

Steuerreform heizt Hauspreise an

Die Abschaffung des Eigenmietwerts bringt laut Befürwortern deutlich höhere Grundstückgewinnsteuern für den Fiskus

HANSUELI SCHÖCHLI

Diesen Herbst entscheidet das Schweizer Volk über eine kontroverse Steuerreform. Das Parlament beschloss die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung. Im Gegenzug fällt der Steuerabzug für Liegenschaftsunterhalt weg, und die Schuldzinsabzüge werden deutlich reduziert. Die finanziellen Folgen hängen entscheidend vom durchschnittlichen Niveau der Hypothekarzinsen ab. Beim derzeitigen Niveau von etwa 1,5 Prozent wäre laut Bundesschätzung per saldo unter gewissen Annahmen mit Einnahmehinbussen für den Fiskus von etwa 1,8 Milliarden Franken pro Jahr zu rechnen.

Mögliche Gegenmassnahmen einiger Kantone – Einführung einer Sondersteuer für Ferienwohnungen oder Streichung des Steuerabzugs für Energiesparmassnahmen – könnten die Entlastung für die Steuerpflichtigen um einige hundert Millionen Franken pro Jahr verringern. Doch der Saldo für den Fiskus wäre gemessen an den Bundesschätzungen immer noch klar negativ.

Eine neue Rechnung des Hauseigentümerverbands (HEV) der Region Winterthur malt nun ein ganz anderes Bild: Selbst beim derzeitigen Zinsniveau könne der Fiskus mit Mehreinnahmen als Folge der Reform rechnen. Diese Rechnung übernimmt zwar die Schätzungen der Bundesverwaltung, doch zusätzliche Elemente werden einbezogen. Das wichtigste Zusatzelement sind die potenziellen Mehrerträge des Fiskus durch die Grundstückgewinnsteuer. Die Kernüberlegung: Steuerliche Vergünstigungen für Wohneigentümer erhöhen den Marktwert von Wohneigentum – dieser Preisanstieg führt bei kommenden Verkäufen zu höheren Gewinnen und damit auch zu höheren Grundstückgewinnsteuern.

Preisschub von 13 Prozent?

Als Basis dient dem HEV eine Rechnung der UBS-Ökonomen von diesem Frühjahr. Gemäss den Bankökonomien dürfte die Steuerreform bei einem Hypothekarzins von 1,3 Prozent für die Wohneigentümer die laufenden Nutzungskosten (Schuldzinsen, Unterhalt, Eigenkapitalkosten) im Mittel um gegen 5 Prozent senken. Damit könnten Wohnungskäufer laut UBS nach der Reform rund 13 Prozent höhere Preise zahlen: Bei diesem erhöhten Preisniveau würden sich gemäss der Rechnung die steuerliche Entlastung durch die Reform und die zusätzlichen Kapitalkosten durch den höheren Kaufpreis etwa ausgleichen. Diese Rechnungen beruhen



Eine steuerliche Entlastung für Wohneigentümer führt in der Tendenz zu höheren Marktpreisen für Wohneigentum. KARIN HOFER / NZZ

laut UBS-Angaben auf Wohneigentum mit heutigem Wert von durchschnittlich 1 Million Franken und einem Fremdfinanzierungsanteil von 80 Prozent.

Die Grundstückgewinnsteuer landet bei den Gemeinden und Kantonen. 2022 machte diese Steuer total rund 3,8 Milliarden Franken aus. Eine Erhöhung der Wohnungspreise um 13 Prozent würde gemäss der HEV-Rechnung unter gewissen Annahmen die Grundstückgewinnsteuer um mehr als 50 Prozent erhöhen. Das könne (in den kommenden Jahrzehnten) die Erträge für den Fiskus aus dieser Steuer um gegen 2 Milliarden

Franken pro Jahr steigern. Hinzu kämen laut HEV noch mögliche Mehreinnahmen für die Kantone von über 400 Millionen Franken durch eine Reduktion des Steuerabzugs für energetische Massnahmen und durch eine neu zulässige Sondersteuer für Zweitwohnungen. In dieser Sichtweise könnte der Fiskus per saldo bei einem Zinsniveau von 1,5 Prozent statt mit Milliardeneinbussen mit Mehreinnahmen von über 500 Millionen Franken pro Jahr rechnen.

Ein Punkt ist aus ökonomischer Sicht wenig strittig: Eine steuerliche Entlastung für Wohneigentümer führt

in der Tendenz zu höheren Marktpreisen für Wohneigentum – mindestens für das Land, auf dem das Wohneigentum steht. Das Ausmass des Effekts ist aber offen. Ob der theoretisch geschätzte Preisanstieg von 13 Prozent als Folge der Reform in der Praxis tatsächlich erreicht würde, sei fraglich, hiess es bei den UBS-Ökonomen auf Anfrage. Eine Unbekannte sind die Markterwartungen über das künftige Zinsniveau. Unklar ist auch, inwieweit ein höheres Preisniveau gewisse potenzielle Kaufinteressenten trotz der steuerlichen Entlastung abschrecken wird.

Zudem hängt die Rechnung auch stark von den Annahmen über die «normalen» Grundstückgewinne ab: Je höher die Grundstückgewinne schon ohne Steuerreform sind, desto geringer ist der prozentuale Anstieg der Gewinnsteuern durch die Reform.

Hinzu kommt, dass die offiziellen Bundesschätzungen in einem Punkt für den Fiskus ein zu rosiges Bild zeichnen: Sie beziehen sich auf ein Szenario ohne Verhaltensänderungen der Steuerpflichtigen. Solche Verhaltensänderungen zwecks Steueroptimierung unter den neuen Bedingungen wird es in ge-

Ein Preisanstieg für Immobilien dürfte die Ungleichheiten in der Gesellschaft verstärken.

wissen Fällen fast sicher geben. Eine gut denkbare Reaktion wäre die schnellere Rückzahlung von Hypothekarschulden. Damit würden Betroffene unter Umständen weniger in Anlagen mit steuerpflichtigen Zins- und Dividendenerträgen investieren.

Zweischneidiges Schwert

Und selbst wenn man annimmt, dass sich das Bild für den Fiskus unter Einbezug der Grundstückgewinnsteuer (und eventuell auch noch der Vermögenssteuer) aufhellt, wäre dies an der Urne nicht unbedingt ein zündendes Verkaufsargument. Die Schlagzeile «Steuerreform führt zu noch höheren Wohnungspreisen» klingt jedenfalls nicht wie ein Renner. Die gängigen Klagen, dass Wohneigentum für Mittelstandsfamilien wegen starker Preiserhöhungen vermehrt unerschwinglich geworden sei, könnten noch lauter werden.

Eine Erhöhung der Land- oder Hauspreise ist zunächst ein Gewinn für die gegenwärtigen Eigentümer: Sie werden reicher, zumindest gefühlt. Das könnte den Konsum beleben. Andererseits könnten die optisch höheren Kaufpreise Interessenten von Käufen abhalten und zudem indirekt auch zu höheren Mietpreisen führen. Ein zusätzlicher Preisanstieg für Immobilien dürfte überdies die Ungleichheiten in der Gesellschaft eher verstärken, was das politische Klima belasten würde und damit via Volksschneide auch die Wirtschaftsentwicklung bremsen kann. Der Saldo ist unklar.

Lehrer hinterfragen Frühfranzösisch

Verbandspräsidentin Dagmar Rösler fordert Debatte

CHRISTINA NEUHAUS

Dagmar Rösler wird in den Medien gerne «oberste Lehrerin der Schweiz» genannt. Das ist natürlich Unsinn. Denn als Präsidentin des Dachverbands Lehrerinnen und Lehrer Schweiz (LCH) vertritt sie nur dessen Mitglieder – etwa die Hälfte aller Lehrpersonen.

Doch Röslers Stimme wird gehört. Ob Gendern in der Schule, mühsame Eltern, politisch radikalisierte Kinder – sie weiss ihre Rolle zu nutzen. Sie ist die meistzitierte Lehrerin des Landes. Am Wochenende hat sie sich erneut zu Wort gemeldet, und zwar im «Sonntags-Blick». Es ging um den Französischunterricht in der Deutschschweiz, namentlich um das Frühfranzösisch.

Nur die Hälfte erreicht die Ziele

Vergangene Woche hatte die Konferenz der Erziehungsdirektorinnen und -direktoren eine kantonale Vergleichsstudie vorgestellt, die Schmerzhaftes offenbart: Nur rund die Hälfte der

deutschsprachigen Neuntklässler erreicht die Minimalziele im Fach Französisch – deutlich weniger als im Fach Englisch, wo 80 Prozent das Ziel schaffen.

Im Minimum wenig hilfreich ist dabei das Frühfranzösisch. Studien zeigen, dass Kinder, die im Primarschul-



Dagmar Rösler
Präsidentin des Dachverbands Lehrerinnen und Lehrer Schweiz

alter schon Französisch lernen, am Ende ihrer Schulzeit nicht besser sprechen als solche, die erst in der Oberstufe Französischunterricht erhalten. Bei sprachschwachen Kindern und solchen, die erst einmal richtig Deutsch lernen sollten, wirkt sich der frühe Zweitsprachenunterricht sogar negativ aus.

Der Kanton Appenzell Ausserrhoden hat deshalb kürzlich entschieden, das Frühfranzösisch abzuschaffen, andere Kantone dürften folgen. In Röslers Lehrerverband, wo man den Sprachunterricht auf Primarstufe bisher verteidigt hat, denkt man nun offenbar um.

Die Einführung von zwei Fremdsprachen auf Primarstufe im Jahr 2004 sei mit überzogenen Erwartungen einhergegangen, sagt Dagmar Rösler im Interview: Fazit: «Die Resultate sind beunruhigend und ein Hinweis darauf, dass Anpassungen vorgenommen werden müssen.» Die Realität im Klassenzimmer habe nie mit den ambitionierten politischen Zielsetzungen Schritt halten können. Die strukturellen Bedingungen – zu wenig Lektionen, fehlende Halbklassen, keine Niveaugruppen – liessen keinen qualitativ hochwertigen Fremdsprachenunterricht zu.

Auf die Frage, weshalb die Kinder denn halbwegs mühelos Englisch lernen, antwortet sie, Englisch sei allgegenwärtig – in Musik, Social Media und

Streamingdiensten. Die Landessprache Französisch hingegen sei den meisten Deutschschweizern fremd geblieben, weil sie kaum präsent sei. Das wirke sich negativ auf die Motivation der Schülerinnen und Schüler aus. Lehrer hätten

Lehrer haben es schwer, Begeisterung für die französische Sprache zu wecken.

es schwer, Begeisterung für die französische Sprache zu wecken. Die schlechten Leistungen führen laut Rösler zwangsläufig zu der Frage, ob das Zwei-Fremdsprachen-Modell an der Primarschule noch zeitgemäss sei. Der Lehrerverband sei bereit, sich an einer offenen Diskussion zu beteiligen. Die Überfor-

derung schwächerer Schüler mit vier Hauptfächern – Deutsch, Mathematik, Englisch und Französisch – sei nicht wegzudiskutieren. Allerdings lägen die Gründe dafür nicht nur beim Fremdsprachenunterricht.

Forderung nach Ressourcen

Am Französischunterricht selbst – wenig zugängliche Lehrmittel, Lehrpersonen, die mitunter nicht fließend reden – liegt es laut Rösler jedenfalls nicht. Rösler: «Die Lehrpersonen setzen sich täglich mit grossem Engagement für einen erfolgreichen Fremdsprachenunterricht ein.»

Sie fordert vielmehr das, was der Lehrerinnen- und Lehrerverband seit je fordert: mehr Ressourcen. Die Kantone müssten entweder auf intensivere Förderung, kleinere Klassen und mehr Lektionen setzen oder das Sprachenkonzept grundsätzlich neu ausrichten, sagt sie. Andernfalls sei es nicht mehr gerechtfertigt, an zwei Fremdsprachen in der Primarschule festzuhalten.