



Berge von Schulden: Steigen die Zinsen, wird es für viele Hausbesitzer eng

Foto: Sophie Steiger

Der Staat fördert die Verschuldung der Hausbesitzer

Die Wohneigentumsförderung funktioniert nicht. Wegen steuerlicher Fehlanreize sind die Banken mit Hypotheken vollgeladen, die Risiken steigen

Armin Müller

Bern Die Lösung eines jahrzehntealten Problems rückt in Griffnähe. Am 14. und 15. August tagt die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats. Auf der Traktandenliste steht ein Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Konkret geht es um die Abschaffung des Eigenmietwerts. Dieser funktioniert so: Wohneigentümer müssen ein theoretisches Einkommen aus der selbst genutzten Liegenschaft versteuern. Im Gegenzug dürfen sie die Schuldzinsen und Ausgaben für den Liegenschaftsunterhalt von den Steuern abziehen. Die Folge: Schweizer Hausbesitzer zahlen ihre Hypothekenschulden nicht ab, um den Steuerabzug zu bewahren.

Im Februar hat die ständerätliche Wirtschaftskommission mit einer parlamentarischen Initiative dem Systemwechsel Schub verliehen. Auf dem Tisch liegt zudem eine parlamentarische Initiative der SP-Nationalrätin Susanne Leutenegger Oberholzer mit gleicher Stossrichtung. Und erstmals ist der Hauseigentümerverband bereit, auf steuerliche Abzüge zu verzichten, wenn der ungeliebte Eigenmietwert endlich beendet wird.

Fachleuten bereitet es schon lange Sorgen, dass die Schweiz im internationalen Vergleich durch eine rekordhohe private Verschuldung auffällt. Diese besteht zu über 90 Prozent aus Hypothekenschulden – und die sind in den letzten Jahren förmlich explodiert. Der

Umfang der Hypothekarkredite hat sich in nur 15 Jahren verdoppelt, auf heute 960 Milliarden Franken – fast anderthalbmal das Bruttoinlandprodukt. Geht es in ähnlichem Stil weiter, knackt der Markt im nächsten Jahr die Billionengrenze.

86 Prozent aller Bankkredite sind Hypotheken

Steuerliche Fehlanreize sind eine wesentliche Ursache für das rasante Wachstum: Hauskäufer leisten sich teurere Häuser und verschulden sich stärker. Eine soeben veröffentlichte Studie aus Dänemark bestätigt den Zusammenhang: Das Land schaffte 1987 den Schuldzinsabzug für höhere Einkommen praktisch ab und senkte ihn für mittlere Einkommen. Die langfristigen Folgen dieser Steuerreform: Der Wegfall des Schuldzinsabzugs führte zu tieferen Hauspreisen und kleineren Wohnflächen. Zudem hatte er eine Reduktion der privaten Verschuldung zur Folge.

Die Steuerreform hatte jedoch keine Wirkung auf den Entscheid, ob die Haushalte Wohneigentum kaufen oder mieten. Der Schuldzinsabzug bringe nichts für die Wohneigentumsförderung, weil er vor allem hohe Einkommen subventioniert, die sowieso schon Wohneigentum besitzen, stellen die Ökonomen Jonathan Gruber, Amalie Jensen und Henrik Kleven in ihrer Untersuchung fest. Der Schuldzinsabzug führt lediglich dazu, dass grössere und teurere Häuser gekauft und mehr Schulden gemacht werden.

Der Anstieg der Immobilienpreise und Hypotheken hat die Kreditlandschaft in den letzten Jahrzehnten völlig verändert. In den meisten entwickelten Ländern nahm der Hypothekenanteil in den Bankbilanzen stark zu. Bis 1970 bestand das Hauptgeschäft der Banken aus Krediten an Unternehmen. Heute gleichen die Banken eher Immobilienfonds. Machten Hypokredite 1970 erst gut ein Drittel der Bankausleihungen aus, sind es heute rund 60 Prozent, wie Untersuchungen von Moritz Schularick, Wirtschaftsprofessor an der Universität Bonn, zeigen.

Besonders ausgeprägt ist die Verlagerung zu Hypotheken in der Schweiz. Während andere Kreditarten, vor allem Firmen- und Privatkredite, seit dreissig Jahren nicht mehr zunehmen, wachsen die Hypokredite steil an. 1970

machten sie weniger als die Hälfte aller Bankkredite aus, heute schon 86 Prozent. Bei den Raiffeisenbanken sind heute 95 Prozent aller Kredite hypothekarisch gesichert, bei den Regionalbanken und Sparkassen 94, bei den Kantonalbanken 88 und bei den Grossbanken 84 Prozent. Alle übrigen Kreditformen – Betriebs-, Konsum-, Lombardkredite – machen nur noch 14 Prozent des inländischen Kreditvolumens aus.

In der Schweiz steigt das Risiko von Zahlungsausfällen

Derart extrem hypothekenlastige Bankbilanzen sind anfällig für Immobilienpreiseinbrüche und Zinssteigerungen – das gefährdet die Finanzstabilität. Die Ratingagentur Fitch meldete am 26. Juli: «Das Risiko im Schweizer Hypothekarmarkt steigt schleichend.» Fitch warnt: Während erhöhte Ausleihungen die Bankerträge kurzfristig stützen, erhöhen sie das Risiko von Zahlungsausfällen, wenn der Zinstrend kehrt.

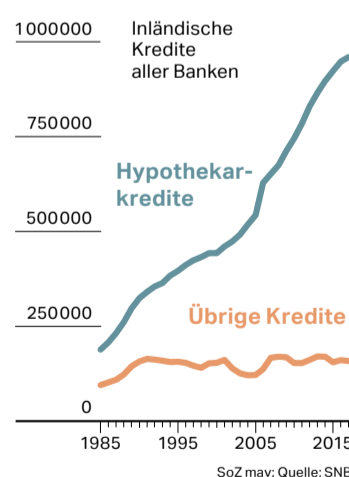
Die Nationalbank stellte in ihrem Finanzstabilitätsbericht fest, die Tragbarkeitsrisiken seien auf einen Rekordwert gestiegen. Bei einem Zinssatz von 5 Prozent würden fast die Hälfte aller Neuhypotheken die Tragbarkeitskriterien nicht mehr erfüllen. Etwa ein Drittel des Hypothekarvolumens hat eine Laufzeit von weniger als einem Jahr. Eine Zinserhöhung hätte also bedeutende Auswirkungen, warnt die Nationalbank.

Steigen die Zinsen, sinken die Immobilienpreise. Internationale

Erfahrungen zeigen, dass die meisten Banken Krisen durch Kurseinbrüche auf dem Immobilienmarkt ausgelöst wurden. In der Immobilienkrise zu Beginn der Neunzigerjahre mussten die Banken über 40 Milliarden Franken abschreiben, die Thuner Spar + Leihkasse kollabierte, eine lange Rezession folgte. Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung sowie der Internationale Währungsfonds haben der Schweiz in ihren Länderberichten im Hinblick auf die Finanzstabilität deshalb schon mehrfach empfohlen, die steuerlichen Verschuldungsanreize zu beseitigen.

Die Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen erhöhe die Ungleichheit, sei ökonomisch nicht effizient und mache unser Finanzsystem anfällig für Krisen, stellten Steve Cecchetti, der frühere Chefökonom der Bank für Internationalen Bilanzausgleich, und der US-Wirtschaftsprofessor Kim Schoenholz fest. Eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Finanz- und des Wirtschaftsdepartements, der Nationalbank und der Eidgenössischen Steuerverwaltung stellte vor anderthalb Jahren Handlungsbedarf fest. Der Beirat Zukunft Finanzplatz unter der Leitung des Berner Wirtschaftsprofessors Aymo Brunetti empfiehlt dem Bundesrat deshalb einen Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung, insbesondere die Abschaffung des Schuldzinsabzugs. Die Wirtschaftskommission des Nationalrats könnte dazu Mitte August die Weichen stellen.

Steiler Anstieg



Fortsetzung Ein Milchpreis von mehr als...

Arbeitstage bei, die Toni und Maria Horat auf sich nehmen. Wie die Äpler selber arbeiten sie während der dreimonatigen Alpsaison mindestens von 5 Uhr früh bis 21 Uhr spät, oft auch länger. Toni Horat verarbeitet die Milch, wel-

che die 196 Kühe liefern, bis zum letzten Tropfen. Er macht aus ihr nicht nur Käse und Butter, sondern stellt auch selbst Joghurt, Schlagrahm, Ziger, Kräuterbutter und Molken Drinks her. Er legt selber Hand an, um die Anlagen zu reparieren und weiterzuentwickeln. Und er fährt zweimal pro Woche auf der holprigen Strasse ins Tal, um die Produkte an Käsefachgeschäfte, Restaurants und private Abnehmer auszuliefern.

Horat hat als einer der schweizweit ersten Alpkäser konsequent auf die Selbstvermarktung gesetzt und ein grosses Netz an Abnehmern aufgebaut, mit denen er den persönlichen Kontakt pflegt. Mit Grosshändlern wie Migros und Coop will er nicht geschäften, die könnten nur die Preise drücken. Und auch nicht mit industriellen Abnehmern: Bis 1991 lieferte er die Alpbutter an die Butterzentrale in Luzern, die pro Kilo 19 Franken zahl-

te. Horat fand es aber schade, dass die Alpbutter mit der Industriebutter vermischt wurde – und ahnte, dass der Preis absacken würde. Tatsächlich: Heute zahlen die Milchverarbeiter pro Kilo Butter nur noch 6 Franken. Die Sittlisäpler hingegen erwirtschaften dank ihrer Eigeninitiative 14 Franken.

Mittlerweile ist Sittlisalp-Käse nicht nur im Kanton Uri zu haben, sondern auch in Schwyz, Zug, Luzern und sogar in den Kantonen

Zürich, Aargau und St. Gallen. Das alles trug zu steigenden Absätzen bei – und damit zum einmalig hohen Milchpreis.

Doch wäre dieser Erfolg auch auf anderen Alpen oder sogar in den Bauernbetrieben im Tal möglich? Toni Horat, trotz seines Erfolgs bescheiden geblieben, zeigt sich skeptisch. «Wir arbeiten in einem absoluten Nischenmarkt», sagt er. Nur im Spezialitätenbereich könne man eine so hohe Ren-

dite erwirtschaften wie auf der Sittlisalp. Franz Furrer von der Genossenschaft Urner Alpkäseproduzenten ist da optimistischer. «Ein so hoher Milchpreis wie auf der Sittlisalp wäre auch an anderen Orten möglich.» Doch dazu, so Furrer, bräuchte es den gleichen Unternehmerteil, die gleich hohe Bereitschaft zu Investitionen, die gleich tiefen Betriebskosten und die ebenso ausgeprägte Opferbereitschaft. **Kommentar — 17**