

# Abschaffung des Eigenmietwerts: ökonomische Betrachtung

Marius Brühlhart

*Professor für Volkswirtschaftslehre  
Universität Lausanne*

Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats

Bern, 18. Oktober 2021

# Zwei Beweggründe für Reform

1. Wohneigentumsförderung / Entlastung von Eigentümern
2. Finanzstabilität / Überschuldungsproblematik

# Soll der Staat Wohneigentum fördern?

Führt der freie Markt zu Unterversorgung von Wohneigentum?

→ eine Frage der externen Nutzen/Kosten

*Externe Nutzen:*

- Eigentümer unterhalten ihre Liegenschaften besser
- Eigentümer investieren mehr in soziales Kapital
- ...

*Externe Kosten:*

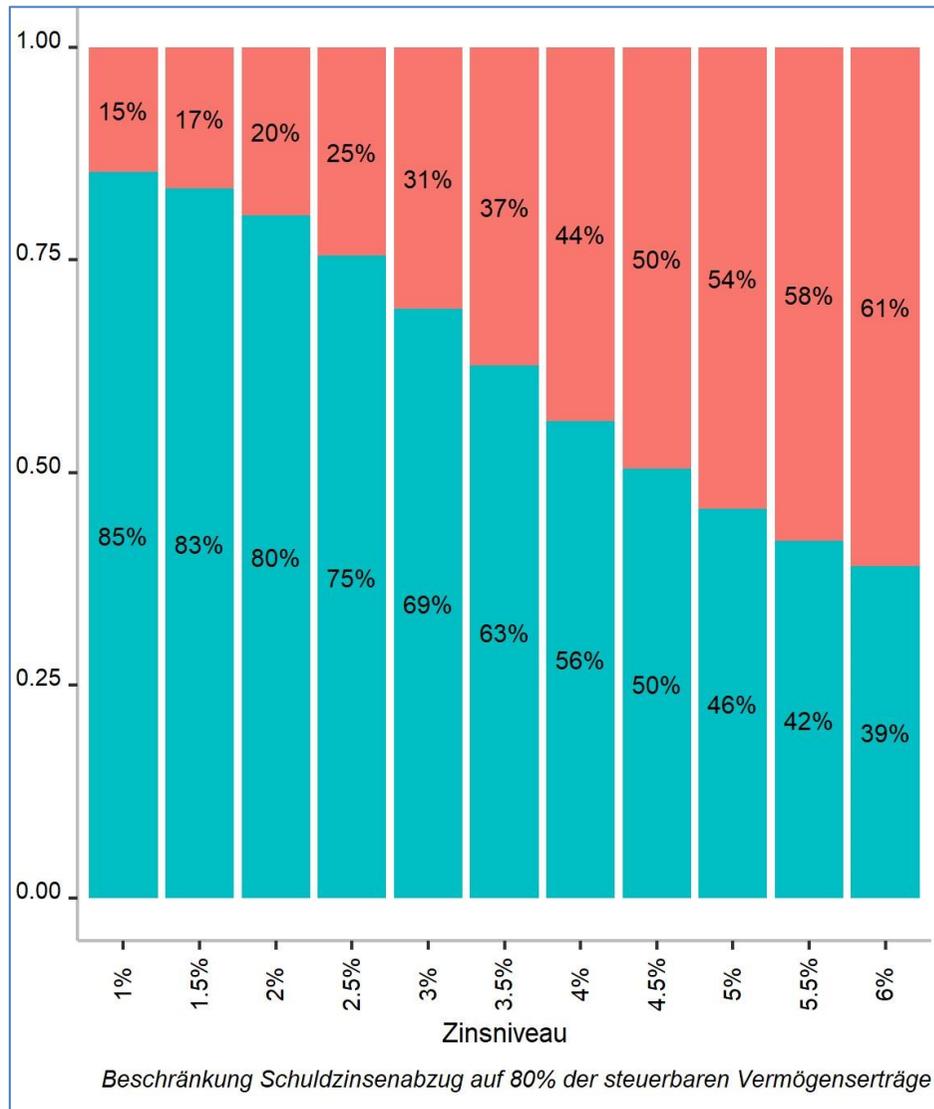
- Eigentümer sind weniger mobil ( $\Rightarrow$  Pendlerströme)
- Eigentümer sind weniger unternehmerisch
- ...

Netto-Externalität unklar

## Eigentümer sind bereits besser gestellt

- Eigentümer fahren finanziell grundsätzlich besser wegen Hebelwirkung der Hypothek-finanzierten Immo-Investition
- Existierende steuerliche Fördermassnahmen:
  - Kapitalbezug aus 2. und 3. Säule
  - tiefe Steuerwerte für Immobilien
  - grosszügige Abzugsmöglichkeiten für Unterhalt (Pauschalabzug als Option)
- Zugang zu Wohneigentum hat eine starke Zufallskomponente (Höhe/Stabilität von Einkommen in jüngeren Jahren, Erhalt von Schenkung/Erbschaft)

# Eigentümer würden noch besser gestellt

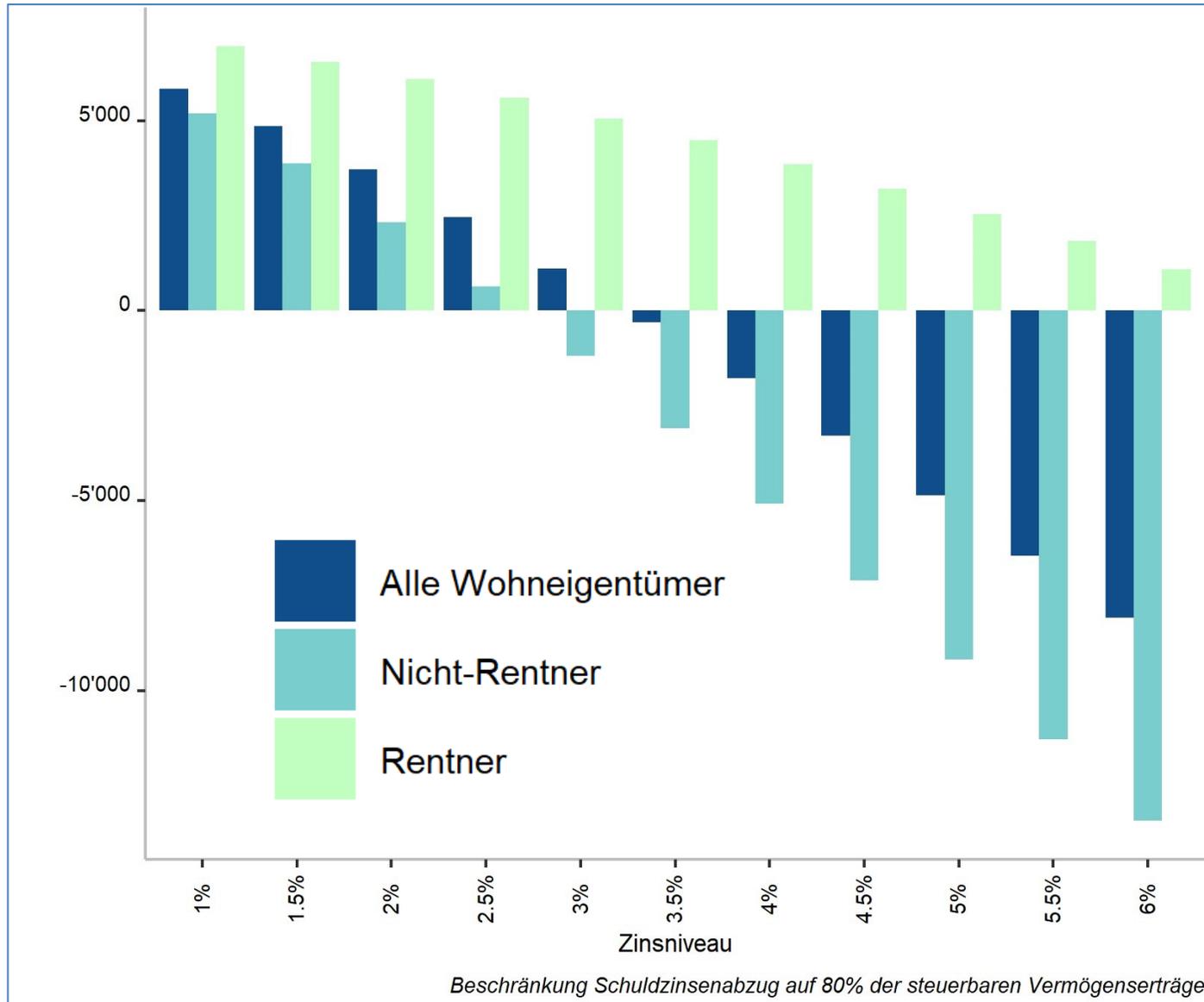


Anteil Eigentümer, die verlieren  
Anteil Eigentümer, die profitieren

⇒ Netto-Fördereffekt hängt stark vom Zinsniveau ab

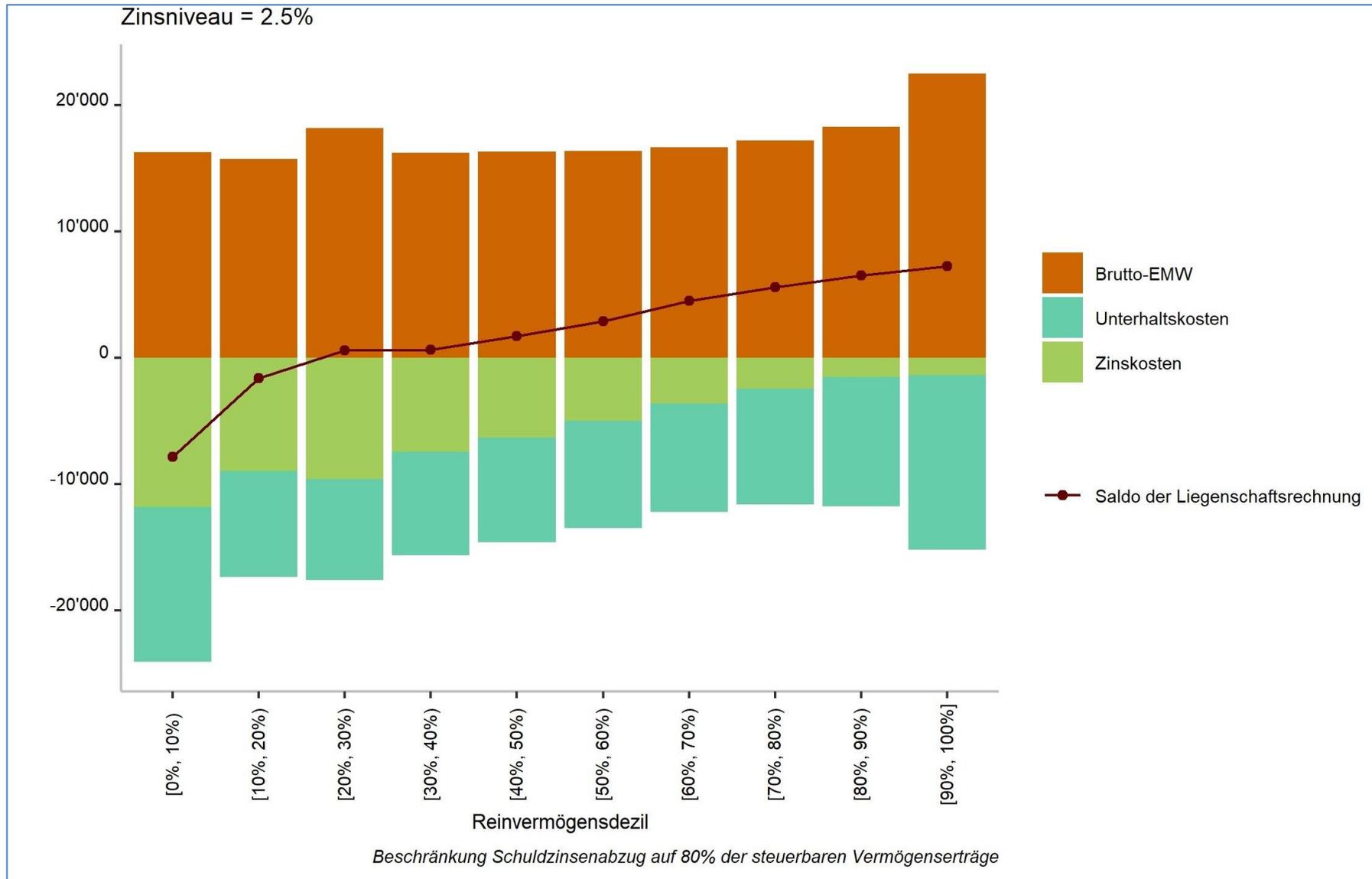
Quelle: ESTV

# Eigentümer in Rentenalter wären die Hauptgewinner



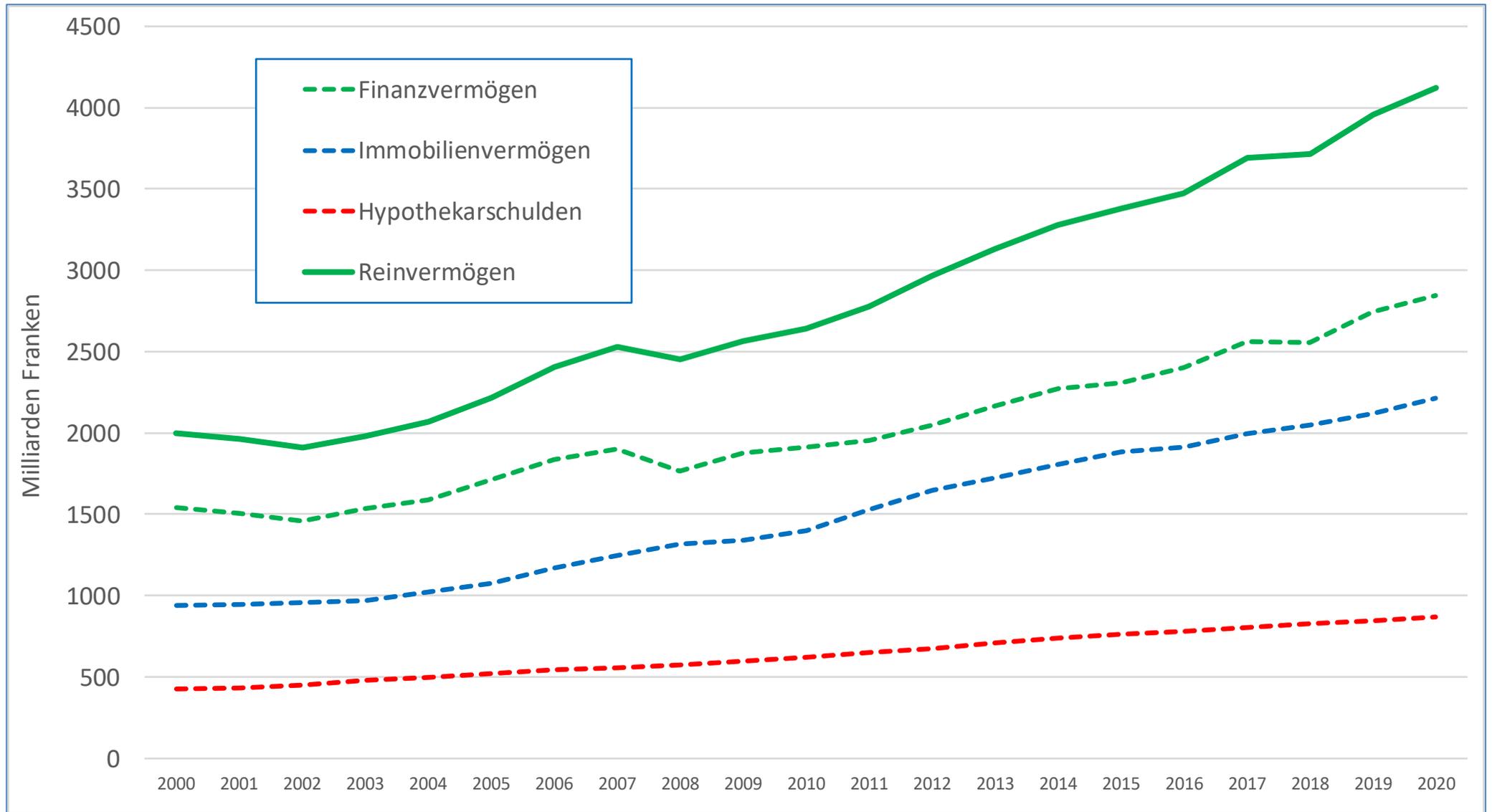
Y-Variable: Ø Reduktion steuerbares DBS-Einkommen in CHF (Quelle: ESTV)

# Vermögende Eigentümer würden profitieren



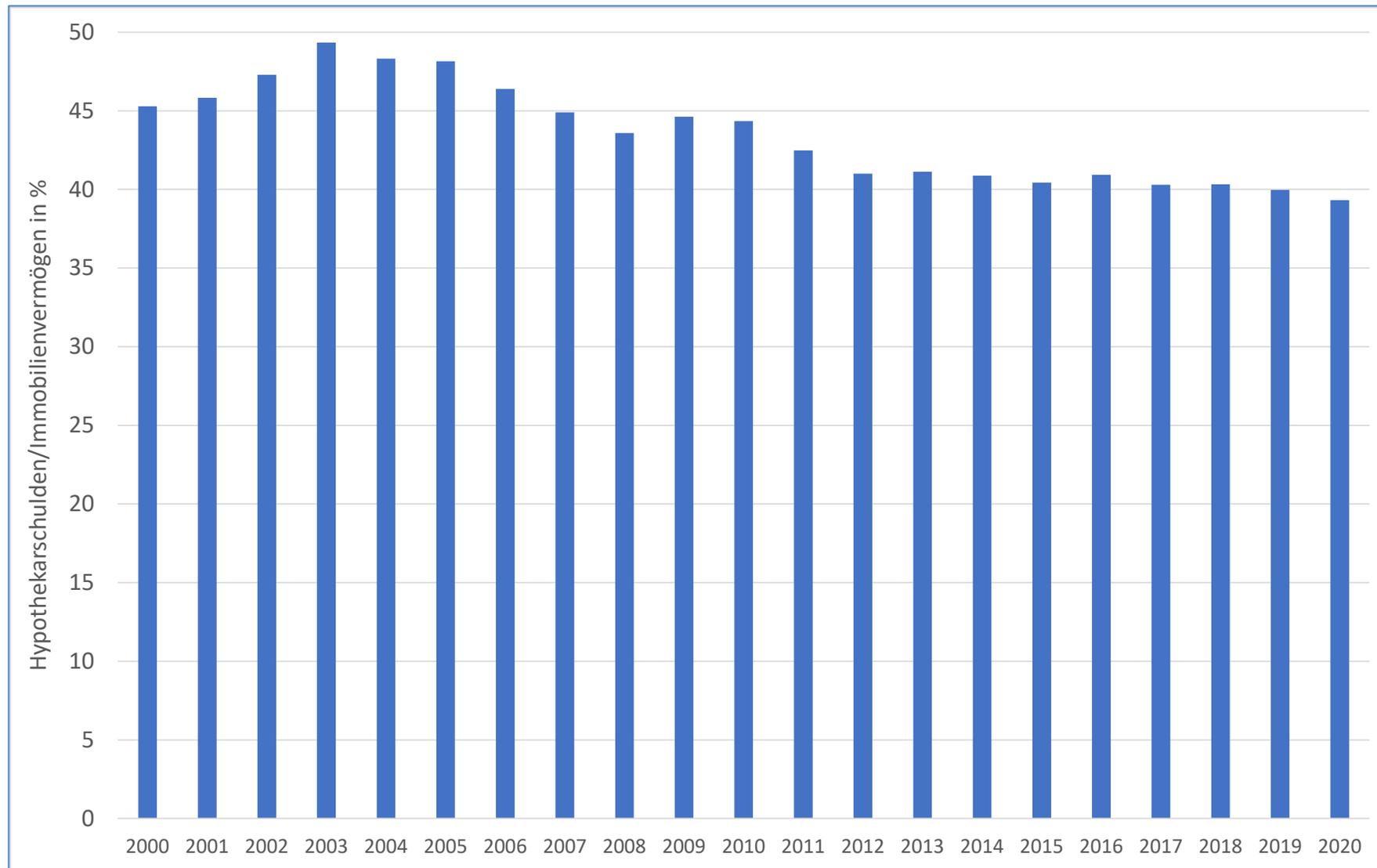
Y-Variable:  $\emptyset$  Reduktion steuerbares DBS-Einkommen (Quelle: ESTV)

# Vermögen wachsen schneller als Hypothekarschulden



Quelle: SNB (Vermögensbilanz der privaten Haushalte)

# Netto-Hypothekarverschuldung ist rückläufig



Quelle: SNB (Vermögensbilanz der privaten Haushalte)

## Fazit

- Keine klaren Argumente für Wohneigentumsförderung aus der Wissenschaft
- Eigentümer sind gegenüber Mietern bereits privilegiert
- Solange die Zinsen unter ca. 3.5% liegen, würde die Mehrheit der Eigentümer von der vorgeschlagenen Reform profitieren
- Unter den Eigentümern würden Rentner und vermögende Haushalte am meisten profitieren
- Kleinere Reform mit (a) Einführung Härtefallregel auf Stufe Bund und (b) Abschaffung Schuldzinsüberhang (50'000 Franken) wäre wohl zielführender

**Danke.**