

Steuervergleich Systemwechsel bei der Wohneigentumbesteuerung (Variante 5)

Ausgangslage:

Ehepaar (konfessionslos) mit 2 Kindern wohnt in der Gemeinde Glarus (Steuerjahr 2019)
Steuerwert Liegenschaft beträgt Fr. 625'000; Eigenmiete Fr. 14'400; Unterhalt pauschal 20% (Fr. 2'880)
Hypothekarschuld beträgt Fr. 500'000; verzinst zu 1% (Fr. 5'000) resp. zu 3% (Fr. 15'000)

	Basis: IST-Zustand mit aktueller Verzinsung <i>mit Eigenmiete, Unterhalt + Schuldzinsen (Schuldzinsen 1%)</i>		Szenario 1: Systemwechsel mit aktueller Verzinsung <i>ohne Eigenmiete, Unterhalt + Schuldzinsen (Schuldzinsen 1%)</i>		Szenario 2: IST-Zustand mit erhöhter Verzinsung <i>mit Eigenmiete, Unterhalt + Schuldzinsen (Schuldzinsen 3%)</i>		Szenario 3: Systemwechsel mit erhöhter Verzinsung <i>ohne Eigenmiete, Unterhalt + Schuldzinsen (Schuldzinsen 3%)</i>	
	niedrig	hoch	niedrig	hoch	niedrig	hoch	niedrig	hoch
Einkommen								
Einkommen steuerbar Kanton und Gemeinde	Fr. 50'000	Fr. 500'000	Fr. 43'500	Fr. 493'500	Fr. 40'000	Fr. 490'000	Fr. 43'500	Fr. 493'500
Einkommen steuerbar Bund	Fr. 51'800	Fr. 501'800	Fr. 43'400	Fr. 493'400	Fr. 41'800	Fr. 491'800	Fr. 43'400	Fr. 493'400
Kantons- und Gemeindesteuern	Fr. 3'871	Fr. 92'825	Fr. 2'982	Fr. 91'371	Fr. 2'538	Fr. 90'589	Fr. 2'982	Fr. 91'371
Direkte Bundessteuer	Fr. 0	Fr. 51'294	Fr. 0	Fr. 50'202	Fr. 0	Fr. 49'994	Fr. 0	Fr. 50'202
Total Steuern	Fr. 3'871	Fr. 144'119	Fr. 2'982	Fr. 141'573	Fr. 2'538	Fr. 140'583	Fr. 2'982	Fr. 141'573
Steuerersparnis im Vergleich zum Ist-Zustand mit aktueller Verzinsung			Fr. -890	Fr. -2'546	Fr. -1'333	Fr. -3'536	Fr. -890	Fr. -2'546
Steuermehrbelastung im Vergleich zum Ist-Zustand mit erhöhter Verzinsung (Szenario 2) und ohne Abzugsmöglichkeit							Fr. 444	Fr. 990

Das bisherige System der Eigenmietwertbesteuerung ist für Personen mit tiefer Verschuldung steuerlich (isolierte rein steuerliche Betrachtungsweise) nachteilig. Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung würde sich hier, unter Ausklammerung der erhöhten effektiven Liegenschaftsunterhaltskosten, vorteilhaft auswirken. Aufgrund des sehr tiefen Zinsniveaus würde sich der Wechsel derzeit auch für viele Personen mit höherer Verschuldung steuerlich vorteilhaft auswirken, da die derzeitigen Schuldzinsen in den meisten Fällen tiefer sind als der zu versteuernde Eigenmietwert abzüglich pauschale Liegenschaftsunterhaltskosten. Allerdings würde sich die Abschaffung des Eigenmietwerts bei steigendem Zinsniveau für Personen mit hoher Verschuldung steuerlich zunehmend negativ auswirken, was für die betroffenen Personen (oft junge Familien mit geringen Eigenmitteln) eine zusätzliche Härte darstellen würde. Auf der Vermögensseite ergeben sich aufgrund des Systemwechsels keine steuerlichen Auswirkungen. Ebenfalls ändert hier nichts bei Rückzahlung von Hypothekendarlehen; hier ergibt sich lediglich eine Vermögensverschiebung.

Fazit:

Schuldzinsen + Liegenschaftsunterhalt < Eigenmietwert = Steuerersparnis bei Systemwechsel; Schuldzinsen + Liegenschaftsunterhalt > Eigenmietwert = Steuerersparnis bei status quo.