

# Der gösste *Beschiss* in der Schweiz

## Eigenmietwert-Besteuerung



Wenn Du Dir in der Schweiz eine Eigentumswohnung oder ein eigenes Haus kaufst, in dem Du selbst wohnst, wirst Du bei der nächsten Steuerrechnung nicht schlecht staunen, denn sie kann mehrere Tausend Franken höher sein, als Deine bisherigen Steuerrechnungen. Dabei hast Du gar nicht mehr verdient. Warum musst Du nun plötzlich so viel mehr an Steuern bezahlen. Der Grund dafür ist die **Eigenmietwert-Besteuerung**.

### Was ist die Eigenmietwert-Besteuerung

Stell Dir vor, Du hast Dir ein Haus oder eine Eigentumswohnung in der Schweiz gekauft und jetzt wohnst Du darin. Jetzt passiert etwas ganz Merkwürdiges.

Der Staat sagt nämlich; Wenn Du Dein Wohneigentum vermieten würdest, hättest Du Mieteinnahmen, die einen bestimmten monatlichen Betrag ausmachen. Bei einem Haus, das z.B. eine Million Schweizer Franken wert hat (der Wert wird vom Staat bestimmt), kannst Du z.B. CHF 2'900.00 als marktübliche Miete ohne Nebenkosten verlangen. Das macht im Jahr CHF 34'800.00. Dieser Betrag wird nun zu Deinem steuerbaren Nettoeinkommen dazugezählt. Wenn Dein steuerbares Nettoeinkommen z.B. CHF 6'600.00 pro Monat, also im Jahr CHF 79'200.00 beträgt, wird diesem der theoretische Mietwert Deines Wohneigentums dazugezählt, wenn Du selbst darin wohnst. Dein neues steuerbares Einkommen beträgt nun CHF 114'000.00. Damit steigen Deine Steuern nicht

nur wegen des höheren Einkommensbetrages sondern auch, weil Du jetzt in eine höhere Progression kommst. Der Steuerfuss steigt z.B. von 15% auf 19,6%.

Wenn Du in Deinem eigenen Haus oder Deiner Eigentumswohnung selbst wohnst, hast Du logischerweise keine Mieteinnahmen. Wenn Du vorher also auf Deine CHF 79'200.00 Jahreseinkommen 15% Steuern bezahlt hast, so bezahlst Du jetzt mit der aufgerechneten theoretischen Mieteinnahme und dem höheren Steuerfuss von 19,6% von Deinem neuen steuerbaren Einkommen von CHF 114'000.00 eine Steuer von CHF 22'344.00. Du bezahlst also sage und schreibe CHF 10'464.00 mehr Steuern als zuvor. Das macht CHF 872.00 pro Monat. Dies ist sozusagen die Miete, die Du dem Staat dafür zahlst, dass Du in Deinem eigenen Wohneigentum wohnst.

Wenn Dein Einkommen gross genug ist mag das keine allzu grosse Schwierigkeit für Dich sein. Doch im Alter mit einer mittleren Rente, kann das zum schier unlösbaren Problem werden.

Die Ungerechtigkeit bei der Eigenmietwertbesteuerung ist, dass Du auf ein Einkommen, das Du überhaupt nicht gemacht hast, Steuern bezahlen musst. Wenn man Steuern auf ein nicht bestehendes Einkommen zahlen muss, so muss das als **Betrug oder Beschiss durch den Staat** angesehen werden. So könnte man ja auch Eigenmietwert-Besteuerung auf andere Güter machen, z.B. auf Fahrzeuge, Einrichtungsgegenstände, Luxusgüter (Bilder, Schiffe usw.), Tiere (z.B. Pferde) machen. Am Schluss wird einem noch der Eigenmietwert der eigenen Unterhose berechnet. Schändlicher und rechtswidriger kann man die Leute wohl kaum ausnutzen.

### **Woher kommt diese irrwitzige Idee der Eigenmietwert-Besteuerung**

Die Politik sagte, sie müsse den Unterschied zwischen Mietern, die ihre normale Monatsmiete bezahlen und Wohneigentümern minimieren, denn es sei ungerrecht, dass Mieter, die in der Regel ein niedrigeres Einkommen haben, als Wohneigentümer, soviel mehr Steuern zahlen müssten als die Wohneigentümer, die in der Regel ein höheres Einkommen haben als der normale Durchschnittsmieter.

Der Mieter müsse schliesslich auf die Miete, die er zahlt auch Einkommenssteuer bezahlen. Eine Ausnahme sind die Mietkosten für Geschäftsräume, die vom Einkommen abgezogen werden dürfen (Wirtschaftsförderung).

Es sei also nur gerecht, wenn der in der Regel besser verdienende Wohneigentümer für das Wohnen im eigenen Haus oder der eigenen Eigentumswohnung

etwas wie eine Miete bezahlen muss. Dies wird durch die Eigenmietwertbesteuerung, eine Art Reichensteuer erreicht.

Die Eigenmietwertbesteuerung würde in keiner Weise das Interesse am Bauen eines selbst bewohnten eigenen Hauses oder Eigentumswohnung mindern, denn der Unterschied zwischen der Miete für einen Mieter und einer Miete, die durch den Eigenmietwert bestimmt wird ist  $\frac{2}{3}$ , d.h. ein normaler Mieter zahlt  $\frac{2}{3}$  mehr als ein Wohneigentümer, der in seinem Wohneigentum wohnt.

### **Mein Wohneigentum gehört nicht mir**

Was vergessen wird, ist dass die meisten Besitzer von Wohneigentum Menschen mit ganz normalem durchschnittlichem Einkommen sind, die sich einen Traum erfüllen möchten. Dazu werden auch Hypotheken aufgenommen, die monatlich bezahlt werden müssen. Meist beträgt die Hypothek rund 80% des Immobilienwertes. Die normal verdienenden Wohneigentümer müssen daher neben der theoretischen Miete aus dem Eigenmietwert auch Hypotheken zahlen. In unserem Beispiel hat die Immobilie einen Wert von CHF 1'000'000.00.

Also wurden CHF 800'000.00 als Hypothek aufgenommen. Daher gehört die das Wohneigentum praktisch der Bank.

### **Die Hypothekarzins-Kosten kommen noch dazu**

Bei einer Hypothek von CHF 800'000.00 und einem Hypothekarzins von 3% sind das CHF 2'000.00 pro Monat für Hypothekarzinsen ohne Amortisation des Kredites. Mit der theoretischen, durch die Eigenmietwert-Besteuerung errechneten Miete macht das monatliche Kosten von CHF 2'872.00. Mit den Nebenkosten (Öl, Strom, Hauswartung, Renovationen etc.) kommen wir auf monatliche Ausgaben von rund CHF 3'600.00. Das ist auch in etwas die Miete inkl. Nebenkosten, die ein normaler Mieter für diese Objekt bezahlt.

### **Steuerliche Vorteile**

Die Ausgaben für die Hypotheken, hier also CHF 24'000 pro Jahr dürfen vom steuerbaren Nettoeinkommen abgezogen werden. Damit kommt man wieder auf ein niedrigeres steuerbares Einkommen, in unserem Beispiel auf ein steuerbares Einkommen von CHF 90'000.00 und damit wieder auf einen etwas niedrigeren Steuerfuss, z.B. 17.5%, so dass die Steuern für dieses Nettoeinkommen CHF 15'750.00. beträgt, weil das ursprüngliche steuerbare Jahreseinkommen um CHF 10'800.00 von CHF 79'200.00 auf CHF 90'000.00 steigt. Als Mieter hast Du Steuern in Höhe von CHF 11'880.00 bezahlt. Nun bezahlst Du CHF 15'750.00, also CHF 3'870.00 mehr an Steuern (monatlich CHF 322.50).

Diese CHF 322.50 pro Monat sind dann also die theoretische Miete, die Du dem Staat für Dein selbst bewohntes Wohneigentum bezahlst.

Aus diesem Grund wird jeder Wohneigentümer eine möglichst hohe Hypothek aufnehmen und in der Regel weitgehend behalten, denn so bleiben die theoretischen Mieteinnahmen für das selbst bewohnte Wohneigentum relativ niedrig. Für die Bank ein sehr gutes Geschäft. Daher rechnen Banken Wohneigentümern auch gerne vor, wie hoch die Steuerersparnis ist, wenn man eine hohe Hypothek hat.

### **Das Nichtbezahlen von Hypothekarzinsen hat schwere Folgen**

Kann man die Hypotheken nicht bezahlen, wird das Wohneigentum zum Schnäppchenpreis gekauft und zum Höchstpreis verkauft. Ein weiteres gutes Geschäft für die Banken und zwar auf Kosten kleiner Leute, die sich doch nur den Traum des selbst bewohnten Eigenheimes erfüllen wollten.

Am Schluss stehen diese kleinen Leute mit hohen Schulden da, die sie kaum noch bezahlen können. Es sei hier an die verschiedenen Wirtschaftskrisen bzw. Weltwirtschaftskrisen erinnert, weil die kleinen Leute ihre Hypotheken nicht mehr bezahlen konnten.



input and more