



**Vertrauen Sie der Expertin.**  
Beratung & Verkauf  
rund um Ihre Immobilie

**brigitte hasler®**  
T \*061 681 63 55 M \*079 342 19 90  
info@brigittehasler.ch

Der bundesrätliche Vorschlag zur Änderung der Eigenmietwertbesteuerung führt in die falsche Richtung:

## Vom Regen in die Traufe



Pascale Hattemer  
Präsidentin SVIT beider Basel,  
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin.

**Die Eigenmietwertsteuer – es gibt sie in dieser Form weltweit nur in der Schweiz – besteuert mit einer absurden Begründung ein fiktives Einkommen von Eigentümern in selbstgenutzten Eigenheimen. Diese eigentliche «Strafsteuer» steht im Bund nun endlich zur Diskussion. Der Bundesrat hat eine Vorlage zur Abschaffung der Eigenmietwertsteuer, aber auch von Schuldzinsabzügen und Unterhaltskosten vorgelegt – womit die Wohneigentümer unter dem Strich vom Regen in die Traufe kommen. Das ist unhaltbar.**

Mit der Begründung, Wohneigentümer müssten keine Miete bezahlen, hat die Schweiz vor Jahren die so genannte Eigenmietwertsteuer eingeführt. Damit wird ein fiktives Einkommen des Wohneigentümers besteuert: nämlich der «Ertrag», den ein Eigentümer erzielen würde, wenn er sein Eigenheim vermieten würde.

**«Strafe» für gesellschaftlichen Wert**  
Dieses Argument ist absurd, denn für den Wohneigentümer fallen ja in etwa die gleichen

Kosten an, die ein Mieter mit den Mietzinsen anteilmässig begleicht: Hypothekarzinskosten, Amortisation, Rückstellungen, Gebühren für Wasser, Abwasser oder für öffentliche Dienste usw. Darüber hinaus entstehen Aufwendungen für die Administration und Pflege des Eigenheims usw. Diese Leistungen erbringt der Eigentümer selbst oder lässt sie durch Dritte erledigen. Schliesslich: Das ins Wohneigentum investierte Eigenkapital, das Mieter auf ihrer Bank mit Zinserträgen anlegen können, ist im Eigenheim meist ertraglos investiert.

Unter diesem Lichte betrachtet, ist die Eigenmietwertsteuer eine «Strafsteuer» für jene, die sich ihr Eigenheim grösstenteils mit Sparen und Einschränkungen erarbeitet und damit einen nicht unwesentlichen Beitrag an die Wirtschaft geleistet sowie gleichzeitig eine sichere Anlage fürs Alter geschaffen haben.

Zum eigentlichen Problem wird die Eigenmietwertsteuer aber für Eigentümer im Rentenalter, wenn nur noch die AHV-Zahlungen als reales Einkommen zur Verfügung stehen, die Eigenmietwertsteuer aber einen erheblichen Teil dieser AHV-Rente wegfrisst.

**Statt weniger: noch mehr Belastung**  
Nach jahrelangen Versuchen, diese «Strafsteuer» zu streichen, stand Anfang des letzten Jahres im Bund die Abschaffung der Eigenmietwertsteuer endlich zur Diskussion. So hat der Bundesrat dazu einen Vorschlag präsentiert, der allerdings vom Regen in die Traufe führt. Denn: Anstatt weniger Belastungen würden es mehr. Allein für den Bundesfiskus – ohne Kantone – würden mit diesem Vorschlag pro Jahr rund 85 Mio. Franken mehr in die Steuerkasse gespült.

Der Trick ist einfach: Gleichzeitig mit der Abschaffung des Eigenmietwertes sollen auch die Steuerabzüge für Schuldzinsen und



Für nicht wenige ältere Wohneigentümer wird die Eigenmietwertsteuer zum existenziellen Problem, wenn nur noch die AHV als Real-Einkommen zur Verfügung steht. Bild fotolia

für den Unterhalt am Eigenheim gestrichen werden. Also noch mehr steuerliche Bestrafung – mit fatalen Folgen.

### Verloren Bausubstanz

Zum einen würde damit eine Ungerechtigkeit gegenüber normalen Schuldner geschaffen, welche seit jeher ihre Schulden – zum Beispiel mit Kleinkrediten, aber auch Steuerschulden – steuerlich abziehen können. Zum andern – noch fataler – würden Wohneigentümer dann immer weniger für den Unterhalt ihres Eigenheims und dabei u. a. für energetisch erwünschte Sanierungen investieren. Damit würde aber die Wohnbausubstanz langsam verlottern. Dem Bau- und Baunebengewerbe würden so jährlich einige Umsatzmillionen aus Sanierungsaufträgen fehlen, was zahlreiche Arbeits- sowie Ausbildungsplätze gefährden würde. Neueigentümern hingegen – in der Regel junge Familien – würde aufgrund der hohen Anfangsbelastungen der Zugang zu Wohneigentum massiv erschwert.

Für den SVIT ist klar: Der bundesrätliche Vorschlag zur Abschaffung des Eigenmietwertes und gleichzeitig der Schuldzins- und Unterhaltsabzüge ist unhaltbar.

Pascale Hattemer  
Präsidentin SVIT beider Basel



Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT beider Basel  
Innere Margarethenstrasse 2  
Postfach 602, 4010 Basel

Tel. 061 283 24 80  
Fax: 061 283 24 81  
Mail: svit-basel@svit.ch  
Homepage: www.svit-basel.ch

### Exklusive Immobilienberatung



- Verkauf z. B. von qualitativ sehr hochstehenden Terrassenwohnungen und seniorenfreundl. Eigentumswgh.
  - günstige Maklerleistungen
  - Bauland gesucht
- Tel. 061 927 96 66  
www.raurach.ch

**Führend.**

Verkauf  
Erstvermietung  
Schätzung  
Bewirtschaftung  
Baumanagement  
Projektleitung

061 690 40 40  
**gribi theurillat**

**Ihre Rendite im Blickfeld.**

Kompetent und professionell bewirtschaften wir Ihre Liegenschaften. Intercity Basel, Geneva Lahmadi-Sutter, Tel. 061 317 67 60, geneveva.lahmadi@intercity.ch

**INTERCITY** REAL ESTATE SERVICES

Leidenschaft für Liegenschaften.

### IMMOBILIE DER WOCHE

#### Neubau in Arlesheim Modernes Büro- und Dienstleistungsgebäude

#### Lage und Infrastruktur

Das Areal liegt im südlichen Teil der Talstrasse in der Gewerbezone Wieden. Der Standort ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen und werbewirksam exponiert.

#### Raumaufteilung

In diesen grosszügigen und individuell gestalteten Gewerberäumen können moderne Dienstleistungsflächen (Büro/Verkauf/Ausstellung) nach Ihren eigenen Bedürfnissen eingerichtet werden. Ebenfalls bestimmen Sie den Endausbau selbst.

Die Nutzfläche der Dienstleistungsflächen beläuft sich gesamthaft auf ca. 2600 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Stockwerke. Eine Unterteilung der Geschossflächen in Einheiten ab 180 m<sup>2</sup> ist möglich. Im Weiteren stehen verschiedene Lager- und Archivräume und eine Einstellhalle mit 51 Plätzen zur Verfügung.

Die Gewerberäume werden im Stockwerkeigentum aufgeteilt und im Baurecht abgegeben. Der Verkaufspreis beläuft sich bei den Büro- Verkaufsflächen auf CHF 3500.-/m<sup>2</sup>.

**Futuro Immobilien AG**  
Postplatz 1, 4144 Arlesheim  
Tel. 061 702 01 10  
www.futuro-immobilien.ch



#### Gewerbeareal Talstrasse/Altenmattweg



Verkaufspreis ab CHF 1'197'000.-  
inkl. ein Autoeinstellplatz

**BrennerGarten**  
naturverbunden leben in Allschwil

### Zu verkaufen: Hochwertige Einfamilienhäuser in stadtnaher Umgebung

- Doppel- und Reihenhäuser
- hochwertige Bauweise
- durchdachtes Grundrisskonzept
- Mitgestaltungsmöglichkeit
- erhöhte, sonnige Wohnlage

#### Auskunft & Verkauf

Corinne Wenger  
Tel +41 61 338 35 50  
corinne.wenger@b-immo.ch  
www.brennergarten.ch