz von 5 % vor Steuern und einem Grenzsteuersatz von 16 % jährlich um 2.408,88 CHF Steuer auf die Eigenmiete entlastet werden soll (was ihm nach 40 Jahren 240.000 CHF bringt). Der Prozentsatz der Eigenmiete, der unbesteuert bleiben muß, damit diese Gleichstellung erreicht wird, sei mit p bezeichnet und wird „Generalpauschale“ genannt; für sie gilt generell:

$$(5) \quad p = \frac{d}{\text{Eigenmiete} \times \text{Grenzsteuersatz}} = \frac{A \frac{t}{T} \frac{i(1-s)}{[1+i(1-s)]^t - 1}}{\text{Eigenmiete} \times \text{Grenzsteuersatz}}.$$

Im vorliegenden Beispiel mit A=600.000 CHF, i=5%, s=16%, T=100 Jahre, t=40 Jahre und Eigenmiete = 30.000 CHF/Jahr erhält man für die Generalpauschale p

$$p = \frac{600.000 \frac{40}{100} \frac{0,05(1-0,16)}{[1+0,05(1-0,16)]^{40} - 1}}{30.000 \times 0,16} = \frac{2.408,88}{4.800,00} = 0,50185 = 50,185\%.$$

Das bedeutet: Soll unter den Bedingungen des Vergleiches 1, d.h. bei reiner Fremdfinanzierung, nach 40 Jahren eine echte Gleichstellung von EHB und Mieter erreicht werden, dann müssen bei einem EHB, für den ein Grenzsteuersatz von 16 % gilt, wenn sein EH im Zeitverlauf pro Jahr 1% an Wert verliert, schon deshalb 50,185 % der Eigenmiete steuerfrei gestellt werden; anders herum formuliert: bei ihm darf nur etwa die Hälfte der Eigenmiete versteuert werden. Die zu versteuernde Eigenmiete des EHB beträgt dann nur $30.000 \times (1-0,50185) = 14.944,50$ CHF/Jahr, sein steuerbares Einkommen ist nur 64.944,50, die von ihm zu zahlende

Einkommensteuer also nur 10.391,12 CHF/Jahr. Dadurch steigt sein Einnahmen-Überschuß um $12.800 - 10.391,12 = 2.408,88$ auf 9.808,88 CHF/Jahr (was gleich der Summe aus dem ursprünglichen, für EHB und Mieter gleich hohen Einnahmen-Überschuß von 7.400 CHF/Jahr und dem Sparbetrag von 2.408,88 CHF/Jahr ist). Legt der EHB diese 9.808,88 CHF jährlich zu 5 % Zins vor Steuern an, dann besitzt er nach 40 Jahren

$$9.808,88 \frac{[1+0,05(1-0,16)]^{40}-1}{0,05(1-0,16)} = 977.273 \text{ CHF.}$$

Addiert man dazu den Wert, den sein Eigenheim nach 40 Jahren noch hat, nämlich 360.000 CHF, und subtrahiert davon seine gleich groß gebliebene Schuld von 600.000 CHF, dann ergibt sich für ihn ein Vermögen von 737.273 CHF. Das stimmt mit dem Vermögen, das der Mieter B nach 40 Jahren besitzt, nämlich [vgl. (2)]

$$7.400,00 \frac{[1+0,05(1-0,16)]^{40}-1}{0,05(1-0,16)} = 737.273 \text{ CHF,}$$

genau überein. Die verlangte Gleichstellung von Mieter und EHB wird also auf diese Weise (und nur so) erreicht.

Von Definitionsgleichung (5) ausgehend kann der Wert der Generalpauschale p in Abhängigkeit von A, T, M, i, s und t berechnet werden (vgl. Tabelle 2 auf der nächsten Seite).

Dabei wird in Tabelle 2 von $A=600.000$ CHF, $M=30.000$ CHF/Jahr und $T=100$ bzw. 75 Jahre ausgegangen. Für den Grenzsteuersatz s und die Nutzungsdauer t werden deren realistische Wertebereiche voll erfaßt. Für den Hypothekenzinssatz i werden nur 4 und 5 % berücksichtigt; eine Veränderung von i führt nämlich grundsätzlich auch zu einer Veränderung der Höhe von Miete und Eigenmiete. Der Wert 5 % wird gewählt, weil er auch von der Expertenkommission benutzt wurde, also wohl davon ausgegangen werden kann, daß er auf die gewählte Höhe von Miete und Eigenmiete abgestellt worden ist. Der Zinssatz 4 % entspricht etwa dem Zinssatz der letzten Jahre.

Durch die Berücksichtigung von zwei Zinssätzen kann in Tab. 2 gezeigt werden, wie stark die Generalpauschale p auf Veränderungen des Zinsniveaus reagiert: je niedriger der Zinssatz, um so höher die Generalpauschale p . Zu dem gleichen Zweck werden in Tab. 2 auch für die Lebensdauer T zwei Werte berücksichtigt, nämlich neben der bisher bereits häufig benutzten Lebensdauer von 100 Jahren wird auch noch eine solche von 75 Jahren verwandt. Das ergibt natürlich eine höhere Wertminderung pro Jahr = Abschreibung von $600.000:75 = 8.000$ CHF/Jahr und zeigt, daß die Generalpauschale mit abnehmender Lebensdauer steigt.

Für eine Nutzungsdauer t von weniger (mehr) als 40 Jahren weist Tabelle 3 eine Generalpauschale p aus, die größer (kleiner) ist als 50,185 %. Der zu versteuernde Teil der Eigenmiete ist dann also kleiner (größer) als $100-50,185 = 49,815$ %. Für $t=30$ Jahre darf z.B. für $s=16$ % und $i=5$ % nur rund ein Drittel der Eigenmiete versteuert werden (genau 35,34 %), weil dann $p=64,66$ % ist.

Der stärkste Einfluß auf die Generalpauschale p geht, wie Tabelle 2 sehr klar zeigt, vom Grenzsteuersatz s aus. Für $i=5$ % müssen bei einem EHB mit niedrigem

T[Jahre]	t[Jahre]	i[%]	s=8 %	s=12 %	s=16%	s=22%	s=30%	s=40%	
75	20	4	231,413	156,838	119,576	89,124	67,518	52,724	
		5	210,291	143,162	109,636	82,259	62,864	49,621	
	30	4	188,044	128,717	99,109	74,959	57,891	46,286	
		5	161,158	111,141	86,213	65,927	51,657	42,039	
	40	4	151,243	104,646	81,437	62,572	49,333	40,449	
		5	121,616	85,064	66,913	52,238	42,053	35,366	
	50	4	120,454	84,307	66,395	51,853	41,789	35,190	
		5	90,461	64,239	51,295	40,943	33,928	29,552	
	100	20	4	173,560	117,628	89,682	66,843	50,639	39,543
			5	157,719	107,371	82,227	61,694	47,148	37,216
30		4	141,033	96,538	74,332	56,220	43,418	34,714	
		5	120,868	83,356	64,660	49,445	38,743	31,529	
40		4	113,432	78,484	61,078	46,929	37,000	30,337	
		5	91,212	63,798	50,185	39,179	31,539	26,525	
50		4	90,340	63,230	49,769	38,889	31,342	26,392	
		5	67,846	48,179	38,472	30,708	25,446	22,164	

Tabelle 2: Der Prozentsatz p der Eigenmiete, der steuerfrei bleiben muß, wenn im Vergleich 1 der EHB A und Mieter B jeweils am Anfang und am Ende der Nutzungsdauer t des Eigenheimes von A ein gleich großes Vermögen aufweisen sollen

Einkommen und entsprechend niedrigem Grenzsteuersatz von z.B. $s=12\%$ bereits $63,798\%$ (fast $2/3$) der Eigenmiete steuerfrei bleiben, wenn er einem vergleichbaren Mieter nach 40 Jahren gleich gestellt werden soll. Für einen EHB mit einem so hohen Einkommen, daß er einen Grenzsteuersatz von 40% hat, genügt dann dagegen, wie Tabelle 2 zeigt, für die Gleichstellung bereits eine Generalpauschale von $26,525\%$.

Die Generalpauschale sinkt auch mit steigender Wohndauer t ; das ist die Folge davon, daß in Gleichung (5) bei steigendem t der Wert des im Zähler zuletzt stehenden Wiedergewinnungsfaktors immer prozentual stärker abnimmt als t prozentual steigt, so daß das Produkt aus t und dem Wiedergewinnungsfaktor sinkt.

Der Wert der Generalpauschale p liegt in Tabelle 2 des öfteren über 100% ; d.h. daß die Gleichstellung von EHB und Mieter nur durch Subventionszahlungen an den EHB erreicht werden kann. Das mag überraschen. Deshalb soll dazu ein Zahlenbeispiel unter Bezugnahme auf Tabelle 2 gegeben und dadurch gleichzeitig gezeigt werden, daß erst durch die Beachtung der Generalpauschale die Gleichstellung von EHB und Mieter erreicht wird. Tabelle 2 weist für $T=100$ Jahre, $t=20$ Jahre, $i=5\%$ und $s=12\%$ eine Generalpauschale von $p=107,371\%$ aus. Von der Eigenmiete sind also nur $1-p = -7,371\%$ zu „versteuern“; d.h. der EHB A braucht nicht nur keine Steuer auf die Eigenmiete zu zahlen, sondern ihm muß sogar pro Jahr eine Subvention in Höhe

von $p-1=7,371\%$ der Steuer auf die (volle) Eigenmiete gezahlt werden. Denn: Der Mieter verfügt gemäß Gleichung (2) nach 20 Jahren über ein Vermögen von

$$7.400 \frac{[1+0,05(1-0,12)]^{20}-1}{0,05(1-0,12)} = 229.731,996 \text{ CHF.}$$

Der EHB besitzt nach 20 Jahren gemäß Gleichung (3), wenn zum Endwert seines jährlichen Einnahmen-Überschusses, von anfangs 7.400 CHF/Jahr, der Endwert der ersparten Steuer auf die Eigenmiete und der Endwert des Produktes aus Eigenmiete, Grenzsteuersatz und $p-1$ hinzugerechnet werden, und wenn dann noch der Verkaufserlös seines EH nach 20 Jahren (480.000 CHF) addiert und seine Schulden von 600.000 CHF abgezogen werden, ein Vermögen in Höhe von

$$\begin{aligned} & (7.400+30.000 \times 0,12+30.000 \times 0,12 \times 0,07371) \frac{[1+0,05(1-0,12)]^{20}-1}{0,05(1-0,12)} + 480.000 - 600.000 \\ & = (7.400+30.000 \times 0,12 \times 1,07371) \frac{[1+0,05(1-0,12)]^{20}-1}{0,05(1-0,12)} - 120.000 \\ & = 229.731,449 \text{ CHF.} \end{aligned}$$

Dabei ist $30.000 \times 0,12 \times 1,07371$ gleich dem Sparbetrag.

In diesem Beispiel verfügen Mieter B und EHB A also nach 20 Jahren nur dann über dasselbe Vermögen, wenn für den EHB eine Generalpauschale von 107,371 % gilt; die geringe Abweichung nach dem Komma ist rundungsbedingt.

Nun ist allerdings zu beachten, daß die Vermögen von EHB A und Mieter B auch dann, wenn mit der Generalpauschale p gearbeitet wird, nur in zwei Zeitpunkten übereinstimmen, sonst nicht. Um das zeigen zu können muß man trennen zwischen der geplanten Nutzungsdauer, die wie bisher mit t bezeichnet wird, und der tatsächlichen Nutzungsdauer, die im Folgenden n genannt wird. Übereinstimmung der Vermögen von EHB A und Mieter B liegt nämlich nur zu Beginn und am Ende der geplanten Nutzungsdauer t vor, dagegen nicht am Ende eines beliebigen Jahres n . Es stellt sich deshalb die Frage, wie groß die Differenz der beiden Vermögen dann ist, wenn n kleiner oder größer als t ist. Dies soll im Folgenden gezeigt werden. Zur Vereinfachung der Schreibweise werden dafür definiert:

$$\frac{[1+i(1-s)]^n - 1}{i(1-s)} = \text{REF}(i;s;n) = \text{Rentenendwertfaktor für das Ende des Jahres } n$$

$$\frac{i(1-s)}{[1+i(1-s)]^n - 1} = \text{WGF}(i;s;n) = \text{Wiedergewinnungsfaktor für das Ende des Jahres } n (=1/\text{Rentenendwertfaktor})$$

Der Einnahmenüberschuß (in Tabelle 1 beträgt er 7.400,- CHF/Jahr), wird allgemein mit E [CHF/Jahr] bezeichnet.

Für das Vermögen des Mieters B gilt weiter Gleichung (2), wobei für das Ende des Jahres n nur n an die Stelle von t tritt:

$$VB(n) = E \times \text{REF}(i;s;n)$$

Das Vermögen des EHB setzt sich nach Gleichung (3) aus mehreren Bestandteilen zusammen:

$$VA(n) = A(1 - \frac{n}{T}) + E \times \text{REF}(i;s;n) + A \frac{t}{T} \text{WGF}(i;s;t) \times \text{REF}(i;s;n) - A.$$

Dabei ist der 1. Summand der Veräußerungserlös des EH, der 2. Summand ist der Barwert der Einnahmen-Überschüsse und der 3. Summand ist der Barwert der Sparzahlungen, jeweils am Ende des Jahres n ; $-A$ am Ende der Gleichung ist die gleich hoch gebliebene Schuld des EHB A, die er zum Erwerb seines EH zu Beginn des Jahres 1 eingegangen ist.

Bildet man nun die Differenz zwischen dem Vermögen des Mieters B und dem Vermögen des EHB A, dann erhält man dafür

$$\begin{aligned} VB(n) - VA(n) &= \text{ExREF}(i; s; n) - [A(1 - \frac{n}{T}) + \text{ExREF}(i; s; n) + A \frac{t}{T} \frac{i(1-s)}{[1+i(1-s)]^t - 1} \frac{[1+i(1-s)]^n - 1}{i(1-s)} - A] \\ &= A \left\{ \frac{n}{T} - \frac{t}{T} \frac{[1+i(1-s)]^n - 1}{[1+i(1-s)]^t - 1} \right\}. \end{aligned}$$

Setzt man diese Differenz zur Anschaffungsausgabe A in Beziehung, dann erhält man die Differenz der beiden Vermögen am Ende des Jahres n als Faktor von A (bzw. nach Multiplikation dieses Faktors mit 100 als Prozentsatz von A):

$$(6) \quad \frac{VB(n) - VA(n)}{A} = \frac{1}{T} \left\{ n - t \frac{[1+i(1-s)]^n - 1}{[1+i(1-s)]^t - 1} \right\}.$$

Die aus (6) folgenden Werte der prozentualen Differenz der Vermögen von Mieter B und EHB A enthält Tabelle 3 auf der folgenden Seite, in welcher der Vollständigkeit halber auch ein Zinssatz von 6% vor Steuern berücksichtigt worden ist.

Aus Tabelle 3 geht hervor, daß das Vermögen des Mieters B bis zum Ende der geplanten Nutzungsdauer t stets größer ist als das Vermögen des EHB A. Erst danach ist es umgekehrt. In dem bereits verwandten Zahlenbeispiel mit $A=600.000$, $i=5\%$, $s=16\%$ und $t=40$ Jahre erhält man z.B. für $n=25$ Jahre:

$$\begin{aligned} VB(n=25) &= 7.400 \frac{[1+0,05(1-0,16)]^{25} - 1}{0,05(1-0,16)} = 316.614,86 \text{ CHF [vgl. (2)].} \\ VA(n=25) &= 6.000.000 (1-25/100) + (7400 + 2.408,88) \frac{[1+0,05(1-0,16)]^{25} - 1}{0,05(1-0,16)} - 600.000 \\ &= 269.680,70 \text{ CHF [vgl. (3)].} \end{aligned}$$

Daraus folgt $VB(n=25) - VA(n=25) = 316.614,86 - 269.680,70 = 46.934,16$ CHF; d.h. nach 25 Jahren besitzt der Mieter B ein Vermögen, das um $46.934 : 269.680,70 = 17,4\%$ höher ist als das Vermögen von EHB A.

Dieses Ergebnis stimmt bis auf eine kleine, rundungsbedingte Differenz mit dem überein, was sich aus Tabelle 3 ergibt, nämlich $VB(n=25) - VA(n=25) = 600.000 \times 0,07822 = 46.932,-$ CHF. Für $t = 30$ und $n = 25$ Jahre ist das Vermögen des Mieters nach Tabelle 3 dagegen nur um $2,868\%$ bzw. um $600.000 \times 0,02868 = 17.208,-$ CHF höher als das Vermögen des EHB. Für $t=50$ und $n=25$ (was Tabelle 3 nicht mehr enthält) ist Mieter B sogar um $600.000 \times 0,11832 = 70.992,-$ CHF reicher als der EHB A. Wurde eine Nutzungsdauer von $t=40$ Jahren geschätzt und ist die tatsächliche Nutzungsdauer $n = 45$ Jahre, dann ist das Vermögen des EHB A nach Tab.3 um $600.000 \times 0,06319 = 37.914$ CHF höher als das Vermögen des Mieters B.

t	n	i[%]	s=8%	s=12%	s=16%	s=24%	s=32%	s=40%
30	5	4	1.964	1.893	1.820	1.671	1.517	1.358
		5	2.350	2.269	2.187	2.017	1.838	1.652
		6	2.696	2.609	2.520	2.334	2.137	1.928
	10	4	3.327	3.199	3.069	2.805	2.534	2.257
		5	4.031	3.883	3.732	3.422	3.101	2.771
		6	4.681	4.517	4.349	4.002	3.640	3.263
	15	4	3.969	3.807	3.644	3.314	2.979	2.640
		5	4.876	4.683	4.487	4.090	3.685	3.272
		6	5.737	5.517	5.294	4.837	4.369	3.888
	20	4	3.748	3.586	3.423	3.097	2.770	2.442
		5	4.673	4.473	4.273	3.870	3.464	3.056
		6	5.578	5.344	5.109	4.633	4.152	3.667
	25	4	2.493	2.379	2.265	2.038	1.813	1.589
		5	3.158	3.013	2.868	2.580	2.293	2.010
		6	3.829	3.654	3.478	3.129	2.781	2.436
	30	4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	35	4	-3.978	-3.772	-3.570	-3.175	-2.791	-2.419
		5	-5.215	-4.938	-4.665	-4.133	-3.620	-3.126
		6	-6.550	-6.193	-5.841	-5.159	-4.503	-3.875
	40	4	-9.733	-9.201	-8.680	-7.670	-6.701	-5.772
		5	-13.006	-12.262	-11.537	-10.139	-8.809	-7.546
		6	-16.660	-15.669	-14.704	-12.856	-11.110	-9.466
40	5	4	2.558	2.474	2.387	2.207	2.017	1.817
		5	3.000	2.910	2.817	2.620	2.409	2.184
		6	3.373	3.282	3.187	2.982	2.759	2.516
	10	4	4.633	4.471	4.305	3.962	3.605	3.234
		5	5.496	5.318	5.135	4.752	4.347	3.918
		6	6.245	6.060	5.868	5.461	5.022	4.552
	15	4	6.128	5.900	5.669	5.194	4.704	4.199
		5	7.360	7.103	6.840	6.296	5.727	5.133
		6	8.461	8.186	7.903	7.309	6.680	6.014
	20	4	6.929	6.656	6.379	5.817	5.242	4.656
		5	8.434	8.116	7.794	7.132	6.448	5.745
		6	9.819	9.469	9.111	8.371	7.597	6.793
	25	4	6.898	6.609	6.319	5.732	5.140	4.542
		5	8.517	8.172	7.822	7.113	6.392	5.659
		6	10.054	9.662	9.263	8.448	7.611	6.754
	30	4	5.871	5.610	5.349	4.827	4.304	3.783
		5	7.361	7.039	6.716	6.067	5.415	4.761
		6	8.821	8.444	8.064	7.297	6.521	5.741
	35	4	3.651	3.479	3.307	2.967	2.631	2.300
		5	4.652	4.433	4.215	3.780	3.350	2.925
		6	5.667	5.402	5.137	4.608	4.084	3.564
	40	4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
45	4	-5.364	-5.080	-4.800	-4.254	-3.727	-3.219	
	5	-7.086	-6.699	-6.319	-5.580	-4.869	-4.187	
	6	-8.955	-8.453	-7.952	-7.008	-6.094	-5.221	
50	4	-12.780	-12.063	-11.361	-10.003	-8.708	-7.472	
	5	-17.220	-16.209	-15.223	-13.329	-11.535	-9.838	
	6	-22.210	-20.854	-19.537	-17.016	-14.645	-12.419	

Tabelle 3: Die Differenz zwischen den Vermögen von Mieter B und EHB A am Ende des Jahres n als Prozentsatz der Anschaffungsausgabe A bei einer Lebensdauer T von 100 Jahren (T=75 Jahre wird in Tabelle 3 aus Platzgründen nicht dargestellt)

Aus Tabelle 3 und den genannten Zahlenbeispielen geht Folgendes hervor:

1. Wenn die geschätzte Nutzungsdauer t und die tatsächliche Nutzungsdauer n eines EH nicht übereinstimmen, dann gibt es erhebliche Differenzen zwischen den Vermögen von Mieter B und EHB A am Ende des Jahres n . Für $n < t$ (bzw. $n > t$) ist das Vermögen des Mieters B immer größer (kleiner) als das Vermögen des EHB A. Nur für $n = t$ stimmen sie überein.
2. Dabei ist zu bedenken: Geht man davon aus, daß ein EHB sein EH mit 30 Jahren erwirbt, dann ist schon aufgrund der durchschnittlichen Lebenserwartung die Wahrscheinlichkeit, daß er nach $t = 30$ Jahren (also mit 60 Jahren) noch darin wohnt, wesentlich größer als die Wahrscheinlichkeit, daß er nach $t = 50$ Jahren (also im Alter von 80) noch in seinem EH lebt. Es kommt hinzu, daß in nicht wenigen Fällen das vorzeitige Ende der Nutzungsdauer t durch eine räumliche Veränderung, insbesondere in Verbindung mit einem Arbeitsplatzwechsel eintritt. Ein berufsbedingter Wechsel wird nur vor bzw. mit dem Eintritt der Pensionierung vorkommen, so daß ein Ende der tatsächlichen Nutzungszeit n vor der Pensionierung häufiger auftreten wird als danach. Beide genannten Gründe legen es nahe, bei der Berechnung der Generalpauschale p die geplante Nutzungsdauer t vorsichtig, d.h. nicht zu lange zu schätzen.
3. Auch aus Tabelle 3 geht klar hervor, daß EHB mit niedrigem Einkommen und infolgedessen niedrigem Grenzsteuersatz durch die EMB stärker betroffen werden als EHB mit hohem Einkommen.

Zum Vergleich 2 (Mieter und EHB haben anfangs ein gleich hohes Vermögen von A [CHF])

Im Vergleich 2 (ebenfalls auf S. 47 des Expertenberichts) werden ein EHB C und ein Mieter D verglichen, die über ein gleich hohes Vermögen verfügen. Der EHB C hat sein Vermögen von 600.000 Franken in seinem EH investiert, finanziert also nur mit Eigenkapital. Der Mieter D hat sein gleich hohes Vermögen in Wertpapieren investiert und wohnt zur Miete. Beide beziehen aus Arbeit ein Einkommen von 80.000 CHF/Jahr. Dem EHB wird eine Eigenmiete von 30.000 CHF/Jahr angelastet, der Mieter hat Zinseinnahmen von 30.000 CHF/Jahr. In der Vergleichsrechnung der Expertenkommission wird deshalb ein für beide gleich hohes steuerbares Einkommen von 110.000 CHF/Jahr ausgewiesen.

Es ist davon auszugehen, daß EHB C und Mieter D ihr Vermögen aus versteuertem Einkommen gebildet haben, sich insofern also gleich stehen, obwohl es zwischen beiden einen Unterschied gibt: Der EHB C bildet sein Vermögen mit dem Ziel, sich damit sein förderungswürdiges „Dach über dem Kopf“ zu schaffen, der Mieter C hingegen, um damit Wertpapiere zu kaufen und daraus Zinsen bzw. Gewinne zu erzielen. Die Frage, ob dies bei der Besteuerung berücksichtigt werden muß, soll hier jedoch ausgeklammert werden, weil es hier nicht um Grundsatzfragen der Besteuerung geht.

Dennoch erfordern die Angaben, von denen die Expertenkommission in ihrem zweiten Vergleich ausgeht, zwei Korrekturen. Erstens ist darauf zu verweisen, daß Unterhaltsausgaben bei einem Eigenheim nicht zu vermeiden und vom EHB zu zahlen sind. Deshalb wird hier vom Einkommen des EHB wenigstens der von der Finanzverwaltung vorgesehene Pauschbetrag von 20 % der Eigenmiete abgezogen;

das sind hier 20 % von 30.000 gleich 6.000 CHF/Jahr, wobei auch die effektiven Unterhaltsausgaben 6.000 CHF/Jahr betragen mögen. Dann sinkt das steuerbare Einkommen des EHB C auf 104.000 CHF/Jahr. Zweitens kann der Expertenkommission nicht gefolgt werden, wenn sie davon ausgeht, daß die Wertpapiere des Mieters D ihm Zinseinnahmen von 30.000 CHF/Jahr bringen, sich also zu 5 % verzinsen; in Verbindung mit einer Miete und einer Eigenmiete von 30.000 CHF/Jahr kann das nicht sein. Denn dann würden ja Miete und Eigenmiete nur aus Zinsen bestehen. Im Vergleich 1 wurde angenommen, daß die von der Expertenkommission beim EHB A mit 30.000 CHF/Jahr angesetzte Position Schuldzins/Unterhalt sich aus 6.000 CHF Unterhaltsausgaben und ferner aus Hypothekarzinsen in Höhe von 4 % von 600.000 CHF gleich 24.000 CHF zusammensetzt. Das soll auch im Vergleich 2 gelten. Dann muß jedoch auch beim Einkommen des Mieters D mit einem Zinssatz von 4% gerechnet werden, was zu Einnahmen aus Wertpapieren von nur 24.000 führt (statt 30.000). Sein steuerbares Einkommen ist dann genau so hoch wie das des EHB C, nämlich 104.000 CHF/Jahr, so daß beide gleich hohe Steuern zahlen und für beide sich ein gleich hoher Einnahmen-Überschuß von 27.560 CHF/Jahr ergibt. Der Reinvermögenszugang ist dann 21.560 beim EHB C bzw. 27.560 beim Mieter D; der Saldo ist also gleich 6.000 (wie im Vergleich 1).

Nach Vornahme der beiden genannten Korrekturen gelten auch im Vergleich 2, d.h. bei reiner Eigenkapitalfinanzierung, für die Generalpauschale p dieselben Werte wie für den Vergleich 1 bei reiner Fremdfinanzierung. Die Ausführungen zum Vergleich 1 und vor allem die Tabellen 2 und 3 gelten also auch für den Vergleich 2 des Expertenberichtes. Das soll anhand eines Zahlenbeispiels kurz gezeigt werden:

Für $A=600.000$ CHF, $T=100$ Jahre, $t=40$ Jahre, $s=16\%$ und $i=5\%$ weist Tabelle 2 bekanntlich für p den Wert 50,185 % aus. Der Einnahmen-Überschuß ist (nach obigen Korrekturen) für EHB A und Mieter D, wie zuvor gezeigt, gleich 27.560 CHF/Jahr. Für den Mieter D ergibt das nach 40 Jahren gemäß Gleichung (2) ein Vermögen von

$$27.560 \frac{[1+0,05(1-0,16)]^{40}-1}{0,05(1-0,16)} + 600.000 = 3.345.843,77 \text{ CHF.}$$

Das Vermögen des EHB C beträgt für $p=0,50185$ und einen Veräußerungserlös von 360.000 CHF nach 40 Jahren

$$(27.560 + 30.000 \times 0,16 \times 0,50185) \frac{[1+0,05(1-0,16)]^{40}-1}{0,05(1-0,16)} + 360.000 = 3.345.844,07 \text{ CHF.}$$

Die geringe Abweichung ist auch hier nur rundungsbedingt. Die zu Vergleich 1 gemachten Aussagen und Berechnungen sowie die dafür angegebenen Formeln und vor allem die Tabellen 2 und 3 gelten nach Vornahme der beiden erforderlichen Korrekturen also auch für den Vergleich 2. D.h.: Eigen-, Fremd- und Mischfinanzierung führen beim derzeitigen System der EMB zum gleichen Ergebnis.

Zum Vergleich 3

In diesem Vergleich wird ein EHB C betrachtet, der in seinem mit Eigenkapital finanzierten EH wohnt. Er wird mit einem EHB E verglichen, der neben seinem EH einen gleich hohen Bestand an Wertpapieren besitzt, bei dem jedoch offen bleibt, was er mit Eigen- und was er mit Fremdkapital finanziert. Auf den Vergleich 3 braucht hier

nicht näher eingegangen zu werden, denn für die darin verglichenen EHB C und EHB E würde sich auch ohne EMB ein gleich hohes steuerbares Einkommen (von 74.000) ergeben. Ihr Einnahmenüberschuß von 27.560 CHF/Jahr und ihr Reinvermögenszugang von 21.560 CHF/Jahr würden sogar numerisch unverändert bleiben. Außerdem ist bereits zu Vergleich 2 gezeigt worden, daß Eigen- und Fremdfinanzierung zum gleichen Ergebnis führen. Darüber hinaus ist auch hier die Frage zu stellen: Warum soll eine Investition in Wertpapieren (z.B. auch als Spekulation) steuerlich genauso behandelt werden wie eine Investition, mit der sich ein Bürger nur sein förderungswürdiges „Dach über dem Kopf“ schafft? Das hat mit der „rechtsgleichen Behandlung“ von EHB und Mieter nichts zu tun.

Zum Vergleich 4

Im Vergleich 4 wird der EHB C aus den Vergleichen 2 und 3 mit einem Vermieter F verglichen. Der einzige Unterschied zu Vergleich 2 besteht darin, daß Vermieter F sein Eigenkapital nicht in Wertpapieren anlegt, sondern in einer Wohnung, die er vermietet. Darüber, wie er selbst sein Wohnungsproblem löst, wird im Expertenbericht nichts gesagt. Jeder Mensch braucht aber ein „Dach über dem Kopf“. Nimmt man deshalb an, daß

1. der Vermieter F seinerseits zur Miete wohnt (wie es auch im Expertenbericht auf S. 58/59 geschieht) und
2. eine Miete in Höhe von 30.000 CHF/Jahr zahlt (wie von der Expertenkommission in ihren Vergleichen stets angenommen) und setzt man
3. wie in den Vergleichen 2 und 3 für beide EHB zusätzlich Unterhaltsausgaben ihrer Eigenheime von jeweils 6.000 CHF/Jahr an,

dann stimmt das Ergebnis des Vergleiches 4 mit dem Ergebnis des Vergleiches 3 überein. Der für EHB C und Vermieter F gleich hohe Reinvermögenszugang von 27.560 oder 21.560 (je nachdem ob die Abschreibung steuerlich abgesetzt werden kann oder nicht) und infolgedessen ein Saldo von Null kommen dabei nur dann zustande, wenn auch der EHB C die Abschreibung in der gleichen Weise wie der Vermieter F verrechnen darf. Im Unterschied zum Vergleich 3 kommt jedoch im Vergleich 4 ein gleiches Ergebnis für EHB C und Vermieter F erst durch den Ansatz und die Versteuerung einer Eigenmiete zustande. Dazu ist zweierlei zu sagen:

1. Hier wird nicht grundsätzlich gegen die Eigenmietwertbesteuerung argumentiert. Es wird nur gezeigt, wie dieselbe den Vergleich von Mieter und EHB beeinflusst.
2. Auch hier stellt sich die Frage: Warum sollen der Erwerb und die Vermietung eines Gebäudes mit der Absicht der Gewinnerzielung steuerlich genauso behandelt werden wie die Investition im eigenen Eigenheim, die lediglich dazu dient, dem EHB das förderungswürdige „Dach über dem Kopf“ zu schaffen? Diese Art von „rechtsgleicher Behandlung“ kann wohl kaum gemeint sein. Sonst würden sich daraus Konsequenzen ergeben, welche über die Besteuerung der Eigenmiete weit hinaus gehen. Wenn z.B. ein Investor dadurch, daß er sein Geld in einen Betrieb investiert, weniger Rendite erzielt als wenn er dieses Geld in Wertpapiere oder in ein Miethaus steckt, dann ist dies sein eigenes Risiko, das er als Investor tragen muß. Realinvestitionen haben nun einmal grundsätzlich ein anderes Risiko und deshalb eine andere Rendite als z.B. Investitionen in Wertpapieren. Es ist nicht die Aufgabe des Staates, unterschiedliche Renditen auszugleichen. Sonst müßte der Staat alle Investoren, die schlechte Investitionsentscheidungen getroffen haben, aus den Steuerzahlungen derjenigen

Investoren subventionieren, die gute Entscheidungen trafen. Das widerspräche elementar unserer Rechts- und Wirtschaftsordnung.

III. Verallgemeinerung der aufgezeigten Zusammenhänge

Die Expertenkommission hat in ihren Vergleichsrechnungen nur sehr wenige Parameterwerte verwandt; nämlich einen Anschaffungswert von 600.000,- CHF, eine Markt-, Kosten- und Eigenmiete von 30.000 CHF/Jahr, einen Zinssatz für die Wertpapierverzinsung von 5 % sowie einen Hypothekarzins, der nicht explizit benannt worden ist, sondern mit (etwa) 4 bis 5 % nur angenommen werden kann. Auf Steuersätze ist die Expertenkommission gar nicht eingegangen. Von so wenigen Parameterwerten ausgehend, können keine allgemeinen Erkenntnisse gewonnen werden. Dafür bedarf es vielmehr einer sehr großen Zahl von Parameterwerten, welche das gesamte in der Realität vorkommende Spektrum abdecken. Das kann allerdings zu recht umfangreichen Berechnungen führen. Den Umfang der erforderlichen Berechnungen kann man jedoch bei geschicktem Vorgehen erheblich reduzieren.

Zum Vergleich 2 ist gezeigt worden, daß sich bei exakter Rechnung dasselbe Ergebnis einstellt wie im Vergleich 1, weil sich nach erfolgter Korrektur für Mieter und EHB derselbe Einnahmenüberschuß ergibt. Im Vergleich 3 hat die EMB auf das Ergebnis des Vergleiches keinen Einfluß. Vergleich 4 betrifft nicht den Mieter sondern den Vermieter im Vergleich zum EHB, allgemein den Vergleich zwischen dem EHB und einem Investor. Vergleich 4 liegt also außerhalb der hier gestellten Frage der Gleichbehandlung von Mieter und EHB; außerdem führt er bei richtiger Durchführung zum gleichen Ergebnis wie Vergleich 3. Tabelle 2 gibt infolgedessen die hier zur Untersuchung anstehende Problemsituation vollständig wieder. Sie ist aus Gleichung (6) errechnet worden. Diese Gleichung kann etwas umgeschrieben und dadurch stark verallgemeinert werden. Dazu faßt man die Anschaffungsausgabe A, die Abschreibungsdauer T und die Miete (=Eigenmiete) M zu einer ersten Parametergruppe zusammen und packt alle weiteren Einflußgrößen in eine zweite Parametergruppe. Dann kann Gleichung (6) wie folgt geschrieben werden:

$$(7) \quad P = \frac{A}{MT} \left(\frac{t}{s} \frac{i(1-s)}{[1+i(1-s)] - 1} \right).$$

Für die praktische Arbeit mit (7) ist es dann nur noch notwendig, den Bereich zu bestimmen, in den A/MT in der Realität fallen kann. Dazu geht man am besten zunächst vom Verhältnis von Miete (=Eigenmiete) M und Anschaffungswert A, also von M/A aus [M/A ist der Kehrwert von A/M , das in (7) vorkommt]. Kein Vermieter wird bereit sein, eine Wohnung zu vermieten, wenn ihm deren Miete auf die Dauer nicht mindestens die Zinsen auf das von ihm in der Wohnung investierte Kapital bringt (also ohne Unterhaltsausgaben usw.). Deshalb ist es gerechtfertigt, für M/A einen Mindestwert in Höhe eines Hypothekarzinssatzes von $4\%=0,04$ anzusetzen. Umgekehrt wird kaum ein Mieter bereit sein, für eine gemietete Wohnung mehr als 10 % des darin investierten Kapitals zu zahlen, weil er dann statt dessen mit 10 Jahresmieten die Wohnung kaufen kann. Das führt für M/A zu einer Obergrenze von $10\%=0,1$. Der relevante Bereich für das Verhältnis M/A , d.h. Miete zu Anschaffungsausgabe, liegt in der Realität also zwischen 4 und 10 %. Für die in (7) enthaltene Größe A/M (den Kehrwert von M/A) folgen daraus eine Untergrenze von $1/0,1=10$

bzw. eine Obergrenze von $1/0,04=25$. Die Lebensdauer T (gleich Abschreibungsdauer) eines Eigenheimes dürfte in der Regel zwischen minimal 70 Jahren und maximal 200 Jahren liegen. Daraus folgt, daß für A/MT ein Minimalwert von $10:200=0,05=5\%$ bzw. ein Maximalwert von $25:70=0,357=35,7\%$ gilt.

Die Werte in Tabelle 3 gelten in ihrer unteren (oberen) Hälfte mit $T=100$ (mit $T=75$) für alle Werte von A , M und T , für welche $A/MT=0,2=20\%$ (bzw. $A/MT=0,2667=26,67\%$) ist. Die in Tab. 3 wiedergegebenen Werte der Generalpauschale sind folglich keine besonders hohe Werte, sondern sind im dritten Viertel des realistischen Bereiches (zwischen 50 und 75 % des Maximalwertes) angesiedelt, denn $20:35,7$ ist 56% und $26,67:35,7$ ergibt 74,7% des Maximalwertes von 35,7%.

Nun ist noch kurz auf einen Zusammenhang zwischen den Werten der Generalpauschale in Tabelle 2 für eine Abschreibungsdauer von 100 Jahren einerseits (untere Hälfte) und eine Abschreibungsdauer von 75 Jahren andererseits (obere Hälfte) hinzuweisen. Für $T=100$ gilt bekanntlich in Tabelle 2, daß $A/MT = 600.000 : (30.000 \times 100) = 0,2$ und für $T=75$ gilt $A/MT = 600.000 : (30.000 \times 75) = 0,2667$. Das führt dazu, daß die Werte von p für $T=75$ immer das $0,2667 : 0,2 = 1,33$ -fache (genauer $4/3$) der Werte von $T=100$ sind. Man braucht also nur die Werte von p für $T=100$ Jahre mit $4/3$ zu multiplizieren, um die Werte für $T = 75$ Jahre zu erhalten. Oder umgekehrt formuliert: wenn man die Werte von p für $T=75$ mit $0,2 : 0,267 = \frac{2}{3} = 0,75$ multipliziert, dann erhält man die Werte von p für $T=100$ Jahre. Für $T=75$ Jahre, $t = 30$ Jahre, $i=4\%$ und $s=16\%$ weist Tabelle 2 z.B. für p den Wert 99,109 % aus. Multipliziert man diesen Wert mit $0,75$ so erhält man 74,332 als den entsprechenden Wert für $T=100$ in der unteren Hälfte von Tabelle 2. Genauso führt 74,332 mal $4/3$ zum Wert 99,102 für $T=75$ Jahre in der oberen Hälfte von Tabelle 2.

Diesen Sachverhalt kann man ausnutzen, um die Aussagekraft von Tabelle 3 noch weiter zu erhöhen: Für beliebige, realistische Werte von A , M und T kann man von Tabelle 2 ausgehend die zugehörigen Werte der Generalpauschale p berechnen. Dazu multipliziert man den für die vorliegende Situation in Tabelle 2 für $T=100$ ausgewiesenen Wert mit dem Quotienten aus dem für den betrachteten Fall geltenden Wert von A/MT und $0,2$. Als Ergebnis erhält man die Höhe der gesuchten Generalpauschale. Ist z.B. $A=560.000$, $M=28.000$ und $T=80$ Jahre, was zu $A/MT = 0,25$ führt, dann erhält man die zugehörigen Werte der Generalpauschale p dadurch, daß man die Werte in der unteren Hälfte von Tabelle 3 mit $0,25:0,2=1,25$ multipliziert. Für $t=30$ Jahre, $s=16\%$ und $i=4\%$ ergibt das z.B. $p = 74,332 \times 1,25 = 92,915\%$.

Unter Berücksichtigung dieses Zusammenhanges erlaubt die untere Hälfte von Tabelle 2 (für $T=100$, und nur die braucht man hierzu) die Ermittlung aller relevanten Werte der Generalpauschale p , erfaßt also das gesamte relevante Spektrum der Realität.

IV. Zusammenfassende Beurteilung

In den vorausgehenden Ausführungen ist mit der Generalpauschale p ein Maß für den Vergleich von EHB und Mieter unter dem Gesichtspunkt der Eigenmietwertbesteuerung geschaffen worden. Die für die Generalpauschale errechneten Werte (vgl. Tabelle 2) und die Differenzen der Vermögen von Mieter B und EHB A (vgl.

Tabelle 3), die auch für die übrigen Vergleiche von Mieter und EHB gelten, weisen die Eigenmietwertbesteuerung in ihrer heutigen Form in der Regel als nicht gerechtfertigt aus.

Die Expertenkommission hat in ihren Vergleichen nur die Belastung des EHB durch die laufend (genauer: in einem einzigen Jahr) von ihm zu zahlende Steuer auf die Eigenmiete berücksichtigt. Wenn man diese Betrachtung, wie es hier geschehen ist, in einer Mehr-Perioden-Analyse auf den Zeitraum erweitert, der im Leben eines Menschen für seine Lösung der Wohnungsfrage tatsächlich von Bedeutung ist, dann kann gezeigt werden, daß vor allem für EHB mit relativ niedrigem Einkommen eher eine steuerliche Entlastung ($p > 100\%$) des EHB gegenüber dem Mieter als eine zusätzliche Belastung ($p < 100\%$) durch die Besteuerung einer Eigenmiete notwendig ist (vgl. vgl. die Tabellen 2 und 3). Allenfalls für EHB mit sehr hohem Einkommen und einem zugehörigen Grenzsteuersatz von 30% und mehr, die ihr Eigenheim mindestens 40 Jahre lang bewohnen, und für Hypothekenzinssätze, die größer oder gleich 5% sind, weisen die Vergleichsrechnungen die Besteuerung der Eigenmiete in ihrer heutigen Form, d.h. mit einem pauschalen Abschlag von meist 20% (sehr selten 40%) auf den Eigenmietwert, als gerechtfertigt aus. Hätte die Expertenkommission, von ihren Vergleichsrechnungen ausgehend, eine Mehr-Perioden-Analyse durchgeführt, dann wäre sie zu dem Ergebnis gekommen, daß das geltende System der Eigenmietwertbesteuerung ernste Mängel aufweist und deshalb nicht beizubehalten ist.

Ein anderes Ergebnis ergibt sich dann, wenn ein vermögender EHB mit EH und ein armer Mieter miteinander verglichen werden. Wenn es um die Beurteilung der EMB geht, dann ist ein solcher Vergleich jedoch nicht adäquat (und von der Expertenkommission auch nicht durchgeführt worden). Denn das ist ein Vergleich zwischen Arm und Reich und kein isolierter Vergleich zwischen Mieter und EHB, wie er hier durchzuführen war.

Streng genommen müßten die Vergleichsrechnungen der Expertenkommission durch eine Rechnung mit exakt abgeleiteten Einflußgrößen, z.B. bezüglich der Höhe der Miete, erweitert werden; die beispielhaft angenommenen Daten, von denen die Expertenkommission ausging, sind dafür nicht fundiert genug. Das würde jedoch hier zu weit führen. Infolgedessen muß allerdings bezüglich der hier ermittelten Ergebnisse ein Vorbehalt gemacht werden: Sie gelten genau genommen nur für die Situationen, von welchen die Expertenkommission in ihren Vergleichsrechnungen ausgegangen ist. Es darf jedoch wohl angenommen werden, daß die Expertenkommission für ihre Vergleichsrechnungen besonders aussagekräftige, typische Situationen ausgewählt hat.

Es ist auch darauf zu verweisen, daß in den vorausgehenden Betrachtungen (und auch in den Vergleichsrechnungen der Expertenkommission) eine Reihe von Steuern nicht berücksichtigt worden sind, die nur den EHB und nicht den Mieter treffen; hier ist vor allem an die Liegenschaftssteuer, die Handänderungssteuer, die Grundstücksgewinnsteuer usw. zu denken. Dadurch würden jedoch die hier bereits nachgewiesenen Steuerbelastungen des EHB nur noch weiter erhöht werden, so daß auf die Berücksichtigung dieser Steuern hier verzichtet wurde.