

Immer Ärger mit dem Schuldzinsabzug

Die Reform zum Eigenmietwert illustriert, dass es ein perfektes Modell zum Steuerabzug für bezahlte Zinsen nicht gibt

HANSUELI SCHÖCHLI

Man betrachte drei Haushalte. A und B stehen finanziell gleich gut da – deshalb zahlen sie gleich hohe Steuern auf ihren Einkommen. C steht dagegen schlechter da – deshalb zahlt er weniger Steuern als die beiden anderen. Das entspricht im Grundsatz der in der Sonntagsschule breit akzeptierten Verfassungsvorgabe der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit.

In der Praxis ist die Umsetzung oft schwierig. Eine Illustration davon lieferte die jahrelange Suche des Parlaments nach einem geeigneten Schuldzinsabzug im Rahmen der Reform der Wohneigentumsbesteuerung, die am 28. September an die Urne kommt.

Nach der geltenden Logik haben die Pflichtigen ihre Einkommen zu versteuern, und sie können die in Verbindung mit dem Einkommen entstandenen Kosten abziehen (Gewinnungskosten). Der Klassiker für Gewinnungskosten sind Berufsauslagen.

Geld ist austauschbar

Bei den Schuldzinsen ist die Sache nicht eindeutig. Die Theorie würde sagen: Wer eine Liegenschaft mit vermieteten Wohnungen besitzt, muss die Mieterträge als Einkommen versteuern, und die Zinsen für die Hypothek auf der Liegenschaft sind abzugsfähig. Solange der Eigenmietwert als Einkommen zu versteuern ist, sind auch die Zinsen für Hypotheken auf selbstbewohntem Wohneigentum abzugsfähig. Wer dagegen einen Konsumkredit aufnimmt und sich damit seine Karibik-Ferien finanziert, kann die bezahlten Kreditzinsen nicht als Aufwand abziehen. Denn diese Zinsen sind keine

Eigenmietwert

Eidgenössische Abstimmung
vom 28. September 2025

Gewinnungskosten im Zusammenhang mit steuerbarem Einkommen, sondern schlichte Lebenskosten. Ebenso wie die Kosten für Nahrungsmittel, Fernsehgebühren, Telefonabonnement und vieles mehr.

Doch Geld ist austauschbar. Man kann zum Beispiel seine Hypothek aufstocken und den Gegenwert in teure Ferien, einen Ferrari oder in Wertpapiere stecken. Das Steuersystem muss sich deswegen mit



Ob Ersterwerber von Wohneigentum einen steuerlichen Bonus erhalten sollen, bleibt umstritten.

URS FLUELER / KEYSTONE

Hilfskonstrukten bemühen. Bei der Einkommenssteuer entspricht im geltenden System der maximal zulässige Schuldzinsabzug dem Total der steuerbaren Vermögenserträge plus 50 000 Franken. Damit sind in der Praxis auch Konsumkreditzinsen oft abzugsfähig. Gemessen an der Steuerlogik ist dieses Maximum viel zu hoch. Wo in diesem Modell das Optimum läge, ist aber unklar.

Ein anderer Ansatz entspräche eher der ökonomischen Logik: die proportionale Verteilung der Schuldzinsen auf die einzelnen Vermögensteile. Abzugsfähig wären nur jene Schuldzinsen, die auf Vermögensteile mit steuerpflichtigen Erträgen fallen. Das trägt der Austauschbarkeit des Geldes Rechnung. Hat ein Pflichtiger zum Beispiel eine vermietete Wohnung im Wert von einer Million Franken und einige Autos im Wert von total 500 000 Franken, wären zwei Drittel der Schuldzinsen abzugsfähig – da zwei Drittel des Vermögens steuerpflichtige Erträge bringen.

Eine solche Änderung des Schuldzinsabzugs wäre auch im geltenden System

der Wohneigentumsbesteuerung möglich. Doch das Parlament will den Systemwechsel. Die Abstimmungsvorlage sieht die Abschaffung des Eigenmietwerts und des Abzugs für Liegenschaftenerhaltung bei selbstbewohntem Eigentum vor. Zudem wird der Schuldzinsabzug stark reduziert. Das Parlament landete am Ende nach vielen gescheiterten Versuchen mit anderen Schuldzinsabzügen bei einer Variante der proportionalen Aufteilung der Schuldzinsen.

Nur jene Schuldzinsen, die mit der proportionalen Verteilung auf vermietete Liegenschaften entfallen, wären künftig noch generell abzugsfähig. Machen vermietete Liegenschaften zum Beispiel die Hälfte des gesamten Bruttovermögens aus, ist die Hälfte aller Schuldzinsen abzugsfähig. Hat man keine vermieteten Liegenschaften, sind keine Schuldzinsen abzugsfähig. Das wird für die meisten Wohneigentümer zutreffen, weil sie nicht Vermieter sind. Selbstbewohntes Eigentum wird wegen des Wegfalls der Eigenmietwertbesteuerung für den Schuldzinsabzug nicht angerechnet.

Das Modell hat eine innere Logik, doch auch diese Variante ist nicht lupenrein. Einer der Haken: Vor allem einige Tourismuskantone könnten Zweitwohnungssteuern einführen, die im Ergebnis einer Eigenmietwertbesteuerung ähneln. Aber die Anrechnung von voll selbstbenutzten Zweitwohnungen für die Berechnung des Schuldzinsabzugs wäre auch in solchen Kantonen nicht möglich.

Wertpapiere ignoriert

Der grösste Haken: Wertpapiervermögen, die ebenfalls steuerbare Einkommen abwerfen können, werden nicht angerechnet. Bei Kassenobligationen zum Beispiel sind die Erträge (Zinsen) voll zu versteuern. Zinspapiere müssten deshalb im Prinzip bei der Berechnung des zulässigen Schuldzinsabzugs berücksichtigt werden. Bei Aktien wird es schwieriger: Die Dividenden sind zwar steuerpflichtig, doch Kursgewinne sind es nicht. Im Schweizer Aktienmarkt entfiel von der Gesamtrendite in den letzten zwanzig Jahren, grob gesagt, je etwa die Hälfte

auf steuerfreie Kursgewinne beziehungsweise steuerpflichtige Dividenden. Theoretisch müsste damit etwa die Hälfte von Aktienvermögen bei der Ermittlung des Schuldzinsabzugs anrechenbar sein. Doch bei jedem einzelnen Wertpapier kann der Anteil der steuerpflichtigen Erträge an der Gesamtrendite anders ausfallen.

Eine saubere und administrativ schlanke Variante ist nicht ersichtlich. Mit viel gutem Willen mag man argumentieren, dass die Benachteiligung von Wertpapieren beim Schuldzinsabzug im Reformmodell eine schon existierende Bevorzugung kompensiere. Wertpapiere unterliegen keiner Kapitalgewinnsteuer, während es für Liegenschaften eine Grundstückgewinnsteuer gibt.

Ein oft genannter Vorteil der Reform liegt im Abbau der Verschuldungsanreize durch die Senkung des Schuldzinsabzugs. Häufig wird gesagt, dass in der Schweiz die Privatverschuldung gemessen an der Wirtschaftsleistung weltweit eine der höchsten sei und dass mit zunehmender Verschuldung auch die Gefahr einer Finanzkrise steige. Beide Aussagen sind zwar im Grundsatz richtig, doch die Schweizer Privathaushalte haben nicht nur hohe Schulden, sondern auch hohe Vermögen. Und die Nettovermögen pro Kopf sind in der Schweiz die höchsten in Europa.

Gemäss Daten der Nationalbank hatten die privaten Haushalte Ende 2024 total Bruttovermögen von etwa 6000 Milliarden Franken. Die Schulden betrugen rund 1000 Milliarden – fast alles betrifft Hypotheken. Im Mittel entsprachen die ausstehenden Hypotheken knapp 35 Prozent der Immobilienwerte. Dieser Wert ist aus Sicht der Finanzstabilität unproblematisch. Doch bei über einem Drittel der Neuhypotheken von 2024 lag die Belehnungsquote über 75 Prozent. Solche Fälle können in einer Immobilienkrise zu einem Problem werden.

Die Abstimmungsvorlage enthält beim Schuldzinsabzug eine Ausnahme: einen auf zehn Jahre befristeten Schuldzinsabzug für erstmalige Erwerber eines selbstbewohnten Eigentums. Das soll Jüngeren den Zugang zu Wohneigentum erleichtern. Doch das widerspricht der Logik der Beschränkung von Steuerabzügen auf Gewinnungskosten. Und es widerspricht dem deklarierten Ziel der Förderung der Finanzstabilität. Der Schuldzinsabzug soll ausgerechnet jene zu einem Wohnungskauf motivieren, die finanziell noch wenig abgesichert sind.