



Eingereichte Stellungnahmen im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zur 17.400 s Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

1. Kantone (26)

- Zürich
- Bern
- Luzern
- Uri
- Schwyz
- Obwalden
- Nidwalden
- Glarus
- Zug
- Freiburg
- Solothurn
- Basel-Stadt
- Basel-Land
- Schaffhausen
- Appenzell Ausserrhoden
- Appenzell Innerrhoden
- St. Gallen
- Graubünden
- Aargau
- Thurgau
- Tessin
- Waadt
- Wallis
- Neuenburg
- Genf
- Jura

2. Politische Parteien (7)

- Bürgerlich-Demokratische Partei Schweiz (BDP)
- Christlichdemokratische Volkspartei der Schweiz (CVP)
- FDP. Die Liberalen (FDP)
- Grüne Partei der Schweiz (GPS)
- Grünliberale Partei Schweiz (glp)
- Schweizerische Volkspartei (SVP)
- Sozialdemokratische Partei der Schweiz (SPS)

3. Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete (3)

- Schweizerischer Gemeindeverband
- Schweizerischer Städteverband
- Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete

4. Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft (5)

- economiesuisse Verband der Schweizer Unternehmen
- Schweizerischer Gewerbeverband
- Schweizer Bauernverband
- Schweizerische Bankiervereinigung
- Schweizerischer Gewerkschaftsbund

5. Übrige Organisationen (17)

- Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren
- Schweizerische Steuerkonferenz
- Städtische Steuerkonferenz
- Centre Patronal
- Fédération des Entreprises Romandes
- Hauseigentümerverband Schweiz
- Fédération romande immobilière
- Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria
- Chambre genevoise immobilière
- Union Suisse des professionnels de l'immobilier
- Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
- Dachorganisation der Schweizer Bauwirtschaft
- Schweizerisch-Liechtensteinischer Gebäudetechnikverband
- Schweizerische Vereinigung der Eigentümer historischer Wohnbauten
- Konferenz der kantonalen Ausgleichskassen
- Allianz Zweitwohnungen Schweiz
- Komitee Eigenmietwert-Nein

6. Nicht offiziell angeschriebene Vernehmlassungsteilnehmende (52)

- Arbeitsgruppe Berggebiet
- Association vaudoise de promotion des métiers de la terre
- Casafair
- Chambre de commerce et d'industrie du canton de Fribourg
- constructionromande
- constructionvalais
- Dachorganisation der Wirtschaft für erneuerbare Energien und Energieeffizienz
- EIT.swiss
- Entwicklung Schweiz

- EXPERTsuisse
- FANAP
- Fédération genevoise des métiers du bâtiment
- Genossenschaft Gebäudehülle Schweiz
- GastroSuisse
- Greenpeace
- Hauseigentümerverband Kanton Zürich
- Hauseigentümerverband Region Winterthur
- Komitee Eigenmietwert 2.0
- Konsumfinanzierung Schweiz
- Mieterinnen- und Mieterverband
- Nationale Informationsstelle zum Kulturerbe
- Propriétaires du patrimoine
- Pro Senectute
- Raiffeisen
- Regierungskonferenz der Gebirgskantone
- Schweizer Heimatschutz
- Schweizerischer Maler- und Gipserunternehmer-Verband
- Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
- Schweizerischer Seniorenrat
- Schweizer Verband in Rechnungslegung, Controlling und Rechnungswesen
- Treuhand Suisse
- Vereinigung aktiver Senioren- und Selbsthilfe-Organisationen
- Verband Immobilien Schweiz
- Verband Schweizerischer Kantonalbanken
- Vereinigung Schweizerischer Assetmanagement- und Vermögensverwaltungsbanken
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz
- WWF Schweiz
- Zentralschweizerische Vereinigung diplomierter Steuerexperten
- Sybille Aebi
- Marco Fäh
- Peter Gurtner / Peter Locher
- Anton Holenweger
- Joseph Koch
- Peter J. Marti
- Ulrich Märki
- Kurt Meier
- Cyril Portier
- Lorenz Steiner
- Daniel Skawronski
- Artur Terekhov
- Alexander Wenk
- Michael Witschi



Kommission für Wirtschaft und Abgaben
des Ständerates
Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Eigerstrasse 65
3003 Bern

3. Juli 2019 (RRB Nr. 653/2019)

**Parlamentarische Initiative 17.400 der Kommission für Wirtschaft
und Arbeit des Ständerates (WAK-S)
betreffend Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung
(Vernehmlassung)**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Ständerätinnen und Ständeräte

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 5. April 2019, mit dem Sie uns den Vorentwurf zur Umsetzung des Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung mit erläuterndem Bericht zur Vernehmlassung unterbreitet haben. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns wie folgt:

Das bestehende System der Wohneigentumsbesteuerung mit der Besteuerung des Eigenmietwerts und dem Abzug der Gewinnungskosten ist verfassungsrechtlich, ökonomisch und steuersystematisch vertretbar. Es bestehen aber auch gute Gründe für einen Systemwechsel, da das heutige System unerwünschte Anreize zur Verschuldung setzt und in der Umsetzung einen grossen administrativen Aufwand verursacht. Einem Systemwechsel kann daher grundsätzlich zugestimmt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass der Systemwechsel konsequent durchgeführt wird, damit er den verfassungsrechtlichen Vorgaben entspricht. Sofern der Eigenmietwert nicht mehr besteuert wird, sollen auch die mit diesem Ertrag zusammenhängenden Gewinnungskosten und Schuldzinsen nicht mehr abzugsfähig sein. Zudem sollen die Mindereinnahmen für Bund, Kantone und Gemeinden auch beim heutigen Zinsniveau möglichst gering sein.

Zu Frage 1:

Handlungsbedarf

Das heutige System der Wohneigentumsbesteuerung mit der Besteuerung der Selbstnutzung im Umfang des Eigenmietwerts und dem Abzug der Gewinnungskosten ist steuersystematisch vertretbar und funktioniert grundsätzlich. Es entspricht auch der ständigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung, nach welcher der Eigenmietwert kein fiktives Einkommen, sondern ein Naturaleinkommen darstellt und nach dem Prinzip der Gesamteinkommensbesteuerung zu den übrigen steuerbaren Einkünften hinzuzurechnen ist. Ein zwingender Handlungsbedarf für einen Systemwechsel besteht daher nicht.

Es sind jedoch auch gute Gründe für einen Systemwechsel vorhanden: Das heutige System setzt mit der steuerlichen Abziehbarkeit der Schuldzinsen einen Anreiz zur Verschuldung. Weiter ist die Besteuerung des Eigenmietwerts für viele nicht intuitiv verständlich und wird daher seit Jahren von verschiedener Seite – insbesondere vonseiten der Hauseigentümerinnen und -eigentümer – infrage gestellt. Zudem ist die Feststellung des steuerbaren Eigenmietwerts und der abziehbaren Unterhaltskosten und Energiesparmassnahmen sowohl für die Steuerbehörden als auch für die Steuerpflichtigen mit beträchtlichem Aufwand verbunden.

Einem Systemwechsel kann daher im Hinblick auf die genannten Gründe grundsätzlich zugestimmt werden. Der Systemwechsel hat jedoch konsequent zu erfolgen. Sofern der Eigenmietwert nicht besteuert wird, sollen auch die entsprechenden Gewinnungskosten und Schuldzinsen nicht mehr abziehbar sein. Die Forderung des konsequenten Systemwechsels entspricht auch der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, nach welcher eine Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung unter Beibehaltung der bestehenden Abzüge im Hinblick auf die Gleichbehandlung mit den Mieterinnen und Mietern und den Eigentümerinnen und Eigentümern von vermieteten Liegenschaften verfassungswidrig wäre. Weiter soll der Systemwechsel möglichst haushaltsneutral erfolgen.

Zu Frage 2:

Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz: Abschaffung Eigenmietwertbesteuerung

Die Aufhebung der Besteuerung des Eigenmietwerts ist zu begrüssen, wenn gleichzeitig die Unterhaltskosten, die Kosten für Energiesparmassnahmen und die entsprechenden Schuldzinsen nicht mehr abgezogen werden können. Dadurch kann der Anreiz zur Verschuldung gesenkt werden. Weiter sinkt der administrative Aufwand zur Festlegung des Eigenmietwerts. Da weiterhin der Vermögenssteuerwert des selbstgenutzten Wohneigentums bestimmt werden muss, entfällt der bisherige Aufwand aber nicht vollständig.

Da der Eigenmietwert bei Personen, welche nach dem Aufwand besteuert werden, ein wichtiger Faktor für die Feststellung des steuerbaren Einkommens darstellt, ist eine Beibehaltung der Festlegung des Eigenmietwerts für diese Steuerpflichtigen gerechtfertigt. Weiter handelt es sich hier nur um eine geringe Zahl von Steuerpflichtigen.

Zu Frage 3:

Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz: Aufhebung der Abzüge für Liegenschaftsunterhalt, Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau bei der direkten Bundessteuer

Wenn auf die Besteuerung des Eigenmietwerts verzichtet wird, sind konsequenterweise auch keinerlei Gewinnungskosten zum Abzug zuzulassen. Eine Beibehaltung der Abzüge würde zu einer Ungleichbehandlung gegenüber den Mieterinnen und Mietern oder den Eigentümerinnen und Eigentümern mit vermieteten Wohnliegenschaften führen.

Bei einem Verzicht auf die Besteuerung des Eigenmietwerts sind auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie für denkmalpflegerische Arbeiten nicht mehr zu gewähren. Wir teilen die Meinung Ihrer Kommission, dass die steuerliche Förderung von Energiesparen und Umweltschutz ein kostspieliges Instrument mit hohen Mit-

nahmeeffekten ist. Weiter würden sich neue Schwierigkeiten der Abgrenzung von abziehbaren Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen zu den nun nicht mehr abziehbaren Unterhaltskosten ergeben. Aus Sicht der Denkmalpflege ist der Wegfall des Steuerabzugs für denkmalpflegerische Arbeiten zu bedauern. Die Eigentümerinnen und Eigentümer von denkmalgeschützten Bauten haben eine besondere Verpflichtung zum Unterhalt ihrer Liegenschaften. Es wäre deshalb zu prüfen, auf welche Weise der Verlust dieses Steuervorteils kompensiert werden kann.

Zu Frage 4:

Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz: Aufhebung der Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und kantonales Wahlrecht für Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau bei den Kantons- und Gemeindesteuern

Wie für die direkte Bundessteuer ist auch für die kantonalen Einkommenssteuern der Systemwechsel konsequent vorzunehmen. Es sind keine Gewinnungskosten mehr zum Abzug zuzulassen.

Die Ausführungen zu den Abzügen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie für denkmalpflegerische Arbeiten unter Frage 3 treffen auch hier zu. Wenn diese Abzüge bei der direkten Bundessteuer wegfallen, sind sie auch auf kantonaler Ebene abzuschaffen. Ein kantonales Wahlrecht würde der vertikalen wie auch der horizontalen Steuerharmonisierung zuwiderlaufen und einen beträchtlichen Mehraufwand bei der interkantonalen Steuerauscheidung verursachen.

Zu Frage 5:

Selbstgenutzte Zweitliegenschaften: Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung

Eine unterschiedliche steuerliche Behandlung des Eigenmietwerts bei am Wohnsitz selbstgenutzten Wohnliegenschaften und bei Zweitliegenschaften ist steuersystematisch schwer zu begründen. Bei einer Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften bleiben die komplizierten Abgrenzungsfragen der Eigenmietwertbesteuerung für diese Liegenschaften bestehen. Das parallele Führen von zwei Systemen führt zudem zu neuen Steueroptimierungsmöglichkeiten und Abgrenzungsfragen betreffend Hauptwohnsitz und Nebensteuerdomizil der Steuerpflichtigen. Es wäre daher wesentlich einfacher und würde zu weniger Abgrenzungsschwierigkeiten führen, wenn ein vollständiger Systemwechsel erfolgte und auch der Eigenmietwert von Zweitliegenschaften nicht mehr besteuert würde.

Zu Frage 6:

Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften: Beibehaltung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und Aufhebung der Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau bei der direkten Bundessteuer

Sofern für Zweitliegenschaften die Besteuerung des Eigenmietwerts beibehalten wird, sind konsequenterweise auch die zugehörigen Gewinnungskosten zum Abzug zuzulassen. Ebenso müssen für vermietete und verpachtete Liegenschaften die Gewinnungskosten abzugsfähig sein.

Wir befürworten den Vorschlag, dass die Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie für denkmalpflegerische Arbeiten und für Rückbaukosten, die keine Gewinnungskosten darstellen, nicht mehr abzugsfähig sind. Wie zu Frage 3 ausgeführt, teilen wir die Ansicht Ihrer Kommission, dass die steuerliche Förderung von Energiesparen und Umweltschutz ein kostspieliges Instrument mit hohen Mitnahmeeffekten ist. Der Wegfall des Steuerabzugs für denkmalpflegerische Arbeiten ist gegebenenfalls durch andere Massnahmen zu kompensieren.

Zu Frage 7:

Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften: Beibehaltung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und kantonales Wahlrecht für Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau bei den Kantons- und Gemeindesteuern

Zur Abzugsfähigkeit der Gewinnungskosten verweisen wir auf die Beantwortung der Frage 6. Wenn die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, für denkmalpflegerische Arbeiten und für Rückbaukosten bei der direkten Bundessteuer wegfallen, sind sie auch auf kantonaler Ebene aufzuheben. Ein kantonales Wahlrecht würde der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen und einen grossen Mehraufwand bei der interkantonalen Steuerauscheidung verursachen.

Zu Frage 8:

Begrenzung des Abzugs privater Schuldzinsen

Im Hinblick auf das Hauptziel des vorgeschlagenen Systemwechsels, den Anreiz zur Verschuldung zu senken, ist eine wesentliche Einschränkung des bestehenden Schuldzinsenabzugs erforderlich. Die heutige Regelung, nach der Schuldzinsen im Umfang von Fr. 50 000 über die Vermögenserträge hinaus abzugsfähig sind, ist in steuersystematischer Hinsicht sachwidrig. Es führt dazu, dass vermögende Personen Fremdkapital aus Hypotheken steuerprivilegiert für Konsumzwecke oder zur Erwirtschaftung von steuerfreien Kapitalgewinnen einsetzen können.

Bei den vorgeschlagenen Varianten 1 und 2 sollen private Schuldzinsen noch im Umfang von 100% bzw. 80% der steuerbaren Erträge aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen abzugsfähig sein. Eine Einschränkung des Schuldzinsenabzugs auf die steuerbaren Vermögenserträge erachten wir grundsätzlich als sinnvoll. Für steuerbare Erträge des beweglichen oder unbeweglichen Vermögens haben die Schuldzinsen häufig den Charakter von Gewinnungskosten. Deren steuerliche Abziehbarkeit ist deshalb gerechtfertigt. Diese Regelung kann jedoch dazu führen, dass Personen mit genügend hohen Erträgen aus beweglichem Vermögen oder aus anderen Liegenschaften weiterhin sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abziehen können. Durch eine Beschränkung der Abziehbarkeit auf 80% der steuerbaren Vermögenserträge (Variante 2) oder auf einen noch tieferen Anteil kann diese Problematik vermindert werden.

Variante 3, nach der private Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und weiterer Fr. 50 000 bei Halten einer qualifizierten Beteiligung abziehbar wären, ist entschieden abzulehnen. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung lässt sich eine steuerliche Privilegierung von qualifizierten Anteilseignern durch keinen

sachlichen Grund rechtfertigen. Somit ist fraglich, ob Variante 3 verfassungskonform ist. Die vorgeschlagene Regelung ermöglicht zudem unerwünschte Steueroptimierungsmöglichkeiten, indem eine steuerpflichtige Person allein oder zusammen mit anderen Personen eine GmbH mit dem minimalen Stammkapital von Fr. 20 000 gründen und so den zusätzlichen Abzug von Fr. 50 000 geltend machen kann. Weiter ist die Regelung sprachlich verunglückt, da man meinen könnte, bei Halten der qualifizierten Beteiligung sei in jedem Fall eine Pauschale von Fr. 50 000 abziehbar. Die durch die Bestimmung anvisierte Problematik der Beteiligungsfinanzierung kann zudem durch die Verwendung von Geschäftsvermögen oder über eine Finanzierungsgesellschaft einfach gelöst werden.

Nach Variante 4 sollen private Schuldzinsen nur im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge aus unbeweglichem Vermögen abziehbar sein. Diese Variante führt zu einer verfassungsrechtlich heiklen Ungleichbehandlung der Personen mit steuerbaren Vermögenserträgen aus unbeweglichem Vermögen zu den Personen mit steuerbaren Vermögenserträgen aus beweglichem Vermögen. Variante 4 ist daher abzulehnen.

Variante 5, nach der generell keine privaten Schuldzinsen mehr abziehbar wären, ist ebenfalls abzulehnen. Wenn auch für fremdfinanzierte vermietete oder verpachtete Liegenschaften, bei denen die Schuldzinsen Teil der Gewinnungskosten bilden, ein Abzug der Schuldzinsen ausgeschlossen wäre, würde dies den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit verletzen.

Insgesamt bevorzugen wir Variante 2, wonach private Schuldzinsen im Umfang von 80% der steuerbaren Erträge aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen abzugsfähig sind. Diese Variante trägt den verfassungsrechtlichen Vorgaben und dem Gewinnungskostencharakter von Schuldzinsen bei steuerpflichtigen Erträgen aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen gebührend Rechnung. Auch mit Blick auf das Ziel, die Mindererträge für Bund, Kantone und Gemeinden möglichst gering zu halten, drängt sich eine Begrenzung des Schuldzinsenabzugs auf 80% der steuerbaren Vermögenserträge auf.

Zu Frage 9:

Ersterwerberabzug: Schuldzinsenabzug für erstmals erworbene selbstbewohnte Liegenschaften

Die Einführung eines Ersterwerberabzugs für Schuldzinsen ist abzulehnen. Der Systemwechsel ist konsequent vorzunehmen, damit keine Ungleichbehandlung gegenüber den Mieterinnen und Mietern entsteht und tatsächlich eine Vereinfachung der Steuererhebung resultiert. Der vorgeschlagene Ersterwerberabzug ist kompliziert und würde einen erheblichen Zusatzaufwand verursachen. Da keine systematisch geführten Daten bezüglich Ersterwerb von selbstbewohnten Liegenschaften vorhanden sind, ist das Vorliegen eines Ersterwerbs nur schwierig nachzuprüfen. Auch für die Steuerpflichtigen ist der Nachweis, dass vorgängig noch nie eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft erworben wurde, an sich nicht möglich. Weiter müsste festgestellt werden, welcher Teil der Schuldzinsen auf die Ersterwerbsliegenschaft entfällt. Insbesondere bei Scheidung oder Trennung der Steuerpflichtigen und bei Veräusserung der Erstliegenschaft und Ersatzbeschaffung innerhalb der Privilegierungsperiode können sich schwierige Rechtsfragen und aufwendige Abklärungen ergeben. Dass nach der vorgeschlagenen Regelung ein vorgängiger Ersterwerb einer Liegenschaft im Ausland – wegen Nachweisgründen – den

Ersterwerberabzug nicht ausschliessen soll, erscheint nicht gerechtfertigt. Weiter erscheint fragwürdig, dass ein unentgeltlicher Ersterwerb, wie bei Erbschaft, Erbvorbezug oder Schenkung, auch privilegiert werden soll. Es ist davon auszugehen, dass die Einführung eines solchen Ersterwerberabzugs nicht wirkungsvoll ist und die Förderung des Wohneigentums ausserfiskalisch gezielter erreicht werden kann.

Zu Frage 10:

Anpassung des Gesetzes über die Ergänzungsleistungen

Den veränderten steuerlichen Gegebenheiten muss im Gesetz über die Ergänzungsleistungen angemessen Rechnung getragen werden.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren Ständerätinnen und Ständeräte,
den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:

Die Staatsschreiberin:

Carmen Walker Späh

Dr. Kathrin Arioli



Postgasse 68
Postfach
3000 Bern 8
www.rr.be.ch
info.regierungsrat@sta.be.ch

vernehmlassungen@estv.admin.ch
(als WORD und als PDF)

19. Juni 2019

RRB-Nr.: 640/2019
Direktion: Finanzdirektion
Unser Zeichen: 2019.FINSV.547
Ihr Zeichen:
Klassifizierung: Nicht klassifiziert



Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Stellungnahme des Kantons Bern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) ist der Ansicht, dass bei selbstbewohntem Wohneigentum auf die Besteuerung eines Eigenmietwertes verzichtet werden soll. Die Abzüge für Gewinnungskosten und Energiesparmassnahmen sollen aufgehoben werden, wobei die Kantone die Abzüge für Energiesparmassnahmen weiterführen dürfen. Bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften soll die bisherige steuerliche Behandlung unverändert bleiben. Zur Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen gibt die Kommission mehrere Varianten in die Vernehmlassung. Jeder Variante gemein ist ein zeitlich und betragsmässig begrenzter Ersterwerbberabzug, der zur Wohneigentumsförderung beitragen soll.¹

Der Regierungsrat hat sich bereits in der Vergangenheit kritisch zu einer Abschaffung des Eigenmietwertes geäussert². Er sieht auch heute keine genügenden Gründe für einen Systemwechsel und spricht sich deshalb gegen die vorgeschlagene Neuregelung aus. Soll ein Systemwechsel vorgenommen werden, müsste dieser bedeutend konsequenter ausgestaltet werden, um eine einfache und widerspruchsfreie Ordnung zu schaffen.

¹ Medienmitteilung WAK-S vom 5. April 2019: <https://www.parlament.ch/press-releases/Pages/mm-wak-s-2019-04-05.aspx>

² Vgl. Vernehmlassung des Kantons Bern vom 3. Februar 2010 zum Bundesgesetz über die Besteuerung des privaten Wohneigentums

1 Grundzüge der vorgeschlagenen Neuordnung

Die von der WAK-S vorgeschlagene Neuordnung sieht eine Abschaffung des Eigenmietwertes nur für Erstwohnungen, nicht aber für selbstgenutzte Zweitwohnungen vor. Bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften soll die bisherige Praxis weiter gelten. Begründet wird das mit den fiskalischen Interessen der Tourismuskantone. Die Behörden müssten in diesen Konstellationen weiterhin einen Eigenmietwert bestimmen und in interkantonalen Konstellationen eine Steuerauscheidung vornehmen. Bei Personen, die nach Aufwand besteuert werden, müsste der Eigenmietwert ebenfalls weiterhin ermittelt werden.

Die Kantone dürften weiterhin Abzüge für Energiesparmassnahmen und Umweltschutz vorsehen. Künftig müsste im Veranlagungsverfahren jeweils bestimmt werden, welche Kosten als Energiesparmassnahmen abziehbar sind und welche Kosten als ehemalige Gewinnungskosten unbeachtlich bleiben.

Bezüglich des Schuldzinsenabzugs werden fünf Varianten präsentiert:

1. Schuldzinsen sind abziehbar im Umfang von 100% des steuerbaren Vermögensertrages.
2. Schuldzinsen sind abziehbar im Umfang von 80% des steuerbaren Vermögensertrages.
3. Schuldzinsen sind abziehbar im Umfang der Erträge aus unbeweglichem Vermögen plus 50'000 Franken für qualifizierte Beteiligungen.
4. Schuldzinsen sind abziehbar im Umfang der Erträge aus unbeweglichem Vermögen.
5. Schuldzinsen sind nicht abziehbar.

Jeder Variante gemein ist ein zeitlich und betragsmässig begrenzter Ersterwerberabzug, der zur Wohneigentumsförderung beitragen soll. Ein Abzug von maximal 10'000 Franken für Ehepaare und maximal 5'000 Franken für Alleinstehende im ersten Steuerjahr nach dem Erwerb des Eigenheims soll über 10 Jahre hinweg gewährt werden und linear abnehmen.

Überblick zur vorgeschlagenen Neuregelung:

	Wohnung am Wohnsitz	Selbst bewohnte Zweitliegenschaft	Vermietete und verpachtete Liegenschaften
Besteuerung Eigenmietwert	Nein	Ja	----
Abzug für Liegenschaftsunterhalt	Nein	Ja	Ja
Abzug für Energiesparmassnahmen und Umweltschutz	Bund: Nein Kantone: Verschieden	Bund: Nein Kantone: Verschieden	Bund: Nein Kantone: Verschieden
Schuldzinsenabzug	5 Varianten	5 Varianten	5 Varianten
Erhöhter Schuldzinsenabzug für Ersterwerber	Ja	Nein	Nein

2 Grundsätzliche Bemerkungen

Dem Regierungsrat ist bewusst, dass die Besteuerung des Eigenmietwertes als ungerecht empfunden werden kann. Vor allem Personen, die ihre Hypotheken weitgehend amortisiert haben und deshalb kaum noch Schuldzinsen zum Abzug bringen können, stören sich an der Besteuerung eines «fiktiven» Einkommens. Auch wenn die ablehnende Haltung nachvollziehbar ist, lässt sich das bestehende Modell sachlich rechtfertigen:

Beim Eigenmietwert handelt es sich um ein Naturaleinkommen, das die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der steuerpflichtigen Personen erhöht. Die Besteuerung des selbst genutzten Wohneigentums dient der steuerlichen Gleichbehandlung von Personen mit selbstbewohntem Wohneigentum und solchen, die aus ihrem Vermögen (bewegliches oder unbewegliches Vermögen) einen steuerbaren Ertrag erzielen, um damit ihre Miete zu begleichen. Das aktuelle System sorgt damit für eine Gleichbehandlung mit Mieterinnen und Mietern.³ Diese Gleichbehandlung ist in der Vorlage der WAK-S nicht mehr gegeben.⁴

Zudem wird die Abschaffung des Eigenmietwertes für selbstbewohntes Wohneigentum nicht konsequent durchgezogen. Bei selbstbewohnten Zweitwohnungen soll der Eigenmietwert steuerbar bleiben. Kosten im Zusammenhang mit Wohneigentum können teilweise doch noch geltend gemacht werden, wenn die Kantone das vorsehen möchten (Energiesparmassnahmen und Umweltschutz) Für «Ersterwerber» wird ein neuer Abzug eingeführt. Soll tatsächlich ein Systemwechsel vorgenommen werden, wäre aus unserer Sicht eine konsequentere und in der Praxis einfacher zu handhabende Lösung anzustreben.

3 Beurteilung der vorgeschlagenen Neuregelung

Die von der WAK-S vorgeschlagene Reform würde zu einer Vielzahl von neuen Problemen und zu einer Verkomplizierung der Veranlagung führen. Für Einzelheiten verweisen wir auch auf die (geplante) Stellungnahme der Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren (FDK).

3.1 Benachteiligung der Mieterinnen und Mieter

Die von der WAK-S vorgeschlagene Reform würde zu einer Benachteiligung der Mieterinnen und Mieter führen, weil diese ihre Mietkosten weiterhin mit versteuertem Einkommen finanzieren müssten. Obschon die WAK-S die Gleichbehandlung der Mieterinnen und Mieter als zentrales Anliegen der Reform bezeichnet (z.B. in Ziffer 2.4.2 der Botschaft), wird diese Problematik nicht weiter beleuchtet. Wollte man bei einer Abschaffung des Eigenmietwertes die Gleichbehandlung der Mieterinnen und Mieter gewährleisten, müssten zusätzliche Massnahmen wie beispielsweise ein Abzug für Mieterinnen und Mieter geprüft werden.

3.2 Keine Harmonisierung des Steuerrechts

Das vorgesehene Wahlrecht der Kantone zur Abziehbarkeit der Kosten für Energiesparen und Umweltschutz wird dazu führen, dass gewisse Kantone die bisherigen (rein steuerpolitisch motivierten) Abzugsmöglichkeiten aufheben. Die Harmonisierung der kantonalen Steuerord-

³ Gleicher Meinung: Beat Hintermann, Professor für öffentliche Finanzen im Tagesanzeiger vom 28. März 2018: [Rettet den Eigenmietwert!](#)

⁴ Beispiel: Würde sich eine Person mit Wohneigentum entscheiden, die eigene Wohnung nicht mehr selbst zu bewohnen, sondern z.B. für 30'000 Franken zu vermieten, um dann woanders mit dem erzielten Ertrag eine vergleichbare Wohnung zu mieten, würde sich das steuerbare Einkommen um 30'000 Franken erhöhen.

nungen würde teilweise rückgängig gemacht. In interkantonalen Verhältnissen würde die Steuerauscheidung wesentlich verkompliziert.

3.3 Parallele Führung zweier Systeme

Die Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte bei Zweitliegenschaften bedeutet, dass kein vollständiger Systemwechsel erfolgt. Neu wären zwei Systeme nebeneinander zu führen, was zusätzlichen Aufwand in der Veranlagung generiert.

3.4 Generelle Verkomplizierung der Veranlagung

Eine Beibehaltung des Abzugs für Energiesparen und Umweltschutz (in den Kantonen) würde zu einem erhöhten Abklärungsbedarf bei selbstbewohntem Wohneigentum führen, da eine Abgrenzung zwischen nicht abzugsfähigen Unterhaltskosten und abzugsfähigen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen erfolgen müsste. Damit würde ein Anreiz geschaffen, gewöhnliche Unterhaltskosten als Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen zu deklarieren, um damit den Abzug dieser Kosten zu erreichen.

Einschränkungen beim Abzug für Schuldzinsen würden ebenfalls zu einem erhöhten Abklärungsbedarf führen. Da je nach Variante weniger oder gar keine privaten Schuldzinsen mehr abgezogen werden können, würde in der Praxis bei selbstständig Erwerbenden die Abgrenzungsfrage zwischen privaten und geschäftlichen Schuldzinsen an Bedeutung gewinnen.

Bei gemischt genutzten Liegenschaften des Privatvermögens müsste jeweils im Einzelfall geklärt werden, wie die Unterhaltskosten auf die eigen- und fremdgenutzten Liegenschaftsteile aufgeteilt werden sollen. Besondere Probleme würden Konstellationen verursachen, in denen selbstbewohnte Liegenschaften vorübergehend vermietet (oder als Zweitliegenschaft genutzt) würden, um während dieser Zeit Unterhaltsarbeiten durchzuführen und steuerlich geltend zu machen.

3.5 Förderung der Schwarzarbeit

Der Systemwechsel könnte dazu führen, dass Unterhaltsarbeiten vermehrt aufgeschoben, selbst erledigt oder mit Schwarzarbeit ausgeführt würden. Mit dem Wegfall der steuerlichen Abziehbarkeit der Unterhaltskosten entfielen die Kontrollmöglichkeiten, ob die Entschädigungen vom Empfänger deklariert und versteuert werden.

3.6 Einführung neuer Abzüge

Zu einer beträchtlichen Verkomplizierung würde auch der vorgesehene «Ersterwerbberabzug» führen. Neu müsste eine schweizweite Datenbank geführt werden, die jene Personen führt, die bereits Wohneigentum besitzen oder einmal besessen haben. Wird Wohneigentum erworben, müsste jeweils geprüft werden, ob und wie lange diese Person bereits Wohneigentum besessen hat. Der Abzug müsste in der Folge entsprechend verweigert oder gekürzt werden.

3.7 Hohe Mindereinnahmen

Die Neuregelung hätte beim derzeitigen Zinsniveau hohe Mindereinnahmen bei den Bundes- sowie bei den Kantons- und Gemeindesteuern zur Folge (Ziffer 4.2.1 der Botschaft). Eine Erhöhung des Hypothekarzinsniveaus auf 3.5 Prozent, das gemäss Botschaft für eine aufkommensneutrale Reform nötig wäre, ist in näherer Zukunft wenig realistisch. Je länger die niedrige Zinssituation anhält, desto grösser wären die (kumulierten) Mindereinnahmen auf allen

Staatsebenen. Das widerspricht einem zentralen Anliegen der Reform (Ziffer 2.4.2 der Botschaft) und ist aus finanzpolitischer Sicht nicht tragbar.

4 Fazit

Zusammengefasst ist der Regierungsrat an sich nicht gegen einen Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung. Die aktuelle Vorlage kann er aber aus den genannten Gründen nicht unterstützen. Die Ausführungen zeigen, dass die vorgeschlagene Neuordnung zu einer Vielzahl von Problemen führen würde.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass die vorgeschlagene Neuregelung zu einer gerechteren, einfacheren oder sonst wie besseren Ordnung führen würde. Dafür enthält die Neuregelung auch zu viele Ausnahmen (Besteuerung Eigenmietwert auf selbstbewohnten Zweitwohnungen, kantonale zulässige Abzüge für Energiesparmassnahmen) und einen neuen komplizierten Abzug für Ersterwerbende. Die Neuregelung dient – etwas überspitzt gesagt – vor allem jenen, die ihre Liegenschaften in der Vergangenheit saniert, ihre Schulden abbezahlt und sehr gut vom bisher bestehenden System profitiert haben. Das ist problematisch. Ebenso der Umstand, dass die Neuregelung in einer Zeit historisch tiefer Zinsen vorgeschlagen wird. Dies wird die Urteilsbildung voraussichtlich einseitig beeinflussen.


Zu den konkret gestellten Fragen verweisen wir auf den Anhang.

Der Regierungsrat dankt Ihnen für die Berücksichtigung seiner Anliegen.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident



Christoph Ammann

Der Staatsschreiber



Christoph Auer

Verteiler

- Finanzdirektion
- Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
- Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion
- Volkswirtschaftsdirektion

ANHANG zur Vernehmlassung des Kantons Bern

17.400 s Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf: Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	<p>Nein. Beim Eigenmietwert handelt es sich um ein Naturaleinkommen, das die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit erhöht. Die Besteuerung des selbst genutzten Wohneigentums dient der steuerlichen Gleichbehandlung von Personen mit selbstbewohntem Wohneigentum und solchen, die aus ihrem Vermögen (bewegliches oder unbewegliches Vermögen) einen steuerbaren Ertrag erzielen, um damit ihre Miete zu begleichen. Das aktuelle System sorgt damit für eine Gleichbehandlung mit Mieterinnen und Mietern.</p> <p>Wird die Abziehbarkeit der Schuldzinsen als problematisch erachtet, weil darin ein unerwünschter Verschuldungsanreiz gesehen wird, würde es genügen, die Abziehbarkeit der Schuldzinsen einzuschränken oder aufzuheben. Ein gleichzeitiger Verzicht auf die Besteuerung des Eigenmietwertes als Naturaleinkommen ergibt sich daraus nicht. Ob tatsächlich ein problematischer Verschuldungsanreiz vorliegt, ist fraglich. Tatsächlich lohnen sich Schulden rein steuerlich nie, da die Steuerersparnis immer bedeutend kleiner ist als der Schuldzinsenaufwand. Die Steuerersparnis beträgt bei Personen mit hohen Einkommen maximal 35 Prozent des Schuldzinsenaufwandes, so dass 2/3 der Schuldzinsen als Nettobelastung verbleiben.</p>

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)</p>
Antwort	<p>Frage 1: Wir lehnen den Systemwechsel ab.</p> <p>Frage 2: Im Falle eines Systemwechsels wäre der Beibehalt des Eigenmietwertes für die Aufwandbesteuerung nicht konsequent.</p>

3.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben?</p>
----	---

	ben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	<p>Frage 1: Im Falle eines Systemwechsels wäre die Streichung der Abzüge für Unterhaltskosten konsequent.</p> <p>Frage 2: Im Falle eines Systemwechsels wäre die Streichung der Abzüge für Energiesparmassnahmen konsequent. Die WAK-S führt zu Recht aus, dass die steuerliche Förderung von Energiesparen und Umweltschutz ein kostspieliges Instrument mit hohen Mitnahmeeffekten darstellt. Die Förderung von Energiesparen und Umweltschutz kann ausserfiskalisch effizienter und zielgerichteter vorgenommen werden. Bund und Kantone müssten dafür sorgen, dass die eingesparten Mittel auch tatsächlich in diesem Sinn eingesetzt werden. Die Rahmenbedingungen für energetische Sanierungen sollten sich dadurch insgesamt nicht verschlechtern, sondern verbessern.</p>

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Frage 1: Im Falle eines Systemwechsels wäre die Streichung der Abzüge für Unterhaltskosten konsequent.</p> <p>Frage 2: Im Falle eines Systemwechsels wäre die Möglichkeit eines Beibehalts der Abzüge für Energiesparmassnahmen nicht konsequent. Die WAK-S führt zu Recht aus, dass die steuerliche Förderung von Energiesparen und Umweltschutz ein kostspieliges Instrument mit hohen Mitnahmeeffekten darstellt. Die Förderung von Energiesparen und Umweltschutz kann ausserfiskalisch effizienter und zielgerichteter vorgenommen werden.</p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	Im Falle eines Systemwechsels wäre die Besteuerung des Eigenmietwertes nur bei Zweitliegenschaften nicht konsequent . Möglicherweise könnten die fiskalischen Interessen der Tourismuskantone anders berücksichtigt werden.
6.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erwor-

	<p>benen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Frage 1: Im Falle einer (inkonsequenten) Beibehaltung des Eigenmietwertes für Zweitliegenschaften wäre die Beibehaltung des Abzugs für Unterhaltskosten folgerichtig.</p> <p>Frage 2: Im Falle einer (inkonsequenten) Beibehaltung des Eigenmietwertes für Zweitliegenschaften wäre auch die Beibehaltung des Abzugs für Energiesparmassnahmen folgerichtig.</p>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Frage 1: Im Falle einer (inkonsequenten) Beibehaltung des Eigenmietwertes für Zweitliegenschaften wäre die Beibehaltung des Abzugs für Unterhaltskosten folgerichtig.</p> <p>Frage 2: Im Falle einer (inkonsequenten) Beibehaltung des Eigenmietwertes für Zweitliegenschaften wäre die Möglichkeit der Beibehaltung des Abzugs für Energiesparmassnahmen folgerichtig.</p>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a. E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz</p>
----	--

	<p>und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Im Falle eines Systemwechsels ziehen wir Variante 1 vor. Soweit Vermögenserträge steuerbar sind, ist es sachlich gerechtfertigt, die zur Finanzierung angefallenen Kosten steuerlich zum Abzug zuzulassen.</p>

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p>Wir lehnen diesen Vorschlag ab, weil er nicht praktikabel ist. Zur Wohneigentumsförderung sollten Massnahmen ausserhalb des Steuerrechts geprüft werden.</p>

V. Diverses

10.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?</p>
Antwort	<p>Die in den Artikeln 9, 10 und 11 ELG vorgesehenen Änderungen haben praktisch keine direkte Auswirkung auf die Durchführung. Sie beeinflussen das System der Ergänzungsleistungen nicht wesentlich.</p>

11.	<p>Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?</p>
Antwort	<p>Wir gehen davon aus, dass die Umsetzung zu einer Vielzahl von Problemen und zu schwierigen Fragen führen würde. Dies weil die Umsetzung nicht konsequent erfolgt und nicht zu Vereinfachungen, sondern zu höheren Anforderungen an die Veranlagung führt (Abgrenzung zwischen nicht abzugsfähigen Unterhaltskosten und abzugsfähigen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, Ersterwerberabzug).</p>

12.	<p>Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?</p>
Antwort	<p>Soll ein Systemwechsel vorgenommen werden, müsste dieser bedeutend konsequenter ausgestaltet werden, um eine einfache und widerspruchsfreie</p>

	Ordnung zu schaffen.
--	----------------------

Bern, 7. Mai 2019

Rückfragen an Steuerverwaltung des Kantons Bern, Geschäftsbereich Gesetzgebung und Steuerpolitik (M. Flösser, manfred.floesser@fin.be.ch)

Finanzdepartement

Bahnhofstrasse 19
6002 Luzern
Telefon 041 228 55 47
info.fd@lu.ch
www.lu.ch

Öffnungszeiten:
Montag - Freitag
08:00 - 11:45 und 13:30 - 17:00

Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung

per E-Mail an (Word- und PDF-Datei):
vernehmlassungen@estv.admin.ch

Luzern, 5. Juli 2019

Protokoll-Nr.: 830

17.400 S Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 5. April 2019 haben Sie die Kantonsregierungen in eingangs erwähnter Angelegenheit zur Stellungnahme eingeladen.

Im Namen und Auftrag des Regierungsrates teile ich Ihnen Folgendes mit: Das bestehende System der Wohneigentumsbesteuerung funktioniert in der Praxis grundsätzlich gut. Unbestritten ist jedoch, dass das bestehende System rein steuerlich betrachtet einen Anreiz zur Verschuldung setzt. Aus verschiedenen Gründen wird das System seit vielen Jahren immer wieder infrage gestellt. Ohne Systemwechsel würde dieser politische Druck bestehen bleiben.

Der Kanton Luzern spricht sich daher für eine systematisch reine Abschaffung des Eigenmietwertes aus. Sollte dies nicht umsetzbar sein, dann spricht sich der Kanton Luzern für die vorgeschlagene Variante 4 aus. Diese Variante bietet am wenigsten Steueroptimierungsmöglichkeiten und sie bringt am wenigsten Steuerertragsausfälle. Die Detailbeurteilung der Vorlage und der vorgeschlagenen Varianten entnehmen Sie den Antworten im Fragebogen zur Vernehmlassung (vgl. Beilage).

Ich danke Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse


Reto Weiss
Regierungsrat

Beilage:

- Fragebogen Systemwechsel Wohneigentumsbesteuerung: Kanton Luzern

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	<p>Das bestehende System der Wohneigentumsbesteuerung funktioniert grundsätzlich gut. Unbestritten ist aber, dass es rein steuerlich betrachtet einen Anreiz zur Verschuldung setzt. Aus unterschiedlichen Gründen wird das System seit vielen Jahren immer wieder infrage gestellt. Ohne Systemwechsel wird dieser politische Druck bestehen bleiben.</p> <p>Ziel der Reform muss die Verringerung des Anreizes zur Verschuldung sein. Die Gesetzgebung dazu sollte leicht verständlich sowie verwaltungsökonomisch einfach umzusetzen sein. Eine weitere Verkomplizierung des Steuerrechts ist weder im Interesse der Bürgerinnen und Bürger noch der Verwaltung. Bei einem Systemwechsel ebenfalls zu beachten ist, dass Mieterinnen und Mieter rechtsgleich im Sinn von Artikel 8 Absatz 1 der Bundesverfassung (BV) zu behandeln sind. Schliesslich sollte die Abschaffung des Eigenmietwerts im Hinblick auf die öffentlichen Haushalte möglichst aufkommensneutral sein.</p>

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	<p>Das bisherige System der Eigenmietwertbesteuerung ist für Personen mit tiefer Verschuldung steuerlich nachteilig. Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung würde sich hier, unter Ausklammerung der Liegenschaftsunterhaltskosten, vorteilhaft auswirken. Aufgrund des sehr tiefen Zinsniveaus würde sich der Wechsel derzeit auch für viele Personen mit höherer Verschuldung steuerlich vorteilhaft auswirken. Allerdings würde sich die Abschaffung des Eigenmietwerts bei steigendem Zinsniveau für Personen mit hoher Verschuldung steuerlich zunehmend negativ auswirken.</p> <p>Die Umsetzung der Eigenmietwertabschaffung ist relativ einfach und würde im Bereich Schätzungswesen in vielen Kantonen einen Minderaufwand mit sich bringen. Aufgrund der Beibehaltung der Besteuerung des Eigenmietwerts für Zweitwohnungen muss das Schätzungs-Instrumentarium für dessen Festlegung allerdings weiterhin aufrechterhalten werden, weshalb dieser Minderaufwand relativ gering ausfallen dürfte. Das Instrumentarium für die Bewertung des Vermögenssteuerwerts bleibt jedenfalls bestehen.</p> <p>Bei Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, ist der Eigenmietwert ein wichtiger Faktor für die Festlegung der Steuerlast. Daher ist die Beibehaltung der</p>

	<p>Festlegung eines Eigenmietwertes für aufwandbesteuerte Personen mit Wohneigentum von Wichtigkeit.</p> <p>Das Schätzungs-Instrumentarium zur Festlegung des Eigenmietwerts bleibt bei Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitwohnungen bestehen. Die Anzahl aufwandbesteuerter Personen ist eher gering, daher ist bei den meisten Kantonen kein nennenswerter Zusatzaufwand notwendig, um für solche Liegenschaften weiterhin Eigenmietwerte festzulegen.</p>
--	--

3.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Wird auf die Besteuerung der Eigenmietwerte verzichtet, sind konsequenterweise auch keinerlei Gewinnungskosten zum Abzug zuzulassen.</p> <p>In den Jahren, in welchen Renovations- und Sanierungsarbeiten am selbstbewohnten Wohneigentum ausgeführt werden, wirkt sich die Abschaffung des Abzugs der Liegenschaftskosten für Wohneigentümer steuerlich negativ aus. Es ist denkbar, dass sich die Kadenz der Vornahme von grösseren Unterhaltsarbeiten am Eigenheim verlängern wird. In den letzten Jahren vor dem Systemwechsel ist damit zu rechnen, dass Renovationen und Sanierungen vorgeholt werden, um noch von der steuerlichen Abzugsfähigkeit profitieren zu können. In den ersten Jahren nach dem Systemwechsel dürfte sich ein Rückgang in der Bauwirtschaft einstellen. Zudem besteht die Gefahr, dass reine Unterhaltsarbeiten am Eigenheim vermehrt als Schwarzarbeit ausgeführt werden, da keine Belege für den Abzug mehr benötigt werden.</p> <p>Bei gemischt eigen- und fremdgenutzten Liegenschaften des Privatvermögens entsteht ein erheblicher zusätzlicher Abklärungsaufwand bezüglich der Frage, wie die Unterhaltskosten auf die eigen- und fremdgenutzten Liegenschaftsteile aufgeteilt werden sollen. Davon betroffen sind etwa Einfamilienhäuser mit Einleger-Wohnung, Zwei- und Dreifamilienhäuser mit gemischter Nutzung (Eigennutzung und Fremdnutzung), Liegenschaften mit gewerblich genutztem Teil und selbstgenutzter Wohnung sowie Mehrfamilienhäuser, in welchen eine Wohnung durch den Eigentümer selbst genutzt wird.</p> <p>Sollte der Abzug der Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie denkmalpflegerische Arbeiten entgegen der Stossrichtung der Vorlage bestehen bleiben, stellen sich dort die gleichen Fragen zur Aufteilung dieser Kosten.</p> <p>Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind bei Verzicht auf die Eigenmietwertbesteuerung konsequenterweise nicht mehr zum Abzug zuzulassen. Weil die steuerliche Förderung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen ohnehin wenig effizient ist, kann die Abschaffung dieses Abzugs – auch für nicht eigengenutzte Liegenschaften – begrüsst werden.</p>

	<p>Eine Beibehaltung des Abzugs würde zu einem erhöhten Abklärungsbedarf bei selbstbewohntem Wohneigentum führen, da eine Abgrenzung zwischen nicht abzugsfähigen Unterhaltskosten und abzugsfähigen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen erfolgen müsste. Damit würde ein Anreiz geschaffen, gewöhnliche Unterhaltskosten als Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen zu deklarieren, um damit den Abzug dieser Kosten zu erreichen.</p> <p>Wir sind grundsätzlich gegen eine Beibehaltung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten.</p> <p>Bezüglich allgemeiner Überlegungen zum Abzug für Energie- und Umweltschutz wird auf die Ausführungen in Ziffer 6 verwiesen.</p>
--	--

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Die Ausführungen zu Frage 3 betreffend die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte treffen hier ebenfalls zu.</p> <p>Die Ausführungen in unserer Antwort zur Frage 3 bezüglich der Aufhebung der Abzüge von Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerische Arbeiten sowie Kosten für den Rückbau treffen hier grundsätzlich ebenfalls zu.</p> <p>Hinzu kommt, dass ein kantonales Wahlrecht im interkantonalen Verhältnis bei der Steuerauscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen einen erheblichen zusätzlichen Abklärungsaufwand schaffen würde. Auch würde ein solches Wahlrecht dem Verfassungsgrundsatz der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen. In unserer Antwort zur Frage 7 gehen wir detaillierter auf die Frage des Wahlrechts ein.</p> <p>Wir sind grundsätzlich gegen eine Beibehaltung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten.</p>

III. **Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften**

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	<p>Die Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte bei Zweitliegenschaften bedeutet, dass kein vollständiger Systemwechsel bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften erfolgt. Vielmehr sind zwei Systeme nebeneinander zu führen, was zu Zusatzaufwand führt. Die differenzierte Behandlung der gleichen</p>

	<p>Einkommensart, nämlich Naturaleinkommen aus Liegenschaften, ist rein steuer-technisch schwer zu begründen.</p> <p>Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften erfolgt indes im Hinblick auf den Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone. In diesem Zusammenhang bliebe zu prüfen, ob eine Abgeltung dieser Kantone ausserhalb des Steuerrechts nicht zielführender wäre. Der nationale Finanzausgleich (NFA) beispielsweise ist wohl austariert, sollte aber für Anpassungen zugänglich sein, wenn an der Bemessungsgrundlage Grundlegendes geändert wird. Ein Ansatzpunkt beim NFA könnte der Lastenausgleich bilden. Andere Möglichkeiten zur Kompensation wäre der Weg über Tourismusabgaben, Liegenschaftssteuer auf Zweitwohnungen etc.</p> <p>Ergänzend zu beachten ist, dass aufgrund des Wegfalls der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnort und der damit verbundenen Neuverteilung der Schuldzinsen in der Steuerauscheidung ein Teil des bisherigen Steuersubstrates der Tourismuskantone verloren geht (siehe auch Anmerkungen unter Ziffer 8).</p> <p>Bezüglich Liegenschaftenschätzung ergibt sich bei Beibehaltung der Mietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften zwar kein verwaltungstechnischer Mehraufwand. Das parallele Führen von zwei Systemen ermöglicht aber Steueroptimierungsmöglichkeiten, welche erhebliche Zusatzaufwände mit sich bringen. Bei Personen mit zwei selbstgenutzten Liegenschaften entsteht der Anreiz, den Hauptwohnsitz dort geltend zu machen, wo die parallelen Systeme zur geringsten Steuerlast führen. Dies erfolgt beispielsweise durch die Festlegung des Hauptwohnsitzes an jenem Ort mit dem höheren Eigenmietwert. Dadurch müssten vermehrt Abklärungen bezüglich des tatsächlichen Hauptwohnsitzes vorgenommen und damit einhergehend auch vermehrt Steuerdomizilentscheide erlassen werden. Zudem können durch gezielte Wohnsitzwechsel Liegenschaftsunterhaltskosten aus dem nicht abzugsfähigen in den abzugsfähigen Bereich verschoben werden. (vgl. dazu auch die Antwort zur Frage 6).</p> <p>Wir lehnen die Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte bei Zweitliegenschaften ab. Ist ein Systemwechsel jedoch zurzeit politisch nur dann realisierbar, wenn die Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften beibehalten wird, sehen wir diese Lösung als einen ersten gangbaren Schritt hin zu einem vollständigen und reinen Systemwechsel.</p>
--	---

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Wird die Besteuerung des Eigenmietwerts beibehalten, sind bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften konsequenterweise auch die Gewinnungskosten (Liegenschaftsunterhalt) zum Abzug zuzulassen. Auch bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften, welche effektive Erträge generieren, sind die Gewinnungskosten konsequenterweise zum Abzug zuzulassen.</p>

	<p>Zu beachten ist, dass durch die Beibehaltung zweier Systeme bei der Eigenmietwertbesteuerung in Bezug auf den Liegenschaftsunterhalt diverse Steueroptimierungsmöglichkeiten geschaffen werden wie beispielsweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die zuvor selbst bewohnte Liegenschaft wird für kurze Zeit vermietet, saniert und anschliessend wieder selbst bewohnt. – Eine Liegenschaft wird gekauft und saniert, ohne diese (vorerst) selbst zu nutzen. Nach Abschluss der Sanierung erfolgen der Zuzug und damit die Selbstnutzung der Liegenschaft. <p>In beiden Fällen würde sich die Frage stellen, ob die Kosten abzugsfähig sind, weil sie bei einer selbstgenutzten Zweitliegenschaft oder einer vermieteten Liegenschaft angefallen sind, oder ob die Kosten im Zusammenhang mit der Selbstnutzung zu betrachten und damit nicht abzugsfähig sind.</p> <p>Würde die Besteuerung der Eigenmietwerte bei Zweitliegenschaften abgeschafft, würde auch der Abzug dahinfallen und diese Problematiken würden sich nicht einstellen.</p> <p>Wir teilen die Einschätzung der WAK-S, dass die steuerliche Förderung von Energiesparen und Umweltschutz ein kostspieliges Instrument mit hohen Mitnahmeeffekten ist. Zudem werden damit Massnahmen bei Steuerpflichtigen mit höherem Einkommen progressionsbedingt stärker gefördert als bei jenen mit tieferen Einkommen. Die unterschiedlichen Tarife für Alleinstehende und gemeinsam besteuerte Personen führen ebenfalls zu einer ungleichmässig starken Förderung. Die Förderung von Energiesparen und Umweltschutz kann ausserfiskalisch effizienter und zielgerichteter vorgenommen werden. Gleiches gilt bei Abzügen für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Der Denkmalschutz könnte über Subventionen besser und zielgerichteter gefördert werden. Bezogen auf die Steuern ist das Wegfallen dieser Abzüge daher ebenfalls sinnvoll.</p> <p>Wir sind grundsätzlich gegen eine Beibehaltung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten.</p>
--	---

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Die Ausführungen zu Frage 6 treffen hier ebenfalls zu.</p> <p>Artikel 129 BV sieht eine vertikale Harmonisierung mit der direkten Bundessteuer sowie eine horizontale Harmonisierung zwischen den Kantonen vor. Von der Harmonisierung ausdrücklich ausgenommen sind die Steuertarife, die Steuersätze und die Steuerfreibeträge. Ein Wahlrecht der Kantone bezüglich der Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz, denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau widerspricht dem Gebot der Steuerharmonisierung.</p>

	<p>Eine fehlende horizontale Harmonisierung im interkantonalen Verhältnis wird die Steuerauscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen massgebend erschweren und damit einen deutlichen Zusatzaufwand schaffen. Im interkantonalen Verhältnis muss abgeklärt werden, ob in der Steuerauscheidung des anderen Kantons unter den Liegenschaftskosten auch Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen enthalten sind. Im Rahmen dieser Abklärungen wird auch ein Zusatzaufwand für steuerpflichtige Personen mit Liegenschaftsbesitz in zwei oder mehreren Kantonen entstehen. Insbesondere dürften sie vermehrt von allen betroffenen Kantonen aufgefördert werden, Liegenschaftskostenbelege zur Kontrolle einzureichen.</p> <p>Fallen die ausserfiskalisch motivierten Abzüge auf Stufe der direkten Bundessteuer weg, sind unseres Erachtens diese Abzüge auch auf Kantonsebene konsequent abzuschaffen. Ein Wahlrecht der Kantone in dieser Frage würde der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen und im interkantonalen Verhältnis, wie vorgängig beschrieben, einen erheblichen Zusatzaufwand verursachen.</p> <p>Wir sind damit grundsätzlich – auch als Wahlrecht für die Kantone - gegen eine Beibehaltung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten.</p>
--	--

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Allgemeines</p> <p>Da je nach Variante weniger oder gar keine privaten Schuldzinsen mehr abgezogen werden können, wird in der Praxis bei Selbständigerwerbenden die Abgrenzungsfrage zwischen privaten und geschäftlichen Schuldzinsen an Bedeutung gewinnen, weil ein Anreiz auf Verschiebung der Verschuldung in den geschäftlichen Bereich entsteht, wo die Schuldzinsen nach wie vor abzugsfähig sind.</p> <p>Alle Varianten bedeuten eine Verschärfung gegenüber der bestehenden Regelung, wobei diese unterschiedlich restriktiv sind. Auch ohne selbst bewohntes Wohneigentum werden im Vergleich zur bestehenden Regelung vermehrt nicht mehr sämtliche privaten Schuldzinsen in Abzug gebracht werden können. Dies ist beispielsweise besonders in Hochzinsphasen oder beim Leerstand einer Renditeliegenschaft der Fall. Dies dürfte zu einer rascheren Amortisation von Schulden führen. Die von der WAK-S gewünschte Verringerung des steuerlichen Verschuldungsanreizes wird insbesondere bei Konsumkrediten erreicht, weil Konsumgüter</p>

keinen steuerbaren Ertrag erwirtschaften, das Vorhandensein eines Vermögensertrags bei den Varianten 1 bis 4 aber Voraussetzung dafür wäre, dass Schuldzinsen zumindest noch teilweise in Abzug gebracht werden können.

Aus Anlageinvestitionen resultiert nicht zwingend sofort ein Vermögensertrag. Ausgenommen bei Variante 3 können bei der Fremdfinanzierung einer solchen Investition die dafür anfallenden privaten Schuldzinsen nicht abgezogen werden. Dies ist etwa bei einem Management-Buy-Out der Fall, wo in den ersten Jahren oft keine Dividenden ausbezahlt werden.

Bei der Berechnung des maximal zulässigen Schuldzinsenabzugs wird bei qualifizierenden Beteiligungen im Privatvermögen jeweils der Vermögensertrag nach Berücksichtigung der Teilbesteuerung herangezogen (EStV-Kreisschreiben Nr. 22 vom 16.12.2008). Bei den Staats- und Gemeindesteuern werden Erträge aus qualifizierenden Beteiligungen je nach kantonaler Gesetzgebung unterschiedlich hoch besteuert. Da jeder Kanton die Berechnung nach seinem internen Recht vornimmt, fällt die Höhe des maximal zulässigen Schuldzinsenabzugs entsprechend unterschiedlich aus. Aufgrund dieser fehlenden vertikalen und horizontalen Harmonisierung bestehen einerseits im interkantonalen Verhältnis Probleme bei der Steuerauscheidung. Andererseits ist dies für betroffene steuerpflichtige Personen mit Steuerpflichten in verschiedenen Kantonen schwer verständlich.

Bei keiner der nachfolgenden Varianten wären bei der interkantonalen Steuerauscheidung zwingend neue Regelungen notwendig. Der Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnsitz wird allerdings dazu führen, dass die Nebensteuerdomizile im Rahmen der Schuldzinsverlegung tendenziell mehr Schuldzinsen zu übernehmen haben. Dadurch wird das Steuersubstrat von Kantonen mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften trotz Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung entsprechend abnehmen.

Variante 1

(Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge)

Die Variante 1 hat die unter «Allgemeines» beschriebene Wirkung. Ein hoher Ertrag aus dem beweglichen Vermögen oder aus weiteren Liegenschaften kann dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Variante 2

(Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge)

Die unter «Allgemeines» beschriebene Wirkung trifft auch auf Variante 2 zu. Mit der Begrenzung auf 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge wird die Schuldzinsbegrenzung im Vergleich zur Variante 1 verschärft. Für die Berechnung des maximalen Schuldzinsenabzugs müssen die steuerbaren Vermögenserträge um 20 Prozent gekürzt werden, was einen geringen Zusatzaufwand bedeutet. Auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus dem beweglichen Vermögen oder aus Zweitliegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Variante 3

(Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50'000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen)

Die Ausführungen unter «Allgemeines» treffen bei dieser Variante nur noch bedingt zu. Auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können. Die Variante 3 ist komplizierter als die Varianten 1 und 2 und somit in der Praxis auch aufwendiger umzusetzen. Um den maximalen Schuldzinsenabzug zu berechnen, muss immer zuerst geprüft werden, ob qualifizierte Beteiligungen vorhanden sind. Die Problematik der Beteiligungsfinanzierung wäre damit zwar gelöst, dafür werden aber neue und unerwünschte Steuerplanungsmöglichkeiten geschaffen. Dies wird am folgenden Beispiel veranschaulicht:

- Eine steuerpflichtige Person mit fremdfinanziertem Wohneigentum am Wohnsitz kann ohne weitere Vermögenserträge auch keine privaten Schuldzinsen in Abzug bringen.
- Gründet sie eine GmbH mit dem minimalen Stammkapital von 20'000 Franken, kann sie in der ansonsten unveränderten Situation nun maximal 50'000 Franken Schuldzinsen abziehen. Dies unabhängig davon, ob für die Gründung der Gesellschaft eine Fremdfinanzierung überhaupt notwendig war. Auch stehen die zusätzlich abziehbaren Schuldzinsen in einem starken Missverhältnis zum (möglicherweise fremdfinanzierten) Kapital.

Auf diesem Weg könnten steuerpflichtige Personen die Schuldzinsenbegrenzung ohne übermässig grossen Aufwand «entschärfen», was nicht der Sinn der Regelung sein kann und darf. Zu ergänzen ist, dass der Beteiligungsinhaber die Problematik der Fremdfinanzierung von Beteiligungen auch ausserfiskalisch über eine Finanzierungsgesellschaft lösen könnte.

Variante 4

(Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen)

Die unter «Allgemeines» beschriebene Wirkung trifft auch auf Variante 4 zu. Mit dem Wegfall der steuerbaren Vermögenserträge aus beweglichem Vermögen tritt aber eine zusätzliche Verschärfung zu Variante 1 ein. Weil ohne privaten Liegenschaftsbesitz keinerlei Schuldzinsen mehr in Abzug gebracht werden können, kann Variante 4 je nach Vermögensstruktur auch restriktiver als Variante 2 sein.

Da private Schuldzinsen nur noch bei Liegenschaftsbesitz mit Erträgen abgezogen werden können, sind bei dieser Variante die Steueroptimierungsmöglichkeiten eher begrenzt. Aber auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Variante 5

(Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen)

Der Kauf von Liegenschaften wird in den meisten Fällen zu einem mehr oder weniger grossen Teil fremdfinanziert. Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften bilden diese Finanzierungskosten faktisch einen Teil der Gewinnungskosten und sind für die Erzielung des steuerbaren Ertrags notwendig. Diese

	<p>Regelung steht daher unseres Erachtens im Widerspruch zu Artikel 127 Absatz 2 BV, welcher eine Besteuerung nach dem Grundsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit fordert. Um die Schuldzinsen trotzdem abziehen zu können, würden die steuerpflichtigen Personen vermehrt nach Umgehungsmöglichkeiten suchen. Dies könnte beispielsweise über die Errichtung einer Kapitalgesellschaft zwecks Einbringung der Liegenschaft erfolgen. Umzusetzen wäre diese Variante grundsätzlich ebenfalls leicht. Da aber keinerlei private Schuldzinsen mehr zum Abzug zugelassen werden, würde bei dieser Variante die Abgrenzung zwischen privaten oder geschäftlichen Schulden bei Selbständigerwerbenden besonders stark an Bedeutung gewinnen.</p> <p>Variantenwahl</p> <p>Wir sprechen uns gegen die Variante 3 aus, weil sie einerseits zu grosse Möglichkeiten der Steueroptimierung bietet und andererseits, weil sie komplizierter ist. Auf Variante 5 sollte verzichtet werden, weil diese dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht ausreichend Rechnung trägt.</p> <p>Die verbleibenden Varianten sind verständlich und bieten wenige Steueroptimierungsmöglichkeiten. Zudem stellen sich hier weniger verfassungsrechtliche Fragen bezüglich der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.</p> <p>Wir bevorzugen jedoch einen reinen Systemwechsel. Von den verbleibenden Varianten würden wir Variante 4 vorziehen, da sie am wenigsten Steueroptimierungsmöglichkeiten bietet und am wenigsten Steuerertragsausfälle mit sich bringt.</p>
--	--

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p>Bei Einführung des Ersterwerberabzugs wird ein erheblicher Zusatzaufwand generiert. So ist im inner- und interkantonalen Verhältnis sicherzustellen, dass nur Ersterwerber von diesem Abzug profitieren. Mangels Notwendigkeit sind derzeit keine systematisch geführten Daten bezüglich Ersterwerb vorhanden. Auch wenn die betreffende Person immer im gleichen Kanton Wohnsitz hatte, kann die Abklärung ob ein Ersterwerb vorliegt, in einigen Kantonen ein Problem darstellen. Liegt ein Ersterwerb schon längere Zeit zurück, sind bei der kantonalen Steuerverwaltung allenfalls keine Akten mehr darüber vorhanden.</p> <p>Vor allem im interkantonalen Verhältnis wird dieser Abklärungsbedarf einiges an Zusatzaufwand verursachen. Es muss voraussichtlich eine gesamtschweizerische Datenbank eingerichtet werden, auf welche die Kantone bei Bedarf Zugriff haben. Die Kantone müssen zudem bei allen betroffenen Personen jährlich nachführen, wie gross der Anspruch auf den Abzug noch ist. Bei Erwerb einer Ersatzliegenschaft muss beim Wegzugskanton abgeklärt werden, ob die ersetzte Liegenschaft ein Ersterwerb war und wie lange der Ersterwerberabzug bereits in Anspruch genommen worden ist. Auch muss sichergestellt werden, dass nicht mehr Zinsen abgezogen werden können als tatsächlich bezahlt worden sind. Eine kürzere Dauer der Abzugsberechtigung würde den Überwachungs- und Verwaltungsaufwand etwas reduzieren.</p> <p>Auch in Bezug auf fachliche Fragen besteht Klärungsbedarf, was vorzugsweise auf Verordnungsstufe erfolgen sollte. Dies betrifft etwa die Definition, was als Ersterwerb gilt. Nach unserer Ansicht sollte der Abzug bei einem unentgeltlichen Erwerb, wie etwa Schenkung, Erbschaft oder Erbvorbezug nicht zur Anwendung</p>

	<p>kommen. Ebenfalls zu klären ist, wie bei gemeinsam besteuerten Personen (Ehegatten, eingetragene Partnerschaft) bei Scheidung oder Trennung zu verfahren ist. Verlässt der eine Ehegatte infolge Trennung die gemeinsam bewohnte Liegenschaft, müsste bei ihm der Ersterwerbberabzug grundsätzlich wegfallen. Unklar ist auch das Vorgehen bei Heirat oder Eintragung einer Partnerschaft, wenn eine der beiden gemeinsam steuerpflichtigen Personen vorgängig bereits einmal eine Wohnliegenschaft besessen hat, die andere hingegen nicht.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Einführung eines Ersterwerbberabzugs nicht effizient ist und die Förderung des Wohneigentums ausserfiskalisch gezielter erreicht werden kann. Davon abgesehen sollte ein neuer Abzug möglichst einfach ausgestaltet sein, damit wenig Aufwand und wenig Klärungsbedarf entstehen.</p> <p>Sofern ein Ersterwerbberabzug eingeführt wird, braucht es eine Übergangsregelung. Aufgrund der Übergangsregelung entsteht bei den kantonalen Steuerverwaltungen ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens ein erheblicher Mehraufwand (vorgängig beschriebene Abklärungsbedarf) für sämtliche Personen, welche im Zeitpunkt der Einführung bereits im Besitz von selbstbewohntem Wohneigentum waren.</p>
--	--

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Keine Bemerkungen.

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	<p>Ein vollständiger reiner Systemwechsel ist besser und einfacher umzusetzen. Grundsätzlich sollten die neuen Gesetzesbestimmungen möglichst einfach und mit wenig Zusatzaufwand umsetzbar sein.</p> <p>Die vorgeschlagene Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für Wohneigentum am Wohnsitz bei gleichzeitiger Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte von Zweitliegenschaften schafft bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften zwei unterschiedliche Systeme, was rein steuer-technisch schwer zu begründen ist. Die Parallelität dieser Systeme führt zu Zusatzaufwendungen in Bezug auf Abklärungen und Abgrenzungen sowie zu Steueroptimierungsmöglichkeiten. Es fragt sich daher, ob das wegfallende Steuersubstrat bestimmter Kantone nicht zielführender durch andere Massnahmen (zum Beispiel über Lastenausgleich NFA, Zweitliegenschaftssteuer) zu Gunsten eines einheitlichen Systems kompensiert werden könnte.</p> <p>Der Abschaffung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerischer Arbeiten sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzbau kann zugestimmt werden, da die steuerliche Förderung wenig effizient ist. Die Beibehaltung des Wahlrechts der Kantone (Kann-Vorschrift StHG) bezüglich der Abzugsfähigkeit dieser Aufwendungen widerspricht dem Gebot der Steuerharmonisierung und schafft einen erheblichen Zusatzaufwand. Daher lehnen wir diese Möglichkeit strikte ab.</p> <p>Die neue Schuldzinsenbegrenzung sollte einfach umzusetzen sein, wenig Raum für Steueroptimierung lassen und dem Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Rechnung tragen. Wir lehnen daher die</p>

	Varianten 3 und 5 klar ab. Von den anderen Varianten bevorzugen wir klar Variante 4.
--	--

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	<p>Steuerausfälle und langfristige Haushaltneutralität</p> <p>Im erläuternden Bericht bildete eine Studie zur Eigenmietwertbesteuerung aus dem Jahr 2014 der Eidgenössischen Steuerverwaltung Ausgangspunkt für die Beurteilung der finanziellen Auswirkungen der Vorlage. Die Studie fusst nur auf Daten zur direkten Bundessteuer der Kantone Bern und Thurgau aus dem Jahr 2010. Im Hinblick auf diesen Sachverhalt weisen wir daher darauf hin, dass die tatsächlichen finanziellen Auswirkungen dieser Vorlage sehr schwer abschätzbar sind.</p> <p>Die Abschaffung des Eigenmietwerts sollte im Hinblick auf die öffentlichen Haushalte möglichst aufkommensneutral sein.</p> <p>Nach eigenen Analysen und Berechnungen wird Luzern mit der Vorlage bei derzeitig und mittelfristig tiefen Hypothekarzinsen je nach Variante des Schuldzinsenabzuges erhebliche Steuerausfälle zwischen 26 bis 37 Millionen Franken für den Kanton und 27 bis 38 Millionen Franken für die Gemeinden resultieren. Bei Variante 4 beliefen sich die Ausfälle auf rund 33 Millionen (Kanton) bzw. 34 Millionen Franken (Gemeinden).</p> <p>Die im erläuternden Bericht erwähnte Aufkommensneutralität bei 3,5 Prozent Zinsniveau scheint uns fraglich. Für den Kanton Luzern ermitteln wir aufgrund aktueller Daten erst eine Aufkommensneutralität bei einem Zinsniveau zwischen 3,6 (Variante 5) und 4,6 Prozent (Variante 1). Bei Variante 4 ermittelten wir einen aufkommensneutralen Zinssatz von 4,5 Prozent.</p> <p>Bei schätzungsweise 1'700 Ersterwerbern pro Jahr kämen bei einem neuen Ersterwerberabzug weitere Ausfälle von grob geschätzt 11 Millionen Franken (Kanton und Gemeinden) hinzu.</p> <p>Schlussfolgerung für den Kanton Luzern</p> <p>Der Kanton Luzern hat in den vergangenen 20 Jahren bei den verschiedenen Projekten zur Reform der Eigenmietwertbesteuerung stets darauf hingewiesen, dass für ihn bei einer Änderung der Mietwertbesteuerung nur ein <u>reiner</u> Systemwechsel in Frage komme. Dies aus verfassungsrechtlichen, volkswirtschaftlichen und verfahrensökonomischen Gründen. Anzustreben sei auch ein steueraufkommensneutraler Systemwechsel.</p> <p>Die angestrebte Vereinfachung des Steuersystems wird mit der Schaffung eines neuen Abzugs für Ersterwerber und der Beibehaltung der Mietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften allerdings stark relativiert. Diese Massnahmen dürften im Vollzug Probleme bereiten. Es ist grundsätzlich nachvollziehbar, dass den aus einem Systemwechsel resultierenden Mindereinnahmen der Tourismuskantone politisch Rechnung getragen werden soll. Dies muss unseres Erachtens aber nicht zwingend auf der steuerpolitischen Ebene mit der Beibehaltung der Mietwertbesteuerung mit einer zusätzlichen Verkomplizierung des ohnehin schon komplizierten Steuerrechts erfolgen. Vorzuziehen und zu prüfen wäre vielmehr eine finanzpolitische Abgeltung dieser Kantone z.B. im Rahmen des Finanzausgleichs, von</p>

	<p>Tourismusabgaben oder Steuern auf Zweitliegenschaften. Bei einem Systemwechsel kämen gezwungenermassen neue Abgrenzungsprobleme zu vermieteten und Geschäftsliegenschaften hinzu, sodass weitere nicht notwendige Verkomplizierungen unbedingt zu vermeiden sind.</p> <p>Gemäss Berechnungen und Schätzungen bedeuten die vorgestellten Reformvarianten zu Zeit Steuerausfälle für den Kanton Luzern und seine Gemeinden in der Grössenordnung zwischen 53 und 75 Millionen Franken (je nach Abzugsvariante Schuldzinsen). Hinzu kämen noch zusätzliche Ausfälle aus dem Ersterwerberabzug von 11 Millionen Franken. Die Hypothekarzinsituation wird sich in absehbarer Zeit nicht wesentlich ändern, sodass in absehbarer Zeit kein aufkommensneutraler Systemwechsel möglich ist. Zudem werden angesichts der historisch sehr tiefen Hypothekarzinsen heute Hypotheken mit sehr langen Laufzeiten aufgenommen. Wir sprechen uns daher weiterhin für einen reinen Systemwechsel aus. Damit in absehbarer Zeit trotzdem ein Systemwechsel angegangen werden kann, tragen wir mit dem Vorzug der Variante 4 eine mögliche Lösung mit.</p>
--	---

Ort, Datum:

Luzern, 5. Juli 2019

Kanton / Organisation usw.:

Kanton Luzern / Regierungsrat



Landammann und Regierungsrat des Kantons Uri

Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats (WAK-S)
3003 Bern

Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung; Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Ständerat Bischof

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats (WAK-S) hat uns mit Schreiben vom 5. April 2019 zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung zur Vernehmlassung eingeladen. Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Nach Auffassung des Regierungsrats entspricht das heutige System der Wohneigentumsbesteuerung den steuerrechtlichen Grundsätzen der Gleichbehandlung und der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Gleichwohl dürfen die praktischen Probleme der Eigenmietwertfestsetzung und deren Besteuerung nicht gänzlich ausser Acht gelassen werden. Das geltende Besteuerungsregime wird seit vielen Jahren von verschiedener Seite infrage gestellt und der politische Druck wird ohne Systemwechsel weiterhin bestehen bleiben. Die Erfolgchancen für einen Systemwechsel scheinen im gegenwärtigen zinspolitischen Umfeld grundsätzlich intakt zu sein. Aber die Reform kann nur gelingen, wenn eine in sich konsistent und vor allem für die Kantone finanziell tragfähige Vorlage unter Einhaltung des Gleichbehandlungsgebots ausgearbeitet wird. Die zur Stellungnahme unterbreitete Vorlage vermag indes weder in verfassungsrechtlicher noch steuersystematischer Hinsicht zu überzeugen. Wir verweisen diesbezüglich auf das rechtliche Kurzgutachten von Prof. Dr. iur. René Matteotti vom 11. Mai 2019.

Der Vorentwurf vermag auch hinsichtlich der steuerlichen Verschuldungsanreize privater Haushalte nicht zu überzeugen. Aus Sicht des Kantons Uri müsste die Schuldzinsregelung wesentlich restriktiver ausgestaltet sein und darf vermögende Personen mit mehreren Liegenschaften bezüglich steuerplanerischer Möglichkeiten gegenüber den übrigen steuerpflichtigen Personen nicht bevorteilen. Letzteres liesse sich nur durch einen konsequenten Verzicht auf die Besteuerung von Zweitliegenschaften

erzielen. Zum einen würde nur ein reiner Systemwechsel den Kantonen den Verzicht auf das aufwendige Schätzungs-Instrumentarium zur Festlegung des Eigenmietwerts ermöglichen und zum anderen könnten dadurch die Steueroptimierungsmöglichkeiten besser eingeschränkt werden. Ausserdem besteht nach dem Rechtsgutachten von Prof. Dr. iur. René Matteotti nach dem Gebot der rechtsgleichen Behandlung grundsätzlich kein Raum für eine unterschiedliche Behandlung von Natureinkünften aus selbstbewohntem Wohneigentum am Wohnsitz und selbstgenutzten Zweitliegenschaften. Deswegen gilt es andere Lösungsansätze zu verfolgen, die wenigstens teilweise den Verlust an Steuersubstrat der Tourismuskantone zu kompensieren vermögen. Als Alternative zum Eigenmietwert bietet sich beispielsweise die Einführung einer Tourismusabgabe an. Als Beispiel kann die Gemeinde Andermatt angeführt werden. Sie erhebt seit einigen Jahren eine Tourismusabgabe auf selbstgenutzten Zweitwohnungen und vermieteten Liegenschaften.

Falls an der Besteuerung der Eigenmietwerte selbstgenutzter Zweitliegenschaften festgehalten wird, setzt dies eine ausdrückliche Regelung der Schuldzinsenverlegung sowohl im Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG; SR 642.11) als auch im Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG; SR 642.14) voraus. Mit der Streichung von Schuldzinsen beim selbstbewohnten Wohneigentum am Wohnsitz darf die Schuldzinsenverlegung nicht einseitig zulasten der Kantone mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen erfolgen. Eine allfällige Neuregelung der Schuldzinsenverlagerung muss verfassungskonform sowie veranlagungseffizient ausgestaltet sein und gleichzeitig die fiskalischen Interessen der Zweitwohnungskantone berücksichtigen.

Zu guter Letzt sei darauf verwiesen, dass die Reformvorlage in Bezug auf die künftig zu erwartenden Steuerausfälle erhebliche Ungenauigkeiten beinhaltet. Die präsentierten Zahlen werden angesichts verschiedener Fehleinschätzungen des Bunds in der jüngsten Vergangenheit generell infrage gestellt. Nach den Ausführungen des erläuternden Berichts wird die Aufkommensneutralität erst bei einem durchschnittlichen Zinsniveau von rund 3,5 Prozent erreicht. Die aktuell sehr tiefen Zinsen führen bei der Steuerdeklaration in der Tendenz zu einem sehr tiefen Zinsabzug und folglich resultiert für die meisten Besitzer von Grundstücken eine positive Nettoeigenmietwertbesteuerung. Deshalb dürften die zu erwartenden Steuerausfälle weit höher zu beziffern sein, als die Reformvorlage tatsächlich aufzeigt.

Zusammenfassend vermag die vorliegende Reformvorlage den Regierungsrat nicht zu überzeugen und wird deshalb abgelehnt. Ergänzend verweist er auf die beiliegende Stellungnahme der Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren (FDK) und den ausgefüllten Fragebogen.

Der Regierungsrat ersucht die Kommission, die Vorlage gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit den Kantonen umfassend zu überarbeiten. Vorab müssten die verfassungsrechtlichen Bedenken ausgeräumt und eine adäquate Kompensation für den Wegfall des Steuersubstrats der Tourismuskantone sichergestellt sowie eine restriktivere Schuldzinsenregelung gefunden werden. Ziel muss es sein, eine für die Kantone finanziell tragfähige und politisch mehrheitsfähige Lösung zu präsentieren, die auch für die Steuerbehörden veranlagungseffizient zu vollziehen ist. Andernfalls wird dem anvisierten Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung anlässlich einer Volksabstimmung kein Erfolg beschieden sein.

Sehr geehrter Herr Bischof, wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Altdorf, 2. Juli 2019



Im Namen des Regierungsrats
Der Landammann

Roger Nager

Der Kanzleidirektor-Stv.

Adrian Zurfluh

Beilage

- Stellungnahme der FDK vom 13. Juni 2019 (samt Kurzgutachten von Prof. Dr. iur. René Matteotti)

**KONFERENZ DER KANTONALEN
FINANZDIREKTORINNEN
UND FINANZDIREKTOREN**

Herr Ständerat
Pirmin Bischof
Präsident WAK-S
Parlamentsgebäude
3003 Bern

Bern, 13. Juni 2019

**17.400 Pa.IV. WAK-S. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung.
Stellungnahme zur Vernehmlassungsvorlage**

Sehr geehrter Herr Präsident

Ihre Kommission eröffnete am 5. April 2019 die Vernehmlassung zu randvermerktem Vorentwurf. Die FDK-Plenarversammlung verabschiedete am 6. Juni 2019 die nachfolgende Stellungnahme. Sie orientiert sich an Ihrem Fragebogen und behandelt die Problemstellungen eines Systemwechsels in der Wohneigentumsbesteuerung nicht umfassend.

Zusammenfassende Beurteilung

Das geltende System der Wohneigentumsbesteuerung ist verfassungsrechtlich, ökonomisch und steuersystematisch gerechtfertigt und ausgewogen.

Insgesamt schneidet der Status-quo der Wohneigentumsbesteuerung im Vergleich zum Vorschlag Ihrer Kommission besser ab. Handlungsbedarf besteht deshalb nicht.

Die Verfassungskonformität des vorgeschlagenen Systemwechsels lässt sich verneinen, sei es mit Blick auf das Verhältnis zwischen Mietern und Wohneigentümern, auf das Verhältnis zwischen unterschiedlich einkommens- und vermögensstarken Wohneigentümern und auf die Differenzierung der Besteuerung des Natureinkommens aus selbstbewohntem Wohneigentum am Wohnsitz und der selbstgenutzten Zweitliegenschaften.

Um die verfassungsrechtlichen Einwände einzuschränken, müsste ein allfälliger Systemwechsel deutlich konsequenter sein:

- 1 Die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau müssten auch auf Ebene der Kantone zwingend aufgehoben werden.
- 2 Die Abzugsmöglichkeit von Schuldzinsen müsste stärker eingeschränkt werden. Dabei stünde von den vorgeschlagenen Varianten die Variante 2 mit einem Schuldzinsenabzug von weniger als 80 % der Vermögenserträge im Vordergrund.
- 3 Mit Blick auf Kantone und Gemeinden mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen wäre eine weitere Variante des Schuldzinsenabzugs zu prüfen.
- 4 Auf die Einführung eines Ersterberwerberabzugs wäre zu verzichten.

1. Handlungsbedarf

- 1 **Handlungsbedarf:** In der Vergangenheit zeigten wir uns einem Systemwechsel gegenüber wiederholt offen, sofern dieser rein ist und das Zweitwohnungsproblem löst.¹ Die geltende Wohneigentumsbesteuerung erachteten wir als ausreichende Wohneigentumsförderung, auch für Neuerwerber. Im Zusammenhang mit den Gegenvorschlägen der WAK-S und des Ständerats zur Volksinitiative "Sicheres Wohnen im Alter" sprachen wir uns für den Status quo aus.
- 2 Wir wandten uns wiederholt gegen ausserfiskalische Abzüge. Wir lehnten die Einführung eines Ersterwerberabzugs ab.² Wir opponierten der Einführung besonders qualifizierter Energie- und Umweltschutzmassnahmen.³ Zusammen mit der Konferenz der Kantonsregierungen und der Energiedirektorenkonferenz bekämpften wir die Einführung jeglicher steuerlicher Massnahmen im Rahmen der Energiestrategie 2050.⁴
- 3 Auch wenn die geltende Wohneigentumsbesteuerung periodisch angegriffen wird (Besteuerung eines angeblich fiktiven Einkommens, Schaffung von Verschuldungsanreizen), ist sie verfassungsrechtlich sowohl materiellrechtlich (Besteuerungsgrundsätze) und harmonisierungsrechtlich sowie aus ökonomischer Perspektive gerechtfertigt. Ebenso hält sie dem Vergleich mit Alternativen bezüglich Einhaltung fiskaltechnischer Prinzipien (Praktikabilität, Systemgerechtigkeit, Entscheidungsneutralität) durchaus stand und funktioniert grundsätzlich gut.⁵
- 4 Aus diesen Gründen ist der Handlungsbedarf nicht ausgewiesen. Ein allfälliger Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung müsste im Vergleich zum Status quo überzeugend die verfassungsrechtlichen und fiskaltechnischen Prinzipien einhalten. Auch wenn der Vorentwurf Ihrer Kommission einige Schritte in die richtige Richtung unternimmt (Streichung von Abzügen im DBG, gewisse Einschränkung der Schuldzinsabzüge in allen Varianten), müsste ein allfälliger Systemwechsel noch konsequenter sein und sich an folgenden Zielen orientieren.
- 5 **Ziele:** Bei einem allfälligen Systemwechsel steht für uns an erster Stelle die Einhaltung der verfassungsrechtlichen Besteuerungsgrundsätze und zwar nicht nur im Verhältnis der

¹ Vgl. die Stellungnahmen der FDK (<https://www.fdk-cdf.ch/themen/steuerpolitik/wohneigentumsbesteuerung>) zur Volksinitiative "Wohneigentum für alle", zum Steuerpaket 2004, zur Volksinitiative "Sicheres Wohnen im Alter", zu den indirekten Gegenvorschlägen des Bundesrats, der WAK-S und des Ständerats zur Volksinitiative "Sicheres Wohnen im Alter", zur 13.3083 Motion Egloff "Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert".

² Vgl. die Stellungnahmen der FDK (<https://www.fdk-cdf.ch/themen/steuerpolitik/wohneigentumsbesteuerung>) zur Volksinitiative "Wohneigentum für alle", zum Steuerpaket 2004, zur Bausparinitiative, zur Volksinitiative "Eigene vier Wände dank Bausparen", zum Gegenvorschlag der WAK-S zu den Bausparinitiativen.

³ Vgl. die Stellungnahme der FDK vom 26.03.2010 zur Energieabzugsverordnung (<https://www.fdk-cdf.ch/themen/steuerpolitik/wohneigentumsbesteuerung>).

⁴ Vgl. die Stellungnahmen der FDK zur Energiestrategie 2050 (<https://www.fdk-cdf.ch/themen/steuerpolitik/wohneigentumsbesteuerung>).

⁵ Vgl. z.B. MATTEOTTI René, Kurzgutachten zur parlamentarischen Initiative (17.400) betreffend Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, 10. Mai 2019 (Beilage; im Folgenden: MATTEOTTI); BRÜLHART Marius/HILBER Christian, Eigenmietwert: Steuerschikane für sparsame Rentner?, Arbeitspapier vom 22. März 2019; SCHWARZ Gerhard, Naturaleinkommen ist nicht fiktiv, in NZZ 2. März 2019, S.13; BAUMERGBER Jörg, Eigenmietwert: wie weiter?, in NZZ 15. März 2019, S. 10; LOCHER Peter/GURTNER Peter, Eigenmietwertbesteuerung. Eine komplexe, aber sachgerechte Steuer, in NZZ 22. März 2019, S.10; SCHWARZ Gerhard/SALVI Marco, Steuerpolitische Baustellen, avenir Suisse, Zürich 2011; BAUMBERGER Jörg, Die volkswirtschaftlichen Auswirkungen bei einem Systemwechsel der Eigentumsbesteuerung, Gutachten24. Dezember 1999; Bericht der EXPERTENKOMMISSION zur Prüfung des Einsatzes des Steuerrechts für wohnungs- und bodenpolitische Ziele [Expertenkommission Locher], Bern 1994; BÖCKLI Peter, Rechtsgutachten zur Frage der Abschaffung der Mietwertbesteuerung, Basel 1993; BUNDESAMT FÜR JUSTIZ, Gutachten zum Systemwechsel einer Besteuerung des selbstgenutzten Wohneigentums, 14. Januar 2000; HÖHN Ernst/MEIER Alfred, Gutachten über die steuerliche Wohneigentumsförderung, St. Gallen 2. Januar 1986; CAGIANUT Francis/CAVELTI Ulrich, Zur Verfassungsmässigkeit der neuen Bestimmungen über die Wohneigentumsbesteuerung, ASA 72/9, März 2004.

Wohneigentümer zu den Mietern, sondern auch im Verhältnis von weniger vermögenden Eigentümern, die nur über eine einzige selbstgenutzte Liegenschaft verfügen, zu vermögenden Eigentümern, welche in der Lage sind, weitere Vermögenserträge aus unbeweglichen oder beweglichem Vermögen zu erzielen. An zweiter Stelle stehen einerseits die Lösung des Zweitwohnungsproblems und andererseits die Praktikabilität für die Steuerpflichtigen und Steuerbehörden, einschliesslich der vertikalen und horizontalen formellen Harmonisierung, sowie die negativen Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte eines allfälligen Systemwechsels. Diese gewinnen in der heutigen wohl noch einige Zeit andauernden Tiefzinsphase an Gewicht. Die Reduktion der hohen Privatverschuldung in der Schweiz steht indessen weniger Vordergrund: die Schweiz belegt in internationalen Vergleichen der Finanzvermögen pro Kopf regelmässig Spitzenplätze.

2. DBG/StHG, Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

- 6 Die **Abschaffung des Eigenmietwerts** ist nicht per se verfassungswidrig. Sie darf jedoch nicht undifferenziert erfolgen. Der Gesetzgeber müsste Ausgleichsmassnahmen treffen, die steuersystematisch gerechtfertigt sind, die Praktikabilität des Steuersystems erhöhen und gleichzeitig die Belastungsunterschiede reduzieren.⁶
- 7 Das bisherige System der Eigenmietwertbesteuerung privilegiert Wohneigentümer gegenüber Mietern und ist für Eigentümer mit tiefer Verschuldung steuerlich nachteilig. Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung würde sich hier, unter Ausklammerung der Liegenschaftsunterhaltskosten, vorteilhaft auswirken. Aufgrund des sehr tiefen Zinsniveaus würde sich der Wechsel derzeit auch für viele Eigentümer mit höherer Verschuldung steuerlich vorteilhaft auswirken. Allerdings würde sich die Abschaffung des Eigenmietwerts bei steigendem Zinsniveau für Eigentümer mit hoher Verschuldung steuerlich zunehmend negativ auswirken.
- 8 Die Umsetzung der Eigenmietwertabschaffung ist relativ einfach und würde im Bereich Schätzungswesen in vielen Kantonen einen Minderaufwand mit sich bringen. Aufgrund der Beibehaltung der Besteuerung des Eigenmietwerts für Zweitwohnungen muss das Schätzungs-Instrumentarium für dessen Festlegung allerdings weiterhin aufrechterhalten werden, weshalb dieser Minderaufwand relativ gering ausfallen dürfte. Das Instrumentarium für die Bewertung des Vermögenssteuerwerts bleibt jedenfalls bestehen.
- 9 Die Beibehaltung des Eigenmietwerts für die **Aufwandbesteuerung** stellt einen Systembruch dar. Sie wäre aber dennoch nicht verfassungswidrig, weil der Mietwert bei aufwandbesteuerten Personen ein zentrales Instrument für die Festlegung der Steuerlast ist.
- 10 Das Schätzungs-Instrumentarium zur Festlegung des Eigenmietwerts bleibt bei Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitwohnungen ohnehin bestehen. Die Anzahl aufwandbesteuerter Personen ist eher gering, daher ist bei den meisten Kantonen kein nennenswerter Zusatzaufwand notwendig, um für solche Liegenschaften weiterhin Eigenmietwerte festzulegen.

3. DBG, Wohneigentum am Wohnsitz: Aufhebung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt, Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau

Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4: Abschaffung der Abzüge für organische Aufwendungen (Unterhalt, Versicherungsprämien, Instandstellungs- und Verwaltungskosten)

- 11 Wird auf die Besteuerung der Eigenmietwerte verzichtet, sind verfassungsrechtlich zwingend alle Abzüge für organische Aufwendungen konsequent abzuschaffen. Eine solche Ausgleichsmassnahme dürfte immerhin bei einfachen Vermögensverhältnissen zu einer

⁶ MATTEOTTI, Rz 22 ff.

Erhöhung der Praktikabilität führen: im Massenverfahren der Veranlagung Wohneigentümern stellt die Kontrolle der Gewinnungskosten bei Wohneigentum die aufwändigste Tätigkeit dar.

- 12 In den Jahren, in welchen Renovations- und Sanierungsarbeiten am selbstbewohnten Wohneigentum ausgeführt werden, wirkt sich die Abschaffung des Abzugs der Liegenschaftskosten für Wohneigentümer steuerlich negativ aus. Es ist denkbar, dass sich die Kadenz der Vornahme von grösseren Unterhaltsarbeiten am Eigenheim verlängern wird. In den letzten Jahren vor dem Systemwechsel ist damit zu rechnen, dass Renovationen und Sanierungen vorgeholt werden, um noch von der steuerlichen Abzugsfähigkeit profitieren zu können. In den ersten Jahren nach dem Systemwechsel dürfte sich ein Rückgang in der Bauwirtschaft einstellen. Zudem besteht die Gefahr, dass Unterhaltsarbeiten am Eigenheim vermehrt als Schwarzarbeit ausgeführt werden, da keine Belege für den Abzug mehr benötigt werden.
- 13 Bei gemischt eigen- und fremdgenutzten Liegenschaften des Privatvermögens entsteht ein erheblicher zusätzlicher Abklärungsaufwand bezüglich der Frage, wie die Unterhaltskosten auf die eigen- und fremdgenutzten Liegenschaftsteile aufgeteilt werden sollen. Davon betroffen sind etwa Einfamilienhäuser mit Einleger-Wohnung, Zwei- und Dreifamilienhäuser mit gemischter Nutzung (Eigen- und Fremdnutzung), Liegenschaften mit gewerblich genutztem Teil und selbstgenutzter Wohnung sowie Mehrfamilienhäuser, in welchen eine Wohnung durch den Eigentümer selbst genutzt wird. Trotz dieser zusätzlichen Komplexität ist aus verfassungsrechtlicher Sicht an einer Abschaffung der Abzüge für Gewinnungskosten bei selbst genutztem Wohneigentum festzuhalten.

Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3: Abschaffung der Abzüge für anorganische Aufwendung für Energiespar-, Umweltschutz-, Denkmalpflegeinvestitionen und Rückbaukosten⁷

- 14 Diese heute gewährten Abzüge durchbrechen den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Sie lassen sich steuerlich nicht rechtfertigen und sind bei Abschaffung des Eigenmietwerts zwingend zu streichen.
- 15 Aus dem Blickwinkel der Praktikabilität sind sie negativ zu beurteilen: die Steuerbehörden verfügen nicht über das notwendige Fachwissen, um unabhängig beurteilen zu können, ob die getätigten Investitionen den gesetzlichen Anforderungen genügen. Eine Beibehaltung dieser Abzüge würde zu einem erhöhten Abklärungsbedarf bei selbstbewohntem Wohneigentum führen, da eine Abgrenzung zwischen nicht abzugsfähigen Unterhaltskosten und abzugsfähigen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen erfolgen müsste. Damit würde ein Anreiz geschaffen, gewöhnliche Unterhaltskosten als Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen zu deklarieren, um damit den Abzug dieser Kosten zu erreichen.
- 16 Weitere verfassungsrechtliche Zweifel werfen diese anorganischen Abzüge infolge ihrer Mitnahmeeffekte und der Progression der Einkommensteuer auf. Auch aus ökonomischer und finanzpolitischer Sicht sind ausgabenseitige Subventionen effizienter und transparenter.⁸
- 17 Die Streichung dieser Abzüge ist deshalb zu begrüßen. Sie stärken die Steuersystematik und stellen eine Ausgleichsmassnahme dar, welche die Belastungsunterschiede zwischen Wohneigentümern und Mietern reduziert.

⁷ Vgl. dazu auch MATTEOTTI, insb. Rz 30 – 34.

⁸ Vgl. auch unten, Rz. 28.

4. StHG, Wohneigentum am Wohnsitz: Aufhebung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt / kantonales Wahlrecht Zulassung Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau im Hinblick auf einen Ersatzbau

Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz

18 Die Ausführungen zu Frage 3 treffen hier ebenfalls zu.

Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG

19 Die Ausführungen zu Frage 3 bezüglich der Aufhebung der Abzüge von Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerische Arbeiten sowie Kosten für den Rückbau treffen hier grundsätzlich ebenfalls zu.

20 Hinzu kommt, dass ein kantonales Wahlrecht im interkantonalen Verhältnis bei der Steuerausscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen einen erheblichen zusätzlichen Abklärungsaufwand schaffen würde. Auch würde ein solches Wahlrecht dem Verfassungsgrundsatz der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen. In Rz 30 – 32 unten gehen wir detaillierter auf die Frage des Wahlrechts ein.

5. DBG/StHG, Zweitliegenschaften: Beibehaltung Eigenmietwertbesteuerung

Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG

21 Artikel 108 Absatz 1 BV besagt, dass der Bund den Wohnungsbau und den Erwerb von Wohn- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus fördert. Diese Förderung muss nicht zwingend steuerlicher Natur sein. Abgesehen davon bezieht sich die Wohneigentumsförderung gemäss Art. 108 BV nicht auf Zweitliegenschaften. Die Differenzierung zwischen selbstbewohnten Wohneigentum am Wohnsitz und selbstgenutzten Zweitliegenschaften erscheint von daher als grundsätzlich zulässig. Die unterschiedliche Behandlung von Natureinkünften aus selbstbewohntem Wohneigentum stellt jedoch einen Einbruch in das in Art. 127 Abs. 2 BV verankerte Gebot der rechtsgleichen Besteuerung dar, welchem im Bereich des Steuerrechts Grundrechtscharakter zukommt. Die Differenzierung stellt sich auch quer zum Grundsatz der Widerspruchslosigkeit und Systemgerechtigkeit der Steuerrechtsordnung. Sie steht in einem Spannungsverhältnis zur Entscheidungsneutralität und Praktikabilität und stellt die Verhältnismässigkeit und Geeignetheit so in Frage, dass es vertretbar ist, die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften als verfassungswidrig zu qualifizieren.⁹

22 Die Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte bei Zweitliegenschaften bedeutet, dass kein vollständiger Systemwechsel bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften erfolgt. Vielmehr sind zwei Systeme nebeneinander zu führen, was zu Zusatzaufwand führt. Die differenzierte Behandlung der gleichen Einkommensart, nämlich Natureinkommen aus Liegenschaften, ist schwer zu begründen. Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften ist jedoch im Hinblick auf den Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone zwingend. Ergänzend zu beachten ist, dass aufgrund des Wegfalls der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnort und der damit verbundenen Neuverteilung der Schuldzinsen in der Steuerausscheidung ein Teil des bisherigen Steuersubstrates der Tourismuskantone verlorengeht.

23 Bezüglich Liegenschaftenschätzung ergibt sich bei Beibehaltung der Mietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften zwar kein verwaltungstechnischer Mehraufwand. Das parallele Führen von zwei Systemen ermöglicht aber Steueroptimierungsmöglichkeiten,

⁹ MATTEOTTI, Rz 37 – 41.

welche erhebliche Zusatzaufwände mit sich bringen. Bei Personen mit zwei selbstgenutzten Liegenschaften entsteht der Anreiz, den Hauptwohnsitz dort geltend zu machen, wo die parallelen Systeme zur geringsten Steuerlast führen. Dies erfolgt beispielsweise durch die Festlegung des Hauptwohnsitzes an jenem Ort mit dem höheren Eigenmietwert. Dadurch müssten vermehrt Abklärungen bezüglich des tatsächlichen Hauptwohnsitzes vorgenommen und damit einhergehend auch vermehrt Steuerdomizilentscheide erlassen werden. Zudem können durch gezielte Wohnsitzwechsel Liegenschaftsunterhaltskosten aus dem nicht abzugsfähigen in den abzugsfähigen Bereich verschoben werden. (vgl. dazu auch die Antwort zur Frage 6).

6. DBG, Zweitliegenschaften: Beibehaltung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und Aufhebung Abzüge Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau

Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG

- 24 Wird die Besteuerung des Eigenmietwerts beibehalten, sind bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften konsequenterweise auch die Gewinnungskosten (Liegenschaftsunterhalt) zum Abzug zuzulassen. Auch bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften, welche effektive Erträge generieren, sind die Gewinnungskosten konsequenterweise zum Abzug zuzulassen.
- 25 Zu beachten ist, dass durch die Beibehaltung zweier Systeme bei der Eigenmietwertbesteuerung in Bezug auf den Liegenschaftsunterhalt diverse Steueroptimierungsmöglichkeiten geschaffen werden wie beispielsweise:
- Die zuvor selbst bewohnte Liegenschaft wird für kurze Zeit vermietet, saniert und anschliessend wieder selbst bewohnt.
 - Eine Liegenschaft wird gekauft und saniert, ohne diese (vorerst) selbst zu nutzen. Nach Abschluss der Sanierung erfolgen der Zuzug und damit die Selbstnutzung der Liegenschaft.
- 26 In beiden Fällen würde sich die Frage stellen, ob die Kosten abzugsfähig sind, weil sie bei einer selbstgenutzten Zweitliegenschaft oder einer vermieteten Liegenschaft angefallen sind, oder ob die Kosten im Zusammenhang mit der Selbstnutzung zu betrachten und damit nicht abzugsfähig sind.

Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3

- 27 Das Wegfallen der Abzüge von Aufwendungen für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau bringt bei Zweitliegenschaften sowie vermieteten oder verpachteten Liegenschaften zwar einen erhöhten Prüfungsaufwand mit sich im Hinblick auf die Abgrenzung zu den weiterhin abzugsfähigen Unterhaltskosten.
- 28 Wir teilen aber die Einschätzung der WAK-S, dass die steuerliche Förderung von Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau ein kostspieliges Instrument mit hohen Mitnahmeeffekten ist. Zudem werden damit Massnahmen bei Steuerpflichtigen mit höherem Einkommen progressionsbedingt stärker gefördert als bei jenen mit tieferen Einkommen. Die unterschiedlichen Tarife für Alleinstehende und gemeinsam besteuerte Personen führen ebenfalls zu einer ungleichmässig starken Förderung. Die Förderung von Energiesparen und Umweltschutz kann ausserfiskalisch effizienter und zielgerichteter vorgenommen werden. Gleiches gilt bei Abzügen für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Der Denkmalschutz könnte über Subventionen besser und zielgerichteter gefördert werden. Bezogen auf die Steuern ist das Wegfallen dieser Abzüge daher ebenfalls sinnvoll.

7. StHG, Zweitliegenschaften: Beibehaltung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und kantonales Wahlrecht für Zulassung Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau

Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG

29 Die Ausführungen zu Frage 6 treffen hier ebenfalls zu.

Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG

30 Artikel 129 BV sieht eine vertikale Harmonisierung mit der direkten Bundessteuer sowie eine horizontale Harmonisierung zwischen den Kantonen vor. Von der Harmonisierung ausdrücklich ausgenommen sind die Steuertarife, die Steuersätze und die Steuerfreibeträge. Ein Wahlrecht der Kantone bezüglich der Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz, denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau widerspricht dem Gebot der vertikalen und horizontalen Steuerharmonisierung.¹⁰

31 Eine fehlende horizontale Harmonisierung im interkantonalen Verhältnis wird die Steuerauscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen massgebend erschweren und damit einen deutlichen Zusatzaufwand schaffen. Im interkantonalen Verhältnis muss abgeklärt werden, ob in der Steuerauscheidung des anderen Kantons unter den Liegenschaftskosten auch Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen enthalten sind. Im Rahmen dieser Abklärungen wird auch ein Zusatzaufwand für steuerpflichtige Personen mit Liegenschaftsbesitz in zwei oder mehreren Kantonen entstehen. Insbesondere dürften sie vermehrt von allen betroffenen Kantonen aufgefordert werden, Liegenschaftskostenbelege zur Kontrolle einzureichen.

32 Fallen die ausserfiskalisch motivierten Abzüge auf Stufe der direkten Bundessteuer weg, sind diese Abzüge auch auf Kantonsebene konsequent abzuschaffen. Ein Wahlrecht der Kantone in dieser Frage würde der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen und im interkantonalen Verhältnis, wie vorgängig beschrieben, einen erheblichen Zusatzaufwand verursachen.

8. Begrenzung des Abzugs privater Schuldzinsen

Allgemeines

33 Da je nach Variante weniger oder gar keine privaten Schuldzinsen mehr abgezogen werden können, wird in der Praxis bei Selbständigerwerbenden die Abgrenzungsfrage zwischen privaten und geschäftlichen Schuldzinsen an Bedeutung gewinnen, weil ein Anreiz auf Verschiebung der Verschuldung in den geschäftlichen Bereich entsteht, wo die Schuldzinsen nach wie vor abzugsfähig sind.

34 Alle Varianten sind grundsätzlich umsetzbar und bedeuten eine Verschärfung gegenüber der bestehenden Regelung, wobei diese unterschiedlich restriktiv sind. Diese Stossrichtung ist aus verfassungsrechtlicher Sicht richtig, wird doch die Privilegierung vermögenger Wohnungseigentümer eingeschränkt.¹¹

35 Auch ohne selbst bewohntes Wohneigentum werden im Vergleich zur bestehenden Regelung vermehrt nicht mehr sämtliche privaten Schuldzinsen in Abzug gebracht werden können. Dies ist beispielsweise besonders in Hochzinsphasen oder beim Leerstand einer Renditeliegenschaft der Fall. Dies dürfte zu einer rascheren Amortisation von Schulden führen. Die von der WAK-S gewünschte Verringerung des steuerlichen Verschuldungs-

¹⁰ Vgl. MATTEOTTI, Rz. 35.

¹¹ MATTEOTTI, Rz. 42.

anreizes wird insbesondere bei Konsumkrediten erreicht, weil Konsumgüter keinen steuerbaren Ertrag erwirtschaften, das Vorhandensein eines Vermögensertrags aber bei den Varianten 1 bis 4 Voraussetzung dafür wäre, dass Schuldzinsen zumindest noch teilweise in Abzug gebracht werden können.

- 36 Aus Anlageinvestitionen resultiert nicht zwingend sofort ein Vermögensertrag. Ausgenommen bei Variante 3 können bei der Fremdfinanzierung einer solchen Investition die dafür anfallenden privaten Schuldzinsen nicht abgezogen werden. Dies ist etwa bei einem Management-Buy-Out der Fall, wo in den ersten Jahren oft keine Dividenden ausbezahlt werden. Dieses Problem kann allerdings über eine Finanzierungsgesellschaft oder durch gewillkürtes Geschäftsvermögen gelöst werden.
- 37 Bei der Berechnung des maximal zulässigen Schuldzinsenabzugs wird bei qualifizierten Beteiligungen im Privatvermögen jeweils der Vermögensertrag nach Berücksichtigung der Teilbesteuerung herangezogen (EStV-Kreisschreiben Nr. 22 vom 16.12.2008). Bei den Staats- und Gemeindesteuern werden Erträge aus qualifizierten Beteiligungen je nach kantonaler Gesetzgebung unterschiedlich hoch besteuert. Da jeder Kanton die Berechnung nach seinem internen Recht vornimmt, fällt die Höhe des maximal zulässigen Schuldzinsenabzugs entsprechend unterschiedlich aus. Aufgrund dieser fehlenden vertikalen und horizontalen Harmonisierung bestehen einerseits im interkantonalen Verhältnis Probleme bei der Steuerauscheidung. Andererseits ist dies für betroffene steuerpflichtige Personen mit Steuerpflichten in verschiedenen Kantonen schwer verständlich.
- 38 Bei keiner der vorgeschlagenen Varianten wären bei der interkantonalen Steuerauscheidung zwingend neue Regelungen notwendig. Der Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnsitz wird allerdings dazu führen, dass die Nebensteuerdomizile im Rahmen der Schuldzinsverlegung tendenziell mehr Schuldzinsen zu übernehmen haben. Dadurch wird das Steuersubstrat von Kantonen mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften trotz Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung entsprechend abnehmen. Es ist deshalb eine weitere Variante zu prüfen.

Variante 1: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG

- 39 Die Variante 1 hat die unter «Allgemeines» beschriebene Wirkung, sie ist verständlich und einfach umzusetzen.
- 40 Ein hoher Ertrag aus dem beweglichen Vermögen oder aus weiteren Liegenschaften kann dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.
- 41 Im Vergleich zur heute geltenden Regelung werden der Verschuldungsanreiz und die verfassungsrechtlich problematische Privilegierung vermögenderer Wohnungseigentümer lediglich etwas eingeschränkt.¹²

Variante 2: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG

- 42 Die Ausführungen zu Variante 1 treffen dank der weiteren Reduktion der Schuldzinsabzüge auf 80 % der Vermögenserträge grundsätzlich, bezüglich Anreizreduktion und verfassungsrechtlicher Einwände jedoch in abgeschwächter Form auch auf diese Variante zu. Sie ist nicht vollständig befriedigend, jedoch gegenüber Variante 1 vorzuziehen.

Variante 3: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG

- 43 Die Ausführungen unter «Allgemeines» treffen bei dieser Variante nur noch bedingt zu. Auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

¹² MATTEOTTI, Rz 45.

- 44 Verfassungsrechtlich ist diese Variante verfassungswidrig, ja geradezu willkürlich.¹³
- 45 Die Variante 3 ist komplizierter als die Varianten 1 und 2 und somit in der Praxis auch aufwendiger umzusetzen. Um den maximalen Schuldzinsenabzug zu berechnen, muss immer zuerst geprüft werden, ob qualifizierte Beteiligungen vorhanden sind.
- 46 Die Problematik der Beteiligungsfinanzierung wäre damit zwar gelöst, dafür werden aber neue und unerwünschte Steuerplanungsmöglichkeiten geschaffen. Dies wird am folgenden Beispiel veranschaulicht.
- Eine steuerpflichtige Person mit fremdfinanziertem Wohneigentum am Wohnsitz kann ohne weitere Vermögenserträge auch keine privaten Schuldzinsen in Abzug bringen.
 - Gründet sie eine GmbH mit dem minimalen Stammkapital von Fr. 20'000, kann sie in der ansonsten unveränderten Situation nun maximal Fr. 50'000 Schuldzinsen abziehen. Dies unabhängig davon, ob für die Gründung der Gesellschaft eine Fremdfinanzierung überhaupt notwendig war. Auch stehen die zusätzlich abziehbaren Schuldzinsen in einem starken Missverhältnis zum (möglicherweise fremdfinanzierten) Kapital.
- 47 Auf diesem Weg könnten steuerpflichtige Personen die Schuldzinsenbegrenzung ohne übermässig grossen Aufwand «entschärfen», was nicht der Sinn der Regelung sein kann und darf. Zu ergänzen ist, dass der Beteiligungsinhaber die Problematik der Fremdfinanzierung von Beteiligungen auch ausserfiskalisch über eine Finanzierungsgesellschaft lösen könnte.

Variante 4: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG

- 48 Die unter «Allgemeines» beschriebene Wirkung trifft auch auf Variante 4 zu.
- 49 Mit dem Wegfall der steuerbaren Vermögenserträge aus beweglichem Vermögen tritt aber eine zusätzliche Verschärfung zu Variante 1 ein. Weil ohne privaten Liegenschaftsbesitz keinerlei Schuldzinsen mehr in Abzug gebracht werden können, kann Variante 4 je nach Vermögensstruktur auch restriktiver als Variante 2 sein.
- 50 Da private Schuldzinsen nur noch bei Liegenschaftsbesitz mit Erträgen abgezogen werden können, sind bei dieser Variante die Steueroptimierungsmöglichkeiten eher begrenzt. Aber auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können. Ausserdem wird das Gebot der Entscheidungsneutralität verletzt indem ein Anreiz geschaffen wird, allfällige liquide Mittel in Liegenschaften statt in Wertpapiere anzulegen.¹⁴

Variante 5: Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG

- 51 Der Kauf von Liegenschaften wird in den meisten Fällen zu einem mehr oder weniger grossen Teil fremdfinanziert. Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften bilden diese Finanzierungskosten faktisch einen Teil der Gewinnungskosten und sind für die Erzielung des steuerbaren Ertrags notwendig. Diese Regelung steht daher unseres Erachtens im Widerspruch zu Artikel 127 Absatz 2 BV, welcher eine Besteuerung nach dem Grundsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit fordert.
- 52 Um die Schuldzinsen trotzdem abziehen zu können, würden die steuerpflichtigen Personen vermehrt nach Umgehungsmöglichkeiten suchen. Dies könnte beispielsweise über die Errichtung einer Kapitalgesellschaft zwecks Einbringung der Liegenschaft erfolgen. Umzusetzen wäre diese Variante grundsätzlich ebenfalls leicht. Da aber keinerlei private

¹³ MATTEOTTI, Rz 49.

¹⁴ MATTEOTTI, Rz. 50.

Schuldzinsen mehr zum Abzug zugelassen werden, würde bei dieser Variante die Abgrenzung zwischen privaten oder geschäftlichen Schulden bei Selbständigerwerbenden besonders stark an Bedeutung gewinnen.

Variantenwahl

- 53 Wir sprechen uns gegen die Variante 3 aus, weil sie einerseits zu grosse Möglichkeiten der Steueroptimierung bietet und andererseits, weil sie komplizierter ist. Auf Variante 5 sollte verzichtet werden, weil diese dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht ausreichend Rechnung trägt.
- 54 Von den verbleibenden Varianten schneidet Variante 2 noch am besten ab, obschon vermögende Wohneigentümer privilegiert werden und trotz Abschaffung des Eigenmietwerts auf selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz weiterhin Schuldzinsen abziehen können. Die Begrenzung des Umfangs der für die Bestimmung des zulässigen Schuldzinsabzugs massgeblichen Vermögenserträge auf weniger als 80 % ist aus dieser Optik gerechtfertigt, selbst wenn die Höhe dieses Werts nicht begründet wird.

9. Schuldzinsenabzug bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften

Ersterwerberabzug Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG

- 55 Die Einführung eines Ersterwerbszinsabzugs auf selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz akzentuiert die durch die Abschaffung des Eigenmietwerts einhergehende Privilegierung der Eigentümer von selbstbenutztem Wohneigentum. Die Geeignetheit dieses Instruments ist gerade im Fall und jungen Steuerpflichtigen sehr fraglich: solchen Steuerpflichtigen wird es in den ersten 10 Jahren nach Erwerb des Wohneigentums in der Regel nicht möglich sein, Amortisationen zu leisten. Aus verfassungsrechtlicher Sicht ist allein deshalb auf den Ersterwerbszinsabzug zu verzichten. Dafür sprechen auch Praktikabilitätsüberlegungen:
- 56 Bei Einführung des Ersterwerberabzugs wird ein erheblicher Zusatzaufwand generiert. So ist im inner- und interkantonalen Verhältnis sicherzustellen, dass nur Ersterwerber von diesem Abzug profitieren. Mangels Notwendigkeit sind derzeit keine systematisch geführten Daten bezüglich Ersterwerb vorhanden. Auch wenn die betreffende Person immer im gleichen Kanton Wohnsitz hatte, kann die Abklärung ob ein Ersterwerb vorliegt, in einigen Kantonen ein Problem darstellen. Liegt ein Ersterwerb schon längere Zeit zurück, sind bei der kantonalen Steuerverwaltung allenfalls keine Akten mehr darüber vorhanden.
- 57 Vor allem im interkantonalen Verhältnis wird dieser Abklärungsbedarf einiges an Zusatzaufwand verursachen. Es muss voraussichtlich eine gesamtschweizerische Datenbank eingerichtet werden, auf welche die Kantone bei Bedarf Zugriff haben. Die Kantone müssen zudem bei allen betroffenen Personen jährlich nachführen, wie gross der Anspruch auf den Abzug noch ist. Bei Erwerb einer Ersatzliegenschaft muss beim Wegzugskanton abgeklärt werden, ob die ersetzte Liegenschaft ein Ersterwerb war und wie lange der Ersterwerberabzug bereits in Anspruch genommen worden ist. Auch muss sichergestellt werden, dass nicht mehr Zinsen abgezogen werden können als tatsächlich bezahlt worden sind. Eine kürzere Dauer der Abzugsberechtigung würde den Überwachungs- und Verwaltungsaufwand etwas reduzieren.
- 58 Auch in Bezug auf fachliche Fragen besteht Klärungsbedarf, was vorzugsweise auf Verordnungsstufe erfolgen sollte. Dies betrifft etwa die Definition, was als Ersterwerb gilt. Nach unserer Ansicht sollte der Abzug bei einem unentgeltlichen Erwerb, wie etwa Schenkung, Erbschaft oder Erbvorbezug nicht zur Anwendung kommen. Ebenfalls zu klären ist, wie bei gemeinsam besteuerten Personen (Ehegatten, eingetragene Partnerschaft) bei Scheidung oder Trennung zu verfahren ist. Verlässt der eine Ehegatte infolge

Trennung die gemeinsam bewohnte Liegenschaft, müsste bei ihm der Ersterwerberabzug grundsätzlich wegfallen. Unklar ist auch das Vorgehen bei Heirat oder Eintragung einer Partnerschaft, wenn eine der beiden gemeinsam steuerpflichtigen Personen vorgängig bereits einmal eine Wohnliegenschaft besessen hat, die andere hingegen nicht.

- 59 Wir gehen davon aus, dass die Einführung eines Ersterwerberabzugs nicht effizient ist und die Förderung des Wohneigentums ausserfiskalisch gezielter erreicht werden kann. Davon abgesehen sollte ein neuer Abzug möglichst einfach ausgestaltet sein, damit wenig Aufwand und wenig Klärungsbedarf entstehen.

Übergangsregelung Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG

- 60 Sofern ein Ersterwerberabzug eingeführt wird, braucht es eine Übergangsregelung. Aufgrund der Übergangsregelung entsteht bei den kantonalen Steuerverwaltungen ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens ein erheblicher Mehraufwand (vorgängig beschriebene Abklärungsbedarf) für sämtliche Personen, welche im Zeitpunkt der Einführung bereits im Besitz von selbstbewohntem Wohneigentum waren.

10. Anpassung Gesetz über die Ergänzungsleistungen

- 61 Den veränderten steuerlichen Gegebenheiten muss im Gesetz über die Ergänzungsleistungen entsprechend Rechnung getragen werden.

Schlussfolgerungen

- 62 Ein vollständiger Systemwechsel könnte verfassungsrechtlich und steuersystematisch überzeugender und ausgewogener gestaltet werden. Verwaltungsökonomisch betrachtet wäre er besser und einfacher umzusetzen. Grundsätzlich sollten die neuen Gesetzesbestimmungen möglichst einfach und mit wenig Zusatzaufwand umsetzbar sein. Allerdings würde er Kantonen mit einem hohen Zweitwohnungsanteil das Steueraufkommen übermässig schmälern.
- 63 Die vorgeschlagene Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für Wohneigentum am Wohnsitz bei gleichzeitiger Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte von Zweitliegenschaften schafft bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften zwei unterschiedliche Systeme, was rein steuertechnisch schwer zu begründen ist. Die Parallelität dieser Systeme führt zu Zusatzaufwendungen in Bezug auf Abklärungen und Abgrenzungen sowie zu Steueroptimierungsmöglichkeiten. Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften ist jedoch für den Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone zwingend.
- 64 Der Abschaffung der Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau stimmen wir zu. Sie ist aufgrund des in Art. 129 Abs. 2 BV verankerten Gebots der vertikalen und horizontalen Harmonisierung und aus Praktikabilitätsgründen zwingend auch für die Kantone vorzusehen. Die vorgesehene Kann-Bestimmung im StHG lehnen wir strikte ab.
- 65 Die neue Schuldzinsbegrenzung sollte dem Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Rechnung tragen, einfach umzusetzen sein und wenig Raum für Steueroptimierung lassen. Von den vorgeschlagenen Varianten entspricht die Variante 2 mit einer Quote von maximal 80 % diesen Anforderungen am besten. Diese Quote sollte jedoch tiefer angesetzt werden.
- 66 Mit Blick auf die Kantone und Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil ist zusätzlich eine weitere Variante des Schuldzinsenabzugs zu prüfen.
- 67 Die Einführung eines weiteren ausserfiskalisch motivierten Abzugs in Form eines Ersterwerberabzugs lehnen wir ab. Einerseits halten wir diesen Abzug für wenig effizient. Andererseits wird damit ein erheblicher Zusatzaufwand geschaffen.

68 Insgesamt schneidet der Status-quo der Wohneigentumsbesteuerung im Vergleich zum Vorschlag Ihrer Kommission besser ab. Handlungsbedarf besteht deshalb nicht.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

**KONFERENZ DER KANTONALEN
FINANZDIREKTORINNEN UND FINANZDIREKTOREN**

Der Präsident:



Charles Juillard

Der Sekretär:



Dr. Andreas Huber-Schlatter

Beilage

- Kurzgutachten von Prof. Dr. René Matteotti vom 10. Mai 2019

Kopie (Mail)

- Bundespräsident Ueli Maurer, Vorsteher EFD
- Mitglieder FDK
- Mitglieder SSK
- Vernehmlassungen@estv.admin.ch

**Parlamentarische Initiative (17.400) betreffend Systemwechsel bei
der Wohneigentumsbesteuerung**

Kurzgutachten im Auftrag der FDK

erstattet von

Prof. Dr. iur. René Matteotti, M.A., LL.M. Tax, ordentlicher Professor für Schweizerisches, Europäisches und Internationales Steuerrecht an der Universität Zürich, Rechtsanwalt und Konsulent bei Tax Partner AG, Zürich

Zürich, 10. Mai 2019

INHALTSVERZEICHNIS

A.	AUSGANGSLAGE UND FRAGESTELLUNG	3
B.	VERFASSUNGSRECHTLICHE VORGABEN UND FISKALTECHNISCHE PRINZIPIEN	3
1.	Verfassungsrechtliche Vorgaben.....	3
2.	Fiskaltechnische Prinzipien	6
C.	ANALYSE DER REFORMVORLAGE	7
1.	Reformvorlage im Überblick.....	7
2.	Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz	8
2.1	Abschaffung des Eigenmietwertes	8
2.2	Vorschlag für die Aufwandbesteuerung.....	9
2.3	Abschaffung der Abzüge für organische Aufwendungen (insbes. Liegenschaftsunterhalt, Versicherungsprämien, Instandstellungs- und Verwaltungskosten).....	9
2.4	Regelungen betreffend anorganische Aufwendungen für Energiespar-, Umweltschutz-, Denkmalpflegeinvestitionen und Rückbaukosten.....	10
3.	Zweitliegenschaften.....	11
4.	Schuldzinsen.....	13
4.1	Vorbemerkung.....	13
4.2	Variante 1	13
4.3	Variante 2	14
4.4	Variante 3	15
4.5	Variante 4	15
4.6	Variante 5	15
4.7	Zwischenfazit	16
5.	Schuldzinsen bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften.....	16
D.	SCHLUSSFOLGERUNGEN	17

A. AUSGANGSLAGE UND FRAGESTELLUNG

1. Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates („WAK-S“) hat an ihrer Sitzung vom 14. Februar 2019 im Rahmen der parlamentarischen Initiative „17.400 WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung“ einen Vorentwurf zu deren Umsetzung verabschiedet („Reformvorlage“).
2. Als zentrale Anliegen der Reformvorlage nennt die WAK-S das finanzielle Gleichgewicht sowie die Gleichbehandlung von Mieterinnen und Mieter einerseits und Eigentümerinnen und Eigentümern andererseits.¹ Angestrebt werden ausserdem die Reduktion der Verschuldungsanreize und damit die Stabilität des Finanzmarktes. In diesem Zusammenhang soll verhindert werden, dass beim früher oder später zu erwartenden Zinsanstieg eine Reihe von Wohneigentümerinnen und –eigentümern ihre Liegenschaften nicht mehr halten kann.
3. Mit E-Mail vom 29. Oktober 2018 wurde der Schreiber angefragt, im Rahmen eines Kurzgutachtens den Vorentwurf einer verfassungsrechtlichen und steuersystematischen Analyse zu unterziehen. Wo sinnvoll, sei punktuell auch auf die Auswirkungen der Reformvorlage auf die interkantonale Steuerauscheidung einzugehen.
4. Um den Vorentwurf verfassungsrechtlich besser einbetten zu können, erscheint es zweckmässig, im Kapitel B die Verfassungsgrundsätze und Verfassungsziele sowie ausgewählte steuertechnische Grundprinzipien in Erinnerung zu rufen, welche die Ausgestaltung der Wohneigentumsbesteuerung beeinflussen. Auf der Grundlage dieses Kapitels erfolgt im Kapitel C die verfassungs- und steuersystematische Analyse des Vorentwurfs. Eine Zusammenfassung mit den wichtigsten Schlussfolgerungen rundet das vorliegende Kurzgutachten (Kap. D) ab.

B. VERFASSUNGSRECHTLICHE VORGABEN UND FISKALTECHNISCHE PRINZIPIEN

1. Verfassungsrechtliche Vorgaben

5. Die Gestaltung der Wohneigentumsbesteuerung wird durch die verfassungsrechtlichen Schranken der staatlichen Besteuerungsgewalt begrenzt. Dabei steht der *Grundsatz der rechtsgleichen Besteuerung* im Vordergrund, welchem gemäss Bundesgericht der Stellenwert eines Grundrechts zukommt und welcher in Art. 127 Abs. 2 BV insbesondere durch die Grundsätze der *Gleichmässigkeit der Besteuerung* sowie den Grundsatz der *Verhältnismässigkeit der Steuerbelastung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit* konkretisiert wird.

¹ Siehe hierzu und zum Folgenden Parlamentarische Initiative 17.400 Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, Bericht der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats vom 14. Februar 2019, S. 15.

6. Wie die anderen Grundrechte gilt auch der Grundsatz der rechtsgleichen Besteuerung nicht absolut. Der Gesetzgeber ist aufgrund von Art. 5 Abs. 1 BV an die gesamte Verfassungsordnung gebunden. Daraus folgt, dass mit dem Instrument der Steuer neben der Sicherstellung der für den öffentlichen Finanzbedarf notwendigen Einnahmen weitere Ziele verfolgt werden können. Entsprechend stellt sich auch das Bundesgericht auf den Standpunkt, dass es dem Gesetzgeber grundsätzlich nicht verwehrt ist, sich der Steuer als Instrument zur Förderung ausserfiskalischer Zwecke zu bedienen. Dabei ist der Gesetzgeber verpflichtet, unterschiedliche verfassungsrechtliche Wertungen, wie sie in den Grundrechten und in verfassungsrechtlichen Zielnormen zum Ausdruck kommen können, in Einklang zu bringen.
7. Im Bereich der Wohneigentumsbesteuerung ist vor allem Art. 108 BV relevant. Nach dieser Bestimmung fördert der Bund den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.
8. Im Zusammenhang mit der Wohneigentumsbesteuerung formulierte das Bundesgericht² auf der Grundlage des Grundsatzes der rechtsgleichen Besteuerung verschiedene wichtige Prinzipien, welche im Folgenden zusammengefasst werden, soweit sie für die Beurteilung der vorliegenden Vorlage von Bedeutung sind:
 - (a) Zunächst hob das Bundesgericht hervor, dass der Nutzungswert von selbstgenutztem unbeweglichem Vermögen Naturaleinkommen im Sinne der Reinvermögenszugangstheorie und nicht etwa fiktives Einkommen darstellt. So stellt das Bundesgericht in konstanter Rechtsprechung fest, dass der Nutzungswert als *effektives* Naturaleinkommen angerechnet wird, weil der Steuerpflichtige dadurch, dass er die in seinem Eigentum stehende Liegenschaft zu Wohnzwecken benützt, in den Genuss einer geldwerten wirtschaftlichen Leistung (Wohnraum) gelangt, welche er als unerlässliche Notwendigkeit (Lebensunterhalt) anderweitig als Mieter zu Marktbedingungen (Mietzins) erwerben müsste. Die Nutzung der eigenen Liegenschaft zu Wohnzwecken erhöht somit seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Bei einer konsequenten Besteuerung des Nutzungswerts gemäss der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit wäre der nach objektiven Kriterien festgelegte Marktmietwert die Bemessungsgrundlage des Eigenmietwertes.³
 - (b) Ausfluss des aus dem Leistungsfähigkeitsprinzip abgeleiteten Nettoprinzips ist die Abzugsfähigkeit der Hypothekarschuldzinsen sowie der Unterhalts- und Verwaltungskosten.
 - (c) Im Zusammenhang mit der direkten Bundessteuer anerkennt das Bundesgericht, dass bei der Bemessung des Eigenmietwertes eine schematische Lösung getroffen werden kann. Unter Berücksichtigung von Praktikabilitätsüberlegungen akzeptiert es, dass die ESTV immer dann interveniert, wenn der Durchschnittswert der in einem Kanton geltenden Eigenmietwerte die Limite von 70 % unterschreitet.

² Siehe hierzu auch *Ernst Blumenstein/Peter Locher*, System des schweizerischen Steuerrechts (2016), S. 207 m.w.H. auf die Judikatur.

³ Siehe zuletzt BGE 143 I 137 E. 3.3.

- (d) Im Zusammenhang mit kantonalen Einkommenssteuergesetzen anerkennt das Bundesgericht indes eine „massvolle“ Eigenmietwertbesteuerung. In verschiedenen Entscheiden verweist es dabei u.a. explizit darauf hin, dass die Förderung der Selbstvorsorge mittels Schaffung und Erhaltung von selbstgenutztem Wohneigentum eine massvolle Reduktion des Marktmietwerts rechtfertigt.⁴ Aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips darf der Eigenmietwert im Einzelfall jedoch nicht tiefer als 60 Prozent des Marktmietwerts sein.⁵ Ansonsten sei die Gleichbehandlung von Wohneigentümern und Mietern nicht mehr gewährleistet.
- (e) Das Bundesgericht erklärte die undifferenzierte Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung – ohne ausgleichende Massnahmen – für verfassungswidrig.⁶ Eine kantonale Initiative zur Abschaffung des Eigenmietwerts mit der Möglichkeit, Schuldzinsen und Unterhaltskosten zum Abzug zuzulassen, soweit sie einen im Gesetz festzulegenden Betrag oder Anteil übersteigen, wurde für verfassungswidrig erklärt, da der Verzicht auf die Eigenmietwertbesteuerung hauptsächlich wohlhabenden Eigentümern zu Gute gekommen und daher wenig geeignet gewesen wäre, eine breitere Streuung des selbstgenutzten Wohneigentums zu fördern.⁷
- (f) Gleichzeitig anerkannte es indes, dass unter dem Gesichtswinkel des Rechtsgleichheitsgebots auch andere Lösungen vorstellbar sind. Hinsichtlich der Abschaffung des Eigenmietwerts unter gleichzeitigem Verzicht auf Abzug der Hypothekarzinsen, der Unterhalts- und der Verwaltungskosten führte es indes Folgende aus: Der Eigentümer, der seine selbstbewohnte Liegenschaft mit eigenen finanziellen Mitteln finanziert hat, wird gegenüber dem Hauseigentümer mit einem hohen Anteil an Fremdinvestitionen, aber auch gegenüber dem Mieter, der den Ertrag auf seinem Vermögen zu versteuern hat, bevorteilt. Ob eine solche Lösung verfassungskonform ist, lässt das Bundesgericht indes offen.
- (g) Eine unterschiedliche Besteuerung von selbstgenutzten Liegenschaften am Wohnsitz und Zweitliegenschaften erachtet das Bundesgericht für zulässig, da sich die Wohneigentumsförderung gemäss Art. 108 BV nicht auf Zweitliegenschaften bezieht.⁸ Das Bundesgericht erachtet daher eine Regelung, die lediglich für Liegenschaften am Wohnsitz nicht jedoch für Zweitliegenschaften eine Reduktion des Eigenmietwertes vorsieht, als verfassungskonform.
9. Bei der Reform der Wohnsitzbesteuerung ist ausserdem das Gebot der Steuerharmonisierung gemäss Art. 129 BV zu beachten. Vom Harmonisierungsgebot sind insbesondere die Regelungen zu Bemessung des steuerbaren Einkommens erfasst (Art. 129 Abs. 2 BV).

⁴ Siehe Praxis 85 Nr. 3 E. a.bb.; siehe zuletzt auch BGE 143 I 137 E. 3.3. und BGE 132 I 157 E. 4.5.

⁵ BGE 141 I 137 E. 4.5.2

⁶ BGE 123 II 9 E. 3b.

⁷ BGE 112 Ia 240 E. 4.

⁸ BGE 132 I 157 E. 5.3 und 5.4.

2. Fiskaltechnische Prinzipien

10. Die Steuerwissenschaft hat verschiedene fiskaltechnische Prinzipien entwickelt, welche für den Gesetzgeber wichtige Leitlinien darstellen, auch wenn sie keinen Verfassungsrang haben und damit nicht bindend sind.
11. Hervorgehoben sei im vorliegenden Zusammenhang vor allem das *Praktikabilitätsprinzip*. Das Bundesgericht anerkennt, dass eine gewisse Schematisierung und Pauschalierung im Bereich des Abgaberechts unausweichlich und deshalb zulässig ist.⁹ Die Ungleichbehandlung, die aus einer Praktikabilitätslösung resultiert, darf allerdings nicht dazu führen, dass Gruppen von Personen einer wesentlich stärkeren Belastung ausgesetzt oder systematisch benachteiligt werden. Ausserdem dürfen die unterschiedlichen Belastungen lediglich geringfügiger Natur sein, sodass sich eine Abstufung nach individuellen Verhältnissen nicht lohnen würde. Mit anderen Worten: Einschränkungen der Steuergerechtigkeitsprinzipien aus Praktikabilitätsüberlegungen dürfen nicht über das Ziel schiessen; sie müssen verhältnismässig und gleichmässig nach einem rationalen Kriterium erfolgen.¹⁰
12. Das Bundesgericht hat Praktikabilitätsüberlegungen auch im Zusammenhang mit Alternativen zur Eigenmietwertbesteuerungen in seine Überlegungen einbezogen.¹¹ *In casu* ging es um einen Vorschlag, nach welchem den Mietern ein Eigenmietwert bei gleichzeitigem Abzug der bezahlten Miete hätte gewährt werden sollen. Das Bundesgericht lehnte eine solche Lösung ab, weil sie zu einer erheblichen Mehrbelastung der mit der Veranlagung betrauten Behörden führen würde. Dafür bestehe keine Notwendigkeit. Das geltende Prinzip der Anrechnung eines Eigenmietwerts bei Selbstnutzung und der Verzicht auf Abzug der Wohnungsmieten seien einfacher.
13. Weitere fiskaltechnische Prinzipien stellen der *Grundsatz der Widerspruchslosigkeit und Systemgerechtigkeit* dar. Systemwidrigkeiten und innere Widersprüche stellen die Rationalität des Steuerrechts und seine Akzeptanz bei den Rechtsunterworfenen in Frage.¹²
14. Schliesslich sei auf den *Grundsatz der Entscheidungsneutralität* der Besteuerung hingewiesen. Danach sollte das Steuersystem Entscheidungen von Privatpersonen und Unternehmen nicht oder möglichst wenig beeinflussen.¹³ Dieser Grundsatz erweist sich insbesondere von Bedeutung, wenn sich eine Person für eine von mehreren Investitionsmöglichkeiten entscheiden muss.

⁹ Siehe z.B. BGE 133 I 206 E. 11.1 und 11.2 und 112 Ia 240 E. 4.

¹⁰ Siehe hierzu *René Matteotti/Lukas C. Aebi*, Steuergerechtigkeit als fiskalpolitische Maxime, in: Gisela Hürlimann/Jakob Tanner (Hrsg.), *Steuern und umverteilen: Effizienz versus Gerechtigkeit?* (2012), S. 112.

¹¹ Siehe hierzu BGE 123 II 9 E. 3b.

¹² Siehe hierzu auch *René Matteotti*, Steuergerechtigkeit und Rechtsfortbildung (2007), S. 48 m.w.H.

¹³ Siehe hierzu *Clemens Fuest*, Taugt Neutralität als Leitlinie der Steuerpolitik? In: Holger Kahle u.a. (Hrsg.), *Kernfragen der Unternehmensbesteuerung*, (2016), S. 30; *Rainer Elschen*, Entscheidungsneutralität, Allokation und Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit, *Steuer und Wirtschaft* (1991), S. 102 m.w.H.

C. ANALYSE DER REFORMVORLAGE

1. Reformvorlage im Überblick

15. Gemäss Reformvorlage soll die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufgehoben werden (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG/Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG).
16. Der Eigenmietwert soll somit nicht vollständig beseitigt werden. Einerseits soll er für die Schätzung des steuerbaren Aufwands einer nach dem Aufwand besteuerten Person nach wie vor von Bedeutung sein (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG/Art. 6 Abs. 3 Bst. b E-StHG). Andererseits soll er auch auch bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften nach wie vor zur Anwendung gelangen (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG/Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG).
17. Für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum sollen die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten für die Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte (sog. Gewinnungskosten oder organische Aufwendungen) sowohl bei der direkten Bundessteuer als auch im Steuerharmonisierungsgesetz aufgehoben werden.
18. Anders sieht die Regelung hingegen im Zusammenhang mit den nach geltendem Recht bestehenden Abzügen für Energie- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aus (Investitionen oder anorganische Aufwendungen). Auf Bundesebene sollen sie abgeschafft werden. Den Kantonen soll hingegen ein Wahlrecht eingeräumt werden (Art. 9b Abs. 5 E-StHG).
19. In Bezug auf den Abzug der privaten Schuldzinsen stellt die WAK-S insgesamt fünf Varianten zur Beschränkung des Abzugs von privaten Schuldzinsen (sog. gemischte Aufwendungen) zur Auswahl (Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG).
20. Die verschiedenen vorgeschlagenen Regelungen werfen unterschiedliche verfassungsrechtliche und steuersystematische Fragestellungen auf, die im Folgenden analysiert werden. Dabei orientieren sich die Ausführungen am Fragebogen, welcher der Vernehmlassung vorliegt.
21. In Kap. 2.1. wird aufgezeigt, dass die Abschaffung des Eigenmietwerts verfassungsrechtlich grundsätzlich zulässig ist. Die Verfassungskonformität wird trotz des Systembruchs auch für die Regelung zur Pauschalbesteuerung bejaht. Wie das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung hervorhob, führt die Abschaffung des Eigenmietwerts zu einer Privilegierung der Wohneigentümer, welche mit Praktikabilitätsüberlegungen und mit Blick auf den Wohneigentumsförderungsartikel gerechtfertigt werden kann. Der Einbruch in das Leistungsfähigkeitsprinzip muss aber insgesamt verhältnismässig sein. Ob die Abschaffung des Eigenmietwerts verhältnismässig ist, hängt von der Ausgestaltung des vorgeschlagenen Abzugssystems ab. Kap. 2.3. ist der Abschaffung der Gewinnungskosten (siehe Rz. 17 und 28 f.) und Kap. 2.4. der Regelung zu den anorganischen Aufwendungen (siehe Rz. 18 und Rz. 30 ff.) gewidmet. Ob eine unterschiedliche Behandlung der Zweitliegenschaften

verfassungskonform ist, wird in Kap. 3 untersucht. Kap. 4 widmet sich den verschiedenen Varianten zur Einschränkung der privaten Schuldzinsen und Kap. 5 dem Ersterwerbszinsabzug.

2. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.1 Abschaffung des Eigenmietwertes

22. Die Abschaffung des Eigenmietwertes führt mit Blick auf die oben dargestellte bundesgerichtliche Rechtsprechung insofern zu einer Privilegierung des selbstbewohnten Wohneigentums, als auf die steuerliche Erfassung des daraus resultierenden effektiven Natureinkommens verzichtet wird (siehe oben Rz. 8 [a]). Damit werden Wohneigentümer gegenüber Mietern privilegiert. Im Vergleich zur heutigen Rechtslage ist aber einzuräumen, dass die heutige Eigenmietwertbesteuerung ebenfalls eine Privilegierung der Wohneigentümer gegenüber den Mietern darstellt. Die Gründe hierfür liegen darin, dass sowohl auf Bundesebene wie auch auf kantonaler Ebene auf die volle Besteuerung des Marktmietwerts verzichtet wird und die Wohneigentümer trotzdem sämtliche Gewinnungskosten in systemwidriger Weise abziehen können. Die Möglichkeit, Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen steuerwirksam vornehmen zu können, sowie die grosszügige Schuldzinsabzugsregelung verschärfen diese Ungleichbehandlung noch.¹⁴
23. Berücksichtigt man, dass das Bundesgericht die heutige in systematischer Hinsicht brüchige Wohneigentumsbesteuerung für verfassungskonform hält (siehe oben Rz. 8 [d]), ist ein Systemwechsel dem Grundsatz nach nicht per se verfassungswidrig. Das Bundesgericht hat in seiner bisherigen Rechtsprechung nämlich nur die undifferenzierte Abschaffung des Eigenmietwertes – ohne ausgleichende Massnahmen – für verfassungswidrig erklärt (siehe oben Rz. 8 [e]). Dabei hat es die Abschaffung des Eigenmietwertes unter gleichzeitigem Verzicht auf Abzug der Hypothekarkosten und der verschiedenen Gewinnungskosten explizit als mögliche, unter dem Gesichtswinkel des Rechtsgleichheitsgebots vorstellbare Lösung in Betracht gezogen.
24. Wie das Bundesgericht zutreffend darlegte, führt die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung tendenziell jedoch zu einer Privilegierung der Wohneigentümer mit tiefer Verschuldung. Gemäss Bundesgericht können diese im Vergleich zu Wohneigentümern mit höherer Verschuldung einen grösseren Anteil des Natureinkommens steuerfrei vereinnahmen (siehe Rz. 8 [f]). Diese Aussage stimmt zumindest in Bezug auf den Vergleich der Wohneigentümer ohne Verschuldung mit jenen mit Verschuldung, welche ihr Vermögen hauptsächlich in selbstbewohntes Wohneigentum angelegt haben. Das Ausmass der Ungleichbehandlung hängt von der Höhe der Hypothekarzinsen auf: Bei tiefen Hypothekarzinsen fällt die Ungleichbehandlung zwischen Wohneigentümern ohne und jenen mit Verschuldung geringfügiger als bei hohen Hypothekarzinsen aus. Dafür besteht eine grössere Ungleichbehandlung der Mieter. Bei hohen Hypothekarzinsen ist die Situation hingegen gerade umgekehrt: Die Ungleichbehandlung zwischen Wohneigentümern ohne Verschuldung und jenen mit Verschuldung vergrössert sich, gleichzeitig reduziert sich diejenige

¹⁴ Siehe herzu auch *Markus Reich*, *Steuerrecht* (2012), § 13 N 58 ff.

zwischen Wohneigentümern mit Verschuldung, die ihr Vermögen hauptsächlich in selbstbewohntes Wohneigentum investiert haben, und den Mietern.

25. Im Rahmen einer verfassungsrechtlichen Gesamtwürdigung ist zu berücksichtigen, dass die Abschaffung des Eigenmietwerts grundsätzlich zu einer Vereinfachung des Steuersystems führt, da der Eigenmietwert nicht ermittelt werden muss. Dies gilt zumindest, wenn der Systemwechsel vollständig und nicht nur bei selbstgenutzten Wohnliegenschaften am Wohnsitz erfolgt.
26. Berücksichtigt man die mit der vollständigen Abschaffung des Eigenmietwerts einhergehende Erhöhung der Praktikabilität, können die mit der Abschaffung des Eigenmietwerts resultierenden Ungleichbehandlungen nicht per se als verfassungswidrig bezeichnet werden. Mit Blick auf die bisherige bundesgerichtliche Rechtsprechung (siehe oben Rz. 8 [d] und 10) müssen die Belastungsunterschiede indes massvoll und möglichst gering ausfallen. Bei einem Verzicht der Eigenmietbesteuerung wäre der Gesetzgeber mit Blick auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung (siehe hierzu oben Rz. 8 [e]) aufgefordert, zumindest diejenigen ausgleichenden Massnahmen zu treffen, welche (1) steuersystematisch gerechtfertigt sind, (2) die Praktikabilität des Steuerrechts erhöhen und (3) gleichzeitig die Belastungsunterschiede reduzieren. Auf diesen Aspekt wird im Rahmen dieses Gutachtens noch zurückzukommen sein.

2.2 Vorschlag für die Aufwandbesteuerung

27. Die Beibehaltung der Festlegung eines Eigenmietwerts für aufwandbesteuerte Personen mit Wohneigentum stellt einen Systemeintritt dar (siehe hierzu Rz. 12). Sie wäre aber dennoch nicht verfassungswidrig, weil der Mietwert bei aufwandbesteuerten Personen ein zentrales Schätzinstrument darstellt. Bei aufwandbesteuerten Personen, welche in der Schweiz Wohneigentum erwerben, stellt der Eigenmietwert somit das folgerichtige Surrogat für den Mietwert dar.

2.3 Abschaffung der Abzüge für organische Aufwendungen (insbes. Liegenschaftsunterhalt, Versicherungsprämien, Instandstellungs- und Verwaltungskosten)

28. Wird auf die Besteuerung des Eigenmietwerts und die Einführung eines Mieterabzugs, wie ihn beispielsweise der Kanton Zug kennt, verzichtet, sind verfassungsrechtlich zwingend alle Abzüge für organische Aufwendungen (insbes. Liegenschaftsunterhalt, Versicherungsprämien, Instandstellungs- und Verwaltungskosten) abzuschaffen. Eine solche Ausgleichsmassnahme dürfte indes nur – aber immerhin - bei einfachen Vermögensverhältnissen zu einer Erhöhung der Praktikabilität führen.
29. Bei komplexeren Vermögensverhältnissen mit gemischt eigen- und fremdgenutzten Liegenschaftsteile ist einzuräumen, dass sich die Komplexität erhöhen wird, da nicht nur weiterhin zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen unterschieden werden muss, sondern die ausgeschiedenen werterhaltenden Aufwendungen zusätzlich auf die eigen- und fremdgenutzten Liegenschaftsteile aufgeteilt werden müssen. Trotz dieser Kom-

plexität ist aus verfassungsrechtlicher Sicht an einer Abschaffung der Abzüge für organische Aufwendungen (insbes. Liegenschaftsunterhalt, Versicherungsprämien, Instandstellungs- und Verwaltungskosten) bei selbstgenutztem Wohneigentum festzuhalten.

2.4 Regelungen betreffend anorganische Aufwendungen für Energiespar-, Umweltschutz-, Denkmalpflegeinvestitionen und Rückbaukosten

30. Die nach heutigem Recht gewährten Abzüge für Energiespar-, Umweltschutz-, Denkmalpflegeinvestitionen und Rückbaukosten durchbrechen den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Sie lassen sich - wenn überhaupt – nur mit Blick auf die vom Gesetzgeber anvisierten umwelt-, energie- und heimatschutzpolitischen Zielsetzungen rechtfertigen.
31. In verfassungsrechtlicher Hinsicht ist diesbezüglich aber zu beachten, dass diese Abzüge die Steuerbehörden vor sehr grosse Herausforderungen stellen, da sie in der Regel nicht über das notwendige Fachwissen verfügen, um unabhängig beurteilen zu können, ob die von einem Wohneigentümer getätigten Investitionen die vom Gesetzgeber aufgestellten Anforderungen erfüllen. Die im geltenden Recht vorgesehenen Abzüge sind unter dem Gesichtswinkel der Praktikabilität daher negativ zu beurteilen.
32. Problematisch sind ausserdem die Mitnahmeeffekte, die sich ergeben, weil sich die Steuerpflichtigen aufgrund des heute erhöhten Bewusstseins für den Umwelt- und Klimaschutz bei Baumassnahmen häufig ohnehin für umwelt- und energieschonende Massnahmen entscheiden. Je grösser die Mitnahmeeffekte sind, desto fraglicher erweist es sich, ob steuerliche Massnahmen erforderlich sind, um die umwelt- und energiepolitischen Ziele zu erreichen. Die im geltenden Recht vorgesehenen Abzüge werfen daher auch unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit Zweifel auf. Dies gilt umso mehr, als die WAK-S in ihrem Bericht ausführt, dass ausgabenseitige Förderungsprogramme gegenüber Steuervergünstigungen mit gleicher Zielsetzungen im Direktvergleich besser abschneiden.¹⁵
33. Die Förderung ausserfiskalischer Ziele über die Gewährung von anorganischen Aufwendungen führt ausserdem dazu, dass die Höhe der gewährten Steuersubvention aufgrund des progressiv verlaufenden Einkommenssteuertarifs von der Höhe des satzbestimmenden Einkommens abhängt.¹⁶ Je höher das steuerbare Einkommen ist, desto höher fällt die steuerliche Subvention für einen abzugsfähigen Aufwand aus. Eine derartige Wirkung lässt sich rational kaum rechtfertigen. Sie erweist sich aus verfassungsrechtlicher Sicht ebenfalls als delikat.
34. Aufgrund dieser Überlegungen führt die vorgeschlagene Abschaffung der Abzüge für Energiespar-, Umweltschutz-, Denkmalpflegeinvestitionen und Rückbaukosten bei der direkten Bundessteuer unter verschiedenen Gesichtspunkten zu einer Stärkung der Steuersystematik. Sie stellt ausserdem eine Ausgleichsmassnahme dar, welche geeignet ist, die Belastungsunterschiede zwischen Wohneigentümern und Mietern zu reduzieren.

¹⁵ Siehe hierzu auch Bericht WAK-S, wie Fn.1, S. 14.

¹⁶ Ibid.

35. Aus verfassungsrechtlicher und steuersystematischer Sicht sollten diese Abzüge auch im Steuerharmonisierungsgesetz gestrichen werden. Höchst problematisch erweist sich das in der Reformvorlage enthaltene Wahlrecht der Kantone, die bisherigen Abzüge nach wie vor beizubehalten. Es widerspricht dem Gebot der vertikalen und horizontalen Harmonisierung des Einkommenssteuerrechts. Dessen Missachtung lässt sich verfassungsrechtlich nur in denjenigen Bereichen rechtfertigen, in denen ein Bedarf nach einer unterschiedlichen Regelung besteht.¹⁷ Dies gilt umso mehr, als bei einer Disharmonisierung der Abzüge die interkantonale Ausscheidung verkompliziert wird und damit auch denjenigen Kantonen ein erhöhter Überprüfungsaufwand aufgebürdet wird, welche diese anorganischen Liegenschaftsaufwendungen abschaffen. Dem Bericht der Kommission WAK-S können jedoch keine Hinweise entnommen werden, inwieweit im Bereich der Energiespar- und Umweltschutzabzüge ein Bedarf nach einem kantonalen Gestaltungsspielraum besteht. Das vorgeschlagene Wahlrecht lässt sich bei einer solchen Ausgangslage daher nicht mit Art. 129 Abs. 2 BV in Einklang bringen. Es verletzt das verfassungsrechtlich verankerte Gebot der vertikalen und horizontalen Steuerharmonisierung.

3. Zweitliegenschaften

36. Die Reformvorlage sieht bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften die Beibehaltung des Eigenmietwertes vor (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 1 E-DBG/Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG). Gleichzeitig sollen die im Zusammenhang mit den Liegenschaftserträgen stehenden Gewinnungskosten (Unterhaltskosten, Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, Versicherungsprämien und Verwaltungskosten) sowohl bei der direkten Bundessteuer als auch im Steuerharmonisierungsgesetz weiterhin aufrechterhalten werden. Die oben unter Rz. 30 ff. diskutierten Vorschläge in Bezug auf die Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, die Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten sowie die Rückbaukosten sollen auch für Zweitliegenschaften gelten.
37. Die unterschiedliche Behandlung von Naturaleinkünften aus selbstbewohntem Wohneigentum am Wohnsitz und selbstgenutzten Zweitliegenschaften stellt einen Einbruch in das in Art. 127 Abs. 2 BV verankerte Gebot der rechtsgleichen Besteuerung dar, welchem im Bereich des Steuerrechts Grundrechtscharakter zukommt.
38. Mit Blick auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung (siehe oben Rz. 8 [g]) ist zunächst festzuhalten, dass eine Differenzierung zwischen selbstbewohntem Wohneigentum am Wohnsitz und selbstgenutzten Zweitliegenschaften grundsätzlich zulässig ist. Die Wohneigentumsförderung gemäss Art. 108 BV bezieht sich nicht auf Zweitliegenschaften. Entsprechend könnte man aus verfassungsrechtlicher Sicht geneigt sein zu argumentieren, dass der Nutzwert einer selbstgenutzten Zweitliegenschaft nach wie vor besteuert werden kann bzw. besteuert werden sollte. Wird der Nutzwert einer Zweitliegenschaft als effektives Naturaleinkommen erfasst, ist es nach dem Leistungsfähigkeitsprinzip auch folgerichtig, wenn die mit dem aufgerechneten Eigenmietwert im Zusammenhang stehenden Gewinnungskosten zum Abzug zugelassen werden. Dasselbe gilt bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften bzw. gemischt eigen- und fremdgenutzten Liegenschaften. In

¹⁷ Siehe hierzu etwa *Blumenstein/Locher*, System des schweizerischen Steuerrechts (2016), S. 48 mit Verweis auf BGE 128 II 56 = Pra 91 Nr. 147 E. 6 a.

Bezug auf die Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, die Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten sowie die Rückbaukosten kann auf die Ausführungen oben unter Rz. 30 ff. verwiesen werden.

39. Die Differenzierung zwischen selbstbewohntem Wohneigentum am Wohnsitz und Zweitliegenschaften führt nicht nur zu einer Beschränkung des Leistungs- und Gleichmässigkeitsprinzips dar. Es stellt sich auch quer zum Grundsatz der Widerspruchslosigkeit und Systemgerechtigkeit der Steuerrechtsordnung. Dies hat verschiedene Konsequenzen:
- (a) Die Differenzierung fördert Ausweichhandlungen, womit sie auch in einem Spannungsverhältnis zum Gebot der Entscheidungsneutralität steht. Mobile Zweitliegenschaftseigentümer werden einen Anreiz haben, ihren Wohnsitz zu verlegen, um Unterhaltsarbeiten an der selbstgenutzten Wohnliegenschaft am bisherigen Wohnsitz steuerwirksam ausführen zu können. Dies dürfte zu einem erhöhten Kontrollaufwand bei den Steuerbehörden und zu einer Zunahme von interkantonalen Doppelbesteuerungskonflikten führen.
 - (b) Können Schuldzinsen auf Hypotheken, welche auf dem Wohneigentum am Wohnsitz lasten, nach wie vor im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge abgezogen (siehe hierzu unten Rz. 42 ff.) werden, dürfte das Steuersubstrat, welches man mit der partiellen Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung erreichen möchte, reduziert werden. Es ist daher fraglich, inwieweit das mit der partiellen Fortsetzung der Eigenmietwertbesteuerung anvisierte fiskalische Ziel¹⁸ überhaupt erreicht werden kann. Der Bericht der WAK-S äussert sich nicht zu dieser Problematik. Abgesehen davon anerkennt das Bundesgericht fiskalische Ziele als Rechtfertigung für Eingriffe in die Grundrechte, zu denen auch Art. 127 Abs. 2 BV gehören, ohnehin nur mit sehr grosser Zurückhaltung.¹⁹
40. Mit Blick auf diese Überlegungen wäre es vertretbar zu argumentieren, dass die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften verfassungswidrig ist. Es ist zwar richtig, dass Art. 108 BV eine unterschiedliche fiskalische Behandlung des selbstbewohnten Wohneigentums am Wohnsitz und der selbstgenutzten Zweitliegenschaften grundsätzlich zulässt. Allerdings bedarf es für eine Ungleichbehandlung eines öffentlichen Interesses. Die Massnahme muss ausserdem verhältnismässig sein.
41. Gegen eine Verfassungskonformität spricht im Rahmen einer Gesamtwürdigung der Umstand, dass gemäss Bundesgericht fiskalische Interessen ohnehin „nur beschränkt hinreichende Motive“²⁰ für die Einschränkung von Grundrechten darstellen. Mit dem Eingriff in den Grundsatz der Entscheidungsneutralität, dem damit einhergehenden erhöhten Kontrollaufwand der Steuerbehörden sowie der steigenden Komplexität bei gemischt eigen- und fremdgenutzten Liegenschaften (siehe oben Rz. 29) kann man sich zu Recht fragen, ob die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften den Grundsatz der Verhältnismässigkeit noch einhält. Mit Blick auf das Kriterium der Geeignetheit gilt dies erst recht, wenn der Gesetzgeber die Reduktion des Natureinkommens auf

¹⁸ Siehe hierzu Bericht WAK-S, wie Fn. 1, S. 17.

¹⁹ Siehe hierzu BGE 138 I 378 E. 8.6.1. sowie *Matteotti/Aebi*, wie Fn. 1, S. 118 m.V. auf BGE 136 I 49 und BGE 136 I 65.

²⁰ So wörtlich BGE 138 I 378 E. 8.6.1.

selbstgenutzten Liegenschaften infolge Schuldzinsverlegungen nicht systemgerecht eingeschränkt (siehe hierzu unten Rz. 46).

4. Schuldzinsen

4.1 Vorbemerkung

42. Die WAK-S schlägt fünf verschiedene Schuldzinsregelungsvarianten vor. Allen Varianten gemeinsam ist, dass sie zu einer Einschränkung des Schuldzinsabzugs gegenüber dem geltenden Recht führen. Nach geltendem Recht sind private Schuldzinsen im Umfang der Vermögenserträge und weiterer CHF 50'000 zulässig. Die Steuerpflichtigen haben damit einen Anreiz, auf die Rückzahlung der Hypotheken zu verzichten, obwohl sie finanziell in der Lage sind. Dies geschieht mit dem Zweck, bei der privaten Vermögensverwaltung von einer „pfandsicherheitinduzierten“ Hebelwirkung des Fremdkapitals zu profitieren.²¹ Die Schuldzinsen sind nach geltendem Recht im Umfang von CHF 50'000 nämlich auch abzugsfähig, wenn in diesem Umfang steuerfreie Kapitalgewinne erwirtschaftet werden. Eine solche Lösung erweist sich in steuersystematischer Hinsicht als sachwidrig. Sie führt zu verschiedenen Ungleichbehandlungen: Die vermögenden Eigentümer von selbstgenutzten Liegenschaften, welche ihre Hypothek zurückzahlen könnten, werden sowohl gegenüber Eigentümern, welche für das Halten ihrer Liegenschaft auf die Hypothek angewiesen sind, als auch gegenüber Mietern privilegiert. Der Grund hierfür liegt darin, dass sie den Leverage ihres Fremdkapitals, welches aufgrund der Liegenschaft als Pfandsicherheit vergleichsweise tief verzinslich ist, zur Erwirtschaftung von zusätzlichen Vermögenserträgen und sogar steuerfreien Kapitalgewinnen einsetzen können. Eine solche Regelung lässt sich steuersystematisch nicht rechtfertigen. Die von der WAK-S eingeschlagene Stossrichtung zur Einschränkung der Schuldzinsen ist aus verfassungsrechtlicher Sicht daher richtig.
43. Im Folgenden werden die verschiedenen Varianten einer verfassungsrechtlichen und steuersystematischen Analyse unterzogen.
- ### 4.2 Variante 1: Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG/Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)
44. Die Beseitigung des zusätzlichen Schuldzinsabzugs bis max. CHF 50'000 führt zu einer Verbesserung der Steuersystematik, da Zinsen auf Fremdkapital, soweit es zur Erzielung von steuerfreien Kapitalgewinnen oder für Konsumzwecke eingesetzt wird, nicht mehr zum Abzug zugelassen werden.
45. Problematisch bleibt allerdings, dass Steuerpflichtige nach wie vor einen Anreiz haben, ihre auf dem selbstbewohnten Wohneigentum lastenden Hypotheken als Hebelinstrumente bei der privaten Vermögensverwaltung zu nutzen, wenn sie die Hypothekarzinsen für das selbstgenutzte Wohneigentum bei Vorliegen weiterer Vermögenserträge abziehen können.

²¹ Siehe hierzu *Marius Brühlhart/Christian Hilber*, Eigenmietwert: Steuerschikane für sparsame Rentner, Working Paper vom 22. März 2019, S. 2.

Steuerpflichtige, die ihre Hypotheken zurückzahlen könnten, dies aber wegen des Leverageeffekts nicht tun, werden in dreifacher Hinsicht bevorzugt: Erstens haben sie den Eigenmietwert auf der selbstbenutzten Wohnliegenschaft am Wohnsitz nicht zu versteuern. Zweitens können sie ihre Renditen bei der Vermögensverwaltung dank des Hebeleffektes maximieren und drittens können sie sämtliche Hypothekarzinsen auf die übrigen steuerbaren Vermögenserträge verlegen, womit der Hebeleffekt noch steuerlich belohnt wird. Wohneigentümer, welche für die Finanzierung ihres Eigenheims auf das Fremdkapital angewiesen sind, sowie Mieter können keine derartige Hebelwirkung nutzen. Eine solche Ungleichbehandlung zwischen vermögendereen Wohneigentümern, Wohneigentümern, welche für die Finanzierung des Wohneigentums auf Fremdkapital angewiesen sind, und Mietern lässt sich rational nicht rechtfertigen. Die vorgeschlagene Lösung löst damit erhebliche verfassungsrechtliche Zweifel auf. Sie scheint auch nicht geeignet zu sein, die von der WAK-S anvisierte Reduktion der Verschuldung zu erreichen.

46. Der problematische Leverageeffekt liesse sich jedoch eindämmen. Eine Variante bestünde darin, die grundpfandgesicherten Schulden in Abweichung zur interkantonalen Rechtsprechung nach Lage des *unbeweglichen* Vermögens auszuscheiden. Eine Verrechnung mit Erträgen aus beweglichem Vermögen wäre dabei entgegen der bisherigen Praxis auszuschliessen. Die Problematik einer solchen Lösung läge nun aber darin, dass die Zweitliegenschaftskantone noch mehr Zinsen übernehmen müssten. Der steuerbare Eigenmietwert von Zweitliegenschaften würde damit noch mehr erodiert werden, weswegen die Rechtfertigung für die Beibehaltung des Eigenmietwerts bei Zweitliegenschaften noch mehr in Frage gestellt würde (siehe hierzu oben Rz. 39).
47. Würde der Systemwechsel indessen konsequent vollzogen, könnten die grundpfandgesicherten Darlehen systemgerecht auf eigen- und fremdgenutzte Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile verlegt und die Zinsen dem Grundsatz nach²² im Umfang der Quote zum Abzug zugelassen werden, zu welcher die grundpfandgesicherten Darlehen auf fremdgenutzte Liegenschaften oder Liegenschaftsteile entfallen. Die Leverageproblematik und die damit einhergehenden Ungleichbehandlungen könnten damit eliminiert oder zumindest abgeschwächt werden. Wird jedoch an der Eigenmietwertbesteuerung auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften festgehalten, liesse sich die Leverageproblematik nur mittels Variante 5 (siehe unten Rz. 51) lösen. Wie noch zu zeigen sein wird, erweist sich diese Variante 5 aber als verfassungswidrig.

4.3 Variante 2: Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG/Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)

48. Auch bei dieser Variante stellt sich die oben beschriebene Leverageproblematik. Sie wird aber durch die Beschränkung des Schuldzinsabzugs auf 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge etwas abgeschwächt. In diesem Sinne genießt Variante 2 gegenüber Variante 1 Vorrang. Sie ist aber ebenfalls unbefriedigend, da sich die Quote von 80 Prozent nicht aufgrund eines rationalen Kriteriums herleiten lässt. Ausserdem führt auch Variante

²² Allfällige Zinsüberschüsse könnten aufgrund des Leistungsfähigkeitsprinzips allenfalls mit übrigen steuerbaren Vermögenserträgen zur Verrechnung gebracht werden.

2 zu einer verfassungsrechtlich problematischen Privilegierung von Steuerpflichtigen, welche aufgrund ihres Vermögens die auf dem selbstgenutzten Wohneigentum am Wohnsitz lastenden Hypotheken zur Verwaltung ihres übrigen Vermögens nutzen können und ihre Vermögenserträge dank der Hebelwirkung der Hypotheken maximieren und gleichzeitig ihre Hypothekarzinsen abziehen können. Variante 2 erweist sich in verfassungsrechtlicher Hinsicht damit ebenfalls als problematisch.

4.4 Variante 3: Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von CHF 50'000 bei Halten einer oder mehreren qualifizierten Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG/Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)

49. Das Bundesgericht führte in BGE 136 I 49 und BGE 136 I 65 aus, dass die steuerliche Privilegierung qualifizierter Anteilseigner durch keinen sachlichen Grund gerechtfertigt werden könne. Nimmt man diese Rechtsprechung zum Massstab erweist sich Variante 3 als verfassungswidrig. Sie erweist sich im Übrigen als geradezu willkürlich, wenn man bedenkt, dass sich ein Steuerpflichtiger aufgrund des Wortlauts der vorgeschlagenen Bestimmung in den Abzug „einkaufen“ kann, indem er einfach eine GmbH mit einem minimalen Stammkapital von CHF 20'000 gründet.²³

4.5 Variante 4: Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG/Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)

50. Die verfassungsrechtlich delicate Leverageproblematik stellt sich auch bei dieser Abzugsvariante. Im Übrigen verschärft sie das Problem der Zweitliegenschaften, da auf diese sämtliche Schuldzinsen entfallen würden, welche auf den Hypotheken lasten, welche für die am Wohnsitz selbstgenutzten Wohnliegenschaft aufgenommen wurden (siehe hierzu oben Rz. 46). Zusätzlich kommt dazu, dass im Widerspruch zum Gebot der Entscheidungsneutralität ein Anreiz gesetzt wird, allfällige liquide Mittel in Liegenschaften statt in Wertpapiere anzulegen, um die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum steuerlich zum Abzug zu bringen und damit die Investitionsrendite zu erhöhen. Die Mieter werden benachteiligt, da sie ihre Privatzinsen nicht zum Abzug bringen können. Eine derartige Ungleichbehandlung lässt sich rational nicht rechtfertigen. Sie erweist sich daher als verfassungswidrig.

4.6 Variante 5: Genereller Wegfalls der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG/Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)

51. Variante 5 würde jegliche Leverageproblematik beseitigen. Sie würde jedoch bedeuten, dass Zinsen auch dann nicht zum Abzug zugelassen würden, wenn sie Gewinnungskostencharakter aufweisen. Dies wäre z.B. im Zusammenhang mit Erträgen der Fall, welche eine fremdgenutzte Liegenschaft abwirft. Variante 5 schießt damit über das Ziel hinaus.

²³ Siehe hierzu auch die Stellungnahme der SSK.

Es verletzt das aus dem Leistungsfähigkeitsprinzip hergeleitete Nettoprizip und erweist sich daher ebenfalls als verfassungswidrig.

4.7 Zwischenfazit

52. Von den vorgeschlagenen Varianten schneidet Variante 2 noch am besten ab. Allerdings führt auch diese zu einer verfassungsrechtlich problematischen Privilegierung von Steuerpflichtigen, welche aufgrund ihres Vermögens die auf dem am Wohnsitz selbstgenutzten Wohneigentum lastenden Hypotheken zur Verwaltung ihres übrigen Vermögens nutzen können. Dank der Hebelwirkung der Hypotheken können diese Steuerpflichtigen ihre Vermögenserträge maximieren und gleichzeitig ihre Hypothekarzinsen abziehen. Die bestehenden verfassungsrechtlichen Bedenken könnten m.E. nur beseitigt werden, wenn sich der Gesetzgeber zu einem konsequenten Systemwechsel durchringen könnte. Die Leverageproblematik könnte gelöst bzw. wesentlich abgeschwächt werden, indem die grundpfandgesicherten Darlehen systemgerecht auf eigen- und fremdgenutzte Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile verlegt und die Zinsen nur im Umfang der Quote zum Abzug zugelassen würden, zu welcher die grundpfandgesicherten Darlehen auf fremdgenutzte Liegenschaften oder Liegenschaftsteile entfallen.

5. Schuldzinsen bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften

53. Für die Beurteilung des Abzugs der Schuldzinsen bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften sind drei Kategorien von Steuerpflichtigen gegenüberzustellen:
- (a) Wohneigentümer, welche ihre Hypotheken als Leverageinstrument bei ihrer privaten Vermögensverwaltung einsetzen können, weil sie über genügend Vermögen besitzen;
 - (b) Wohneigentümer, welche ihre Hypotheken nicht als Leverageinstrument bei ihrer privaten Vermögensverwaltung einsetzen können, weil sie nicht über genügend Vermögen besitzen, um die Hypothek zurückzubezahlen; sowie
 - (c) die Mieter.
54. Die erste Kategorie von Steuerpflichtigen wird nach der Reformvorlage gegenüber den Mietern klar bevorzugt, da sie mittels Steuerplanung ihre Hypothekarschuldzinsen vollständig zum Abzug bringen können, es sei denn, es werde die verfassungswidrige Variante 5 (siehe oben Rz. 51) gewählt. Die Einräumung eines Schuldzinsenabzugs bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften verringert die Ungleichbehandlung zwischen der ersten und der zweiten Kategorie von Wohneigentümern. Dafür akzentuiert sich die Ungleichbehandlung zwischen der zweiten Kategorie von Wohneigentümern und den Mietern, welchen gemäss Reformvorlage gar kein Abzug gewährt wird.
55. Das Bundesgericht rechtfertigte die Eigenmietwertbesteuerung in der Vergangenheit vor allem mit der Gleichbehandlung von Wohneigentümern und Mietern (siehe oben Rz. 8 [d]). Selbst unter Berücksichtigung der Förderung der Selbstvorsorge und Erhaltung von

selbstgenutzten Wohneigentum akzeptierte das Bundesgericht nur eine massvolle Reduktion des Marktmietwertes von max. 40 Prozent.

56. Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz führt völlig losgelöst von der Einführung eines Ersterwerbszinsabzugs bereits zu einer Privilegierung von Wohneigentümern gegenüber Mietern (siehe oben Rz. 22 f.). Da die Einführung des Ersterwerbsabzugs insbesondere bei den derzeit bestehenden tiefen Hypothekarzinsen die Ungleichbehandlung gegenüber den Mietern vergrössert, erweist sie sich in verfassungsrechtlicher Hinsicht als delikater. Die Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum mit gleichzeitigem Verzicht auf die Einführung eines Ersterwerbszinsabzugs wäre verfassungsrechtlich daher um einiges überzeugender.

D. SCHLUSSFOLGERUNGEN

57. In verfassungsrechtlicher und steuersystematischer Hinsicht vermag die Reformvorlage nicht zu überzeugen. Die Wohneigentumsförderung nach Art. 108 BV und Praktikabilitätsüberlegungen stellen zulässige Rechtfertigungsgründe für einen Verzicht auf die Besteuerung des effektiven Naturaleinkommens aus selbstgenutztem Wohneigentum. Das Bundesgericht stellte sich dabei auf den Standpunkt, dass trotz Art. 108 BV und des Grundsatzes der Praktikabilität die Belastungsunterschiede zwischen Wohneigentümern und Mietern massvoll sein sollten, um das Verhältnismässigkeitsprinzip zu wahren.
58. Die vorliegende Reformvorlage führt zu einer *Privilegierung der Eigentümer von selbstbewohnten Liegenschaften*, welche aufgrund ihrer guten Vermögensverhältnisse, ihre *Hypothekarschulden als Hebelinstrument* für die Maximierung ihrer privaten Vermögenserträge mit der Möglichkeit, ihre Hypothekarzinsen steuerlich vollständig abzusetzen, verwenden können. Sie werden damit gerade dreifach privilegiert: Erstens durch die Steuerfreiheit des effektiven Naturaleinkommens aus selbstbewohntem Wohneigentum, zweitens durch die Möglichkeit, Erträge aus privater Vermögensverwaltung dank des Hebeleffekts der Hypotheken maximieren zu können, und drittens durch die Möglichkeit, auf diese Weise sämtliche Hypothekarzinsen zum Abzug zu bringen. Die Reformvorlage erweist sich damit in verfassungsrechtlicher und steuersystematischer Hinsicht nicht mehr als ausgewogen.
59. Verschärft wird dieser Befund insbesondere dadurch, dass für Zweitliegenschaften an der Eigenmietwertbesteuerung aus fiskalischen Gründen festgehalten werden soll. Damit wird eine steuersystematisch sachgerechte Ausscheidung der Hypothekarzinsschulden faktisch verunmöglicht. Von den vorgeschlagenen Schuldzinsregelungen schneidet Variante 2 noch am besten ab. Aber auch diese vermag den verfassungsrechtlich problematischen Hebeleffekt (siehe oben Rz. 58) nicht zu beseitigen bzw. wirksam zu mildern. Ein vollständiger Systemwechsel mit gleichzeitiger Beschränkung des Abzugs von Hypothekarschuldzinsen im Verhältnis von fremdgenutzten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen des Privatvermögens zu sämtlichen Liegenschaften des Privatvermögens erwiese sich aus verfassungsrechtlicher und steuersystematischer Sicht als überzeugender. Freilich könnte dann das Fiskalziel, welches mit der Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung für Zweitliegenschaften verfolgt wird, nicht erreicht werden.

60. Der vorgeschlagene partielle Systemwechsel verletzt auch die *Entscheidungsneutralität*, indem steuerlich motivierten Wohnsitzwechseln Vorschub geleistet wird, um werterhaltende Unterhaltskosten zum Abzug bringen zu können. Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften dürfte daher zu einem *erhöhten Aufwand bei der Überprüfung von Wohnsitzverlegungen* führen und die Anzahl von *interkantonalen Doppelbesteuerungskonflikten* erhöhen. Aufgrund dieser Schwächen vermag die unterschiedliche fiskalische Behandlung von selbstgenutzten Liegenschaften am Wohnsitz und selbstgenutzten Zweitliegenschaften verfassungrechtlich und steuersystematisch nicht zu überzeugen.
61. Aus verfassungs- und steuersystematischer Hinsicht positiv erweist sich indes die *Abschaffung der Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau* bei der direkten Bundessteuer. Aufgrund des in Art. 129 Abs. 2 BV verankerten Gebots der vertikalen und horizontalen Harmonisierung sollten diese Abzüge jedoch auch auf kantonaler Ebene flächendeckend aufgehoben werden.
62. Die Einführung eines *Ersterwerbszinsabzugs* auf selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz akzentuiert die durch die Abschaffung des Eigenmietwerts einhergehende Privilegierung der Eigentümer von selbstbenutztem Wohneigentum. Es wäre daher mit Blick auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung in verfassungsrechtlicher Hinsicht überzeugender, auf den Ersterwerbszinsabzug zu verzichten.

* * * * *

Zürich, den 11. Mai 2019



Prof. Dr. René Matteotti



6431 Schwyz, Postfach 1260

per E-Mail

vernehmlassungen@estv.admin.ch

Schwyz, 2. Juli 2019

Kommission für Wirtschaft und Abgaben; PI Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung
Vernehmlassung des Kantons Schwyz

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident

Mit Schreiben vom 5. April 2019 haben Sie die Kantonsregierungen eingeladen, bis 12. Juli 2019 zum Vorentwurf zur parlamentarischen Initiative 17.400 WAK-SR (Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung) Stellung zu nehmen.

Mit Schreiben vom 15. Mai und 13. Juni 2019 haben die Schweizerische Steuerkonferenz (SSK) und die Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren (FDK) eigene Stellungnahmen zur Vernehmlassungsvorlage zuhanden des Kommissionspräsidenten der WAK-SR erstattet. In Übereinstimmung mit den Ausführungen der SSK und FDK kommt der Regierungsrat des Kantons Schwyz zum Schluss, dass die Vorlage zur Revision der Wohneigentumsbesteuerung Anpassungsbedarf in verschiedenen Bereichen aufweist. Wir verweisen diesbezüglich auf die Antworten im Fragebogen, in dem auch Bezug zur SSK- und FDK-Stellungnahme genommen wird.

Zusammenfassend ist kritisch zu würdigen, dass die praktische Umsetzung infolge der unterschiedlichen Regelungen für Bund und Kantone sowie der Differenzierung nach Liegenschafts- und Erwerbsarten erschwert wird und mit zusätzlichem Vollzugsaufwand verbunden ist. Dadurch erscheint die Vorlage als uneinheitlich und intransparent, was gerade bei einem grundlegenden Systemwechsel unbedingt zu vermeiden ist.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und versichern Ihnen, sehr geehrter Herr Kommissionspräsident, unsere vorzügliche Hochachtung.

Im Namen des Regierungsrates:



Kaspar Michel
Landammann



Dr. Mathias E. Brun
Staatsschreiber

Kopie an:

- Schwyzer Mitglieder der Bundesversammlung.

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	<i>Der Kanton Schwyz befürwortet eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung. Der gesetzgeberische Handlungsbedarf ist gegeben.</i> <i>Ziele: Die neuen Bestimmungen zur Reform sollten</i> <i>– leicht nachvollziehbar sowie verwaltungsökonomisch einfach umzusetzen sein;</i> <i>– Wohneigentümer und Mieter möglichst gleich behandeln;</i> <i>– für die öffentlichen Haushalte weitgehend aufkommensneutral sein.</i> <i>Vgl. Stellungnahmen FDK, Ziffern 62–67, und SSK, S. 1</i>

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	<i>Der Kanton Schwyz befürwortet die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz.</i> <i>Er stellt sich jedoch gegen eine Beibehaltung des Eigenmietwerts bei der Pauschalbesteuerung. Er spricht sich für einen vollständigen und konsequenten Systemwechsel aus (vgl. auch Antwort auf Frage 5 betreffend Zweitliegenschaften).</i>

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	<i>Die Aufhebung aller vorerwähnten Abzüge bei der direkten Bundessteuer ist die logische Konsequenz aus der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung. Mit dem Wegfall einer Steuerlast sollen grundsätzlich auch die damit verbundenen bisherigen Steuerentlastungen (Abzüge) spiegelbildlich entfallen.</i>

	<i>Dies gilt auch für die Abzüge für Investitionen, die dem Energiesparen und Umweltschutz dienen, für denkmalpflegerische Kosten und Rückbaukosten (vgl. Stellungnahme SSK, S. 3 oben). Diese Abzüge gelten aufgrund von Praxiserfahrungen im Hinblick auf ihre Praktikabilität, auf Mitnahmeeffekte, Tarifwirkungen (Progression) und Steuersystematik und aus ökonomischer sowie finanzpolitischer Sicht als ineffizient (vgl. Stellungnahme FDK, Ziffern 14–17).</i>
--	--

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<i>Die Aufhebung von Abzügen i.V.m. der wahlweisen Beibehaltung anderer Abzüge im kantonalen Recht führt zu unterschiedlichen Regelungen zwischen Bund und Kantonen einerseits und zwischen den Kantonen andererseits. Die neue Bestimmung ist aus der Sicht des Kantons Schwyz daher abzulehnen. Sie ist zudem mit Problemen bei der interkantonalen Steuerausscheidung und mit unnötigem, zusätzlichem Abklärungsaufwand verbunden. Im Weiteren läuft die neue Regelung harmonisierungsrechtlichen Bestrebungen zuwider.</i>

III. **Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften**

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	<i>Der Kanton Schwyz lehnt die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften ab. Er befürwortet einen vollständigen und konsequenten Systemwechsel (vgl. auch Antwort auf Frage 2 betreffend Pauschalbesteuerung). Eine Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften wäre steuer- und verfassungsrechtlich nur schwer zu begründen und würde zu zusätzlichem Veranlagungsaufwand und Fehlanreizen führen. Steuermindereinnahmen von Zweitwohnungskantonen (Tourismuskantonen) ist auf andere Art und Weise zu begegnen (z.B. über Anpassungen von kantonalen/kommunalen Liegenschaftsteuern).</i>

6.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)
----	---

	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	<i>Mit der vom Kanton Schwyz befürworteten Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften sollten spiegelbildlich auch alle Abzüge aufgehoben werden (vgl. Antwort zu Ziffer 3).</i>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<i>Der Kanton Schwyz lehnt diese Regelung ab, da sie dem verfassungsrechtlichen Ziel der Steuerharmonisierung zwischen Bund und Kantonen (vertikal) und zwischen den Kantonen (horizontal) zuwiderläuft. Zudem sind damit Probleme bei der interkantonalen Steuerauscheidung und ein zusätzlicher Vollzugsaufwand zu erwarten.</i>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a. E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<i>Der Kanton Schwyz unterstützt die Varianten 1, 2 und 4. Sie sind inhaltlich gut nachvollziehbar und einfach umzusetzen. Die Variante 5 (vollständiger Wegfall des Schuldzinsenabzugs) ist im Hinblick auf den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit problematisch.</i>

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p><i>Die Einführung eines zusätzlichen Schuldzinsenabzugs für Ersterwerber von Liegenschaften wird vom Kanton Schwyz abgelehnt.</i></p> <p><i>Der Verfassungsauftrag der Eigentumsförderung soll primär über die bewährte und zweckgebundene Möglichkeit des Geldbezugs aus der 2. und 3. Säule erfolgen. Ein neuer Schuldzinsabzug würde hingegen einen erheblichen Zusatzaufwand im Veranlagungsverfahren und Verunsicherung verursachen. Zur Feststellung des Tatbestandsmerkmals des Ersterwerbs liegen – insbesondere für die steuerliche Beurteilung interkantonalen Sachverhalte – keine systematisch geführten Daten vor. Es wäre dafür voraussichtlich die Einführung einer gesamtschweizerischen Datenbank mit all den damit verbundenen Vollzugs- und Datenschutzproblemen notwendig. Im Weiteren bliebe der Begriff des Ersterwerbs auslegungsbedürftig, falls er nicht im Sekundärrecht oder im Gesetz selbst näher konkretisiert würde. Zudem stellen sich Verfahrensfragen bezüglich gemeinsam besteuerten Personen. Problematisch ist auch die Bestimmung, wonach sich der maximal abziehbare Betrag in den nachfolgenden Steuerjahren jährlich um 10% des Höchstbetrags vermindert. Dies führt zu einem erheblichen Nachforschungsaufwand in zeitlicher Hinsicht, der gerade bei kantonsübergreifenden Fällen problematisch wäre.</i></p> <p><i>Die Übergangsbestimmung, welche zehn Jahre vor dem Inkrafttreten der Revision zurückwirkt, führt ebenfalls zu unverhältnismässigem Abklärungsaufwand der Veranlagungsbehörden, insbesondere in zeitlicher Hinsicht und im interkantonalen Verhältnis.</i></p>

V. Diverses

10.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?</p>
Antwort	<p><i>Der Kanton Schwyz ist damit einverstanden, da der Revision der Eigenmietwertbesteuerung auch im ELG entsprechend Rechnung zu tragen ist.</i></p>

11.	<p>Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?</p>
Antwort	<p><i>Trotz grundsätzlicher Zustimmung zu einer Reform der Wohneigentumsbesteuerung resp. der Abschaffung des Eigenmietwerts ist die praktische Umsetzung des Vorentwurfs insbesondere aus folgenden Gründen kritisch zu würdigen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>– Unterschiedliche Regelungen für Bund und Kantone (insb. betreffend Abzügen);</i> <i>– Unterschiedliche Regelungen je nach Art der Liegenschaft (Haupt- bzw. Zweitliegenschaft);</i> <i>– Unterschiedliche Regelungen je nach Erwerbsart (Ersterwerb: ja/nein).</i>

	<i>Die Systemumstellung sollte möglichst konsequent und einheitlich umgesetzt werden. Eine teilweise Systemumstellung neben einer teilweisen Beibehaltung des bisherigen Besteuerungssystems ist nicht zielführend.</i>
--	---

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	<i>Nein</i>

Ort, Datum: Schwyz, 2. Juli 2019

.....

Kanton / Organisation usw.: Regierungsrat des Kantons Schwyz

.....



CH-6061 Sarnen, Postfach 1562, Staatskanzlei

Eidgenössischen Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern

E-Mail: vernehmlassungen@estv.admin.ch

Sarnen, 4. Juli 2019

Stellungnahme Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 5. April 2019, mit dem Sie uns die Vorentwürfe zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative "Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung" zur Stellungnahme unterbreitet haben. Wir danken Ihnen für diese Gelegenheit.

Im Grundsatz wird der gesetzgeberische Handlungsbedarf anerkannt. Die Reform soll zu einer Verringerung des Anreizes zur Verschuldung sowie zu einer rechtsgleichen Behandlung von Mieterinnen und Mietern führen.

Der Kanton Obwalden befürwortet im Grundsatz den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts aufzuheben. Der Vorschlag, die Gewinnungskosten nicht mehr zum Abzug zuzulassen, wäre eine logische Konsequenz daraus. Dennoch lehnt der Kanton Obwalden aus volkswirtschaftlicher wie auch aus umweltpolitischer Sicht die Aufhebung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie denkmalpflegerische und Rückbaukosten ab, solange auf Bundesebene keine alternativen Förderungsmassnahmen angeboten werden. Eine Prüfung solcher Alternativen wird begrüsst.

Die detaillierte Haltung des Kantons Obwalden zur Vorlage können Sie dem beigefügten Fragebogen entnehmen.

Abschliessend erachtet der Kanton Obwalden die Vorentwürfe zur Umsetzung dieser Initiative als nicht ausgereift und durchdacht. Vor allem ist der administrative Aufwand für die Kantone aufgrund der offenen Fragen nur bedingt abschätzbar, beziehungsweise sind verschiedene Vorschläge mit einem teilweise erheblichen Zusatzaufwand verbunden, was klar abgelehnt wird.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats

Christoph Amstad
Landammann



Nicole Frunz Wallimann
Landschreiberin

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Ja, wir sehen gesetzgeberischen Handlungsbedarf. Ziele der Reform sollen eine Verringerung des Anreizes zur Verschuldung sowie die rechtsgleiche Behandlung von Mieterinnen und Mietern sein.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	Der Kanton Obwalden befürwortet den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben. Ebenso sind wir mit der Beibehaltung des Eigenmietwerts für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, einverstanden. Bei diesen Personen ist der Eigenmietwert ein wichtiger Faktor für die Festlegung der Steuerlast, weshalb er nach wie vor erhoben werden soll.

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	Der Vorschlag, die Gewinnungskosten nicht mehr zum Abzug zuzulassen, wäre eine logische Konsequenz aus dem Verzicht auf die Besteuerung der Eigenmietwerte. Den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben wird aus volkswirtschaftlichen wie auch umweltpolitischen Gründen abgelehnt.

	<p>Im Falle einer Aufhebung der Abzüge dieser Investitionen, wird jedoch begrüsst, dass die Kantone weiterhin die Möglichkeit haben in ihren kantonalen Steuergesetzgebungen solche Abzüge zuzulassen. Parallel dazu soll jedoch auf Bundesstufe neue Lösungen geprüft werden, mit denen ermöglicht wird, dass auch weiterhin ein Anreiz für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie denkmalpflegerische und Rückbaumassnahmen besteht. Die Förderung solcher Massnahmen ist sowohl aus umweltpolitischer als auch aus volkswirtschaftlicher Sicht wichtig. Gerade in touristisch geprägten Regionen sind Sanierungen und Umbauten für das Baugewerbe aufgrund der veränderten Marktlage (weniger Neubauten nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative) zu einem wichtigen Faktor geworden.</p>
--	--

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	Wir verweisen auf die Ausführungen und die Antwort zur Frage 3.

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	Diesen Vorschlag begrünnen wir ebenfalls. Obwohl damit kein reiner Systemwechsel vollzogen wird und durch das parallele Führen von zwei Systemen ein administrativer Zusatzaufwand notwendig wird, so können wichtige Steuereinnahmen in den besonders betroffenen Tourismuskantonen und -orten beibehalten werden.

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
----	---

Antwort	<p>Wir befürworten diesen Vorschlag. Wird die Besteuerung des Eigenmietwerts beibehalten, sind bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften konsequenterweise auch die Gewinnungskosten (Liegenchaftsunterhalt) zum Abzug zuzulassen. Auch bei vermieteten und verpachteten Liegenchaften, welche effektive Erträge generieren, sind die Gewinnungskosten konsequenterweise zum Abzug zuzulassen.</p> <p>Betreffend Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für den denkmalpflegerische Arbeiten sowie Rückbaukosten wird auf die Ausführungen und Antwort in Frage 3 verwiesen.</p>
---------	--

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenchaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenchaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Da die Besteuerung des Eigenmietwerts beibehalten wird, befürworten wir den Vorschlag, die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenchaften im Steuerharmonisierungsgesetz weiterhin zuzulassen.</p> <p>Wie bereits in Frage 3 erörtert wird begrüsst, dass die Kantone weiterhin die Möglichkeit haben in ihren kantonalen Steuergesetzgebungen solche Abzüge zuzulassen. Parallel dazu soll jedoch auf Bundesstufe neue Lösungen geprüft werden,</p>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a. E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
----	---

	<u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)
Antwort	<p>Der Kanton Obwalden favorisiert die Variante 4. Sie erscheint uns insgesamt als die fairste Variante und als diejenige mit den wenigsten Steueroptimierungsmöglichkeiten, da private Schuldzinsen nur noch bei Liegenschaftsbesitz mit Erträgen abgezogen werden können. Zudem bewegt sich der absehbare zusätzliche administrative Aufwand in einem übersehbaren Rahmen. Der Grundsatz der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit kann eingehalten werden.</p> <p>Die Varianten 3 und 5 hingegen lehnen wir ab. Die Regelungen in beiden Varianten sind relativ einfach zu umgehen, zudem ist die Variante 3 allgemein sehr komplex und dürfte eher aufwändig umzusetzen sein. Bei Variante 5 ist aus unserer Sicht zudem der Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht ausreichend gegeben.</p> <p>Beim aktuellen Zinsniveau führen jedoch alle Varianten zu teilweise sehr hohen Steuerausfällen, was zu vermeiden ist.</p>

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	Wir lehnen den Vorschlag zur Einführung eines Ersterwerberabzugs ab. Zum einen ist die Umsetzung sehr aufwändig – die Abklärungen, ob bei einer Person ein Ersterwerb vorliegt oder nicht, dürften gerade über die Kantonsgrenzen hinweg einigen Zusatzaufwand verursachen und teilweise schwierig zu klären sein. Zum anderen erachten wir die Wohneigentumsförderung über steuerliche Abzüge als eher ineffizient und lehnen diese in der vorgeschlagenen Form ab.

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Wir unterstützen diesen Vorschlag.

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Wir sind der Ansicht, dass die Vorlage ihrem eigenen Anspruch, den administrativen Aufwand für die Steuerverwaltungen zu verringern, nur bedingt gerecht wird. Verschiedene Vorschläge sind mit einem teilweise erheblichen Zusatzaufwand verbunden, den wir klar ablehnen.

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	Die Einkommensausfälle erscheinen uns bei allen vorgeschlagenen Varianten mit dem aktuellen Zinsniveau als zu hoch. Gerade in Berggebieten und im ländlichen Raum, wo die Wohneigentumsquoten höher sind als in anderen Gebieten, weist der Eigenmietwert eine besondere Bedeutung auf. Es ist auf eine möglichst einnahmenneutrale und administrativ einfache Ausgestaltung und Umsetzung der Vorlage zu achten.

Ort, Datum:

Sarnen, 25. Juni 2019

Kanton / Organisation usw.:

Kanton Obwalden



CH-6371 Stans, Dorfplatz 2, Postfach 1246, STK

PER MAIL

An den
Präsidenten der Kommission
für Wirtschaft und Abgaben
des Ständerates (WAK-S)
Herr Ständerat Pirmin Bischof
3003 Bern

Telefon 041 618 79 02
staatskanzlei@nw.ch
Stans, 2. Juli 2019

Parlamentarische Initiative (17.400). Vorentwurf der WAK-S über einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 5. April 2019, worin Sie die Kantone um eine Stellungnahme zum *Vorentwurf* der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) im Rahmen ihrer parlamentarischen Initiative (17.400) über einen *Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung* ersuchen. Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme und lassen uns gerne wie folgt vernehmen:

Der Vorentwurf sieht die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung sowie der Abzugsfähigkeit des Liegenschaftsunterhalts für selbstgenutztes Wohneigentum am Wohnsitz vor. Auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften hingegen soll die (Eigen-)Mietwertbesteuerung bestehen und der Liegenschaftsunterhalt abzugsfähig bleiben. Die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sollen überdies nur beim Bund aufgehoben werden. Die Kantone sollen hierfür ein Wahlrecht erhalten. Für die Abzugsfähigkeit von privaten Schuldzinsen werden mehrere Varianten vorgeschlagen, so die Beschränkung der Abzugsfähigkeit im Umfang der steuerbaren beweglichen und/oder unbeweglichen Vermögenserträge oder der Wegfall der Abzugsmöglichkeit überhaupt. Und schliesslich soll auch noch ein zusätzlicher Abzug von Schuldzinsen für Ersterwerber eingeführt werden (Ersterwerberabzug).

Die *Schweizerische Steuerkonferenz (SSK)* hat dazu eine *Mustervernehmlassung* ausgearbeitet und einem Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung grundsätzlich zugestimmt. Allerdings sollte dieser konsequent vollzogen werden und somit auch für Zweitliegenschaften gelten und keine Wahlmöglichkeiten für die Kantone vorsehen. In beschränktem Umfang soll ferner ein Abzug für private Schuldzinsen möglich sein, jedoch ohne einen zusätzlichen Abzug für Ersterwerber.

Mit Datum vom 13. Juni 2019 hat sich auch die *Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren (FDK)* vernehmen lassen. Sie sieht für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung allerdings keinen Handlungsbedarf, fordert jedoch sinngemäss dieselben Einschränkungen wie die Schweizerische Steuerkonferenz (SSK), falls ein Systemwechsel dennoch vollzogen werden sollte.

Der *Kanton Nidwalden* schliesst sich der *Mustervernehmlassung* der Schweizerischen Steuerkonferenz (SSK) an und stimmt einem Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung somit ebenfalls grundsätzlich zu, und zwar mit folgenden Eckwerten:

- Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung sowie der Abzugsfähigkeit des Liegenschaftsunterhalts für selbstgenutztes Wohneigentum am Wohnsitz
- Abschaffung der (Eigen-)Mietwertbesteuerung sowie der Abzugsfähigkeit des Liegenschaftsunterhalts (auch) für selbstgenutzte Zweitliegenschaften
- Aufhebung der Abzugsfähigkeit von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen (ohne kantonales Wahlrecht)
- Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (= Variante 2 gemäss Vorentwurf der WAK-S)
- Kein zusätzlicher Ersterwerberabzug

Die nachfolgenden Ausführungen dazu lehnen sich inhaltlich an die *Mustervernehmlassung* der Schweizerischen Steuerkonferenz (SSK) an und folgen der Systematik des Fragebogens zum Vorentwurf der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S).

I. Handlungsbedarf

Frage 1: Allgemeines

Aus unterschiedlichen Gründen wurde das heutige System der Wohneigentumsbesteuerung in den vergangenen Jahren und von verschiedener Seite immer wieder infrage gestellt. Ohne einen Systemwechsel dürfte der politische Druck daher bestehen bleiben. Der Kanton Nidwalden sieht insoweit Handlungsbedarf und begrüsst einen Systemwechsel. Dieser sollte allerdings verfassungskonform und möglichst aufkommensneutral erfolgen und in der Praxis einfach umsetzbar sein.

II. Selbstgenutztes Wohneigentum am Wohnsitz

Frage 2: Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung

Der Kanton Nidwalden begrüsst die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für selbstgenutztes Wohneigentum am Wohnsitz. Das heutige System ist insbesondere für Personen ohne oder mit nur geringer Verschuldung steuerlich sehr nachteilig. Aufgrund des sehr tiefen Zinsniveaus dürfte ein Systemwechsel derzeit aber auch für Personen mit hoher Verschuldung steuerlich vorteilhaft sein. Allerdings würde sich die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung bei steigendem Zinsniveau für Personen mit hoher Verschuldung zunehmend wieder negativ auswirken. Der vorgeschlagene Systemwechsel dient insgesamt somit der Wohneigentumsförderung und leistet einen Beitrag auch zur Reduktion der Privatverschuldung.

Für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, ist der Eigenmietwert ein zentrales Element bei der Festlegung der Steuerlast. Die Beibehaltung des (Eigen-)Mietwertes für aufwandbesteuerte Personen mit selbstgenutztem Wohneigentum ist daher unerlässlich. Die Anzahl aufwandbesteuerter Personen ist vergleichsweise ja auch gering.

Frage 3: Aufhebung der Abzüge für Liegenschaftsunterhalt, Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau (Bund)

Wird auf die Besteuerung der Eigenmietwerte verzichtet, sind konsequenterweise auch keinerlei Gewinnungskosten mehr zum Abzug zuzulassen. In den Jahren, in welchen Renovations- und Sanierungsarbeiten am selbstgenutzten Wohneigentum ausgeführt werden, wirkt

sich die Abschaffung der Abzüge steuerlich daher negativ aus, und es ist damit zu rechnen, dass solche Arbeiten vorgeholt werden, um von der steuerlichen Abzugsfähigkeit noch profitieren zu können. Dies gilt auch für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, deren steuerliche Förderung ohnehin wenig effizient ist. Bei gemischt genutzten Liegenschaften ist ferner mit einem erheblichen Zusatzaufwand abzuklären, wie die Unterhaltskosten auf die selbst- und fremdgenutzten Liegenschaftsteile aufschlüsselt werden sollen. Davon betroffen sind insbesondere Liegenschaften mit einem gewerblich genutzten Teil sowie Mehrfamilienhäuser.

Frage 4: Aufhebung der Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und Zulassung der Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau (Kantone)

Ein kantonales Wahlrecht bei der Abzugsfähigkeit von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen verstösst gegen das verfassungsmässige Gebot der vertikalen und horizontalen Steuerharmonisierung und verursacht insbesondere im interkantonalen Verhältnis einen erheblichen Zusatzaufwand. Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sind daher flächendeckend abzuschaffen, und auf ein kantonales Wahlrecht ist zu verzichten.

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete/verpachtete Liegenschaften

Frage 5: Beibehaltung der (Eigen-)Mietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften

Die Beibehaltung der (Eigen-)Mietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften bedeutet, dass der Systemwechsel bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften nicht konsequent erfolgt. Vielmehr sind zwei Systeme nebeneinander zu führen, was einen erheblichen Zusatzaufwand verursacht und steuerlich motivierten Wohnungswechsellern Vorschub leistet, um doch noch Unterhaltskosten zum Abzug bringen zu können. Der Verlust von Steuersubstrat insbesondere der Tourismuskantone rechtfertigt einen solchen Systembruch nicht. Die unterschiedliche Behandlung von selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz und selbstgenutzten Zweitliegenschaften vermag aber auch verfassungsrechtlich nicht zu überzeugen. Der Kanton Nidwalden fordert daher die Abschaffung der (Eigen-)Mietwertbesteuerung sowie der Abzugsfähigkeit des Liegenschaftsunterhalts und von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen auch für selbstgenutzte Zweitliegenschaften.

Frage 6: Beibehaltung der Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und Aufhebung der Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau (Bund)

Es wird auf die Antworten zu Frage 5 verwiesen. Wird die (Eigen-)Mietwertbesteuerung jedoch beibehalten, ist bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften konsequenterweise auch der Liegenschaftsunterhalt zum Abzug zuzulassen. Gleiches gilt für vermietete/verpachtete Liegenschaften. Das Wegfallen der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen (auch) bei Zweitliegenschaften sowie bei vermieteten/verpachteten Liegenschaften führt zu einem erheblichen Zusatzaufwand, da diese von den abzugsfähigen Unterhaltskosten abgegrenzt werden müssen.

Frage 7: Beibehaltung der Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und Zulassung der Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau (Kantone)

Es wird auf die Antworten zu den Fragen 4 und 5 verwiesen.

IV. Private Schuldzinsen

Frage 8: Begrenzung des Abzugs von privaten Schuldzinsen

Die vorgeschlagenen Varianten (1-5) zur Begrenzung des Abzugs von privaten Schuldzinsen sind verständlich und in der Praxis ohne weiteres umsetzbar. Da je nach Variante jedoch weniger oder gar keine privaten Schuldzinsen mehr abgezogen werden können, wird die Abgrenzung zwischen privaten und geschäftlichen Schuldzinsen an Bedeutung gewinnen. Geschäftliche Schuldzinsen sind vollumfänglich abzugsfähig. Alle Varianten bedeuten in jedem

Fall aber eine Verschärfung gegenüber der bisherigen Regelung, wobei die einzelnen Varianten unterschiedlich restriktiv sind. Auch ohne selbstgenutztes Wohneigentum werden daher vermehrt nicht mehr alle privaten Schuldzinsen abgezogen werden können. Dies ist insbesondere in Hochzinsphasen oder bei Leerstand einer Renditeliegenschaft der Fall und dürfte zu einer rascheren Amortisation von Schulden führen.

Variante 1:

Variante 1 ist verständlich und auch einfach umzusetzen. Ein hoher Ertrag aus beweglichem Vermögen und/oder aus weiteren Liegenschaften kann dazu führen, dass die privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstgenutzte Wohneigentum, vollumfänglich abgezogen werden können. Variante 1 ist verfassungsrechtlich jedoch sehr problematisch, weil sie vermögende Wohneigentümer gegenüber nicht vermögenden privilegiert.

Variante 2:

Mit der Begrenzung auf 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge werden die Abzugsmöglichkeiten im Vergleich zu Variante 1 eingeschränkt. Für die Berechnung des maximalen Schuldzinsenabzugs müssen die steuerbaren Vermögenserträge um 20 Prozent gekürzt werden, was nur einen geringen Zusatzaufwand bedeutet. Auch bei dieser Variante kann daher ein hoher Ertrag aus beweglichem Vermögen und/oder aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass die privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstgenutzte Wohneigentum, unter Umständen vollumfänglich abgezogen werden können. Variante 2 erweist sich wegen der Begrenzung auf 80 Prozent in verfassungsrechtlicher Hinsicht jedoch als weniger problematisch im Vergleich zu Variante 1.

Variante 3:

Auch bei Variante 3 kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass die privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstgenutzte Wohneigentum, unter Umständen vollumfänglich abgezogen werden können. Variante 3 ist allerdings einiges komplizierter als die Varianten 1 und 2 und in der Praxis daher auch wesentlich aufwendiger umzusetzen. Um den maximalen Schuldzinsenabzug zu berechnen, muss zuerst immer noch geprüft werden, ob qualifizierte Beteiligungen vorhanden sind. Die Problematik der Beteiligungsfinanzierung wäre damit zwar gelöst, dafür werden aber neue Steueroptimierungsmöglichkeiten geschaffen. Bei fremdfinanziertem Wohneigentum am Wohnsitz können ohne weitere Vermögenserträge keine privaten Schuldzinsen abgezogen werden. Wird beispielsweise aber eine GmbH mit dem minimalen Stammkapital von Fr. 20'000.-- gegründet, können zusätzlich Fr. 50'000.-- zum Abzug gebracht werden. Dies unabhängig davon, ob für die Gründung der Gesellschaft eine Fremdfinanzierung überhaupt notwendig ist. Auch stehen die zusätzlich abziehbaren Schuldzinsen in keinem Verhältnis zum (möglicherweise fremdfinanzierten) Kapital. Variante 3 erweist sich deswegen (auch) in verfassungsrechtlicher Hinsicht als sehr problematisch. Zu ergänzen ist, dass die Problematik der Fremdfinanzierung von Beteiligungen auch ausserfiskalisch mit einer Finanzierungsgesellschaft gelöst werden könnte.

Variante 4:

Mit dem Wegfall der steuerbaren Erträge aus beweglichem Vermögen tritt bei Variante 4 eine (zusätzliche) Verschärfung im Vergleich zu Variante 1 ein. Da private Schuldzinsen nur noch bei Liegenschaftsbesitz mit Erträgen abgezogen werden können, sind bei dieser Variante die Steueroptimierungsmöglichkeiten jedoch begrenzt. Aber auch bei Variante 4 kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass die privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstgenutzte Wohneigentum, unter Umständen vollumfänglich

abgezogen werden können. Variante 4 ist allerdings in verfassungsrechtlicher Hinsicht problematisch, weil sie (vermögende) Wohneigentümer gegenüber Mietern privilegiert.

Variante 5:

Der Kauf von Liegenschaften wird in den meisten Fällen fremdfinanziert. Bei vermieteten/verpachteten Liegenschaften bilden die Finanzierungskosten einen Teil der Gewinnungskosten und sind für die Erzielung des steuerbaren Ertrags notwendig. Variante 5 steht daher im Widerspruch zum verfassungsrechtlichen Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Variantenwahl:

Der Kanton Nidwalden spricht sich gegen die Variante 3 aus, weil insbesondere die Steueroptimierungsmöglichkeiten (zu) gross sind. Auch auf Variante 5 sollte verzichtet werden, weil sie dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht ausreichend Rechnung trägt. Die verbleibenden Varianten (1, 2 und 4) sind verständlich, einfach umzusetzen und bieten wenig Steueroptimierungsmöglichkeiten. Die Varianten 1 und 4 sind verfassungsrechtlich jedoch bedenklich. Einzig die Variante 2 dürfte dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einigermaßen entsprechen und damit verfassungskonform sein. Der Kanton Nidwalden spricht sich daher für *Variante 2* aus.

Frage 9: Schuldzinsenabzug bei erstmals erworbenen selbstgenutzten Liegenschaften (Ersterwerberabzug)

Ein zusätzlicher Ersterwerberabzug führt zu einem erheblichen Mehraufwand. So ist im inner- und interkantonalen Verhältnis sicherzustellen, dass tatsächlich auch nur Ersterwerber von diesem Abzug profitieren. Es muss dafür voraussichtlich eine gesamtschweizerische Datenbank eingerichtet werden, auf welche die Kantone bei Bedarf Zugriff haben. Die Kantone müssen zudem bei allen betroffenen Personen jährlich nachführen, wie gross der Anspruch auf den Abzug noch ist. Bei Erwerb einer Ersatzliegenschaft muss beim Wegzugskanton überdies abgeklärt werden, ob die ersetzte Liegenschaft ein Ersterwerb war und wie lange der Ersterwerberabzug bereits in Anspruch genommen worden ist. Auch muss sichergestellt werden, dass nicht mehr Zinsen abgezogen werden können als tatsächlich bezahlt worden sind. Speziell gross ist der Aufwand bei Einführung eines Ersterwerberabzuges auch in der Übergangszeit. Der Ersterwerberabzug ist damit insgesamt wenig effizient und privilegiert die Wohneigentümer gegenüber den Mietern noch mehr. Er ist daher auch in verfassungsmässiger Hinsicht sehr problematisch. Der Kanton Nidwalden lehnt die Einführung eines zusätzlichen Ersterwerberabzuges deshalb ab.

V. Diverses

Frage 10: Anpassung des Gesetzes über die Ergänzungsleistungen

Das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) ist entsprechend anzupassen.

Fragen 11/12: Schlussfolgerungen

Die vorgeschlagene Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung sowie der Abzugsfähigkeit des Liegenschaftsunterhalts für selbstgenutztes Wohneigentum am Wohnsitz bei gleichzeitiger Beibehaltung der (Eigen-)Mietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften schafft bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften zwei unterschiedliche Systeme, was steuersystematisch kaum zu begründen ist. Die Parallelität führt zu einem erheblichen Zusatzaufwand und eröffnet fragwürdige Steueroptimierungsmöglichkeiten. Wohneigentumsförderung und Praktikabilitätsüberlegungen rechtfertigen vielmehr einen vollständigen Systemwechsel, der auch aufkommensneutral möglich sein sollte. Die steuerliche Förderung von Energiespar- und

Umweltschutzmassnahmen ist wenig effizient und ein kantonales Wahlrecht dazu harmonisierungswidrig. Die vorgeschlagenen Varianten der Schuldzinsbegrenzung sind verfassungsrechtlich problematisch. Einzig Variante 2 dürfte dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit noch einigermaßen entsprechen und damit verfassungskonform sein. Auch ein zusätzlicher Ersterwerbberabzug ist wenig effizient und mit einem erheblichen Mehraufwand verbunden.

Zusammenfassend beantragen wir daher Folgendes:

- Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung sowie der Abzugsfähigkeit des Liegenschaftsunterhalts für selbstgenutztes Wohneigentum am Wohnsitz
- Abschaffung der (Eigen-)Mietwertbesteuerung sowie der Abzugsfähigkeit des Liegenschaftsunterhalts (auch) für selbstgenutzte Zweitliegenschaften
- Aufhebung der Abzugsfähigkeit von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen (ohne kantonales Wahlrecht)
- Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (= Variante 2 gemäss Vorentwurf der WAK-S)
- Kein zusätzlicher Ersterwerbberabzug

Abschliessend bedanken wir uns nochmals für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse
NAMENS DES REGIERUNGSRATES


Alfred Bossard
Landammann




lic. iur. Hugo Murer
Landschreiber

Geht an:
- vernehmlassungen@estv.admin.ch

Regierungsrat
Rathaus
8750 Glarus

per E-Mail
vernehmlassungen@estv.admin.ch

Glarus, 18. Juni 2019
Unsere Ref: 2019-150

Vernehmlassung i. S. 17.400 s Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) gab uns in eingangs genannter Angelegenheit die Möglichkeit zur Stellungnahme. Dafür danken wir und lassen uns gerne wie folgt vernehmen (Ziffern entsprechend denjenigen im Fragebogen):

Zusammenfassende Beurteilung

Das geltende System der Wohneigentumsbesteuerung ist verfassungsrechtlich, ökonomisch und steuersystematisch gerechtfertigt und ausgewogen.

Insgesamt schneidet der Status quo der Wohneigentumsbesteuerung im Vergleich zum Vorschlag Ihrer Kommission besser ab. Handlungsbedarf besteht deshalb nicht.

Die Verfassungskonformität des vorgeschlagenen Systemwechsels lässt sich verneinen, sei es mit Blick auf das Verhältnis zwischen Mietern und Wohneigentümern, auf das Verhältnis zwischen unterschiedlich einkommens- und vermögensstarken Wohneigentümern und auf die Differenzierung der Besteuerung des Natureinkommens aus selbstbewohntem Wohneigentum am Wohnsitz und der selbstgenutzten Zweitliegenschaften.

Um die verfassungsrechtlichen Einwände einzuschränken, müsste ein allfälliger Systemwechsel deutlich konsequenter sein:

- 1 Die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau müssten auch auf Ebene der Kantone zwingend aufgehoben werden.
- 2 Die Abzugsmöglichkeit von Schuldzinsen müsste viel stärker eingeschränkt werden.
- 3 Mit Blick auf den Kanton und die Gemeinde Glarus Süd mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen wäre eine weitere Variante des Schuldzinsenabzugs zu prüfen.
- 4 Auf die Einführung eines Ersterberwerberabzugs wäre zu verzichten.

Das Argument mit der Reduktion der hohen Privatverschuldung ist im Zusammenhang mit dem Wohneigentum völlig verfehlt. Wohneigentum führt zwar zu einer Verschuldung in Form eines Hypothekarkredites, dem steht jedoch ein realer Gegenwert gegenüber. Die in der

Schweiz angewandten Belehnungsrichtlinien stellen sicher, dass zwar eine Bruttoverschuldung existiert, die sich jedoch durch den höheren Verkehrswert der Liegenschaft genau ins Gegenteil verkehrt!

1. Handlungsbedarf

Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?

Handlungsbedarf: Die geltende Wohneigentumsbesteuerung erachteten wir als ausreichende Wohneigentumsförderung, auch für Neuerwerber.

Auch wenn die geltende Wohneigentumsbesteuerung periodisch angegriffen wird (Besteuerung eines angeblich fiktiven Einkommens, Schaffung von Verschuldungsanreizen), ist sie verfassungsrechtlich sowohl materiellrechtlich (Besteuerungsgrundsätze) und harmonisierungsrechtlich sowie aus ökonomischer Perspektive gerechtfertigt. Ebenso hält sie dem Vergleich mit Alternativen bezüglich Einhaltung fiskaltechnischer Prinzipien (Praktikabilität, Systemgerechtigkeit, Entscheidungsneutralität) durchaus stand und funktioniert grundsätzlich gut.¹

Aus diesen Gründen ist der Handlungsbedarf nicht ausgewiesen. Ein allfälliger Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung müsste im Vergleich zum Status quo überzeugend die verfassungsrechtlichen und fiskaltechnischen Prinzipien einhalten. Auch wenn der Vorentwurf Ihrer Kommission einige Schritte in die richtige Richtung unternimmt (Streichung von Abzügen im DBG, gewisse Einschränkung der Schuldzinsabzüge in allen Varianten), müsste ein allfälliger Systemwechsel viel konsequenter sein und sich an folgenden Zielen orientieren.

Ziele: Bei einem allfälligen Systemwechsel steht für uns an erster Stelle die Einhaltung der verfassungsrechtlichen Besteuerungsgrundsätze und zwar nicht nur im Verhältnis der Wohneigentümer zu den Mietern, sondern auch im Verhältnis von weniger vermögenden Eigentümern, die nur über eine einzige selbstgenutzte Liegenschaft verfügen, zu vermögenden Eigentümern, welche in der Lage sind, weitere Vermögenserträge aus unbeweglichen oder beweglichem Vermögen zu erzielen. An zweiter Stelle stehen einerseits die Lösung des Zweitwohnungsproblems und andererseits die Praktikabilität für die Steuerpflichtigen und Steuerbehörden, einschliesslich der vertikalen und horizontalen formellen Harmonisierung, sowie die negativen Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte eines allfälligen Systemwechsels. Diese gewinnen in der heutigen wohl noch einige Zeit andauernden Tiefzinsphase an Gewicht.

¹ Vgl. z. B. MATTEOTTI René, Kurzgutachten zur parlamentarischen Initiative (17.400) betreffend Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, 10. Mai 2019 (Beilage; im Folgenden: MATTEOTTI); BRÜLHART Marius/HILBER Christian, Eigenmietwert: Steuerschikane für sparsame Rentner?, Arbeitspapier vom 22. März 2019; SCHWARZ Gerhard, Naturaleinkommen ist nicht fiktiv, in NZZ 2. März 2019, S.13; BAUMERGBER Jörg, Eigenmietwert: wie weiter?, in NZZ 15. März 2019, S. 10; LOCHER Peter/GURTNER Peter, Eigenmietwertbesteuerung. Eine komplexe, aber sachgerechte Steuer, in NZZ 22. März 2019, S.10; SCHWARZ Gerhard/SALVI Marco, Steuerpolitische Baustellen, avenir Suisse, Zürich 2011; BAUMBERGER Jörg, Die volkswirtschaftlichen Auswirkungen bei einem Systemwechsel der Eigentumsbesteuerung, Gutachten24. Dezember 1999; Bericht der EXPERTENKOMMISSION zur Prüfung des Einsatzes des Steuerrechts für wohnungs- und bodenpolitische Ziele [Expertenkommission Locher], Bern 1994; BÖCKLI Peter, Rechtsgutachten zur Frage der Abschaffung der Mietwertbesteuerung, Basel 1993; BUNDESAMT FÜR JUSTIZ, Gutachten zum Systemwechsel einer Besteuerung des selbstgenutzten Wohneigentums, 14. Januar 2000; HÖHN Ernst/MEIER Alfred, Gutachten über die steuerliche Wohneigentumsförderung, St. Gallen 2. Januar 1986; CAGIANUT Francis/CAVELTI Ulrich, Zur Verfassungsmässigkeit der neuen Bestimmungen über die Wohneigentumsbesteuerung, ASA 72/9, März 2004.

2. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz: Abschaffung Mietwertbesteuerung

Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)

Das bisherige System der Eigenmietwertbesteuerung ist für Personen mit tiefer Verschuldung steuerlich nachteilig. Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung würde sich hier, unter Ausklammerung der Liegenschaftsunterhaltskosten, vorteilhaft auswirken. Aufgrund des sehr tiefen Zinsniveaus würde sich der Wechsel derzeit auch für viele Personen mit höherer Verschuldung steuerlich vorteilhaft auswirken. Allerdings würde sich die Abschaffung des Eigenmietwerts bei steigendem Zinsniveau für Personen mit hoher Verschuldung steuerlich zunehmend negativ auswirken.

Die Umsetzung der Eigenmietwertabschaffung ist relativ einfach und würde im Bereich Schätzungswesen in vielen Kantonen einen Minderaufwand mit sich bringen. Aufgrund der Beibehaltung der Besteuerung des Eigenmietwerts für Zweitwohnungen muss das Schätzungsinstrumentarium für dessen Festlegung allerdings weiterhin aufrechterhalten werden, weshalb dieser Minderaufwand relativ gering ausfallen dürfte. Das Instrumentarium für die Bewertung des Vermögenssteuerwerts bleibt jedenfalls bestehen.

Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)

Bei Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, ist der Eigenmietwert ein wichtiger Faktor für die Festlegung der Steuerlast. Daher ist die Beibehaltung der Festlegung eines Eigenmietwertes für aufwandbesteuerte Personen mit Wohneigentum von Wichtigkeit.

Das Schätzungs-Instrumentarium zur Festlegung des Eigenmietwerts bleibt bei Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitwohnungen bestehen. Die Anzahl aufwandbesteuerter Personen ist eher gering, daher ist bei den meisten Kantonen kein nennenswerter Zusatzaufwand notwendig, um für solche Liegenschaften weiterhin Eigenmietwerte festzulegen.

3. Wohneigentum am Wohnsitz: Aufhebung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt, Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau

Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)

Wird auf die Besteuerung der Eigenmietwerte verzichtet, sind konsequenterweise auch keinerlei Gewinnungskosten zum Abzug zuzulassen.

In den Jahren, in welchen Renovations- und Sanierungsarbeiten am selbstbewohnten Wohneigentum ausgeführt werden, wirkt sich die Abschaffung des Abzugs der Liegenschaftskosten für Wohneigentümer steuerlich negativ aus. Es ist denkbar, dass sich die Kadenz der Vornahme von grösseren Unterhaltsarbeiten am Eigenheim verlängern wird. In den letzten Jahren vor dem Systemwechsel ist damit zu rechnen, dass Renovationen und Sanierungen vorgeholt werden, um noch von der steuerlichen Abzugsfähigkeit profitieren zu können. In den ersten Jahren nach dem Systemwechsel dürfte sich ein Rückgang in der Bauwirtschaft einstellen. Zudem besteht die Gefahr, dass Unterhaltsarbeiten am Eigenheim vermehrt als Schwarzarbeit ausgeführt werden, da keine Belege für den Abzug mehr benötigt werden.

Bei gemischt eigen- und fremdgenutzten Liegenschaften des Privatvermögens entsteht ein erheblicher zusätzlicher Abklärungsaufwand bezüglich der Frage, wie die Unterhaltskosten auf die eigen- und fremdgenutzten Liegenschaftsteile aufgeteilt werden sollen. Davon betroffen sind etwa Einfamilienhäuser mit Einleger-Wohnung, Zwei- und Dreifamilienhäuser mit gemischter Nutzung (Eigennutzung und Fremdnutzung), Liegenschaften mit gewerblich genutztem Teil und selbstgenutzter Wohnung sowie Mehrfamilienhäuser, in welchen eine Wohnung durch den Eigentümer selbst genutzt wird.

Sollte der Abzug der Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie denkmalpflegerische Arbeiten entgegen der Stossrichtung der Vorlage bestehen bleiben, stellen sich dort die gleichen Fragen zur Aufteilung dieser Kosten.

Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)

Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind bei Verzicht auf die Eigenmietwertbesteuerung konsequenterweise nicht mehr zum Abzug zuzulassen. Weil die steuerliche Förderung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen ohnehin wenig effizient ist, kann die Abschaffung dieses Abzugs begrüsst werden.

Eine Beibehaltung des Abzugs würde zu einem erhöhten Abklärungsbedarf bei selbstbewohntem Wohneigentum führen, da eine Abgrenzung zwischen nicht abzugsfähigen Unterhaltskosten und abzugsfähigen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen erfolgen müsste. Damit würde ein Anreiz geschaffen, gewöhnliche Unterhaltskosten als Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen zu deklarieren, um damit den Abzug dieser Kosten zu erreichen.

Bezüglich allgemeiner Überlegungen zum Abzug für Energie- und Umweltschutz wird auf die Ausführungen in Ziffer 6 verwiesen.

4. Wohneigentum am Wohnsitz: Aufhebung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt / kantonales Wahlrecht Zulassung Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau im Hinblick auf einen Ersatzbau

Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)

Die Ausführungen zu Frage 3 treffen hier ebenfalls zu.

Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3bis / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)

Die Ausführungen in unserer Antwort zur Frage 3 bezüglich der Aufhebung der Abzüge von Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerische Arbeiten sowie Kosten für den Rückbau treffen hier grundsätzlich ebenfalls zu.

Hinzu kommt, dass ein kantonales Wahlrecht im interkantonalen Verhältnis bei der Steuer-ausscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen einen erheblichen zusätz-lichen Abklärungsaufwand schaffen würde. Auch würde ein solches Wahlrecht dem Verfas-sungsgrundsatz der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen. In unserer Antwort zur Frage 7 ge-hen wir detaillierter auf die Frage des Wahlrechts ein.

5. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegen-schaften: Beibehaltung Eigenmietwertbesteuerung

Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)

Artikel 108 Absatz 1 BV besagt, dass der Bund den Wohnungsbau und den Erwerb von Wohn- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus fördert. Diese Förderung muss nicht zwingend steuerlicher Natur sein. Aufgrund des Verfassungsartikels ist eine steuerliche Differenzierung zwischen am Wohnsitz selbstbewohntem Wohneigentum und selbstgenutzten Zweitliegenschaften durchaus denkbar.

Die Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte bei Zweitliegenschaften bedeutet, dass kein vollständiger Systemwechsel bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften erfolgt. Vielmehr sind zwei Systeme nebeneinander zu führen, was zu Zusatzaufwand führt. Die differenzierte Behandlung der gleichen Einkommensart, nämlich Naturaleinkommen aus Liegenschaften, ist rein steuertechnisch schwer zu begründen. Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften erfolgt indes im Hinblick auf den Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone. Ergänzend zu beachten ist, dass aufgrund des Wegfalls der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnort und der damit verbundenen Neuver-teilung der Schuldzinsen in der Steuerauscheidung ein Teil des bisherigen Steuersubstrates der Tourismuskantone verlorengeht (siehe auch Anmerkungen unter Ziff. 8).

Bezüglich Liegenschaftenschätzung ergibt sich bei Beibehaltung der Mietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften zwar kein verwaltungstechnischer Mehraufwand. Das parallele Führen von zwei Systemen ermöglicht aber Steueroptimierungsmöglichkeiten, welche erhebliche Zusatzaufwände mit sich bringen. Bei Personen mit zwei selbstgenutzten Liegenschaften entsteht der Anreiz, den Hauptwohnsitz dort geltend zu machen, wo die parallelen Systeme zur geringsten Steuerlast führen. Dies erfolgt beispielsweise durch die Festlegung des Hauptwohnsitzes an jenem Ort mit dem höheren Eigenmietwert. Dadurch müssten vermehrt Abklärungen bezüglich des tatsächlichen Hauptwohnsitzes vorgenommen und damit einhergehend auch vermehrt Steuerdomizilentscheide erlassen werden. Zudem können durch gezielte Wohnsitzwechsel Liegenschaftsunterhaltskosten aus dem nicht abzugsfähigen in den abzugsfähigen Bereich verschoben werden. (vgl. dazu auch die Antwort zur Frage 6).

6. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegen-schaften: Beibehaltung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und Aufhebung Abzüge Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau

Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitlie-genschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unter-haltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versi-cherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)

Wird die Besteuerung des Eigenmietwerts beibehalten, sind bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften konsequenterweise auch die Gewinnungskosten (Liegenschaftsunterhalt) zum Abzug zuzulassen. Auch bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften, welche effektive Erträge generieren, sind die Gewinnungskosten konsequenterweise zum Abzug zuzulassen.

Zu beachten ist, dass durch die Beibehaltung zweier Systeme bei der Eigenmietwertbesteuerung in Bezug auf den Liegenschaftsunterhalt diverse Steueroptimierungsmöglichkeiten geschaffen werden wie beispielsweise:

- Die zuvor selbst bewohnte Liegenschaft wird für kurze Zeit vermietet, saniert und anschliessend wieder selbst bewohnt.
- Eine Liegenschaft wird gekauft und saniert, ohne diese (vorerst) selbst zu nutzen. Nach Abschluss der Sanierung erfolgen der Zuzug und damit die Selbstnutzung der Liegenschaft.

In beiden Fällen würde sich die Frage stellen, ob die Kosten abzugsfähig sind, weil sie bei einer selbstgenutzten Zweitliegenschaft oder einer vermieteten Liegenschaft angefallen sind, oder ob die Kosten im Zusammenhang mit der Selbstnutzung zu betrachten und damit nicht abzugsfähig sind.

Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)

Das Wegfallen der Abzüge von Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen bringt bei Zweitliegenschaften sowie vermieteten oder verpachteten Liegenschaften einen erhöhten Prüfungsaufwand mit sich im Hinblick auf die Abgrenzung zu den weiterhin abzugsfähigen Unterhaltskosten.

Wir teilen die Einschätzung der WAK-S, dass die steuerliche Förderung von Energiesparen und Umweltschutz ein kostspieliges Instrument mit hohen Mitnahmeeffekten ist. Zudem werden damit Massnahmen bei Steuerpflichtigen mit höherem Einkommen progressionsbedingt stärker gefördert als bei jenen mit tieferen Einkommen. Die unterschiedlichen Tarife für Alleinstehende und gemeinsam besteuerte Personen führen ebenfalls zu einer ungleichmässig starken Förderung. Die Förderung von Energiesparen und Umweltschutz kann ausserfiskalisch effizienter und zielgerichteter vorgenommen werden. Gleiches gilt bei Abzügen für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Der Denkmalschutz könnte über Subventionen besser und zielgerichteter gefördert werden. Bezogen auf die Steuern ist das Wegfallen dieser Abzüge daher ebenfalls sinnvoll.

7. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften: Beibehaltung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und kantonales Wahlrecht für Zulassung Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau

Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)

Die Ausführungen zu Frage 6 treffen hier ebenfalls zu.

Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3bis / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)

Artikel 129 BV sieht eine vertikale Harmonisierung mit der direkten Bundessteuer sowie eine horizontale Harmonisierung zwischen den Kantonen vor. Von der Harmonisierung ausdrücklich ausgenommen sind die Steuertarife, die Steuersätze und die Steuerfreibeträge. Ein Wahlrecht der Kantone bezüglich der Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz, denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau widerspricht dem Gebot der Steuerharmonisierung.

Eine fehlende horizontale Harmonisierung im interkantonalen Verhältnis wird die Steuerauscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen massgebend erschweren und damit einen deutlichen Zusatzaufwand schaffen. Im interkantonalen Verhältnis muss abgeklärt werden, ob in der Steuerauscheidung des anderen Kantons unter den Liegenschaftskosten auch Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen enthalten sind. Im Rahmen dieser Abklärungen wird auch ein Zusatzaufwand für steuerpflichtige Personen mit Liegenschaftsbesitz in zwei oder mehreren Kantonen entstehen. Insbesondere dürften sie vermehrt von allen betroffenen Kantonen aufgefordert werden, Liegenschaftskostenbelege zur Kontrolle einzureichen.

Fallen die ausserfiskalisch motivierten Abzüge auf Stufe der direkten Bundessteuer weg, sind unseres Erachtens diese Abzüge auch auf Kantonsebene konsequent abzuschaffen. Ein Wahlrecht der Kantone in dieser Frage würde der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen und im interkantonalen Verhältnis, wie vorgängig beschrieben, einen erheblichen Zusatzaufwand verursachen.

8. Private Schuldzinsen: Begrenzung des Abzugs privater Schuldzinsen

Allgemeines

Da je nach Variante weniger oder gar keine privaten Schuldzinsen mehr abgezogen werden können, wird in der Praxis bei Selbständigerwerbenden die Abgrenzungsfrage zwischen privaten und geschäftlichen Schuldzinsen an Bedeutung gewinnen, weil ein Anreiz auf Verschiebung der Verschuldung in den geschäftlichen Bereich entsteht, wo die Schuldzinsen nach wie vor abzugsfähig sind.

Alle Varianten bedeuten eine Verschärfung gegenüber der bestehenden Regelung, wobei diese unterschiedlich restriktiv sind. Auch ohne selbst bewohntes Wohneigentum werden im Vergleich zur bestehenden Regelung vermehrt nicht mehr sämtliche privaten Schuldzinsen in Abzug gebracht werden können. Dies ist beispielsweise besonders in Hochzinsphasen oder beim Leerstand einer Renditeliegenschaft der Fall. Dies dürfte zu einer rascheren Amortisation von Schulden führen. Die von der WAK-S gewünschte Verringerung des steuerlichen Verschuldungsanreizes wird insbesondere bei Konsumkrediten erreicht, weil Konsumgüter keinen steuerbaren Ertrag erwirtschaften, das Vorhandensein eines Vermögensertrags aber bei den Varianten 1 bis 4 Voraussetzung dafür wäre, dass Schuldzinsen zumindest noch teilweise in Abzug gebracht werden können.

Aus Anlageinvestitionen resultiert nicht zwingend sofort ein Vermögensertrag. Ausgenommen bei Variante 3 können bei der Fremdfinanzierung einer solchen Investition die dafür anfallenden privaten Schuldzinsen nicht abgezogen werden. Dies ist etwa bei einem Management-Buy-Out der Fall, wo in den ersten Jahren oft keine Dividenden ausbezahlt werden. Dieses Problem kann allerdings über eine Finanzierungsgesellschaft oder durch gewillkürtes Geschäftsvermögen gelöst werden.

Bei der Berechnung des maximal zulässigen Schuldzinsenabzugs wird bei qualifizierenden Beteiligungen im Privatvermögen jeweils der Vermögensertrag nach Berücksichtigung der Teilbesteuerung herangezogen (EStV-Kreisschreiben Nr. 22 vom 16.12.2008). Bei den Kantons- und Gemeindesteuern werden Erträge aus qualifizierenden Beteiligungen je nach kantonaler Gesetzgebung unterschiedlich hoch besteuert. Da jeder Kanton die Berechnung nach seinem internen Recht vornimmt, fällt die Höhe des maximal zulässigen Schuldzinsenabzugs entsprechend unterschiedlich aus. Aufgrund dieser fehlenden vertikalen und horizontalen Harmonisierung bestehen einerseits im interkantonalen Verhältnis Probleme bei der Steuerauscheidung. Andererseits ist dies für betroffene steuerpflichtige Personen mit Steuerpflichten in verschiedenen Kantonen schwer verständlich.

Bei keiner der nachfolgenden Varianten wären bei der interkantonalen Steuerauscheidung zwingend neue Regelungen notwendig. Der Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnsitz wird allerdings dazu führen, dass die Nebensteuerdomizile im Rahmen der Schuldzinsverlegung tendenziell mehr Schuldzinsen zu übernehmen haben. Dadurch wird das Steuersubstrat von Kantonen mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften trotz Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung entsprechend abnehmen.

Der Geltungsbereich des Bundesgesetzes über die Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) ist zwar ein schweizweiter, doch entfaltet es seine Wirkung zum weit überwiegenden Teil in den Gebirgskantonen. Faktisch wirkt deshalb eine raumplanungsrechtliche Zweiteilung innerhalb unseres Landes.

Die hauptbetroffenen Gebirgskantone wie Glarus haben aufgrund der wirtschaftlichen Wirkungen des ZWG grosse Herausforderungen zu bewältigen. Gemeinsam mit dem demografischen Wandel bewirken die regionalwirtschaftlichen Wirkungen des ZWG eine Akzentuierung des Strukturwandels im Berggebiet.

Weil diese Entwicklung absehbar war, sieht Art. 19 ZWG vor, dass insbesondere die Auswirkungen auf die touristische und wirtschaftliche Entwicklung der betroffenen Regionen untersucht und gestützt darauf Massnahmen namentlich im Bereich der Standortförderung vorgeschlagen werden.

Die erste solche Wirkungsanalyse ist soeben angelaufen und soll gemäss den uns vorliegenden Informationen bis etwa Mitte 2020 mit entsprechenden Massnahmenvorschlägen abgeschlossen werden.

Nach Ansicht der Gebirgskantone grenzt es an eine Absurdität, wenn mit Teilen des Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung die in den betroffenen Regionen ohnehin schon einschneidenden wirtschaftlichen Auswirkungen des ZWG noch zusätzlich verschärft werden, um danach auf der anderen Seite vollzugaufwändige Massnahmen zur Kompensation der negativen Auswirkungen zu suchen. Die Gebirgskantone fordern deshalb, dass die Besteuerung des Eigenmietwerts für die Zweitwohnungen beibehalten und künftig somit keine Verlagerung der Schuldzinsen von der Erstliegenschaft auf andere Vermögenswerte zugelassen wird.

Im Vorschlag der WAK-SR wird der Systemwechsel hinsichtlich der Kosten des Liegenschaftenerhaltungsvollzugs vollzogen. Für die Schuldzinsen werden aber fünf Vorschläge unterbreitet, welche verfassungsrechtlich nicht zu genügen vermögen. Zudem würden die Vorschläge 1 bis 4 dazu führen, dass die Schuldzinsen auf der Erstwohnung nicht wegfallen, sondern auf andere Vermögenserträge verlagert würden. Vermögende Steuerpflichtige mit erheblichen Erträgen aus beweglichem oder unbeweglichem Vermögen könnten weiterhin alle Schuldzinsen in Abzug bringen und würden damit in verfassungswidriger Weise privilegiert. Die Schuldzinsenverlagerung hätte aber vor allem auch verheerende Auswirkungen auf die Kan-

tone mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen, weil die Schuldzinsen von der Erstwohnung auf die Zweitwohnung verlagert werden könnten und dort das Steueraufkommen aus dem Eigenmietwert massiv reduzieren würden. Der Vorschlag 5 der WAK-SR mit der generellen Streichung des Schuldzinsenabzugs muss deshalb als verfassungswidrig abgelehnt werden.

Ein effektiver Systemwechsel der Eigenmietwertbesteuerung, eine Gleichbehandlung von Mieter und Wohneigentümer und die Haushaltsneutralität vor allem für die Kantone mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften können nur erreicht werden, wenn die auf die selbstbewohnte Liegenschaft am Wohnsitz entfallenden Schuldzinsen neutralisiert, d.h. gestrichen werden. Weil die Schuldzinsen nicht einem bestimmten Vermögenswert zugeordnet werden können, muss wie im geltenden Recht bei interkantonalen oder interkommunalen Verhältnissen eine Art Steuerauscheidung erfolgen. Dabei werden die Schuldzinsen nach Lage der Aktiven auf die einzelnen Vermögenswerte verlegt. Die Schuldzinsen, die wertmässig auf die Erstwohnung entfallen, sind zu streichen bzw. steuerlich zu neutralisieren. Die übrigen Schuldzinsen werden auf die Vermögenserträge aus beweglichem Vermögen (am Wohnsitz) bzw. aus unbeweglichem Vermögen (am Ort der gelegenen Sache) verlegt. Ein allfälliger Schuldzinsenüberschuss über die anrechenbaren Vermögenserträge kann nicht in Abzug gebracht werden.

Diese vorstehend beschriebene Regelung muss für die Kantone und hinsichtlich der Erstliegenschaft auch für die direkte Bundessteuer ins Gesetz aufgenommen werden. Andernfalls kann eine verfassungskonforme Ausgestaltung des Systemwechsels nicht erreicht werden, weil Steuerpflichtige mit hohen Vermögenserträgen weiterhin sämtliche Schuldzinsen in Abzug bringen könnten, womit dann auch der Anreiz zum Schuldenabbau fehlen würde.

Die Gebirgskantone können ein verfassungswidriges System beim Schuldzinsenabzug, welches die ohnehin schon einschneidenden regionalwirtschaftlichen Auswirkungen des ZWG zusätzlich akzentuiert, nicht hinnehmen. Falls nötig, werden sie sich mit allen ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln dagegen zur Wehr setzen.

Der Schuldzinsenabzug müsste eine verfassungskonforme und sachgerechte Regelung aufweisen, welche auch die fiskalischen Interessen der Zweitwohnungskantone berücksichtigt. Die von der WAK-SR als Ziel formulierte Haushaltsneutralität muss auch für unseren Kanton gelten.

Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?

Alle Varianten verfehlen die zentralen Vorgaben der WAK-SR deutlich und sind auch aus rechtlichen Überlegungen abzulehnen. Die Schuldzinsen auf der Erstwohnung werden in den Varianten 1 bis 4 nicht gestrichen, sondern (mehrheitlich) auf andere Vermögenserträge verlagert. Damit erfolgt kein eigentlicher Systemwechsel, wenn der Steuerpflichtige über andere Vermögenserträge verfügt. Die Gleichbehandlung von Mieter und Wohneigentümer wird nicht erreicht. Die Haushaltsneutralität vor allem der Kantone mit einem starken Anteil an Zweitliegenschaften wird verletzt. In Variante 5 werden die Schuldzinsen auch dann gestrichen, wenn ihnen Gewinnungskostencharakter zukommt, was ebenfalls abgelehnt wird.

Alle Varianten werden als verfassungswidrig beurteilt (Art. 8 BV: Rechtsgleichheitsgebot und Art. 127 BV: Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit werden in unterschiedlicher Ausprägung verletzt).

Variante 1 bewirkt eine Verlagerung der Schuldzinsen auf die übrigen Vermögenserträge. Bei vielen vermögenden Personen dürften weiterhin alle Schuldzinsen abziehbar sein.

Variante 2 bewirkt eine Verbesserung gegenüber Variante 1, kann in ihrer Einfachheit aber für die sehr unterschiedlichen Konstellationen keine sachgerechte Lösung sein und dürfte in vielen Fällen weiterhin einen hohen Schuldzinsenabzug zulassen.

Variante 3 richtet sich klar gegen die Kantone mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften; das Ziel der Haushaltneutralität für diese Kantone wird deutlich verfehlt. Die Erhöhung um 50 000 Franken bei einer qualifizierten Beteiligung ist weder richtig noch praktikabel und schafft ein enormes Potenzial für Umgehungsgeschäfte. Es ist eine Lenkungsmaßnahme, welche in vielen Fällen dazu führen wird, dass der Eigenmietwert auf der Zweitwohnung durch Schuldzinsen, welche den Wohnsitzkanton treffen, neutralisiert wird. Würde ein Kanton eine ähnliche Massnahme ergreifen, würde sie von der Justiz vermutlich als willkürlich beurteilt.

Variante 4 richtet sich ebenfalls klar gegen die Kantone mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften; das Ziel der Haushaltneutralität für diese Kantone wird deutlich verfehlt. In vielen Fällen dürfte eine Verlagerung der Schuldzinsen und nicht deren Streichung resultieren, wodurch die Gleichbehandlung mit den Mietern verfehlt wird.

Variante 5 ist schlicht verfassungswidrig.

Deshalb gilt zusammenfassend was folgt:

Die Regelung der Schuldzinsen müsste wenn schon zwingend einen neuen Ansatz angegangen werden. Dieser muss die Verlagerung auf andere Vermögenserträge und andere Steuerhoheiten verhindern sowie eine rechtsgleiche Behandlung der Mieter anstreben. Es bedarf einer ausdrücklichen Regelung über die Schuldzinsenverlagerung sowohl im DBG als auch im StHG. Die Schuldzinsen müssen nach Lage der Aktiven auf die beweglichen und die unbeweglichen Vermögenswerte verlegt werden. Soweit die Schuldzinsen auf die selbstgenutzte Liegenschaft am Wohnsitz entfallen, können sie steuerlich nicht in Abzug gebracht werden. Die übrigen Schuldzinsen sind auf die Vermögenserträge zu verlegen und – falls diese nicht ausreichen – zu streichen.

Für die neu zu konzipierende Lösung für den Abzug der Schuldzinsen müssen die Kantone erneut angehört werden. Diese Massnahme hat einschneidende finanzielle Auswirkungen auf die Kantone und kann nicht ohne deren Konsultation ins Gesetz aufgenommen werden.

9. Private Schuldzinsen: Schuldzinsenabzug bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften

Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerbenden und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)

Bei Einführung des Ersterwerberabzugs wird ein erheblicher Zusatzaufwand generiert. So ist im inner- und interkantonalen Verhältnis sicherzustellen, dass nur Ersterwerber von diesem Abzug profitieren. Mangels Notwendigkeit sind derzeit keine systematisch geführten Daten bezüglich Ersterwerb vorhanden. Auch wenn die betreffende Person immer im gleichen Kanton Wohnsitz hatte, kann die Abklärung ob ein Ersterwerb vorliegt, in einigen Kantonen ein Problem darstellen. Liegt ein Ersterwerb schon längere Zeit zurück, sind bei der kantonalen Steuerverwaltung allenfalls keine Akten mehr darüber vorhanden.

Vor allem im interkantonalen Verhältnis wird dieser Abklärungsbedarf einiges an Zusatzaufwand verursachen. Es muss voraussichtlich eine gesamtschweizerische Datenbank eingerichtet werden, auf welche die Kantone bei Bedarf Zugriff haben. Die Kantone müssen zudem bei allen betroffenen Personen jährlich nachführen, wie gross der Anspruch auf den Abzug noch ist. Bei Erwerb einer Ersatzliegenschaft muss beim Wegzugskanton abgeklärt werden, ob die ersetzte Liegenschaft ein Ersterwerb war und wie lange der Ersterwerberabzug bereits in Anspruch genommen worden ist. Auch muss sichergestellt werden, dass nicht mehr Zinsen abgezogen werden können als tatsächlich bezahlt worden sind. Eine kürzere

Dauer der Abzugsberechtigung würde den Überwachungs- und Verwaltungsaufwand etwas reduzieren.

Auch in Bezug auf fachliche Fragen besteht Klärungsbedarf, was vorzugsweise auf Verordnungsstufe erfolgen sollte. Dies betrifft etwa die Definition, was als Ersterwerb gilt. Nach unserer Ansicht sollte der Abzug bei einem unentgeltlichen Erwerb, wie etwa Schenkung, Erbschaft oder Erbvorbezug nicht zur Anwendung kommen. Ebenfalls zu klären ist, wie bei gemeinsam besteuerten Personen (Ehegatten, eingetragene Partnerschaft) bei Scheidung oder Trennung zu verfahren ist. Verlässt der eine Ehegatte infolge Trennung die gemeinsam bewohnte Liegenschaft, müsste bei ihm der Ersterwerberabzug grundsätzlich wegfallen. Unklar ist auch das Vorgehen bei Heirat oder Eintragung einer Partnerschaft, wenn eine der beiden gemeinsam steuerpflichtigen Personen vorgängig bereits einmal eine Wohnliegenschaft besessen hat, die andere hingegen nicht.

Wir gehen davon aus, dass die Einführung eines Ersterwerberabzugs nicht effizient ist und die Förderung des Wohneigentums ausserfiskalisch gezielter erreicht werden kann. Davon abgesehen sollte ein neuer Abzug möglichst einfach ausgestaltet sein, damit wenig Aufwand und wenig Klärungsbedarf entstehen.

Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)

Sofern ein Ersterwerberabzug eingeführt wird, braucht es eine Übergangsregelung. Aufgrund der Übergangsregelung entsteht bei den kantonalen Steuerverwaltungen ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens ein erheblicher Mehraufwand (vorgängig beschriebene Abklärungsbedarf) für sämtliche Personen, welche im Zeitpunkt der Einführung bereits im Besitz von selbstbewohntem Wohneigentum waren.

10. Diverses: Anpassung Gesetz über die Ergänzungsleistungen

Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?

Den veränderten steuerlichen Gegebenheiten muss im Gesetz über die Ergänzungsleistungen entsprechend Rechnung getragen werden.

11. Diverses: Bemerkungen zur praktischen Umsetzung

Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?

Keine.

12. Diverses: sonstige Bemerkungen oder Kommentare

Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?

Keine.

Schlussfolgerungen

Ein vollständiger Systemwechsel könnte verfassungsrechtlich und steuersystematisch überzeugender und ausgewogener gestaltet werden. Verwaltungsökonomisch betrachtet wäre er besser und einfacher umzusetzen. Grundsätzlich sollten die neuen Gesetzesbestimmungen möglichst einfach und mit wenig Zusatzaufwand umsetzbar sein. Allerdings würde er Kantonen mit einem hohen Zweitwohnungsanteil das Steueraufkommen übermässig schmälern.

Die vorgeschlagene Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für Wohneigentum am Wohnsitz bei gleichzeitiger Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte von Zweitliegenschaften schafft bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften zwei unterschiedliche Systeme, was rein steuertechnisch schwer zu begründen ist. Die Parallelität dieser Systeme führt zu Zusatzaufwendungen in Bezug auf Abklärungen und Abgrenzungen sowie zu Steueroptimierungsmöglichkeiten. Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften ist jedoch für den Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone zwingend.

Der Abschaffung der Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau stimmen wir zu. Sie ist aufgrund des in Art. 129 Abs. 2 BV verankerten Gebots der vertikalen und horizontalen Harmonisierung und aus Praktikabilitätsgründen zwingend auch für die Kantone vorzusehen. Die vorgesehene Kann-Bestimmung im StHG lehnen wir strikte ab.

Die neue Schuldzinsbegrenzung sollte dem Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Rechnung tragen, einfach umzusetzen sein und wenig Raum für Steueroptimierung lassen. Von den vorgeschlagenen Varianten entspricht die Variante 2 mit einer Quote von maximal 80 Prozent diesen Anforderungen am besten. Diese Quote sollte jedoch tiefer angesetzt werden.

Mit Blick auf die Kantone und Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil ist zusätzlich eine weitere Variante des Schuldzinsenabzugs zu prüfen.

Die Einführung eines weiteren ausserfiskalisch motivierten Abzugs in Form eines Ersterwerbabzugs lehnen wir ab. Einerseits halten wir diesen Abzug für wenig effizient. Andererseits wird damit ein erheblicher Zusatzaufwand geschaffen.

Insgesamt schneidet der Status quo der Wohneigentumsbesteuerung im Vergleich zum Vorschlag Ihrer Kommission besser ab. Handlungsbedarf besteht deshalb nicht.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Freundliche Grüsse

Für den Regierungsrat


Dr. Andrea Bettiga
Landammann


Hansjörg Dürst
Ratsschreiber

E-Mail an (PDF- und Word-Version): vernehmlassungen@estv.admin.ch

versandt am: **19. Juni 2019**

Regierungsrat, Postfach, 6301 Zug

Nur per E-Mail

Kommission für Wirtschaft und Abgaben
(WAK-SR)
Herr Ständerat Pirmin Bischof, Präsident
3003 Bern

Zug, 4. Juni 2019 sa

17.400 s Pa.IV. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung; Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Ständerat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 5. April 2019 hat uns die WAK-S zur Stellungnahme in titelvermerkter Angelegenheit eingeladen. Für die Gelegenheit dazu danken wir Ihnen bestens.

Der Kanton Zug spricht sich für einen möglichst «reinen» Systemwechsel ohne neue komplizierte Abzugsregelungen aus. Ein einfaches System ohne neuen kantonalen Flickenteppich liegt im Interesse der Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer, gerade wenn sie über Liegenschaften in mehreren Kantonen verfügen. Dies gilt gleichermassen auch für die mit dem Vollzug betrauten Steuerbehörden.

Die detaillierten Antworten können Sie dem beiliegenden ausgefüllten Fragebogen entnehmen.

Für die gebührende Berücksichtigung unserer Stellungnahme danken wir Ihnen.

Freundliche Grüsse
Regierungsrat des Kantons Zug



Stephan Schleiss
Landammann



Renée Spillmann Siegwart
stv. Landschreiberin

Beilage:

- Fragebogen ausgefüllt

Kopie per E-Mail an:

- vernehmlassungen@estv.admin.ch (Word- und PDF-Version)
- Eidgenössische Parlamentarier des Kantons Zug
- Finanzdirektion
- Steuerverwaltung

17.400 s Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf**Fragebogen****I. Handlungsbedarf**

1.	<p>Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung?</p> <p>Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?</p>
Antwort	<p>Das bestehende System der Wohneigentumsbesteuerung funktioniert grundsätzlich gut. Unbestritten ist aber, dass es rein steuerlich betrachtet einen Anreiz zur Verschuldung setzt. Aus unterschiedlichen Gründen wird das System seit vielen Jahren von verschiedener Seite infrage gestellt. Ohne Systemwechsel wird dieser politische Druck bestehen bleiben. Daher anerkennen wir einen grundsätzlichen gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung.</p> <p>Ziel der Reform muss einerseits die Verringerung des Anreizes zur Verschuldung und andererseits eine Vereinfachung des Steuersystems sein. Die neue Gesetzgebung sollte daher leicht verständlich und verwaltungsökonomisch einfach umzusetzen sein. Eine weitere Verkomplizierung des Steuerrechts ist weder im Interesse der Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer noch der Verwaltung. Der Systemwechsel ist deshalb möglichst «rein» umzusetzen. Die Abschaffung des Eigenmietwertes soll auf allen selbstgenutzten Liegenschaften erfolgen, also auch bei selbstgenutztem Wohneigentum, das nicht am Hauptsteuerdomizil gelegen ist. Zudem sind konsequenterweise alle mit dem Wohneigentum in Verbindung stehenden Abzüge aufzuheben. An die Stelle der bisherigen finanzpolitisch sehr ineffizienten steuerlichen Abzüge sollen – soweit sie von der Politik zur Erreichung des verfassungsrechtlichen Auftrags der privaten Wohneigentumsförderung gemäss Art. 108 Abs. 1 der Bundesverfassung (BV, SR 101) als sinnvoll erachtet werden – direkte Förderbeiträge treten (Kostentransparenz, Minimierung der Mitnahmeeffekte und Streuverluste von giesskannenartigen Steuerabzügen).</p> <p>Bei einem Systemwechsel ist ebenfalls darauf zu achten, dass Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer einerseits und Mieterinnen und Mieter andererseits im Ergebnis steuerlich nicht ungleich behandelt werden (Art. 8 Abs. 1 BV). Und schliesslich sollte die Abschaffung des Eigenmietwertes im Hinblick auf die öffentlichen Haushalte möglichst aufkommensneutral sein.</p>

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwertes auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)</p>
Antwort	<p>Der Kanton Zug unterstützt beide Vorschläge. Bei der Bestimmung des «Eigenmietwertes» für die nach dem Aufwand besteuerten Personen dient die Bestimmung des Eigenmietwertes als wichtige Hilfsgrösse, sie ist einer von verschiedenen Parametern zur Berechnung der steuerlichen Bemessungsgrundlage.</p>

3.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Der Kanton Zug unterstützt beide Vorschläge. Wird auf die Besteuerung der Eigenmietwerte verzichtet, sind konsequenterweise auch keine Gewinnungskosten mehr zum Abzug zuzulassen. Die Abschaffung dieser Abzüge dient einerseits einem möglichst «reinen» Systemwechsel (vgl. Antwort zur Frage 1) und andererseits auch der steuerlichen Gleichstellung von Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern auf der einen Seite und Mieterinnen und Mietern auf der anderen Seite (Gebot der rechtsgleichen Behandlung nach Art. 8 Abs. 1 BV).</p>

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Die Abschaffung der Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte auch im Steuerharmonisierungsgesetz ist eine konsequente Folge des Systemwechsels und wird unterstützt.</p> <p>Ein kantonales Wahlrecht im interkantonalen Verhältnis würde bei den einzureichenden Steuererklärungen und bei den späteren Steuerveranlagungen und -ausscheidungen zwischen den Kantonen mit unterschiedlichen Abzugssystemen einen erheblichen zusätzlichen Abklärungsaufwand verursachen. Der positive und sehr unterstützungswürdige Grundgedanke des Systemwechsels, nämlich die Abschaffung des Eigenmietwerts und der damit verbundenen steuerlichen Abzüge, würde zulasten eines unübersichtlichen kantonalen Flickenteppichs mit neuen Abzügen gleich wieder durchbrochen. Wesentlich zielführender wäre es daher, wenn die Kantone anstelle der bisherigen finanzpolitisch sehr ineffizienten und mit grossen Mitnahmeeffekten verbundenen steuerlichen Abzügen direkte Förderbeiträge vorsehen würden, um dem verfassungsrechtlichen Auftrag der privaten Wohneigentumsförderung gemäss Art. 108 Abs. 1 BV nachzukommen.</p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	<p>Der Vorschlag wird abgelehnt. Der Eigenmietwert soll auch bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften abgeschafft werden. Steuersystematisch ist eine unterschiedliche Behandlung von gleichen Sachverhalten (Eigennutzung von Wohneigentum) störend und sie lässt sich sachlich nicht überzeugend begründen. Wie in der Antwort zur Frage 1 ausgeführt, soll der Systemwechsel möglichst «rein» ausgeführt werden.</p> <p>Auch bei Beibehaltung des Eigenmietwertes bei Zweitliegenschaften würde das Steuersubstrat in den hauptsächlich betroffenen (Tourismus-)Kantonen durch die Wohneigentümerinnen und -eigentümer mittels steuerplanerischen Massnahmen reduziert. Bei Personen mit zwei selbstgenutzten Liegenschaften kann etwa der Anreiz entstehen, den Hauptwohnsitz dort geltend zu machen, wo die parallelen Systeme zur geringsten Steuerlast führen. Dies erfolgt beispielsweise durch die Festlegung des Hauptwohnsitzes an jenem Ort mit dem höheren Eigenmietwert. Dadurch müssten vermehrt aufwändige Abklärungen bezüglich des tatsächlichen Hauptwohnsitzes vorgenommen und damit einhergehend auch vermehrt Steuermizilentscheide erlassen werden.</p>

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Steuersystematisch ist es konsequent, die Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten im Sinne von Gewinnungskosten bei Liegenschaften beizubehalten, soweit deren Ertrag (Mietträge von Renditeobjekten, allenfalls Mietwert bei Zweitliegenschaften) auch in Zukunft nach dem Systemwechsel besteuert wird. Für diese Konstellationen unterstützt der Kanton Zug den Vorschlag. Der Kanton Zug befürwortet jedoch – wie in der Stellungnahme zur Frage 5 ausgeführt – einen reinen Systemwechsel auch bei selbstbewohnten Zweitliegenschaften, womit die Abzugsfähigkeit künftig nur noch bei Fremdvermietung ein Thema wäre.</p> <p>Dem Grundgedanken des reinen Systemwechsels folgend, sind mit dem Verzicht auf die Besteuerung des Mietwerts auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten und für Rückbaukosten aufzuheben. Soweit an ihrer Stelle Ersatzmassnahmen politisch gewollt sind, können direkte Förderbeiträge eingeführt bzw. wo bereits vorhanden ausgebaut werden. Dieses zielgerichtete Vorgehen ist finanzpolitisch effizienter (geringere Mitnahme- und Streueffekte) und hinsichtlich der damit verbundenen Kosten transparenter als steuerliche Abzüge.</p>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Der Kanton Zug befürwortet – wie in der Stellungnahme zur Frage 5 ausgeführt – einen reinen Systemwechsel auch bei selbstbewohnten Zweitliegenschaften, womit für diese Konstellationen sowohl die Besteuerung des Mietwerts wie auch die Abzugsfähigkeit der Kosten entfallen. Für vermietete oder verpachtete Liegenschaften, deren Erträge weiterhin der Besteuerung unterliegen sollen, ist konsequenterweise auch die Beibehaltung der Abzüge sachgerecht.</p> <p>Dem Grundgedanken des reinen Systemwechsels folgend, sind mit dem Verzicht auf die Besteuerung des Mietwerts auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben. Soweit an ihrer Stelle Ersatzmassnahmen politisch gewollt sind, können direkte Förderungsbeiträge eingeführt bzw. wo bereits vorhanden ausgebaut werden. Demgegenüber ist ein neu entstehender kantonaler Flickenteppich mit unterschiedlichen Abzugssystemen zu vermeiden, weil er nicht nur für die Steuerverwaltungen, sondern auch für die Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer zu spürbarem administrativem Zusatzaufwand führen kann. Im interkantonalen Verhältnis müsste abgeklärt werden, ob in der Steuerauscheidung des anderen Kantons unter den Liegenschaftskosten auch Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen enthalten sind. Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer mit Liegenschaftsbesitz in zwei oder mehreren Kantonen würden daher vermehrt von allen betroffenen Kantonen aufgefordert werden, Liegenschaftskostenbelege zur Kontrolle einzureichen, was ihren Aufwand zur Einreichung der Steuererklärungen und zum Nachweis der Abzüge deutlich erhöht.</p>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-</p>
----	---

	<p>DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Sämtliche vorgeschlagenen Begrenzungen des Abzugs privater Schuldzinsen sind grundsätzlich verständlich und umsetzbar.</p> <p>Der Kanton Zug unterstützt die Variante 1, denn diese Variante ist leicht verständlich und sachlich bzw. steuersystematisch gut begründbar. Ausdrücklich abgelehnt werden die Varianten 3 und 5. Die Variante 3 ist administrativ sehr aufwändig und kann zu aggressiver Steueroptimierung mittels Gründung und Zwischenschaltung von rein steuerlich motivierten Gesellschaften ohne echte betriebliche Tätigkeit einladen. Die Variante 5 trägt in ihrer Absolutheit dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu wenig Rechnung.</p> <p>Da je nach letztlich von der Bundesgesetzgebung gewählter Variante weniger oder gar keine privaten Schuldzinsen mehr abgezogen werden können, wird in der Praxis bei Selbständigerwerbenden die Abgrenzungsfrage zwischen privaten und geschäftlichen Schuldzinsen an Bedeutung gewinnen, weil ein Anreiz auf Verschiebung der Verschuldung in den geschäftlichen Bereich entsteht, wo die Schuldzinsen nach wie vor abzugsfähig sind.</p> <p>Alle Varianten bedeuten eine Verschärfung gegenüber der bestehenden Regelung, wobei diese unterschiedlich restriktiv ist. Auch ohne selbst bewohntes Wohneigentum werden im Vergleich zur bestehenden Regelung vermehrt nicht mehr sämtliche privaten Schuldzinsen in Abzug gebracht werden können. Dies ist beispielsweise besonders in Hochzinsphasen oder beim Leerstand einer Renditeliegenschaft der Fall. Im Ergebnis dürfte das – gesellschaftspolitisch durchaus erwünscht – zu einer rascheren Amortisation von Schulden führen. Die von der WAK-S gewünschte Verringerung des steuerlichen Verschuldungsanreizes wird insbesondere bei Konsumkrediten erreicht, weil Konsumgüter keinen steuerbaren Ertrag erwirtschaften, das Vorhandensein eines Vermögensertrags aber bei den Varianten 1 bis 4 Voraussetzung dafür wäre, dass Schuldzinsen zumindest noch teilweise in Abzug gebracht werden können.</p>

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p>Der Vorschlag wird abgelehnt. Die Wirksamkeit einer solchen Massnahme ist zweifelhaft. Wie bei anderen ausserfiskalischen Förderungsmassnahmen ist sie finanzpolitisch ineffizient. Die Entlastungswirkung ist je nach angewendetem Tarif und Höhe des Einkommens sehr unterschiedlich. Typischerweise profitieren Neuerwerberinnen und Neuerwerber mit hohem Einkommen wesentlich mehr als jene, welche eine solche Beihilfe aufgrund ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse tatsächlich notwendig haben. Die steuerliche Wirkung dieser Massnahme dürfte bei der letzt genannten Personengruppe relativ gering und daher praktisch nutzlos sein. Der verfassungsmässige Auftrag der Wohneigentumsförderung soll auch hier durch direkte Förderbeiträge anstatt per Giesskanne erfolgen. Direkte Unterstützung ist transparent und effizienter. Die Gelder können gezielt denjenigen Perso-</p>

	<p>nen zugesprochen werden, welche diese auch wirklich benötigen.</p> <p>Hinzu kommt, dass die Einführung eines Ersterwerbsabzugs einen erheblichen Vollzugsaufwand generieren würde. So wäre aufwändig sicherzustellen, dass nur Ersterwerberinnen und Ersterwerber von einem solchen neuen Abzug profitieren. Ein dazu notwendiges «Ersterwerbs-Register» existiert aktuell nicht. Liegt ein Ersterwerb schon längere Zeit zurück, sind bei den Behörden oft gar keine Informationen (mehr) darüber vorhanden. Vor allem im interkantonalen Verhältnis wird dieser Abklärungsbedarf einen erheblichen Zusatzaufwand verursachen. Es müsste wohl eine gesamtschweizerische Datenbank eingerichtet werden, auf welche alle Kantone (und in vielen Kantonen auch alle mit Veranlagungsaufgaben betrauten Gemeindesteuerämter) Zugriff haben. Die Steuerbehörden müssten zudem bei allen betroffenen Personen jährlich nachführen, wie gross der Anspruch auf den Abzug noch ist. Bei Erwerb einer Ersatzliegenschaft müsste beim Wegzugskanton abgeklärt werden, ob die ersetzte Liegenschaft ein Ersterwerb war und wie lange der Ersterwerbsabzug bereits in Anspruch genommen worden ist. Ebenfalls zu bedenken sind ungeklärte fachliche Fragen z. B. für Konstellationen mit einem unentgeltlichen oder gemischten Erwerb wie etwa Schenkung, Erbschaft oder Erbvorbezug. Auch wären viele Fragen offen, wie bei gemeinsam besteuerten Personen (Ehegatten, eingetragene Partnerschaft) bei Heirat, Scheidung oder Trennung zu verfahren ist.</p>
--	---

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Den veränderten steuerlichen Gegebenheiten wird im Gesetz über die Ergänzungsleistungen entsprechend Rechnung zu tragen sein. Eine abschliessende Beurteilung wird indessen erst möglich sein, nachdem die konkreten Variantenentscheide in steuerlicher Hinsicht getroffen oder zumindest eingegrenzt wurden.

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Ein möglichst «reiner» Systemwechsel ohne neue komplizierte Abzugsregelungen hilft mit, den Aufwand für das Ausfüllen der Steuererklärung und die spätere Steuerveranlagung in Grenzen zu halten. Ein einfaches System ohne neuen kantonalen Flickenteppich liegt im Interesse der Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer, gerade wenn sie über Liegenschaften in mehreren Kantonen verfügen. Dies gilt gleichermassen auch für die mit dem Vollzug betrauten Steuerbehörden.

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	--

Zug, 4. Juni 2019

Regierungsrat des Kantons Zug



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Conseil d'Etat CE
Staatsrat SR

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

T +41 26 305 10 40, F +41 26 305 10 48
www.fr.ch/ce

Conseil d'Etat
Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

Monsieur Pirmin Bischof
Député au Conseil des Etats
Président de la CER-E
Palais fédéral
3003 Berne

Fribourg, le 24 juin 2019

17.400 Iv. Parl. CER-CE, Imposition du logement Prise de position concernant le projet mis en consultation

Monsieur le Président,

Nous nous référons à la consultation susmentionnée et avons l'avantage de vous communiquer notre prise de position.

Les considérations formulées par la Conférence des directeurs cantonaux des finances (CDF) sont fondées et nous pouvons entièrement nous y rallier. Nous avons dès lors rempli le questionnaire annexé en reprenant de manière succincte les arguments avancés dans sa prise de position. En substance, le Conseil d'Etat constate que le système actuel d'imposition du logement est imparfait, notamment pour les personnes qui ont remboursé leur hypothèque, par exemple les retraité-e-s. La mise en œuvre d'une modification serait toutefois vraisemblablement trop complexe.

Le projet soumis par la CER-CE n'est pas satisfaisant pour toutes les raisons mentionnées dans les réponses au questionnaire.

En aparté, nous nous permettons de compléter notre prise de position par quelques considérations portant sur le niveau d'endettement important en Suisse, considérations qui vont au-delà des réflexions formulées par la CDF.

La nette augmentation des créances hypothécaires en Suisse est de plus en plus considérée comme un facteur de risque, partant du principe que les débiteurs ne seront pas forcément en mesure de faire face à une augmentation des taux. Dès lors toute mesure tendant à enrayer l'augmentation de l'endettement doit être considérée. De manière pratique, il importe dans ce contexte de se demander quels sont les éléments déclencheurs de la forte hausse de l'endettement hypothécaire.

L'augmentation démographique explique certainement une partie de l'augmentation hypothécaire, mais force est de constater que la Suisse vit depuis près de 10 ans dans un contexte de taux hypothécaire bas et que ces derniers ont manifestement une grande influence dans les décisions d'acquisition de biens. Quand bien même les établissements accordant des crédits calculent la tenue des charges sur la base d'un taux d'intérêt simulé plus haut que les taux actuels du marché, force est de constater que les ménages privés sont plus enclins à faire le pas d'une acquisition en fonction de la possibilité qu'ils ont de bénéficier de taux bas, fixes dans la majorité des cas, que s'ils devaient assumer une charge hypothécaire à la hauteur des taux simulés.

Dans ce contexte, même si les modèles d'optimisation fiscale, prônés par divers acteurs du marché immobilier, incitent à un plus fort endettement, il n'est pas prouvé que la valeur locative ait une forte influence dans la proportion d'endettement des preneurs de crédit.

Par contre le lien entre taux bas et hausse des prix de l'immobilier est clairement établi, de même que le risque d'une correction importante des valeurs immobilière en cas de hausse des taux.

Sur la base de ces quelques considérations, il ne paraît pas démontré que l'abolition de la valeur locative permette de réduire de manière sensible l'endettement moyen. Pour de nouveaux financements, cette abolition évitera des considérations d'optimisation fiscale et pourrait permettre un recul de la progression des créances. Pour les financements existants, la capacité à amortir dépendra des réserves financières des ménages et de leur propension à épargner dans le futur. Par ailleurs, historiquement, les prix de l'immobilier sont montés, et les ménages ne vont pas forcément amortir davantage, sauf évidemment s'ils y sont contraints, par exemple via des exigences supplémentaires de leurs bailleurs de fonds qui pourraient être décidées suite à une réduction des valeurs des gages.

A ce jour, on peut se poser la question de l'influence de la prise en compte de la valeur locative dans la décision de financement hypothécaire et de la proportion de l'endettement.

Le moyen de réduire l'endettement passe certainement davantage par un nouveau durcissement des conditions d'octroi et de maintien des crédits, dont les conditions actuelles, soit un endettement jusqu'à 2/3 de la valeur de gage sans amortissement, y compris à la retraite, est certainement un facteur important dans la hausse du montant des créances hypothécaires.

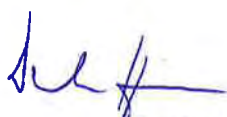
Nous doutons ainsi que les mesures préconisées dans l'initiative parlementaire permettent véritablement de diminuer l'endettement des propriétaires suisses.

Nous vous remercions de nous avoir donné la possibilité de prendre position au sujet de l'objet susmentionné et vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre considération distinguée.

Au nom du Conseil d'Etat :



Jean-Pierre Siggen
Président



Danielle Gagnaux-Morel
Chancelière d'Etat

Annexe

—
Mentionnée

Procédure de consultation relative à l'avant-projet

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	<p>Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ?</p> <p>Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?</p>
Réponse	<p>Même si l'imposition actuelle du logement est périodiquement remise en question et qu'elle souffre d'imperfections, elle se justifie aussi bien sur le plan constitutionnel qu'en termes économiques. Elle soutient également la comparaison avec des alternatives de maintien de principes de technique fiscale et fonctionne fondamentalement bien. Le besoin d'amélioration n'est pas avéré. Par rapport au statut quo, l'éventuel changement du système d'imposition du logement devrait clairement respecter les principes imposés par la constitution et la technique fiscale. Même si l'avant-projet fait des pas dans la bonne direction, l'éventuel changement de système devrait aller encore plus loin, et viser les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- garantir de manière générale, le respect des principes constitutionnels applicables en matière d'imposition.- assurer que le système retenu soit praticable pour les contribuables et les autorités fiscales, y compris dans le domaine de l'harmonisation verticale et horizontale et de manière à éviter des répercussions négative sur les finances publiques.- enfin, réduire la lourde dette privée.

II. Logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile

2.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative pour les personnes imposées d'après la dépense ? (art. 14, al. 3, let. b, P-LIFD / art. 6, al. 3, let. b, P-LHID)</p>
Réponse	<p>Si la suppression de la valeur locative n'est pas anticonstitutionnelle en soi, sa mise en œuvre doit impérativement être différenciée. Le législateur devrait prendre des mesures de compensation justifiées au regard de la systématique fiscale. Aujourd'hui vu le niveau très bas des taux d'intérêts, la modification du système bénéficierait aux personnes lourdement endettées ; la situation se péjorerait toutefois en cas d'augmentation des taux d'intérêt. Il bénéficierait dans tous les cas aux personnes n'ayant pas/peu d'endettement.</p> <p>Compte tenu du maintien de deux systèmes distincts (maintien de la valeur locative pour les propriétés secondaires), l'allègement de travail serait faible.</p> <p>Le fait de maintenir la valeur locative dans le cadre de l'imposition d'après la</p>

	dépense pourrait se justifier.
--	--------------------------------

3.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer également la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	<p>L'abolition de l'imposition de la valeur locative doit obligatoirement entraîner la suppression de toutes les déductions des dépenses organiques.</p> <p>La suppression de ces déductions devrait simplifier les travaux de taxation. Toutefois pour les immeubles à usage mixte, il y aura un important travail d'examen supplémentaire, afin de déterminer les frais d'entretien imputables à la part d'immeuble à usage personnel et ceux liés à la part utilisée par des tiers.</p> <p>La déduction des investissements destinés à économiser l'énergie, à ménager l'environnement et à restaurer des monuments historiques est contraire au principe de l'imposition d'après la capacité économique et trouve sa justification dans des objectifs extra-fiscaux. Ces déductions doivent être supprimées en cas d'abolition de la valeur locative.</p>

4.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer, dans la LHID, la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9b, al. 5, P-LHID)</p>
Réponse	<p>Les frais d'entretien et la déduction des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monument historique et les frais de démolition doivent être supprimés pour des considérations d'ordre constitutionnel (voir considérations ci-dessus).</p> <p>Le fait de laisser le choix aux cantons va à l'encontre du principe constitutionnel d'harmonisation fiscale, raison pour laquelle il y a lieu d'y renoncer. En outre ce</p>

	libre choix entraînerait des travaux importants pour les répartitions intercantionales.
--	---

III. Résidences secondaires à usage personnel et immeubles loués ou affermés

5.	Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)
Réponse	<p>La différenciation entre le logement utilisé par le propriétaire à son domicile et le logement utilisé par le propriétaire à titre de résidence secondaire paraît fondamentalement admissible au regard de l'art. 108 Cst. Elle s'avère toutefois en porte-à-faux avec les principes constitutionnels d'imposition ancrés à l'art. 127al. 2 Cst.</p> <p>Avec le maintien de l'imposition de la valeur locative pour les résidences secondaires – qui vise à garantir le substrat fiscal des cantons touristiques – le changement de système n'est que partiel. A noter que le système proposé ne permettra pas de garantir le substrat fiscal de ces cantons, étant donné qu'ils devront supporter des intérêts passifs plus importants.</p> <p>On relèvera encore que l'application parallèle de deux systèmes alourdit la charge de travail.</p>

6.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir la déduction, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance, des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4 / remplacés par l'art. 32a P-LIFD)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	<p>En cas de maintien de l'imposition de la valeur locative, les frais d'entretien pour les résidences secondaires doivent pouvoir être déduits. Il en va de même pour les immeubles loués ou affermés. On relèvera toutefois que l'application des deux systèmes offrira différents moyens d'optimisation qui sont décrits dans la prise de position de la CDF.</p> <p>Bien qu'entraînant une charge de travail non négligeable (distinction entre frais déductibles et frais non déductibles), la suppression des déductions visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement apparaît pertinente.</p>

7.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir, dans la LHID, la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase / remplacée par l'art. 9a, al. 1, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID)</p>
Réponse	<p>Voir les réponses données sous le ch. 6. Le libre choix laissé aux cantons contrevient, comme déjà indiqué, au mandat d'harmonisation formelle prévu dans la Constitution fédérale. Un manque d'harmonisation va en outre massivement compliquer les répartitions intercantionales.</p>

IV. Intérêts passifs privés

8.	<p>Parmi les cinq options de déductions des intérêts passifs privés proposées dans le cadre de la consultation, laquelle privilégiez-vous ?</p> <p><u>Proposition 1</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 2</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80 % du rendement imposable de la fortune (art. 33, al.1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 3</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s'ajoutent 50 000 francs, en cas de détention d'une ou de plusieurs participations qualifiées (art. 33, al. 1, let. a, première phrase et let. a^{bis}, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a et a^{bis}, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 4</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 5</u> : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés (art. 33, al. 1, let. a, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID).</p>
Réponse	<p>Toutes les variantes proposées impliquent un durcissement pour les contribuables ; pour les indépendants, il y aura une véritable incitation à transférer les dettes sur la fortune commerciale. Les considérations générales de la CDF peuvent être suivies.</p> <p>Variante 1 : un important rendement de la fortune mobilière ou d'autres propriétés foncières pourrait permettre de déduire l'ensemble des intérêts passifs y.c. les intérêts hypothécaires sans modification importante par rapport à la situation actuelle et de manière contraire à la Constitution.</p> <p>Variante 2 : il s'agit de la variante 1 sous une forme atténuée ; elle doit donc</p>

	<p>primer sur la proposition 1.</p> <p>Variante 3 : cette variante est contraire à la constitution et arbitraire. Elle est en outre plus difficile à mettre en œuvre que les autres étant donné que pour connaître le montant déductible il faudra toujours vérifier la détention de participations qualifiées.</p> <p>Variante 4 : en l'absence de propriété immobilière privée aucun intérêt passif ne peut être déduit et cette variante peut être plus restrictive que les variantes 1 et 2 ; un important rendement provenant d'autres propriétés foncières pourrait amener à ce que l'ensemble des intérêts passifs privés, y.c. les intérêts hypothécaires liés au logement occupé par le propriétaire soient déduits.</p> <p>Variante 5 : pour les immeubles loués ou affermés les coûts du financement étranger font partie des frais d'acquisition et sont nécessaires à l'obtention du revenu imposable. Cette variante semble donc contraire aux principes constitutionnels d'imposition.</p> <p>Parmi les variantes proposées c'est encore la variante 2 qui semble la moins mauvaise.</p>
--	---

9.	<p>Que pensez-vous de la proposition d'introduire une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement ? Que pensez-vous du montant et de la durée proposés ? (art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la disposition transitoire concernée ? (art. 205g P-LIFD / art. 78g P-LHID)</p>
Réponse	<p>L'adéquation de cet instrument est très discutable surtout pour les jeunes propriétaires qui n'auront pas la possibilité de procéder à des amortissements dans les dix premières années suivant l'achat du bien. La déduction proposée implique une importante charge administrative (notamment pour déterminer les premiers acquéreurs dans les relations intercantionales mais également suite à un changement dans la situation personnelle (par ex. divorce).</p> <p>Enfin l'introduction d'une telle déduction nécessiterait la mise en place d'une disposition transitoire comme le propose la CDF.</p>

V. Divers

10.	Que pensez-vous de la proposition de modifier la loi sur les prestations complémentaires (LPC) dans le sens de l'avant-projet ?
Réponse	Pas d'objections

11.	Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?
Réponse	Voir les observations sous les points 1 à 9.

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	

Lieu, date: Fribourg, le 24 juin 2019

Canton / organisation etc.: Fribourg

Regierungsrat

Rathaus / Barfüssergasse 24
4509 Solothurn
www.so.ch

Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern

2. Juli 2019

Vernehmlassung zu 17.400 s Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Sehr geehrter Herr Ständerat Bischof
Sehr geehrte Damen und Herren Ständeräte

Mit Schreiben vom 5. April 2019 haben Sie uns „17.400 s Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung“ zur Vernehmlassung unterbreitet. Wir nehmen wie folgt Stellung, wobei wir uns in unserer Stellungnahme an den Fragen des Fragebogens orientieren, der der Vernehmlassung beilag.

1. Handlungsbedarf

Das bestehende System der Wohneigentumsbesteuerung funktioniert grundsätzlich gut. Unbestritten ist aber, dass es rein steuerlich betrachtet einen Anreiz zur Verschuldung setzt. Aus unterschiedlichen Gründen wird das System seit vielen Jahren von verschiedener Seite infrage gestellt. Ohne Systemwechsel wird dieser politische Druck bestehen bleiben.

Ziel der Reform muss die Verringerung des Anreizes zur Verschuldung sein. Die Gesetzgebung dazu sollte leicht verständlich sowie verwaltungsökonomisch einfach umzusetzen sein. Eine weitere Verkomplizierung des Steuerrechts ist weder im Interesse der Bürger noch der Verwaltung. Bei einem Systemwechsel ebenfalls zu beachten ist, dass Mieterinnen und Mieter rechtsgleich im Sinne von Artikel 8 Absatz 1 der Bundesverfassung (BV) zu behandeln sind. Schliesslich sollte die Abschaffung des Eigenmietwerts im Hinblick auf die öffentlichen Haushalte möglichst aufkommensneutral sein.

2. DBG/StHG, Wohneigentum am Wohnsitz: Abschaffung Mietwertbesteuerung

2.1. Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG

Das bisherige System der Eigenmietwertbesteuerung ist für Personen mit tiefer Verschuldung steuerlich nachteilig. Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung würde sich hier, unter Ausklammerung der Liegenschaftsunterhaltskosten, vorteilhaft auswirken. Aufgrund des sehr tiefen Zinsniveaus würde sich der Wechsel derzeit auch für viele Personen mit höherer Verschuldung steuerlich vorteilhaft auswirken. Allerdings würde sich die Abschaffung des Eigenmietwerts bei steigendem Zinsniveau für Personen mit hoher Verschuldung steuerlich zunehmend negativ auswirken.

Die Umsetzung der Eigenmietwertabschaffung ist relativ einfach und würde im Bereich Schätzungswesen in vielen Kantonen einen Minderaufwand mit sich bringen. Aufgrund der Beibehaltung der Besteuerung des Eigenmietwerts für Zweitwohnungen muss das Schätzungs-Instrumentarium für dessen Festlegung allerdings weiterhin aufrechterhalten werden, weshalb dieser Minderaufwand relativ gering ausfallen dürfte. Das Instrumentarium für die Bewertung des Vermögenssteuerwerts bleibt jedenfalls bestehen.

2.2. Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b E-StHG

Bei Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, ist der Eigenmietwert ein wichtiger Faktor für die Festlegung der Steuerlast. Daher ist die Beibehaltung der Festlegung eines Eigenmietwertes für aufwandbesteuerte Personen mit Wohneigentum von Wichtigkeit.

Das Schätzungs-Instrumentarium zur Festlegung des Eigenmietwerts bleibt bei Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitwohnungen bestehen. Die Anzahl aufwandbesteuerter Personen ist eher gering, daher ist bei den meisten Kantonen kein nennenswerter Zusatzaufwand notwendig, um für solche Liegenschaften weiterhin Eigenmietwerte festzulegen.

3. **DBG, Wohneigentum am Wohnsitz: Aufhebung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt, Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau**

3.1. Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4

Wird auf die Besteuerung der Eigenmietwerte verzichtet, sind konsequenterweise auch keinerlei Gewinnungskosten zum Abzug zuzulassen.

In den Jahren, in welchen Renovations- und Sanierungsarbeiten am selbstbewohnten Wohneigentum ausgeführt werden, wirkt sich die Abschaffung des Abzugs der Liegenschaftskosten für Wohneigentümer steuerlich negativ aus. Es ist denkbar, dass sich die Kadenz der Vornahme von grösseren Unterhaltsarbeiten am Eigenheim verlängern wird. In den letzten Jahren vor dem Systemwechsel ist damit zu rechnen, dass Renovationen und Sanierungen vorgeholt werden, um noch von der steuerlichen Abzugsfähigkeit profitieren zu können. In den ersten Jahren nach dem Systemwechsel dürfte sich ein Rückgang in der Bauwirtschaft einstellen. Zudem besteht die Gefahr, dass Unterhaltsarbeiten am Eigenheim vermehrt als Schwarzarbeit ausgeführt werden, da keine Belege für den Abzug mehr benötigt werden.

Bei gemischt eigen- und fremdgenutzten Liegenschaften des Privatvermögens entsteht ein erheblicher zusätzlicher Abklärungsaufwand bezüglich der Frage, wie die Unterhaltskosten auf die eigen- und fremdgenutzten Liegenschaftsteile aufgeteilt werden sollen. Davon betroffen sind etwa Einfamilienhäuser mit Einleger-Wohnung, Zwei- und Dreifamilienhäuser mit gemischter Nutzung (Eigennutzung und Fremdnutzung), Liegenschaften mit gewerblich genutztem Teil und selbstgenutzter Wohnung sowie Mehrfamilienhäuser, in welchen eine Wohnung durch den Eigentümer selbst genutzt wird.

Sollte der Abzug der Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie denkmalpflegerische Arbeiten entgegen der Stossrichtung der Vorlage bestehen bleiben, stellen sich dort die gleichen Fragen zur Aufteilung dieser Kosten.

3.2. Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3

Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind bei Verzicht auf die Eigenmietwertbesteuerung konsequenterweise nicht mehr zum Abzug zuzulassen. Weil die steuerliche Förderung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen ohnehin wenig effizient ist, kann die Abschaffung dieses Abzugs begrüsst werden.

Eine Beibehaltung des Abzugs würde zu einem erhöhten Abklärungsbedarf bei selbstbewohntem Wohneigentum führen, da eine Abgrenzung zwischen nicht abzugsfähigen Unterhaltskosten und abzugsfähigen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen erfolgen müsste. Damit würde ein Anreiz geschaffen, gewöhnliche Unterhaltskosten als Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen zu deklarieren, um damit den Abzug dieser Kosten zu erreichen.

Bezüglich allgemeiner Überlegungen zum Abzug für Energie- und Umweltschutz wird auf die Ausführungen in Ziffer 6 verwiesen.

4. StHG, Wohneigentum am Wohnsitz: Aufhebung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt / kantonales Wahlrecht Zulassung Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau im Hinblick auf einen Ersatzbau

4.1. Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz

Die Ausführungen zu Frage 3 treffen hier ebenfalls zu.

4.2. Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG

Die Ausführungen in unserer Antwort zur Frage 3 bezüglich der Aufhebung der Abzüge von Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerische Arbeiten sowie Kosten für den Rückbau treffen hier grundsätzlich ebenfalls zu.

Hinzu kommt, dass ein kantonales Wahlrecht im interkantonalen Verhältnis bei der Steuerauscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen einen erheblichen zusätzlichen Abklärungsaufwand schaffen würde.

5. DBG/StHG, Zweitliegenschaften: Beibehaltung Eigenmietwertbesteuerung

5.1. Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG

Artikel 108 Absatz 1 BV besagt, dass der Bund den Wohnungsbau und den Erwerb von Wohn- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus fördert. Diese Förderung muss nicht zwingend steuerlicher Natur sein. Aufgrund des Verfassungsartikels ist eine steuerliche Differenzierung zwischen am Wohnsitz selbstbewohntem Wohneigentum und selbstgenutzten Zweitliegenschaften durchaus denkbar.

Die Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte bei Zweitliegenschaften bedeutet, dass kein vollständiger Systemwechsel bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften erfolgt. Vielmehr sind zwei Systeme nebeneinander zu führen, was zu Zusatzaufwand führt. Die differenzierte Behandlung der gleichen Einkommensart, nämlich Naturaleinkommen aus Liegenschaften, ist rein steuertechnisch schwer zu begründen. Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften erfolgt indes im Hinblick auf den Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone. Ergänzend zu beachten ist, dass aufgrund des Wegfalls der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnort und der damit verbundenen Neuverteilung der Schuldzinsen in der Steuerauscheidung ein Teil des bisherigen Steuersubstrates der Tourismuskantone verlorengeht (siehe auch Anmerkungen unter Ziffer 8).

Bezüglich Liegenschaftenschätzung ergibt sich bei Beibehaltung der Mietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften zwar kein verwaltungstechnischer Mehraufwand. Das parallele Führen von zwei Systemen ermöglicht aber Steueroptimierungsmöglichkeiten, welche erhebliche Zusatzaufwände mit sich bringen. Bei Personen mit zwei selbstgenutzten Liegenschaften entsteht der Anreiz, den Hauptwohnsitz dort geltend zu machen, wo die parallelen Systeme zur geringsten Steuerlast führen. Dies erfolgt beispielsweise durch die Festlegung des Hauptwohnsitzes an jenem Ort mit dem höheren Eigenmietwert. Dadurch müssten vermehrt Abklärungen bezüglich des tatsächlichen Hauptwohnsitzes vorgenommen und damit einhergehend auch vermehrt Steuermozivilentscheide erlassen werden. Zudem können durch gezielte Wohnsitzwechsel Liegenschaftsunterhaltskosten aus dem nicht abzugsfähigen in den abzugsfähigen Bereich verschoben werden. (vgl. dazu auch die Antwort zur Frage 6).

6. DBG, Zweitliegenschaften: Beibehaltung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und Aufhebung Abzüge Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau

6.1. Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG

Wird die Besteuerung des Eigenmietwerts beibehalten, sind bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften konsequenterweise auch die Gewinnungskosten (Liegenschaftsunterhalt) zum Abzug zuzulassen. Auch bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften, welche effektive Erträge generieren, sind die Gewinnungskosten konsequenterweise zum Abzug zuzulassen.

Zu beachten ist, dass durch die Beibehaltung zweier Systeme bei der Eigenmietwertbesteuerung in Bezug auf den Liegenschaftsunterhalt diverse Steueroptimierungsmöglichkeiten geschaffen werden wie beispielsweise:

- Die zuvor selbst bewohnte Liegenschaft wird für kurze Zeit vermietet, saniert und anschliessend wieder selbst bewohnt.
- Eine Liegenschaft wird gekauft und saniert, ohne diese (vorerst) selbst zu nutzen. Nach Abschluss der Sanierung erfolgen der Zuzug und damit die Selbstnutzung der Liegenschaft.

In beiden Fällen würde sich die Frage stellen, ob die Kosten abzugsfähig sind, weil sie bei einer selbstgenutzten Zweitliegenschaft oder einer vermieteten Liegenschaft angefallen sind, oder ob die Kosten im Zusammenhang mit der Selbstnutzung zu betrachten und damit nicht abzugsfähig sind.

6.2. Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3

Das Wegfallen der Abzüge von Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen bringt bei Zweitliegenschaften sowie vermieteten oder verpachteten Liegenschaften einen erhöhten Prüfungsaufwand mit sich im Hinblick auf die Abgrenzung zu den weiterhin abzugsfähigen Unterhaltskosten.

Wir teilen die Einschätzung der WAK-S, dass die steuerliche Förderung von Energiesparen und Umweltschutz ein kostspieliges Instrument mit hohen Mitnahmeeffekten ist. Zudem werden damit Massnahmen bei Steuerpflichtigen mit höherem Einkommen progressionsbedingt stärker gefördert als bei jenen mit tieferen Einkommen. Die unterschiedlichen Tarife für Alleinstehende und gemeinsam besteuerte Personen führen ebenfalls zu einer ungleichmässig starken Förderung. Die Förderung von Energiesparen und Umweltschutz kann ausserfiskalisch effizienter und zielgerichteter vorgenommen werden. Gleiches gilt bei Abzügen für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Der Denkmalschutz könnte über Subventionen besser und zielgerichteter gefördert werden. Bezogen auf die Steuern ist das Wegfallen dieser Abzüge daher ebenfalls sinnvoll.

7. StHG, Zweitliegenschaften: Beibehaltung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und kantonales Wahlrecht für Zulassung Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau

7.1. Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG

Die Ausführungen zu Frage 6 treffen hier ebenfalls zu.

7.2. Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG

Artikel 129 BV sieht eine vertikale Harmonisierung mit der direkten Bundessteuer sowie eine horizontale Harmonisierung zwischen den Kantonen vor. Von der Harmonisierung ausdrücklich ausgenommen sind die Steuertarife, die Steuersätze und die Steuerfreibeträge. Ein Wahlrecht der Kantone bezüglich der Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz, denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau widerspricht dem Gebot der Steuerharmonisierung.

Eine fehlende horizontale Harmonisierung im interkantonalen Verhältnis wird die Steuer-

scheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen massgebend erschweren und damit einen deutlichen Zusatzaufwand schaffen. Im interkantonalen Verhältnis muss abgeklärt werden, ob in der Steuerauscheidung des anderen Kantons unter den Liegenschaftskosten auch Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen enthalten sind. Im Rahmen dieser Abklärungen wird auch ein Zusatzaufwand für steuerpflichtige Personen mit Liegenschaftsbesitz in zwei oder mehreren Kantonen entstehen. Insbesondere dürften sie vermehrt von allen betroffenen Kantonen aufgefordert werden, Liegenschaftskostenbelege zur Kontrolle einzureichen.

Fallen die ausserfiskalisch motivierten Abzüge auf Stufe der direkten Bundessteuer weg, sind unseres Erachtens diese Abzüge auch auf Kantonsebene konsequent abzuschaffen. Ein Wahlrecht der Kantone in dieser Frage würde der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen und im interkantonalen Verhältnis, wie vorgängig beschrieben, einen erheblichen Zusatzaufwand verursachen.

8. Begrenzung des Abzugs privater Schuldzinsen

8.1. Allgemeines

Sämtliche vorgeschlagenen Begrenzungen des Abzugs privater Schuldzinsen sind grundsätzlich verständlich und umsetzbar.

Da je nach Variante weniger oder gar keine privaten Schuldzinsen mehr abgezogen werden können, wird in der Praxis bei Selbständigerwerbenden die Abgrenzungsfrage zwischen privaten und geschäftlichen Schuldzinsen an Bedeutung gewinnen, weil ein Anreiz auf Verschiebung der Verschuldung in den geschäftlichen Bereich entsteht, wo die Schuldzinsen nach wie vor abzugsfähig sind.

Alle Varianten bedeuten eine Verschärfung gegenüber der bestehenden Regelung, wobei diese unterschiedlich restriktiv sind. Auch ohne selbst bewohntes Wohneigentum werden im Vergleich zur bestehenden Regelung vermehrt nicht mehr sämtliche privaten Schuldzinsen in Abzug gebracht werden können. Dies ist beispielsweise besonders in Hochzinsphasen oder beim Leerstand einer Renditeliegenschaft der Fall. Dies dürfte zu einer rascheren Amortisation von Schulden führen. Die von der WAK-S gewünschte Verringerung des steuerlichen Verschuldungsanreizes wird insbesondere bei Konsumkrediten erreicht, weil Konsumgüter keinen steuerbaren Ertrag erwirtschaften, das Vorhandensein eines Vermögensertrags aber bei den Varianten 1 bis 4 Voraussetzung dafür wäre, dass Schuldzinsen zumindest noch teilweise in Abzug gebracht werden können.

Aus Anlageinvestitionen resultiert nicht zwingend sofort ein Vermögensertrag. Ausgenommen bei Variante 3 können bei der Fremdfinanzierung einer solchen Investition die dafür anfallenden privaten Schuldzinsen nicht abgezogen werden. Dies ist etwa bei einem Management-Buy-Out der Fall, wo in den ersten Jahren oft keine Dividenden ausbezahlt werden. Dieses Problem kann allerdings über eine Finanzierungsgesellschaft oder durch gewillkürtes Geschäftsvermögen gelöst werden.

Bei der Berechnung des maximal zulässigen Schuldzinsenabzugs wird bei qualifizierenden Beteiligungen im Privatvermögen jeweils der Vermögensertrag nach Berücksichtigung der Teilbesteuerung herangezogen (EStV-Kreisschreiben Nr. 22 vom 16.12.2008). Bei den Staats- und Gemeindesteuern werden Erträge aus qualifizierenden Beteiligungen je nach kantonaler Gesetzgebung unterschiedlich hoch besteuert. Da jeder Kanton die Berechnung nach seinem internen Recht vornimmt, fällt die Höhe des maximal zulässigen Schuldzinsenabzugs entsprechend unterschiedlich aus. Aufgrund dieser fehlenden vertikalen und horizontalen Harmonisierung bestehen einerseits im interkantonalen Verhältnis Probleme bei der Steuerauscheidung. Andererseits ist dies für betroffene steuerpflichtige Personen mit Steuerpflichten in verschiedenen Kantonen schwer verständlich.

Bei keiner der nachfolgenden Varianten wären bei der interkantonalen Steuerauscheidung zwingend neue Regelungen notwendig. Der Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnsitz wird allerdings dazu führen, dass die Nebensteuerdomizile im Rahmen der Schuldzinsverlegung tendenziell mehr Schuldzinsen zu übernehmen haben. Dadurch wird das Steuersubstrat

von Kantonen mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften trotz Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung entsprechend abnehmen.

8.2. Variante 1: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG

Die Variante 1 hat die unter «Allgemeines» beschriebene Wirkung, sie ist verständlich und einfach umzusetzen.

Ein hoher Ertrag aus dem beweglichen Vermögen oder aus weiteren Liegenschaften kann dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

8.3. Variante 2: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG

Die unter „Allgemeines“ beschriebene Wirkung trifft auch auf Variante 2 zu. Mit der Begrenzung auf 80% der steuerbaren Vermögenserträge wird die Schuldzinsbegrenzung im Vergleich zur Variante 1 verschärft. Die Variante 2 ist ebenfalls verständlich und einfach umzusetzen. Für die Berechnung des maximalen Schuldzinsenabzugs müssen die steuerbaren Vermögenserträge um 20% gekürzt werden, was einen geringen Zusatzaufwand bedeutet.

Auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus dem beweglichen Vermögen oder aus Zweitliegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

8.4. Variante 3: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG

Die Ausführungen unter „Allgemeines“ treffen bei dieser Variante nur noch bedingt zu. Auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Die Variante 3 ist komplizierter als die Varianten 1 und 2 und somit in der Praxis auch aufwendiger umzusetzen. Um den maximalen Schuldzinsenabzug zu berechnen, muss immer zuerst geprüft werden, ob qualifizierte Beteiligungen vorhanden sind.

Die Problematik der Beteiligungsfinanzierung wäre damit zwar gelöst, dafür werden aber neue und unerwünschte Steuerplanungsmöglichkeiten geschaffen. Dies wird am folgenden Beispiel veranschaulicht.

- Eine steuerpflichtige Person mit fremdfinanziertem Wohneigentum am Wohnsitz kann ohne weitere Vermögenserträge auch keine privaten Schuldzinsen in Abzug bringen.
- Gründet sie eine GmbH mit dem minimalen Stammkapital von Fr. 20'000, kann sie in der ansonsten unveränderten Situation nun maximal Fr. 50'000 Schuldzinsen abziehen. Dies unabhängig davon, ob für die Gründung der Gesellschaft eine Fremdfinanzierung überhaupt notwendig war. Auch stehen die zusätzlich abziehbaren Schuldzinsen in einem starken Missverhältnis zum (möglicherweise fremdfinanzierten) Kapital.

Auf diesem Weg könnten steuerpflichtige Personen die Schuldzinsenbegrenzung ohne übermässig grossen Aufwand „entschärfen“, was nicht der Sinn der Regelung sein kann und darf. Zu ergänzen ist, dass der Beteiligungsinhaber die Problematik der Fremdfinanzierung von Beteiligungen auch ausserfiskalisch über eine Finanzierungsgesellschaft lösen könnte.

8.5. Variante 4: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG

Die unter Ziffer 8.1 beschriebene Wirkung trifft auch auf Variante 4 zu.

Mit dem Wegfall der steuerbaren Vermögenserträge aus beweglichem Vermögen tritt aber eine zusätzliche Verschärfung zu Variante 1 ein. Weil ohne privaten Liegenschaftsbesitz keinerlei Schuldzinsen mehr in Abzug gebracht werden können, kann Variante 4 je nach Vermögensstruktur auch restriktiver als Variante 2 sein.

Da private Schuldzinsen nur noch bei Liegenschaftsbesitz mit Erträgen abgezogen werden können, sind bei dieser Variante die Steueroptimierungsmöglichkeiten eher begrenzt. Aber auch bei

dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Die Variante 4 ist verständlich und einfach umzusetzen.

8.6. Variante 5: Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG

Der Kauf von Liegenschaften wird in den meisten Fällen zu einem mehr oder weniger grossen Teil fremdfinanziert. Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften bilden diese Finanzierungskosten faktisch einen Teil der Gewinnungskosten und sind für die Erzielung des steuerbaren Ertrags notwendig. Diese Regelung steht daher unseres Erachtens im Widerspruch zu Artikel 127 Absatz 2 BV, welcher eine Besteuerung nach dem Grundsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit fordert.

Um die Schuldzinsen trotzdem abziehen zu können, würden die steuerpflichtigen Personen vermehrt nach Umgehungsmöglichkeiten suchen. Dies könnte beispielsweise über die Errichtung einer Kapitalgesellschaft zwecks Einbringung der Liegenschaft erfolgen. Umzusetzen wäre diese Variante grundsätzlich ebenfalls leicht. Da aber keinerlei private Schuldzinsen mehr zum Abzug zugelassen werden, würde bei dieser Variante die Abgrenzung zwischen privaten oder geschäftlichen Schulden bei Selbständigerwerbenden besonders stark an Bedeutung gewinnen.

8.7. Variantenwahl

Wir sprechen uns gegen die Variante 3 aus, weil sie einerseits zu grosse Möglichkeiten der Steeroptimierung bietet und andererseits, weil sie komplizierter ist. Auf Variante 5 sollte verzichtet werden, weil diese dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht ausreichend Rechnung trägt.

Die verbleibenden Varianten sind verständlich, einfach umzusetzen und bieten wenige Steeroptimierungsmöglichkeiten. Zudem stellen sich hier weniger verfassungsrechtliche Fragen bezüglich der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

9. Schuldzinsenabzug bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften

9.1. Ersterwerberabzug Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG

Bei Einführung des Ersterwerberabzugs wird ein erheblicher Zusatzaufwand generiert. So ist im inner- und interkantonalen Verhältnis sicherzustellen, dass nur Ersterwerber von diesem Abzug profitieren. Mangels Notwendigkeit sind derzeit keine systematisch geführten Daten bezüglich Ersterwerb vorhanden. Auch wenn die betreffende Person immer im gleichen Kanton Wohnsitz hatte, kann die Abklärung ob ein Ersterwerb vorliegt, in einigen Kantonen ein Problem darstellen. Liegt ein Ersterwerb schon längere Zeit zurück, sind bei der kantonalen Steuerverwaltung allenfalls keine Akten mehr darüber vorhanden.

Vor allem im interkantonalen Verhältnis wird dieser Abklärungsbedarf einiges an Zusatzaufwand verursachen. Es muss voraussichtlich eine gesamtschweizerische Datenbank eingerichtet werden, auf welche die Kantone bei Bedarf Zugriff haben. Die Kantone müssen zudem bei allen betroffenen Personen jährlich nachführen, wie gross der Anspruch auf den Abzug noch ist. Bei Erwerb einer Ersatzliegenschaft muss beim Wegzugskanton abgeklärt werden, ob die ersetzte Liegenschaft ein Ersterwerb war und wie lange der Ersterwerberabzug bereits in Anspruch genommen worden ist. Auch muss sichergestellt werden, dass nicht mehr Zinsen abgezogen werden können als tatsächlich bezahlt worden sind. Eine kürzere Dauer der Abzugsberechtigung würde den Überwachungs- und Verwaltungsaufwand etwas reduzieren.

Auch in Bezug auf fachliche Fragen besteht Klärungsbedarf, was vorzugsweise auf Verordnungsstufe erfolgen sollte. Dies betrifft etwa die Definition, was als Ersterwerb gilt. Nach unserer Ansicht sollte der Abzug bei einem unentgeltlichen Erwerb, wie etwa Schenkung, Erbschaft oder Erbvorbezug nicht zur Anwendung kommen. Ebenfalls zu klären ist, wie bei gemeinsam besteuerten Personen (Ehegatten, eingetragene Partnerschaft) bei Scheidung oder Trennung zu verfahren ist. Verlässt der eine Ehegatte infolge Trennung die gemeinsam bewohnte Liegenschaft, müsste bei ihm der Ersterwerberabzug grundsätzlich wegfallen. Unklar ist auch das Vorgehen

bei Heirat oder Eintragung einer Partnerschaft, wenn eine der beiden gemeinsam steuerpflichtigen Personen vorgängig bereits einmal eine Wohnliegenschaft besessen hat, die andere hingegen nicht.

Wir gehen davon aus, dass die Einführung eines Ersterwerberabzugs nicht effizient ist und die Förderung des Wohneigentums ausserfiskalisch gezielter erreicht werden kann. Davon abgesehen sollte ein neuer Abzug möglichst einfach ausgestaltet sein, damit wenig Aufwand und wenig Klärungsbedarf entstehen.

9.2. Übergangsregelung Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG

Sofern ein Ersterwerberabzug eingeführt wird, braucht es eine Übergangsregelung. Aufgrund der Übergangsregelung entsteht bei den kantonalen Steuerverwaltungen ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens ein erheblicher Mehraufwand (vorgängig beschriebene Abklärungsbedarf) für sämtliche Personen, welche im Zeitpunkt der Einführung bereits im Besitz von selbstbewohntem Wohneigentum waren.

10. Anpassung Gesetz über die Ergänzungsleistungen

Den veränderten steuerlichen Gegebenheiten muss im Gesetz über die Ergänzungsleistungen entsprechend Rechnung getragen werden.

11. Schlussfolgerungen

Ein vollständiger Systemwechsel wäre rein verwaltungsökonomisch betrachtet besser und einfacher umzusetzen. Grundsätzlich sollten die neuen Gesetzesbestimmungen möglichst einfach und mit wenig Zusatzaufwand umsetzbar sein. Die Abschaffung des Eigenmietwerts sollte im Hinblick auf die öffentlichen Haushalte möglichst aufkommensneutral sein.

Die vorgeschlagene Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für Wohneigentum am Wohnsitz bei gleichzeitiger Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte von Zweitliegenschaften schafft bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften zwei unterschiedliche Systeme, was rein steuertechnisch schwer zu begründen ist. Die Parallelität dieser Systeme führt zu Zusatzaufwendungen in Bezug auf Abklärungen und Abgrenzungen sowie zu Steueroptimierungsmöglichkeiten. Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften dient indes dem Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone.

Der Abschaffung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerischer Arbeiten sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzbau kann zugestimmt werden, da die steuerliche Förderung wenig effizient erscheint. Die Beibehaltung des Wahlrechts der Kantone (Kann-Vorschrift StHG) bezüglich der Abzugsfähigkeit dieser Aufwendungen widerspricht dem Gebot der Steuerharmonisierung und schafft einen erheblichen Zusatzaufwand. Daher lehnen wir diese Möglichkeit strikte ab.

Die neue Schuldzinsbegrenzung sollte einfach umzusetzen sein, wenig Raum für Steueroptimierung lassen und dem Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Rechnung tragen. Wir lehnen daher die Varianten 3 und 5 ab. Die Varianten 1, 2 und 4 sind aus unserer Sicht vertretbar.

Die Einführung eines weiteren ausserfiskalisch motivierten Abzugs in Form eines Ersterwerberabzugs lehnen wir ab. Einerseits halten wir diesen Abzug für wenig effizient. Andererseits wird damit ein erheblicher Zusatzaufwand geschaffen.

Im erläuternden Bericht bildete eine Studie zur Eigenmietwertbesteuerung aus dem Jahr 2014 der Eidgenössischen Steuerverwaltung Ausgangspunkt für die Beurteilung der finanziellen Auswirkungen der Vorlage. Die Studie fusst nur auf Daten zur direkten Bundessteuer der Kantone Bern und Thurgau aus dem Jahr 2010. Das kantonale Steueramt Solothurn hat mit Daten aus dem Steuerjahr 2016 folgende Simulation durchgeführt: Im Gegensatz zur tatsächlichen Veranlagung wurde in der Simulation der Eigenmietwert bei selbst genutztem Wohneigentum nicht besteuert und die geltend gemachten Liegenschaftskosten und die Schuldzinsen wurden nicht zum Abzug zugelassen. Das Steuersubstrat erhöhte sich dadurch im Ergebnis um rund 16 Millionen

Franken. Dies führt zu einem nicht signifikant höheren Mehrertrag bei der einfachen Staatssteuer von rund 1,5 Millionen Franken. Im Hinblick auf diesen Sachverhalt weisen wir daher darauf hin, dass die tatsächlichen finanziellen Auswirkungen dieser Vorlage sehr schwer abschätzbar sind.

Für die Möglichkeit, eine Stellungnahme abgeben zu dürfen, bedanken wir uns bestens.

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

sig.
Roland FÜRST
Landammann

sig.
Andreas Eng
Staatschreiber



Rathaus, Marktplatz 9
CH-4001 Basel

Tel: +41 61 267 85 62
Fax: +41 61 267 85 72
E-Mail: staatskanzlei@bs.ch
www.regierungsrat.bs.ch

vernehmlassungen@estv.admin.ch

Basel, 26. Juni 2019

**Regierungsratsbeschluss vom 25. Juni 2019
Vernehmlassung 17.400 s Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung: Stellungnahme des Kantons Basel-Stadt zur Vernehmlassungsvorlage**

Sehr geehrter Herr Ständerat Bischof

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) hat an ihrer Sitzung vom 14. Februar 2019 im Rahmen der parlamentarische Initiative „17.400 WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung“ einen Vorentwurf zu deren Umsetzung verabschiedet. Mit Schreiben vom 5. April 2019 hat uns die WAK-S den Vorentwurf zur Umsetzung des Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung zur Vernehmlassung unterbreitet, wofür wir Ihnen danken.

Nach Ansicht des Regierungsrates funktioniert das bestehende System der Wohneigentumsbesteuerung grundsätzlich gut. Unbestritten ist aber, dass es rein steuerlich betrachtet einen Anreiz zur Verschuldung setzt. Aus unterschiedlichen Gründen wird das System seit vielen Jahren von verschiedenen Seiten infrage gestellt.

Obwohl dieser politische Druck ohne Systemwechsel bestehen bleibt, lehnt der Regierungsrat den vorgeschlagenen Systemwechsel ab. Wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen, führt die vorgeschlagene Neuordnung zu einer Vielzahl von neuen Problemen.

So schafft die vorgeschlagene Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für Wohneigentum am Wohnsitz bei gleichzeitiger Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte von Zweitliegenschaften bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften zwei unterschiedliche Systeme. Das ist rein steuertechnisch schwer zu begründen und zudem mit Zusatzaufwendungen verbunden (Abklärungen, Abgrenzungen und Steueroptimierungsmöglichkeiten). Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften dient indes dem Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone.

Der Abschaffung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerischer Arbeiten sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzbau kann zugestimmt werden, da die steuerliche Förderung wenig effizient erscheint. Die Beibehaltung des Wahlrechts der Kantone bezüglich der Abzugsfähigkeit dieser Aufwendungen widerspricht jedoch dem Gebot der Steuerharmonisierung, schafft einen erheblichen Zusatzaufwand bei der Veranlagung und ist daher abzulehnen.

Die neue Schuldzinsbegrenzung sollte einfach umzusetzen sein, wenig Raum für Steueroptimierung lassen und dem Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Rechnung tragen.

Die Einführung eines weiteren ausserfiskalisch motivierten Abzugs in Form eines Ersterwerbabzugs ist sowohl aus Effizienzüberlegungen als auch wegen dem damit verbundenen erheblichen Zusatzaufwand abzulehnen.

Die finanziellen Auswirkungen der Vorlage sind sodann sehr schwer abschätzbar, ist die Grundlage hierfür doch eine Studie zur Eigenmietwertbesteuerung aus dem Jahr 2014 der Eidgenössischen Steuerverwaltung, welche ihrerseits nur auf Daten zur direkten Bundessteuer der Kantone Bern und Thurgau aus dem Jahr 2010 beruht.

Hinzu kommt, dass die vorgeschlagene Neuordnung zu einer Benachteiligung der Mieterinnen und Mieter führen würde, da diese ihre Wohnkosten weiterhin aus versteuertem Einkommen finanzieren müssten.

Das geltende System der Wohneigentumsbesteuerung ist verfassungsrechtlich, ökonomisch und steuersystematisch gerechtfertigt und ausgewogen. Der Handlungsbedarf für den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung ist nicht ausgewiesen.

Ziel der Reform muss die Verringerung des Anreizes zur Verschuldung sein, und darf nicht dazu führen, dass Unterhaltsarbeiten vermehrt aufgeschoben, selbst erledigt oder schwarz ausgeführt werden. Die Gesetzgebung dazu sollte leicht verständlich sowie verwaltungsökonomisch einfach umzusetzen sein. Eine weitere Verkomplizierung des Steuerrechts ist weder im Interesse der Bürger noch der Verwaltung. Bei einem Systemwechsel ebenfalls zu beachten ist, dass Mieterinnen und Mieter rechtsgleich im Sinne von Artikel 8 Absatz 1 der Bundesverfassung (BV) zu behandeln sind. Schliesslich sollte die Abschaffung des Eigenmietwerts im Hinblick auf die öffentlichen Haushalte möglichst aufkommensneutral sein.

Die detaillierte Stellungnahme finden Sie im beiliegenden ausgefüllten Fragebogen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüssen
Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatschreiberin

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Nein.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	<p><i>Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG:</i> Das bisherige System der Eigenmietwertbesteuerung ist für Personen mit tiefer Verschuldung steuerlich nachteilig. Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung würde sich hier, unter Ausklammerung der Liegenschaftsunterhaltskosten, vorteilhaft auswirken. Aufgrund des sehr tiefen Zinsniveaus würde sich der Wechsel derzeit auch für viele Personen mit höherer Verschuldung steuerlich vorteilhaft auswirken. Allerdings würde sich die Abschaffung des Eigenmietwerts bei steigendem Zinsniveau für Personen mit hoher Verschuldung steuerlich zunehmend negativ auswirken.</p> <p>Die Umsetzung der Eigenmietwertabschaffung ist relativ einfach und würde im Bereich Schätzungswesen in vielen Kantonen einen Minderaufwand mit sich bringen. Aufgrund der Beibehaltung der Besteuerung des Eigenmietwerts für Zweitwohnungen muss das Schätzungs-Instrumentarium für dessen Festlegung allerdings weiterhin aufrechterhalten werden, weshalb dieser Minderaufwand relativ gering ausfallen dürfte. Das Instrumentarium für die Bewertung des Vermögenssteuerwerts bleibt jedenfalls bestehen.</p> <p><i>Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b E-StHG:</i> Bei Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, ist der Eigenmietwert ein wichtiger Faktor für die Festlegung der Steuerlast. Daher ist die Beibehaltung der Festlegung eines Eigenmietwertes für aufwandbesteuerte Personen mit Wohneigentum von Wichtigkeit.</p> <p>Das Schätzungs-Instrumentarium zur Festlegung des Eigenmietwerts bleibt bei Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitwohnungen bestehen. Die Anzahl aufwandbesteuerter Personen ist eher gering, daher ist bei den meisten Kantonen kein nennenswerter Zusatzaufwand notwendig, um für solche Liegenschaften weiterhin Eigenmietwerte festzulegen.</p>

3.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p><i>Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4:</i> Wird auf die Besteuerung der Eigenmietwerte verzichtet, sind konsequenterweise auch keinerlei Gewinnungskosten zum Abzug zuzulassen.</p> <p>In den Jahren, in welchen Renovations- und Sanierungsarbeiten am selbstbewohnten Wohneigentum ausgeführt werden, wirkt sich die Abschaffung des Abzugs der Liegenschaftskosten für Wohneigentümer steuerlich negativ aus. Es ist denkbar, dass sich die Kadenz der Vornahme von grösseren Unterhaltsarbeiten am Eigenheim verlängern wird. In den letzten Jahren vor dem Systemwechsel ist damit zu rechnen, dass Renovationen und Sanierungen vorgeholt werden, um noch von der steuerlichen Abzugsfähigkeit profitieren zu können. In den ersten Jahren nach dem Systemwechsel dürfte sich ein Rückgang in der Bauwirtschaft einstellen. Zudem besteht die Gefahr, dass Unterhaltsarbeiten am Eigenheim vermehrt als Schwarzarbeit ausgeführt werden, da keine Belege für den Abzug mehr benötigt werden.</p> <p>Bei gemischt eigen- und fremdgenutzten Liegenschaften des Privatvermögens entsteht ein erheblicher zusätzlicher Abklärungsaufwand bezüglich der Frage, wie die Unterhaltskosten auf die eigen- und fremdgenutzten Liegenschaftsteile aufgeteilt werden sollen. Davon betroffen sind etwa Einfamilienhäuser mit Einleger-Wohnung, Zwei- und Dreifamilienhäuser mit gemischter Nutzung (Eigennutzung und Fremdnutzung), Liegenschaften mit gewerblich genutztem Teil und selbstgenutzter Wohnung sowie Mehrfamilienhäuser, in welchen eine Wohnung durch den Eigentümer selbst genutzt wird.</p> <p>Sollte der Abzug der Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie denkmalpflegerische Arbeiten entgegen der Stossrichtung der Vorlage bestehen bleiben, stellen sich dort die gleichen Fragen zur Aufteilung dieser Kosten.</p> <p><i>Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3:</i> Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind bei Verzicht auf die Eigenmietwertbesteuerung konsequenterweise nicht mehr zum Abzug zuzulassen. Weil die steuerliche Förderung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen ohnehin wenig effizient ist, kann die Abschaffung dieses Abzugs begrüsst werden.</p> <p>Eine Beibehaltung des Abzugs würde zu einem erhöhten Abklärungsbedarf bei selbstbewohntem Wohneigentum führen, da eine Abgrenzung zwischen nicht abzugsfähigen Unterhaltskosten und abzugsfähigen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen erfolgen müsste. Damit würde ein Anreiz geschaffen, gewöhnliche Unterhaltskosten als Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen zu deklarieren, um damit den Abzug dieser Kosten zu erreichen.</p> <p>Bezüglich allgemeiner Überlegungen zum Abzug für Energie- und Umweltschutz wird auf die Ausführungen in Ziffer 6 verwiesen.</p>

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p><i>Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz:</i> Die Ausführungen zu Frage 3 treffen hier ebenfalls zu.</p> <p><i>Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3bis / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG:</i> Die Ausführungen in unserer Antwort zur Frage 3 bezüglich der Aufhebung der Abzüge von Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerische Arbeiten sowie Kosten für den Rückbau treffen hier grundsätzlich ebenfalls zu.</p> <p>Hinzu kommt, dass ein kantonales Wahlrecht im interkantonalen Verhältnis bei der Steuerausscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen einen erheblichen zusätzlichen Abklärungsaufwand schaffen würde. Auch würde ein solches Wahlrecht dem Verfassungsgrundsatz der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen. In unserer Antwort zur Frage 7 gehen wir detaillierter auf die Frage des Wahlrechts ein.</p>

III. **Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften**

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	<p><i>Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG:</i> Artikel 108 Absatz 1 BV besagt, dass der Bund den Wohnungsbau und den Erwerb von Wohn- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus fördert. Diese Förderung muss nicht zwingend steuerlicher Natur sein. Aufgrund des Verfassungsartikels ist eine steuerliche Differenzierung zwischen am Wohnsitz selbstbewohntem Wohneigentum und selbstgenutzten Zweitliegenschaften durchaus denkbar.</p> <p>Die Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte bei Zweitliegenschaften bedeutet, dass kein vollständiger Systemwechsel bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften erfolgt. Vielmehr sind zwei Systeme nebeneinander zu führen, was zu Zusatzaufwand führt. Die differenzierte Behandlung der gleichen Einkommensart, nämlich Naturaleinkommen aus Liegenschaften, ist rein steuertechnisch schwer zu begründen. Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften erfolgt indes im Hinblick auf den Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone. Ergänzend zu beachten ist, dass aufgrund des Wegfalls der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnort und der damit verbundenen Neuverteilung der Schuldzinsen in der Steuerausscheidung ein Teil des bisherigen Steuersubstrates der Tourismuskantone verlorengeht (siehe auch Anmerkungen unter Ziffer 8).</p> <p>Bezüglich Liegenschaftenschätzung ergibt sich bei Beibehaltung der Mietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften zwar kein verwaltungstechnischer Mehraufwand. Das parallele</p>

	<p>Führen von zwei Systemen ermöglicht aber Steueroptimierungsmöglichkeiten, welche erhebliche Zusatzaufwände mit sich bringen. Bei Personen mit zwei selbstgenutzten Liegenschaften entsteht der Anreiz, den Hauptwohnsitz dort geltend zu machen, wo die parallelen Systeme zur geringsten Steuerlast führen. Dies erfolgt beispielsweise durch die Festlegung des Hauptwohnsitzes an jenem Ort mit dem höheren Eigenmietwert. Dadurch müssten vermehrt Abklärungen bezüglich des tatsächlichen Hauptwohnsitzes vorgenommen und damit einhergehend auch vermehrt Steuerdomizilentscheide erlassen werden. Zudem können durch gezielte Wohnsitzwechsel Liegenschaftsunterhaltskosten aus dem nicht abzugsfähigen in den abzugsfähigen Bereich verschoben werden. (vgl. dazu auch die Antwort zur Frage 6).</p>
--	---

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
----	---

Antwort	<p><i>Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG:</i> Wird die Besteuerung des Eigenmietwerts beibehalten, sind bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften konsequenterweise auch die Gewinnungskosten (Liegenschaftsunterhalt) zum Abzug zuzulassen. Auch bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften, welche effektive Erträge generieren, sind die Gewinnungskosten konsequenterweise zum Abzug zuzulassen.</p> <p>Zu beachten ist, dass durch die Beibehaltung zweier Systeme bei der Eigenmietwertbesteuerung in Bezug auf den Liegenschaftsunterhalt diverse Steueroptimierungsmöglichkeiten geschaffen werden wie beispielsweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die zuvor selbst bewohnte Liegenschaft wird für kurze Zeit vermietet, saniert und anschliessend wieder selbst bewohnt. – Eine Liegenschaft wird gekauft und saniert, ohne diese (vorerst) selbst zu nutzen. Nach Abschluss der Sanierung erfolgen der Zuzug und damit die Selbstnutzung der Liegenschaft. <p>In beiden Fällen würde sich die Frage stellen, ob die Kosten abzugsfähig sind, weil sie bei einer selbstgenutzten Zweitliegenschaft oder einer vermieteten Liegenschaft angefallen sind, oder ob die Kosten im Zusammenhang mit der Selbstnutzung zu betrachten und damit nicht abzugsfähig sind.</p> <p><i>Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3:</i> Das Wegfallen der Abzüge von Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen bringt bei Zweitliegenschaften sowie vermieteten oder verpachteten Liegenschaften einen erhöhten Prüfungsaufwand mit sich im Hinblick auf die Abgrenzung zu den weiterhin abzugsfähigen Unterhaltskosten.</p> <p>Wir teilen die Einschätzung der WAK-S, dass die steuerliche Förderung von Energiesparen und Umweltschutz ein kostspieliges Instrument mit hohen Mitnahmeeffekten ist. Zudem werden damit Massnahmen bei Steuerpflichtigen mit höherem Einkommen progressionsbedingt stärker gefördert als bei jenen mit tieferen Einkommen. Die unterschiedlichen Tarife für Alleinstehende und gemeinsam besteuerte Personen führen ebenfalls zu einer ungleichmässig starken Förderung. Die Förderung von Energiesparen und Umweltschutz kann ausserfiskalisch effizienter und zielgerichteter vorgenommen werden. Gleiches gilt</p>
---------	---

	bei Abzügen für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Der Denkmalschutz könnte über Subventionen besser und zielgerichteter gefördert werden. Bezogen auf die Steuern ist das Wegfallen dieser Abzüge daher ebenfalls sinnvoll.
--	--

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
----	--

Antwort	<p><i>Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG:</i> Die Ausführungen zu Frage 6 treffen hier ebenfalls zu.</p> <p><i>Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3bis / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG:</i> Artikel 129 BV sieht eine vertikale Harmonisierung mit der direkten Bundessteuer sowie eine horizontale Harmonisierung zwischen den Kantonen vor. Von der Harmonisierung ausdrücklich ausgenommen sind die Steuertarife, die Steuersätze und die Steuerfreibeträge. Ein Wahlrecht der Kantone bezüglich der Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz, denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau widerspricht dem Gebot der Steuerharmonisierung.</p> <p>Eine fehlende horizontale Harmonisierung im interkantonalen Verhältnis wird die Steuerauscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen massgebend erschweren und damit einen deutlichen Zusatzaufwand schaffen. Im interkantonalen Verhältnis muss abgeklärt werden, ob in der Steuerauscheidung des anderen Kantons unter den Liegenschaftskosten auch Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen enthalten sind. Im Rahmen dieser Abklärungen wird auch ein Zusatzaufwand für steuerpflichtige Personen mit Liegenschaftsbesitz in zwei oder mehreren Kantonen entstehen. Insbesondere dürften sie vermehrt von allen betroffenen Kantonen aufgefordert werden, Liegenschaftskostenbelege zur Kontrolle einzureichen.</p> <p>Fallen die ausserfiskalisch motivierten Abzüge auf Stufe der direkten Bundessteuer weg, sind unseres Erachtens diese Abzüge auch auf Kantonsebene konsequent abzuschaffen. Ein Wahlrecht der Kantone in dieser Frage würde der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen und im interkantonalen Verhältnis, wie vorgängig beschrieben, einen erheblichen Zusatzaufwand verursachen.</p>
---------	---

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a. E- StHG)</p>
----	--

	<p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Sämtliche vorgeschlagenen Begrenzungen des Abzugs privater Schuldzinsen sind grundsätzlich verständlich und umsetzbar.</p> <p>Da je nach Variante weniger oder gar keine privaten Schuldzinsen mehr abgezogen werden können, wird in der Praxis bei Selbständigerwerbenden die Abgrenzungsfrage zwischen privaten und geschäftlichen Schuldzinsen an Bedeutung gewinnen, weil ein Anreiz auf Verschiebung der Verschuldung in den geschäftlichen Bereich entsteht, wo die Schuldzinsen nach wie vor abzugsfähig sind.</p> <p>Alle Varianten bedeuten eine Verschärfung gegenüber der bestehenden Regelung, wobei diese unterschiedlich restriktiv sind. Auch ohne selbst bewohntes Wohneigentum werden im Vergleich zur bestehenden Regelung vermehrt nicht mehr sämtliche privaten Schuldzinsen in Abzug gebracht werden können. Dies ist beispielsweise besonders in Hochzinsphasen oder beim Leerstand einer Renditeliegenschaft der Fall. Dies dürfte zu einer rascheren Amortisation von Schulden führen. Die von der WAK-S gewünschte Verringerung des steuerlichen Verschuldungsanreizes wird insbesondere bei Konsumkrediten erreicht, weil Konsumgüter keinen steuerbaren Ertrag erwirtschaften, das Vorhandensein eines Vermögensertrags aber bei den Varianten 1 bis 4 Voraussetzung dafür wäre, dass Schuldzinsen zumindest noch teilweise in Abzug gebracht werden können.</p> <p>Aus Anlageinvestitionen resultiert nicht zwingend sofort ein Vermögensertrag. Ausgenommen bei Variante 3 können bei der Fremdfinanzierung einer solchen Investition die dafür anfallenden privaten Schuldzinsen nicht abgezogen werden. Dies ist etwa bei einem Management-Buy-Out der Fall, wo in den ersten Jahren oft keine Dividenden ausbezahlt werden. Dieses Problem kann allerdings über eine Finanzierungsgesellschaft oder durch gewillkürtes Geschäftsvermögen gelöst werden.</p> <p>Bei der Berechnung des maximal zulässigen Schuldzinsenabzugs wird bei qualifizierenden Beteiligungen im Privatvermögen jeweils der Vermögensertrag nach Berücksichtigung der Teilbesteuerung herangezogen (EStV-Kreisschreiben Nr. 22 vom 16.12.2008). Bei den Staats- und Gemeindesteuern werden Erträge aus qualifizierenden Beteiligungen je nach kantonaler Gesetzgebung unterschiedlich hoch besteuert. Da jeder Kanton die Berechnung nach seinem internen Recht vornimmt, fällt die Höhe des maximal zulässigen Schuldzinsenabzugs entsprechend unterschiedlich aus. Aufgrund dieser fehlenden vertikalen und horizontalen Harmonisierung bestehen einerseits im interkantonalen Verhältnis Probleme bei der Steuerausscheidung. Andererseits ist dies für betroffene steuerpflichtige Personen mit Steuerpflichten in verschiedenen Kantonen schwer verständlich.</p> <p>Bei keiner der nachfolgenden Varianten wären bei der interkantonalen Steuerausscheidung zwingend neue Regelungen notwendig. Der Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnsitz wird allerdings dazu führen, dass die Nebensteuerdomizile im Rahmen der Schuldzinsverlegung tendenziell mehr Schuldzinsen zu übernehmen haben. Dadurch wird das Steuersubstrat von Kantonen mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften trotz Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung entsprechend abnehmen.</p>

Variante 1: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG:

Die Variante 1 hat die unter «Allgemeines» beschriebene Wirkung und sie ist verständlich.

Ein hoher Ertrag aus dem beweglichen Vermögen oder aus weiteren Liegenschaften kann dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Variante 2: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG:

Die unter «Allgemeines» beschriebene Wirkung trifft auch auf Variante 2 zu. Mit der Begrenzung auf 80% der steuerbaren Vermögenserträge wird die Schuldzinsbegrenzung im Vergleich zur Variante 1 verschärft. Die Variante 2 ist ebenfalls verständlich. Für die Berechnung des maximalen Schuldzinsenabzugs müssen die steuerbaren Vermögenserträge um 20% gekürzt werden, was einen geringen Zusatzaufwand bedeutet.

Auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus dem beweglichen Vermögen oder aus Zweitliegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Variante 3: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und abis E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und abis E-StHG:

Die Ausführungen unter «Allgemeines» treffen bei dieser Variante nur noch bedingt zu. Auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Die Variante 3 ist komplizierter als die Varianten 1 und 2 und somit in der Praxis auch aufwendiger umzusetzen. Um den maximalen Schuldzinsenabzug zu berechnen, muss immer zuerst geprüft werden, ob qualifizierte Beteiligungen vorhanden sind.

Die Problematik der Beteiligungsfinanzierung wäre damit zwar gelöst, dafür werden aber neue und unerwünschte Steuerplanungsmöglichkeiten geschaffen. Dies wird am folgenden Beispiel veranschaulicht.

- Eine steuerpflichtige Person mit fremdfinanziertem Wohneigentum am Wohnsitz kann ohne weitere Vermögenserträge auch keine privaten Schuldzinsen in Abzug bringen.
- Gründet sie eine GmbH mit dem minimalen Stammkapital von Fr. 20'000, kann sie in der ansonsten unveränderten Situation nun maximal Fr. 50'000 Schuldzinsen abziehen. Dies unabhängig davon, ob für die Gründung der Gesellschaft eine Fremdfinanzierung überhaupt notwendig war. Auch stehen die zusätzlich abziehbaren Schuldzinsen in einem starken Missverhältnis zum (möglicherweise fremdfinanzierten) Kapital.

Auf diesem Weg könnten steuerpflichtige Personen die Schuldzinsenbegrenzung ohne übermässig grossen Aufwand «entschärfen», was nicht der Sinn der Regelung sein kann und darf. Zu ergänzen ist, dass der Beteiligungsinhaber die Problematik der Fremdfinanzierung von Beteiligungen auch ausserfiskalisch über eine Finanzierungsgesellschaft lösen könnte.

Variante 4: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG:

Die unter «Allgemeines» beschriebene Wirkung trifft auch auf Variante 4 zu.

Mit dem Wegfall der steuerbaren Vermögenserträge aus beweglichem Vermögen tritt aber eine zusätzliche Verschärfung zu Variante 1 ein. Weil ohne privaten Liegenschaftsbesitz keinerlei Schuldzinsen mehr in Abzug gebracht werden können, kann Variante 4 je nach Vermögensstruktur auch restriktiver als Variante 2 sein.

Da private Schuldzinsen nur noch bei Liegenschaftsbesitz mit Erträgen abgezogen werden können, sind bei dieser Variante die Steueroptimierungsmöglichkeiten eher begrenzt. Aber auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das

	<p>selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.</p> <p>Die Variante 4 ist verständlich und einfach umzusetzen.</p> <p><i>Variante 5: Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG:</i></p> <p>Der Kauf von Liegenschaften wird in den meisten Fällen zu einem mehr oder weniger grossen Teil fremdfinanziert. Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften bilden diese Finanzierungskosten faktisch einen Teil der Gewinnungskosten und sind für die Erzielung des steuerbaren Ertrags notwendig. Diese Regelung steht daher unseres Erachtens im Widerspruch zu Artikel 127 Absatz 2 BV, welcher eine Besteuerung nach dem Grundsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit fordert.</p> <p>Um die Schuldzinsen trotzdem abziehen zu können, würden die steuerpflichtigen Personen vermehrt nach Umgehungsmöglichkeiten suchen. Dies könnte beispielsweise über die Errichtung einer Kapitalgesellschaft zwecks Einbringung der Liegenschaft erfolgen. Umzusetzen wäre diese Variante grundsätzlich ebenfalls leicht. Da aber keinerlei private Schuldzinsen mehr zum Abzug zugelassen werden, würde bei dieser Variante die Abgrenzung zwischen privaten oder geschäftlichen Schulden bei Selbständigerwerbenden besonders stark an Bedeutung gewinnen.</p> <p><i>Variantenwahl:</i></p> <p>Wir sprechen uns gegen die Variante 3 aus, weil sie einerseits zu grosse Möglichkeiten der Steueroptimierung bietet und andererseits weil sie komplizierter ist. Auf Variante 5 sollte verzichtet werden, weil diese dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht ausreichend Rechnung trägt.</p> <p>Von den verbleibenden Varianten schneidet Variante 2 noch am besten ab, obschon vermögende Wohneigentümer privilegiert werden und trotz Abschaffung des Eigenmietwerts auf selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz weiterhin Schuldzinsen abziehen können.</p> <p>Die Begrenzung des Umfangs der für die Bestimmung des zulässigen Schuldzinsabzugs massgeblichen Vermögenserträge auf weniger als 80 % ist aus dieser Optik gerechtfertigt, selbst wenn die Höhe dieses Werts nicht begründet wird.</p>
--	--

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p><i>Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG:</i> Bei Einführung des Ersterwerberabzugs wird ein erheblicher Zusatzaufwand generiert. So ist im inner- und interkantonalen Verhältnis sicherzustellen, dass nur Ersterwerber von diesem Abzug profitieren. Mangels Notwendigkeit sind derzeit keine systematisch geführten Daten bezüglich Ersterwerb vorhanden. Auch wenn die betreffende Person immer im gleichen Kanton Wohnsitz hatte, kann die Abklärung ob ein Ersterwerb vorliegt, in einigen Kantonen ein Problem darstellen. Liegt ein Ersterwerb schon längere Zeit zurück, sind bei der kantonalen Steuerverwaltung allenfalls keine Akten mehr darüber vorhanden.</p> <p>Vor allem im interkantonalen Verhältnis wird dieser Abklärungsbedarf einiges an Zusatzaufwand verursachen. Es muss voraussichtlich eine gesamtschweizerische Datenbank eingerichtet werden, auf welche die Kantone bei Bedarf Zugriff haben. Die Kantone müssen zudem bei allen betroffenen Personen jährlich nachführen, wie gross der Anspruch auf den Abzug noch ist. Bei Erwerb einer Ersatzliegenschaft muss beim Wegzugskanton abgeklärt werden, ob die ersetzte Liegenschaft ein Ersterwerb war und wie lange der</p>

	<p>Ersterwerberabzug bereits in Anspruch genommen worden ist. Auch muss sichergestellt werden, dass nicht mehr Zinsen abgezogen werden können als tatsächlich bezahlt worden sind. Eine kürzere Dauer der Abzugsberechtigung würde den Überwachungs- und Verwaltungsaufwand etwas reduzieren.</p> <p>Auch in Bezug auf fachliche Fragen besteht Klärungsbedarf, was vorzugsweise auf Verordnungsstufe erfolgen sollte. Dies betrifft etwa die Definition, was als Ersterwerb gilt. Nach unserer Ansicht sollte der Abzug bei einem unentgeltlichen Erwerb, wie etwa Schenkung, Erbschaft oder Erbvorbezug nicht zur Anwendung kommen. Ebenfalls zu klären ist, wie bei gemeinsam besteuerten Personen (Ehegatten, eingetragene Partnerschaft) bei Scheidung oder Trennung zu verfahren ist. Verlässt der eine Ehegatte infolge Trennung die gemeinsam bewohnte Liegenschaft, müsste bei ihm der Ersterwerberabzug grundsätzlich wegfallen. Unklar ist auch das Vorgehen bei Heirat oder Eintragung einer Partnerschaft wenn eine der beiden gemeinsam steuerpflichtigen Personen vorgängig bereits einmal eine Wohnliegenschaft besessen hat, die andere hingegen nicht.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Einführung eines Ersterwerberabzugs nicht effizient ist und die Förderung des Wohneigentums ausserfiskalisch gezielter erreicht werden kann. Davon abgesehen sollte ein neuer Abzug möglichst einfach ausgestaltet sein, damit wenig Aufwand und wenig Klärungsbedarf entstehen.</p> <p><i>Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG:</i> Sofern ein Ersterwerberabzug eingeführt wird, braucht es eine Übergangsregelung. Aufgrund der Übergangsregelung entsteht bei den kantonalen Steuerverwaltungen ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens ein erheblicher Mehraufwand (vorgängig beschriebene Abklärungsbedarf) für sämtliche Personen, welche im Zeitpunkt der Einführung bereits im Besitz von selbstbewohntem Wohneigentum waren.</p>
--	---

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Den veränderten steuerlichen Gegebenheiten muss im Gesetz über die Ergänzungsleistungen entsprechend Rechnung getragen werden.

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Entsprechende Ausführungen sind in den Antworten auf die vorangehenden Fragen enthalten.

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	Nein.

Ort, Datum: Basel, 26. Juni 2019

Kanton / Organisation usw.:

Kanton Basel-Stadt

Regierungsrat, Rathausstrasse 2, 4410 Liestal

Herr
Ständerat Pirmin Bischof
Präsident der Kommission für
Wirtschaft und Abgaben
3003 Bern

Liestal, 25. Juni 2019

17.400 s Pa.lv. WAK-SR; Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung Vernehmlassungsantwort

Sehr geehrter Herr Ständerat Bischof

Mit Schreiben vom 5. April 2019 bittet uns die WAK-S, eine Stellungnahme zum vorgeschlagenen Vorentwurf zur Umsetzung des Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung abzugeben. Dies nehmen wir hiermit gerne wie folgt wahr, wobei wir uns am Aufbau des Fragebogens orientieren:

I. Handlungsbedarf

Zur Frage 1

Das bestehende System der Wohneigentumsbesteuerung hat bekanntlich seine Tücken. Immer öfters werden darin nicht steuersystematische, sondern rein politische Anliegen verpackt. Man denke dabei zum Beispiel an die neue (zeitliche) Vortragsmöglichkeit von Energiespar-Massnahmen und Rückbaukosten. Wie auch immer: Fakt ist, dass das geltende System in steuerlicher Hinsicht einen Anreiz zur Verschuldung setzt. Oder zumindest zur mangelnden Entschuldung. Eines der Ziele der WAK-S ist deshalb die Verringerung des Anreizes zur Verschuldung.

Steuersystematisch besteht zwar kein Handlungsbedarf. Politisch hingegen wird ein Wechsel des Systems begrüsst. Dies aber immer unter der Voraussetzung der Haushaltsneutralität für die Kantone.

Die Gesetzgebung dazu sollte leicht verständlich sowie verwaltungsökonomisch einfach umzusetzen sein. Eine weitere Verkomplizierung des Steuerrechts ist weder im Interesse der Bürger noch der Verwaltung.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

Zur Frage 2

(Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)

Das bisherige System der Eigenmietwertbesteuerung ist nachteilig für Personen mit tiefer Verschuldung. Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung würde sich hier – unter Ausklammerung der Liegenschaftsunterhaltskosten – erheblich vorteilhafter auswirken. Aufgrund des aktuell sehr tiefen Zinsniveaus würde sich der Wechsel derzeit auch für viele Personen mit höherer Verschuldung positiv auswirken. Bei steigenden Zinsen würde sich die Abschaffung des Eigenmietwerts für Personen mit hoher Verschuldung allerdings zunehmend negativ auswirken.

Die Umsetzung der Abschaffung des Eigenmietwerts ist relativ einfach und würde bei der Festlegung der Eigenmietwerte auch in unserem Kanton einen gewissen Minderaufwand mit sich bringen. Für die Besteuerung des Eigenmietwerts von Zweitwohnungen müsste das Schätzungsverfahren allerdings beibehalten werden. Der Aufwand für die Bewertung des Vermögenssteuerwerts bleibt jedenfalls bestehen.

(Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b E-StHG)

Bei Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, ist der Eigenmietwert ein wichtiges Element für die Festlegung der Steuerlast. Daher bleibt die Festsetzung eines Eigenmietwertes für aufwandbesteuerte Personen mit Wohneigentum wichtig. Der Kanton Basel-Landschaft hat hingegen schon vor einigen Jahren diese Form der Besteuerung abgeschafft.

Zur Frage 3

Direkte Bundessteuer; Wohneigentum am Wohnsitz: Aufhebung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt, Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau

(Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)

Wird auf die Besteuerung der Eigenmietwerte verzichtet, sind konsequenterweise auch keinerlei Gewinnungskosten zum Abzug zuzulassen. In den Jahren, in welchen Renovationsarbeiten am selbstbewohnten Wohneigentum ausgeführt werden, wirkt sich die Abschaffung des Abzugs der Liegenschaftskosten steuerlich negativ aus. Wir vermuten, dass sich die Kadenz der Vornahme von grösseren Unterhaltsarbeiten am Eigenheim verlängern wird. Nicht notwendige Renovationen und Reparaturen werden wahrscheinlich hinausgeschoben, weil der steuerliche Anreiz wegfällt. In den letzten Jahren vor dem Systemwechsel werden deshalb alle umfangreichen Renovationen vorgeholt, um noch vom Steuerabzug profitieren zu können. In den ersten Jahren nach dem Systemwechsel dürfte sich sodann ein tendenzieller Rückgang in der Bauwirtschaft einstellen. Möglicherweise werden Unterhaltsarbeiten am Eigenheim auch vermehrt als Schwarzarbeit ausgeführt, weil keine Belege für den Abzug mehr benötigt werden.

Bei gemischt eigen- und fremdgenutzten Liegenschaften des Privatvermögens entsteht ein zusätzlicher Abklärungsaufwand: Wie sollen die Unterhaltskosten auf die eigen- und fremdgenutzten Liegenschaftsteile aufgeteilt werden? Davon betroffen sind Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen, Zwei- und Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung sowie Liegenschaften mit

gewerblich genutztem Teil und selbstgenutzter Wohnung. Sollte der Abzug der Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie denkmalpflegerische Arbeiten entgegen der Stossrichtung der Vorlage systemfremd bestehen bleiben, stellen sich dort die gleichen Fragen zur Aufteilung dieser Kosten. Zudem bestünde ein Widerspruch zum Grundgedanken der Vereinfachung.

(Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)

Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten bei einem Ersatzneubau sind beim Verzicht auf die Eigenmietwertbesteuerung konsequenterweise nicht mehr abzugsfähig. Die Beibehaltung des Abzugs würde zu einem erhöhten Abklärungsbedarf bei selbstbewohntem Wohneigentum führen, da eine klare Abgrenzung zwischen nicht abzugsfähigen Unterhaltskosten und abzugsfähigen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sehr aufwändig ist. Damit würde ein Anreiz geschaffen, gewöhnliche Unterhaltskosten als Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen zu tarnen, um damit den Abzug dieser Kosten zu ermöglichen.

Zur Frage 4

StHG; Wohneigentum am Wohnsitz: Aufhebung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt / kantonales Wahlrecht Zulassung Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau im Hinblick auf einen Ersatzbau

(Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)

Unsere vorstehenden Ausführungen zur Frage 3 sind hier identisch.

(Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)

Die Ausführungen in unserer Antwort zur Frage 3 bezüglich der Aufhebung der Abzüge treffen hier ebenfalls zu. Hinzu kommt aber noch, dass ein kantonales Wahlrecht im interkantonalen Verhältnis bei Steuerauscheidungen zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen einen erheblichen zusätzlichen Aufwand schaffen würde. Auch die Transparenz würde darunter leiden. Ein solches Wahlrecht läuft zudem dem Verfassungsgrundsatz der Steuerharmonisierung völlig zuwider. Wir sprechen uns deshalb entschieden gegen ein solches Wahlrecht aus.

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften und vermietete Objekte

Zur Frage 5

(Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)

Artikel 108 Absatz 1 BV besagt, dass der Bund den Wohnungsbau und den Erwerb von Wohneigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus fördert. Diese Förderung muss nicht zwingend steuerlicher Natur sein. Aufgrund des Verfassungsartikels ist eine steuerliche Differenzierung zwischen am Wohnsitz selbstbewohntem Wohneigentum und selbstgenutzten Zweitliegenschaften durchaus möglich. Die Beibehaltung der steuerbaren Eigenmietwerte von Zweitliegenschaften bedeutet, dass kein vollständiger Systemwechsel bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften er-

folgt. Die differenzierte Behandlung der gleichen Einkommensart, nämlich Naturaleinkommen aus Liegenschaften, ist zwar rein steuertechnisch kaum zu begründen. Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften erfolgt deshalb nur wegen dem Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone.

Das parallele Führen von zwei Systemen ermöglicht zudem folgende Szenarien zur Steueroptimierung: Bei Personen mit zwei selbstgenutzten Liegenschaften entsteht ein Anreiz, den Hauptwohnsitz dort geltend zu machen, wo die parallelen Systeme zur geringsten Steuerlast führen. Dies erfolgt beispielsweise durch die Festlegung des Hauptwohnsitzes an jenem Ort mit dem höheren Eigenmietwert. Dadurch müssten vermehrt Abklärungen bezüglich des tatsächlichen Hauptwohnsitzes vorgenommen und damit einhergehend auch vermehrt Steuerdomizilentscheide erlassen werden. Zudem können durch gezielte Wohnsitzwechsel Liegenschaftsunterhaltskosten aus dem nicht abzugsfähigen in den abzugsfähigen Bereich verschoben werden (s. dazu auch unsere Antwort zur nachfolgenden Frage 6).

Zur Frage 6

Direkte Bundessteuer: Beibehaltung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und Aufhebung Abzüge Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau

(Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)

Wird die Besteuerung des Eigenmietwerts beibehalten, müssen bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften konsequenterweise auch die Gewinnungskosten (Liegenschaftsunterhalt) abgezogen werden können. Auch bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften, welche Erträge generieren, sind die Gewinnungskosten konsequenterweise zum Abzug zuzulassen. Auch hier stehen folgende Szenarien zur Steueroptimierung offen:

- Die zuvor selbst bewohnte Liegenschaft wird für kurze Zeit vermietet, in dieser Zeit saniert und anschliessend wieder selbst bewohnt.
- Eine Liegenschaft wird gekauft und saniert, ohne diese (vorerst) selbst zu nutzen. Erst nach Abschluss der Sanierung wird der Einzug vorgenommen und damit beginnt die Selbstnutzung der Liegenschaft.

In beiden Fällen würde sich die Frage stellen, ob die Kosten abzugsfähig sind, weil sie bei einer selbstgenutzten Zweitliegenschaft oder einer vermieteten Liegenschaft angefallen sind, oder ob die Kosten von Anfang an mit der Selbstnutzung zusammenhängen und damit steuerlich nicht abzugsfähig sind.

(Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)

Wir teilen die Einschätzung der WAK-S, dass die steuerliche Förderung von Energiesparen und Umweltschutz ein kostspieliges Instrument mit hohen Mitnahmeeffekten ist. Zudem werden damit Massnahmen bei Steuerpflichtigen mit höherem Einkommen progressionsbedingt stärker gefördert als bei jenen mit tieferen Einkommen. Die unterschiedlichen Tarife für Alleinstehende und gemeinsam besteuerte Personen führen ebenfalls zu einer ungleichmässig starken Förderwirkung. Die Förderung des Energiesparens und Umweltschutzes könnte ausserfiskalisch wohl effizienter und zielgerichteter vorgenommen werden. Das Gleiche gilt bei den Abzügen für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Der Denkmalschutz könnte

über Subventionen besser und zielgerichteter gefördert werden. Bezogen auf die Steuern ist das Wegfallen dieser Abzüge daher durchaus sinnvoll.

Zur Frage 7

StHG: Beibehaltung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und kantonales Wahlrecht für Zulassung Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau

(Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)

Unsere Ausführungen zur Frage 6 treffen hier ebenfalls zu.

(Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2-4 E-StHG)

Artikel 129 BV sieht eine vertikale Harmonisierung mit der direkten Bundessteuer sowie eine horizontale Harmonisierung unter den Kantonen vor. Von der Harmonisierung ausdrücklich ausgenommen sind nur die Steuertarife, die Steuersätze und die Steuerfreibeträge. Ein Wahlrecht der Kantone bezüglich der Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz, denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau widerspricht deshalb ganz klar dem Gebot der Steuerharmonisierung.

Eine fehlende Harmonisierung im interkantonalen Verhältnis wird die Steuerausscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen deutlich erschweren. Damit würde auch ein spürbarer Zusatzaufwand geschaffen. Fallen die ausserfiskalisch motivierten Abzüge auf Stufe der direkten Bundessteuer weg, sind unserer Ansicht nach diese Abzüge auch auf Kantonsebene zwingend und konsequent abzuschaffen. Ein Wahlrecht der Kantone in dieser Frage würde der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen und im interkantonalen Verhältnis einen erheblichen Zusatzaufwand verursachen. Aus diesen Gründen sind wir entschieden gegen ein solches Wahlrecht.

IV. Private Schuldzinsen

Allgemeines

Weil je nach Variante weniger oder gar keine privaten Schuldzinsen mehr abgezogen werden können, wird in der Praxis bei Selbständigerwerbenden die Abgrenzungsfrage zwischen privaten und geschäftlichen Schuldzinsen an Bedeutung gewinnen. Es entstünde so ein Anreiz zur Verschiebung der Verschuldung in den geschäftlichen Bereich, wo die Schuldzinsen nach wie vor abzugsfähig bleiben.

Alle Varianten bedeuten eine Verschärfung gegenüber der bestehenden Regelung, wobei diese unterschiedlich restriktiv sind. Auch ohne selbst bewohntes Wohneigentum werden im Vergleich zur bestehenden Regelung vermehrt nicht mehr sämtliche privaten Schuldzinsen abgezogen werden können. Dies ist beispielsweise besonders in Hochzinsphasen oder beim Leerstand einer Renditeliegenschaft bedeutsam. Wir vermuten daher, dass dies zu einer rascheren Amortisation von Schulden führen wird. Die von der WAK-S gewünschte Verringerung des steuerlichen Verschuldungsanreizes wird insbesondere bei Konsumkrediten erreicht, weil Konsumgüter in der Regel keinen steuerbaren Ertrag generieren. Das Vorhandensein eines Vermögensertrags aber wäre

bei den Varianten 1 bis 4 Voraussetzung dafür, dass Schuldzinsen zumindest noch teilweise abgezogen werden können.

Aus Anlageinvestitionen resultiert nicht zwingend sofort ein Vermögensertrag. Ausgenommen bei Variante 3 können bei der Fremdfinanzierung einer solchen Investition die dafür anfallenden privaten Schuldzinsen nicht abgezogen werden. Dies ist etwa bei einem Management-Buy-Out der Fall, bei dem in den ersten Jahren oft keine Dividenden ausbezahlt werden. Dieses Problem kann allerdings über eine Finanzierungsgesellschaft oder durch gewillkürtes Geschäftsvermögen gelöst werden.

Bei den Staats- und Gemeindesteuern werden Erträge aus qualifizierenden Beteiligungen je nach kantonalem Recht unterschiedlich hoch besteuert. Da jeder Kanton die Berechnung nach seinem internen Recht vornimmt, fällt die Höhe des maximal zulässigen Schuldzinsenabzugs entsprechend unterschiedlich aus. Aufgrund dieser fehlenden vertikalen und horizontalen Harmonisierung bestehen einerseits im interkantonalen Verhältnis Probleme bei der Steuerauscheidung. Andererseits ist dies für die betroffenen Personen mit Steuerpflichten in verschiedenen Kantonen kaum mehr verständlich.

Bei keiner der nachfolgenden Varianten wären bei der interkantonalen Steuerauscheidung neue Regeln notwendig. Der Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnsitz wird allerdings dazu führen, dass die Nebensteuerdomizile im Rahmen der Schuldzinsverlegung mehr Schuldzinsen übernehmen müssen. Dadurch wird das Steuersubstrat von Kantonen mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften trotz Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung tendenziell abnehmen.

Variante 1 – Abzug im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge

(Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG/Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)

Variante 1 hat die unter «Allgemeines» beschriebene Wirkung. Sie ist am meisten verständlich und einfach umzusetzen. Sie orientiert sich an der bestehenden Regelung, aber ohne den Zusatzbetrag von 50'000 Franken.

Ein hoher Ertrag aus beweglichen Vermögen oder aus weiteren Liegenschaften kann dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Variante 2 – Abzug nur im Umfang von 80 % der steuerbaren Vermögenserträge

(Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG/Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)

Die unter «Allgemeines» beschriebene Wirkung trifft auch auf Variante 2 zu. Mit der Begrenzung auf 80 % der steuerbaren Vermögenserträge wird die Schuldzinsbegrenzung im Vergleich zur Variante 1 zwar etwas verschärft. Die Variante 2 ist aber nicht so verständlich und einfach umzusetzen. Für die Berechnung des maximalen Schuldzinsenabzugs müssen die steuerbaren Vermögenserträge um 20 % gekürzt werden, was einen neuen Zusatzaufwand bedeutet. Das Steuersystem sollte aber einfacher und verständlicher werden.

Auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus dem beweglichen Vermögen oder aus Zweitliegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Variante 3 – Abzug nur im Umfang der steuerbaren Erträge aus Liegenschaften und von 50'000 Franken aus qualifizierten Beteiligungen

(Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG/Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)

Die Ausführungen unter «Allgemeines» treffen bei Variante 3 nur noch bedingt zu. Diese Variante ist weit komplizierter als die Varianten 1 und 2 und somit in der Praxis auch aufwändiger umzusetzen. Um den maximalen Schuldzinsenabzug zu berechnen, muss immer zuerst geprüft werden, ob qualifizierte Beteiligungen vorhanden sind.

Folgende Szenarien könnten zu neuen, unerwünschten Steuerplanungsmöglichkeiten führen:

- Eine Person mit fremdfinanziertem Wohneigentum am Wohnsitz kann ohne weitere Vermögenserträge auch keine privaten Schuldzinsen abziehen.
- Gründet sie eine GmbH mit dem minimalen Stammkapital von 20'000 Franken, kann sie in der ansonsten unveränderten Situation nun maximal 50'000 Franken Schuldzinsen abziehen. Dies unabhängig davon, ob für die Gründung der Gesellschaft eine Fremdfinanzierung überhaupt notwendig war. Auch stehen die zusätzlich abziehbaren Schuldzinsen in einem starken Missverhältnis zum (möglicherweise fremdfinanzierten) Kapital.

Auf diesem Weg könnten folglich Personen die Schuldzinsenbegrenzung ohne übermässig grossen Aufwand «entschärfen», was nicht der Sinn dieser Regelung sein kann. Der Beteiligungsinhaber könnte die Problematik der Fremdfinanzierung von Beteiligungen auch ausserfiskalisch über eine Finanzierungsgesellschaft lösen.

Auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Variante 4 – Abzug nur im Umfang der steuerbaren Erträge aus Liegenschaften

(Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG/Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)

Die unter «Allgemeines» beschriebene Wirkung trifft auch auf Variante 4 zu. Variante 4 ist zwar verständlich und einfach umzusetzen. Mit dem Wegfall der steuerbaren Vermögenserträge aus beweglichem Vermögen tritt aber auch eine deutliche Verschärfung zu Variante 1 ein. Weil ohne privaten Liegenschaftsbesitz keinerlei Schuldzinsen mehr in Abzug gebracht werden können, kann Variante 4 je nach Vermögensstruktur weit restriktiver als Variante 2 sein. Die Frage nach der Entscheidungsneutralität bleibt hier aber noch offen.

Da private Schuldzinsen nur noch bei Liegenschaftsbesitz mit Erträgen abgezogen werden können, sind bei dieser Variante die Steueroptimierungsmöglichkeiten eher begrenzt. Aber auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Variante 5 – Kein Abzug von Schuldzinsen

(Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG/Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)

Der Kauf von Liegenschaften wird in den allermeisten Fällen fremdfinanziert. Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften bilden diese Finanzierungskosten faktisch einen Teil der Gewinnungskosten und sind für die Erzielung des steuerbaren Ertrags notwendig. Diese Regelung steht daher unseres Erachtens im Widerspruch zu Artikel 127 Absatz 2 BV, welcher eine Besteuerung nach dem Grundsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit fordert.

Um die Schuldzinsen trotzdem abziehen zu können, würde – wie die Erfahrung zeigt – vermehrt nach Umgehungsmöglichkeiten gesucht und gefunden: beispielsweise über die Errichtung einer Kapitalgesellschaft mit Einbringung der Liegenschaft.

Umzusetzen wäre diese Variante grundsätzlich ebenfalls leicht. Da aber keinerlei private Schuldzinsen mehr zum Abzug zugelassen werden, würde bei dieser Variante die Abgrenzung zwischen privaten oder geschäftlichen Schulden besonders stark an Bedeutung gewinnen.

Würdigung der Varianten

Wir sprechen uns gegen die Variante 3 aus, weil sie einerseits viele Möglichkeiten für unerwünschte Steueroptimierungen bietet. Andererseits ist sie mit Abstand die komplizierteste Variante. Ebenso sind wir gegen die Variante 5, weil diese dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht oder nicht genügend Rechnung trägt.

Die verbleibenden Varianten sind verständlicher und einfacher umzusetzen. Sie bieten auch weniger Steueroptimierungsmöglichkeiten. Zudem stellen sich hier weniger verfassungsrechtliche Fragen bezüglich der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Wir unterstützen dabei eine Variante, welche einen begrenzten Schuldzinsenabzug unter 80 Prozent der Vermögenserträge vorsieht mit dem Ziel, insgesamt eine Haushaltsneutralität zu erreichen.

Zur Frage 9

Ersterwerberabzug (Art. 33a E-DBG/Art. 9b E-StHG)

Bei der Einführung eines sog. «Ersterwerberabzugs» wird ein erheblicher Zusatzaufwand geschaffen. So müsste im inner- und interkantonalen Verhältnis sichergestellt werden, dass effektiv nur richtige Ersterwerber von diesem Abzug profitieren können. Mangels Notwendigkeit sind derzeit aber keine systematisch geführten Daten bezüglich eines Ersterwerbs vorhanden. Auch wenn die betreffende Person immer im gleichen Kanton Wohnsitz hatte, kann die Abklärung, ob ein Ersterwerb vorliegt, ein Problem darstellen. Liegt ein Ersterwerb schon längere Zeit zurück, sind bei der kantonalen Steuerverwaltung allenfalls keine Akten mehr darüber vorhanden.

Vor allem im interkantonalen Verhältnis wird dieser Abklärungsbedarf einiges an Zusatzaufwand verursachen. Es muss voraussichtlich eine gesamtschweizerische Datenbank eingerichtet werden, auf welche die Kantone Zugriff haben. Die Kantone müssen zudem bei allen betroffenen Personen jährlich nachführen, wie gross der Anspruch auf den Abzug noch ist. Bei Erwerb einer Ersatzliegenschaft muss beim Wegzugskanton abgeklärt werden, ob die ersetzte Liegenschaft ein Ersterwerb war und wie lange der Ersterwerberabzug bereits in Anspruch genommen worden ist. Auch

muss sichergestellt werden, dass nicht mehr Zinsen abgezogen werden können als tatsächlich bezahlt worden sind.

Sollte ein Ersterwerberabzug eingeführt werden, so wären diverse Fragen auf Verordnungsstufe zu regeln. Dies betrifft insbesondere die Frage, was als Ersterwerb gilt. Man kann sich auch fragen, ob der Abzug bei einem völlig unentgeltlichen Erwerb, wie etwa Schenkung, Erbschaft oder Erbvorbezug gewährt werden soll. Dabei bestehen wiederum Abgrenzungsfragen bei teilweise entgeltlichen Geschäften, wie etwa gemischten Schenkungen.

Ebenfalls zu klären ist, wie bei gemeinsam besteuerten Personen bei Scheidung oder Trennung zu verfahren ist. Unbeantwortet ist auch die Frage des Vorgehens bei Heirat, wenn eine der beiden gemeinsam steuerpflichtigen Personen vorgängig bereits einmal eine Wohnliegenschaft besessen hat, die andere hingegen nicht.

Wir sind deshalb insgesamt der Auffassung, dass die Einführung eines Ersterwerberabzugs nicht notwendig und daher abzulehnen ist. Ein Ersterwerberabzug ist weder effizient noch vollzugstauglich. Er ist auch unter dem Gesichtspunkt der rechtsgleichen Behandlung kaum verständlich. Es bestehen zudem noch zu viele offene Fragen. Die Förderung des Wohneigentums kann ausserfiskalisch gezielter erreicht werden.

Übergangsregelung (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)

Sofern ein Ersterwerberabzug eingeführt wird, braucht es auf jeden Fall eine Übergangsregelung. Aufgrund der Übergangsregelung entsteht bei den kantonalen Steuerverwaltungen ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens wiederum ein erheblicher Mehraufwand wegen dem vorgängig beschriebenen Abklärungsbedarf: Sämtliche Personen, welche im Zeitpunkt der Einführung bereits im Besitz von selbstbewohntem Wohneigentum waren, müssten separat erfasst werden.

V. Diverses

Zur Frage 10

Die veränderten steuerlichen Regelungen müssen auch im Gesetz über die Ergänzungsleistungen entsprechend berücksichtigt werden.

Zur Frage 11 und 12

Stossrichtungen

Wir unterstützen insgesamt folgende Stossrichtungen:

- Ein vollständiger Systemwechsel wäre rein verwaltungsökonomisch betrachtet besser und einfacher umzusetzen. Die neuen Gesetzesbestimmungen sollten möglichst einfach, verständlich und mit wenig Zusatzaufwand umsetzbar sein. Die Abschaffung des Eigenmietwerts sollte im Hinblick auf die öffentlichen Haushalte möglichst aufkommensneutral sein.
- Die vorgeschlagene Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für Wohneigentum am Wohnsitz bei gleichzeitiger Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte von Zweitliegenschaften schafft bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften zwei unter-

schiedliche Systeme, was rein steuertechnisch schwer zu begründen ist. Die Parallelität dieser Systeme führt zu Zusatzaufwendungen in Bezug auf Abklärungen und Abgrenzungen sowie zu Steueroptimierungsmöglichkeiten. Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften dient allein dem Erhalt des Steuersubstrats der Touris-
muskantone.

- Wir stimmen einer Abschaffung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerischer Arbeiten sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzbau zu. Die steuerliche Förderung ist in ihrer Wirkung wenig effizient. Ein Wahlrecht der Kantone via «Kann-Vorschrift» im StHG bezüglich der Abzugsfähigkeit dieser Aufwendungen widerspricht dem Gebot der Steuerharmonisierung und schafft einen erheblichen Zusatzaufwand. Daher lehnen wir diese Möglichkeit strikte ab.
- Eine neue Begrenzung des Abzugs von Schuldzinsen sollte einfach umzusetzen sein, wenig Raum für Steueroptimierung lassen und dem Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit entsprechen. Mit Blick auf die finanzielle Ergiebigkeit unterstützen wir eine modifizierte Variante 2 mit einer Begrenzung des Schuldzinsenabzugs unter 80 Prozent.
- Die Einführung eines weiteren, rein ausserfiskalisch motivierten Abzugs in Form eines Ersterwerberabzugs lehnen wir entschieden ab. Einerseits halten wir diesen Abzug für wenig effizient. Andererseits wird damit ein erheblicher Zusatzaufwand geschaffen. Es bestehen noch zu viele offene Fragen.

Wir bedanken uns an dieser Stelle für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Hochachtungsvoll



Monica Gschwind
Regierungspräsidentin



Elisabeth Heer Dietrich
Landschreiberin

Kanton Schaffhausen
Regierungsrat
Beckenstube 7
CH-8200 Schaffhausen
www.sh.ch

T +41 52 632 71 11
F +41 52 632 72 00
staatskanzlei@ktsh.ch



Regierungsrat

Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates

per E-Mail:
vernehmlassungen@estv.admin.ch

Schaffhausen, 25. Juni 2019

Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung; Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 5. April 2019 haben Sie uns eingeladen, in vorerwähnter Angelegenheit Stellung zu nehmen. Wir danken Ihnen für diese Gelegenheit.

1. Grundsätzliches

Einleitend ist zu bemerken, dass das geltende System der Wohneigentumsbesteuerung verfassungsrechtlich, ökonomisch und steuersystematisch gerechtfertigt und ausgewogen ist. Zudem wird das heutige System auch im Hinblick auf die Wohneigentumsförderung als ausreichend erachtet. Es besteht unseres Erachtens deshalb grundsätzlich kein Handlungsbedarf. Insgesamt schneidet der Status-quo der Wohneigentumsbesteuerung im Vergleich zum Vorentwurf zudem besser ab.

Für die Ausführungen zu den einzelnen im Vorentwurf behandelten Themen verweisen wir auf die Antworten im beigelegten Fragebogen. Zusammengefasst ist Folgendes zu bemerken:

2. Wohneigentum am Wohnsitz

Die Abschaffung des Eigenmietwertes ist nicht per se verfassungswidrig. Sie darf jedoch nicht undifferenziert erfolgen. Der Gesetzgeber müsste Ausgleichsmassnahmen treffen, die steuersystematisch gerechtfertigt sind, die die Praktikabilität des Steuersystems erhöhen und gleichzeitig die Belastungsunterschiede reduzieren. Die Beibehaltung des Eigenmietwerts für die Aufwandbesteuerung würde einen unerwünschten Systembruch bedeuten.

Bei einem Verzicht auf die Besteuerung der Eigenmietwerte müssten auch alle Abzüge für organische Aufwendungen konsequent abgeschafft werden. Dadurch würde zwar die aufwendige Kontrolle der Gewinnungskosten entfallen. Es wäre jedoch in den letzten Jahren vor dem Systemwechsel mit einer namhaften Zunahme von Unterhaltsarbeiten an Eigenheimen zu rechnen. Im Gegenzug dürfte sich in den ersten Jahren nach dem Systemwechsel ein deutlicher Rückgang in der Bauwirtschaft einstellen, was diese in grosse Schwierigkeiten bringen könnte. Auch die Gefahr von Schwarzarbeit würde sich erhöhen, da für Unterhaltsarbeiten am Eigenheim keine Belege für den Abzug mehr benötigt würden. Bei Liegenschaften mit eigen- und fremdgenutzten Teilen würde ein erheblicher zusätzlicher Aufklärungsaufwand entstehen bezüglich der Frage, wie die Unterhaltskosten aufzuteilen wären, da ein Abzug nur für das selbstgenutzte Wohneigentum erfolgen könnte. Die Abzüge für Energiespar-, Umweltschutz-, Denkmalpflegemassnahmen und Rückbaukosten wären bei einer Abschaffung des Eigenmietwertes ebenfalls zwingend zu streichen, wodurch aber Massnahmen der 2017 von den Stimmberechtigten angenommenen Energiestrategie 2050 hinfällig würden. Zum Ausgleich müssten dann die Energiefördergelder, welcher der Bund zur Verfügung stellt, mehr als verdoppelt werden, um die gleiche Wirkung zu erzielen, wie sie heute dank der Steuerabzüge erreicht wird.

Der Vorentwurf sieht bei Wohneigentum am Wohnsitz auch ein kantonales Wahlrecht bei der Zulassung von Abzügen für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau im Hinblick auf einen Ersatzbau vor. Dies würde jedoch im interkantonalen Verhältnis bei der Steuerauscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen zu einem erheblichen zusätzlichen Abklärungsaufwand führen. Zudem stünde ein solches Wahlrecht dem Verfassungsgrundsatz der Steuerharmonisierung entgegen.

3. Zweitliegenschaften

Bei Zweitliegenschaften soll gemäss dem Vorentwurf die Besteuerung der Eigenmietwerte beibehalten werden. Somit würde kein vollständiger Systemwechsel erfolgen. Die parallele Führung zweier Systeme würde zu einem Zusatzaufwand führen.

Würde die Besteuerung des Eigenmietwertes bei Zweitliegenschaften beibehalten, so wäre bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften konsequenterweise auch der Liegenschaftsunterhalt zum Abzug zuzulassen. Allerdings ist zu beachten, dass sich durch die Zulassung von zwei verschiedenen Systemen bei der Eigenmietwertbesteuerung in Bezug auf den Liegenschaftsunterhalt diverse Steueroptimierungsmöglichkeiten eröffnen. So könnte bei Personen mit zwei selbstgenutzten Liegenschaften der Anreiz entstehen, den Hauptwohnsitz dort geltend zu machen, wo die parallelen Systeme zur geringsten Steuerlast führen. Dies erfolgt beispielsweise durch die Festlegung des Hauptwohnsitzes an jenem Ort mit dem höheren Eigenmietwert. Dadurch müssten vermehrt Abklärungen bezüglich des tatsächlichen Hauptwohnsitzes vorgenommen und damit einhergehend auch vermehrt Steuerdomizilentscheide erlassen werden. Zudem könnten durch gezielte Wohnsitzwechsel Liegenschaftsunterhaltskosten aus dem nicht abzugsfähigen in den abzugsfähigen Bereich verschoben werden.

Können zudem auch bei Zweitliegenschaften keine Kosten für Energie- und Umweltschutzmassnahmen mehr zum Abzug gebracht werden, ist ein erhöhter Prüfungsaufwand im Hinblick auf die Abgrenzung zu den weiterhin abzugsfähigen Unterhaltskosten bei dieser Art von Liegenschaften die Folge. Die Förderung von Energiesparen und Umweltschutz müsste ausserfiskalisch vorgenommen werden (vgl. Ziff. 2). Gleiches gilt für die Abzüge von Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sowie für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau.

Ein kantonales Wahlrecht für die Zulassung von Abzügen für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau bei Zweitliegenschaften würde - wie bei Wohneigentum am Wohnsitz - im interkantonalen Verhältnis bei der Steuerausscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen zu einem erheblichen zusätzlichen Abklärungsaufwand führen. Und auch dieses Wahlrecht würde gegen den Verfassungsgrundsatz der Steuerharmonisierung verstossen.

4. Begrenzung des Abzugs privater Schuldzinsen

Was die Begrenzung des Abzugs privater Schuldzinsen betrifft, so bedeuten alle fünf vorgeschlagenen Varianten eine - unterschiedlich restriktive - Verschärfung gegenüber der heutigen Regelung. Der Wegfall der Eigenmietbesteuerung am Wohnsitz würde allerdings dazu führen, dass die Nebensteuerdomizile im Rahmen der Schuldzinsenverteilung tendenziell mehr Schuldzinsen zu übernehmen hätten. Dadurch würde das Steuersubstrat von Kantonen mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften trotz Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung entsprechend abnehmen.

5. Ersterwerberzinsabzug

Mit der vorgesehenen Einführung eines Ersterwerberzinsabzuges auf selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz wäre ein erheblicher Zusatzaufwand verbunden, weil im inner- und interkantonalen Verhältnis sicherzustellen wäre, dass nur Ersterwerber von diesem Abzug profitieren. Mangels Notwendigkeit wurden bisher keine Daten zum Ersterwerb erhoben und die betreffenden Abklärungen könnten v.a. im interkantonalen Verhältnis aufwendig werden. Zudem müsste geklärt werden ob auch Erwerb durch Schenkung, Erbvorbezug oder Erbschaft als Ersterwerb qualifiziert und wie bei Scheidung oder Trennung zu verfahren ist.

6. Fazit

Der Vorschlag der Kommission vermag somit in verschiedener Hinsicht nicht zu überzeugen. Bezüglich Verfassungskonformität sind insbesondere das Verhältnis zwischen Mietern und Wohneigentümern, das Verhältnis zwischen unterschiedlich vermögensstarken Wohneigentümern und die Differenzierung der Besteuerung des Natureinkommens aus selbstbewohntem Wohneigentum am Wohnsitz und der selbstgenutzten Zweitliegenschaften kritisch zu werten. Ein allfälliger Systemwechsel müsste deshalb deutlich konsequenter sein und insbesondere die verfassungsrechtlichen und fiskaltechnischen Prinzipien einhalten, indem:

- die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau nicht nur auf Ebene Bund, sondern zwingend auch auf Ebene Kanton aufgehoben würden;
- die Abzugsmöglichkeit von Schuldzinsen stärker eingeschränkt würde;
- auf die Einführung eines Ersterwerberabzuges verzichtet würde und
- es gewährleistet sein müsste, dass gestrichene Abzüge für Unterhalt, Energie, Umwelt- und Denkmalschutz und Rückbau sowie reduzierte Schuldzinsenabzüge bei veränderten Rahmenbedingungen (z.B. abnehmende Auslastung des Bauhaupt- und Nebengewerbes bzw. Anstieg des Zinsniveaus) nicht wieder eingeführt bzw. erhöht würden, ohne dass gleichzeitig die Besteuerung des Eigenmietwertes des selbstgenutzten Wohneigentums am Wohnsitz wieder eingeführt würde.

Ohne einen Systemwechsel könnte auf Bundesebene die Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert zur Verminderung der Steuerbelastung von Hauseigentümern in Betracht gezogen werden. Dieser Einschlag würde nur in sogenannten Härtefällen gewährt werden, d.h. z. B. bei betagten Wohneigentümern, die ihre Hypotheken weitgehend amortisiert haben und für die die volle Besteuerung des Eigenmietwertes eine unverhältnismässig grosse finanzielle Belastung darstellt. Verschiedene Kantone, darunter der Kanton Schaffhausen, haben solche Härtefälle im kantonalen Recht bereits entsprechend geregelt.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme und Berücksichtigung unserer Stellungnahme.



Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:


Ernst Landolt

Der Staatsschreiber:


Dr. Stefan Bilger

Beilage:

– Fragebogen Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Handlungsbedarf Auch wenn die geltende Wohneigentumsbesteuerung periodisch angegriffen wird (Besteuerung eines angeblich fiktiven Einkommens, Schaffung von Verschuldungsanreizen), ist sie verfassungsrechtlich sowohl materiellrechtlich (Besteuerungsgrundsätze) und harmonisierungsrechtlich sowie aus ökonomischer Perspektive gerechtfertigt. Ebenso hält sie dem Vergleich mit Alternativen bezüglich Einhaltung fiskaltechnischer Prinzipien (Praktikabilität, Systemgerechtigkeit, Entscheidungsneutralität) durchaus stand und funktioniert grundsätzlich gut. Ein Handlungsbedarf ist deshalb nicht ausgewiesen. Ein allfälliger Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung müsste im Vergleich zum Status quo überzeugend die verfassungsrechtlichen und fiskaltechnischen Prinzipien einhalten. Auch wenn der Vorentwurf Ihrer Kommission einige Schritte in die richtige Richtung unternimmt (Streichung von Abzügen im DBG, gewisse Einschränkung der Schuldzinsabzüge in allen Varianten), müsste ein allfälliger Systemwechsel noch konsequenter sein und sich an folgenden Zielen orientieren: Ziele: Bei einem allfälligen Systemwechsel steht für uns an erster Stelle die Einhaltung der verfassungsrechtlichen Besteuerungsgrundsätze und zwar nicht nur im Verhältnis der Wohneigentümer zu den Mietern, sondern auch im Verhältnis von weniger vermögenden Eigentümern, die nur über eine einzige selbstgenutzte Liegenschaft verfügen, zu vermögenden Eigentümern, welche in der Lage sind, weitere Vermögenserträge aus unbeweglichen oder beweglichem Vermögen zu erzielen. An zweiter Stelle stehen einerseits die Lösung des Zweitwohnungsproblems und andererseits die Praktikabilität für die Steuerpflichtigen und Steuerbehörden, einschliesslich der vertikalen und horizontalen formellen Harmonisierung, sowie die negativen Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte eines allfälligen Systemwechsels. Diese gewinnen in der heutigen wohl noch einige Zeit andauernden Tiefzinsphase an Gewicht. Die Reduktion der hohen Privatverschuldung in der Schweiz steht indessen weniger Vordergrund: die Schweiz belegt in internationalen Vergleichen der Finanzvermögen pro Kopf regelmässig Spitzenplätze.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)</p>
Antwort	<p>Die Abschaffung des Eigenmietwerts ist nicht per se verfassungswidrig. Sie darf jedoch nicht undifferenziert erfolgen. Der Gesetzgeber müsste Ausgleichsmassnahmen treffen, die steuersystematisch gerechtfertigt sind, die Praktikabilität des Steuersystems erhöhen und gleichzeitig die Belastungsunterschiede reduzieren.</p> <p>Das bisherige System der Eigenmietwertbesteuerung privilegiert Wohneigentümer gegenüber Mietern und ist für Eigentümer mit tiefer Verschuldung steuerlich nachteilig. Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung würde sich hier, unter Ausklammerung der Liegenschaftsunterhaltskosten, vorteilhaft auswirken. Aufgrund des sehr tiefen Zinsniveaus würde sich der Wechsel derzeit auch für viele Eigentümer mit höherer Verschuldung steuerlich vorteilhaft auswirken. Allerdings würde sich die Abschaffung des Eigenmietwerts bei steigendem Zinsniveau für Eigentümer mit hoher Verschuldung steuerlich zunehmend negativ auswirken.</p> <p>Die Umsetzung der Eigenmietwertabschaffung ist relativ einfach und würde im Bereich Schätzungswesen in vielen Kantonen einen Minderaufwand mit sich bringen. Aufgrund der Beibehaltung der Besteuerung des Eigenmietwerts für Zweitwohnungen muss das Schätzungs-Instrumentarium für dessen Festlegung allerdings weiterhin aufrechterhalten werden, weshalb dieser Minderaufwand relativ gering ausfallen dürfte. Das Instrumentarium für die Bewertung des Vermögenssteuerwerts bleibt jedenfalls bestehen.</p> <p>Der Kanton Schaffhausen hat die Aufwandbesteuerung weitgehend abgeschafft, weshalb dieser Passus für unseren Kanton nicht von Bedeutung ist. .</p>

3.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4: Abschaffung der Abzüge für organische Aufwendungen (Unterhalt, Versicherungsprämien, Instandstellungs- und Verwaltungskosten)</p> <p>Wird auf die Besteuerung der Eigenmietwerte verzichtet, sind verfassungsrechtlich zwingend alle Abzüge für organische Aufwendungen konsequent abzuschaffen. Eine solche Ausgleichsmassnahme dürfte immerhin bei einfachen Vermögensverhältnissen zu einer Erhöhung der Praktikabilität führen: im Massenverfahren der Veranlagung Wohneigentümern stellt die Kontrolle der Gewinnungskosten bei Wohneigentum die aufwändigste Tätigkeit dar.</p>

	<p>In den Jahren, in welchen Renovations- und Sanierungsarbeiten am selbstbewohnten Wohneigentum ausgeführt werden, wirkt sich die Abschaffung des Abzugs der Liegenschaftskosten für Wohneigentümer steuerlich negativ aus. Es ist denkbar, dass sich die Kadenz der Vornahme von grösseren Unterhaltsarbeiten am Eigenheim verlängern wird. In den letzten Jahren vor dem Systemwechsel ist damit zu rechnen, dass Renovationen und Sanierungen vorgeholt werden, um noch von der steuerlichen Abzugsfähigkeit profitieren zu können. In den ersten Jahren nach dem Systemwechsel dürfte sich ein Rückgang in der Bauwirtschaft einstellen. Zudem besteht die Gefahr, dass Unterhaltsarbeiten am Eigenheim vermehrt als Schwarzarbeit ausgeführt werden, da keine Belege für den Abzug mehr benötigt werden.</p> <p>Bei gemischt eigen- und fremdgenutzten Liegenschaften des Privatvermögens entsteht ein erheblicher zusätzlicher Abklärungsaufwand bezüglich der Frage, wie die Unterhaltskosten auf die eigen- und fremdgenutzten Liegenschaftsteile aufgeteilt werden sollen. Davon betroffen sind etwa Einfamilienhäuser mit Einleger-Wohnung, Zwei- und Dreifamilienhäuser mit gemischter Nutzung (Eigen- und Fremdnutzung), Liegenschaften mit gewerblich genutztem Teil und selbstgenutzter Wohnung sowie Mehrfamilienhäuser, in welchen eine Wohnung durch den Eigentümer selbst genutzt wird. Trotz dieser zusätzlichen Komplexität ist aus verfassungsrechtlicher Sicht an einer Abschaffung der Abzüge für Gewinnungskosten bei selbst genutztem Wohneigentum festzuhalten.</p> <p>Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3: Abschaffung der Abzüge für anorganische Aufwendung für Energiespar-, Umweltschutz-, Denkmalpflegeinvestitionen und Rückbaukosten</p> <p>Diese heute gewährten Abzüge durchbrechen den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Sie lassen sich steuerlich nicht rechtfertigen und sind bei Abschaffung des Eigenmietwerts zwingend zu streichen.</p> <p>Aus dem Blickwinkel der Praktikabilität sind sie negativ zu beurteilen: die Steuerbehörden verfügen nicht über das notwendige Fachwissen, um unabhängig beurteilen zu können, ob die getätigten Investitionen den gesetzlichen Anforderungen genügen. Eine Beibehaltung dieser Abzüge würde zu einem erhöhten Abklärungsbedarf bei selbstbewohntem Wohneigentum führen, da eine Abgrenzung zwischen nicht abzugsfähigen Unterhaltskosten und abzugsfähigen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen erfolgen müsste. Damit würde ein Anreiz geschaffen, gewöhnliche Unterhaltskosten als Energiespar und Umweltschutzmassnahmen zu deklarieren, um damit den Abzug dieser Kosten zu erreichen.</p> <p>Weitere verfassungsrechtliche Zweifel werfen diese anorganischen Abzüge infolge ihrer Mitnahmeeffekte und der Progression der Einkommensteuer auf. Auch aus ökonomischer und finanzpolitischer Sicht sind ausgabenseitige Subventionen effizienter und transparenter.</p> <p>Die Streichung dieser Abzüge ist deshalb zu begrüßen. Sie stärken die Steuersystematik und stellen eine Ausgleichsmassnahme dar, welche die Belastungsunterschiede zwischen Wohneigentümern und Mietern reduziert.</p>
--	---

4.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die
----	---

	<p>Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz</p> <p>Die Ausführungen zu Frage 3 treffen hier ebenfalls zu.</p> <p>Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG</p> <p>Die Ausführungen zu Frage 3 bezüglich der Aufhebung der Abzüge von Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerische Arbeiten sowie Kosten für den Rückbau treffen hier grundsätzlich ebenfalls zu.</p> <p>Hinzu kommt, dass ein kantonales Wahlrecht im interkantonalen Verhältnis bei der Steuerausscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen einen erheblichen zusätzlichen Abklärungsaufwand schaffen würde. Auch würde ein solches Wahlrecht dem Verfassungsgrundsatz der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen. In der Antwort zu Frage 7 wird detaillierter auf die Frage des Wahlrechts eingegangen.</p>

III. **Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften**

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	<p>Artikel 108 Absatz 1 BV besagt, dass der Bund den Wohnungsbau und den Erwerb von Wohn- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus fördert. Diese Förderung muss nicht zwingend steuerlicher Natur sein. Abgesehen davon bezieht sich die Wohneigentumsförderung gemäss Art. 108 BV nicht auf Zweitliegenschaften. Die Differenzierung zwischen selbstbewohnten Wohneigentum am Wohnsitz und selbstgenutzten Zweitliegenschaften erscheint von daher als grundsätzlich zulässig. Die unterschiedliche Behandlung von Naturaleinkünften aus selbstbewohntem Wohneigentum stellt jedoch einen Einbruch in das in Art. 127 Abs. 2 BV verankerte Gebot der rechtsgleichen Besteuerung dar, welchem im Bereich des Steuerrechts Grundrechtscharakter zukommt. Die Differenzierung stellt sich auch quer zum Grundsatz der Widerspruchslosigkeit und Systemgerechtigkeit der Steuerrechtsordnung. Sie steht in einem Spannungsverhältnis zur Entscheidungsneutralität und Praktikabilität und stellt die Verhältnismässigkeit und Geeignetheit so in Frage, dass es vertretbar ist, die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften als verfassungswidrig zu qualifizieren.</p> <p>Die Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte bei Zweitliegenschaften bedeutet, dass kein vollständiger Systemwechsel bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften erfolgt. Vielmehr sind zwei Systeme nebeneinander zu führen,</p>

	<p>was zu Zusatzaufwand führt. Die differenzierte Behandlung der gleichen Einkommensart, nämlich Naturaleinkommen aus Liegenschaften, ist schwer zu begründen. Ergänzend zu beachten ist, dass aufgrund des Wegfalls der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnort und der damit verbundenen Neuverteilung der Schuldzinsen in der Steuerauscheidung ein Teil des bisherigen Steuersubstrates der Tourisuskantone verlorengelht.</p> <p>Bezüglich Liegenschaftenschätzung ergibt sich bei Beibehaltung der Mietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften zwar kein verwaltungstechnischer Mehraufwand. Das parallele Führen von zwei Systemen ermöglicht aber Steueroptimierungsmöglichkeiten, welche erhebliche Zusatzaufwände mit sich bringen. Bei Personen mit zwei selbstgenutzten Liegenschaften entsteht der Anreiz, den Hauptwohnsitz dort geltend zu machen, wo die parallelen Systeme zur geringsten Steuerlast führen. Dies erfolgt beispielsweise durch die Festlegung des Hauptwohnsitzes an jenem Ort mit dem höheren Eigenmietwert. Dadurch müssten vermehrt Abklärungen bezüglich des tatsächlichen Hauptwohnsitzes vorgenommen und damit einhergehend auch vermehrt Steuerdomizilentscheide erlassen werden. Zudem können durch gezielte Wohnsitzwechsel Liegenschaftsunterhaltskosten aus dem nicht abzugsfähigen in den abzugsfähigen Bereich verschoben werden. (vgl. dazu auch die Antwort zur Frage 6)</p>
--	--

<p>6.</p>	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
<p>Antwort</p>	<p>Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG</p> <p>Wird die Besteuerung des Eigenmietwerts beibehalten, sind bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften konsequenterweise auch die Gewinnungskosten (Liegenschaftsunterhalt) zum Abzug zuzulassen. Auch bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften, welche effektive Erträge generieren, sind die Gewinnungskosten konsequenterweise zum Abzug zuzulassen.</p> <p>Zu beachten ist, dass durch die Beibehaltung zweier Systeme bei der Eigenmietwertbesteuerung in Bezug auf den Liegenschaftsunterhalt diverse Steueroptimierungsmöglichkeiten geschaffen werden wie beispielsweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die zuvor selbst bewohnte Liegenschaft wird für kurze Zeit vermietet, saniert und anschliessend wieder selbst bewohnt. • Eine Liegenschaft wird gekauft und saniert, ohne diese (vorerst) selbst zu nutzen. Nach Abschluss der Sanierung erfolgen der Zuzug und damit die Selbstnutzung der Liegenschaft. <p>In beiden Fällen würde sich die Frage stellen, ob die Kosten abzugsfähig sind, weil sie bei einer selbstgenutzten Zweitliegenschaft oder einer vermieteten Liegenschaft</p>

	<p>angefallen sind, oder ob die Kosten im Zusammenhang mit der Selbstnutzung zu betrachten und damit nicht abzugsfähig sind.</p> <p>Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3</p> <p>Das Wegfallen der Abzüge von Aufwendungen für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau bringt bei Zweitliegenschaften sowie vermieteten oder verpachteten Liegenschaften zwar einen erhöhten Prüfungsaufwand mit sich im Hinblick auf die Abgrenzung zu den weiterhin abzugsfähigen Unterhaltskosten.</p> <p>Wir teilen aber die Einschätzung der WAK-S, dass die steuerliche Förderung von Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau ein kostspieliges Instrument mit hohen Mitnahmeeffekten ist. Zudem werden damit Massnahmen bei Steuerpflichtigen mit höherem Einkommen progressionsbedingt stärker gefördert als bei jenen mit tieferen Einkommen. Die unterschiedlichen Tarife für Alleinstehende und gemeinsam besteuerte Personen führen ebenfalls zu einer ungleichmässig starken Förderung. Die Förderung von Energiesparen und Umweltschutz kann ausserfiskalisch effizienter und zielgerichteter vorgenommen werden. Gleiches gilt bei Abzügen für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Der Denkmalschutz könnte über Subventionen besser und zielgerichteter gefördert werden. Bezogen auf die Steuern ist das Wegfallen dieser Abzüge daher ebenfalls sinnvoll.</p>
--	---

<p>7.</p>	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
<p>Antwort</p>	<p>Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG</p> <p>Die Ausführungen zu Frage 6 treffen hier ebenfalls zu.</p> <p>Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG</p> <p>Artikel 129 BV sieht eine vertikale Harmonisierung mit der direkten Bundessteuer sowie eine horizontale Harmonisierung zwischen den Kantonen vor. Von der Harmonisierung ausdrücklich ausgenommen sind die Steuertarife, die Steuersätze und die Steuerfreibeträge. Ein Wahlrecht der Kantone bezüglich der Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz, denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau widerspricht dem Gebot der vertikalen und horizontalen Steuerharmonisierung.</p>

	<p>Eine fehlende horizontale Harmonisierung im interkantonalen Verhältnis wird die Steuerauscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen massgebend erschweren und damit einen deutlichen Zusatzaufwand schaffen. Im interkantonalen Verhältnis muss abgeklärt werden, ob in der Steuerauscheidung des anderen Kantons unter den Liegenschaftskosten auch Aufwendungen für Energie-spar- und Umweltschutzmassnahmen enthalten sind. Im Rahmen dieser Abklärungen wird auch ein Zusatzaufwand für steuerpflichtige Personen mit Liegenschaftsbesitz in zwei oder mehreren Kantonen entstehen. Insbesondere dürften sie vermehrt von allen betroffenen Kantonen aufgefordert werden, Liegenschaftskostenbelege zur Kontrolle einzureichen.</p> <p>Fallen die ausserfiskalisch motivierten Abzüge auf Stufe der direkten Bundessteuer weg, sind diese Abzüge auch auf Kantonsebene konsequent abzuschaffen. Ein Wahlrecht der Kantone in dieser Frage würde der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen und im interkantonalen Verhältnis, wie vorgängig beschrieben, einen erheblichen Zusatzaufwand verursachen.</p>
--	---

IV. Private Schuldzinsen

<p>8.</p>	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a. E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
<p>Antwort</p>	<p>Allgemeines</p> <p>Da je nach Variante weniger oder gar keine privaten Schuldzinsen mehr abgezogen werden können, wird in der Praxis bei Selbständigerwerbenden die Abgrenzungsfrage zwischen privaten und geschäftlichen Schuldzinsen an Bedeutung gewinnen, weil ein Anreiz auf Verschiebung der Verschuldung in den geschäftlichen Bereich entsteht, wo die Schuldzinsen nach wie vor abzugsfähig sind.</p> <p>Alle Varianten sind grundsätzlich umsetzbar und bedeuten eine Verschärfung gegenüber der bestehenden Regelung, wobei diese unterschiedlich restriktiv sind. Diese Stossrichtung ist aus verfassungsrechtlicher Sicht richtig, wird doch die Privilegierung vermögender Wohnungseigentümer eingeschränkt.</p> <p>Auch ohne selbst bewohntes Wohneigentum werden im Vergleich zur bestehenden Regelung vermehrt nicht mehr sämtliche privaten Schuldzinsen in Abzug gebracht</p>

werden können. Dies ist beispielsweise besonders in Hochzinsphasen oder beim Leerstand einer Renditeliegenschaft der Fall. Dies dürfte zu einer rascheren Amortisation von Schulden führen. Die von der WAK-S gewünschte Verringerung des steuerlichen Verschuldungsanreizes wird insbesondere bei Konsumkrediten erreicht, weil Konsumgüter keinen steuerbaren Ertrag erwirtschaften, das Vorhandensein eines Vermögensertrags aber bei den Varianten 1 bis 4 Voraussetzung dafür wäre, dass Schuldzinsen zumindest noch teilweise in Abzug gebracht werden können.

Aus Anlageinvestitionen resultiert nicht zwingend sofort ein Vermögensertrag. Ausgenommen bei Variante 3 können bei der Fremdfinanzierung einer solchen Investition die dafür anfallenden privaten Schuldzinsen nicht abgezogen werden. Dies ist etwa bei einem Management-Buy-Out der Fall, wo in den ersten Jahren oft keine Dividenden ausbezahlt werden. Dieses Problem kann allerdings über eine Finanzierungsgesellschaft oder durch gewillkürtes Geschäftsvermögen gelöst werden.

Bei der Berechnung des maximal zulässigen Schuldzinsenabzugs wird bei qualifizierten Beteiligungen im Privatvermögen jeweils der Vermögensertrag nach Berücksichtigung der Teilbesteuerung herangezogen (EStV-Kreisschreiben Nr. 22 vom 16.12.2008). Bei den Staats- und Gemeindesteuern werden Erträge aus qualifizierten Beteiligungen je nach kantonaler Gesetzgebung unterschiedlich hoch besteuert. Da jeder Kanton die Berechnung nach seinem internen Recht vornimmt, fällt die Höhe des maximal zulässigen Schuldzinsenabzugs entsprechend unterschiedlich aus. Aufgrund dieser fehlenden vertikalen und horizontalen Harmonisierung bestehen einerseits im interkantonalen Verhältnis Probleme bei der Steuerauscheidung. Andererseits ist dies für betroffene steuerpflichtige Personen mit Steuerpflichten in verschiedenen Kantonen schwer verständlich.

Bei keiner der vorgeschlagenen Varianten wären bei der interkantonalen Steuerauscheidung zwingend neue Regelungen notwendig. Der Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnsitz wird allerdings dazu führen, dass die Nebensteuerdomizile im Rahmen der Schuldzinsverlegung tendenziell mehr Schuldzinsen zu übernehmen haben. Dadurch wird das Steuersubstrat von Kantonen mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften trotz Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung entsprechend abnehmen. Es ist deshalb eine weitere Variante zu prüfen.

Variante 1: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG

Die Variante 1 hat die unter «Allgemeines» beschriebene Wirkung, sie ist verständlich und einfach umzusetzen.

Ein hoher Ertrag aus dem beweglichen Vermögen oder aus weiteren Liegenschaften kann dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Im Vergleich zur heute geltenden Regelung werden der Verschuldungsanreiz und die verfassungsrechtlich problematische Privilegierung vermögenderer Wohnungseigentümer lediglich etwas eingeschränkt.

Variante 2: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG

Die Ausführungen zu Variante 1 treffen - dank der weiteren Reduktion der Schuldzinsabzüge auf 80 % der Vermögenserträge - grundsätzlich, bezüglich Anreizreduktion und verfassungsrechtlicher Einwände jedoch in abgeschwächter Form

auch auf diese Variante zu. Sie ist nicht vollständig befriedigend, jedoch gegenüber Variante 1 vorzuziehen.

Variante 3: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG

Die Ausführungen unter «Allgemeines» treffen bei dieser Variante nur noch bedingt zu. Auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können. Allerdings ist diese Variante verfassungswidrig, ja geradezu willkürlich.

Die Variante 3 ist komplizierter als die Varianten 1 und 2 und somit in der Praxis auch aufwendiger umzusetzen. Um den maximalen Schuldzinsenabzug zu berechnen, muss immer zuerst geprüft werden, ob qualifizierte Beteiligungen vorhanden sind.

Die Problematik der Beteiligungsfinanzierung wäre damit zwar gelöst, dafür werden aber neue und unerwünschte Steuerplanungsmöglichkeiten geschaffen. Dies wird am folgenden Beispiel veranschaulicht:

- Eine steuerpflichtige Person mit fremdfinanziertem Wohneigentum am Wohnsitz kann ohne weitere Vermögenserträge auch keine privaten Schuldzinsen in Abzug bringen.
- Gründet sie eine GmbH mit dem minimalen Stammkapital von Fr. 20'000, kann sie in der ansonsten unveränderten Situation nun maximal Fr. 50'000 Schuldzinsen abziehen.

Dies unabhängig davon, ob für die Gründung der Gesellschaft eine Fremdfinanzierung überhaupt notwendig war. Auch stehen die zusätzlich abziehbaren Schuldzinsen in einem starken Missverhältnis zum (möglicherweise fremdfinanzierten) Kapital.

Auf diesem Weg könnten steuerpflichtige Personen die Schuldzinsenbegrenzung ohne übermässig grossen Aufwand «entschärfen», was nicht der Sinn der Regelung sein kann und darf. Zu ergänzen ist, dass der Beteiligungsinhaber die Problematik der Fremdfinanzierung von Beteiligungen auch ausserfiskalisch über eine Finanzierungsgesellschaft lösen könnte.

Variante 4: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG

Die unter «Allgemeines» beschriebene Wirkung trifft auch auf Variante 4 zu.

Mit dem Wegfall der steuerbaren Vermögenserträge aus beweglichem Vermögen tritt aber eine zusätzliche Verschärfung zu Variante 1 ein. Weil ohne privaten Liegenschaftsbesitz keinerlei Schuldzinsen mehr in Abzug gebracht werden können, kann Variante 4 je nach Vermögensstruktur auch restriktiver als Variante 2 sein.

Da private Schuldzinsen nur noch bei Liegenschaftsbesitz mit Erträgen abgezogen werden können, sind bei dieser Variante die Steueroptimierungsmöglichkeiten eher begrenzt. Aber auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können. Ausserdem wird das Gebot der Entscheidungsneutralität verletzt, indem ein

	<p>Anreiz geschaffen wird, allfällige liquide Mittel in Liegenschaften statt in Wertpapieren anzulegen.</p> <p>Variante 5: Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG</p> <p>Der Kauf von Liegenschaften wird in den meisten Fällen zu einem mehr oder weniger grossen Teil fremdfinanziert. Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften bilden diese Finanzierungskosten faktisch einen Teil der Gewinnungskosten und sind für die Erzielung des steuerbaren Ertrags notwendig. Diese Regelung steht daher unseres Erachtens im Widerspruch zu Artikel 127 Absatz 2 BV, welcher eine Besteuerung nach dem Grundsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit fordert.</p> <p>Um die Schuldzinsen trotzdem abziehen zu können, würden die steuerpflichtigen Personen vermehrt nach Umgehungsmöglichkeiten suchen. Dies könnte beispielsweise über die Errichtung einer Kapitalgesellschaft zwecks Einbringung der Liegenschaft erfolgen. Umzusetzen wäre diese Variante grundsätzlich ebenfalls leicht. Da aber keinerlei private Schuldzinsen mehr zum Abzug zugelassen werden, würde bei dieser Variante die Abgrenzung zwischen privaten oder geschäftlichen Schulden bei Selbständigerwerbenden besonders stark an Bedeutung gewinnen.</p> <p>Variantenwahl</p> <p>Wir sprechen uns gegen die Variante 3 aus, weil sie einerseits zu grosse Möglichkeiten der Steueroptimierung bietet und andererseits, weil sie komplizierter ist. Auf Variante 5 sollte verzichtet werden, weil diese dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht ausreichend Rechnung trägt.</p> <p>Von den verbleibenden Varianten schneidet Variante 2 noch am besten ab, obschon vermögende Wohneigentümer privilegiert werden und trotz Abschaffung des Eigenmietwerts auf selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz weiterhin Schuldzinsen abziehen können. Die Begrenzung des Umfangs der für die Bestimmung des zulässigen Schuldzinsabzugs massgeblichen Vermögenserträge auf weniger als 80 % ist aus dieser Optik gerechtfertigt, selbst wenn die Höhe dieses Werts nicht begründet wird.</p>
--	--

<p>9.</p>	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
<p>Antwort</p>	<p>Die Einführung eines Ersterwerbszinsabzugs auf selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz akzentuiert die durch die Abschaffung des Eigenmietwerts einhergehende Privilegierung der Eigentümer von selbstbenutztem Wohneigentum. Die Ge-eignetheit dieses Instruments ist gerade im Fall und jungen Steuerpflichtigen sehr fraglich: solchen Steuerpflichtigen wird es in den ersten 10 Jahren nach Erwerb des Wohneigentums in der Regel nicht möglich sein, Amortisationen zu leisten. Aus verfassungsrechtlicher Sicht ist allein deshalb auf den Ersterwerbszinsabzug zu verzichten. Dafür sprechen auch Praktikabilitätsüberlegungen:</p>

	<p>Bei Einführung des Ersterwerberabzugs wird ein erheblicher Zusatzaufwand generiert. So ist im inner- und interkantonalen Verhältnis sicherzustellen, dass nur Ersterwerber von diesem Abzug profitieren. Mangels Notwendigkeit sind derzeit keine systematisch geführten Daten bezüglich Ersterwerb vorhanden. Auch wenn die betreffende Person immer im gleichen Kanton Wohnsitz hatte, kann die Abklärung ob ein Ersterwerb vorliegt, in einigen Kantonen ein Problem darstellen. Liegt ein Ersterwerb schon längere Zeit zurück, sind bei der kantonalen Steuerverwaltung allenfalls keine Akten mehr darüber vorhanden.</p> <p>Vor allem im interkantonalen Verhältnis wird dieser Abklärungsbedarf einiges an Zusatzaufwand verursachen. Es muss voraussichtlich eine gesamtschweizerische Datenbank eingerichtet werden, auf welche die Kantone bei Bedarf Zugriff haben. Die Kantone müssen zudem bei allen betroffenen Personen jährlich nachführen, wie gross der Anspruch auf den Abzug noch ist. Bei Erwerb einer Ersatzliegenschaft muss beim Wegzugskanton abgeklärt werden, ob die ersetzte Liegenschaft ein Ersterwerb war und wie lange der Ersterwerberabzug bereits in Anspruch genommen worden ist. Auch muss sichergestellt werden, dass nicht mehr Zinsen abgezogen werden können als tatsächlich bezahlt worden sind. Eine kürzere Dauer der Abzugsberechtigung würde den Überwachungs- und Verwaltungsaufwand etwas reduzieren.</p> <p>Auch in Bezug auf fachliche Fragen besteht Klärungsbedarf, was vorzugsweise auf Verordnungsstufe erfolgen sollte. Dies betrifft etwa die Definition, was als Ersterwerb gilt. Nach unserer Ansicht sollte der Abzug bei einem unentgeltlichen Erwerb, wie etwa Schenkung, Erbschaft oder Erbvorbezug nicht zur Anwendung kommen. Ebenfalls zu klären ist, wie bei gemeinsam besteuerten Personen (Ehegatten, eingetragene Partnerschaft) bei Scheidung oder Trennung zu verfahren ist. Verlässt der eine Ehegatte infolge Trennung die gemeinsam bewohnte Liegenschaft, müsste bei ihm der Ersterwerberabzug grundsätzlich wegfallen. Unklar ist auch das Vorgehen bei Heirat oder Eintragung einer Partnerschaft, wenn eine der beiden gemeinsam steuerpflichtigen Personen vorgängig bereits einmal eine Wohnliegenschaft besessen hat, die andere hingegen nicht.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Einführung eines Ersterwerberabzugs nicht effizient ist und die Förderung des Wohneigentums ausserfiskalisch gezielter erreicht werden kann. Davon abgesehen sollte ein neuer Abzug möglichst einfach ausgestaltet sein, damit wenig Aufwand und wenig Klärungsbedarf entstehen.</p> <p>Übergangsregelung Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG</p> <p>Sofern ein Ersterwerberabzug eingeführt wird, braucht es eine Übergangsregelung. Aufgrund der Übergangsregelung entsteht bei den kantonalen Steuerverwaltungen ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens ein erheblicher Mehraufwand (vorgängig beschriebene Abklärungsbedarf) für sämtliche Personen, welche im Zeitpunkt der Einführung bereits im Besitz von selbstbewohntem Wohneigentum waren.</p>
--	--

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Gemäss heutiger Regelung ist der auf das Eigenheim entfallende Mietwert im ELG in die Berechnung der Ergänzungsleistungen einzubeziehen. So wird der Mietwert

	<p>als Einnahme angerechnet, während er bei den Ausgaben einschliesslich der damit zusammenhängenden Nebenkosten in der Höhe einer Pauschale als Mietzinsausgabe anerkannt wird. Ferner werden die Hypothekarzinsen und die Gebäudeunterhaltungskosten als Ausgaben anerkannt. Diese entsprechen maximal dem Bruttoertrag der Liegenschaft, welcher wiederum dem Mietwert entspricht.</p> <p>Dem Wegfall des steuerlichen Eigenmietwerts muss im Gesetz über die Ergänzungsleistungen sowohl mit Anpassungen bei den anrechenbaren Einnahmen als auch bei den anerkannten Ausgaben Rechnung getragen werden.</p>
--	--

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Entsprechende Bemerkungen finden sich bei den einzelnen Antworten.

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	<p>Schlussfolgerungen</p> <p>Ein vollständiger Systemwechsel könnte verfassungsrechtlich und steuersystematisch überzeugender und ausgewogener gestaltet werden. Verwaltungsökonomisch betrachtet wäre er besser und einfacher umzusetzen. Grundsätzlich sollten die neuen Gesetzesbestimmungen möglichst einfach und mit wenig Zusatzaufwand umsetzbar sein. Allerdings würde er Kantonen mit einem hohen Zweitwohnungsanteil das Steueraufkommen übermässig schmälern.</p> <p>Die vorgeschlagene Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für Wohneigentum am Wohnsitz bei gleichzeitiger Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte von Zweitliegenschaften schafft bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften zwei unterschiedliche Systeme, was rein steuertechnisch schwer zu begründen ist. Die Parallelität dieser Systeme führt zu Zusatzaufwendungen in Bezug auf Abklärungen und Abgrenzungen sowie zu Steueroptimierungsmöglichkeiten. Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften ist jedoch für den Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone zwingend.</p> <p>Der Abschaffung der Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau stimmen wir zu. Sie ist aufgrund des in Art. 129 Abs. 2 BV verankerten Gebots der vertikalen und horizontalen Harmonisierung und aus Praktikabilitätsgründen zwingend auch für die Kantone vorzusehen. Die vorgesehene Kann-Bestimmung im StHG lehnen wir strikte ab.</p> <p>Die neue Schuldzinsbegrenzung sollte dem Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Rechnung tragen, einfach umzusetzen sein und wenig Raum für Steueroptimierung lassen. Von den vorgeschlagenen Varianten entspricht die Variante 2 mit einer Quote von maximal 80 % diesen Anforderungen am besten. Diese Quote sollte jedoch tiefer angesetzt werden.</p> <p>Mit Blick auf die Kantone und Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil ist zusätzlich eine weitere Variante des Schuldzinsenabzugs zu prüfen.</p>

	<p>Die Einführung eines weiteren ausserfiskalisch motivierten Abzugs in Form eines Ersterwerberabzugs lehnen wir ab. Einerseits halten wir diesen Abzug für wenig effizient. Andererseits wird damit ein erheblicher Zusatzaufwand geschaffen.</p> <p>Insgesamt schneidet der Status-quo der Wohneigentumsbesteuerung im Vergleich zum Vorschlag Ihrer Kommission besser ab. Handlungsbedarf besteht deshalb nicht.</p> <p>Ohne einen Systemwechsel könnte auf Bundesebene die Gewährung eines Einschlags auf dem Eigenmietwert zur Verminderung der Steuerbelastung von Hauseigentümern in Betracht gezogen werden. Dieser Einschlag würde nur in sog. Härtefällen gewährt werden, d.h. z. B. bei betagten Wohneigentümern, die ihre Hypotheken weitgehend amortisiert haben und für die die volle Besteuerung des Eigenmietwertes eine unverhältnismässig grosse finanzielle Belastung darstellt. Verschiedene Kantone, darunter die Kantone Zürich und Schaffhausen, haben solche Härtefälle im kantonalen Recht bereits entsprechend geregelt.</p>
--	--

Schaffhausen, 25. Juni 2019

Kanton Schaffhausen



Regierungsrat, 9102 Herisau

Eidg. Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern

Dr. iur. Roger Nobs
Ratschreiber
Tel. +41 71 353 63 51
roger.nobs@ar.ch

Herisau, 21. Juni 2019

Eidg. Vernehmlassung; 17.400 Parlamentarische Initiative. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung; Stellungnahme des Regierungsrates von Appenzell Ausserrhoden

Sehr geehrter Herr Schneider

Mit Schreiben vom 5. April 2019 wurden die Kantonsregierungen eingeladen, zur eingangs genannten Parlamentarischen Initiative Stellung zu nehmen.

Der Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden nimmt dazu wie folgt Stellung:

Das geltende System der Wohneigentumsbesteuerung ist verfassungsrechtlich, ökonomisch und steuersystematisch gerechtfertigt und ausgewogen. Insgesamt schneidet die gegenwärtige Wohneigentumsbesteuerung im Vergleich zum Vorschlag der WAK-S besser ab (vgl. auch die Antworten im beiliegenden Fragebogen). Handlungsbedarf besteht deshalb nicht.

Bei einem allfälligen Systemwechsel steht die Einhaltung der verfassungsrechtlichen Besteuerungsgrundsätze an erster Stelle – und zwar nicht nur im Verhältnis der Wohneigentümer zu den Mietern, sondern auch im Verhältnis von weniger vermögenden Eigentümern, die nur über eine einzige selbstgenutzte Liegenschaft verfügen, zu vermögenden Eigentümern, welche in der Lage sind, weitere Vermögenserträge aus unbeweglichen oder beweglichem Vermögen zu erzielen. An zweiter Stelle stehen die Praktikabilität für die steuerpflichtigen Personen und die Steuerbehörden, einschliesslich der vertikalen und horizontalen formellen Harmonisierung, sowie die negativen Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte. Diese gewinnen in der heutigen andauernden Tiefzinsphase an Gewicht. Die Reduktion der hohen Privatverschuldung in der Schweiz steht indessen weniger im Vordergrund. Die Schweiz belegt in internationalen Vergleichen der Finanzvermögen pro Kopf regelmässig Spitzenplätze.



Dies führt zum Schluss, dass ein allfälliger Systemwechsel deutlich konsequenter sein müsste, um die Verfassungskonformität und die Umsetzbarkeit zu gewährleisten:

1. Die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau wären im Sinne des Gebots der vertikalen und horizontalen Harmonisierung auch auf Ebene der Kantone zwingend aufzuheben.
2. Die Abzugsmöglichkeit von Schuldzinsen müsste stärker eingeschränkt werden, wobei dem Gebot der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Rechnung zu tragen ist.
3. Auf die Einführung eines Ersterwerberabzugs wäre aus verfassungsrechtlicher Sicht und aus Praktikabilitätsgründen zu verzichten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass für den Regierungsrat ein Systemwechsel grundsätzlich infrage kommt. Allerdings müsste das Vorhaben anders angegangen werden. Der vorliegende Vorschlag fällt in Bezug auf die verfassungsrechtlichen und steuersystematischen Grundsätze hinter die bestehende Wohneigentumsbesteuerung zurück.

In der Beilage überlassen wir Ihnen zudem den ausgefüllten Fragebogen.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Im Auftrag des Regierungsrates

Roger Nobs, Ratschreiber

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	<p>Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung?</p> <p>Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?</p>
Antwort	<p>Das geltende System der Wohneigentumsbesteuerung ist verfassungsrechtlich, ökonomisch und steuersystematisch gerechtfertigt und ausgewogen.</p> <p>Insgesamt schneidet die gegenwärtige Ausgestaltung der Wohneigentumsbesteuerung im Vergleich zum Vorschlag der Kommission besser ab. Handlungsbedarf besteht deshalb nicht.</p> <p>Bei einem allfälligen Systemwechsel steht für uns die Einhaltung der verfassungsrechtlichen Besteuerungsgrundsätze an erster Stelle - und zwar nicht nur im Verhältnis der Wohneigentümer zu den Mietern, sondern auch im Verhältnis von weniger vermögenden Eigentümern, die nur über eine einzige selbstgenutzte Liegenschaft verfügen, zu vermögenden Eigentümern, welche in der Lage sind, weitere Vermögenserträge aus unbeweglichen oder beweglichem Vermögen zu erzielen. An zweiter Stelle stehen die Praktikabilität für die steuerpflichtigen Personen und die Steuerbehörden, einschliesslich der vertikalen und horizontalen formellen Harmonisierung, sowie die negativen Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte. Diese gewinnen in der heutigen andauernden Tiefzinsphase an Gewicht. Die Reduktion der hohen Privatverschuldung in der Schweiz steht indessen weniger im Vordergrund. Die Schweiz belegt in internationalen Vergleichen der Finanzvermögen pro Kopf regelmässig Spitzenplätze.</p> <p>Um die Verfassungskonformität und die Umsetzbarkeit zu gewährleisten, müsste ein allfälliger Systemwechsel deutlich konsequenter sein:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau müssten auch auf Ebene der Kantone zwingend aufgehoben werden. 2 Die Abzugsmöglichkeit von Schuldzinsen müsste stärker eingeschränkt werden. 3 Auf die Einführung eines Ersterberwerberabzugs wäre zu verzichten.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)</p>
Antwort	<p>Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG</p> <p>Die Abschaffung des Eigenmietwerts ist nicht per se verfassungswidrig. Sie darf</p>

	<p>jedoch nicht undifferenziert erfolgen.</p> <p>Der Gesetzgeber müsste Ausgleichsmassnahmen treffen, die steuersystematisch gerechtfertigt sind, die Praktikabilität des Steuersystems erhöhen und gleichzeitig die Belastungsunterschiede reduzieren.</p> <p>Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b E-StHG</p> <p>Seit dem Jahr 2013 werden in Appenzell Ausserrhoden keine Personen mehr nach dem Aufwand besteuert, so dass sich eine Stellungnahme zu dieser Bestimmung erübrigt.</p>
--	---

<p>3.</p>	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
<p>Antwort</p>	<p>Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4</p> <p>Wird auf die Besteuerung der Eigenmietwerte verzichtet, sind verfassungsrechtlich zwingend alle Abzüge für organische Aufwendungen konsequent abzuschaffen. Eine solche Ausgleichsmassnahme dürfte immerhin bei einfachen Vermögensverhältnissen zu einer Erhöhung der Praktikabilität führen.</p> <p>In den Jahren, in welchen Renovations- und Sanierungsarbeiten am selbstbewohnten Wohneigentum ausgeführt werden, wirkt sich die Abschaffung des Abzugs der Liegenschaftskosten für Wohneigentümer steuerlich negativ aus. Es ist denkbar, dass sich die Kadenz der Vornahme von grösseren Unterhaltsarbeiten am Eigenheim verlängern wird. In den letzten Jahren vor dem Systemwechsel ist damit zu rechnen, dass Renovationen und Sanierungen vorgeholt werden, um noch von der steuerlichen Abzugsfähigkeit profitieren zu können. In den ersten Jahren nach dem Systemwechsel dürfte sich ein Rückgang in der Bauwirtschaft einstellen. Zudem besteht die Gefahr, dass Unterhaltsarbeiten am Eigenheim vermehrt als Schwarzarbeit ausgeführt werden, da keine Belege für den Abzug mehr benötigt werden.</p> <p>Bei gemischt eigen- und fremdgenutzten Liegenschaften des Privatvermögens entsteht ein erheblicher zusätzlicher Abklärungsaufwand bezüglich der Frage, wie die Unterhaltskosten auf die eigen- und fremdgenutzten Liegenschaftsteile aufgeteilt werden sollen. Davon betroffen sind etwa Einfamilienhäuser mit Einleger-Wohnung, Zwei- und Dreifamilienhäuser mit gemischter Nutzung (Eigen- und Fremdnutzung), Liegenschaften mit gewerblich genutztem Teil und selbstgenutzter Wohnung sowie Mehrfamilienhäuser, in welchen eine Wohnung durch den Eigentümer selbst genutzt wird. Trotz dieser zusätzlichen Komplexität ist aus verfassungsrechtlicher Sicht an einer Abschaffung der Abzüge für Gewinnungskosten bei gleichzeitiger Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes bei selbst genutztem Wohneigentum festzuhalten.</p>

	<p>Art. 32 DBG – Streichung von Absatz 2 zweiter Satz und Absatz 3</p> <p>Diese heute gewährten Abzüge durchbrechen den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Sie lassen sich steuerlich nicht rechtfertigen und sind bei Abschaffung des Eigenmietwerts zwingend zu streichen.</p> <p>Aus dem Blickwinkel der Praktikabilität sind sie negativ zu beurteilen: Eine Beibehaltung dieser Abzüge würde zu einem erhöhten Abklärungsbedarf bei selbstbewohntem Wohneigentum führen, da eine Abgrenzung zwischen nicht abzugsfähigen Unterhaltskosten und abzugsfähigen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen erfolgen müsste. Damit würde ein Anreiz geschaffen, gewöhnliche Unterhaltskosten als Energiespar und Umweltschutzmassnahmen zu deklarieren, um damit den Abzug dieser Kosten zu erreichen.</p> <p>Weitere verfassungsrechtliche Zweifel werfen diese anorganischen Abzüge infolge ihrer Mitnahmeeffekte und der Progression der Einkommensteuer auf. Auch aus ökonomischer und finanzpolitischer Sicht sind ausgabenseitige Subventionen effizienter und transparenter.</p> <p>Die Streichung dieser Abzüge ist deshalb insgesamt zu begrüßen. Sie stärken die Steuersystematik und stellen eine Ausgleichsmassnahme dar, welche die Belastungsunterschiede zwischen Wohneigentümern und Mietern reduziert.</p>
--	--

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz</p> <p>Die Ausführungen zu Frage 3 treffen hier ebenfalls zu.</p> <p>Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3bis / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG</p> <p>Die Ausführungen in unserer Antwort zur Frage 3 bezüglich der Aufhebung der Abzüge von Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerische Arbeiten sowie Kosten für den Rückbau treffen hier grundsätzlich ebenfalls zu.</p> <p>Hinzu kommt, dass ein kantonales Wahlrecht im interkantonalen Verhältnis bei der Steuerauscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen einen erheblichen zusätzlichen Abklärungsaufwand schaffen würde. Auch würde ein solches Wahlrecht dem Gebot der vertikalen und horizontalen Harmonisierung zuwiderlaufen. In unserer Antwort zur Frage 7 gehen wir detaillierter auf die Frage des Wahlrechts ein.</p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	<p>Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG</p> <p>Artikel 108 Absatz 1 BV besagt, dass der Bund den Wohnungsbau und den Erwerb von Wohn- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus fördert. Diese Förderung muss nicht zwingend steuerlicher Natur sein. Aufgrund des Verfassungsartikels ist eine steuerliche Differenzierung zwischen am Wohnsitz selbstbewohntem Wohneigentum und selbstgenutzten Zweitliegenschaften durchaus denkbar.</p> <p>Die Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte bei Zweitliegenschaften bedeutet, dass kein vollständiger Systemwechsel bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften erfolgt. Vielmehr sind zwei Systeme nebeneinander zu führen, was zu Zusatzaufwand führt. Die differenzierte Behandlung der gleichen Einkommensart, nämlich Naturaleinkommen aus Liegenschaften, ist rein steuerlich schwer zu begründen. Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften erfolgt indes im Hinblick auf den Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone. Ergänzend zu beachten ist, dass aufgrund des Wegfalls der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnort und der damit verbundenen Neuverteilung der Schuldzinsen in der Steuerauscheidung ein Teil des bisherigen Steuersubstrates der Tourismuskantone verloren geht.</p> <p>Bezüglich Liegenschaftenschätzung ergibt sich bei Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften zwar kein verwaltungstechnischer Mehraufwand. Das parallele Führen von zwei Systemen ermöglicht aber Steueroptimierungsmöglichkeiten, welche erhebliche Zusatzaufwände mit sich bringen. Bei Personen mit zwei selbstgenutzten Liegenschaften entsteht der Anreiz, den Hauptwohnsitz dort geltend zu machen, wo die parallelen Systeme zur geringsten Steuerlast führen. Dies erfolgt beispielsweise durch die Festlegung des Hauptwohnsitzes an jenem Ort mit dem höheren Eigenmietwert. Dadurch müssten vermehrt Abklärungen bezüglich des tatsächlichen Hauptwohnsitzes vorgenommen und damit einhergehend auch vermehrt Steuerdomizilentscheide erlassen werden. Zudem können durch gezielte Wohnsitzwechsel Liegenschaftsunterhaltskosten aus dem nicht abzugsfähigen in den abzugsfähigen Bereich verschoben werden. (vgl. dazu auch die Antwort zur Frage 6).</p>

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
----	---

Antwort	<p>Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG</p> <p>Wird die Besteuerung des Eigenmietwerts beibehalten, sind bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften konsequenterweise auch die Gewinnungskosten (Liegenschaftsunterhalt) zum Abzug zuzulassen. Auch bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften, welche effektive Erträge generieren, sind die Gewinnungskosten konsequenterweise zum Abzug zuzulassen.</p> <p>Zu beachten ist, dass durch die Beibehaltung zweier Systeme bei der Eigenmietwertbesteuerung in Bezug auf den Liegenschaftsunterhalt diverse Steueroptimierungsmöglichkeiten geschaffen werden wie beispielsweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die zuvor selbst bewohnte Liegenschaft wird für kurze Zeit vermietet, saniert und anschliessend wieder selbst bewohnt. - Eine Liegenschaft wird gekauft und saniert, ohne diese (vorerst) selbst zu nutzen. Nach Abschluss der Sanierung erfolgen der Zuzug und damit die Selbstnutzung der Liegenschaft. <p>In beiden Fällen würde sich die Frage stellen, ob die Kosten abzugsfähig sind, weil sie bei einer selbstgenutzten Zweitliegenschaft oder einer vermieteten Liegenschaft angefallen sind, oder ob die Kosten im Zusammenhang mit der Selbstnutzung zu betrachten und damit nicht abzugsfähig sind.</p> <p>Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3</p> <p>Das Wegfallen der Abzüge von Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen bringt bei Zweitliegenschaften sowie vermieteten oder verpachteten Liegenschaften einen erhöhten Prüfungsaufwand mit sich im Hinblick auf die Abgrenzung zu den weiterhin abzugsfähigen Unterhaltskosten.</p> <p>Wir teilen die Einschätzung der WAK-S, dass die steuerliche Förderung von Energiesparen und Umweltschutz ein kostspieliges Instrument mit hohen Mitnahmeeffekten ist. Zudem werden damit Massnahmen bei Steuerpflichtigen mit höherem Einkommen progressionsbedingt stärker gefördert als bei jenen mit tieferen Einkommen. Die unterschiedlichen Tarife für Alleinstehende und gemeinsam besteuerte Personen führen ebenfalls zu einer ungleichmässig starken Förderung. Die Förderung von Energiesparen und Umweltschutz kann ausserfiskalisch effizienter und zielgerichteter vorgenommen werden. Gleiches gilt bei Abzügen für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Der Denkmalschutz könnte über Subventionen besser und zielgerichteter gefördert werden. Bezogen auf die Steuern ist das Wegfallen dieser Abzüge daher ebenfalls sinnvoll.</p>
---------	--

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4)</p>
----	---

	E-StHG)
Antwort	<p>Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG</p> <p>Die Ausführungen zu Frage 6 treffen hier ebenfalls zu.</p> <p>Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3bis / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG</p> <p>Artikel 129 BV sieht eine vertikale Harmonisierung mit der direkten Bundessteuer sowie eine horizontale Harmonisierung zwischen den Kantonen vor. Von der Harmonisierung ausdrücklich ausgenommen sind die Steuertarife, die Steuersätze und die Steuerfreibeträge. Ein Wahlrecht der Kantone bezüglich der Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz, denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau widerspricht dem Gebot der vertikalen und horizontalen Harmonisierung.</p> <p>Eine fehlende horizontale Harmonisierung im interkantonalen Verhältnis wird die Steuerauscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen massgebend erschweren und damit einen deutlichen Zusatzaufwand schaffen. Im interkantonalen Verhältnis muss abgeklärt werden, ob in der Steuerauscheidung des anderen Kantons unter den Liegenschaftskosten auch Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen enthalten sind. Im Rahmen dieser Abklärungen wird auch ein Zusatzaufwand für steuerpflichtige Personen mit Liegenschaftsbesitz in zwei oder mehreren Kantonen entstehen. Insbesondere dürfen sie vermehrt von allen betroffenen Kantonen aufgefordert werden, Liegenschaftskostenbelege zur Kontrolle einzureichen.</p> <p>Fallen die ausserfiskalisch motivierten Abzüge auf Stufe der direkten Bundessteuer weg, sind diese Abzüge auch auf Kantonsebene konsequent abzuschaffen. Ein Wahlrecht der Kantone in dieser Frage würde der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen und im interkantonalen Verhältnis einen erheblichen Zusatzaufwand verursachen.</p>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33</p>
----	---

	Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)
Antwort	<p>Allgemeines</p> <p>Alle Varianten sind grundsätzlich umsetzbar und bedeuten eine Verschärfung gegenüber der bestehenden Regelung, wobei diese unterschiedlich restriktiv sind. Diese Stossrichtung ist aus verfassungsrechtlicher Sicht richtig, wird doch die Privilegierung vermögender Wohnungseigentümer eingeschränkt.</p> <p>Da je nach Variante weniger oder gar keine privaten Schuldzinsen mehr abgezogen werden können, wird in der Praxis bei Selbständigerwerbenden die Abgrenzungsfrage zwischen privaten und geschäftlichen Schuldzinsen an Bedeutung gewinnen, weil ein Anreiz auf Verschiebung der Verschuldung in den geschäftlichen Bereich entsteht, wo die Schuldzinsen nach wie vor abzugsfähig sind.</p> <p>Auch ohne selbst bewohntes Wohneigentum werden im Vergleich zur bestehenden Regelung vermehrt nicht mehr sämtliche privaten Schuldzinsen in Abzug gebracht werden können. Dies ist beispielsweise besonders in Hochzinsphasen oder beim Leerstand einer Renditeliegenschaft der Fall. Dies dürfte zu einer rascheren Amortisation von Schulden führen, sofern dies die finanzielle Situation der betroffenen Person zulässt. Die von der WAK-S gewünschte Verringerung des steuerlichen Verschuldungsanreizes wird insbesondere bei Konsumkrediten erreicht, weil Konsumgüter keinen steuerbaren Ertrag erwirtschaften, das Vorhandensein eines Vermögensertrags aber bei den Varianten 1 bis 4 Voraussetzung dafür wäre, dass Schuldzinsen zumindest noch teilweise in Abzug gebracht werden können.</p> <p>Aus Anlageinvestitionen resultiert nicht zwingend sofort ein Vermögensertrag. Ausgenommen bei Variante 3 können bei der Fremdfinanzierung einer solchen Investition die dafür anfallenden privaten Schuldzinsen nicht abgezogen werden. Dies ist etwa bei einem Management-Buy-Out der Fall, wo in den ersten Jahren oft keine Dividenden ausbezahlt werden. Dieses Problem kann allerdings über eine Finanzierungsgesellschaft oder durch gewillkürtes Geschäftsvermögen gelöst werden.</p> <p>Bei der Berechnung des maximal zulässigen Schuldzinsenabzugs wird bei qualifizierten Beteiligungen im Privatvermögen jeweils der Vermögensertrag nach Berücksichtigung der Teilbesteuerung herangezogen (EStV-Kreisschreiben Nr. 22 vom 16.12.2008). Bei den Staats- und Gemeindesteuern werden Erträge aus qualifizierten Beteiligungen je nach kantonaler Gesetzgebung unterschiedlich hoch besteuert. Da jeder Kanton die Berechnung nach seinem internen Recht vornimmt, fällt die Höhe des maximal zulässigen Schuldzinsenabzugs entsprechend unterschiedlich aus. Aufgrund dieser fehlenden vertikalen und horizontalen Harmonisierung bestehen einerseits im interkantonalen Verhältnis Probleme bei der Steuerauscheidung. Andererseits ist dies für betroffene steuerpflichtige Personen mit Steuerpflichten in verschiedenen Kantonen schwer verständlich.</p> <p>Bei keiner der nachfolgenden Varianten wären bei der interkantonalen Steuerauscheidung zwingend neue Regelungen notwendig. Der Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnsitz wird allerdings dazu führen, dass die Nebensteuerdomizile im Rahmen der Schuldzinsverlegung tendenziell mehr Schuldzinsen zu übernehmen haben. Dadurch wird das Steuersubstrat von Kantonen mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften trotz Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung entsprechend abnehmen.</p>

Variante 1: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG

Die Variante 1 hat die unter „Allgemeines“ beschriebene Wirkung.

Ein hoher Ertrag aus dem beweglichen Vermögen oder aus weiteren Liegenschaften kann dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Im Vergleich zur heute geltenden Regelung werden der Verschuldungsanreiz und die verfassungsrechtlich problematische Privilegierung vermögenderer Wohnungseigentümer lediglich etwas eingeschränkt.

Variante 2: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG

Die unter „Allgemeines“ beschriebene Wirkung trifft auch auf Variante 2 zu. Mit der Begrenzung auf 80 % der steuerbaren Vermögenserträge wird die Schuldzinsbegrenzung im Vergleich zur Variante 1 verschärft. Für die Berechnung des maximalen Schuldzinsenabzugs müssen die steuerbaren Vermögenserträge um 20 % gekürzt werden, was einen Zusatzaufwand bedeutet.

Auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus dem beweglichen Vermögen oder aus Zweitliegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Variante 3: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und abis E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG

Die Ausführungen unter „Allgemeines“ treffen bei dieser Variante nur noch bedingt zu. Auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Die Variante 3 ist komplizierter als die Varianten 1 und 2 und somit in der Praxis auch aufwendiger umzusetzen. Um den maximalen Schuldzinsenabzug zu berechnen, muss immer zuerst geprüft werden, ob qualifizierte Beteiligungen vorhanden sind.

Die Problematik der Beteiligungsfinanzierung wäre damit zwar gelöst, dafür werden aber neue und unerwünschte Steuerplanungsmöglichkeiten geschaffen. Dies wird am folgenden Beispiel veranschaulicht.

- Eine steuerpflichtige Person mit fremdfinanziertem Wohneigentum am Wohnsitz kann ohne weitere Vermögenserträge keine privaten Schuldzinsen in Abzug bringen.
- Gründet sie eine GmbH mit dem minimalen Stammkapital von Fr. 20'000, kann sie in der ansonsten unveränderten Situation nun maximal Fr. 50'000 Schuldzinsen abziehen. Dies unabhängig davon, ob für die Gründung der Gesellschaft eine Fremdfinanzierung überhaupt notwendig war. Auch stehen die zusätzlich abziehbaren Schuldzinsen in einem starken Missverhältnis zum (möglicherweise fremdfinanzierten) Kapital.

Auf diesem Weg könnten steuerpflichtige Personen die Schuldzinsenbegrenzung ohne übermässig grossen Aufwand „entschärfen“, was nicht der Sinn der Regelung sein kann und darf. Zu ergänzen ist, dass der Beteiligungsinhaber die Problematik der Fremdfinanzierung von Beteiligungen auch ausserfiskalisch über eine Finanzierungsgesellschaft lösen könnte.

	<p>Variante 4: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG</p> <p>Die unter „Allgemeines“ beschriebene Wirkung trifft auch auf Variante 4 zu.</p> <p>Mit dem Wegfall der steuerbaren Vermögenserträge aus beweglichem Vermögen tritt aber eine zusätzliche Verschärfung zu Variante 1 ein. Weil ohne privaten Liegenschaftsbesitz keinerlei Schuldzinsen mehr in Abzug gebracht werden können, kann Variante 4 je nach Vermögensstruktur auch restriktiver als Variante 2 sein.</p> <p>Da private Schuldzinsen nur noch bei Liegenschaftsbesitz mit Erträgen abgezogen werden können, sind bei dieser Variante die Steueroptimierungsmöglichkeiten eher begrenzt.</p> <p>Variante 5: Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG</p> <p>Der Kauf von Liegenschaften wird in den meisten Fällen zu einem mehr oder weniger grossen Teil fremdfinanziert. Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften bilden diese Finanzierungskosten faktisch einen Teil der Gewinnungskosten und sind für die Erzielung des steuerbaren Ertrags notwendig. Diese Regelung steht daher unseres Erachtens im Widerspruch zu Artikel 127 Absatz 2 BV, welcher eine Besteuerung nach dem Grundsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit fordert.</p> <p>Um die Schuldzinsen trotzdem abziehen zu können, würden die steuerpflichtigen Personen vermehrt nach Umgehungsmöglichkeiten suchen. Dies könnte beispielsweise über die Errichtung einer Kapitalgesellschaft zwecks Einbringung der Liegenschaft erfolgen. Umzusetzen wäre diese Variante grundsätzlich leicht. Da aber keinerlei private Schuldzinsen mehr zum Abzug zugelassen werden, würde bei dieser Variante die Abgrenzung zwischen privaten oder geschäftlichen Schulden bei Selbständigerwerbenden besonders stark an Bedeutung gewinnen.</p> <p>Variantenwahl</p> <p>Variante 1 löst erhebliche verfassungsrechtliche Zweifel aus, da sie vermögende Wohneigentümer privilegiert. Dieselben Vorbehalte gelten in abgeschwächter Form für die Variante 2. Variante 3 bietet einerseits erhebliche Möglichkeiten der Steueroptimierung und ist andererseits kompliziert in der Umsetzung. Variante 4 benachteiligt die Mieter und verlagert die Schuldzinsen auf die Zweitliegenschaften. Variante 5 verletzt den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.</p> <p>Sämtliche vorgeschlagenen Varianten verletzen verfassungsrechtliche und steuersystematische Grundsätze. Auf eine Priorisierung wird verzichtet.</p>
--	---

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerbenden und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>

Antwort

Ersterwerberabzug Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG

Die Einführung eines Ersterwerbszinsabzugs auf selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz akzentuiert die durch die Abschaffung des Eigenmietwerts einhergehende Privilegierung der Eigentümer von selbstbenutztem Wohneigentum. Die Eignung dieses Instruments ist gerade im Fall von jungen steuerpflichtigen Personen sehr fraglich. Solchen Personen wird es in den ersten 10 Jahren nach Erwerb des Wohneigentums in der Regel nicht möglich sein, Amortisationen zu leisten. Aus verfassungsrechtlicher Sicht ist allein deshalb auf den Ersterwerbszinsabzug zu verzichten. Dafür sprechen auch Praktikabilitätsüberlegungen:

Bei Einführung des Ersterwerberabzugs wird ein erheblicher Zusatzaufwand generiert. So ist im inner- und interkantonalen Verhältnis sicherzustellen, dass nur Ersterwerber von diesem Abzug profitieren. Mangels Notwendigkeit sind derzeit keine systematisch geführten Daten bezüglich Ersterwerb vorhanden. Auch wenn die betreffende Person immer im gleichen Kanton Wohnsitz hatte, kann die Abklärung ob ein Ersterwerb vorliegt, in einigen Kantonen ein Problem darstellen. Liegt ein Ersterwerb schon längere Zeit zurück, sind bei der kantonalen Steuerverwaltung allenfalls keine Akten mehr darüber vorhanden.

Vor allem im interkantonalen Verhältnis wird dieser Abklärungsbedarf einiges an Zusatzaufwand verursachen. Es muss voraussichtlich eine gesamtschweizerische Datenbank eingerichtet werden, auf welche die Kantone bei Bedarf Zugriff haben. Die Kantone müssen zudem bei allen betroffenen Personen jährlich nachführen, wie gross der Anspruch auf den Abzug noch ist. Bei Erwerb einer Ersatzliegenschaft muss beim Wegzugskanton abgeklärt werden, ob die ersetzte Liegenschaft ein Ersterwerb war und wie lange der Ersterwerberabzug bereits in Anspruch genommen worden ist. Auch muss sichergestellt werden, dass nicht mehr Zinsen abgezogen werden können als tatsächlich bezahlt worden sind. Eine kürzere Dauer der Abzugsberechtigung würde den Überwachungs- und Verwaltungsaufwand etwas reduzieren.

Auch in Bezug auf fachliche Fragen besteht Klärungsbedarf, was vorzugsweise auf Verordnungsstufe erfolgen sollte. Dies betrifft etwa die Definition, was als Ersterwerb gilt. Nach unserer Ansicht sollte der Abzug bei einem unentgeltlichen Erwerb, wie etwa Schenkung, Erbschaft oder Erbvorbezug nicht zur Anwendung kommen. Ebenfalls zu klären ist, wie bei gemeinsam besteuerten Personen (Ehegatten, eingetragene Partnerschaft) bei Scheidung oder Trennung zu verfahren ist. Verlässt der eine Ehegatte infolge Trennung die gemeinsam bewohnte Liegenschaft, müsste bei ihm der Ersterwerberabzug grundsätzlich wegfallen. Unklar ist auch das Vorgehen bei Heirat oder Eintragung einer Partnerschaft wenn eine der beiden gemeinsam steuerpflichtigen Personen vorgängig bereits einmal eine Wohnliegenschaft besessen hat, die andere hingegen nicht.

Wir gehen davon aus, dass die Einführung eines Ersterwerberabzugs nicht effizient ist und die Förderung des Wohneigentums ausserfiskalisch gezielter erreicht werden kann. Davon abgesehen sollte ein neuer Abzug möglichst einfach ausgestaltet sein, damit wenig Aufwand und wenig Klärungsbedarf entstehen.

Übergangsregelung Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG

Sofern ein Ersterwerberabzug eingeführt wird, braucht es eine Übergangsregelung. Dies führt bei den kantonalen Steuerverwaltungen ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens zu einem erheblichen Mehraufwand (vorgängig beschriebene Abklärungsbedarf) bei sämtlichen Personen, welche im Zeitpunkt der Einführung bereits im Besitz von selbstbewohntem Wohneigentum waren.

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Dieser Vorschlag ist zu begrüßen. Den veränderten steuerlichen Gegebenheiten muss im Gesetz über die Ergänzungsleistungen entsprechend Rechnung getragen werden.

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Wir gehen davon aus, dass es mit der vorgeschlagenen Systemumstellung zu einem wesentlich höheren Verwaltungsaufwand kommt.

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Ort, Datum: Herisau, 13. Juni 2019

Kanton / Organisation usw.: Appenzell Ausserrhoden



Landammann und Standeskommission

Sekretariat Ratskanzlei
Marktgasse 2
9050 Appenzell
Telefon +41 71 788 93 11
info@rk.ai.ch
www.ai.ch

Ratskanzlei, Marktgasse 2, 9050 Appenzell

Eidg. Steuerverwaltung
3003 Bern

Appenzell, 27. Juni 2019

17.400 Parlamentarische Initiative WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung Stellungnahme Kanton Appenzell I.Rh.

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 5. April 2019 haben Sie uns die Vernehmlassungsunterlagen zur Parlamentarischen Initiative WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung zukommen lassen.

Die Standeskommission hat die Unterlagen geprüft. Das bestehende System der Wohneigentumsbesteuerung funktioniert aus der Sicht der Standeskommission grundsätzlich gut. Unbestritten ist aber, dass es rein steuerlich betrachtet einen Anreiz zur Verschuldung setzt. Aus unterschiedlichen Gründen wird das System seit vielen Jahren von verschiedenen Seiten infrage gestellt. Ohne Systemwechsel wird dieser politische Druck bestehen bleiben.

Ziel der Reform muss die Verringerung des Anreizes zur Verschuldung sein. Die Gesetzgebung dazu sollte leicht verständlich sowie verwaltungsökonomisch einfach umzusetzen sein. Eine weitere Verkomplizierung des Steuerrechts ist weder im Interesse der Bürgerinnen und Bürger noch in jenem der Verwaltung. Bei einem Systemwechsel ebenfalls zu beachten ist, dass Mieterinnen und Mieter rechtsgleich im Sinne von Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung (BV) zu behandeln sind. Schliesslich sollte die Abschaffung des Eigenmietwerts im Hinblick auf die öffentlichen Haushalte möglichst aufkommensneutral sein.

Die vorgeschlagene Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für Wohneigentum am Wohnsitz bei gleichzeitiger Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte von Zweitliegenschaften schafft bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften zwei unterschiedliche Systeme, was rein steuertechnisch schwer zu begründen ist. Die Parallelität dieser Systeme führt zu Zusatzaufwendungen in Bezug auf Abklärungen und Abgrenzungen sowie zu Steueroptimierungsmöglichkeiten. Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften dient indes dem Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone, was die Standeskommission anerkennt.

Der Abschaffung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerischer Arbeiten sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzbau stimmt die Standeskommission zu, da die steuerliche Förderung wenig effizient erscheint. Die Beibehaltung des Wahlrechts der Kantone bezüglich der Abzugsfähigkeit dieser Aufwendungen in Form einer Kann-Bestimmung in StHG widerspricht dem Gebot der Steuerharmonisierung und

schafft einen erheblichen Zusatzaufwand. Daher lehnt die Standeskommission diese Möglichkeit strikte ab.

Die neue Schuldzinsbegrenzung sollte einfach umzusetzen sein, wenig Raum für Steueroptimierung lassen und dem Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Rechnung tragen. Die Standeskommission lehnt daher die Varianten 3 und 5 ab und spricht sich im Einklang mit der Finanzdirektorenkonferenz für die Variante 2 aus.

Die Einführung eines weiteren ausserfiskalisch motivierten Abzugs in Form eines Ersterwerbabzugs lehnt die Standeskommission ebenfalls ab. Einerseits hält sie diesen Abzug für wenig effizient. Andererseits wird damit ein erheblicher Zusatzaufwand geschaffen.

Im erläuternden Bericht bildete eine Studie der Eidgenössischen Steuerverwaltung zur Eigenmietwertbesteuerung aus dem Jahr 2014 Ausgangspunkt für die Beurteilung der finanziellen Auswirkungen der Vorlage. Die Studie fusst lediglich auf Daten zur direkten Bundessteuer der Kantone Bern und Thurgau aus dem Jahr 2010. Im Hinblick auf diesen Sachverhalt weist die Standeskommission darauf hin, dass die tatsächlichen finanziellen Auswirkungen dieser Vorlage nur sehr schwer abschätzbar sind.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

Im Auftrage von Landammann und Standeskommission

Der Ratschreiber:



Markus Dörig

Beilage:
Fragebogen

Zur Kenntnis an:

- vernehmlassungen@estv.admin.ch
- Finanzdepartement Appenzell I.Rh., Marktgasse 2, 9050 Appenzell
- Ständerat Daniel Fässler, Weissbadstrasse 3a, 9050 Appenzell

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Ein Handlungsbedarf besteht nur bedingt. Das bestehende System der Wohneigentumsbesteuerung funktioniert aus der Sicht der Standeskommission grundsätzlich gut. Ohne einen Systemwechsel wird der politische Druck auf den Eigenmietwert auch weiterhin bestehen bleiben. Der steuerliche Anreiz zur Verschuldung muss eliminiert werden.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	Das bisherige System der Eigenmietwertbesteuerung begünstigt Personen mit hoher Verschuldung bei den Steuern, während Personen mit tiefer Verschuldung benachteiligt werden. Die Standeskommission begrüsst die Eliminierung dieser Situation. Bei Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, ist der Eigenmietwert ein wichtiger Faktor für die Festlegung der Steuerlast. Daher begrüsst die Standeskommission die Beibehaltung der Festlegung eines Eigenmietwerts für aufwandbesteuerte Personen mit Wohneigentum.

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	Beide Massnahmen sind konsequent und werden begrüsst.

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Dies ist ebenfalls konsequent und die Standeskommission stimmt dieser Massnahme zu.</p> <p>Die Beibehaltung des Wahlrechts der Kantone widerspricht dem Gebot der Steuerharmonisierung und schafft einen erheblichen Zusatzaufwand. Daher lehnt die Standeskommission diese Möglichkeit strikt ab.</p>

III. **Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften**

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	<p>Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften dient dem Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone, was die Standeskommission anerkennt.</p>

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Dies bedeutet, dass kein vollständiger Systemwechsel bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften erfolgt. Vielmehr sind zwei Systeme nebeneinander zu führen. Folglich ist die erste Massnahme eine logische Konsequenz und wird von der Standeskommission unterstützt.</p> <p>Die zweite Massnahme ist aus der Sicht der Standeskommission ebenfalls unterstützungswürdig. Die Förderung von Energiesparen, Umweltschutz und Denkmalschutz kann ausserfiskalisch (z.B. mit Subventionen) effizienter und zielgerichteter vorgenommen werden. Dementsprechend erachtet die Standeskommission das Wegfallen dieser Abzüge ebenfalls als sinnvoll.</p>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Wie in Ziffer 6 erwähnt, bedeutet dies, dass kein vollständiger Systemwechsel bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften erfolgt. Vielmehr sind zwei Systeme nebeneinander zu führen. Folglich ist die erste Massnahme eine logische Konsequenz und wird von der Standeskommission unterstützt.</p> <p>Ein kantonales Wahlrecht schafft im interkantonalen Verhältnis bei der Steuerausscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen einen erheblichen zusätzlichen Abklärungsaufwand. Auch würde ein solches Wahlrecht dem Verfassungsgrundsatz der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen, was einen erheblichen Zusatzaufwand verursachen wird. Deshalb lehnt die Standeskommission diesen Vorschlag ab.</p>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a. E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Die Standeskommission lehnt die Varianten 3 und 5 ab, da diese dem Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit widersprechen und spricht sich für Variante 2 aus.</p>

9.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG) Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)
Antwort	Die Einführung eines weiteren ausserfiskalisch motivierten Abzugs in Form eines Ersterwerberabzugs lehnt die Ständekommission ab.

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Den veränderten steuerlichen Gegebenheiten muss im Gesetz über die Ergänzungsleistungen entsprechend Rechnung getragen werden. Die Ständekommission erachtet den Vorentwurf als sachgerecht.

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	keine

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	keine

Ort, Datum: Appenzell, 27. Juni 2019

Kanton / Organisation usw.:

Kanton Appenzell Innerrhoden, Ständekommission, Marktgasse 2, 9050 Appenzell



Kommission für Wirtschaft und Abgaben
des Ständerates
3003 Bern

Regierung des Kantons St.Gallen
Regierungsgebäude
9001 St.Gallen
T +41 58 229 32 60
F +41 58 229 38 96

St.Gallen, 5. Juli 2019

**Parlamentarische Initiative «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung»;
Vernehmlassungsantwort**

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für Ihr Schreiben vom 5. April 2019 und die Gelegenheit, zum Vorentwurf zu einem Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung Stellung nehmen zu können. Wir haben folgende Bemerkungen:

1. Das derzeitige System der Wohneigentumsbesteuerung funktioniert grundsätzlich gut. Wesentliche Änderungen drängen sich unserer Meinung nach nicht auf. Auch wenn das geltende System rein steuerlich betrachtet einen Anreiz zur Verschuldung setzt, ist ihm im Vergleich zum Vorschlag Ihrer Kommission klar der Vorzug zu geben. Vergleicht man die Vorlage der WAK-S mit dem Status quo, ist der Status quo vorzuziehen. In dieser Form lehnen wir Anpassungen bei der Wohneigentumsbesteuerung ab.
2. Wenn schon ein Systemwechsel angestrebt wird, so müsste er unserer Meinung nach im Vergleich zum Vorschlag Ihrer Kommission deutlich konsequenter ausfallen:
 - Die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau müssten auch auf Ebene der Kantone zwingend aufgehoben werden.
 - Die Abzugsmöglichkeit von Schuldzinsen müsste stärker eingeschränkt werden. Dabei stünde von den vorgeschlagenen Varianten die Variante 2 mit einem Schuldzinsenabzug von weniger als 80 Prozent der Vermögenserträge im Vordergrund.
 - Auf die Einführung eines Ersterberwerberabzugs wäre zu verzichten.
3. Die Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren hat mit Schreiben vom 13. Juni 2019 zum Vorschlag Ihrer Kommission ausführlich Stellung genommen und sich dabei am Fragebogen orientiert, der mit der Einladung zur Vernehmlassung zugestellt wurde. Die Ausführungen in der entsprechenden Stellungnahme überzeugen. Es kann daher integral darauf verwiesen werden.



Für die Berücksichtigung unserer Anliegen danken wir Ihnen.

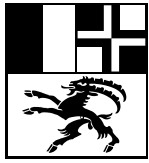
Im Namen der Regierung

Heidi Hanselmann
Präsidentin



Canisius Braun
Staatssekretär

Zustellung auch per E-Mail (pdf- und Word-Version) an:
vernehmlassungen@estv.admin.ch



Sitzung vom

02. Juli 2019

Mitgeteilt den

03. Juli 2019

Protokoll Nr.

525

Eidg. Steuerverwaltung
per Mail an
vernehmlassungen@estv.admin.ch

Wohneigentumsbesteuerung: Vernehmlassung zum Systemwechsel

Sehr geehrte Damen und Herren

Die WAK des Ständerates (WAK-SR) hat uns eingeladen, zum geplanten Systemwechsel in der Besteuerung des Eigenmietwerts Stellung zu nehmen. Wir nutzen diese Gelegenheit sehr gerne, zumal der Kanton Graubünden als Tourismus- und Zweitwohnungskanton von der geplanten Änderung sehr stark betroffen ist.

Die Bündner Regierung beurteilt die heutige Eigenmietbesteuerung mit Abzug der Unterhaltskosten, anderer Gewinnungskosten sowie der Schuldzinsen als sachgerecht und gut. Sollte aus politischen Überlegungen ein Systemwechsel geprüft werden, muss dieser zwingend den verfassungsrechtlichen Grundsätzen der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der Rechtsgleichheit genügen, eine Lösung für die Zweitwohnungsbesteuerung enthalten und die Haushaltsneutralität auch auf kantonaler und kommunaler Ebene sicherstellen. Der vorgeschlagene "Systemwechsel" verletzt diese Eckpunkte in mehrfacher Hinsicht, weil für den Schuldzinsenabzug keine verfassungskonforme und sachgerechte Lösung gefunden wurde. Zudem fehlen in der Vorlage Aussagen über die Auswirkungen der Änderungen auf das Bauhaupt- und das Baunebengewerbe. Ein derart ausgestalteter Systemwechsel ist daher abzulehnen.

Die WAK-SR geht davon aus, dass die Besteuerung des Eigenmietwerts kompliziert sei, vor allem von Rentnern stark kritisiert werde, aufgrund der ausserfiskalisch motivierten Abzugsmöglichkeiten nur ein bescheidenes Steueraufkommen generiere und nicht zur Tilgung der Hypothekarschulden motiviere. Davon ausgehend schlägt sie einen Systemwechsel für die selbstgenutzte Liegenschaft am Wohnsitz vor, indem auf die Eigenmietwertbesteuerung verzichtet wird und die zugehörigen Kosten (Liegenschaftenerhaltung und Schuldzinsen) nicht mehr zum Abzug zugelassen werden. Für die selbstgenutzten Zweitliegenschaften wird an der heutigen Besteuerung des Eigenmietwerts mit Abzug der Gewinnungskosten festgehalten. Die Vorlage solle so ausgestaltet werden, dass drei zentrale Vorgaben eingehalten werden. Es sind dies

- die Haushaltneutralität des Systemwechsels,
- die Gleichbehandlung der Mieter und Wohneigentümer sowie
- die Reduktion der Verschuldungsanreize.

Die Bündner Regierung hat schon in früheren Vernehmlassungen zur Eigenmietwertbesteuerung festgehalten, dass es zwei finanzierbare Besteuerungssysteme gibt, welche den verfassungsrechtlichen Vorgaben der Rechtsgleichheit und der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit entsprechen. Es sind dies einerseits die heutige Regelung mit der Besteuerung des Eigenmietwerts und dem Abzug der Kosten des Liegenschaftenerhalts und der Schuldzinsen sowie andererseits die Nichtbesteuerung des Eigenmietwerts mit Streichung des Abzugs von Unterhaltskosten und Schuldzinsen. Die Vermischung der Systeme führt nicht mehr zu einer steuerrechtlich korrekten Lösung, sondern bewirkt eine indirekte Subventionierung des Wohneigentums.

Die Bündner Regierung hat sich auch schon verschiedentlich gegen ausserfiskalische Lenkungsmaßnahmen im Steuerrecht ausgesprochen. In diesem Lichte wird die geplante Streichung der energie- oder umweltpolitisch motivierten Abzüge im Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) begrüsst. Unverständlich erscheint demgegenüber die für die Kantone offengelassene Möglichkeit, diese Abzüge weiterhin ins Gesetz aufzunehmen. Diese Lösung ist nach Auffassung der Bündner Regierung mit dem Harmonisierungsauftrag von Art. 129 BV nicht in Einklang zu bringen. Auf unterschiedliche Regelungen für Bund und Kantone ist zwingend zu verzichten.

Für den Schuldzinsenabzug werden fünf Varianten zur Diskussion gestellt, die alle-
samt abzulehnen sind, weil sie zu wenig sachgerechten Ergebnissen führen und
auch die zentralen Anliegen und Ziele der WAK-SR deutlich verfehlen. Weder wird
die Haushaltneutralität erreicht, noch eine Schlechterstellung der Mieter verhindert
oder ein Anreiz zur Schuldenreduktion geschaffen.

Für das Verständnis der Auswirkungen des Schuldzinsenabzugs muss der Mecha-
nismus der Steuerausscheidung in interkantonalen Verhältnissen kurz beleuchtet
werden. Ein unselbständigerwerbender Steuerpflichtiger mit Wohnsitz und Erstwoh-
nung beispielsweise im Kanton Zürich sowie einer Zweitwohnung im Kanton Grau-
bünden wird für das Erwerbseinkommen, das bewegliche und das im Kanton Zürich
gelegene unbewegliche Vermögen sowie dessen Ertrag im Wohnsitzkanton besteu-
ert. Graubünden besteuert die Zweitwohnung und deren Eigenmietwert. Die Schuld-
zinsen können heute im Umfang der Vermögenserträge plus 50 000 Franken in Ab-
zug gebracht werden. Die Schuldzinsen werden im Verhältnis der Aktiven in den bei-
den Kantonen auf die Netto-Vermögenserträge nach Abzug der Gewinnungskosten
verlegt. Übersteigen die Schuldzinsen die Netto-Vermögenserträge in einem Kanton,
werden sie auf die Vermögenserträge im anderen Kanton verlagert und dort abgezogen.
Mit der Streichung des Eigenmietwerts am Wohnsitz werden gemäss Vorschlag
der WAK-SR die auf die Erstwohnung entfallenden Schuldzinsen nur in Variante fünf
gestrichen. In den anderen vier Varianten werden die Schuldzinsen auf die übrigen
Vermögenserträge oder auf die übrigen Vermögenserträge aus unbeweglichem Ver-
mögen verlagert. Die Lösungen sind unter mehreren Aspekten verfassungswidrig
und falsch. Der Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähig-
keit wird ebenso verletzt, wie die rechtsgleiche Besteuerung von Wohneigentümer
und Mieter.

Ein effektiver Systemwechsel der Eigenmietwertbesteuerung, eine Gleichbehandlung
der Mieter und die Haushaltneutralität vor allem für die Kantone mit einem hohen An-
teil an Zweitliegenschaften können nur erreicht werden, wenn die auf die selbstbe-
wohnte Liegenschaft am Wohnsitz entfallenden Schuldzinsen neutralisiert, d.h. ge-
strichen werden. Weil die Schuldzinsen nicht einem bestimmten Vermögenswert zu-

geordnet werden können, muss wie im geltenden Recht bei interkantonalen oder interkommunalen Verhältnissen eine Art Steuerauscheidung erfolgen. Dabei werden die Schuldzinsen nach Lage der Aktiven auf die Vermögenswerte verlegt. Die Schuldzinsen, die wertmässig auf die Erstwohnung entfallen, sind zu streichen bzw. steuerlich zu neutralisieren. Die übrigen Schuldzinsen werden auf die Vermögenserträge aus beweglichem Vermögen (am Wohnsitz) bzw. aus unbeweglichem Vermögen (am Ort der gelegenen Sache) verlegt. Ein allfälliger Schuldzinsenüberschuss über die je nach Variante anrechenbaren Vermögenserträge kann nicht in Abzug gebracht werden. Diese Regelung muss für die Kantone, aber hinsichtlich der Erstliegenschaft auch für die direkte Bundessteuer, gesetzlich geregelt werden. Andernfalls kann eine verfassungskonforme Ausgestaltung des Systemwechsels nicht erreicht werden, weil Steuerpflichtige mit hohen Vermögenserträgen weiterhin sämtliche Schuldzinsen in Abzug bringen können, womit dann auch der Anreiz zum Schuldenabbau fehlen würde.

Zusammenfassend hält die Bündner Regierung fest, dass ein Systemwechsel für die Eigenmietwertbesteuerung für die selbstgenutzte Liegenschaft am Wohnsitz nur dann befürwortet werden kann, wenn

- die auf diese Liegenschaft entfallenden Kosten des Liegenschaftunterhalts und die entsprechenden Schuldzinsen nicht mehr in Abzug gebracht werden können,
- eine Verlagerung der Schuldzinsen von der Erstliegenschaft auf andere Vermögenserträge durch eine gesetzliche Regelung verhindert wird,
- die ausserfiskalischen Lenkungsmassnahmen gestrichen werden,
- die Besteuerung des Eigenmietwerts für die Zweitwohnungen beibehalten wird und
- für Bund und Kantone identische Regelungen normiert werden.

Nachdem für die zentrale Frage des Schuldzinsenabzugs in dieser Vernehmlassung noch keine verfassungskonforme Lösung vorgeschlagen werden konnte, erwartet die Bündner Regierung einen Verzicht auf den Systemwechsel oder eine erneute Anhörung zu einem verbesserten Lösungsvorschlag.

Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anliegen.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Parolini', written over a horizontal line.

Dr. Jon Domenic Parolini

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Spadin', written over a horizontal line.

Daniel Spadin

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen: Kanton Graubünden

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Nein, es besteht kein Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung. Sollte eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung aus politischen Überlegungen umgesetzt werden, muss zwingend ein echter Systemwechsel mit gleicher Lösung für DBG und StHG legiferiert werden. Die Gleichbehandlung der Mieter muss garantiert sein. Der Eigenmietwert für die Zweitwohnungen muss zwingend beibehalten und darf nicht durch die Verlagerung der Schuldzinsen aus dem Wohnsitzkanton geschmälert werden. Dem Gewinnungskostencharakter von Schuldzinsen, die im Zusammenhang mit Vermögenserträgen stehen, ist Rechnung zu tragen. Ausserfiskalische Lenkungsmassnahmen sind zu verhindern, soweit sie nicht die Förderung von Ersterwerbem betreffen.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	Der Verzicht auf die Besteuerung des Eigenmietwerts am Wohnsitz kann unterstützt werden. Die Vorlage sieht nicht die Besteuerung des Eigenmietwerts für die nach dem Aufwand besteuerten Personen vor. Der Eigenmietwert soll als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Mindestbemessungsgrundlage beibehalten werden. Dieser Vorschlag wird begrüsst und für zwingend notwendig erachtet.

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
----	--

Antwort	<p>Die Streichung der Gewinnungskosten ist verfassungs- und steuerrechtlich zwingend, wenn der Eigenmietwert nicht mehr besteuert wird.</p> <p>Das Steuerrecht ist nicht geeignet für Lenkungsmaßnahmen. Diese wirken in unterschiedlichen Progressionsstufen sehr unterschiedlich oder gar nicht, entziehen sich jeder Wirkungskontrolle, werden kostenmässig nicht ausgewiesen, werden im Budgetprozess und damit politisch nicht gesteuert und letztlich auch von Sparrunden nicht erfasst. Zudem gibt es bei Lenkungsmaßnahmen einen sehr hohen Mitnahmeeffekt, weshalb sie häufig wirkungslos verpuffen. Und letztlich verletzen Lenkungsmaßnahmen den tragenden verfassungsrechtlichen Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.</p>
---------	--

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Die Streichung der Gewinnungskosten ist verfassungs- und steuerrechtlich zwingend, wenn der Eigenmietwert nicht mehr besteuert wird.</p> <p>Unterschiedliche Regelungen für Bund und Kantone sind abzulehnen; sie widersprechen Art. 129 BV und erweisen sich damit als verfassungswidrig. Hinsichtlich der Lenkungsmaßnahmen gelten unsere Ausführungen zu Frage 3.</p>

III. **Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften**

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	<p>Der Vorschlag ist gut und wird unterstützt. Sollte auch die Streichung des Eigenmietwerts für Zweitwohnungen geprüft werden, müssten zwingend alternative Lösungen erarbeitet werden. Dazu müsste ein neues Vernehmlassungsverfahren durchgeführt werden.</p> <p>Allenfalls ist der Begriff der Zweitliegenschaft zu definieren, um ihn klar vom Begriff der Zweitwohnung gem. Zweitwohnungsgesetz abzugrenzen.</p>

6.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)
----	---

	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	<p>Das Schweizer System der Einkommensbesteuerung basiert auf dem Konzept, dass alle Einkünfte besteuert werden und alle zur Erzielung dieser Einkünfte notwendigen Aufwendungen in Abzug gebracht werden können. Der Abzug der Gewinnungskosten ist damit zwingend und richtig; dessen Streichung würde den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit verletzen.</p> <p>Ausserfiskalische Lenkungsmaßnahmen sind abzulehnen, weshalb der Vorschlag begrüsst wird. (vgl. unsere Ausführungen zu Frage 3).</p>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Der Abzug der Gewinnungskosten ist steuerdogmatisch zwingend und richtig (vgl. unsere Antwort zu Frage 6).</p> <p>Unterschiedliche Regelungen für Bund und Kantone sind abzulehnen; sie widersprechen Art. 129 BV und erweisen sich damit als verfassungswidrig. Hinsichtlich der Lenkungsmaßnahmen gelten unsere Ausführungen zu Frage 3. Hinzu kommt, dass unterschiedliche kantonale Regelungen zu erheblichen Problemen in der interkantonalen Steuerauscheidung führen würden.</p>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
----	---

	<p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Alle Varianten verfehlen die zentralen Vorgaben der WAK-SR deutlich und sind auch aus rechtlichen Überlegungen abzulehnen. Die Schuldzinsen auf der Erstwohnung werden in den Varianten 1 bis 4 nicht gestrichen, sondern (mehrheitlich) auf andere Vermögenserträge verlagert. Damit erfolgt kein eigentlicher Systemwechsel, wenn der Steuerpflichtige über andere Vermögenserträge verfügt. Die Gleichbehandlung von Mieter und Wohneigentümer wird nicht erreicht. Die Haushaltneutralität vor allem der Kantone mit einem starken Anteil an Zweitliegenschaften wird verletzt. In Variante 5 werden die Schuldzinsen auch dann gestrichen, wenn ihnen Gewinnungskostencharakter zukommt, was ebenfalls abgelehnt wird.</p> <p>Alle Varianten werden als verfassungswidrig beurteilt (Art. 8 BV: Rechtsgleichheitsgebot und Art. 127 BV: Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit werden in unterschiedlicher Ausprägung verletzt).</p> <p>Variante 1 bewirkt eine Verlagerung der Schuldzinsen auf die übrigen Vermögenserträge. Bei vielen vermögenden Personen dürften weiterhin alle Schuldzinsen abziehbar sein.</p> <p>Variante 2 bewirkt eine Verbesserung gegenüber Variante 1, kann in ihrer Einfachheit aber für die sehr unterschiedlichen Konstellationen keine sachgerechte Lösung sein und dürfte in vielen Fällen weiterhin einen hohen Schuldzinsenabzug zulassen.</p> <p>Variante 3 richtet sich klar gegen die Kantone mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften; das Ziel der Haushaltneutralität für diese Kantone wird deutlich verfehlt. Die Erhöhung um 50 000 Franken bei einer qualifizierten Beteiligung ist weder richtig noch praktikabel und schafft ein enormes Potenzial für Umgehungsgeschäfte. Es ist eine Lenkungsmaßnahme, welche in vielen Fällen dazu führen wird, dass der Eigenmietwert auf der Zweitwohnung durch Schuldzinsen, welche den Wohnsitzkanton treffen, neutralisiert wird. Würde ein Kanton eine ähnliche Massnahme ergreifen, würde sie von der Justiz vermutlich als willkürlich beurteilt.</p> <p>Variante 4 richtet sich ebenfalls klar gegen die Kantone mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften; das Ziel der Haushaltneutralität für diese Kantone wird deutlich verfehlt. In vielen Fällen dürfte eine Verlagerung der Schuldzinsen und nicht deren Streichung resultieren, wodurch die Gleichbehandlung mit den Mietern verfehlt wird.</p> <p>Variante 5 ist schlicht verfassungswidrig.</p> <p>Für die Regelung der Schuldzinsen braucht es zwingend einen neuen Ansatz. Dieser muss die Verlagerung auf andere Vermögenserträge und andere Steuerhöheiten verhindern sowie eine rechtsgleiche Behandlung der Mieter anstreben. Es bedarf einer ausdrücklichen Regelung über die Schuldzinsenverlagerung sowohl im DBG als auch im StHG. Die Schuldzinsen müssen nach Lage der Aktiven auf die beweglichen und die unbeweglichen Vermögenswerte verlegt werden. Soweit die Schuldzinsen auf die selbstgenutzte Liegenschaft am Wohnsitz entfallen, können sie steuerlich nicht in Abzug gebracht werden. Die übrigen Schuldzinsen sind auf die Vermögenserträge zu verlegen und – falls diese nicht ausreichen – zu streichen.</p>

	Für die neu zu konzipierende Lösung für den Abzug der Schuldzinsen müssen die Kantone erneut angehört werden. Diese Massnahme hat einschneidende finanzielle Auswirkungen auf die Kantone und kann nicht ohne deren Konsultation ins Gesetz aufgenommen werden.
--	---

9.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG) Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)
Antwort	Der Vorschlag ist nachvollziehbar und entspricht wohl dem verfassungsrechtlichen Auftrag der Wohneigentumsförderung in Art. 108 BV, obwohl diese Bestimmung nur den Bund beauftragt und nicht auch die Kantone. Der doppelte Betrag für Ehepaare im Vergleich zu den Alleinstehenden erscheint willkürlich, dürfte doch das Eigenheim eines Ehepaars wesentlich weniger als doppelt so viel kosten wie das eines Alleinstehenden oder Alleinerziehenden. Die in der Steuergesetzgebung verstärkte Tendenz, immer die Ehepaare zu bevorzugen und die Alleinstehenden direkt oder indirekt zu benachteiligen wird unter den Aspekten der Rechtsgleichheit und der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit kritisch beurteilt. Die Übergangsregelung dürfte Probleme der Praktikabilität verursachen, scheint aber rechtlich zwingend und soll beibehalten werden.

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Die Umsetzung führt bei den EL-Durchführungsstellen zu einem einmaligen Mehraufwand. Zudem wird mit Mehrkosten in der Grössenordnung von 500 000 Franken gerechnet (0.5% des gesamten EL-Leistungsvolumens).

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Die Praktikabilität des Schuldzinsenabzugs kann nicht beurteilt werden, weil derzeit kein verfassungskonformer Vorschlag zur Diskussion steht. Die Aufnahme eines Energiesparabzugs dürfte massive Vollzugsprobleme verursachen, weil neu zwischen nicht abzugsfähigen Unterhaltskosten und abzugsfähigen Investitionen, die dem Energiesparen dienen, unterschieden werden müsste. Hinzu kommen erhebliche Probleme im Bereich der interkantonalen Steuerauscheidung. Der Schuldzinsenabzug für Ersterwerber dürfte beträchtliche praktische Probleme aufwerfen, welche durch eine etwas detailliertere gesetzliche Regelung entschärft werden müssten.

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	<p>Sollte am Vorhaben festgehalten werden, muss die Regelung der Schuldzinsen neu konzipiert werden und dazu müssen die Kantone zwingend erneut angehört werden.</p> <p>In diesem Vorschlag müssen dann auch die Auswirkungen auf das Bauhaupt- und das Baunebengewerbe dargestellt werden.</p>

Chur, 2. Juli 2019

Kanton Graubünden

REGIERUNGSRAT

Regierungsgebäude, 5001 Aarau
Telefon 062 835 12 40, Fax 062 835 12 50
regierungsrat@ag.ch
www.ag.ch/regierungsrat

A-Post Plus

Eidgenössische Steuerverwaltung
Eigerstrasse 65
3003 Bern

2. Juli 2019

17.400 s Parlamentarische Initiative WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung; Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kantonsregierungen sind mit Schreiben vom 5. April 2019 zur Vernehmlassung in rubrizierter Angelegenheit eingeladen worden. Der Regierungsrat des Kantons Aargau bedankt sich dafür und nimmt diese Gelegenheit gerne wahr.

Die Verfassungskonformität des vorgeschlagenen Systemwechsels erscheint sehr problematisch. Auch im Hinblick auf die zu erwartenden Kosten beurteilt der Regierungsrat das Reformvorhaben äusserst kritisch. Zunächst müsste die Verfassungskonformität sichergestellt und die finanziellen Auswirkungen für die Gemeinwesen auf eine tragbare Basis gebracht werden.

Sollten diese Voraussetzungen eingehalten sein, würde der Regierungsrat aber einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung grundsätzlich unterstützen, sofern er denn auch konsequent vollzogen wird (Abschaffung Eigenmietwert, Abschaffung Liegenschaftsunterhaltskosten, Abschaffung Abzug für Hypothekarschuldzinsen). Eine Abweichung vom reinen Systemwechsel ist im Hinblick auf den Schuldzinsenabzug (verfassungsrechtliche Förderung des Eigentumserwerbs) und die energiesparenden Liegenschaftsunterhaltskosten ebenfalls vertretbar.

Es ist dem Regierungsrat ein grosses Anliegen, mit dem Systemwechsel zudem keine Entharmonisierung der kantonalen Steuerrechte (prioritär) und der kantonalen Steuerregimes zum Bundessteuerrecht (sekundär) zu bewirken. Insbesondere eine Disharmonisierung unter den Kantonen bei den energiesparenden Liegenschaftsunterhaltskosten hätte eine grosse Verkomplizierung der interkantonalen Steuerausscheidungen und einen Transparenzverlust für die Steuerpflichtigen zur Folge. Da sowohl von Seiten der Steuerpflichtigen wie auch der Politik immer wieder eine Vereinfachung des Steuerrechts gefordert wird, stände eine weitere Disharmonisierung in diametralem Widerspruch zu diesem Anliegen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats

Dr. Urs Hofmann
Landammann

Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Beilage

- Fragebogen

Kopie

- vernehmlassungen@estv.admin.ch

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	<p>Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung?</p> <p>Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?</p>
Antwort	<p>Einleitende Bemerkungen</p> <p>Das geltende System der Wohneigentumsbesteuerung ist verfassungsrechtlich, ökonomisch und steuersystematisch gerechtfertigt und ausgewogen.</p> <p>Insgesamt schneidet der Status-quo der Wohneigentumsbesteuerung im Vergleich zum Vorschlag Ihrer Kommission besser ab. Handlungsbedarf besteht allein deshalb grundsätzlich nicht.</p> <p>Die Verfassungskonformität des vorgeschlagenen Systemwechsels erscheint problematisch, sei es mit Blick auf das Verhältnis zwischen Mietern und Wohneigentümern, auf das Verhältnis zwischen unterschiedlich einkommens- und vermögensstarken Wohneigentümern und auf die Differenzierung der Besteuerung des Natureinkommens aus selbstbewohntem Wohneigentum am Wohnsitz und der selbstgenutzten Zweitliegenschaften (gemäss Gutachten von Prof. R. Matteotti im Anhang zur Stellungnahme der Finanzdirektorenkonferenz (FDK) vom 13. Juni 2019).</p> <p>Sollte trotz dieser verfassungsmässigen Einwände eine Reform umgesetzt werden, müsste ein allfälliger Systemwechsel deutlich konsequenter sein:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Abzugsmöglichkeit von Schuldzinsen müsste stärker eingeschränkt werden. Dabei stünde von den vorgeschlagenen Varianten die Variante 2 mit einem Schuldzinsenabzug von weniger als 80 % der Vermögenserträge im Vordergrund.• Mit Blick auf Kantone und Gemeinden mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen wäre eine weitere Variante des Schuldzinsenabzugs oder eine Tourismustaxe zu prüfen.• Auf die Einführung eines Ersterwerberabzugs wäre zu verzichten.• Die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau müssten in der Bundesverwaltung nochmals genau auf die Verfassungskonformität untersucht werden. <p>Wären alle verfassungsmässigen Erfordernisse eingehalten, würde der Kanton Aargau eine Stossrichtung wählen, die mit seiner Energiestrategie 2015 in Einklang steht, im Folgenden mit "Aargau-2Plus" bezeichnet. Die Variante "Aargau-2Plus" umfasst bei der Abzugsmöglichkeit von Schuldzinsen die Variante 2 des Vorschlags der WAK-S (das heisst Abzugsfähigkeit von 80 % der steuerbaren Vermögenserträge), plus die Beibehaltung der Abzüge für Energie- und Umweltschutz bei Bund und Kantonen sowie den Verzicht auf einen Ersterwerberabzug).</p> <p>Bemerkungen zu den finanziellen Auswirkungen für den Kanton Aargau</p> <p>Auch im Hinblick auf die zu erwartenden Kosten, beurteilt der Kanton Aargau das Reformvorhaben äusserst kritisch. Würde die Revision beim derzeitigen Zinsniveau in der vom Kanton Aargau ins Auge gefassten Variante "Aargau-2Plus" oder mit einer anderen der vorgeschlagenen Varianten umgesetzt, wären die Kosten für den Kanton Aargau enorm:</p>

Einnahmehausfälle bei den Kantonssteuern betragen bei der gewählten Variante "Aargau-2Plus" des Kantons Aargau 91 Millionen Franken (inklusive Berücksichtigung des Kantonsanteils für die direkten Bundessteuern) und bei den Gemeinden 76 Millionen Franken. Allein beim Kanton würde die Revision beim derzeitigen Zinsniveau 4,5 Steuerprozent kosten. Auch bei einer anderen Variantenwahl wäre eine solche Revision zu teuer. Diese Kosten müssten durch andere Massnahmen kompensiert werden, die zurzeit nicht absehbar sind.

(Annahmen der Berechnungen zu "Aargau-2Plus": Umsetzung von Variante 2 bei den Schuldzinsen, kein Ersterwerberabzug und Abzug für Energie- und Umweltschutzmassnahmen auf Bundes- und Kantonebene bei einem Hypothekarzins von 1,5 %).

Zur Aargauer Beantwortung der Fragen und Vorbehalt

Die nachfolgenden Bemerkungen zur Frage 1 und zu allen folgenden Fragen erfolgen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass die Verfassungskonformität – wie einleitend erwähnt – besser untersucht und letztlich eingehalten wird und die finanziellen Auswirkungen für die involvierten Gemeinwesen auf eine tragbare Basis gebracht wurden.

Antwort zur Frage 1

Das bestehende System der Wohneigentumsbesteuerung funktioniert grundsätzlich gut. Unbestritten ist aber, dass es rein steuerlich betrachtet einen Anreiz zur Verschuldung setzt. Aus unterschiedlichen Gründen wird das System seit vielen Jahren von verschiedener Seite infrage gestellt. Insbesondere Rentnerinnen und Rentner in bescheidenen finanziellen Verhältnissen sehen durch die Eigenmietwertbesteuerung ihr Wohneigentum gefährdet. Ohne Systemwechsel wird dieser politische Druck bestehen bleiben. Ziel der Reform muss die Verringerung des Anreizes zur Verschuldung sein. Die Gesetzgebung dazu sollte leicht verständlich sowie verwaltungsökonomisch einfach umzusetzen sein. Eine weitere Verkomplizierung des Steuerrechts ist weder im Interesse der Bürger noch der Verwaltung. Bei einem Systemwechsel ebenfalls zu beachten ist, dass Mieterinnen und Mieter rechtsgleich gemäss Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft zu behandeln sind. Schliesslich sollte die Abschaffung des Eigenmietwerts im Hinblick auf die öffentlichen Haushalte möglichst aufkommensneutral sein.

Das bisherige System der Besteuerung des Eigenmietwerts mit gleichzeitiger Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen und Unterhaltskosten stellt grundsätzlich eine wirksame Wohneigentumsförderung für Neuerwerber und junge Eigenheimbesitzerinnen und Eigenheimbesitzer dar. Sodann wird mit der Abzugsfähigkeit von energiesparenden Investitionen ein breit abgestütztes Umweltschutzanliegen umgesetzt. Bei einem reinen Systemwechsel fallen diese Anreize mehrheitlich weg.

Die Besteuerung des Eigenmietwerts wird jedoch seit Langem von vielen Steuerpflichtigen trotz gewisser Vorteile als Besteuerung eines fiktiven Einkommens angesehen.

Damit nicht wie in früheren Jahren der Systemwechsel scheitert, ist die Revision daher so auszugestalten, dass im Endergebnis die Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer gegenüber den Mieterinnen und Mietern nicht bevorzugt werden. Der Kanton Aargau hat sich bei früheren Vernehmlassungsverfahren jeweils für einen möglichst reinen Systemwechsel ausgesprochen: Abschaffung des Eigenmietwerts, Abschaffung des Hypothekarschuldzinsenabzugs, Abschaffung des Liegenschaftsunterhaltskostenabzugs. Als einzige Ausnahme eines reinen Systemwechsels rechtfertigte sich nach Ansicht des Kantons Aargau ein zeitlich begrenzter Abzug für die Hypothekarzinsen bei einem Ersterwerb. Dies, um der verfassungsrechtlichen Vorgabe zur Förderung des Wohneigentums Rechnung zu tragen. Diese frühere Beurteilung der Thematik ist für den Kanton Aargau nach wie vor massgebend, aber es werden nun neue und gewichtige Fragestellungen dazu aufgeworfen (siehe Antwort zur Frage 9).

Der Kanton Aargau erwartet von der Revision einen weitgehend reinen Systemwechsel. Er bevorzugt zudem eine schweizweit möglichst harmonisierte Lösung.

Wichtig für den Kanton Aargau ist zudem, die Umsetzung seiner im Jahr 2015 beschlossenen Energiestrategie. Dabei stehen die Steigerung der Energieeffizienz und der Ausbau

	<p>der erneuerbaren Energien mit einem Schwerpunkt im Gebäudebereich im Zentrum. Daher ist es dem Kanton Aargau besonders wichtig, insbesondere energiespar- und umweltschonende Massnahmen in Gebäude weiterhin zum Abzug zuzulassen.</p> <p>Die Argumentation der WAK-S im Bericht Kapitel 2.3.4 mit "ausgabenseitige Förderprogramme schneiden gegenüber Steuervergünstigungen mit gleicher Zielsetzung im Direktvergleich deutlich besser ab" erscheint hingegen auch plausibel. Eine Ergänzung der Reform wäre auch in diesem Punkt wünschenswert, stehen doch neben der Effizienzfrage weitere gewichtige Themen wie zum Beispiel Mitnahmeeffekte und Verwaltungsaufwand im Raum. Der Kanton Aargau plädiert daher dafür, anstelle der Abzüge bei den Steuern auch entsprechende Vorschläge einer direkten Förderung näher zu prüfen.</p>
--	---

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)</p>
Antwort	<p>Das bisherige System der Eigenmietwertbesteuerung ist für Personen mit tiefer Verschuldung steuerlich nachteilig. Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung würde sich hier vorteilhaft auswirken. Aufgrund des sehr tiefen Zinsniveaus würde sich der Wechsel derzeit auch für viele Personen mit höherer Verschuldung steuerlich sehr vorteilhaft auswirken. Allerdings würde sich die Abschaffung des Eigenmietwerts bei steigendem Zinsniveau für Personen mit hoher Verschuldung steuerlich zunehmend negativ auswirken.</p> <p>Der Kanton Aargau befürwortet – insbesondere unter den oben bei der Antwort zur Frage 1 erwähnten Voraussetzungen – den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben.</p> <p>Aufwandbesteuerung</p> <p>Bei Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, ist der Eigenmietwert ein wichtiger Faktor für die Festlegung der Steuerlast. Daher ist die Beibehaltung der Festlegung eines Eigenmietwerts für aufwandbesteuerte Personen mit Wohneigentum von Wichtigkeit.</p> <p>Das Schätzungs-Instrumentarium zur Festlegung des Eigenmietwerts bleibt bei Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte von Zweitwohnungen bestehen. Die Anzahl aufwandbesteuerter Personen ist eher gering. Daher ist bei den meisten Kantonen und auch beim Kanton Aargau kein nennenswerter Zusatzaufwand notwendig, um bei solchen Liegenschaften weiterhin Eigenmietwerte festzulegen. Der Kanton Aargau würde somit den Vorschlag befürworten, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten.</p> <p>Damit das Rulingverfahren bei den aufwandbesteuerten Personen jeweils rasch erledigt werden kann, wäre aber auch hier die Abschaffung des Eigenmietwerts denkbar. Zum Beispiel könnte der Eigenmietwert als Bemessungsgrundlage für die Pauschalbesteuerung ersetzt werden durch einen pauschal festgesetzten Mindestbetrag. Eine solche Möglichkeit sollte geprüft werden, sofern auch bei Zweitwohnungen der Eigenmietwert abgeschafft würde.</p>
3.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p>

	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
<p>Antwort</p>	<p>Wird auf die Besteuerung der Eigenmietwerte verzichtet, sind konsequenterweise auch keinerlei Gewinnungskosten zum Abzug zuzulassen. Im Sinne der Umsetzung eines möglichst reinen Systemwechsels befürwortet der Kanton Aargau die Vorschläge zur vollständigen Streichung der Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte.</p> <p>Nicht gestrichen werden sollen aus Sicht des Kantons Aargau hingegen die Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen und bisher den Unterhaltskosten gleichgestellt wurden sowie die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten.</p> <p>In den Jahren, in welchen Renovations- und Sanierungsarbeiten am selbstbewohnten Wohneigentum ausgeführt werden, wirkt sich die Abschaffung des Abzugs der Liegenschaftskosten für Wohneigentümer steuerlich natürlich negativ aus. Es ist denkbar, dass sich die Kadenz der Vornahme von grösseren Unterhaltsarbeiten am Eigenheim verlängern wird. In den letzten Jahren vor dem Systemwechsel ist damit zu rechnen, dass Renovationen und Sanierungen vorgeholt werden, um noch von der steuerlichen Abzugsfähigkeit profitieren zu können. In den ersten Jahren nach dem Systemwechsel dürfte sich ein Rückgang in der Bauwirtschaft einstellen.</p> <p>Zudem besteht die Gefahr, dass Unterhaltsarbeiten am Eigenheim vermehrt als Schwarzarbeit ausgeführt werden, da keine Belege für den Abzug mehr benötigt werden.</p> <p>Bei gemischt eigen- und fremdgenutzten Liegenschaften des Privatvermögens entsteht ein erheblicher zusätzlicher Abklärungsaufwand bezüglich der Frage, wie die Unterhaltskosten auf die eigen- und fremdgenutzten Liegenschaftsteile aufgeteilt werden sollen. Davon betroffen sind etwa Einfamilienhäuser mit Einleger-Wohnung, Zwei- und Dreifamilienhäuser mit gemischter Nutzung (Eigennutzung und Fremdnutzung), Liegenschaften mit gewerblich genutztem Teil und selbstgenutzter Wohnung sowie Mehrfamilienhäuser, in welchen eine Wohnung durch den Eigentümer selbst genutzt wird.</p> <p>Sehr wichtig für den Kanton Aargau ist allerdings auch die Umsetzung seiner im Jahr 2015 beschlossenen Energiestrategie. Dabei stehen die Steigerung der Energieeffizienz und der Ausbau der erneuerbaren Energien mit einem Schwerpunkt im Gebäudebereich im Zentrum. Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sollten aus Sicht des Kantons Aargau trotz gewisser Nachteile im Veranlagungsverfahren daher steuerlich abzugsfähig bleiben.</p> <p>Die Argumentation der WAK-S im Bericht Kapitel 2.3.4 mit "ausgabenseitige Förderprogramme schneiden gegenüber Steuervergünstigungen mit gleicher Zielsetzung im Direktvergleich deutlich besser ab" erscheint hingegen auch plausibel. Eine Ergänzung der Reform wäre auch in diesem Punkt wünschenswert, stehen doch neben der Effizienzfrage weitere gewichtige Themen wie zum Beispiel Mitnahmeeffekte und Verwaltungsaufwand im Raum. Der Kanton Aargau plädiert daher dafür, anstelle der Abzüge bei den Steuern auch entsprechende Vorschläge einer direkten Förderung näher zu prüfen.</p>

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Im Sinne der Umsetzung eines möglichst reinen Systemwechsels befürwortet der Kanton Aargau den Vorschlag, die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte auch im Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) aufzuheben. Die Ausführungen zur Frage 3 treffen hier ebenfalls zu.</p> <p>Der Kanton Aargau bevorzugt eine schweizweit möglichst harmonisierte Lösung. Ausserdem werden Steuerpflichtige mit höherem Einkommen progressionsbedingt stärker gefördert als Steuerpflichtige mit tieferen Einkommen (Ziffer 2.3.4 des Berichts der WAK-S).</p> <p>Hinzu kommt, dass ein kantonales Wahlrecht im interkantonalen Verhältnis bei der Steuerausscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen einen erheblichen zusätzlichen Abklärungsaufwand schaffen würde. Das Wahlrecht wirft zudem bisher ungeklärte Steuerausscheidungsfragen auf, falls im einen Kanton der Abzug zulässig ist und im anderen nicht. So könnte zum Beispiel bei einer negativen Liegenschaftenrechnung am Wohnsitzkanton der Abzug im Zweitkanton vollständig ins Leere fallen.</p> <p>Generell würde ein solches Wahlrecht dem Verfassungsgrundsatz der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen.</p> <p>Die steuerliche Förderung von Energiesparen und Umweltschutz ist im Rahmen der Energiestrategie des Kantons Aargau ein sehr gutes Instrument und sollte auch schweizweit unbedingt beibehalten werden. Ein Wahlrecht ist nicht zielführend. Der Abzug sollte daher für alle Kantone obligatorisch im StHG festgeschrieben werden.</p> <p>Die Argumentation der WAK-S im Bericht Kapitel 2.3.4 mit "ausgabenseitige Förderprogramme schneiden gegenüber Steuervergünstigungen mit gleicher Zielsetzung im Direktvergleich deutlich besser ab" erscheint hingegen auch plausibel. Eine Ergänzung der Reform wäre auch in diesem Punkt wünschenswert, stehen doch neben der Effizienzfrage weitere gewichtige Themen wie zum Beispiel Mitnahmeeffekte und Verwaltungsaufwand im Raum. Der Kanton Aargau plädiert daher dafür, anstelle der Abzüge bei den Steuern auch entsprechende Vorschläge einer direkten Förderung näher zu prüfen.</p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	<p>In einer früheren Verlautbarung war es für den Kanton Aargau denkbar, die Eigenmietwertbesteuerung für Zweitwohnungen beizubehalten. Es herrschte die Ansicht vor, dass damit sachgerechte interkantonale Steuerausscheidungen möglich wären und die Abgabe in den Tourismuskantonen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit entspreche. Der Kanton Aargau möchte aber auch Folgendes zu bedenken geben:</p> <p>Art. 108 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft besagt, dass der Bund den Wohnungsbau und den Erwerb von Wohn- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des</p>

	<p>gemeinnützigen Wohnungsbaus fördert. Diese Förderung muss nicht zwingend steuerlicher Natur sein. Aufgrund des Verfassungsartikels ist eine steuerliche Differenzierung zwischen am Wohnsitz selbstbewohntem Wohneigentum und selbstgenutzten Zweitliegenschaften durchaus denkbar. Die Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte bei Zweitliegenschaften bedeutet, dass kein vollständiger Systemwechsel bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften erfolgt. Vielmehr sind zwei Systeme nebeneinander zu führen, was zu Zusatzaufwand führt. Diese Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften erfolgt im Hinblick auf den Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone. Einerseits ist die differenzierte Behandlung der gleichen Einkommensart, nämlich Naturaleinkommen aus Liegenschaften, rein steuertechnisch schwer zu begründen. Andererseits fragt sich, ob das bei der Abschaffung des Eigenmietwerts wegfallende Steuersubstrat nicht durch andere Massnahmen zugunsten eines einheitlichen Systems kompensiert werden könnte (zum Beispiel durch Gäste- oder Tourismusabgaben, NFA-Lastenausgleich). Dabei ergänzend zu beachten ist, dass aufgrund des Wegfalls der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnort und der damit verbundenen Neuverteilung der Schuldzinsen in der Steuerauscheidung ein Teil des bisherigen Steuersubstrates der Tourismuskantone verloren geht (siehe auch Anmerkungen unter Ziffer 8).</p> <p>Das parallele Führen von zwei Systemen ermöglicht zudem Steueroptimierungsmöglichkeiten, welche erhebliche Zusatzaufwände mit sich bringen können. Bei Personen mit zwei selbstgenutzten Liegenschaften entsteht der Anreiz, den Hauptwohnsitz dort geltend zu machen, wo die parallelen Systeme zur geringsten Steuerlast führen. Dies erfolgt beispielsweise durch die Festlegung des Hauptwohnsitzes an jenem Ort mit dem höheren Eigenmietwert. Dadurch müssten vermehrt Abklärungen bezüglich des tatsächlichen Hauptwohnsitzes vorgenommen und damit einhergehend auch vermehrt Steuerdomizilentscheide erlassen werden. Zudem können durch gezielte Wohnsitzwechsel Liegenschaftsunterhaltskosten aus dem nicht abzugsfähigen in den abzugsfähigen Bereich verschoben werden. (vgl. dazu auch Antwort zur Frage 6).</p> <p>Der Kanton Aargau möchte aus all diesen Gründen anregen, im Hinblick auf einen möglichst reinen Systemwechsel und eines möglichst grossen Vereinfachungspotenzials im Veranlagungsverfahren für die gesamte schweizerische Bevölkerung und für die Steuerbehörden die Tourismustaxe als Alternative zur Beibehaltung des Eigenmietwerts bei selbstbewohnten Zweitwohnungen nochmals näher zu prüfen.</p>
--	--

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Sofern es durch die Beibehaltung des Eigenmietwerts bei Zweitliegenschaften nicht zu einem reinen Systemwechsel kommt, sollte die genannten Gewinnungskosten (Unterhaltskosten, Instandstellungskosten, Versicherungsprämien und Verwaltungskosten) nach wie vor abziehbar sein.</p> <p>Auch bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften, welche effektive Erträge generieren, sind die Gewinnungskosten konsequenterweise zum Abzug zuzulassen.</p> <p>Zu beachten ist, dass durch die Beibehaltung zweier Systeme bei der Eigenmietwertbesteuerung in Bezug auf den Liegenschaftsunterhalt diverse Steueroptimierungsmöglichkeiten geschaffen werden wie beispielsweise:</p> <p>Eine Liegenschaft wird gekauft und saniert, ohne diese (vorerst) selbst zu nutzen. Nach Abschluss der Sanierung erfolgen der Zuzug und damit die Selbstnutzung der Liegenschaft.</p>

	<p>In diesem Fall würde sich die Frage stellen, ob die Kosten abzugsfähig sind, weil sie bei einer selbstgenutzten Zweitliegenschaft angefallen sind, oder ob die Kosten im Zusammenhang mit der Selbstnutzung zu betrachten und damit nicht abzugsfähig sind.</p> <p>Wie bereits oben bei der Antwort zur Frage 3 und 4 erwähnt, ist für den Kanton Aargau die Umsetzung seiner im Jahr 2015 beschlossenen Energiestrategie sehr wichtig. Daher ist es dem Kanton Aargau besonders wichtig, auch bei Zweitliegenschaften insbesondere energiespar- und umweltschonende Massnahmen in Gebäude weiterhin zum Abzug zuzulassen.</p>
--	---

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Grundsätzlich befürwortet der Kanton Aargau die Beibehaltung der oben genannten Abzüge, sofern es nicht zu einem reinen Systemwechsel kommt. Die Ausführungen zu Frage 6 treffen hier somit ebenfalls zu.</p> <p>Art. 129 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft sieht eine vertikale Harmonisierung mit der direkten Bundessteuer sowie eine horizontale Harmonisierung zwischen den Kantonen vor. Von der Harmonisierung ausdrücklich ausgenommen sind die Steuertarife, die Steuersätze und die Steuerfreibeträge. Ein Wahlrecht der Kantone bezüglich der Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz, denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau widerspricht dem Gebot der Steuerharmonisierung.</p> <p>Eine fehlende horizontale Harmonisierung im interkantonalen Verhältnis wird die Steuerauscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen massgebend erschweren und damit einen deutlichen Zusatzaufwand schaffen. Im interkantonalen Verhältnis muss abgeklärt werden, ob in der Steuerauscheidung des anderen Kantons unter den Liegenschaftskosten auch Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen enthalten sind. Im Rahmen dieser Abklärungen wird auch ein Zusatzaufwand für steuerpflichtige Personen mit Liegenschaftsbesitz in zwei oder mehreren Kantonen entstehen. Insbesondere dürften sie vermehrt von allen betroffenen Kantonen aufgefordert werden, Liegenschaftskostenbelege zur Kontrolle einzureichen.</p> <p>Ein Wahlrecht der Kantone in dieser Frage würde der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen und im interkantonalen Verhältnis, wie vorgängig beschrieben, einen erheblichen Zusatzaufwand verursachen.</p> <p>Wichtig für den Kanton Aargau ist die Umsetzung seiner im Jahr 2015 beschlossenen Energiestrategie. Daher ist es dem Kanton Aargau besonders wichtig, auch bei Zweitliegenschaften insbesondere energiespar- und umweltschonende Massnahmen in Gebäude weiterhin zum Abzug zuzulassen. Die steuerliche Förderung von Energiesparen und Umweltschutz ist im Rahmen der Energiestrategie des Kantons Aargau ein gutes Instrument und sollte auch schweizweit unbedingt beibehalten werden.</p> <p>Der Abzug sollte für alle Kantone obligatorisch im StHG festgeschrieben werden.</p>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Sämtliche vorgeschlagenen Begrenzungen des Abzugs privater Schuldzinsen sind grundsätzlich verständlich und umsetzbar. Da je nach Variante weniger oder gar keine privaten Schuldzinsen mehr abgezogen werden können, wird in der Praxis bei Selbstständigerwerbenden die Abgrenzungsfrage zwischen privaten und geschäftlichen Schuldzinsen an Bedeutung gewinnen, weil ein Anreiz auf Verschiebung der Verschuldung in den geschäftlichen Bereich entsteht, wo die Schuldzinsen nach wie vor abzugsfähig sind.</p> <p>Alle Varianten bedeuten eine Verschärfung gegenüber der bestehenden Regelung, wobei diese unterschiedlich restriktiv sind. Auch ohne selbst bewohntes Wohneigentum werden im Vergleich zur bestehenden Regelung vermehrt nicht mehr sämtliche privaten Schuldzinsen in Abzug gebracht werden können. Dies ist beispielsweise besonders in Hochzinsphasen oder beim Leerstand einer Renditeliegenschaft der Fall. Dies dürfte zu einer rascheren Amortisation von Schulden führen. Die von der WAK-S gewünschte Verringerung des steuerlichen Verschuldungsanreizes wird insbesondere bei Konsumkrediten erreicht, weil Konsumgüter keinen steuerbaren Ertrag erwirtschaften, das Vorhandensein eines Vermögensertrags aber bei den Varianten 1–4 Voraussetzung dafür wäre, dass Schuldzinsen zumindest noch teilweise in Abzug gebracht werden können.</p> <p>Bei allen Varianten würde sich auch die Situation von Rentnerinnen und Rentner in bescheidenen finanziellen Verhältnissen verbessern, indem die Besteuerung des Eigenmietwerts entfällt. Da die Hypotheken von diesem Personenkreis meist stark abbezahlt sind, hat hier die Variantenwahl wenig Einfluss auf die Besteuerung.</p> <p>Variante 1</p> <p>Die Variante 1 ist geeignet, die gewünschte Verringerung des steuerlichen Verschuldungsanreizes zu erreichen. Die Variante ist verständlich und einfach umzusetzen.</p> <p>Ein hoher Ertrag aus dem beweglichen Vermögen oder aus weiteren Liegenschaften kann bei dieser Variante dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekenzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.</p> <p>Variante 2</p> <p>Auch die Variante 2 ist geeignet, die gewünschte Verringerung des steuerlichen Verschuldungsanreizes zu erreichen. Mit der Begrenzung auf 80 % der steuerbaren Vermögenserträge wird die Schuldzinsbegrenzung im Vergleich zur Variante 1 verschärft. Die Variante 2 ist ebenfalls verständlich und einfach umzusetzen.</p>

Für die Berechnung des maximalen Schuldzinsenabzugs müssen die steuerbaren Vermögenserträge um 20 % gekürzt werden, was einen geringen Zusatzaufwand bedeutet. Auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus dem beweglichen Vermögen oder aus Zweitliegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können. Die Einschränkung auf 80 % ist relativ willkürlich gewählt und wird im Bericht nicht näher begründet.

Variante 3

Die Variante 3 ist weniger geeignet, die gewünschte Verringerung des steuerlichen Verschuldensanreizes zu erreichen. Bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus unbeweglichen Vermögen dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Die Variante 3 ist komplizierter als die Varianten 1 und 2 und somit in der Praxis aufwendiger umzusetzen. Um den maximalen Schuldzinsenabzug zu berechnen, muss immer zuerst geprüft werden, ob qualifizierte Beteiligungen vorhanden sind.

Aus Anlageinvestitionen resultiert nicht zwingend sofort ein Vermögensertrag. Ausgenommen bei Variante 3 können bei der Fremdfinanzierung einer solchen Investition die dafür anfallenden privaten Schuldzinsen nicht abgezogen werden. Dies ist etwa bei einem Management-Buy-Out der Fall, wo in den ersten Jahren oft keine Dividenden ausbezahlt werden. Dieses Problem kann allerdings über eine Finanzierungsgesellschaft oder durch gewillkürtes Geschäftsvermögen gelöst werden.

Die Problematik der Beteiligungsfinanzierung wäre damit zwar gelöst, dafür werden aber neue und unerwünschte Steuerplanungsmöglichkeiten geschaffen. Dies wird am folgenden Beispiel veranschaulicht.

Eine steuerpflichtige Person mit fremdfinanziertem Wohneigentum am Wohnsitz kann ohne weitere Vermögenserträge auch keine privaten Schuldzinsen in Abzug bringen.

Gründet sie hingegen eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) mit dem minimalen Stammkapital von Fr. 20'000.–, kann sie in der ansonsten unveränderten Situation nun maximal Fr. 50'000.– Schuldzinsen abziehen. Dies unabhängig davon, ob für die Gründung der Gesellschaft eine Fremdfinanzierung überhaupt notwendig war. Auch stehen die zusätzlich abziehbaren Schuldzinsen in einem starken Missverhältnis zum (möglicherweise fremdfinanzierten) Kapital.

Auf diesem Weg könnten steuerpflichtige Personen die Schuldzinsenbegrenzung ohne übermässig grossen Aufwand "entschärfen", was nicht der Sinn der Regelung sein kann und darf.

Zu ergänzen ist, dass der Beteiligungsinhaber die Problematik der Fremdfinanzierung von Beteiligungen auch ausserfiskalisch über eine Finanzierungsgesellschaft lösen könnte.

Der Kanton Aargau ist der Ansicht, dass diese Variante auf keinen Fall weiterverfolgt werden sollte.

Variante 4

Auch die Variante 4 ist geeignet, die gewünschte Verringerung des steuerlichen Verschuldensanreizes zu erreichen.

Mit dem Wegfall der steuerbaren Vermögenserträge aus beweglichem Vermögen tritt aber eine zusätzliche Verschärfung zu Variante 1 ein. Weil ohne Liegenschaftsbesitz keinerlei Schuldzinsen mehr in Abzug gebracht werden können, kann Variante 4 je nach Vermögensstruktur auch restriktiver als Variante 2 sein.

Da private Schuldzinsen nur noch bei Liegenschaftsbesitz abgezogen werden können, sind bei dieser Variante die Steueroptimierungsmöglichkeiten eher begrenzt. Aber auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können. Die Variante ist jedoch nur für Liegenschaftsbesitzer anwendbar.

Die Variante 4 ist verständlich und einfach umzusetzen.

	<p>Variante 5</p> <p>Der Kauf von Liegenschaften wird in den meisten Fällen zu einem mehr oder weniger grossen Teil fremdfinanziert. Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften bilden diese Finanzierungskosten faktisch einen Teil der Gewinnungskosten und sind für die Erzielung des steuerbaren Ertrags notwendig. Diese Regelung steht daher im Widerspruch zu Art. 127 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, welcher eine Besteuerung nach dem Grundsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit fordert.</p> <p>Um die Schuldzinsen trotzdem abziehen zu können, würden die steuerpflichtigen Personen vermehrt nach Umgehungsmöglichkeiten suchen. Dies könnte beispielsweise über die Errichtung einer Kapitalgesellschaft zwecks Einbringung der Liegenschaft erfolgen.</p> <p>Umzusetzen wäre diese Variante grundsätzlich ebenfalls leicht. Da aber keinerlei private Schuldzinsen mehr zum Abzug zugelassen werden, würde bei dieser Variante die Abgrenzung zwischen privaten oder geschäftlichen Schulden bei Selbstständigerwerbenden besonders stark an Bedeutung gewinnen.</p> <p>Variantenwahl</p> <p>Der Kanton Aargau spricht sich ausdrücklich gegen die Variante 3 aus, weil sie einerseits zu grosse Möglichkeiten der Steueroptimierung bietet und andererseits weil sie kompliziert ist. Auf Variante 5 sollte verzichtet werden, weil diese dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht ausreichend Rechnung trägt.</p> <p>Die verbleibenden Varianten sind grundsätzlich verständlich, einfach umzusetzen, bieten wenige Steueroptimierungsmöglichkeiten und können die gesetzten Ziele erreichen. Zudem stellen sich hier weniger verfassungsrechtliche Fragen bezüglich der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.</p> <p>Aus systematischen Gründen bevorzugt der Kanton Aargau Variante 2. Mit dieser Variante können Finanzierungskosten im Umfang von Vermögenserträgen abgezogen werden – dies unabhängig davon, ob es sich um allgemeine Vermögenserträge handelt oder solche nur aus Liegenschaften. Variante 2 enthält gegenüber der Variante 1 zwar mit der Einschränkung auf 80 % ein gewisses willkürliches Element nimmt aber besser Rücksicht auf die Tragbarkeit durch die Gemeinwesen. Variante 4 bevorzugt die Investitionen in Liegenschaften gegenüber Investitionen in andere Anlageformen. Da die Investition in Liegenschaften in der Regel höhere vorhandene finanzielle Mittel erfordert, würde man mit dieser Variante Bessergestellte bevorzugen.</p> <p>Zusammengefasst beantragt der Kanton Aargau der WAK-S eine Variante "Aargau-2Plus", sofern Korrekturen bei der Verfassungsmässigkeit und der Finanzierbarkeit für die Kantone vorgenommen wurden. Die Variante "Aargau-2Plus" umfasst bei der Abzugsmöglichkeit von Schuldzinsen die Variante 2 des Vorschlags der WAK-S (das heisst Abzugsfähigkeit von 80 % der steuerbaren Vermögenserträge) plus die Beibehaltung der Abzüge für Energie- und Umweltschutz bei Bund und Kantonen sowie den Verzicht auf einen Ersterwerberabzug).</p>
--	---

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p>In früheren Verlautbarungen war der Kanton Aargau stets der Ansicht, für Steuerpflichtige, die erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft kaufen, ein zusätzlicher zeitlich begrenzter Schuldzinsenabzug gerechtfertigt wäre. Dies insbesondere aufgrund des in der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft verankerten Förderung des Wohneigentums. Allerdings bietet ein solch zusätzlicher Schuldzinsenabzug auch gewichtige Nachteile, wie die folgenden Erwägungen aufzeigen:</p>

Bei Einführung des Ersterwerberabzugs wird ein erheblicher Zusatzaufwand generiert. So ist im inner- und interkantonalen Verhältnis sicherzustellen, dass nur Ersterwerber von diesem Abzug profitieren. Mangels Notwendigkeit sind derzeit keine systematisch geführten Daten bezüglich Ersterwerb vorhanden.

Auch wenn die betreffende Person immer im gleichen Kanton Wohnsitz hatte, kann die Abklärung ob ein Ersterwerb vorliegt, in einigen Kantonen ein Problem darstellen. Liegt ein Ersterwerb schon längere Zeit zurück, sind bei der kantonalen Steuerverwaltung allenfalls keine Akten mehr darüber vorhanden.

Vor allem im interkantonalen Verhältnis wird dieser Abklärungsbedarf einiges an Zusatzaufwand verursachen. Es muss voraussichtlich eine gesamtschweizerische Datenbank eingerichtet werden, auf welche die Kantone bei Bedarf Zugriff haben. Die Kantone müssen zudem bei allen betroffenen Personen jährlich nachführen, wie gross der Anspruch auf den Abzug noch ist. Bei Erwerb einer Ersatzliegenschaft muss beim Wegzugskanton abgeklärt werden, ob die ersetzte Liegenschaft ein Ersterwerb war und wie lange der Ersterwerberabzug bereits in Anspruch genommen worden ist. Auch muss sichergestellt werden, dass nicht mehr Zinsen abgezogen werden können als tatsächlich bezahlt worden sind. Eine kürzere Dauer der Abzugsberechtigung würde den Überwachungs- und Verwaltungsaufwand etwas reduzieren.

Auch in Bezug auf fachliche Fragen besteht Klärungsbedarf, was vorzugsweise auf Verordnungsstufe erfolgen sollte. Dies betrifft etwa die Definition, was als Ersterwerb gilt. Nach Ansicht des Kantons Aargau sollte der Abzug bei einem unentgeltlichen Erwerb, wie etwa Schenkung, Erbschaft oder Erbvorbezug nicht zur Anwendung kommen. Ebenfalls zu klären ist, wie bei gemeinsam besteuerten Personen (Ehegatten, eingetragene Partnerschaft) bei Scheidung oder Trennung zu verfahren ist. Verlässt der eine Ehegatte infolge Trennung die gemeinsam bewohnte Liegenschaft, müsste bei ihm der Ersterwerberabzug grundsätzlich wegfallen. Unklar ist auch das Vorgehen bei Heirat oder Eintragung einer Partnerschaft, wenn eine der beiden gemeinsam steuerpflichtigen Personen vorgängig bereits einmal eine Wohnliegenschaft besessen hat, die andere hingegen nicht.

Mit der seit längerem vorherrschenden Tiefzinspolitik ist der Ersterwerberabzug für die betreffende Personengruppe als Instrument der Wohneigentumsförderung praktisch kaum wirksam. Ein baldiger Anstieg der Zinsen ist nicht zu erwarten.

Ferner bestehen aus Sicht des Kantons Aargau aber ganz generell Zweifel daran, dass der Schuldzinsabzug von Ersterwerberinnen und Ersterwerbern heute den Kauf von Wohneigentum effektiv, zielgerichtet und ohne Mitnahmeeffekte fördert und daher mit dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung (Art. 108 Abs. 1 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft) begründet werden darf. Eine Förderung des (erstmaligen) Erwerbs findet durch die genannten Massnahmen kaum statt, da die erwähnten Steuerabzüge nämlich erst nach dem Erwerb geltend gemacht werden können. Das heisst, sie verringern die Steuerlast erst in einem Zeitpunkt, in welchem das Wohneigentum bereits gekauft und bezahlt worden ist. In diesem Zeitpunkt kann der Kauf nicht mehr gefördert werden. Die Regelung begünstigt somit Personen, die schon Wohneigentum besitzen, nicht jedoch diejenigen, die Wohneigentum erwerben möchten und ansonsten ohne Abzugsmöglichkeiten Mühe mit der Finanzierung des Wohneigentums haben.

Idealerweise müssten fiskalische Massnahmen zur Förderung des Erwerbs des Wohneigentums vor beziehungsweise spätestens im Zeitpunkt des Grundstückskaufs ihre Wirkung bereits voll entfaltet haben.

Aus all diesen Gründen lehnt nun der Kanton Aargau den zusätzlichen Schuldzinsenabzug ab.

Die Förderung des Wohneigentums sollte aus Sicht des Kantons Aargau eher auf die Einführung ausserfiskalischer Massnahmen geprüft werden. Damit könnte das Ziel der Wohneigentumsförderung wohl einfacher und gezielter erreicht werden. Davon abgesehen sollte ein neuer Abzug möglichst einfach ausgestaltet sein, damit wenig Aufwand und wenig Klärungsbedarf entstehen.

Übergangsregelung

Sofern ein Ersterwerberabzug eingeführt wird, braucht es eine Übergangsregelung. Aufgrund der Übergangsregelung entsteht bei den kantonalen Steuerverwaltungen ab dem

	Zeitpunkt des Inkrafttretens ein erheblicher Mehraufwand (vorgängig beschriebene Abklärungsbedarf) für sämtliche Personen, welche im Zeitpunkt der Einführung bereits im Besitz von selbstbewohntem Wohneigentum waren.
--	---

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Heute ist der auf das Eigenheim entfallende Mietwert im Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) in die Berechnung der Ergänzungsleistungen einzubeziehen. So wird der Mietwert als Einnahme angerechnet, während er bei den Ausgaben einschliesslich der damit zusammenhängenden Nebenkosten in der Höhe von pauschal Fr. 1'680.– als Mietzinsausgabe anerkannt wird. Den veränderten steuerlichen Gegebenheiten muss im Gesetz über die Ergänzungsleistungen entsprechend Rechnung getragen werden.

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	<p>Der Kanton Aargau wünscht, dass die Gesetzesrevision auf einen einfachen und transparenten Vollzug ausgerichtet wird. Hinweise zur praktischen Umsetzung der verschiedenen Varianten finden sich bei den Antworten unter den vorgenannten Ziffern.</p> <p>Generell sollen die neuen Bestimmungen zwischen Bund und Kantonen harmonisiert ausgestaltet werden. Besonders wichtig ist eine Harmonisierung unter den Kantonen.</p> <p>Insbesondere sollte die neue Schuldzinsbegrenzung einfach umzusetzen sein, wenig Raum für Steueroptimierung lassen und dem Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Rechnung tragen. Der Kanton Aargau lehnt daher die Varianten 3 und 5 ab. Die Variante 2 ist aus Sicht des Kantons Aargau vertretbar. Wie bei allen Varianten würde sich auch bei Variante 2 die Situation von Rentnerinnen und Rentner in bescheidenen finanziellen Verhältnissen verbessern, indem die Besteuerung des Eigenmietwerts entfällt.</p>

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	<p>Weitere Bemerkungen zu den Fragen 6 und 7 (Zweitwohnungen)</p> <p>Grundsätzlich ist es richtig, die Gewinnungskosten bei Besteuerung des Eigenmietwerts zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung der Gewinnungskosten darf jedoch nicht zu einer ungerechtfertigten Steuerentlastung im Wohnsitzkanton führen. Zum Beispiel dann, wenn die Gewinnungskosten der Zweitwohnung höher sind als die zu versteuernden Liegenschaftserträge. Zu prüfen sind Regelungen, damit einmalige, sehr hohe Unterhaltskosten nur über mehrere Steuerperioden und maximal in der Höhe der Liegenschaftserträge abgezogen werden können oder ob neu nur noch pauschale Gewinnungskosten für Zweitliegenschaften zuzulassen sind. Ganz generell sollten Regelungen geprüft werden, die eine Schlechterstellung der Wohnsitzkantone bei Schuldzinsen- und Aufwandüberhängen in Zweitwohnungskantonen verhindern.</p> <p>Übergangsfrist</p> <p>Eine zentrale Bedeutung beim Systemwechsel hat der Zeitpunkt der Umsetzung. Die Wohneigentümer benötigen einen grösseren zeitlichen Handlungsspielraum vom Entscheid der Bundesversammlung bis zum Inkrafttreten der neuen Bestimmungen, damit sie insbesondere die Planung von Renovationen auf den Systemwechsel abstimmen können. Nur mit einer ausreichend langen Frist wird der seit Jahren angestrebte Systemwechsel</p>

	<p>die erforderliche breite Akzeptanz finden. Deshalb soll im Gesetz eine Frist von mindestens 5 Jahren beziehungsweise der dem Ablauf dieser Frist folgende Jahresbeginn nach der definitiven Verabschiedung durch die eidgenössischen Räte als Inkraftsetzungsdatum festgelegt werden.</p> <p>Etappierung</p> <p>Steuerreformen werden häufig etappiert. Im Bericht finden sich keine Hinweise, ob eine Etappierung auf Kantonsebene möglich und zweckmässig wäre. Gerade mit Blick auf das aktuell sehr tiefe Zinsniveau und die damit verbundenen hohen Steuerausfälle bei einem Systemwechsel müsste auch die Frage einer Etappierung thematisiert werden.</p>
--	--

Ort, Datum:

Aarau, 2. Juli 2019

Kanton / Organisation usw.:

Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5001 Aarau

Staatskanzlei, Regierungsgebäude, 8510 Frauenfeld

Ständerat
Kommission für
Wirtschaft und Abgaben
3003 Bern

Frauenfeld, 2. Juli 2019

17.400 s Pa.lv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, in genannter Angelegenheit Stellung nehmen zu können. Der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung wird begrüsst. Er muss jedoch auch für die Kantone ertragsneutral ausfallen. Der vorliegende Vernehmlassungsvorschlag hat diesbezüglich grosse Mängel und muss zwingend angepasst werden.

I. Allgemeine Bemerkungen

Die Verfassungskonformität des vorgeschlagenen Systemwechsels muss wesentlich verbessert werden, sei es mit Blick auf das Verhältnis zwischen Mietern und Wohneigentümern, auf das Verhältnis zwischen unterschiedlich einkommens- und vermögensstarken Wohneigentümern und auf die Differenzierung der Besteuerung des Natureinkommens aus selbstbewohntem Wohneigentum am Wohnsitz und der selbstgenutzten Zweitliegenschaften. Wichtige Fragestellungen in diesem Zusammenhang sind:

- Die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau müssten auch auf Ebene der Kantone zwingend aufgehoben werden.
- Die Abzugsmöglichkeit von Schuldzinsen müsste stärker eingeschränkt werden. Dabei stünde von den vorgeschlagenen Varianten die Variante 2 mit einem Schuldzinsenabzug von deutlich weniger als 80 % der Vermögenserträge im Vordergrund.
- Mit Blick auf Kantone und Gemeinden mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen wäre eine weitere Variante des Schuldzinsenabzugs zu prüfen.
- Auf die Einführung eines Ersterwerbberabzugs wäre zu verzichten.

2/14

II. Detaillierte Bemerkungen

1. Vorbemerkungen

In der Vergangenheit zeigte sich der Regierungsrat einem Systemwechsel gegenüber stets offen, sofern dieser rein ist und das Zweitwohnungsproblem löst.

Der Regierungsrat hat sich wiederholt gegen ausserfiskalische Abzüge ausgesprochen. So lehnte er die Einführung eines Ersterwerberabzugs ab. Er opponierte gegen die Einführung besonders qualifizierter Energie- und Umweltschutzmassnahmen. Zudem bekämpfte er die Einführung jeglicher steuerlicher Massnahmen im Rahmen der Energiestrategie 2050.

Ein Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung müsste im Vergleich zum Status quo überzeugend die verfassungsrechtlichen und fiskaltechnischen Prinzipien einhalten. Auch wenn der Vorentwurf Ihrer Kommission einige Schritte in die richtige Richtung unternimmt (Streichung von Abzügen im DBG, gewisse Einschränkung der Schuldzinsabzüge in allen Varianten), müsste ein allfälliger Systemwechsel noch konsequenter sein.

Bei einem Systemwechsel steht für den Regierungsrat an erster Stelle die Einhaltung der verfassungsrechtlichen Besteuerungsgrundsätze und zwar nicht nur im Verhältnis der Wohneigentümer zu den Mietern, sondern auch im Verhältnis von weniger vermögenden Eigentümern, die nur über eine einzige selbstgenutzte Liegenschaft verfügen, zu vermögenden Eigentümern, welche in der Lage sind, weitere Vermögenserträge aus unbeweglichen oder beweglichem Vermögen zu erzielen. An zweiter Stelle stehen einerseits die Lösung des Zweitwohnungsproblems und andererseits die Praktikabilität für die Steuerpflichtigen und Steuerbehörden, einschliesslich der vertikalen und horizontalen formellen Harmonisierung, sowie die negativen Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte bei einem Systemwechsel. Diese gewinnen in der heutigen, wohl noch einige Zeit andauernden, Tiefzinsphase an Gewicht.

2. DBG/StHG, Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

Die Abschaffung des Eigenmietwerts darf nicht undifferenziert erfolgen. Der Gesetzgeber müsste Ausgleichsmassnahmen treffen, die steuersystematisch gerechtfertigt sind, die Praktikabilität des Steuersystems erhöhen und gleichzeitig die Belastungsunterschiede reduzieren.

Das bisherige System der Eigenmietwertbesteuerung privilegiert Wohneigentümer gegenüber Mietern und ist für Eigentümer mit tiefer Verschuldung steuerlich nachteilig. Die

3/14

Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung würde sich hier, unter Ausklammerung der Liegenschaftsunterhaltskosten, vorteilhaft auswirken. Aufgrund des sehr tiefen Zinsniveaus würde sich der Wechsel derzeit auch für viele Eigentümer mit höherer Verschuldung steuerlich vorteilhaft auswirken. Allerdings würde sich die Abschaffung des Eigenmietwerts bei steigendem Zinsniveau für Eigentümer mit hoher Verschuldung steuerlich zunehmend negativ auswirken.

Die Umsetzung der Eigenmietwertabschaffung ist relativ einfach. Aufgrund der Beibehaltung der Besteuerung des Eigenmietwerts für Zweitwohnungen muss das Schätzungs-Instrumentarium für dessen Festlegung allerdings weiterhin aufrechterhalten werden. Das Instrumentarium für die Bewertung des Vermögenssteuerwerts bleibt jedenfalls bestehen.

Die Beibehaltung des Eigenmietwerts für die Aufwandbesteuerung stellt einen Systemeinbruch dar. Sie ist aber nicht verfassungswidrig, weil der Mietwert bei aufwandbesteuerten Personen ein zentrales Instrument für die Bemessung der Steuerlast ist. Die Anzahl aufwandbesteuerter Personen ist eher gering, daher ist kein nennenswerter Zusatzaufwand notwendig, um für solche Liegenschaften weiterhin Eigenmietwerte festzulegen.

3. DBG, Wohneigentum am Wohnsitz: Aufhebung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt, Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau

Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4: Abschaffung der Abzüge für organische Aufwendungen (Unterhalt, Versicherungsprämien, Instandstellungs- und Verwaltungskosten)

Wird auf die Besteuerung der Eigenmietwerte verzichtet, sind verfassungsrechtlich zwingend alle Abzüge für organische Aufwendungen konsequent abzuschaffen. Eine solche Ausgleichsmassnahme dürfte immerhin bei einfachen Vermögensverhältnissen zu einer Erhöhung der Praktikabilität führen: im Massenverfahren der Veranlagung von Wohneigentümern stellt die Kontrolle der Gewinnungskosten die aufwendigste Tätigkeit dar.

In den Jahren, in welchen Renovations- und Sanierungsarbeiten am selbstbewohnten Wohneigentum ausgeführt werden, wirkt sich die Abschaffung des Abzugs der Liegenschaftskosten für Wohneigentümer steuerlich negativ aus. Es ist denkbar, dass sich die Kadenz der Vornahme von grösseren Unterhaltsarbeiten am Eigenheim verlängern wird. In den letzten Jahren vor dem Systemwechsel ist damit zu rechnen, dass Renovierungen und Sanierungen vorgeholt werden, um noch von der steuerlichen Abzugsfähig-

4/14

keit profitieren zu können. In den ersten Jahren nach dem Systemwechsel dürfte sich ein Rückgang in der Bauwirtschaft einstellen.

Bei gemischt eigen- und fremdgenutzten Liegenschaften des Privatvermögens entsteht ein erheblicher zusätzlicher Abklärungsaufwand bezüglich der Frage, wie die Unterhaltskosten auf die eigen- und fremdgenutzten Liegenschaftsteile aufgeteilt werden sollen. Davon betroffen sind etwa Einfamilienhäuser mit Einleger-Wohnung, Zwei- und Dreifamilienhäuser mit gemischter Nutzung (Eigen- und Fremdnutzung), Liegenschaften mit gewerblich genutztem Teil und selbstgenutzter Wohnung sowie Mehrfamilienhäuser, in welchen eine Wohnung durch den Eigentümer selbst genutzt wird. Trotz dieser zusätzlichen Komplexität ist aus verfassungsrechtlicher Sicht an einer Abschaffung der Abzüge für Gewinnungskosten bei selbst genutztem Wohneigentum festzuhalten.

Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3: Abschaffung der Abzüge für anorganische Aufwendung für Energiespar-, Umweltschutz-, Denkmalpflegeinvestitionen und Rückbaukosten

Diese heute gewährten Abzüge durchbrechen den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Sie lassen sich steuerlich nicht rechtfertigen und sind bei Abschaffung des Eigenmietwerts zwingend zu streichen.

Aus dem Blickwinkel der Praktikabilität sind sie negativ zu beurteilen: Die Steuerbehörden verfügen nicht über das notwendige Fachwissen, um unabhängig beurteilen zu können, ob die getätigten Investitionen den gesetzlichen Anforderungen genügen. Eine Beibehaltung dieser Abzüge würde zu einem erhöhten Abklärungsbedarf bei selbstbewohntem Wohneigentum führen, da eine Abgrenzung zwischen nicht abzugsfähigen Unterhaltskosten und abzugsfähigen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen erfolgen müsste. Damit würde ein Anreiz geschaffen, gewöhnliche Unterhaltskosten als Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen zu deklarieren, um damit den Abzug dieser Kosten zu erreichen.

Weitere verfassungsrechtliche Zweifel werfen diese anorganischen Abzüge infolge ihrer Mitnahmeeffekte und der Progression der Einkommensteuer auf. Auch aus ökonomischer und finanzpolitischer Sicht sind ausgabenseitige Subventionen effizienter und transparenter.

Die Streichung dieser Abzüge ist deshalb zu begrüssen. Sie stärken die Steuersystematik und stellen eine Ausgleichsmassnahme dar, welche die Belastungsunterschiede zwischen Wohneigentümern und Mietern reduziert.

5/14

4. StHG, Wohneigentum am Wohnsitz: Aufhebung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt / kantonales Wahlrecht Zulassung Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau im Hinblick auf einen Ersatzbau

Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz

Die Ausführungen zu Frage 3 treffen hier ebenfalls zu.

Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG

Die Ausführungen zu Frage 3 bezüglich der Aufhebung der Abzüge von Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerische Arbeiten sowie Kosten für den Rückbau treffen hier grundsätzlich ebenfalls zu.

Hinzu kommt, dass ein kantonales Wahlrecht im interkantonalen Verhältnis bei der Steuerausscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen einen erheblichen zusätzlichen Abklärungsaufwand schaffen würde. Auch würde ein solches Wahlrecht dem Verfassungsgrundsatz der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen. In Rz 28 – 30 unten gehen wir detaillierter auf die Frage des Wahlrechts ein.

5. DBG/StHG, Zweitliegenschaften: Beibehaltung Eigenmietwertbesteuerung

Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG

Artikel 108 Absatz 1 BV besagt, dass der Bund den Wohnungsbau und den Erwerb von Wohn- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus fördert. Diese Förderung muss nicht zwingend steuerlicher Natur sein. Abgesehen davon bezieht sich die Wohneigentumsförderung gemäss Art. 108 BV nicht auf Zweitliegenschaften. Die Differenzierung zwischen selbstbewohnten Wohneigentum am Wohnsitz und selbstgenutzten Zweitliegenschaften erscheint daher als grundsätzlich zulässig. Die unterschiedliche Behandlung von Naturaleinkünften aus selbstbewohntem Wohneigentum stellt jedoch einen Einbruch in das in Art. 127 Abs. 2 BV verankerte Gebot der rechtsgleichen Besteuerung dar, welchem im Bereich des Steuerrechts Grundrechtscharakter zukommt. Die Differenzierung stellt sich auch quer zum Grundsatz der Widerspruchslosigkeit und Systemgerechtigkeit der Steuerrechtsordnung. Sie steht in einem Spannungsverhältnis zur Entscheidungsneutralität und Praktikabilität und stellt die Verhältnismässigkeit und Geeignetheit so in Frage, dass es vertretbar ist, die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften als verfassungswidrig zu qualifizieren.

Die Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte bei Zweitliegenschaften bedeutet, dass kein vollständiger Systemwechsel bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften erfolgt. Vielmehr sind zwei Systeme nebeneinander zu führen, was zu Zusatzaufwand führt. Die differenzierte Behandlung der gleichen Einkommensart, nämlich Naturaleinkommen aus Liegenschaften, ist schwer zu begründen. Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften ist jedoch im Hinblick auf den Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone zwingend. Ergänzend zu beachten ist, dass aufgrund des Wegfalls der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnort und der damit verbundenen Neuverteilung der Schuldzinsen in der Steuerauscheidung ein Teil des bisherigen Steuersubstrates der Tourismuskantone verlorengeht.

6. DBG, Zweitliegenschaften: Beibehaltung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und Aufhebung Abzüge Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau

Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG

Wird die Besteuerung des Eigenmietwerts beibehalten, sind bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften konsequenterweise auch die Gewinnungskosten (Liegenschaftsunterhalt) zum Abzug zuzulassen. Auch bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften, welche effektive Erträge generieren, sind die Gewinnungskosten konsequenterweise zum Abzug zuzulassen.

Zu beachten ist, dass durch die Beibehaltung zweier Systeme bei der Eigenmietwertbesteuerung in Bezug auf den Liegenschaftsunterhalt diverse Steueroptimierungsmöglichkeiten geschaffen werden wie beispielsweise:

- Die zuvor selbst bewohnte Liegenschaft wird für kurze Zeit vermietet, saniert und anschliessend wieder selbst bewohnt.
- Eine Liegenschaft wird gekauft und saniert, ohne diese (vorerst) selbst zu nutzen. Nach Abschluss der Sanierung erfolgt der Zuzug und damit die Selbstnutzung der Liegenschaft.

In beiden Fällen würde sich die Frage stellen, ob die Kosten abzugsfähig sind, weil sie bei einer selbstgenutzten Zweitliegenschaft oder einer vermieteten Liegenschaft angefallen sind, oder ob die Kosten im Zusammenhang mit der Selbstnutzung zu betrachten und damit nicht abzugsfähig sind.

Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3

7/14

Das Wegfallen der Abzüge von Aufwendungen für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau bringt bei Zweitliegenschaften sowie vermieteten oder verpachteten Liegenschaften zwar einen erhöhten Prüfungsaufwand mit sich im Hinblick auf die Abgrenzung zu den weiterhin abzugsfähigen Unterhaltskosten.

Wir teilen aber die Einschätzung der WAK-S, dass die steuerliche Förderung von Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau ein kostspieliges Instrument mit hohen Mitnahmeeffekten ist. Zudem werden damit Massnahmen bei Steuerpflichtigen mit höherem Einkommen progressionsbedingt stärker gefördert als bei jenen mit tieferem Einkommen. Die unterschiedlichen Tarife für Alleinstehende und gemeinsam besteuerte Personen führen ebenfalls zu einer ungleichmässig starken Förderung. Die Förderung von Energiesparen und Umweltschutz kann ausserfiskalisch effizienter und zielgerichteter vorgenommen werden. Gleiches gilt bei Abzügen für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Der Denkmalschutz könnte über Subventionen besser und zielgerichteter gefördert werden. Bezogen auf die Steuern ist das Wegfallen dieser Abzüge daher ebenfalls sinnvoll.

7. StHG, Zweitliegenschaften: Beibehaltung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und kantonales Wahlrecht für Zulassung Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau

Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG

Die Ausführungen zu Frage 6 treffen hier ebenfalls zu.

Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG

Artikel 129 BV sieht eine vertikale Harmonisierung mit der direkten Bundessteuer sowie eine horizontale Harmonisierung zwischen den Kantonen vor. Von der Harmonisierung ausdrücklich ausgenommen sind die Steuertarife, die Steuersätze und die Steuerfreibeträge. Ein Wahlrecht der Kantone bezüglich der Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz, denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau widerspricht dem Gebot der vertikalen und horizontalen Steuerharmonisierung.

Eine fehlende horizontale Harmonisierung im interkantonalen Verhältnis wird die Steuerausscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen massgebend erschweren und damit einen deutlichen Zusatzaufwand schaffen. Im interkantonalen Verhältnis muss abgeklärt werden, ob in der Steuerausscheidung des anderen Kantons unter den Liegenschaftskosten auch Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutz-

8/14

massnahmen enthalten sind. Im Rahmen dieser Abklärungen wird auch ein Zusatzaufwand für steuerpflichtige Personen mit Liegenschaftsbesitz in zwei oder mehreren Kantonen entstehen. Insbesondere dürften sie vermehrt von allen betroffenen Kantonen aufgefordert werden, Liegenschaftskostenbelege zur Kontrolle einzureichen.

Fallen die ausserfiskalisch motivierten Abzüge auf Stufe der direkten Bundessteuer weg, sind diese Abzüge auch auf Kantonsebene konsequent abzuschaffen. Ein Wahlrecht der Kantone in dieser Frage würde der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen und im interkantonalen Verhältnis, wie vorgängig beschrieben, einen erheblichen Zusatzaufwand verursachen.

8. Begrenzung des Abzugs privater Schuldzinsen

Da je nach Variante weniger oder gar keine privaten Schuldzinsen mehr abgezogen werden können, wird in der Praxis bei Selbständigerwerbenden die Abgrenzungsfrage zwischen privaten und geschäftlichen Schuldzinsen an Bedeutung gewinnen, weil ein Anreiz auf Verschiebung der Verschuldung in den geschäftlichen Bereich entsteht, wo die Schuldzinsen nach wie vor abzugsfähig sind.

Alle Varianten sind grundsätzlich umsetzbar und bedeuten eine Verschärfung gegenüber der bestehenden Regelung, wobei diese unterschiedlich restriktiv sind. Diese Stossrichtung ist aus verfassungsrechtlicher Sicht richtig, wird doch die Privilegierung vermögender Wohnungseigentümer eingeschränkt.

Auch ohne selbst bewohntes Wohneigentum werden im Vergleich zur bestehenden Regelung vermehrt nicht mehr sämtliche privaten Schuldzinsen in Abzug gebracht werden können. Dies ist beispielsweise besonders in Hochzinsphasen oder beim Leerstand einer Renditeliegenschaft der Fall. Dies dürfte zu einer rascheren Amortisation von Schulden führen. Die von der WAK-S gewünschte Verringerung des steuerlichen Verschuldungsanreizes wird insbesondere bei Konsumkrediten erreicht, weil Konsumgüter keinen steuerbaren Ertrag erwirtschaften, das Vorhandensein eines Vermögensertrags aber bei den Varianten 1 bis 4 Voraussetzung dafür wäre, dass Schuldzinsen zumindest noch teilweise in Abzug gebracht werden können.

Aus Anlageinvestitionen resultiert nicht zwingend sofort ein Vermögensertrag. Ausgenommen bei Variante 3 können bei der Fremdfinanzierung einer solchen Investition die dafür anfallenden privaten Schuldzinsen nicht abgezogen werden. Dies ist etwa bei einem Management-Buy-Out der Fall, wo in den ersten Jahren oft keine Dividenden ausbezahlt werden. Dieses Problem kann allerdings über eine Finanzierungsgesellschaft oder durch gewillkürtes Geschäftsvermögen gelöst werden.

9/14

Bei der Berechnung des maximal zulässigen Schuldzinsenabzugs wird bei qualifizierten Beteiligungen im Privatvermögen jeweils der Vermögensertrag nach Berücksichtigung der Teilbesteuerung herangezogen (EStV-Kreisschreiben Nr. 22 vom 16.12.2008). Bei den Staats- und Gemeindesteuern werden Erträge aus qualifizierten Beteiligungen je nach kantonaler Gesetzgebung unterschiedlich hoch besteuert. Da jeder Kanton die Berechnung nach seinem internen Recht vornimmt, fällt die Höhe des maximal zulässigen Schuldzinsenabzugs entsprechend unterschiedlich aus. Aufgrund dieser fehlenden vertikalen und horizontalen Harmonisierung bestehen einerseits im interkantonalen Verhältnis Probleme bei der Steuerauscheidung. Andererseits ist dies für betroffene steuerpflichtige Personen mit Steuerpflichten in verschiedenen Kantonen schwer verständlich.

Bei keiner der vorgeschlagenen Varianten wären bei der interkantonalen Steuerauscheidung zwingend neue Regelungen notwendig. Der Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnsitz wird allerdings dazu führen, dass die Nebensteuerdomizile im Rahmen der Schuldzinsverlegung tendenziell mehr Schuldzinsen zu übernehmen haben. Dadurch wird das Steuersubstrat von Kantonen mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften trotz Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung entsprechend abnehmen. Es ist deshalb eine weitere Schuldzinsvariante zu prüfen (beispielsweise quotale Verteilung mit Streichung der auf das Eigenheim fallenden Schuldzinsen).

Variante 1: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a. E- StHG

Die Variante 1 hat die unter „Allgemeines“ beschriebene Wirkung, sie ist verständlich und einfach umzusetzen.

Ein hoher Ertrag aus dem beweglichen Vermögen oder aus weiteren Liegenschaften kann dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekenzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Im Vergleich zur heute geltenden Regelung werden der Verschuldungsanreiz und die verfassungsrechtlich problematische Privilegierung vermögenderer Wohnungseigentümer lediglich etwas eingeschränkt.

Variante 2: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG

Die Ausführungen zu Variante 1 treffen dank der weiteren Reduktion der Schuldzinsabzüge auf 80 % der Vermögenserträge grundsätzlich zu, bezüglich Anreizreduktion und verfassungsrechtlicher Einwände jedoch in abgeschwächter Form. Sie ist nicht vollständig befriedigend, denn die Schuldzinsabzüge müssten auf ca. 50 % beschränkt werden, jedoch gegenüber Variante 1 vorzuziehen.

10/14

Variante 3: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG

Die Ausführungen unter „Allgemeines“ treffen bei dieser Variante nur noch bedingt zu. Auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Verfassungsrechtlich ist diese Variante verfassungswidrig, ja geradezu willkürlich.

Die Variante 3 ist komplizierter als die Varianten 1 und 2 und somit in der Praxis auch aufwendiger umzusetzen. Um den maximalen Schuldzinsenabzug zu berechnen, muss immer zuerst geprüft werden, ob qualifizierte Beteiligungen vorhanden sind.

Die Problematik der Beteiligungsfinanzierung wäre damit zwar gelöst, dafür werden aber neue und unerwünschte Steuerplanungsmöglichkeiten geschaffen. Dies wird am folgenden Beispiel veranschaulicht.

- Eine steuerpflichtige Person mit fremdfinanziertem Wohneigentum am Wohnsitz kann ohne weitere Vermögenserträge keine privaten Schuldzinsen in Abzug bringen.
- Gründet sie eine GmbH mit dem minimalen Stammkapital von Fr. 20'000.--, kann sie in der ansonsten unveränderten Situation nun maximal Fr. 50'000.-- Schuldzinsen abziehen. Dies unabhängig davon, ob für die Gründung der Gesellschaft eine Fremdfinanzierung überhaupt notwendig war. Auch stehen die zusätzlich abziehbaren Schuldzinsen in einem starken Missverhältnis zum (möglicherweise fremdfinanzierten) Kapital.

Auf diesem Weg könnten steuerpflichtige Personen die Schuldzinsenbegrenzung ohne übermässig grossen Aufwand „entschärfen“, was nicht der Sinn der Regelung sein kann und darf. Zu ergänzen ist, dass der Beteiligungsinhaber die Problematik der Fremdfinanzierung von Beteiligungen auch ausserfiskalisch über eine Finanzierungsgesellschaft lösen könnte.

Variante 4: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG

Die unter „Allgemeines“ beschriebene Wirkung trifft auch auf Variante 4 zu.

Mit dem Wegfall der steuerbaren Vermögenserträge aus beweglichem Vermögen tritt aber eine zusätzliche Verschärfung zu Variante 1 ein. Weil ohne privaten Liegen-

11/14

schaftsbesitz keinerlei Schuldzinsen mehr in Abzug gebracht werden können, kann Variante 4 je nach Vermögensstruktur auch restriktiver als Variante 2 sein.

Da private Schuldzinsen nur noch bei Liegenschaftsbesitz mit Erträgen abgezogen werden können, sind bei dieser Variante die Steueroptimierungsmöglichkeiten eher begrenzt. Aber auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können. Ausserdem wird das Gebot der Entscheidungsneutralität verletzt, indem ein Anreiz geschaffen wird, allfällige liquide Mittel in Liegenschaften statt in Wertpapiere anzulegen.

Variante 5: Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG

Der Kauf von Liegenschaften wird in den meisten Fällen zu einem mehr oder weniger grossen Teil fremdfinanziert. Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften bilden diese Finanzierungskosten faktisch einen Teil der Gewinnungskosten und sind für die Erzielung des steuerbaren Ertrags notwendig. Diese Regelung steht daher unseres Erachtens in Widerspruch zu Artikel 127 Absatz 2 BV, welcher eine Besteuerung nach dem Grundsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit fordert.

Um die Schuldzinsen trotzdem abziehen zu können, würden die steuerpflichtigen Personen vermehrt nach Umgehungsmöglichkeiten suchen. Dies könnte beispielsweise über die Errichtung einer Kapitalgesellschaft zwecks Einbringung der Liegenschaft erfolgen. Umzusetzen wäre diese Variante grundsätzlich ebenfalls leicht. Da aber keinerlei private Schuldzinsen mehr zum Abzug zugelassen werden, würde bei dieser Variante die Abgrenzung zwischen privaten oder geschäftlichen Schulden bei Selbständigerwerbenden besonders stark an Bedeutung gewinnen.

Variantenwahl

Der Regierungsrat spricht sich gegen die Variante 3 aus, weil sie einerseits zu grosse Möglichkeiten der Steueroptimierung bietet und weil sie andererseits komplizierter ist. Auf Variante 5 sollte verzichtet werden, weil diese dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht ausreichend Rechnung trägt.

Von den verbleibenden Varianten schneidet Variante 2 am besten ab, obschon vermögende Wohneigentümer privilegiert werden und sie trotz Abschaffung des Eigenmietwerts auf selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz weiterhin Schuldzinsen abziehen können. Die Begrenzung des Umfangs der für die Bestimmung des zulässigen Schuldzinsabzugs massgeblichen Vermögenserträge auf weniger als 80 % ist aus die-

12/14

ser Optik gerechtfertigt, selbst wenn die Höhe dieses Werts nicht begründet wird (beispielsweise 50 %).

Zu prüfen wäre eine weitere Variante, bei der die Schuldzinsen vorerst quotall nach Lage der Aktiven aufgeteilt werden. Anschliessend müssten die auf das selbstgenutzte Wohneigentum entfallenden Schuldzinsen aus der Bemessung herausgenommen werden. Die restlichen Schuldzinsen müssten dann im Veranlagungsverfahren auf die übrigen Aktiven (ohne selbstgenutztes Wohneigentum) verteilt werden.

9. Schuldzinsenabzug bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften

Ersterwerberabzug Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG

Die Einführung eines Ersterwerbszinsabzugs auf selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz akzentuiert die durch die Abschaffung des Eigenmietwerts einhergehende Privilegierung der Eigentümer von selbstbenutztem Wohneigentum. Die Geeignetheit dieses Instruments ist gerade im Fall von jungen Steuerpflichtigen sehr fraglich: Solchen Steuerpflichtigen wird es in den ersten zehn Jahren nach Erwerb des Wohneigentums in der Regel nicht möglich sein, Amortisationen zu leisten. Aus verfassungsrechtlicher Sicht ist allein deshalb auf den Ersterwerbszinsabzug zu verzichten. Dafür sprechen auch Praktikabilitätsüberlegungen.

Bei Einführung des Ersterwerberabzugs wird ein erheblicher Zusatzaufwand generiert. So ist im inner- und interkantonalen Verhältnis sicherzustellen, dass nur Ersterwerber von diesem Abzug profitieren. Mangels Notwendigkeit sind derzeit keine systematisch geführten Daten bezüglich Ersterwerb vorhanden. Auch wenn die betreffende Person immer im gleichen Kanton Wohnsitz hatte, kann die Abklärung ob ein Ersterwerb vorliegt, ein Problem darstellen.

Vor allem im interkantonalen Verhältnis wird dieser Abklärungsbedarf einiges an Zusatzaufwand verursachen. Es muss voraussichtlich eine gesamtschweizerische Datenbank eingerichtet werden, auf welche die Kantone bei Bedarf Zugriff haben. Die Kantone müssen zudem bei allen betroffenen Personen jährlich nachführen, wie gross der Anspruch auf den Abzug noch ist. Bei Erwerb einer Ersatzliegenschaft muss beim Wegzugskanton abgeklärt werden, ob die ersetzte Liegenschaft ein Ersterwerb war und wie lange der Ersterwerberabzug bereits in Anspruch genommen worden ist. Auch muss sichergestellt werden, dass nicht mehr Zinsen abgezogen werden können als tatsächlich bezahlt worden sind. Eine kürzere Dauer der Abzugsberechtigung würde den Überwachungs- und Verwaltungsaufwand etwas reduzieren.

13/14

Auch in Bezug auf fachliche Fragen besteht Klärungsbedarf, was vorzugsweise auf Verordnungsstufe erfolgen sollte. Dies betrifft etwa die Definition, was als Ersterwerb gilt. Nach unserer Ansicht sollte der Abzug bei einem unentgeltlichen Erwerb, wie etwa Schenkung, Erbschaft oder Erbvorbezug nicht zur Anwendung kommen. Ebenfalls zu klären ist, wie bei gemeinsam besteuerten Personen (Ehegatten, eingetragene Partnerschaft) bei Scheidung oder Trennung zu verfahren ist. Verlässt der eine Ehegatte infolge Trennung die gemeinsam bewohnte Liegenschaft, müsste bei ihm der Ersterwerberabzug grundsätzlich wegfallen. Unklar ist auch das Vorgehen bei Heirat oder Eintragung einer Partnerschaft, wenn eine der beiden gemeinsam steuerpflichtigen Personen vorgängig bereits einmal eine Wohnliegenschaft besessen hat, die andere hingegen nicht.

Wir gehen davon aus, dass die Einführung eines Ersterwerberabzugs nicht effizient ist und die Förderung des Wohneigentums ausserfiskalisch gezielter erreicht werden kann. Davon abgesehen sollte ein neuer Abzug möglichst einfach ausgestaltet sein, damit wenig Aufwand und wenig Klärungsbedarf entstehen.

Übergangsregelung Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG

Sollte wider Erwarten ein Ersterwerberabzug eingeführt werden, bräuchte es eine Übergangsregelung. Aufgrund der Übergangsregelung entsteht bei den kantonalen Steuerverwaltungen ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens ein erheblicher Mehraufwand (vorgängig beschriebener Abklärungsbedarf) für sämtliche Personen, welche im Zeitpunkt der Einführung bereits im Besitz von selbstbewohntem Wohneigentum waren.

10. Anpassung Gesetz über die Ergänzungsleistungen

Den veränderten steuerlichen Gegebenheiten muss im Gesetz über die Ergänzungsleistungen entsprechend Rechnung getragen werden.

III. Zusammenfassung

Ein vollständiger Systemwechsel könnte verfassungsrechtlich und steuersystematisch überzeugender und ausgewogener gestaltet werden. Verwaltungswirtschaftlich betrachtet wäre er besser und einfacher umzusetzen. Grundsätzlich sollten die neuen Gesetzesbestimmungen möglichst einfach und mit wenig Zusatzaufwand umsetzbar sein. Allerdings würde er den Kantonen mit einem hohen Zweitwohnungsanteil das Steueraufkommen übermässig schmälern.

Die vorgeschlagene Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für Wohneigentum am Wohnsitz bei gleichzeitiger Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte von

14/14

Zweitliegenschaften schafft bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften zwei unterschiedliche Systeme, was rein steuertechnisch schwer zu begründen ist. Die Parallelität dieser Systeme führt zu Zusatzaufwendungen in Bezug auf Abklärungen und Abgrenzungen sowie zu Steueroptimierungsmöglichkeiten. Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften ist jedoch für den Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone zwingend.

Der Abschaffung der Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau stimmen wir zu. Sie ist aufgrund des in Art. 129 Abs. 2 BV verankerten Gebots der vertikalen und horizontalen Harmonisierung und aus Praktikabilitätsgründen zwingend auch für die Kantone vorzusehen. Die vorgesehene Kann-Bestimmung im StHG lehnt der Regierungsrat strikte ab.

Die neue Schuldzinsenbegrenzung sollte dem Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Rechnung tragen, einfach umzusetzen sein und wenig Raum für Steueroptimierung lassen. Von den vorgeschlagenen Varianten entspricht die Variante 2 mit einer Quote von maximal 80 % diesen Anforderungen am besten. Diese Quote sollte jedoch tiefer angesetzt werden (beispielsweise bei 50 %). Mit Blick auf die Kantone und Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil ist zusätzlich eine weitere Variante des Schuldzinsenabzugs (quotale Verteilung) zu prüfen.

Die Einführung eines weiteren ausserfiskalisch motivierten Abzugs in Form eines Ersterwerberabzugs lehnen wir ab. Einerseits halten wir diesen Abzug für wenig effizient. Andererseits wird damit ein erheblicher Zusatzaufwand geschaffen.

Insgesamt schneidet der Status quo der Wohneigentumsbesteuerung im Vergleich zum Vorschlag Ihrer Kommission besser ab.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Der Präsident des Regierungsrates



Der Staatsschreiber

i. V.



numero			Bellinzona
3394	cl	0	10 luglio 2019
Repubblica e Cantone Ticino Consiglio di Stato Piazza Governo 6 Casella postale 2170 6501 Bellinzona telefono +41 91 814 43 20 fax +41 91 814 44 35 e-mail can-sc@ti.ch			Repubblica e Cantone Ticino

Il Consiglio di Stato

Egregio signor
Pirmin Bischof
Presidente della Commissione CET-S
Palazzo Federale
3003 Berna

*Invio per posta elettronica:
vernehmlassungen@estv.admin.ch*

Procedura di consultazione

17.400 s Iv. Pa. CET-S. Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa

Egregio Signor Presidente,

la Commissione dell'economia e dei tributi del Consiglio degli Stati (in seguito "CET-S"), in merito all'iniziativa parlamentare "*17.400 Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa*", ha approvato nella sua seduta del 14 febbraio 2019 il progetto preliminare di modifica del sistema in oggetto.

Con riferimento allo scritto del 5 aprile 2019, con il quale la CET-S ha deciso di porre in consultazione il progetto di nuova "*Legge federale concernente il cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa*", unitamente al relativo rapporto esplicativo, abbiamo esaminato attentamente tutta la documentazione e ci permettiamo di esprimere le considerazioni che seguono, ringraziandola per l'occasione che ci è stata concessa di poter prendere posizione.

Anzitutto, siamo del parere che la soluzione di mantenere l'attuale sistema d'imposizione della proprietà abitativa sia, nel complesso, migliore rispetto alla proposta formulata dalla commissione CET-S nel progetto preliminare in consultazione. Gli attuali ordinamenti tributari federali e cantonali hanno infatti il pregio di trattare in modo analogo tutte le categorie di contribuenti.

In tale ambito, la mancata deduzione dell'onere dell'affitto per gli inquilini (considerata spesa per il mantenimento del contribuente e della sua famiglia), ha quale contropartita l'imposizione del valore locativo, ossia il vantaggio economico consistente nell'avere a disposizione un oggetto gratuitamente presso il proprietario

della propria abitazione (reddito in natura). Detta parità di trattamento si riscontra altresì nelle regole d'imposizione del capitale a risparmio e degli altri collocamenti di capitale rispetto a quelle che disciplinano l'imposizione del patrimonio immobiliare.

Il principio della parità di trattamento, come già rilevato in occasione della procedura di consultazione sul controprogetto indiretto del Consiglio federale all'iniziativa popolare "*Sicurezza dell'alloggio per i pensionati*" dell'Associazione svizzera dei proprietari immobiliari (HEV), è inoltre rafforzato dalla sistematica fiscale che ha quale fine un'adeguata imposizione fondata sul principio dell'imposizione secondo la capacità economica di ogni contribuente (cfr. art. 127 cpv. 2 Cost.).

Molte delle disposizioni proposte nel progetto presentano, a nostro avviso, importanti criticità quanto alla compatibilità con alcuni principi di rango costituzionale. Il principio dell'uguaglianza giuridica tra proprietari di un'abitazione ad uso proprio e locatari è infatti disatteso, per il fatto che in relazione alla deducibilità fiscale degli interessi passivi privati, nessuna delle cinque varianti proposte nel progetto in consultazione garantisce una *neutralizzazione completa* degli interessi passivi privati pagati in relazione all'abitazione ad uso proprio presso il domicilio del contribuente. A dipendenza dell'entità del rendimento della sostanza mobiliare e immobiliare privata del singolo contribuente, ne consegue una deduzione più o meno importante degli interessi passivi privati sull'abitazione primaria ad uso proprio che, in presenza di situazioni con rendimenti particolarmente elevati, può addirittura condurre sino alla piena deducibilità degli stessi.

Va altresì rilevato che anche la proposta, prevista a livello di LAID, di lasciare la possibilità ai Cantoni di continuare ad autorizzare nel diritto cantonale le deduzioni per investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente, per lavori di cura di monumenti storici nonché per spese di demolizione, che il progetto prevede per contro di abolire a livello di legge sull'imposta federale diretta (LIFD), è a nostro giudizio contraria al principio costituzionale di armonizzazione fiscale verticale e orizzontale delle imposte dirette federali, cantonali e comunali, previsto dall'art. 129 della Costituzione.

Il Cantone Ticino a questo proposito è dell'opinione che le deduzioni per investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente, per lavori di cura di monumenti storici, nonché per spese di demolizione vadano in ogni caso mantenute, sia a livello federale come pure cantonale. Le stesse rappresentano delle deduzioni anorganiche (ossia non strettamente legate al conseguimento del reddito), che hanno quale finalità quella di incentivare una politica di rinnovamento del parco immobiliare vetusto, non più efficiente dal profilo energetico e della protezione dell'ambiente, compatibilmente con gli orientamenti previsti dalla strategia energetica 2050 elaborata dal Consiglio federale e approvata dall'elettorato svizzero in data 21 maggio 2017. Semmai, simili deduzioni anorganiche andrebbero regolamentate attraverso un elenco esaustivo, formulato da esperti in materia, che indichi in modo esauriente quali sono i lavori ritenuti "*qualitativamente importanti*", e quindi fiscalmente deducibili, in relazione agli investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente. In questo modo si riuscirebbe a contenere il maggior onere amministrativo derivante dai lavori di accertamento necessari allo scopo di differenziare le spese di manutenzione usuali (in seguito non più deducibili) dalle spese per l'energia, l'ambiente ed i monumenti storici (comunque deducibili), come

pure contenere le possibilità di incentivo, per il contribuente, nel tentare di far passare delle spese di manutenzione usuali per spese per l'energia o l'ambiente.

Come già anticipato più sopra, delle cinque varianti formulate nel progetto per la limitazione della deducibilità degli interessi passivi su debiti privati, siamo dell'avviso che nessuna risponda pienamente agli obiettivi della riforma del sistema dell'imposizione della proprietà abitativa.

A questo proposito, in alternativa a quanto indicato nel progetto preliminare in consultazione, ci permettiamo di segnalarvi un'ulteriore possibilità volta a limitare la deducibilità fiscale degli interessi passivi maturati su debiti privati. Come da prassi consolidata in ambito di doppia imposizione intercantonale, la ripartizione degli interessi passivi privati dovrebbe avvenire in funzione di una chiave di riparto determinata sulla base del *valore degli attivi (mobiliari e immobiliari) localizzati* ("*Schuldzinsen nach Lage der Aktiven auf die Vermögenswerte verlegt*") che preveda successivamente, e per logica conseguenza alla proposta di abolizione del valore locativo, una "*neutralizzazione fiscale*" della quota parte di interessi passivi privati assegnati alla proprietà abitativa ad uso proprio presso il domicilio del contribuente. Eventuali eccedenze di interessi passivi, per rapporto ai redditi derivanti dalla restante sostanza mobiliare o immobiliare privata, andrebbero ripartiti in ogni caso secondo le regole dell'attuale prassi di doppia imposizione intercantonale, fino a raggiungimento/esaurimento dei redditi netti generati dalla sostanza mobiliare o immobiliare privata.

Qualora non dovesse entrare in linea di conto una nuova variante per quanto riguarda la deducibilità degli interessi passivi maturati su debiti privati, delle cinque alternative proposte nel progetto in consultazione, in qualità di Cantone a vocazione turistica, ci dichiariamo favorevoli alla variante 2, che prevede la deducibilità degli interessi passivi privati fino a concorrenza dell'80 per cento dei redditi da sostanza (mobiliare e immobiliare) imponibili.

In conclusione, siamo dell'avviso che il progetto di cambiamento di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa possa essere sostenuto solo se:

- Viene garantito un corretto rispetto del principio dell'uguaglianza giuridica tra proprietari e locatari, in modo particolare attraverso l'abolizione di tutte le deduzioni legate al conseguimento del reddito in natura nella forma del valore locativo, che il progetto preliminare prevede di abolire. Vanno pertanto soppresse le deduzioni per le spese di manutenzione, le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, i premi d'assicurazione e le spese di amministrazione da parte di terzi, come pure andrà garantita un'adeguata "*neutralizzazione fiscale*" degli interessi passivi privati relativi all'abitazione primaria ad uso proprio, indipendente dal rendimento della sostanza mobiliare o immobiliare privata del singolo contribuente;
- Viene mantenuta l'imposizione del valore locativo delle abitazioni secondarie ad uso proprio;
- Confederazione e Cantoni mantengono le medesime deduzioni fiscali, in linea con i principi costituzionali di armonizzazione verticale e orizzontale delle imposte dirette in relazione all'assoggettamento, all'oggetto, al periodo di calcolo

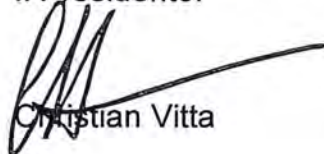
delle imposte, alla procedura e alle disposizioni penali, come previsto dall'art. 129 Cost.;

- Vengono mantenute le deduzioni fiscali, sia a livello federale come pure cantonale, per investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente, per i lavori di cura di monumenti storici, nonché per le spese di demolizione che, in qualità di deduzioni anorganiche finalizzate ad incentivare un comportamento "extrafiscale", devono essere limitate a casistiche esaustive e concernenti interventi "qualitativamente importanti".

Ringraziandola per l'attenzione che vorrà prestare a queste nostre osservazioni porgiamo, signor Presidente, l'espressione della nostra alta stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO:

Il Presidente:



Christian Vitta

Il Cancelliere:



Arnoldo Coduri

Allegato:

Questionario

Copia per conoscenza a:

Divisione delle contribuzioni (dfc-dc@ti.ch)

Deputazione ticinese alle Camere federali (can-relazioniesterne@ti.ch)

Pubblicazione in internet

Pa. CET-S. Cambio di sistema nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa

Procedura di consultazione sul progetto preliminare (PP)

Questionario

I. Necessità di intervenire

1.	<p>Ritenete che vi sia necessità di legiferare per introdurre una riforma dell'imposizione della proprietà abitativa?</p> <p>In caso di risposta affermativa: quali scopi deve perseguire la riforma?</p>
Risposta	<ul style="list-style-type: none"> • <i>In generale</i> <p>L'attuale sistema d'imposizione della proprietà abitativa funziona fondamentalmente bene. Tuttavia è incontestabile che, da un punto di vista puramente fiscale, esso rappresenta un incentivo all'indebitamento. Da diversi anni, il sistema è messo in dubbio per diverse ragioni. Senza alcun cambiamento dell'attuale sistema, la pressione politica rimarrà.</p> <p>Uno degli obiettivi della riforma deve essere la riduzione dell'indebitamento privato. La legislazione ad essa relativa dovrà tuttavia essere semplice da comprendere ed essere messa in atto con le minori complicazioni amministrative possibili. In effetti, una complicazione del diritto fiscale non è nell'interesse né del contribuente, né dell'amministrazione. In caso di cambiamento di sistema, sarà assolutamente necessario prestare attenzione alla parità di trattamento tra locatari (inquilini) e proprietari, ai sensi dell'art. 8 cpv. 1 della Costituzione federale (Cost.). Infine, la soppressione del valore locativo dovrebbe essere, per quanto possibile, finanziariamente neutra per le finanze pubbliche.</p> <p>In maniera generale, la soluzione di mantenere l'attuale sistema d'imposizione della proprietà abitativa è migliore rispetto alla proposta formulata dalla commissione CET-S nel progetto preliminare in consultazione.</p>

II. Proprietà abitativa a uso proprio presso il domicilio

2.	<p>Come giudicate la proposta di abolire l'imposizione del valore locativo sulla proprietà abitativa ad uso proprio presso il domicilio? (art. 21 cpv. 1 lett. b nonché cpv. 2 PP-LIFD / art. 7 cpv. 1 primo periodo PP-LAID)</p> <p>Come giudicate la proposta di mantenere il valore locativo per le persone che sono tassate secondo il dispendio? (art. 14 cpv. 3 lett. b PP-LIFD / art. 6 cpv. 3 lett. b PP-LAID)</p>
Risposta	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Art. 21 cpv. 1 lett. b e cpv. 2 PP-LIFD / art. 7 cpv. 1 primo periodo PP-LAID</i> <p>Il sistema d'imposizione del valore locativo attuale svantaggia le persone con un indebitamento più basso. La soppressione dell'imposizione del valore locativo, facendo astrazione dalle spese di manutenzione, avrebbe sotto questo aspetto un impatto positivo. Considerato il livello molto basso degli attuali tassi d'interesse, la modifica del sistema sarà comunque vantaggiosa anche per un gran numero di persone con un forte indebitamento. Per contro, la situazione fiscale delle persone fortemente indebitate peggiorerà</p>

	<p>progressivamente, in caso di un aumento dei tassi d'interesse.</p> <p>L'abolizione del valore locativo è abbastanza semplice da mettere in opera e rappresenterà per molti Cantoni un alleggerimento del carico di lavoro per i servizi di stima immobiliare. Tuttavia, in ragione del mantenimento dell'imposizione del valore locativo per le residenze secondarie, il sistema di valutazione dovrà perdurare, ciò che implicherà solo un alleggerimento relativamente modesto del lavoro. Infine, il dispositivo per la stima del valore della sostanza immobiliare imponibile sussisterà ugualmente.</p> <p>Qualora si dovesse decidere di cambiare l'attuale sistema d'imposizione della proprietà abitativa, la proposta di abolire l'imposizione del valore locativo sulla proprietà abitativa ad uso proprio presso il domicilio può essere sostenuta, con delle proposte di correzione di cui diremo in seguito.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Art. 14 cpv. 3 lett. b PP-LIFD / art. 6 cpv. 3 lett. b PP-LAID</i> <p>Il valore locativo è un importante fattore per la determinazione del carico fiscale delle persone fisiche imposte sulla base del dispendio. Per questo motivo, il mantenimento del valore locativo delle persone imposte sulla base del dispendio, che sono proprietarie di immobili, è importante.</p> <p>Il dispositivo di stima, come già anticipato, rimane comunque in vigore in ragione del mantenimento dell'imposizione del valore locativo delle residenze secondarie. Il numero di persone imposte sulla base del dispendio è piuttosto ridotto. Di conseguenza, dover calcolare il valore locativo di questi immobili, per la maggior parte dei Cantoni, non rappresenta un importante carico di lavoro supplementare.</p>
3.	<p>Come giudicate la proposta di abolire nell'ambito dell'imposta federale diretta, per la proprietà abitativa a uso proprio presso il domicilio, le deduzioni per le spese di manutenzione, le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, i premi d'assicurazione e le spese d'amministrazione da parte di terzi? (art. 32 LIFD – abrogazione degli attuali capoversi 2 primo periodo e 4)</p> <p>Come giudicate la proposta di abolire anche le deduzioni per gli investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente, per i lavori di cura di monumenti storici nonché per le spese di demolizione? (art. 32 LIFD – abrogazione degli attuali capoversi 2 secondo periodo e 3)</p>
Risposta	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Art. 32 LIFD – abrogazione degli attuali capoversi 2 primo periodo e 4</i> <p>L'abolizione dell'imposizione del valore locativo, per la proprietà abitativa a uso proprio presso il domicilio ha, quale conseguenza, che nessuna spesa di acquisizione del reddito dovrà più essere ammessa in deduzione.</p> <p>La soppressione della deducibilità delle spese immobiliari avrà perciò un effetto negativo per il contribuente, negli anni nei quali procederà a dei lavori di rinnovamento e risanamento degli immobili adibiti a residenza primaria. È pertanto pensabile che, per effetto della modifica proposta nel progetto preliminare, la cadenza di importanti lavori di manutenzione effettuati sull'abitazione propria dei contribuenti si allunghino. Vi è inoltre da prevedere, che negli anni precedenti il cambiamento di sistema, le spese di rinnovamento vengano anticipate, al fine di poter ancora beneficiare della deducibilità fiscale. Ne risulterà una diminuzione delle attività nel settore edilizia nei primi</p>

anni dopo l'entrata in vigore del nuovo sistema. In più, si potrà assistere ad un aumento dei lavori di manutenzione sull'abitazione primaria effettuati "in nero", considerata la mancata necessità di avere una fattura in vista della deducibilità fiscale delle spese sostenute.

Per gli immobili della sostanza privata ad uso misto (utilizzazione propria e utilizzazione da parte di terzi), vi sarà inoltre un lavoro di esame supplementare al fine di determinare la quota delle spese di manutenzione legate alla parte dell'immobile ad uso proprio per rapporto a quella relativa alla parte di immobile ad uso di terzi. Sono toccati da questa problematica: le ville individuali con un appartamento indipendente, le case a due o tre appartamenti ad uso misto (proprio e da parte di terzi), le proprietà con uso commerciale e con un appartamento abitato dal proprietario, oppure immobili nei quali il proprietario vive in uno degli appartamenti.

Se, come auspichiamo e contrariamente alla linea assunta attualmente dal progetto preliminare (v. sotto), la deducibilità degli investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente, così pure come le spese per lavori di cura di monumenti storici e le spese di demolizione, dovessero essere mantenute, vi sarà ugualmente un importante lavoro di accertamento in più, allo scopo di differenziare le spese di manutenzione usuali (in seguito non più deducibili) dalle spese per l'energia, l'ambiente ed i monumenti storici (comunque deducibili).

- *Art. 32 LIFD – abrogazione degli attuali capoversi 2 secondo periodo e 3*

Gli investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente, come pure le spese per i lavori di cura di monumenti storici e le spese di demolizione riconosciute in vista della costruzione di un immobile in sostituzione, secondo le proposte di modifiche di legge non dovranno più essere deducibili in caso di abolizione dell'imposizione del valore locativo.

Il mantenimento della deduzione implicherebbe un più grande bisogno di chiarimenti e accertamenti per gli immobili abitati da parte dei proprietari, in quanto sarebbe necessario delimitare le spese di manutenzione usuali (in futuro non più deducibili) dalle spese per l'energia, l'ambiente e la cura di monumenti storici (deducibili). Si creerebbe in questo modo un incentivo a tentare di far passare delle spese di manutenzione usuali per spese per l'energia o l'ambiente, allo scopo di ottenere la relativa deduzione fiscale.

Per ulteriori considerazioni sulla deducibilità delle spese per l'energia e l'ambiente, si vedano anche le spiegazioni alla cifra n. 6 che segue.

Nonostante gli aspetti negativi sopra menzionati siamo dell'avviso che, anche con l'abolizione del valore locativo sull'abitazione primaria, queste deduzioni vadano comunque mantenute, sia a livello federale come pure cantonale, allo scopo di garantire ed incentivare una politica di rinnovamento del parco immobiliare vetusto e non più efficiente dal profilo energetico e della protezione dell'ambiente, compatibilmente con gli orientamenti della strategia energetica 2050 approvata dall'elettorato svizzero in data 21 maggio 2017.

4.	<p>Come giudicate la proposta di abolire nella legge sull'armonizzazione delle imposte, per la proprietà abitativa a uso proprio presso il domicilio, le deduzioni per le spese di manutenzione, le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, i premi d'assicurazione e le spese d'amministrazione da parte di terzi? (art. 9 LAID – abrogazione del capoverso 3 primo periodo)</p> <p>Come giudicate la proposta di lasciare ai Cantoni la possibilità di continuare ad autorizzare nel diritto cantonale le deduzioni per gli investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente, per i lavori di cura di monumenti storici nonché per le spese di demolizione? (art. 9 LAID – abrogazione dei capoversi 3 secondo periodo lettere a e b nonché 3^{bis} / nuovo art. 9b cpv. 5 PP-LAID)</p>
Risposta	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Art. 9 LAID – abrogazione del capoverso 3 primo periodo</i> Vedi osservazioni esposte alla cifra n. 3 di cui sopra. • <i>Art. 9 LAID – abrogazione dei capoversi 3 secondo periodo lettere a e b nonché 3^{bis} / nuovo art. 9b cpv. 5 PP-LAID</i> <p>Le osservazioni formulate nella nostra risposta alla domanda n. 3 che precede, concernenti la soppressione della deduzione per investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente, come pure le spese per i lavori di cura di monumenti storici e le spese di demolizione riconosciute in vista della costruzione di un immobile in sostituzione, sono fondamentalmente applicabili anche in questo caso.</p> <p>A titolo supplementare, si precisa che una scelta lasciata ai Cantoni implicherebbe un considerevole carico di lavoro supplementare in ambito di riparto intercantonale tra Cantoni che applicano sistemi differenti. Ciò sarebbe inoltre contrario al principio costituzionale dell'armonizzazione fiscale (art. 129 Cost.). Nella nostra risposta alla domanda n. 7 che segue, torneremo di nuovo sulla problematica relativa alla scelta lasciata ai Cantoni.</p> <p>Siamo pertanto dell'avviso che regole differenti tra Confederazione e Cantoni siano contrarie alla Costituzione federale e, per questo motivo, debbano essere assolutamente evitate. A nostro giudizio, le deduzioni per gli investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente, per i lavori di cura di monumenti storici nonché per le spese di demolizione vanno mantenute sia nella LIFD come pure nella LAID.</p>

III. Abitazioni secondarie a uso proprio nonché immobili locati e affittati

5.	<p>Come giudicate la proposta di continuare a tassare il valore locativo nel caso delle abitazioni secondarie? (art. 21 cpv. 1 lett. b e 2 PP-LIFD / art. 7 cpv. 1 primo periodo PP-LAID)</p>
Risposta	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Art. 21 cpv. 1 lett. b e 2 PP-LIFD / art. 7 cpv. 1 primo periodo PP-LAID</i> <p>L'art. 108 cpv. 1 Cost. prevede che la Confederazione promuove la costruzione d'abitazioni e l'acquisto in proprietà di appartamenti e case per il fabbisogno privato personale, nonché l'attività di enti e organizzazioni dediti alla costruzione d'abitazioni a scopi d'utilità pubblica. Questo incentivo non</p>

deve per forza essere di natura fiscale. Considerato questo articolo costituzionale, è auspicabile mantenere un trattamento fiscale differenziato tra l'abitazione utilizzata dal suo proprietario in qualità di domicilio primario e l'abitazione utilizzata dal proprietario a titolo di residenza secondaria.

In caso di mantenimento dell'imposizione del valore locativo delle residenze secondarie, significa che interverrà unicamente un cambiamento parziale dell'imposizione della sostanza immobiliare a disposizione del proprietario. Vi saranno pertanto due sistemi differenti da applicare parallelamente, ciò che comporterà un maggior carico di lavoro. Il trattamento differenziato di un medesimo genere di reddito, vale a dire il reddito *in natura* derivante da proprietà immobiliari ad uso proprio, è difficile da giustificare dal profilo della pura tecnica fiscale.

L'imposizione del valore locativo delle residenze secondarie è mantenuto per conservare il substrato fiscale dei Cantoni turistici. È utile precisare ancora che, con la soppressione del valore locativo presso il luogo di domicilio, il riparto degli interessi passivi deducibili verrà modificato con la conseguenza che vi sarà una deduzione probabilmente più importante a carico dei Cantoni a vocazione turistica (vedi anche osservazioni alla cifra n. 8 che segue).

Il mantenimento dell'imposizione del valore locativo delle residenze secondarie non rappresenta di principio un carico di lavoro amministrativo supplementare. Per contro, l'esistenza di due sistemi in parallelo, offre al contribuente una possibilità di ottimizzazione fiscale, che comporterà un importante lavoro di accertamento supplementare. Le persone che possiedono due immobili ad uso personale, avranno infatti la tendenza a fissare il loro domicilio nel luogo fiscalmente più vantaggioso, in funzione dei due differenti sistemi applicabili alla proprietà immobiliare. Essi andranno ad esempio a stabilire il proprio domicilio principale nel luogo in cui il valore locativo è più elevato. Sarà pertanto necessario esaminare in modo più approfondito la residenza effettiva di contribuenti e prendere in considerazione un maggior numero di decisioni legate a problemi di domicilio fiscale. In più, il cambiamento di domicilio permetterà di far passare delle spese di manutenzione non deducibili come delle spese di manutenzione deducibili (si veda, a questo proposito, anche la risposta alla domanda n. 6 che segue).

Nonostante le possibilità di ottimizzazione fiscale sopra descritte e le criticità legate al "dualismo di sistema", in qualità di Cantone a vocazione turistica, accogliamo e sosteniamo la proposta di continuare a tassare il valore locativo nell'ambito delle abitazioni secondarie ad uso proprio.

6.	<p>Come giudicate la proposta di continuare ad autorizzare nell'imposta federale diretta, per le abitazioni secondarie a uso proprio nonché per gli immobili locati e affittati, le deduzioni per le spese di manutenzione, le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, i premi d'assicurazione e le spese d'amministrazione da parte di terzi? (art. 32 LIFD – abrogazione degli attuali capoversi 2 primo periodo e 4 / nuovo art. 32a PP-LIFD)</p> <p>Come giudicate la proposta di abolire le deduzioni per gli investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente, per i lavori di cura di monumenti storici nonché per le spese di demolizione? (art. 32 LIFD – abrogazione degli attuali capoversi 2 secondo periodo e 3)</p>
Risposta	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Art. 32 LIFD – abrogazione degli attuali capoversi 2 primo periodo e 4 e introduzione del nuovo art. 32a PP-LIFD</i> <p>In caso di mantenimento dell'imposizione del valore locativo per le residenze secondarie, si deve conseguentemente mantenere anche la deduzione delle spese di acquisizione del reddito (manutenzione dell'immobile) per le residenze secondarie. Lo stesso vale anche per gli immobili locati e affittati a terzi, che generano dei redditi effettivi e per i quali la deduzione delle spese di acquisizione del reddito deve pure essere mantenuta.</p> <p>È dunque necessario osservare che, con il mantenimento dei due sistemi d'imposizione del valore locativo, esistono diversi mezzi a disposizione del contribuente per ottimizzare la propria situazione fiscale in relazione alle spese di manutenzione dell'immobile, ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'immobile occupato dal proprietario è affittato durante un breve periodo, rinnovato e infine di nuovo abitato da parte del proprietario stesso; • Un immobile viene acquistato e rinnovato senza che venga preventivamente utilizzato dal proprietario. Dopo il rinnovamento, il proprietario trasloca nell'immobile. <p>Nelle due ipotesi appena menzionate, la questione che ci si pone è quella a sapere se i costi sono considerati deducibili, in ragione dell'utilizzazione propria di una residenza secondaria o in ragione della locazione dell'immobile a terzi, oppure se detti costi non sono deducibili, in quanto considerati legati all'abitazione occupata dal proprietario in qualità di domicilio primario.</p> <p>La proposta di continuare ad autorizzare nell'imposta federale diretta, per le abitazioni secondarie a uso proprio nonché per gli immobili locati e affittati, le deduzioni per le spese di manutenzione, le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, i premi d'assicurazione e le spese d'amministrazione da parte di terzi è da mantenere, in quanto in linea con la sistematica fiscale ed il principio dell'imposizione secondo la capacità economica (art. 127 cpv. 2 Cost.). La deduzione delle spese di conseguimento del reddito (deduzioni organiche) è obbligatoria e corretta.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>art. 32 LIFD – abrogazione degli attuali capoversi 2 secondo periodo e 3</i> <p>La soppressione della deduzione per investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente implica un importante lavoro amministrativo in più. In effetti, sarà necessario delimitare dette spese dalle spese di manutenzione "ordinaria" che rimarranno deducibili per gli immobili</p>

	<p>occupati dal proprietario in qualità di residenza secondaria, così come per gli immobili affittati a terzi.</p> <p>Come già sottolineato nella risposta alla domanda n. 3, siamo dell'opinione che la proposta di abolire le deduzioni per gli investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente non vada sostenuta. Nonostante gli aspetti negativi sopra menzionati, ribadiamo fermamente che queste deduzioni vadano comunque mantenute, sia a livello federale come pure cantonale, allo scopo di garantire ed incentivare una politica di rinnovamento del parco immobiliare vetusto e non più efficiente dal profilo energetico e della protezione dell'ambiente, compatibilmente con gli orientamenti della strategia energetica 2050, approvata dall'elettorato svizzero in data 21 maggio 2017.</p>
7.	<p>Come giudicate la proposta di continuare ad autorizzare nella legge sull'armonizzazione delle imposte, per le abitazioni secondarie a uso proprio nonché per gli immobili locati e affittati, le deduzioni per le spese di manutenzione, le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, i premi d'assicurazione e le spese d'amministrazione da parte di terzi? (art. 9 LAID – abrogazione del capoverso 3 primo periodo / nuovo art. 9a cpv. 1 PP-LAID)</p> <p>Come giudicate la proposta di lasciare ai Cantoni la possibilità di continuare ad autorizzare le deduzioni per gli investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente, per i lavori di cura di monumenti storici nonché per le spese di demolizione? (art. 9 LAID – abrogazione del capoverso 3 secondo periodo lettere a e b nonché 3^{bis} / nuovo art. 9a cpv. 2–4 PP-LAID)</p>
Risposta	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Art. 9 LAID – abrogazione del capoverso 3 primo periodo / nuovo art. 9a cpv. 1 PP-LAID</i> <p>Le osservazioni esposte alla domanda n. 6, sono valide anche per questa specifica domanda.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Art. 9 LAID – abrogazione del capoverso 3 secondo periodo lettere a e b nonché 3^{bis} / nuovo art. 9a cpv. 2–4 PP-LAID</i> <p>L'art. 129 Cost. prevede un'armonizzazione delle imposte cantonali con l'imposta federale diretta, così come un'armonizzazione orizzontale tra i Cantoni. Le tariffe, le aliquote e gli importi esenti da imposta non sono per contro sottoposti all'armonizzazione (art. 1 cpv. 3 LAID). La scelta lasciata ai Cantoni concernente la deducibilità degli investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente, come pure delle spese per i lavori di cura di monumenti storici e le spese di demolizione riconosciute in vista della costruzione di un immobile in sostituzione, è contraria ai citati principi di armonizzazione (verticale e orizzontale).</p> <p>Un'assenza di armonizzazione orizzontale nei rapporti intercantonali complicherebbe massicciamente i riparti intercantonali tra i Cantoni e implicherebbe altresì un importante carico di lavoro supplementare.</p> <p>Nelle relazioni intercantonali, sarà pertanto necessario determinare se gli investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente sono inclusi nelle spese di manutenzione ammesse dall'altro Cantone. Nel contesto di questa analisi, vi sarà un lavoro di accertamento supplementare in relazione a contribuenti che detengono immobili in più Cantoni. Detti</p>

	<p>contribuenti rischieranno, in questo modo, di ricevere da parte dei Cantoni coinvolti sempre più domande volte a produrre documenti giustificativi concernenti le spese di manutenzione.</p> <p>La proposta di abrogare nella LIFD e lasciare ai soli Cantoni la possibilità di continuare ad autorizzare le deduzioni per gli investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente, per i lavori di cura di monumenti storici nonché per le spese di demolizione è da rifiutare, in quanto contraria ai precetti di armonizzazione verticale e orizzontale dell'art. 129 Cost.</p> <p>A nostro giudizio, le deduzioni per gli investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente, per i lavori di cura di monumenti storici nonché per le spese di demolizione vanno mantenute, come già evidenziato alla domanda n. 4 che precede, sia nella LIFD come pure nella LAID.</p>
--	--

IV. Interessi maturati su debiti privati

8.	<p>Sono poste in consultazione cinque varianti per la deduzione degli interessi su debiti privati. Quale preferite?</p> <p><u>Variante 1:</u> deducibilità degli interessi su debiti privati fino a concorrenza dei redditi da sostanza imponibili (art. 33 cpv. 1 lett. a primo periodo PP-LIFD / art. 9 cpv. 2 lett. a PP-LAID)</p> <p><u>Variante 2:</u> deducibilità degli interessi su debiti privati fino a concorrenza dell'80 per cento dei redditi da sostanza imponibili (art. 33 cpv. 1 lett. a primo periodo PP-LIFD / art. 9 cpv. 2 lett. a PP-LAID)</p> <p><u>Variante 3:</u> deducibilità degli interessi su debiti privati fino a concorrenza dei redditi imponibili da sostanza immobiliare e di 50 000 franchi in caso di detenzione di una o più partecipazioni qualificate (art. 33 cpv. 1 lett. a primo periodo e a^{bis} PP-LIFD / art. 9 cpv. 2 lett. a e a^{bis} PP-LAID)</p> <p><u>Variante 4:</u> deducibilità degli interessi su debiti privati fino a concorrenza dei redditi imponibili da sostanza immobiliare (art. 33 cpv. 1 lett. a primo periodo PP-LIFD / art. 9 cpv. 2 lett. a PP-LAID)</p> <p><u>Variante 5:</u> soppressione generalizzata della deducibilità degli interessi su debiti privati (art. 33 cpv. 1 lett. a PP-LIFD / art. 9 cpv. 2 lett. a PP-LAID)</p>
Risposta	<ul style="list-style-type: none"> • <u>In generale</u> <p>Tutte le limitazioni della deducibilità degli interessi passivi privati proposte sono fondamentalmente comprensibili e più o meno semplici da mettere in pratica.</p> <p>Ogni proposta prevede una riduzione, rispettivamente l'abolizione, della deducibilità degli interessi passivi privati. Nella pratica, la delimitazione tra interessi passivi privati o commerciali per gli indipendenti diventa tuttavia, in questo modo, molto più importante, in quanto vi sarà un forte interesse da parte dei contribuenti a trasferire i propri debiti sull'attività commerciale, dove gli interessi passivi rimarranno deducibili senza limitazioni.</p> <p>Per rapporto alla regolamentazione attualmente in vigore, tutte le proposte implicano per i contribuenti un inasprimento, più o meno restrittivo. Vi sarà</p>

infatti un abbassamento della deducibilità degli interessi passivi privati, anche senza che vi sia un legame con un'abitazione occupata dal contribuente. Ciò si potrà constatare in modo particolare in un periodo con tassi d'interesse elevati o in caso di assenza di locatari negli immobili di reddito. Questo dovrebbe implicare una tendenza ad un rapido ammortamento dei debiti. La riduzione dell'incentivo fiscale all'indebitamento, voluta dalla commissione CET-S, verrà in modo particolare raggiunta soprattutto in relazione ai crediti al consumo, considerato che i beni di consumo non generano un reddito imponibile.

Tuttavia, nelle proposte da 1 a 4, in presenza di un reddito della sostanza, gli interessi passivi potranno ancora, almeno parzialmente, essere dedotti.

Gli investimenti in capitale non generano forzatamente da subito dei redditi. Fatta eccezione per la proposta n. 3, in caso di finanziamento da terzi di tali investimenti in capitale, senza rendimento della sostanza i relativi interessi passivi non potranno essere dedotti. È in particolare il caso delle operazioni di "management buy-out", per le quali spesso nei primi anni non viene versato nessun dividendo. Questo problema può tuttavia essere regolato attraverso la creazione di una società finanziaria, o attraverso l'assegnazione volontaria della partecipazione alla sostanza commerciale.

Al momento del calcolo dell'ammontare massimo degli interessi ammessi in deduzione, in presenza di partecipazioni qualificate, il reddito della sostanza è stabilito tenendo in considerazione l'imposizione parziale (cfr. circolare AFC n. 22 del 16 dicembre 2008). I redditi provenienti da partecipazioni qualificate sono imposti più o meno fortemente, a livello di imposte cantonali e comunali, in funzione delle differenti leggi cantonali. Considerando che il calcolo viene fatto in funzione del diritto interno di ogni Cantone, l'ammontare massimo degli interessi passivi deducibili divergerebbe pertanto da un Cantone ad un altro. Tenuto conto dell'assenza di armonizzazione verticale e orizzontale, ciò pone dei problemi in materia di riparto fiscale intercantonale. In più, ciò è difficile da comprendere per contribuenti assoggettati fiscalmente in più Cantoni.

Nessuna delle proposte in esame comporta tuttavia la necessità di cambiare le regole di riparto intercantonale attualmente in vigore. L'abolizione dell'imposizione del valore locativo sul domicilio primario implicherà, nel quadro della ripartizione degli interessi passivi, una maggiore deduzione di interessi passivi presso i domicilia fiscali secondari. Ne risulterà pertanto una diminuzione del substrato fiscale dei Cantoni con molte residenze secondarie, benché sussista il mantenimento del valore locativo per le residenze secondarie. Qui di seguito esprimiamo un parere unicamente sulle varianti proposte che, a nostro avviso, potrebbero entrare in linea di conto:

- Variante 1:

Deducibilità degli interessi su debiti privati fino a concorrenza dei redditi da sostanza imponibili (art. 33 cpv. 1 lett. a primo periodo PP-LIFD / art. 9 cpv. 2 lett. a PP-LAID).

La proposta n. 1 comporta le conseguenze fiscali descritte più sopra. La stessa è comprensibile e di facile attuazione. Un importante rendimento proveniente dalla sostanza mobiliare, o da altre proprietà immobiliari, può portare alla completa deduzione degli interessi passivi privati; compresi gli interessi ipotecari legati all'abitazione occupata dal proprietario in qualità di

abitazione primaria.

- Variante 2:

Deducibilità degli interessi su debiti privati fino a concorrenza dell'80 per cento dei redditi da sostanza imponibili (art. 33 cpv. 1 lett. a primo periodo PP-LIFD / art. 9 cpv. 2 lett. a PP-LAID).

Gli effetti descritti nelle generalità (v. sopra) trovano riscontro anche nella proposta n. 2. La limitazione della deducibilità degli interessi passivi all'80% del rendimento imponibile della sostanza implica un inasprimento per rapporto alla variante n. 1. La proposta n. 2 è in ogni caso comprensibile e di facile attuazione. Per il calcolo della deduzione massima degli interessi passivi, è necessario ridurre il rendimento della sostanza del 20%, ciò che implica un leggero lavoro supplementare.

Anche in questa proposta, un importante rendimento della sostanza mobiliare o di altre proprietà immobiliari può comportare la piena deducibilità degli interessi passivi privati, compresi gli interessi ipotecari legati all'abitazione occupata dal proprietario in qualità di abitazione primaria.

- Scelta della proposta

Siamo di principio contrari alla proposta n. 3, tenuto conto delle importanti possibilità di ottimizzazione fiscale che comporta e della sua complessità dal punto di vista dell'applicazione pratica.

La proposta n. 5 non deve inoltre essere considerata, in quanto non tiene sufficientemente conto del principio costituzionale dell'imposizione secondo la capacità economica (cfr. art. 127 cpv. 2 Cost.). Le altre proposte, sono tutte comprensibili, facili da attuare e limitano eventuali margini di ottimizzazione fiscale. Inoltre, sollevano meno problemi in relazione ai principi costituzionali legati all'imposizione secondo la capacità economica.

Per quanto ci concerne, (i) allo scopo di evitare possibili ottimizzazioni fiscali arbitrarie e (ii) in qualità di Cantone a spiccata vocazione turistica, delle proposte previste dal progetto della CET-S in consultazione ci esprimiamo in modo favorevole alla variante n. 2.

- Proposta alternativa

Vi segnaliamo tuttavia anche un'ulteriore possibilità, che a nostro giudizio meglio risponde agli obiettivi della riforma in oggetto. Proponiamo una ripartizione degli interessi passivi privati, come da prassi in ambito di doppia imposizione intercantonale, in funzione di una chiave di riparto determinata sulla base del valore degli attivi ("*Schuldzinsen nach Lage der Aktiven auf die Vermögenswerte verlegt*"), andando poi successivamente a "*neutralizzare*" la quota parte di interessi passivi privati assegnata alla proprietà abitativa ad uso proprio presso il domicilio del contribuente. Eventuali eccedenze di interessi passivi, per rapporto ai redditi derivanti dalla restante sostanza mobiliare o immobiliare privata, andrebbero ripartiti secondo le regole dell'attuale prassi di doppia imposizione intercantonale, fino a raggiungimento dei redditi netti generati dalla sostanza mobiliare o immobiliare privata.

9.	<p>Come giudicate la proposta di introdurre una deduzione supplementare degli interessi debitori per gli acquirenti della prima proprietà abitativa? Che cosa ne pensate dell'entità e della durata proposte? (art. 33a PP-LIFD / art. 9b PP-LAID)</p> <p>Come giudicate la relativa disposizione transitoria? (art. 205g PP-LIFD / art. 78g PP-LAID)</p>
Risposta	<ul style="list-style-type: none"> • L'introduzione di una deduzione per "nuova acquisizione" implicherà un importante carico amministrativo supplementare. Ci si dovrà infatti assicurare che tale deduzione venga applicata esclusivamente alle nuove acquisizioni, sia a livello intracantonale come pure a livello intercantonale. Per mancanza di un'esigenza concreta, attualmente non sono a disposizione dati concernenti le nuove acquisizioni. Anche per le persone che hanno sempre avuto il proprio domicilio nel medesimo Cantone, verificare l'esistenza di una nuova acquisizione potrebbe risultare problematico. In effetti, nel caso in cui la prima acquisizione è relativamente vecchia, le autorità fiscali potrebbero non avere più a disposizione i relativi atti. <p>La necessità di accertamento comporterà, in particolare nelle relazioni intercantonali, un importante lavoro amministrativo supplementare. Sarà necessario prevedere una banca dati, per tutta la Svizzera, alla quale i Cantoni potranno avere accesso in caso di bisogno. I Cantoni dovranno altresì verificare ogni anno l'importo deducibile al quale il contribuente ha ancora diritto. In caso di acquisto di un immobile in sostituzione in un altro Cantone, sarà anche necessario verificare presso il Cantone dal quale il contribuente ha traslocato, se l'immobile sostituito era di nuova acquisizione e per quanto tempo la deduzione per nuova acquisizione è già stata fiscalmente ammessa. Bisogna ugualmente verificare che gli interessi dedotti corrispondano agli interessi effettivamente pagati. Più la durata del diritto alla deduzione è corta, più il carico amministrativo e di controllo saranno ridotti.</p> <p>Vi sarà inoltre necessità di chiarimenti su determinate questioni tecniche che dovranno di preferenza essere regolate attraverso un'ordinanza. Si tratta in modo particolare della definizione stessa di "nuova acquisizione". A nostro giudizio, la deduzione non dovrebbe aver luogo in caso di acquisizione a titolo gratuito, vale a dire per donazione, successione o anticipo ereditario. Sarà inoltre necessario chiarire l'applicazione di detta deduzione per le persone imposte congiuntamente (coniugi, partner registrati) in caso di divorzio o di separazione. Nel caso in cui uno dei coniugi trasloca in seguito a separazione, la deduzione per nuova acquisizione non dovrebbe più essergli concessa. Anche la procedura applicabile in caso di matrimonio, o di registrazione di un partenariato, non è per nulla chiara, qualora uno dei contribuenti è già proprietario della propria abitazione e l'altro no.</p> <p>Siamo dell'avviso che l'introduzione di una deduzione per "nuova acquisizione" non sia veramente efficiente e che l'incentivo alla costruzione d'abitazioni e l'acquisto in proprietà di appartamenti e case per il fabbisogno privato personale possa essere raggiunto, in maniera più mirata, attraverso dei mezzi e misure «<i>extrafiscali</i>». All'infuori di questo aspetto, una nuova deduzione dovrà essere semplice da applicare, al fine di generare il minor aggravio di lavoro amministrativo e di accertamento possibile.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Disposizione transitoria: art. 205g PP-LIFD / art. 78g PP-LAID</i> <p>Una disposizione transitoria è necessaria in caso di introduzione di una nuova deduzione per "nuova acquisizione". Ne consegue un importante lavoro supplementare per le Autorità fiscali cantonali in seguito all'applicazione della regolamentazione transitoria (si veda l'accresciuta necessità di accertamento descritta più sopra) per le persone già proprietarie della loro abitazione al momento dell'entrata in vigore delle disposizioni in oggetto.</p> <p>Per i motivi che precedono, siamo pertanto contrari all'introduzione di una norma che preveda una deduzione supplementare degli interessi debitori per gli acquirenti della prima proprietà abitativa.</p>
--	--

V. Varie

10.	Come giudicate la modifica della legge federale sulle prestazioni complementari all'assicurazione per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità (LPC) proposta nel progetto preliminare?
Risposta	<p><u>Premessa generale</u></p> <p>Il progetto preliminare elaborato dalla Commissione dell'economia e dei tributi del Consiglio degli Stati (PP-LPC) prevede che per le abitazioni occupate dai proprietari al loro domicilio il valore locativo venga soppresso, tanto a livello federale quanto a livello cantonale, così come le deduzioni per i costi di conseguimento, ossia le spese di manutenzione, le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, i premi d'assicurazione e le spese d'amministrazione da parte di terzi. Il PP-LPC dispone, al contrario, che per gli immobili locati o affittati i costi di conseguimento restino deducibili. Le deduzioni per gli investimenti destinate al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente, per i lavori di cura di monumenti storici nonché per le spese di demolizione, sarebbero sopprese generalmente a livello federale, mentre i Cantoni potrebbero conservarle nella loro legislazione.</p> <p><u>Considerazione sulle singole normative del PP-LPC poste in consultazione</u></p> <p><u>Forfait delle spese accessorie per il titolare di un diritto di abitazione; Art. 9 cpv. 5 lett. e) PP-LPC</u></p> <p>L'attuale art. 9 cpv. 5 lett. e) LPC dispone che spetta all'Esecutivo federale di disciplinare l'importo forfettario, da considerare nel calcolo delle PC, per le spese accessorie di un immobile occupato dal proprietario o dall'usufruttuario. Con la modifica proposta, al proprietario e all'usufruttuario si aggiunge l'usuario (cioè il titolare di un diritto di abitazione).</p> <p>In pratica, si traspone nella legge quanto già previsto dalla marg. 3236.02 delle DPC.</p> <p>Concordiamo con la modifica proposta.</p> <p><u>Computo della spesa per l'alloggio di una persona che vive in proprietà o in un immobile sul quale ha un diritto di usufrutto o di abitazione; art. 10 cpv. 1 lett. c) PP-LPC (nuovo)</u></p> <p>La marg. 3236.01 DPC dispone che "Se una persona vive in un alloggio di sua proprietà o per il quale ha un diritto di usufrutto o di abitazione, per le spese</p>

accessorie è riconosciuto unicamente un forfait. L'importo forfettario ammonta a 1680 franchi all'anno sia per le persone sole che per i coniugi".

La (nuova) normativa proposta dispone che per le persone che vivono al proprio domicilio e occupano un immobile di cui esse (o una persona considerata nel calcolo della PC) sono proprietarie, usufruttuarie o usuarie - in luogo della pigione - nel calcolo delle PC è considerato (unicamente) l'importo forfettario per le spese accessorie di cui all'art. 9 cpv. 5 lett e). In pratica, la soppressione del valore locativo (in ambito fiscale) comporta che in siffatte fattispecie si debba considerare, quale spesa nel calcolo delle PC, soltanto l'importo forfettario per le spese accessorie (di CHF 1'680 annui).

Concordiamo con la modifica proposta.

Osserviamo che nel caso in cui il valore locativo della proprietà abitata fosse superiore al massimale di spesa per la pigione (ad esempio, attualmente di CHF 13'200 per la persona sola), con lo stralcio del valore locativo, l'importo della prestazione del beneficiario di PC (o di coloro che hanno una quota-parte della pigione relativa ad un coinquilino) aumenterebbe. D'altro canto per i beneficiari per i quali la spesa della pigione fosse superiore al valore locativo (un proprietario in comunione ereditaria), vi sarebbe una diminuzione dell'importo della PC (in quanto ai fini del calcolo della PC si computerebbe l'intero valore locativo come spesa mentre nei redditi si considererebbe solo la quota-parte di proprietà).

L'attuale marg. 3433.01 DPC dispone che *"Nel caso in cui il beneficiario dovesse vivere nella medesima abitazione dei proprietari e le parti hanno stipulato un contratto di locazione, di principio va riconosciuta quale spesa la pigione ivi stabilita. Se non è stata pattuita una pigione oppure la stessa non viene pagata o è palesemente eccessiva, va suddivisa in parti uguali tra le singole persone la somma tra il valore locativo dell'abitazione secondo il N. 3433.02 e l'importo forfettario per le spese accessorie di cui al N. 3236.02".*

Riteniamo che si debba chiarire se la modifica proposta si applica anche per i beneficiari di PC che vivono nella stessa proprietà immobiliare del proprietario dell'immobile per il quale non è stata convenuta una pigione.

Massimale di ricavo lordo per le spese di manutenzione di fabbricati e interessi ipotecari: art. 10 cpv. 3 lett. b) PP-LPC

L'attuale art. 10 cpv. 3 lett. b) LPC prevede che, per il calcolo delle PC delle persone che vivono in istituto e delle persone che vivono a casa, sono considerate le spese di manutenzione di fabbricati e gli interessi ipotecari, fino a concorrenza del ricavo lordo dell'immobile (= valore locativo). Con la modifica si propone di considerare le spese di manutenzione di fabbricati e gli interessi ipotecari, fino a concorrenza del ricavo lordo dell'immobile rispettivamente che per le persone che occupano un immobile di cui esse o una persona considerata nel calcolo della prestazione complementare sono proprietarie, usufruttuarie o usuarie, il ricavo lordo corrisponde all'importo massimo per le spese di pigione dei coniugi (ai valori attuali, di CHF 15'000 annui).

La modifica di legge propone, in pratica, di modificare il ricavo lordo, passando dal valore locativo al massimale per coniugi.

Concordiamo con la modifica proposta.

	<p>Riteniamo però che sia necessario specificare in che misura si dovranno computare le spese di gestione e manutenzione della sostanza in quanto con la modifica di legge le stesse non sarebbero più considerate in ambito fiscale. Infatti, ai fini del calcolo delle PC, per le spese di manutenzione di fabbricati può essere applicata unicamente la deduzione forfettaria prevista per l'imposta cantonale diretta del Cantone di domicilio, che in Ticino corrisponde al 20% del valore locativo (marg. 3260.02 DPC). Si chiede inoltre di chiarire come debbano essere computati gli interessi ipotecari, considerato che anche questi non saranno più considerati ai fini fiscali.</p> <p><u>Computo del valore locativo; art. 11 cpv. 3 lett. g) PP-LPC (nuovo)</u></p> <p>La marg. 3433.02 DPC prevede che "<i>Se una persona vive in un'abitazione di sua proprietà o per la quale ha un diritto di usufrutto o di abitazione, il valore locativo dell'immobile va computato come reddito.</i>"</p> <p>La (nuova) normativa posta in consultazione dispone che il valore locativo dell'immobile, per le persone che occupano un immobile di cui esse o una persona considerata nel calcolo della PC sono proprietarie, usufruttuarie o usuarie, non sarà più computato quale reddito.</p> <p>Richiamato quanto già osservato con riferimento all'art. 10 cpv. 1 lett. c) PP-LPC, concordiamo con la modifica proposta.</p>
--	---

11.	Avete osservazioni in merito all'attuazione pratica del progetto preliminare?
Risposta	Nessuna.

12.	Avete altre osservazioni o commenti?
Risposta	Il valore locativo di cui alla LT è un parametro utilizzato anche per la determinazione del diritto alle prestazioni sociali cantonali contemplate dalla legge sull'armonizzazione e il coordinamento delle prestazioni sociali (Laps; riduzione dei premi nell'assicurazione sociale ed obbligatoria contro le malattie, aiuto allo studio, assegno integrativo, assegno di prima infanzia, indennità straordinarie di disoccupazione per indipendenti e prestazione assistenziale). Una volta assodate le modifiche della LT (sia in termini materiali che di entrata in vigore) sarà necessario adeguare la legislazione cantonale di riferimento.

Luogo, data:
Bellinzona, il 14.06.2019

Cantone / organizzazione:
Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle finanze e dell'economia
Divisione delle contribuzioni
Vicolo Sottocorte
CH - 6501 Bellinzona



CONSEIL D'ETAT

Château cantonal
1014 Lausanne

Administration fédérale des contributions
Division législation fiscale
Monsieur Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Berne

Envoi par courriel à :
vernehmlassungen@estv.admin.ch

Réf. :

Lausanne, le 3 juillet 2019

Procédure de consultation : **17.400 In. parl. CER-CE. Imposition du logement. Changement de système**

Monsieur,

Le Conseil d'Etat a pris connaissance de l'avant-projet du 14 février 2019 de la Commission de l'économie et des redevances (CER-E) en vue de la mise en œuvre de l'initiative parlementaire « *17.400 Imposition du logement. Changement de système* ».

La réponse se base sur le questionnaire lié à la procédure de consultation.

1. Mesures législatives

En termes de constitutionnalité, d'économie et de systématique fiscale, le système actuel d'imposition du logement est légitime et équilibré. Pour ces raisons, le Conseil d'Etat s'est régulièrement déterminé contre un changement de système d'imposition lors de consultations fédérales sur cet objet au cours des dernières années.

Selon le Conseil d'Etat, s'il devait y avoir une réforme, le nouveau système devrait d'abord respecter les principes constitutionnels applicables en matière d'imposition, non seulement en ce qui concerne le rapport entre propriétaires et locataires, mais aussi pour ce qui est de la relation entre les propriétaires peu fortunés, qui ne disposent que d'un immeuble à usage personnel et les propriétaires très à l'aise, qui obtiennent un rendement supplémentaire grâce à leurs différentes propriétés foncières et leur fortune mobilière. Ensuite la législation y relative devrait être simple à comprendre et pouvoir être mise en œuvre avec un minimum de complications administratives pour les contribuables et l'autorité fiscale. Enfin, la suppression de la valeur locative devrait si possible être budgétairement neutre pour les finances publiques, question délicate en raison du niveau très bas des intérêts hypothécaires. Ces éléments l'emportent sur la réduction de la dette des propriétaires, mise en avant dans le projet. En effet, s'agissant du patrimoine financier, la Suisse est bien positionnée.

De plus, les régimes de prestations sociales cantonales s'inspirent largement des décisions fiscales pour définir le revenu déterminant pour le droit aux aides. Les modifications envisagées sont ainsi de nature à impliquer des adaptations juridiques, techniques et financières applicables aux prestations sociales cantonales. Afin de ne pas remettre en cause l'équilibre trouvé dans ce domaine, nous privilégions le maintien du système d'imposition actuel.

2. LIFD/LHID, logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile : Suppression de l'imposition de la valeur locative

Art. 21, al. 1, let. b, et al. 2, P-LIFD / Art. 7 al. 1, première phrase, P-LHID

Si la suppression de l'imposition de la valeur locative n'est pas anticonstitutionnelle en soi, sa mise en œuvre nécessite des mesures de compensation qui sont justifiées selon la systématique fiscale. Le système d'imposition de la valeur locative actuel désavantage les personnes avec un faible endettement. La suppression de l'imposition de la valeur locative, à l'exclusion des frais d'entretien, aurait sous cet aspect un impact positif. Vu le niveau très bas des taux d'intérêts actuels, la modification du système serait actuellement également avantageux pour un grand nombre de personnes avec un fort endettement. En revanche, la situation fiscale des personnes fortement endettées se péjorerait progressivement en cas d'augmentation des taux d'intérêt, ce qui aggraverait la situation des personnes concernées, généralement déjà fragiles financièrement.

La suppression de la valeur locative est assez simple à mettre en œuvre et représenterait un allègement de la charge de travail. Toutefois, en raison du maintien de l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires, dont le nombre est important, le dispositif d'estimation doit perdurer, ce qui impliquerait finalement un allègement du travail relativement faible. Le dispositif pour l'estimation de la valeur de la fortune imposable subsistera également.

En ce qui concerne l'impôt d'après la dépense, la valeur locative des personnes déterminante est celle du marché en sorte que le projet n'a pas d'incidences à cet égard.

3. LIFD, logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile : suppression de la déduction des frais d'entretien, des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, des frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et des frais de démolition

Art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4

La suppression de l'imposition de la valeur locative a pour conséquence qu'aucun frais d'acquisition ne devrait être admis en déduction du revenu. Il s'agit d'une exigence constitutionnelle. Cette suppression permettrait de simplifier le traitement des dossiers simples (un seul immeuble, pas d'affectation mixte).

La suppression de la déductibilité des frais immobiliers aura bien entendu un impact fiscal négatif pour le contribuable les années durant lesquelles il procédera à des travaux de rénovation et d'assainissement. Il est concevable que les délais entre les importants frais d'entretien entrepris sur les propriétés au domicile des contribuables s'allongent. Il est à prévoir que les années précédant le changement de système, les frais de rénovation soient anticipés afin de pouvoir encore bénéficier de leur déductibilité fiscale, ce qui créerait une surchauffe dans le secteur de la construction, tout particulièrement l'année précédant le changement. Ensuite, une forte baisse d'activité se produirait dès l'entrée en vigueur du nouveau système. De plus, on pourrait assister à une augmentation de travaux d'entretien au domicile effectués au noir, au vu de l'absence de nécessité d'avoir une facture en vue de leur déductibilité.

Pour les immeubles de la fortune privée à usage mixte (propre utilisation et utilisation par des tiers), il y aura un important travail d'examen supplémentaire afin de déterminer la part des frais d'entretien liés à la part d'immeuble en utilisation propre et à la part utilisée par des tiers. Sont concernés par cette problématique : les villas individuelles avec un appartement indépendant, les maisons à deux ou trois logements avec utilisation mixte (propre et par des tiers), les propriétés avec utilisation commerciale et appartement habité par le propriétaire, immeubles dans lesquels le propriétaire vit dans un des appartements.

Si, contrairement à la ligne visée actuellement dans l'avant-projet, la déductibilité des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, ainsi que des frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques, devait être maintenue, il y aurait également un important travail de répartition en plus pour différencier les frais d'entretien usuels (non déductibles) des frais pour l'énergie, l'environnement et les monuments historiques (déductibles).

Art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et al. 3

Les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition consentis en vue d'une construction de remplacement sont contestées par certains auteurs car jugées non conformes à l'imposition selon la capacité économique. Elles doivent être impérativement abolies en cas de suppression de l'imposition de la valeur locative.

Le maintien de la déduction impliquerait un plus grand besoin de clarification pour les immeubles habités par les propriétaires, puisqu'il faudrait délimiter les frais d'entretien usuels (non déductibles) des frais pour l'énergie, l'environnement et les monuments historiques (déductibles). Il y aurait une incitation à tenter de faire passer des frais d'entretien usuels pour des frais pour l'énergie ou l'environnement, afin d'obtenir leur déduction.

Pour les considérations générales sur la déductibilité pour l'énergie et l'environnement voir les déterminations sous chiffre 6 ci-dessous.

- 4. LHID, logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile : suppression de la déduction des frais d'entretien / possibilité pour les cantons de maintenir la déduction des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, des frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et des frais de démolition consentis en vue d'une construction de remplacement**

Art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase

Voir les remarques évoquées sous chiffre 3 ci-dessus.

Art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, ainsi qu'al. 3^{bis} / remplacés par l'art. 9b, al. 5, P-LHID

Les déterminations dans notre réponse à la question 3 ci-dessus concernant la suppression de la déduction des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, des frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et des frais de démolition consentis en vue d'une construction de remplacement sont fondamentalement également applicables ici.

Il y a lieu de préciser qu'un choix laissé aux cantons impliquerait une charge de travail supplémentaire considérable en matière de répartition intercantonale pour des cantons avec des systèmes différents. Cela irait également à l'encontre du

principe constitutionnel d'harmonisation fiscale. Dans notre réponse à la question 7 ci-dessous nous reviendrons sur la problématique du choix laissé aux cantons.

5. LIFD/LHID, résidences secondaires : maintien de l'imposition de la valeur locative

Art. 21, al. 1, let. b, et al. 2, P-LIFD / Art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID

L'article 108 alinéa 1 Cst. prévoit que la Confédération encourage la construction de logements ainsi que l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers et les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique. Cet encouragement ne doit pas forcément être de nature fiscale. Vu que cet article constitutionnel ne couvre pas les résidences secondaires, il est envisageable d'avoir un traitement différencié entre le logement utilisé par le propriétaire à son domicile et le logement utilisé par le propriétaire à titre de résidence secondaire. Le traitement différencié du revenu en nature des immeubles utilisés par les propriétaires est en revanche contraire au principe de l'égalité de l'imposition ancré à l'art. 127 al. 2 Cst., qui revêt en matière de fiscalité le caractère d'un droit fondamental. Cette règle semble donc juridiquement douteuse et il convient d'y renoncer.

Le maintien de l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires signifie qu'il n'y a qu'un changement partiel de l'imposition des immeubles utilisés par les propriétaires. Il y a donc deux systèmes différents à appliquer parallèlement, ce qui alourdit fortement la charge de travail. Le traitement différencié du même type de revenu, à savoir le revenu en nature des propriétés immobilières, est difficile à justifier sous un angle de pure technique fiscale. En effet, outre les considérations d'ordre constitutionnel évoquées ci-dessus, la justification donnée pour supprimer l'imposition de la valeur locative est qu'il n'est pas usuel, en droit fiscal suisse, d'imposer le revenu en nature provenant de la jouissance de ses propres biens. Or, cette justification vaut aussi bien pour les résidences principales que pour les résidences secondaires.

L'imposition de la valeur locative des résidences secondaires est maintenue pour conserver la substance fiscale des cantons touristiques. Il faut encore préciser qu'avec la suppression de la valeur locative au lieu du domicile, la répartition des intérêts déductibles sera modifiée et la déduction probablement plus importante auprès des cantons touristiques (voir également remarques sous chiffre 8 ci-dessous).

Le maintien de l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ne représente pas en soi une charge de travail administratif supplémentaire. En revanche, l'existence de deux systèmes en parallèle offre des possibilités

d'optimisation fiscale qui signifie un important travail additionnel. Les personnes possédant deux immeubles pour leur usage personnel auront tendance à fixer leur domicile au lieu fiscalement plus avantageux en fonction des deux systèmes applicables à la propriété immobilière. Elles vont par exemple établir leur domicile au lieu où la valeur locative est la plus élevée. Il faudra donc examiner de façon plus approfondie les résidences principales effectives et rendre plus de décisions liées à la domiciliation fiscale, domaine particulièrement problématique s'agissant des contribuables retraités, pour lesquels la preuve du lieu de leur résidence effective est difficile à établir. De plus, le changement de domicile permettra de faire passer des frais d'entretien non déductibles à des frais d'entretien déductibles (voir également réponse à la question 6 ci-dessous).

6. LIFD, résidences secondaires: maintien de la déduction des frais d'entretien et suppression de la déduction des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, des frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et des frais de démolition

Art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4 / remplacés par l'art. 32a P-LIFD

En cas de maintien de l'imposition de la valeur locative, il faut en bonne logique maintenir la déduction des frais d'acquisition du revenu (entretien d'immeuble) pour les résidences secondaires. Il en va de même pour les immeubles loués et affermés qui génèrent des revenus effectifs.

Il faut garder à l'esprit qu'avec le maintien de deux systèmes d'imposition de la valeur locative, il existe divers moyens d'optimiser sa situation fiscale en lien avec les frais d'entretien d'immeuble :

- L'immeuble occupé par le propriétaire est loué durant une courte période, rénové et enfin à nouveau habité par le propriétaire.
- Un immeuble est acheté et rénové sans utilisation propre préalable. Après la rénovation, le propriétaire emménage dans l'immeuble.

Dans les deux hypothèses précitées, la question se pose de savoir si les coûts sont considérés déductibles en raison de l'utilisation propre d'une résidence secondaire ou en raison de la location de l'immeuble ou si les frais ne sont pas déductibles car considérés liés au logement occupé par le propriétaire à son domicile.

Art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et al. 3

La suppression de la déduction des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement implique un important travail administratif supplémentaire. En effet, il y a lieu de les délimiter des frais d'entretien qui demeurent déductibles pour les immeubles occupés par le propriétaire en tant que résidence secondaire ainsi que pour les immeubles loués ou affermés.

Nous partageons néanmoins la position de la CER-E concernant l'incitation fiscale d'économie d'énergie et de protection de l'environnement. Il s'agit d'un instrument coûteux avec d'importants effets d'aubaine. De plus, sous l'effet de la progressivité, ces mesures ont plus d'effet sur les contribuables avec un revenu important que sur les contribuables plus modestes. La différence de taux entre les personnes imposées seules et celles imposées conjointement entraîne également une incitation inégale entre ces personnes. Un encouragement extra fiscal pourrait promouvoir l'économie d'énergie et la protection de l'environnement de façon mieux ciblée et plus efficiente. Il en va de même pour les déductions des frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et des frais de démolition. La préservation des monuments historiques pourrait être favorisée de façon plus ciblée et adaptée par des subventions. Concernant les impôts, la suppression de ces déductions apparaît, dès lors, également pertinente.

7. LHID, résidences secondaires: maintien de la déduction des frais d'entretien et possibilité pour les cantons de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition

Art. 9 LHID – suppression de l'al. 3 première phrase / remplacée par l'art. 9a, al. 1, P-LHID

Les déterminations concernant la question 6 sont également applicables ici.

Art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et al. 3^{bis} / remplacés par l'art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID

L'article 129 Cst. prévoit une harmonisation de l'impôt fédéral direct, tout comme une harmonisation horizontale entre cantons. Les barèmes, les taux et les montants exonérés de l'impôt ne sont expressément pas soumis à l'harmonisation. Un choix laissé aux cantons concernant la déductibilité des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, des frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et des frais de démolition va à l'encontre du principe d'harmonisation fiscale, tant verticale qu'horizontale.

Un manque d'harmonisation horizontale dans les rapports intercantonaux va massivement compliquer la répartition d'impôts entre cantons et impliquer une grande charge de travail en plus. Dans les relations intercantionales, il faudra déterminer si les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement sont inclus dans les frais d'entretien admis par l'autre canton. Dans le cadre de cette clarification, il y aura également un travail supplémentaire en lien avec les contribuables possédant des immeubles dans plusieurs cantons. Lesdits contribuables risquent de recevoir de plus en plus souvent des demandes de pièces justificatives concernant les frais d'entretien de la part des cantons concernés.

En cas de suppression de ces déductions motivées par des raisons extra fiscales au niveau de l'impôt fédéral direct, elles devraient, selon nous, également être supprimées au niveau cantonal. Un choix sur ce point laissé aux cantons irait à l'encontre de l'harmonisation fiscale et, comme indiqué, impliquerait un important travail en plus.

8. Limitation de la déductibilité des intérêts passifs privés

Généralités

Toutes les limitations de la déductibilité des intérêts passifs privés proposées dans l'avant-projet sont fondamentalement compréhensibles et plus ou moins simple à mettre en place.

Chaque proposition prévoit une réduction voire une suppression de la déduction des intérêts passifs privés. Or, la déduction des intérêts passifs permet notamment aux autorités fiscales de prendre en compte les fluctuations des taux d'intérêts qui peuvent grever les budgets de façon variable. La délimitation entre intérêts passifs privés ou commerciaux chez les indépendants va, dès lors, devenir beaucoup plus importante en pratique, car il y aura une forte incitation à transférer ses dettes sur son activité commerciale où les intérêts passifs demeureront déductibles.

Toutes les propositions impliquent un durcissement plus ou moins restrictif pour les contribuables de la réglementation actuellement en vigueur. Il y aura une baisse de la déductibilité des intérêts passifs privés même sans lien avec un logement occupé par le contribuable. On pourra le constater particulièrement en période de taux d'intérêts élevés ou en cas d'absence de locataires dans un immeuble de rendement. Ceci devrait impliquer un amortissement des dettes plus rapide. La réduction de l'incitation fiscale à l'endettement souhaitée par la CER-E sera particulièrement atteinte pour les crédits à la consommation, étant donné que les biens de consommation ne créent pas de revenu imposable. Ceci

aura également comme résultat d'aggraver les difficultés d'une population déjà fragile financièrement.

Toutefois, dans les propositions 1 à 4, en présence d'un rendement de fortune, les intérêts passifs peuvent encore, au moins partiellement, être déduits.

Les investissements en capital ne génèrent pas forcément tout de suite des revenus. Sous réserve de la proposition 3, en cas de financement étranger de tels investissements, les intérêts passifs y relatifs ne peuvent être déduits, faute de rendement de fortune. C'est notamment le cas pour les managements buy-out, pour lesquels il n'y a souvent aucun dividende versé les premières années.

Ce problème peut toutefois être réglé par la création d'une société financière ou une affectation volontaire à la fortune commerciale.

Lors du calcul du montant maximal des intérêts admis en déduction en présence de participations qualifiées, le revenu de la fortune est établi en prenant en compte l'imposition partielle (Circulaire AFC n° 22 du 16 décembre 2008). Les revenus provenant de participations qualifiées sont imposés plus ou moins fortement au niveau des impôts cantonaux et communaux en fonction des différentes lois cantonales. Vu que le calcul se fait en fonction du droit interne de chaque canton, le montant maximal des intérêts passifs déductibles diffère d'un canton à l'autre. Compte tenu de l'absence d'harmonisation verticale et horizontale, cela pose des problèmes en matière de répartition intercantonale. De plus, cela est difficile à comprendre pour des contribuables assujettis fiscalement dans plusieurs cantons.

Aucun changement de réglementation sur la répartition intercantonale ne serait obligatoire pour l'ensemble des propositions exposées ci-après. La suppression de l'imposition de la valeur locative au domicile impliquera une plus forte déduction des intérêts passifs auprès des domiciles fiscaux secondaires dans le cadre de la répartition des intérêts passifs. Il en résultera une baisse de la substance fiscale des cantons avec de nombreuses résidences secondaires même si l'imposition de leur valeur locative est maintenue.

Proposition 1: art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID

La proposition 1 a les conséquences décrites sous « Généralités » ci-dessus, elle est compréhensible et simple à mettre en œuvre.

Un important rendement provenant de la fortune mobilière ou d'autres propriétés foncières peut mener à ce que l'ensemble des intérêts passifs privés, y compris les intérêts hypothécaires liés au logement occupé par le propriétaire à son domicile, soient déduits. Ceci se produirait régulièrement aujourd'hui compte

tenu des faibles taux d'intérêt. Le but d'inciter à l'amortissement des dettes ne serait donc que très partiellement atteint.

Proposition 2: art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID

Les effets décrits sous « Généralités » ci-dessus se rapportent également à la proposition 2. La limitation à 80% du rendement imposable de la fortune implique un durcissement par rapport à la proposition 1. La proposition 2 est également compréhensible et facile à mettre en place. Pour le calcul de la déduction maximale des intérêts passifs, il faut réduire le rendement de la fortune de 20%, ce qui implique un léger travail supplémentaire

Dans cette proposition également, un important rendement provenant de la fortune mobilière ou d'autres propriétés foncières peut mener à ce que l'ensemble des intérêts passifs privés, y compris les intérêts hypothécaires liés au logement occupé par le propriétaire à son domicile, soient déduits.

Bien que n'étant pas entièrement satisfaisante, elle apparaît préférable à la 1^{ère} proposition.

Proposition 3: art. 33, al. 1, let. a, première phrase et let. a^{bis}, P-LIFD / art. 9 al. 2, let. a, et a^{bis}, P-LHID

Les conséquences décrites sous « Généralités » s'appliquent que partiellement à cette proposition. Dans cette proposition également, un important rendement provenant d'autres propriétés foncières peut mener à ce que l'ensemble des intérêts passifs privés, y compris les intérêts hypothécaires liés au logement occupé par le propriétaire à son domicile, soient déduits.

La proposition 3 est plus compliquée que les propositions 1 et 2. Dès lors, elle est également plus difficile à mettre en œuvre en pratique. En effet, pour connaître le montant maximal déductible à titre d'intérêt passif, il faudra toujours vérifier la détention de participations qualifiées.

Cette proposition réglerait le problème du financement de participation, mais le critère choisi est arbitraire et offrirait des possibilités de planification fiscale importantes et non souhaitables. Cela ressort notamment de l'exemple suivant :

- Un contribuable occupant à son domicile son propre immeuble, financé par des fonds étrangers, ne peut pas déduire les intérêts passifs privés relatifs à son prêt hypothécaire.
- En créant une Sàrl avec un capital social de minimum 20'000 fr. et sans autre modification de la situation, il peut déduire jusqu'à 50'000 fr. à titre

d'intérêt passif. Ceci est applicable même si aucun investissement étranger n'est intervenu pour la création de la Sàrl. De plus, le montant déductible à titre d'intérêt passif n'est pas proportionné au montant du capital social (potentiellement financé par des fonds étrangers).

Les contribuables pourraient donc assez facilement augmenter la limite de leurs intérêts déductibles, ce qui ne peut et ne doit pas être le but de la législation. Il faut aussi préciser que le détenteur de participations peut également régler ce problème de façon extra fiscale en créant une société de financement.

Le Conseil d'Etat s'oppose catégoriquement à cette variante.

Proposition 4: art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID

Les effets décrits sous « Généralités » concernent également la proposition 4.

Avec la suppression de la prise en compte des rendements imposables de la fortune mobilière, cette proposition est plus restrictive que la proposition 1. En l'absence de propriété immobilière privée (autre que celle occupée par le propriétaire à son domicile), aucun intérêt passif privé ne peut être déduit selon cette proposition. Selon la structure de la fortune du contribuable concerné, cela peut impliquer une limitation de la déductibilité des intérêts plus restrictive que la proposition 2.

Les possibilités d'optimisation fiscale sont plutôt faibles dans cette hypothèse vu que les intérêts ne sont déductibles qu'en présence de propriété immobilière procurant des revenus. Tout comme pour les autres propositions, la présence d'importants revenus liés à d'autres propriétés immobilières peut mener à la déductibilité des intérêts hypothécaires liés à l'immeuble occupé par son propriétaire à son domicile.

La proposition 4 est compréhensible et facile à mettre en œuvre.

Proposition 5: art. 33, al. 1, let. a, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID

L'achat d'immeubles est dans la plupart des cas financés par des fonds étrangers pour des montants plus ou moins importants. Pour les immeubles loués ou affermés, les coûts du financement étranger font partie des frais d'acquisition et sont nécessaires à l'obtention du revenu imposable. Cette proposition nous apparaît dès lors contraire à l'article 127, alinéa 2, Cst. qui prévoit l'imposition selon le principe de la capacité économique.

Les contribuables risquent davantage de chercher des moyens de contourner la réglementation, afin de pouvoir continuer à déduire les intérêts passifs. Ils

pourraient par exemple envisager l'acquisition d'immeubles au moyen d'une société de capitaux. Cette proposition serait également fondamentalement simple à mettre en œuvre. Vu la suppression totale de la déductibilité des intérêts passifs privés dans cette proposition, l'importance de la délimitation entre intérêts passifs privés et commerciaux auprès des indépendants sera particulièrement marquée.

Choix d'une des propositions

Comme déjà indiqué nous nous opposons à la proposition 3 qui a un caractère arbitraire et offre des possibilités importantes d'optimisation fiscale et en raison de sa mise en œuvre compliquée. La proposition 5 doit aussi être écartée car elle ne tient pas suffisamment compte du principe de l'imposition selon la capacité contributive.

Parmi les propositions restantes, on peut hésiter entre la variante 2 et la variante 4. Cette dernière apparaît légèrement préférable car elle offre moins de possibilités de planification fiscale.

9. Déduction pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement

Déduction pour première acquisition art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID

L'introduction d'une déduction pour première acquisition renforce les avantages dont bénéficient les propriétaires de leur logement en raison de la suppression de l'imposition de la valeur locative. Pour les propriétaires fortunés, cela augmentera encore la possibilité de déduire l'intégralité de leurs intérêts passifs tout en n'étant plus imposés sur la valeur locative. En outre, cela impliquera une importante charge administrative supplémentaire. Il faut pouvoir s'assurer que cette déduction ne s'applique qu'aux premiers acquéreurs au niveau intra- et intercantonal. Faute de nécessité, il n'y a actuellement pas de données concernant la première acquisition à disposition. Même pour les personnes ayant toujours eu leur domicile dans le même canton, vérifier l'existence d'une première acquisition peut être problématique dans certains cantons. En effet, si la première acquisition est relativement ancienne, les administrations fiscales n'auront plus d'actes y relatifs à disposition.

Le besoin d'éclaircissement apportera, en particulier, dans les relations intercantionales un important travail supplémentaire. Il faudra prévoir une banque de données pour l'ensemble de la Suisse à laquelle les cantons pourront avoir accès en cas de besoin. Les cantons devront également vérifier chaque année le montant déductible auquel le contribuable a encore droit. En cas d'acquisition d'un immeuble de remplacement dans un autre canton, il faudra vérifier auprès

du canton duquel le contribuable a déménagé si l'immeuble remplacé était une première acquisition et pendant combien de temps la déductibilité pour première acquisition a déjà été admise. Il faut également vérifier que les intérêts déduits correspondent bien aux intérêts effectivement payés.

Il y a également un besoin d'éclaircissement sur certaines questions techniques qui devraient de préférence être réglées par voie d'ordonnance. Il s'agit notamment de la définition de première acquisition. Il y a lieu d'établir si la déduction est admise en cas d'acquisition à titre gratuit, à savoir par donation, succession ou avancement d'hoirie. Il faut également clarifier l'application de cette déduction pour les personnes imposées ensemble (conjoint, partenaires enregistrés) en cas de divorce ou de séparation. Si l'un des conjoints déménage suite à la séparation, la déduction pour première acquisition ne devrait plus être admissible pour lui. La procédure applicable en cas de mariage ou d'enregistrement d'un partenariat n'est pas claire non plus lorsque l'un des contribuables a déjà été propriétaire de son logement et l'autre pas.

Nous considérons que l'introduction d'une déduction pour première acquisition n'est pas vraiment efficace et que l'incitation à la propriété de son propre logement peut être atteinte de manière plus ciblée par des moyens extra fiscaux. Enfin, une nouvelle déduction devrait être simple à appliquer et n'entraîner qu'un minimum de travail administratif et d'investigation supplémentaires.

Disposition transitoire art. 205g P-LIFD / art. 78g P-LHID

Une disposition transitoire est nécessaire, en cas d'introduction d'une déduction pour première acquisition. Il en résulte un important travail supplémentaire pour les administrations fiscales cantonales pour les personnes déjà propriétaires de leur logement au moment de l'entrée en vigueur des dispositions concernées.

10. Adaptation de la loi sur les prestations complémentaires

Les modifications fiscales doivent être prises en compte de façon adaptée dans la loi sur les prestations complémentaires.

Conclusions

Un changement de système complet serait meilleur au niveau de la pure rationalisation du travail administratif et plus simple à mettre en place. Les nouvelles dispositions légales devraient de préférence être fondamentalement simples à mettre en œuvre avec peu de travail administratif supplémentaire. La suppression de la valeur locative devrait si possible être budgétairement neutre pour les finances publiques.

La proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative pour les logements occupés par le propriétaire à son domicile en maintenant l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires implique deux systèmes différents pour l'imposition des immeubles occupés par leur propriétaire. Ceci est difficilement justifiable d'un point de vue de pure technique fiscale. Le parallélisme des systèmes amène plus de travail d'instruction et de délimitation, ainsi que des opportunités d'optimisation fiscale. Le maintien de l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires préserve toutefois la substance fiscale des cantons touristiques.

La suppression des déductions des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, des frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et des frais de démolition consentis en vue d'une construction de remplacement est souhaitable, puisque les incitations fiscales dans ce domaine apparaissent peu efficaces. Le choix laissé aux cantons (disposition potestative de la LHID) concernant la déductibilité de ces frais va à l'encontre du principe d'harmonisation fiscale et implique une importante charge de travail supplémentaire. Dès lors, nous rejetons clairement cette possibilité.

La nouvelle limitation de déductibilité des intérêts passifs devrait être simple à mettre en œuvre, ne pas laisser la place à l'optimisation fiscale et respecter le principe de l'imposition selon la capacité économique. C'est pourquoi nous déclinons les propositions 3 et 5. Des trois variantes restantes, c'est la variante 4 qui semble la plus acceptable au Conseil d'Etat.

Nous sommes contre l'introduction d'une déduction motivée par des buts extra fiscaux sous la forme d'une déduction pour première acquisition. D'un côté, la déduction nous paraît peu efficace et de l'autre, elle apporterait une forte charge de travail supplémentaire.

Le rapport explicatif se réfère à une étude de 2014 sur l'imposition de la valeur locative établie par l'Administration fédérale des contributions pour juger des conséquences financières de l'avant-projet. L'étude repose uniquement sur des données concernant l'impôt fédéral direct dans les cantons de Berne et de Thurgovie en 2010. Dès lors, nous relevons qu'il est très difficile d'estimer les conséquences financières réelles de cet avant-projet.

Au vu des importantes critiques développées ci-avant, le Conseil d'Etat persiste dans la position qu'il a toujours tenue. Le système actuel d'imposition de la valeur locative est meilleur que son abolition et à tout le moins préférable aux propositions de votre commission. Il n'y a donc pas lieu d'agir.

Nous vous remercions d'avoir consulté le Canton de Vaud sur ce projet et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre haute considération.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

LA PRESIDENTE

LE CHANCELIER



Nuria Gorrite



Vincent Grandjean



Staatsrat

CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS



2019.02653

P.P. CH-1951
Sion

A-PRIORITY
Staatsrat

Post CH AG

Herr Ständerat Pirmin Bischof
Präsident der Kommission für
Wirtschaft und Abgaben
3003 Bern



Referenzen PS
Datum 19. Juni 2019

17.400 s Pa.lv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Präsident

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) hat an ihrer Sitzung vom 14. Februar 2019 im Rahmen der parlamentarischen Initiative «17.400 WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» einen Vorentwurf zu deren Umsetzung verabschiedet.

Wir beziehen uns auf das Schreiben vom 5. April 2019, mit welchem uns die WAK-S den Vorentwurf zur Umsetzung des Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung zur Vernehmlassung unterbreitet hat. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Bei der Beantwortung haben wir uns am Fragebogen orientiert, welcher der Vernehmlassung beiliegt.

Ausgangslage

Die Besteuerung des Eigenmietwerts auf Bundesebene wurde 1934 vom Bundesrat eingeführt. Im ersten Kommentar wurde diesbezüglich festgehalten, dass «in jedem Fall auch der Mietwert einer selbstgenutzten Liegenschaft oder Wohnung zum steuerbaren Einkommen gehört. Als solcher gilt der Betrag, den der Eigentümer oder Nutzniesser aufwenden müsste, um ein gleichartiges Objekt zu mieten». Die steuerliche Erfassung des Eigenmietwerts wurde seither immer wieder kontrovers diskutiert und zunehmend infrage gestellt. Es gab verschiedene Abschaffungsversuche, so in den Jahren 2001, 2004 und 2012, welche jeweils vom Volk abgelehnt wurden.

Das Bundesrecht und die bundesgerichtliche Rechtsprechung ist immer davon ausgegangen, dass der Eigenmietwert ein sogenanntes Naturaleinkommen darstellt, das zu den übrigen Einkünften hinzuzurechnen ist. Es handle sich dabei um einen Nutzungsertrag, der einen wirtschaftlichen Wert habe und dem Mietzins entspreche, den die Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Vermietung ihrer Liegenschaft an eine Drittperson hätten erzielen können.

Mit der Benützung sparten die Eigentümerinnen und Eigentümer eine unerlässliche Ausgabe in Form der Miete, die andere Steuerpflichtige aufwenden müssten. Die Besteuerung des Mietwerts stelle somit einen integrierenden Bestandteil der Gesamtreineinkommensbesteuerung dar. Mit anderen Worten, wer sein Geld anstelle von Wohneigentum in einem Wertschriftendepot hält, hat seine Einkünfte daraus als Einkommen aus beweglichem Vermögen auch zu versteuern. Um der verfassungsrechtlichen Eigentumsbildung Rechnung zu tragen, werden die Eigenmietwerte massvoll festgelegt.

1. Handlungsbedarf

Aus unterschiedlichen Gründen wird das System seit vielen Jahren von verschiedener Seite infrage gestellt. Die hartnäckigste Kritik am geltenden System kommt seit Langem von Eigenheimbesitzern, die in Rente gegangen sind, die Hypothekarschulden vollständig oder nahezu abbezahlt haben und keine grösseren Investitionen in ihrem Heim mehr planen. Bei diesen beträgt der hinzuzurechnende Eigenmietwert einen beachtlichen Anteil an den Gesamteinkünften, weshalb wir deren Kritik durchaus verstehen können. Im Interesse der Eigentümer in Rente wurde den auch das letzte Volksbegehren (Sicheres Wohnen im Alter) eingereicht, welches am 23. September 2012 mit 52,6 Prozent Nein-Stimmen relativ knapp vom Souverän abgelehnt wurde.

Das bestehende System der Wohneigentumsbesteuerung funktioniert aus unserer Sicht grundsätzlich gut. Im Kanton Wallis kommt dazu das Marktmietmodell zur Anwendung, welches eine flexible Anwendung je nach Mietzinsentwicklung zulässt. Die in der Botschaft erwähnten hohen Erhebungs- bzw. Veranlagungskosten bei gleichzeitig tiefem Steueraufkommen sind für uns ein zu wenig stichhaltiges Argument zur Abschaffung. Der Zweck der Besteuerung eines Einkommens kann nicht aufgrund dessen Rentabilität beurteilt werden. Einer Systemüberprüfung mit dem Ziel Eigentümer und Mieter rechtsgleich zu behandeln und den Anreiz zur Verschuldung zu verringern, können wir uns indes nicht verwehren. Auch eine Anpassung für die oben erwähnten Wohneigentümer in Rente, für welche die Eigenmietwertbesteuerung einen sehr hohen Anteil am Gesamteinkommen darstellen kann, können wir uns vorstellen. Mehrere Kantone (GE, GR, LU, OW, SH, SG, VD, ZH) sehen in ihrem Recht deshalb vor, dass der Eigenmietwert bei Vorliegen eines *Härtefalls* gekürzt werden kann, z.B., wenn er einen bestimmten Prozentsatz der steuerbaren Einkünfte übersteigt. Ein *harmonisierter Unternutzungsabzug*, welcher ebenfalls weitverbreitet in der Praxis der Kantone anzutreffen ist, könnte ein weiteres Instrument in einer Anpassung sein. Der Kritik der unterschiedlichen Bemessung des Eigenmietwertes könnte mit einer *harmonisierten Berechnungsmethode* (z.B. auf Basis des Gebäudeversicherungswertes) entgegengewirkt werden.

Eine allfällige Systemanpassung und deren Praxisanwendung dazu müssen jedoch leicht verständlich sowie verwaltungsökonomisch einfach umzusetzen sein. Eine weitere Verkomplizierung des Steuerrechts ist weder im Interesse der Bürger noch der Verwaltung. Es ist wie erwähnt darauf zu achten, dass Mieterinnen und Mieter rechtsgleich im Sinne von Artikel 8 Absatz 1 der Bundesverfassung (BV) zu behandeln sind, schliesslich repräsentieren diese 62% der Bürgerinnen und Bürger des Landes. Schliesslich sollte eine geänderte Wohneigentumsbesteuerung im Hinblick auf die öffentlichen Haushalte möglichst *aufkommensneutral* sein.

2. DBG/StHG, Wohneigentum am Wohnsitz: Abschaffung Mietwertbesteuerung

a. Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG

Das bestehende System der Wohneigentumsbesteuerung hat sich grundsätzlich bewährt. Junge Paare oder Einzelpersonen realisieren sich mit ihren Eigenmitteln ihren Wohnraum und kompensieren mit den Schuldzinsabzügen und den Unterhaltskosten die Besteuerung des Eigenmietwerts. Sobald Renovationen und Sanierungen anstanden, sind die Gewinnungskosten steuerlich abzugsfähig, was zu einer Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit führt. Insbesondere Erwerber von bestehendem, renovationsbedürftigem Wohneigentum können von den Abzügen der Unterhaltskosten und Energiesparmassnahmen profitieren. Dieser Anreiz hat *dem Gewerbe in den letzten Jahren dringend benötigte Umsätze beschert*.

Zudem konnte die Bausubstanz, vorwiegend in den Dorfkernen, erhalten werden. Aus der Botschaft ist zu entnehmen, dass Ende 2016 in der Schweiz 2,2 Millionen Haushalte in einer Mietwohnung und 1,4 Millionen in ihren eigenen vier Wänden wohnten. Dies entspricht einer Wohneigentumsquote von 38,2 Prozent, was der geringste Anteil unter allen europäischen Ländern ist. Das Wallis ist der Kanton mit der höchsten Wohneigentumsquote mit 56,8%, während in städtischen Kantonen wie Genf (18,5%) oder Basel-Stadt (16,5%) die Quote um ein Vielfaches tiefer liegt. Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung mit dem Wegfall der Abzugsfähigkeit der Unterhaltskosten würde sich daher in unserem Kanton für die oben erwähnten wirtschaftlichen Aspekte sehr negativ auswirken.

b. Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b E-StHG

Bei Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, ist der Eigenmietwert ein zentraler Faktor für die Festlegung der Steuerlast. Daher ist die Beibehaltung der Festlegung eines Eigenmietwertes für aufwandbesteuerte Personen mit Wohneigentum, gerade auch im Kanton Wallis, von hoher Wichtigkeit.

3. **DBG, Wohneigentum am Wohnsitz: Aufhebung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt, Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau**

a. Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4 (**Abzüge für Liegenschaftsunterhalt**)

Würde auf die Besteuerung der Eigenmietwerte verzichtet, ist grundsätzlich folgerichtig, auch keinerlei Gewinnungskosten (mit Ausnahme der erweiterten Abzüge für das Energiesparen gemäss Energiestrategie 2050, siehe nachstehend) zum Abzug zuzulassen. In den Jahren, in welchen Renovations- und Sanierungsarbeiten am selbstbewohnten Wohneigentum ausgeführt werden, würde sich die Abschaffung des Abzugs der Liegenschaftskosten für Wohneigentümer steuerlich sehr negativ auswirken. Es wäre denkbar, dass sich **die Kadenz der Vornahme von grösseren Unterhaltsarbeiten am Eigenheim verlängern wird** und der Werterhalt darunter leidet. In den letzten Jahren vor einem Systemwechsel wäre damit zu rechnen, dass **Renovationen und Sanierungen vorgeholt werden**, um noch von der steuerlichen Abzugsfähigkeit profitieren zu können.

In den Jahren nach einem Systemwechsel dürften sich, wie erwähnt, **namhafte Rückgänge in der Bauwirtschaft einstellen**. Zudem bestünde die Gefahr, dass Unterhaltsarbeiten am Eigenheim vermehrt als **Schwarzarbeit** ausgeführt werden, da keine Belege für den Abzug mehr benötigt werden. Die Suissetec geht von einem potentiellen Volumen pro Wohneigentümer von 3'000 Franken aus, gesamthaft für die Schweiz also von 3.0 Milliarden. Das Wallis hat rund 85'000 Eigenheimbesitzer, was demnach einem Potential von 250 Millionen Franken an Schwarzarbeiten entspräche. Auch wenn dies als «Worst Case» erscheinen mag, ist das Schadenspotential nicht zu verharmlosen. Als Folge müssten Bund, Kantone und Gemeinden mit Einbussen bei Gewinn-, Einkommens- und Mehrwertsteuererträgen rechnen. Die Botschaft hält auf Seite 39 den auch fest: **«Sofern weniger (hochpreisige) Renovationen getätigt werden und der Fremdfinanzierungsgrad von Wohneigentum zurückgeht, hat dies negative Rückwirkungen auf die Wertschöpfung im Bau- und Finanzsektor. Auch Vorleistungserbringer dieser Branchen könnten negativ betroffen sein»**. Entgegen der Meinung der WAK-S gehen wir allerdings nicht davon aus, dass dem Verlust an Wertschöpfung in diesen Sektoren auch nur annähernd ein Zuwachs an Wertschöpfung in anderen Sektoren (beispielsweise Baumarktketten) gegenübersteht. Auch die Sozialwerke würden darunter leiden. Diese realwirtschaftlichen Konsequenzen als überschaubar zu bezeichnen, erscheint uns als gefährlich.

b. Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3 (**Abzüge für Energiesparen**)

Sollte der Abzug der Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie denkmalpflegerische Arbeiten auf Bundesebene und als Kann-Vorschrift in den Kantonen tatsächlich fallen gelassen werden, hätte dies sehr negative Folgen für energetische Sanierungen v.a. an bestehenden Gebäuden. Die Förderprogramme der öffentlichen Hand reichen nicht aus, um genügend Anreize für das Investieren in Energiesparmassnahmen zu schaffen.

Die Zielerreichung der vom Volk deutlich befürworteten Energiestrategie 2050 wäre akut gefährdet. Der plötzliche Kurswechsel käme einer Torpedierung der Klimapolitik gleich. Diese Position wurde auch von Seiten der Energieberatung Kanton Wallis bekräftigt. Bei gemischt genutzten Liegenschaften (Eigengebrauch, vermietet und verpachtet) entsteht ein erheblicher zusätzlicher Abklärungsaufwand bezüglich der Frage, wie die Unterhaltskosten auf die eigen- und fremdgenutzten bzw. vermieteten Liegenschaftsteile aufgeteilt werden sollen. Davon betroffen sind etwa Einfamilienhäuser mit Einleger-Wohnung, Zwei- und Dreifamilienhäuser mit gemischter Nutzung (Eigennutzung und Fremdnutzung), Liegenschaften mit gewerblich genutztem Teil und selbstgenutzter Wohnung sowie Mehrfamilienhäuser, in welchen eine Wohnung durch den Eigentümer selbst genutzt wird. Sollte der Abzug der Aufwendungen für Energiespar- und

Umweltschutzmassnahmen sowie denkmalpflegerische Arbeiten entgegen der Stossrichtung der Vorlage bestehen bleiben (oder als Kann-Vorschrift im kantonalen Steuergesetz eingeführt werden), stellen sich dort die gleichen oben erwähnten Fragen zur Aufteilung der abzugsfähigen Kosten.

4. **StHG, Wohneigentum am Wohnsitz: Aufhebung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt / kantonales Wahlrecht Zulassung Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau im Hinblick auf einen Ersatzbau**

a. Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz (**Abzüge für Liegenschaftsunterhalt**)

Die Ausführungen zu Frage 3 treffen hier ebenfalls zu.

b. Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3bis / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG (**Abzüge für Energiesparen**)

Die Ausführungen zu Frage 3 treffen hier ebenfalls zu. Zudem würde eine unterschiedliche Anwendung der Abzugsfähigkeit aus unser Sicht **Art 129 Abs. 2 Bundesverfassung verletzen**, der besagt, dass die Bemessungsgrundlage vertikal harmonisiert sein muss.

5. **DBG/StHG, Zweitliegenschaften: Beibehaltung Eigenmietwertbesteuerung**

a. Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG

Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften erfolgt im Hinblick auf den **Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone**. Dementsprechend sind wir zufrieden mit dieser Stossrichtung. Eine Nicht-Besteuerung der Zweitliegenschaften hätte **Steuerverluste in der Höhe von rund 70 Millionen Franken** für unseren Kanton und die Gemeinden zur Folge. Aufgrund des Wegfalls der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnort und der damit verbundenen Neuverteilung der Schuldzinsen besteht jedoch die Gefahr, dass in der Steuerauscheidung ein beträchtlicher Teil des bisherigen **Steuersubstrates der Tourismuskantone mit der Schuldzinsübernahme verloren ginge. Insofern die Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen erhalten bleiben sollte, wären zumindest die Schuldzinsen, die wertmässig auf die Erstwohnung entfallen, zu streichen bzw. steuerlich zu neutralisieren.**

6. **DBG, Zweitliegenschaften: Beibehaltung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und Aufhebung Abzüge Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau**

a. Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG (**Abzüge für Liegenschaftsunterhalt**)

Wird die Besteuerung des Eigenmietwerts beibehalten, sind bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften konsequenterweise auch die Liegenschaftsunterhaltskosten zum Abzug zuzulassen. Auch bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften, welche effektive Erträge generieren, sind die Gewinnungskosten konsequenterweise abzugsfähig. Zu beachten ist, dass durch die Beibehaltung zweier Systeme bei der Eigenmietwertbesteuerung in Bezug auf den Liegenschaftsunterhalt diverse Steueroptimierungsmöglichkeiten geschaffen werden könnten wie beispielsweise:

- Die zuvor selbst bewohnte Liegenschaft wird für kurze Zeit vermietet, saniert und anschliessend wieder selbst bewohnt.
- Eine Liegenschaft wird gekauft und saniert, ohne diese (vorerst) selbst zu nutzen. Nach Abschluss der Sanierung erfolgen der Zuzug und damit die Selbstnutzung der Liegenschaft.

In diesen oder anderen Fällen würde sich die Frage stellen, ob die Kosten abzugsfähig sind, weil sie bei einer selbstgenutzten Zweitliegenschaft oder einer vermieteten Liegenschaft angefallen

sind, oder ob die Kosten im Zusammenhang mit der Selbstnutzung zu betrachten und damit nicht abzugsfähig sind.

b. Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3 (**Abzüge für Energiesparen**)

Das Wegfallen der Abzüge von Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen würden neben den erwähnten negativen wirtschaftlichen und ökologischen Nachteilen bei Zweitliegenschaften sowie vermieteten oder verpachteten Liegenschaften einen erhöhten Prüfungsaufwand mit sich bringen, im Hinblick auf die Abgrenzung zu den weiterhin abzugsfähigen Unterhaltskosten. Wir sprechen uns daher analog wie beim selbstgenutzten Wohneigentum für den **Erhalt der Abzüge für Energie- und Umweltschutzmassnahmen** aus.

7. **StHG, Zweitliegenschaften: Beibehaltung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und kantonales Wahlrecht für Zulassung Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau**

a. Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG (**Abzüge für Liegenschaftsunterhalt**)

Die Ausführungen zu Frage 6 treffen hier ebenfalls zu.

b. Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3bis / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG (**Abzüge für Energiesparen**)

Wir erwähnt würde ein Wahlrecht der Kantone bezüglich der Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz, denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau dem Gebot der Steuerharmonisierung widersprechen. **Eine fehlende horizontale Harmonisierung im interkantonalen Verhältnis würde die Steuerauscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen massgebend erschweren.**

Im interkantonalen Verhältnis muss abgeklärt werden, ob in der Steuerauscheidung des anderen Kantons unter den Liegenschaftskosten auch Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen enthalten sind. Im Rahmen dieser Abklärungen wird auch ein Zusatzaufwand für steuerpflichtige Personen mit Liegenschaftsbesitz in zwei oder mehreren Kantonen entstehen. Insbesondere dürften sie vermehrt von allen betroffenen Kantonen aufgefordert werden, Liegenschaftskostenbelege zur Kontrolle einzureichen. Ein Wahlrecht der Kantone in dieser Frage würde der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen und im interkantonalen Verhältnis, wie vorgängig beschrieben, einen erheblichen Zusatzaufwand verursachen.

8. **Begrenzung des Abzugs privater Schuldzinsen**

Allgemeines

Für den Schuldzinsenabzug werden fünf Varianten zur Diskussion gestellt, die uns allesamt nicht zu überzeugen vermögen, weil sie zu aufwändig und kompliziert anzuwenden wären, zu wenig sachgerechten Ergebnissen führen und auch die zentralen Anliegen und Ziele der WAK-SR verfehlen. Steuerpflichtige mit hohen Vermögenserträgen könnten weiterhin sämtliche Schuldzinsen in Abzug bringen, womit auch der Anreiz zum Schuldenabbau fehlen würde. Der mittel- oder langfristig zu erwartende Anstieg der Hypothekenzinsen könnte in Kantonen wie dem unseren zu enormen Steuerverlusten führen.

Wir würden es begrüßen, den Schuldzinsenabzug zumindest für das nicht besteuerte Eigenheim gänzlich zu streichen, um das System zu vereinfachen und einen echten Anreiz zur Schuldenreduktion zu schaffen. Hingegen wäre für vermietete, verpachtete Objekte oder besteuerte Zweitliegenschaften ein anteilmässiger Schuldzins zu akzeptieren.

Bei der Beibehaltung der Schuldzinsenabzüge für Zweitliegenschaften als Gewinnungskosten besteht wie erwähnt die Gefahr, dass in der Steuerauscheidung ein beträchtlicher Teil des bisherigen

Steuersubstrates der Tourismuskantone mit der Schuldzinsübernahme verloren ginge. **Um dieses Problem zu lösen, wären zumindest die Schuldzinsen, die wertmässig auf die Erstwohnung entfallen, zu streichen bzw. steuerlich zu neutralisieren.**

Zu den Varianten

Alle Varianten verfehlen die zentralen Vorgaben der WAK-SR und sind auch aus rechtlichen Überlegungen abzulehnen. Zudem erachten wir diese als verfassungswidrig (Art. 8 BV: Rechtsgleichheitsgebot und Art. 127 BV: Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit werden in unterschiedlicher Ausprägung verletzt).

Die Schuldzinsen auf der Erstwohnung werden nicht gestrichen, sondern (mehrheitlich) auf andere Vermögenserträge verlagert. Damit erfolgt keine eigentliche Systemanpassung, wenn der Steuerpflichtige über andere Vermögenserträge verfügt. **Die Gleichbehandlung von Mieter und Wohneigentümer wird damit nicht erreicht.** Die Haushaltneutralität vor allem der Kantone mit einem starken Anteil an Zweitliegenschaften wird verletzt. In Variante 5 werden die Schuldzinsen auch dann gestrichen, wenn ihnen Gewinnungskostencharakter zukommt, was steuersystematisch inkorrekt erscheint.

- a. Variante 1: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG (Beschränkung der Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge)

Variante 1 bewirkt eine Verlagerung der Schuldzinsen auf die übrigen Vermögenserträge. Bei vielen vermögenden Personen dürften weiterhin alle Schuldzinsen abziehbar sein.

- b. Variante 2: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG (Beschränkung der Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge)

Variante 2 bewirkt eine Verbesserung gegenüber Variante 1, kann in ihrer Einfachheit aber für die sehr unterschiedlichen Konstellationen keine sachgerechte Lösung sein und dürfte in vielen Fällen weiterhin einen hohen Schuldzinsenabzug zulassen.

- c. Variante 3: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG (Beschränkung der Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen)

Variante 3 richtet sich klar gegen die Kantone mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften; das Ziel der Haushaltneutralität für diese Kantone wird deutlich verfehlt. Die Erhöhung um 50'000 Franken bei einer qualifizierten Beteiligung ist aus unserer Sicht inkorrekt, wenig praktikabel und schafft ein **Potenzial für Umgehungsgeschäfte**. Dies wäre eine Lenkungsmassnahme, welche in vielen Fällen dazu führen würde, dass der Eigenmietwert auf der Zweitwohnung durch Schuldzinsen, welche den Wohnsitzkanton treffen, neutralisiert wird.

- d. Variante 4: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG (Beschränkung der Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen)

Variante 4 richtet sich ebenfalls klar gegen die Kantone mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften; das Ziel der Haushaltneutralität für diese Kantone wird deutlich verfehlt.

In vielen Fällen dürfte eine Verlagerung der Schuldzinsen und nicht deren Streichung resultieren, wodurch die Gleichbehandlung mit den Mietern verfehlt wird.

- e. Variante 5: Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG (Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen)

Variante 5 erachten wir wegen der fehlenden Möglichkeit des Gewinnungskostenabzugs als verfassungswidrig. Für vermietete, verpachtete Objekte oder besteuerte Zweitliegenschaften wäre ein anteilmässiger Schuldzins zu akzeptieren.

Für die Regelung der Schuldzinsen bräuchte es zwingend einen neuen Ansatz. Dieser sollte die Verlagerung auf andere Vermögenserträge und andere Steuerhoheiten verhindern sowie eine rechtsgleiche Behandlung der Mieter anstreben. Es bedarf einer ausdrücklichen Regelung über die Schuldzinsenverlagerung sowohl im DBG als auch im StHG. Die Schuldzinsen müssten nach Lage der Aktiven auf die beweglichen und die unbeweglichen Vermögenswerte verlegt werden. Soweit die Schuldzinsen auf die selbstgenutzte Liegenschaft am Wohnsitz entfielen, könnten sie steuerlich nicht in Abzug gebracht werden. Die übrigen Schuldzinsen wären auf die Vermögenserträge zu verlegen und – falls diese nicht ausreichen – gänzlich zu streichen.

9. Schuldzinsenabzug bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften

a. Ersterwerbberabzug Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG

Bei Einführung des Ersterwerbberabzugs würde ein erheblicher Zusatzaufwand generiert. So ist im inner- und interkantonalen Verhältnis sicherzustellen, dass nur Ersterwerber von diesem Abzug profitieren. Mangels Notwendigkeit sind derzeit keine systematisch geführten Daten bezüglich Ersterwerb vorhanden. Auch wenn die betreffende Person immer im gleichen Kanton Wohnsitz hatte, kann die Abklärung ob ein Ersterwerb vorliegt Probleme darstellen. Liegt ein Ersterwerb schon längere Zeit zurück, sind bei der kantonalen Steuerverwaltung allenfalls keine Akten mehr darüber vorhanden.

Vor allem im interkantonalen Verhältnis wird dieser Abklärungsbedarf einiges an Zusatzaufwand verursachen. Es muss voraussichtlich eine gesamtschweizerische Datenbank eingerichtet werden, auf welche die Kantone bei Bedarf Zugriff hätten. Die Kantone müssen zudem bei allen betroffenen Personen jährlich nachführen, wie gross der Anspruch auf den Abzug noch ist. Bei Erwerb einer Ersatzliegenschaft muss beim Wegzugskanton abgeklärt werden, ob die ersetzte Liegenschaft ein Ersterwerb war und wie lange der Ersterwerbberabzug bereits in Anspruch genommen worden ist. Auch muss sichergestellt werden, dass nicht mehr Zinsen abgezogen werden können, als tatsächlich bezahlt worden sind. Eine kürzere Dauer der Abzugsberechtigung würde den Überwachungs- und Verwaltungsaufwand etwas reduzieren.

Auch in Bezug auf fachliche Fragen besteht Klärungsbedarf, was vorzugsweise auf Verordnungsstufe erfolgen sollte. Dies betrifft etwa die Definition, was als Ersterwerb gilt (z.B. Schenkung, Erbschaft oder Erbvorbezug). Ebenfalls zu klären ist, wie bei gemeinsam besteuerten Personen (Ehegatten, eingetragene Partnerschaft) bei Scheidung oder Trennung zu verfahren ist. Verlässt der eine Ehegatte infolge Trennung die gemeinsam bewohnte Liegenschaft, müsste bei ihm der Ersterwerbberabzug grundsätzlich wegfallen. Unklar ist auch das Vorgehen bei Heirat oder Eintragung einer Partnerschaft, wenn eine der beiden gemeinsam steuerpflichtigen Personen vorgängig bereits einmal eine Wohnliegenschaft besessen hat, die andere hingegen nicht.

Wir sind der Meinung, dass die Einführung eines Ersterwerbberabzugs nicht effizient ist und die Förderung des Wohneigentums ausserfiskalisch gezielter erreicht werden kann. Davon abgesehen sollte ein neuer Abzug möglichst einfach ausgestaltet sein, damit wenig Aufwand und wenig Klärungsbedarf entstehen.

b. Übergangsregelung Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG

Sofern ein Ersterwerbberabzug eingeführt würde, braucht es eine Übergangsregelung. Aufgrund der Übergangsregelung entsteht bei den kantonalen Steuerverwaltungen ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens ein erheblicher Mehraufwand (vorgängig beschrieben) für sämtliche Personen, welche im Zeitpunkt der Einführung bereits im Besitz von selbstbewohntem Wohneigentum waren.

10. Anpassung Gesetz über die Ergänzungsleistungen

Den veränderten steuerlichen Gegebenheiten muss im Gesetz über die Ergänzungsleistungen entsprechend Rechnung getragen werden.

11. Schlussfolgerungen

Grundsätzlich sollten neue Gesetzesbestimmungen möglichst einfach und mit wenig Zusatzaufwand umsetzbar sein. Eine Änderung der Wohneigentumsbesteuerung sollte im Hinblick auf die öffentlichen Haushalte möglichst aufkommensneutral sein. **Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften zum Erhalt des Steuersubstrats ist für unseren Kanton zwingend.** Die Parallelität von Besteuerung und Nicht-Besteuerung des Eigenmietwerts führt aber zu Zusatzaufwendungen in Bezug auf Abklärungen und Abgrenzungen sowie zu Steueroptimierungsmöglichkeiten.

Der Abschaffung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerischer Arbeiten sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzbau können wir nicht zustimmen. Nachdem das Volk der Energiestrategie und damit dem Ausbau der steuerlichen Abzugsmöglichkeiten im Mai 2017 zugestimmt hat, will dieses Projekt diese Abzüge nun wieder verbieten. Auch wenn wir die Problematik mit ausserfiskalisch motivierten Abzügen und Mitnahmeeffekten verstehen können, steht dieser Vorschlag diametral zur Erreichung der Energieziele in der Steuerlandschaft. Die Verwaltungen sind soeben dabei, die neue Praxis der Liegenschaftskostenverordnung umzusetzen und müssten diese kurz nach Einführung wieder über Bord werfen. Die Beibehaltung des Wahlrechts der Kantone (Kann-Vorschrift StHG) bezüglich der Abzugsfähigkeit dieser Aufwendungen würde dem Gebot der Steuerharmonisierung widersprechen und einen erheblichen Zusatzaufwand schaffen. Daher lehnen wir diese Möglichkeit strikte ab.

Die neue Schuldzinsbegrenzung sollte einfach umzusetzen sein, wenig Raum für Steueroptimierung lassen und der Reduzierung der Hypothekarverschuldung dienen. Wir können uns wie vorher erwähnt mit keiner Variante anfreunden.

Die Einführung eines weiteren ausserfiskalisch motivierten Abzugs in Form eines Ersterwerbberabzugs lehnen wir ab. Einerseits halten wir diesen Abzug für wenig effizient. Andererseits wird damit ein erheblicher Zusatzaufwand geschaffen.

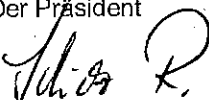
Im erläuternden Bericht bildete eine Studie zur Eigenmietwertbesteuerung aus dem Jahr 2014 der Eidgenössischen Steuerverwaltung Ausgangspunkt für die Beurteilung der finanziellen Auswirkungen der Vorlage. Die Studie fusst nur auf Daten zur direkten Bundessteuer der Kantone Bern und Thurgau aus dem Jahr 2010. Im Hinblick auf diesen Sachverhalt weisen wir daher darauf hin, dass die tatsächlichen finanziellen Auswirkungen dieser Vorlage sehr schwer abschätzbar sind. Der mittel- oder langfristig zu erwartende Anstieg der Hypothekarzinsen könnte in Kantonen wie dem unseren (je nach Schuldzins-Variante mehr oder weniger) spürbare Steuerausfälle bescheren.

Der vorgeschlagene Systemwechsel würde die steuerlichen Anreize zur Verschuldung, besonders im aktuellen Zinsumfeld und für vermögende Haushalte, weiter stärken und zudem je nach Variante des Schuldzinsabzugs spürbare Steuerausfälle bewirken. Mittel- oder langfristig ist nicht zu erkennen, dass der Hypothekarverschuldung Einhalt geboten werden könnte. Um dies zu erreichen wäre eine obligatorische Befristung der Hypothekarkredite, wie im Ausland üblich, ein besserer Weg.

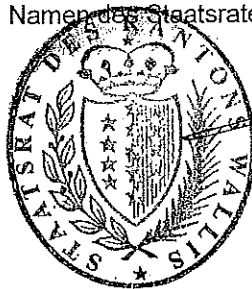
Per Saldo erscheint das aktuelle System mit Eigenmietwertbesteuerung und dem Abzug der Schuldzins- und Unterhaltskosten das effizientere und zielgerichtetere Werkzeug. Anpassungen zur Abfederung von Härtefällen und zur Befristung von Hypotheken wären aus unserer Sicht sinnvoller als ein Systemwechsel. Ein harmonisierter **Unternutzungsabzug**, welcher ebenfalls weitverbreitet in der Praxis der Kantone anzutreffen ist, könnte ein weiteres Instrument einer Anpassung sein. Der Kritik der unterschiedlichen Bemessung des Eigenmietwertes könnte mit einer **harmonisierten Berechnungsmethode** (z.B. auf Basis des Gebäudeversicherungswertes) entgegengewirkt werden.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und verbleiben mit freundlichen Grüßen.

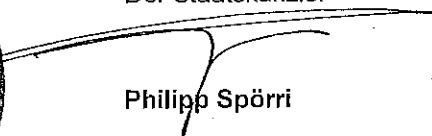
Der Präsident


Roberto Schmidt

Im Namen des Staatsrates



Der Staatskanzler


Philipp Spörri

Beilage Fragebogen Vernehmlassungsverfahren

Kopie an vernehmlassungen@estv.admin.ch

**17.400 s Pa.IV. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung****Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf****Fragebogen****I. Handlungsbedarf**

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Nein. Das bestehende System der Wohneigentumsbesteuerung funktioniert aus unserer Sicht gut. Einer Systemüberprüfung mit dem Ziel den Anreiz zur Verschuldung zu verringern, Ungleichbehandlungen auszumerzen und Lösungen für Härtefälle anzubieten, würden wir uns indes nicht verwehren.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung mit dem Wegfall der Abzugsfähigkeit der Unterhaltskosten würde sich in unserem Kanton in Bezug auf die wirtschaftlichen Aspekte negativ auswirken. Wir plädieren für eine Systemüberprüfung (s. Frage 1). Die Beibehaltung der Festlegung eines Eigenmietwertes für aufwandbesteuerte Personen mit Wohneigentum ist im Kanton Wallis von hoher Wichtigkeit.

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	Liegenschaftsunterhalt: Würde auf die Besteuerung der Eigenmietwerte verzichtet, ist grundsätzlich folgerichtig, auch keinerlei Gewinnungskosten (mit Ausnahme der erweiterten Abzüge für das Energiesparen) zum Abzug zuzulassen. Entgegen der Meinung der WAK-S gehen wir allerdings nicht davon aus, dass dem Verlust an Wertschöpfung in diesen Sektoren auch nur annähernd ein Zuwachs an Wertschöpfung in anderen Sektoren (beispielsweise Baumarktketten) gegenübersteht. Diese realwirtschaftlichen Konsequenzen sind aus unserer Sicht erheblich und müssen in eine Systemanpassung miteinbezogen werden.

	<p>Energiesparen: Sollte der Abzug der Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie denkmalpflegerische Arbeiten auf Bundesebene und als Kann-Vorschrift in den Kantonen tatsächlich fallen gelassen werden, hätte dies sehr negative Folgen für energetische Sanierungen v.a. an bestehenden Gebäuden. Die Kann-Vorschrift würde zu grossen Problemen in der interkantonalen Steuerauscheidung und zu Ungleichbehandlungen führen. Die Förderprogramme der öffentlichen Hand reichen nicht aus, um genügend Anreize für das Investieren in Energiesparmassnahmen zu schaffen. Aus unserer Sicht sollten diese Abzüge auch bei einer allfälligen Nicht-Besteuerung zum Abzug zugelassen werden.</p>
--	---

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Liegenschaftsunterhalt: Die Ausführungen zu Frage 3 treffen hier ebenfalls zu.</p> <p>Energiesparen: Die Ausführungen zu Frage 3 treffen hier ebenfalls zu. Zudem würde eine unterschiedliche Anwendung der Abzugsfähigkeit aus unser Sicht Art 129 Abs. 2 Bundesverfassung verletzen, der besagt, dass die Bemessungsgrundlage vertikal harmonisiert sein muss.</p>

III. **Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften**

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	<p>Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften erfolgt im Hinblick auf den Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone, dementsprechend sind wir zufrieden mit dieser Stossrichtung. Eine Nicht-Besteuerung der Zweitliegenschaften hätte Steuerverluste in der Höhe von gesamthaft rund 70 Millionen Franken für unseren Kanton und die Gemeinden zur Folge. Aufgrund des Wegfalls der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnort und der damit verbundenen Neuverteilung der Schuldzinsen besteht jedoch die Gefahr, dass in der Steuerauscheidung ein beträchtlicher Teil des bisherigen Steuersubstrates der Tourismuskantone mit der Schuldzinsübernahme verloren ginge. Insofern die Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen erhalten bleiben sollte, wären zumindest die Schuldzinsen, die wertmässig auf die Erstwohnung entfallen, zu streichen bzw. steuerlich zu neutralisieren.</p>

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu</p>
----	--

	<p>erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Liegenschaftsunterhalt: Wird die Besteuerung des Eigenmietwerts beibehalten, sind bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften und bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften, konsequenterweise auch die Liegenschaftsunterhaltskosten zum Abzug zuzulassen. Zu beachten ist, dass durch die Beibehaltung zweier Systeme bei der Eigenmietwertbesteuerung in Bezug auf den Liegenschaftsunterhalt diverse Steueroptimierungsmöglichkeiten geschaffen werden könnten (s. Stellungnahme)</p> <p>Energiesparen:</p> <p>Das Wegfallen der Abzüge von Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen würden neben den erwähnten negativen wirtschaftlichen und ökologischen Nachteilen bei Zweitliegenschaften sowie vermieteten oder verpachteten Liegenschaften einen erhöhten Prüfungsaufwand, im Hinblick auf die Abgrenzung zu den weiterhin abzugsfähigen Unterhaltskosten, mit sich bringen. Wir sprechen uns daher analog wie beim selbstgenutzten Wohneigentum für den Erhalt der Abzüge für Energie- und Umweltschutzmassnahmen aus.</p>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Liegenschaftsunterhalt: Die Ausführungen zu Frage 6 treffen hier ebenfalls zu.</p> <p>Energiesparen: Ein Wahlrecht der Kantone in dieser Frage würde der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen und im interkantonalen Verhältnis, wie vorgängig beschrieben, einen erheblichen Zusatzaufwand verursachen.</p>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p>Variante 1: Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der</p>
----	---

	<p>steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a. E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Allgemein: Wir würden es begrüßen, den Schuldzinsabzug zumindest für das nicht besteuerte Eigenheim gänzlich zu streichen, um das System zu vereinfachen und einen echten Anreiz zur Schuldenreduktion zu schaffen. Hingegen wäre für vermietete, verpachtete Objekte oder besteuerte Zweitliegenschaften ein anteilmässiger Schuldzins zu akzeptieren. Bei der Beibehaltung der Schuldzinsabzüge für Zweitliegenschaften als Gewinnungskosten besteht jedoch die Gefahr, dass in der Steuerauscheidung ein beträchtlicher Teil des bisherigen Steuersubstrates der Tourismuskantone mit der Schuldzinsübernahme verloren ginge. Um dieses Problem zu lösen, wären zumindest die Schuldzinsen die wertmässig auf die Erstwohnung entfallen, zu streichen bzw. steuerlich zu neutralisieren.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Variante 1 bewirkt eine Verlagerung der Schuldzinsen auf die übrigen Vermögenserträge. Bei vielen vermögenden Personen dürften weiterhin alle Schuldzinsen abziehbar sein. 2. Variante 2 bewirkt eine Verbesserung gegenüber Variante 1, kann in ihrer Einfachheit aber für die sehr unterschiedlichen Konstellationen keine sachgerechte Lösung sein und dürfte in vielen Fällen weiterhin einen hohen Schuldzinsenabzug zulassen. 3. Variante 3 richtet sich klar gegen die Kantone mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften; das Ziel der Haushaltneutralität für diese Kantone wird deutlich verfehlt. Die Erhöhung um 50'000 Franken bei einer qualifizierten Beteiligung ist aus unserer Sicht inkorrekt, wenig praktikabel und schafft ein Potenzial für Umgehungsgeschäfte. Dies wäre eine Lenkungsmassnahme, welche in vielen Fällen dazu führen würde, dass der Eigenmietwert auf der Zweitwohnung durch Schuldzinsen, welche den Wohnsitzkanton treffen, neutralisiert wird. 4. Variante 4 richtet sich ebenfalls klar gegen die Kantone mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften; das Ziel der Haushaltneutralität für diese Kantone wird deutlich verfehlt. In vielen Fällen dürfte eine Verlagerung der Schuldzinsen und nicht deren Streichung resultieren, wodurch die Gleichbehandlung mit den Mietern verfehlt wird. 5. Variante 5 erachten wir wegen der fehlenden Möglichkeit des

	<p>Gewinnungskostenabzugs als verfassungswidrig. Für vermietete, verpachtete Objekte oder besteuerte Zweitliegenschaften wäre ein anteilmässiger Schuldzins zu akzeptieren.</p> <p>Für die Regelung der Schuldzinsen bräuchte es zwingend einen neuen Ansatz. Es bedarf einer ausdrücklichen Regelung über die Schuldzinsenverlagerung sowohl im DBG als auch im StHG. Die Schuldzinsen müssten nach Lage der Aktiven auf die beweglichen und die unbeweglichen Vermögenswerte verlegt werden. Soweit die Schuldzinsen auf die selbstgenutzte Liegenschaft am Wohnsitz entfielen, könnten sie steuerlich nicht in Abzug gebracht werden. Die übrigen Schuldzinsen wären auf die Vermögenserträge zu verlegen und – falls diese nicht ausreichen – gänzlich zu streichen.</p>
--	---

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p>Wir sind der Meinung, dass die Einführung eines Ersterwerberabzugs nicht effizient ist und die Förderung des Wohneigentums ausserfiskalisch gezielter erreicht werden kann. Davon abgesehen sollte ein neuer Abzug möglichst einfach ausgestaltet sein, damit wenig Aufwand und wenig Klärungsbedarf entstehen.</p> <p>Sofern ein Ersterwerberabzug eingeführt würde, braucht es eine Übergangsregelung. Aufgrund der Übergangsregelung entsteht bei den kantonalen Steuerverwaltungen ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens ein erheblicher Mehraufwand für sämtliche Personen, welche im Zeitpunkt der Einführung bereits im Besitz von selbstbewohntem Wohneigentum waren.</p>

V. Diverses

10.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?</p>
Antwort	<p>Den veränderten steuerlichen Gegebenheiten muss im Gesetz über die Ergänzungsleistungen entsprechend Rechnung getragen werden.</p>

11.	<p>Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?</p>
Antwort	<p>Grundsätzlich sollten neue Gesetzesbestimmungen möglichst einfach und mit wenig Zusatzaufwand umsetzbar sein. Eine Änderung der Wohneigentumsbesteuerung muss im Hinblick auf die öffentlichen Haushalte möglichst aufkommensneutral sein. Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften zum Erhalt des Steuersubstrats ist für unseren Kanton zwingend. Die Parallelität von Besteuerung und Nicht-Besteuerung des Eigenmietwerts führt aber zu Zusatzaufwendungen in Bezug auf Abklärungen und Abgrenzungen sowie zu Steueroptimierungsmöglichkeiten.</p>

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	<p>Per Saldo erscheint das aktuelle System mit Eigenmietwertbesteuerung und dem Abzug der Schuldzinse und Unterhaltskosten das effizientere und zielgerichtetere Werkzeug. Anpassungen zur Abfederung von Härtefällen zur Befristung von Hypotheken wären aus unserer Sicht sinnvoller als ein Systemwechsel. Ein harmonisierter Unternutzungsabzug, welcher ebenfalls weiterverbreitet in der Praxis der Kantone anzutreffen ist, könnte ein weiteres Instrument in einer Anpassung sein. Der Kritik der unterschiedlichen Bemessung des Eigenmietwertes könnte mit einer harmonisierten Berechnungsmethode (z.B. auf Basis des Gebäudeversicherungswertes) entgegengewirkt werden.</p>

Ort, Datum: Sitten, 19.06.2019

Kanton / Organisation usw.: Staatsrat des Kantons Wallis



LE CONSEIL D'ÉTAT

DE LA RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE NEUCHÂTEL

Par courrier électronique

Administration fédérale des contributions
Division Législation fiscale
Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Berne

17.400 é Iv. Pa. CER-CE. Imposition du logement. Changement de système

Monsieur,

Votre correspondance du 5 avril 2019 relative à la procédure de consultation susmentionnée nous est bien parvenue et a retenu notre meilleure attention.

Conformément à votre demande, nous vous adressons ci-dessous la prise de position du canton de Neuchâtel sur ce sujet, qui est défavorable, les inconvénients liés à la réforme proposée, toutes variantes confondues, l'emportant sur ceux du statu quo.

Préambule

L'imposition de la valeur locative a toujours été controversée depuis son instauration en 1934. Elle a pour but de mettre sur un pied d'égalité le propriétaire et le locataire, ce dernier ne pouvant pas déduire son loyer versé à un tiers. Elle établit également un traitement équitable entre détenteurs de fortune, le revenu de celle-ci étant systématiquement imposé.

Deux dispositions constitutionnelles revêtent une importance particulière et doivent être respectées dans le cadre de l'imposition du logement. La première, l'égalité de traitement d'après la capacité économique. La deuxième, l'encouragement à l'accession de la propriété du logement. La jurisprudence stipule qu'une suppression de la valeur locative sans suppression des déductions actuelles est contraire à la constitution en violation au principe d'égalité de traitement.

Suppression de la valeur locative et déductibilité des intérêts

Il va de soi que la suppression de la valeur locative va de pair avec la non déductibilité des frais d'entretien ainsi que des intérêts hypothécaires. Cette affirmation semble simple et facile à appliquer, toutefois le système fiscal suisse par son évolution est devenu un instrument d'incitation de certaines politiques dans d'autres domaines que la fiscalité. Par exemple, l'économie d'énergie est encouragée principalement par des déductions fiscales. La

déductibilité des intérêts et le financement par des fonds étrangers sont aussi des leviers régulièrement admis pour accroître ou maintenir la valeur du patrimoine (immobilier, entreprise). Cet avant-projet propose un changement important dans le contexte économique suisse actuel, qui pourrait avoir des incidences directes ou indirectes conséquentes et difficiles à évaluer.

La problématique de l'endettement des citoyens est importante et doit être traitée. Pour lutter contre ce phénomène, d'autres réflexions peuvent être menées. Au niveau des institutions financières, la possibilité de rendre plus strictes les exigences en termes de remboursement et d'octroi de prêts pourrait par exemple être étudiée. Cela étant, l'endettement hypothécaire n'est pas le plus problématique.

Au demeurant, on peut légitimement s'interroger sur la pertinence d'une réforme qui incitera les personnes en âge de retraite à conserver plus longtemps un logement souvent surdimensionné, et ce alors que les collectivités publiques déploient par ailleurs plusieurs politiques incitant au développement du logement avec encadrement et à la limitation des surfaces bâties.

Suppression des frais d'entretien

La suppression de la déduction pour frais d'entretien amènerait probablement les propriétaires à renoncer, à réduire ou à retarder certains travaux. Le risque principal étant de ne pas maintenir en état le patrimoine immobilier avec un effet direct sur l'activité des entreprises du bâtiment (second œuvre), lesquelles subiraient en conséquence des pertes de revenus et d'emplois. Les exigences de remboursement accrues qui en découleraient aussi pourraient être de nature à déstabiliser de façon significative l'ensemble du marché immobilier.

Économie d'énergie

Dans le domaine du renouvellement énergétique et de la problématique du climat, l'incitation fiscale est un bras de levier important. La déductibilité des investissements énergétiques incite les propriétaires à effectuer des travaux. Parallèlement les fournisseurs de prestations utilisent cet argument à des fins publicitaires.

Le projet prévoit la suppression de cette déduction au niveau de l'impôt fédéral direct. Par contre, il laisse la liberté aux cantons de la maintenir en fonction de leur politique énergétique. Cela pourrait constituer un nouveau facteur de disparité entre cantons, ce qui n'est souhaitable ni pour les contribuables ni pour les autorités fiscales, et irait de surcroît à l'encontre des règles d'harmonisation et des tendances amorcées avec la récente RFFA.

Nous soulignons ici que l'incitation fiscale permet aux collectivités publiques d'aller au-delà de l'incitation directe obtenue par les subventions. Elle constitue donc un instrument nécessaire notamment au vu des enjeux climatiques.

Résidences secondaires

La proposition de maintenir, pour les résidences secondaires, l'imposition de la valeur locative et la déductibilité des frais d'entretien et des investissements liés à la politique énergétique permettrait à certains contribuables d'optimiser leur fiscalité. L'émergence de niches fiscales liée à la coexistence de deux régimes distincts doit ainsi être absolument évitée.

Le projet prévoit cette exception afin de ne pas prêter les cantons à vocation touristique, ce qui conduit à admettre implicitement qu'on prêterait les autres cantons en prenant cette mesure pour les résidences principales. Cela conduirait à la situation paradoxale qui verrait les cantons à vocation touristique disposer d'un patrimoine immobilier de qualité, adapté notamment aux standards énergétiques modernes, alors que le parc immobilier d'autres cantons moins touristiques serait menacé par une dégradation et par une non-adaptation aux standards énergétiques.

Aspect financier

En fonction du taux d'intérêt, les cantons pourraient voir leurs recettes augmenter ou fortement diminuer. Aucune étude récente n'ayant été effectuée pour connaître les impacts de ces différentes mesures, celles-ci comportent un haut degré d'incertitude quant à leur impact sur les finances publiques, y compris au niveau de la péréquation financière nationale. Si le projet devait être poursuivi, ce à quoi nous ne sommes pas favorable, il serait alors indispensable que la Confédération effectue une analyse approfondie, complète et tenant compte des impacts actuels sur les finances fédérales, cantonales et communales, avant une quelconque prise de décision.

Cette incertitude constitue une raison supplémentaire pour le canton de Neuchâtel de s'opposer à cette réforme.

Conclusion

De façon générale, il n'y a pas de nécessité à changer un système somme toute assez équilibré. La possibilité de lutter contre le surendettement des ménages suisses peut être menée par d'autres vecteurs. Il existe de surcroît de forts risques, de différentes natures, au plan économique, en particulier un choc qui pourrait être relativement brutal pour le marché immobilier et engendrer d'importantes conséquences pour le secteur du second-œuvre. De plus, ce projet se heurte à des problèmes d'égalité de traitement et de constitutionnalité. Le canton de Neuchâtel s'y oppose donc.

En vous remerciant de nous avoir donné la possibilité de prendre position sur cet objet, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre haute considération.

Neuchâtel, le 8 juillet 2019



Au nom du Conseil d'État :

Le président,
A. RIBAUX

La chancelière,
S. DESPLAND

Annexe : questionnaire

Procédure de consultation relative à l'avant-projet

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ? Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?
Réponse	Non.

II. Logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile

2.	Que pensez-vous de la proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID) Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative pour les personnes imposées d'après la dépense ? (art. 14, al. 3, let. b, P-LIFD / art. 6, al. 3, let. b, P-LHID)
Réponse	L'imposition de la valeur locative doit être maintenue dans les deux cas de figure. Il n'est pas nécessaire de changer un système somme toute assez équilibré. Nous estimons qu'il est possible de lutter contre le surendettement des ménages suisses par d'autres vecteurs et que des risques importants de différentes natures existent au plan économique (en particulier s'agissant d'un choc qui pourrait être relativement brutal pour le marché immobilier et les conséquences importantes attendues pour le secteur du second-œuvre). Ceci, en plus des problèmes d'égalité de traitement et de constitutionnalité qui se poseraient avec la majorité des propositions émises.

3.	Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4) Que pensez-vous de la proposition de supprimer également la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)
Réponse	Nous nous opposons à la suppression de ces déductions qui est néanmoins incontournable en cas d'abrogation de l'imposition de la valeur locative.

	<p>La suppression de la déduction pour frais d'entretien va probablement amener les propriétaires à renoncer, à limiter ou à retarder certains travaux, le risque principal étant de ne pas maintenir en état le patrimoine immobilier. Les travaux pourraient ne pas être déclarés, car plus nécessairement annoncés au fisc. De plus, cela pourrait aussi engendrer une baisse d'activité pour les entreprises du bâtiment (second-oeuvre) et de ce fait occasionner une perte de revenus, voire une perte d'emplois.</p> <p>Il est important de considérer que la politique énergétique 2050 engagée par la Confédération et acceptée par le peuple ne pourra pas déployer complètement ses effets si de forts incitatifs fiscaux ne sont pas maintenus ou remplacés par des subventions directes massives.</p> <p>Bien que l'incitation directe par des subventions semble plus appropriée pour répondre à la politique énergétique, l'incitation fiscale permet aux collectivités publiques n'ayant pas des moyens financiers trop importants d'appliquer une politique énergétique efficace sans engager des coûts financiers directs importants nécessitant l'approbation des parlements.</p>
--	--

4.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer, dans la LHID, la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9b, al. 5, P-LHID)</p>
Réponse	<p>Nous nous opposons aux deux propositions.</p> <p>Le projet prévoit la suppression au niveau de l'impôt fédéral direct de cette déduction. Par contre, il laisse la liberté aux cantons de la maintenir en fonction de leur politique énergétique et ce au mépris des objectifs d'harmonisation horizontale et verticale et avec le risque de voir apparaître des espaces importants d'optimisation fiscale. Au demeurant, il deviendra difficile pour les contribuables, ainsi que pour les autorités fiscales, d'appliquer des dispositions divergentes d'un canton à l'autre.</p>

III. Résidences secondaires à usage personnel et immeubles loués ou affermés

5.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)</p>
Réponse	<p>Elle doit être maintenue au même titre que l'imposition de la valeur locative des résidences principales.</p> <p>Il n'est pas acceptable qu'il y ait un traitement différent entre les résidences principales et secondaires.</p> <p>L'imposition de la valeur locative pour les résidences secondaires et de ce fait la déductibilité des frais d'entretien et des investissements liés à la politique énergétique permettront à certains contribuables d'optimiser leur fiscalité.</p>

	Le projet prévoit cette exception afin de ne pas prêter les cantons touristiques. On admet ainsi implicitement de prêter les autres cantons en prenant cette mesure pour les résidences principales. Il serait tout de même paradoxal que les cantons touristiques aient un patrimoine immobilier de qualité, respectant les nouvelles normes énergétiques, alors que d'autres se trouveraient avec des immeubles en mauvais état, étant également des gouffres énergétiques.
--	---

6.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir la déduction, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance, des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou afferchés ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4 / remplacés par l'art. 32a P-LIFD)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	<p>Proposition 1 : la déduction doit être maintenue avec l'imposition de la valeur locative et au même titre que celle pour les résidences principales.</p> <p>Proposition 2 : la déduction doit être maintenue.</p> <p>Bien que nous estimons que ce projet ne soit pas adéquat, il faudrait dans tous les cas maintenir – pour un temps au moins – les instruments actuels d'incitation à l'assainissement énergétique des bâtiments.</p>

7.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir, dans la LHID, la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou afferchés ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase / remplacée par l'art. 9a, al. 1, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID)</p>
Réponse	<p>Proposition 1 : la déduction doit être maintenue au même titre que celle pour les résidences principales.</p> <p>Proposition 2 : la déduction doit être maintenue.</p> <p>Les objectifs d'harmonisation verticale et horizontale ne doivent pas être abandonnés.</p>

IV. Intérêts passifs privés

8.	Parmi les cinq options de déductions des intérêts passifs privés proposées dans le cadre de la consultation, laquelle privilégiez-vous ?
----	--

	<p><u>Proposition 1</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 2</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80 % du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 3</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s'ajoutent 50 000 francs, en cas de détention d'une ou de plusieurs participations qualifiées (art. 33, al. 1, let. a, première phrase et let. a^{bis}, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a et a^{bis}, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 4</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 5</u> : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés (art. 33, al. 1, let. a, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID).</p>
Réponse	<p>Aucune des propositions émises ne nous semble adéquate.</p> <p>Il paraît évident qu'en cas de non-imposition de la valeur locative, la déductibilité des intérêts devra être supprimée.</p> <p>Ce durcissement par la baisse de la déductibilité des intérêts permettra certainement de réduire l'endettement d'un certain nombre de contribuables. Toutefois, en fonction du profil et du patrimoine de certains contribuables, indépendants ou propriétaires de sociétés ayant la personnalité juridique, une optimisation fiscale pourrait être mise en place. De plus, les scénarios tenant compte du rendement de parts sociales détenues, pourraient conduire, en fonction des dispositions cantonales, à une déductibilité plus grande dans certains cantons. Cela pose des problèmes en termes de répartition intercantonale.</p> <p>Aucune des propositions émises ne nous semble adéquate. Dans tous les cas, cela doit être une proposition cohérente avec une éventuelle suppression de la valeur locative. Il nous est difficile de nous positionner sur cette question puisque de nombreux scénarios existent en fonction de la suppression de la valeur locative et de la déductibilité ou non des frais d'entretien et d'économie d'énergie.</p>

9.	<p>Que pensez-vous de la proposition d'introduire une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement ? Que pensez-vous du montant et de la durée proposés ? (art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la disposition transitoire concernée ? (art. 205g P-LIFD / art. 78g P-LHID)</p>
Réponse	<p>Nous n'y sommes pas favorable.</p>

V. Divers

10.	Que pensez-vous de la proposition de modifier la loi sur les prestations complémentaires (LPC) dans le sens de l'avant-projet ?
Réponse	Il est évident que le calcul des prestations complémentaires serait impacté par ce projet, principalement au niveau du calcul du revenu imposable.

11.	Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?
Réponse	Non.

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	<p>Il est nécessaire de mieux évaluer les effets financiers pour la Confédération, les cantons et les communes y compris au niveau de la péréquation nationale. Il est aussi impératif d'envisager une réforme équilibrée dans sa globalité.</p> <p>Nous insistons également sur les inégalités entre les cantons et les problèmes d'harmonisation si une différence devait être faite dans le traitement de l'imposition des résidences secondaires et des domiciles principaux. En fonction des différentes hypothèses, un problème de constitutionnalité et d'inégalité de traitement pourrait se présenter.</p>

Lieu, date:

Neuchâtel, le 8 juillet 2019



Genève, le 26 juin 2019

Le Conseil d'Etat

3154-2019

Conseil des Etats
Commission de l'économie et des
redevances
Monsieur Pirmin Bischof
Président
Palais fédéral
3003 Berne

Concerne : 17.400 é lv. pa. CER-CE. Imposition du logement. Changement de système – ouverture d'une procédure de consultation

Monsieur le Président,

Nous vous remercions d'avoir sollicité l'avis de notre Conseil sur l'objet mentionné sous rubrique et nous vous faisons volontiers part de notre détermination à son propos.

L'avant-projet de loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement fait suite à des interventions au niveau du parlement fédéral¹. En substance, il prévoit de supprimer la valeur locative et les déductions des frais d'acquisition du revenu, au niveau fédéral et au niveau cantonal, pour les logements destinés à l'usage personnel des propriétaires à leur domicile.

Notre Conseil soutient cet avant-projet. Il accorde toutefois une attention particulière à la suppression de différentes déductions fiscales, qui jouent un rôle important dans les décisions d'investissement des propriétaires privés. Leur suppression pourrait causer un préjudice à l'activité de construction dans le canton et une diminution des rénovations particulièrement problématique sous l'angle des mesures visant à économiser l'énergie, à ménager l'environnement et à préserver le patrimoine protégé.

Nous ne partageons pas le constat selon lequel les déductions pour les motifs extra-fiscaux précités constitueraient un instrument coûteux avec d'importants effets d'aubaine². Notre Conseil considère au contraire qu'il s'agit d'un outil complémentaire pertinent pour déclencher des décisions d'investissement et renforcer les programmes d'encouragement (subventions directes). Rappelons dans ce cadre que la Stratégie énergétique 2050 adoptée par la population vient d'élargir ces déductions afin d'accélérer la transition du parc bâti qui représente environ 50% des dépenses en énergie thermique du canton et produit deux tiers de ses émissions de CO₂.

En ce qui concerne la déductibilité des intérêts passifs privés, notre Conseil privilégie la proposition de votre commission selon laquelle les intérêts passifs sont déductibles à concurrence du rendement imposable de la fortune (proposition 1). Notre choix s'explique parce que cette proposition s'avère la plus proche du modèle actuel, qu'elle est

¹ Cf. 13.3083 et initiative parlementaire 17.400.

² Idem, ch. 2.3.4.

compréhensible pour les contribuables et simple à mettre en œuvre, qu'elle limite l'optimisation fiscale et que son impact financier est faible. S'agissant de l'impact financier évoqué dans le rapport de votre commission du 14 février 2019, notre Conseil regrette qu'il représente uniquement des valeurs indicatives approximatives car elles reposent sur plusieurs hypothèses.

L'avant-projet instaure enfin une disparité entre les résidences principales, pour lesquelles la valeur locative est supprimée, et les résidences secondaires, pour lesquelles la valeur locative est maintenue. Sous l'angle de la technique fiscale, de la rationalisation du travail administratif et de la simplification du système pour les contribuables, notre Conseil estime que ces disparités devraient être éliminées autant que possible.

En complément, vous trouverez en annexe les réponses au questionnaire que vous nous avez soumis.

En vous réitérant nos remerciements de nous avoir offert la possibilité de prendre position sur cet objet, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre considération distinguée.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :



Michèle Rignett

Le président :



Antonio Hodgers

Annexe mentionnée

Procédure de consultation relative à l'avant-projet

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	<p>Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ?</p> <p>Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?</p>
Réponse	<p>La question de la suppression de la valeur locative constitue une actualité récurrente. Le principe de son imposition trouve toutefois une justification économique. En effet, la valeur locative constitue un revenu en nature pour la jouissance d'un bien pour lequel le propriétaire aurait obtenu un rendement s'il l'avait loué à un tiers.</p> <p>L'imposition d'un revenu en nature, qui est considéré par certains comme "fictif", a toutefois rendu impopulaire ce mécanisme auprès des propriétaires. Notre canton est ainsi favorable à sa suppression.</p> <p>De plus, la politique actuelle des taux d'intérêts rend le timing d'une telle réforme particulièrement opportun en raison de la baisse générale de la charge d'intérêt pour les propriétaires.</p> <p>Pour le surplus, notre canton reprend les buts mentionnés dans le rapport de la CER-CE, du 14 février 2019 :</p> <ul style="list-style-type: none">- encourager la propriété du logement au sens de l'article 108 Cst;- simplifier la procédure de taxation et d'éviter les controverses sur l'estimation de la valeur locative entre propriétaires et autorités de taxation;- supprimer les réductions de valeur locative prévues dans certains cantons pour les cas de rigueur;- inciter les propriétaires à amortir leur dette. La déduction des intérêts passifs et l'exonération des gains en capital n'incitent pas les propriétaires à amortir leur dette. Ceci est jugé problématique pour la stabilité financière et macroéconomique de la Suisse.

II. Logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile

2.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative pour les personnes imposées d'après la dépense ? (art. 14, al. 3, let. b, P-LIFD / art. 6, al. 3, let. b, P-LHID)</p>
Réponse	<p>Q1: La suppression de la valeur locative, circonscrite aux seuls logements occupés par leurs propriétaires, constitue une proposition mesurée et juste que nous accueillons favorablement et qui entraîne un allègement de la charge de travail de l'autorité cantonale de taxation.</p>

	<p>Q2: La valeur locative est au cœur du mécanisme de l'imposition d'après la dépense. Avec l'entrée en vigueur du nouveau droit et la fin imminente des dispositions transitoires, nous relevons que l'augmentation du multiple de la valeur locative conduit à une assiette imposable en hausse, généralement supérieure au montant plancher de 400'000.-. Elle constitue ainsi une cautèle indispensable à ce mode d'imposition et estimons son maintien nécessaire.</p> <p>Du point de vue rédactionnel, nous demandons une clarification en ce qui concerne l'imposition d'après la dépense. En vertu de l'avant-projet, la valeur locative du bien principal subsiste dans le cadre de la détermination du multiple "x7" en vertu de l'article 14, alinéa 3, lettre b, LIFD (nouveau droit). En revanche, l'avant-projet ne modifie pas la teneur de l'article 14, alinéa 3, lettre d, LIFD (droit actuel) portant sur le calcul de contrôle. Cette dernière disposition devrait être adaptée de sorte que la valeur locative du bien principal entre dans le calcul de contrôle comme c'est le cas selon le droit actuel.</p>
--	--

3.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer également la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	<p>Q1 : La suppression des déductions organiques se justifie pleinement dès lors que la source du revenu disparaît.</p> <p>Q2 : Conserver une déduction motivée par des raisons extrafiscales en faveur de certains frais sans toutefois imposer la source du revenu constitue une mesure à éviter. Si l'on souhaite conserver un caractère incitatif à certains investissements ou frais, il serait plus juste de privilégier des pistes extrafiscales.</p> <p>A noter que la définition des frais destinés à économiser l'énergie, bien qu'en partie explicitée au travers de l'art. 1 de l'Ordonnance sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés ne permet pas toujours d'identifier clairement les frais répondant à cette définition. La suppression des frais d'entretien couplée au maintien des frais visant l'économie d'énergie pose également des problèmes de délimitation avec le risque de voir des contribuables faire passer l'un pour l'autre.</p>

4.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer, dans la LHID, la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9b,</p>
----	---

	al. 5, P-LHID)
Réponse	<p>Q1 : Dans un souci d'harmonisation verticale et de cohérence, nous ne devrions pas voir subsister en ICC des frais d'entretien et autres frais immobiliers en relation avec un revenu qui n'est plus imposé. Cette mesure est dès lors justifiée.</p> <p>Q2 : (idem question 3) Conserver une déduction motivée par des raisons extrafiscales en faveur de certains frais sans toutefois imposer la source du revenu constitue une mesure à éviter. Si l'on souhaite conserver un caractère incitatif à certains investissements ou frais, il serait plus juste de privilégier des pistes extrafiscales.</p>

III. Résidences **secondaires** à usage personnel et immeubles loués ou affermés

5.	Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)
Réponse	Le maintien de la valeur locative pour les résidences secondaires, par opposition à sa suppression pour les résidences principales conduit à une dualité de méthode que nous ne souhaiterions pas voir introduite au risque de complexifier la fiscalité immobilière et d'augmenter la charge de travail des autorités fiscales.

6.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir la déduction, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance, des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4 / remplacés par l'art. 32a P-LIFD)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	<p>Q1 : Si la valeur locative devait subsister pour les résidences secondaires (en dépit de notre position exprimée à la question 5), les déductions organiques y relatives devraient subsister également.</p> <p>Q2 : Il convient de traiter le sujet de la même manière que la position exprimée à la question 3. De plus, il serait difficile de soutenir la déduction des investissements destinés à économiser l'énergie pour certaines catégories de biens et non pour d'autres. Cette position tend ainsi à la suppression de ces mesures incitatives dont la réelle efficacité n'est pas démontrée.</p>

7.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir, dans la LHID, la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase / remplacée par l'art. 9a, al. 1, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de</p>
----	---

	maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3 ^{bis} / remplacés par l'art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID)
Réponse	<p>Q1 : dans un souci d'harmonisation verticale et de cohérence, les normes ICC et IFD doivent être alignées. Nous soutenons cette proposition.</p> <p>Q2 : Comme exprimé en amont, si l'on souhaite conserver un caractère incitatif à certains investissements ou frais, il serait plus juste de privilégier des pistes extrafiscales.</p>

IV. Intérêts passifs privés

8.	<p>Parmi les cinq options de déductions des intérêts passifs privés proposées dans le cadre de la consultation, laquelle privilégiez-vous ?</p> <p><u>Proposition 1</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 2</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80 % du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 3</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s'ajoutent 50 000 francs, en cas de détention d'une ou de plusieurs participations qualifiées (art. 33, al. 1, let. a, première phrase et let. a^{bis}, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a et a^{bis}, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 4</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 5</u> : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés (art. 33, al. 1, let. a, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID).</p>
Réponse	<p>La limitation des intérêts passifs, telle que déclinée en différentes versions, vise à réduire ou clairement décourager l'endettement des ménages. Cette mesure ne devrait pas, en revanche, tendre à une hausse de la charge fiscale, mais au contraire présenter un certain équilibre (ou à tout le moins y tendre).</p> <p>Analyse faite des différentes méthodes, la proposition 1 a clairement notre préférence. Cette proposition s'avère la plus proche du modèle actuel, elle est compréhensible pour les contribuables et simple à mettre en œuvre, elle favorise peu l'optimisation fiscale et son impact financier est faible.</p>
9.	<p>Que pensez-vous de la proposition d'introduire une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement ? Que pensez-vous du montant et de la durée proposés ? (art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la disposition transitoire concernée ? (art. 205g P-LIFD / art. 78g P-LHID)</p>

Réponse	<p>En premier lieu, nous estimons que l'encouragement à la propriété doit être favorisé au travers de conditions cadres adéquates ainsi qu'au travers de mesures extrafiscales.</p> <p>La proposition formulée poserait en outre des difficultés d'application, en particulier dans un contexte de changement de canton où il conviendrait de reconstituer l'historique de détention du contribuable. La déduction n'est de surcroît pas linéaire et implique ainsi un suivi précis et par-là une charge de travail pour l'autorité fiscale.</p> <p>Une clarification devrait être effectuée dans la situation suivante : une première acquisition qui consisterait en l'achat d'une résidence secondaire prive-t-elle la possibilité de bénéficier de la mesure lors d'un second achat, au titre de résidence principale cette fois-là ?</p>
---------	---

V. Divers

10.	Que pensez-vous de la proposition de modifier la loi sur les prestations complémentaires (LPC) dans le sens de l'avant-projet ?
Réponse	Les modifications fiscales doivent être prises en compte de façon adaptée dans la loi sur les prestations complémentaires.

11.	Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?
Réponse	Pas de remarques.

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	Il convient de relever que le système actuel et l'avant-projet prévoient des disparités entre les cantons, et entre la Confédération et les cantons, comme par exemple pour les déductions des travaux d'économie d'énergie ou de restauration de monuments historiques. L'avant-projet instaure une disparité supplémentaire entre les résidences principales, pour lesquelles la valeur locative est supprimée, et les résidences secondaires, pour lesquelles la valeur locative est maintenue. Sous l'angle de la technique fiscale, de la rationalisation du travail administratif et de la simplification du système pour les contribuables, notre Conseil estime que ces disparités devraient être éliminées autant que possible.

Lieu, date:

.....

Canton / organisation etc.:

.....
.....

Hôtel du Gouvernement – 2, rue de l'Hôpital, 2800 Delémont

Hôtel du Gouvernement
2, rue de l'Hôpital
CH-2800 Delémont

t +41 32 420 51 11
f +41 32 420 72 01
chancellerie@jura.ch

Par courriel en version PDF et Word

Conseil des Etats
Monsieur le Président de la Commission
de l'économie et des redevances
Pirmin Bischof
3003 Bern
vernehmlassungen@estv.admin.ch

Delémont, le 18 juin 2019

**17.400 é lv. pa. CER-CE. Imposition du logement. Changement de système
Ouverture de la procédure de consultation**

Monsieur le Président,

Le Gouvernement jurassien a été invité par votre Commission à se prononcer au sujet de la procédure de consultation mentionnée en objet et il vous en remercie.

Le Gouvernement jurassien estime que les modifications envisagées de l'imposition du logement ne sont pas nécessaires, dans la mesure où le système actuel est légitime et conforme aux différents principes constitutionnels applicables.

Pour le surplus, nous vous renvoyons au questionnaire joint en annexe et dûment complété par nos soins.

Nous vous remercions de nous avoir donné la possibilité de prendre position à ce sujet et vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre haute considération.

AU NOM DU GOUVERNEMENT DE LA
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA


Jacques Gerber
Président




Gladys Winkler Docourt
Chancelière d'Etat

Annexe : ment.

Procédure de consultation relative à l'avant-projet

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	<p>Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ?</p> <p>Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?</p>
Réponse	<p>L'imposition de la valeur locative fait l'objet de réitérées propositions de réformes depuis plusieurs années. Pourtant, ce système d'imposition fonctionne et est conforme aux principes constitutionnels applicables. Ainsi, aucun changement législatif ne trouve justification à nos yeux.</p> <p>Si la réforme envisagée devait se concrétiser, celle-ci devrait conduire à une atténuation de l'endettement des contribuables suisses. Elle devrait également mener à une égalité de traitement entre les propriétaires et les locataires et respecter le principe de l'imposition selon la capacité contributive. La réforme de l'imposition de la valeur locative ne devrait pas conduire à une complexification du système fiscal, notamment en matière de répartition intercantonale ou de propriétés à usage mixte. Enfin, la réforme ne devrait pas engendrer des pertes financières pour la Confédération et les cantons que ceux-ci ne pourraient pas assumer, en sus de la RFFA.</p>

II. Logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile

2.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative pour les personnes imposées d'après la dépense ? (art. 14, al. 3, let. b, P-LIFD / art. 6, al. 3, let. b, P-LHID)</p>
Réponse	<p>La suppression de l'imposition de la valeur locative doit avoir pour but de limiter l'endettement des contribuables. Cette suppression devrait permettre de simplifier le système fiscal suisse. Compte tenu de la situation actuelle, elle devrait également conduire à un équilibre financier et ne pas grever les recettes des collectivités publiques. Cette suppression est relativement simple à mettre en place et pourrait conduire à un allègement de la charge administrative des autorités fiscales.</p> <p>Le maintien de l'imposition de la valeur locative pour les personnes imposées selon la dépense est important, dans la mesure où, lorsque le contribuable concerné est propriétaire immobilier, elle permet de fixer ses dépenses annuelles et, partant, l'impôt dû.</p>

	<p>Il semble toutefois important de souligner que si l'imposition de la valeur locative est totalement supprimée, il s'agira de déterminer comment les immeubles propriétés de contribuables imposés selon la dépense devront être estimés. Le nombre de personnes imposées selon la dépense étant relativement faible, ces estimations ne conduiront pas à une trop forte charge administrative pour les autorités fiscales.</p>
--	---

<p>3.</p>	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer également la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
<p>Réponse</p>	<p>Dans la mesure où l'imposition de la valeur locative serait supprimée, il conviendrait également d'interdire toutes déductions des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration. La systématique fiscale ne serait, en effet, pas respectée si des déductions liées à la fortune immobilière étaient autorisées, quand bien même le rendement de ladite fortune ne serait pas imposée.</p> <p>Au vu de ce qui précède, il apparaît que la suppression des déductions liées aux investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, aux frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition est cohérente. Il sied toutefois de souligner que, en cas de suppression des dites déductions, des mesures d'incitations non fiscales (p. ex. un système élargi de subventions énergétiques) devraient être mises en place afin que les différentes mesures proposées notamment dans le cadre de la politique énergétique 2050 ne soient pas trop entravées par des raisons financières.</p> <p>De telles suppressions de déductions ne seront toutefois pas sans conséquence sur l'économie. En effet, il y a fort à parier que le nombre des travaux d'entretien augmente drastiquement dans les années précédant le changement de système. De la même manière, la suppression des déductions fiscales aura un impact sur la fréquence d'entretien des bâtiments, dont certains deviendront vétustes. La suppression des avantages fiscaux liés aux déductions pourra, enfin, conduire à une augmentation du travail au noir dans le domaine des constructions et des bâtiments, diminuant ainsi les revenus imposables des entreprises concernées.</p> <p>Il convient, enfin, de signaler que le cas des immeubles de la fortune privée avec usage mixte (utilisation propre d'une partie, location d'une autre), exigera une analyse précise de l'autorité fiscale qui devra être à même de distinguer les travaux d'entretien déductibles (ceux ayant trait à l'immeuble loué) des autres. Une telle analyse se révélera impossible dans la majorité des cas créant ainsi de réels risques d'optimisation fiscale. Une augmentation des procédures contentieuses en lien avec ces éléments est également à craindre.</p>

--	--

4.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer, dans la LHID, la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9b, al. 5, P-LHID)</p>
Réponse	<p>La suppression des déductions concernées doit également être prévue de manière impérative dans la LHID, pour les raisons évoquées sous point 3.</p> <p>De notre point de vue, offrir la possibilité aux cantons de conserver ces déductions conduirait à accroître la concurrence fiscale cantonale et serait contraire au système d'harmonisation fiscale verticale. En outre, l'existence de systèmes d'imposition cantonaux différents augmenterait grandement la charge administrative des autorités fiscales en matière de répartitions intercantionales.</p>

III. Résidences secondaires à usage personnel et immeubles loués ou affermés

5.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)</p>
Réponse	<p>Le maintien de l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires pourrait, à notre sens, s'avérer contraire au principe de l'égalité de traitement. Il peut, cependant, être compréhensible puisqu'il vise à conserver la substance fiscale des cantons touristiques.</p> <p>Le maintien de cette imposition conduira, toutefois, à l'application de deux systèmes parallèles d'imposition, qui pourraient augmenter la charge de travail des autorités fiscales et favoriser l'optimisation fiscale. En effet, les personnes propriétaires de plusieurs immeubles pourraient être tentées de choisir leur lieu de domicile principal en fonction des avantages fiscaux qui en découlent. Ainsi, le logement principal se situerait au lieu de l'immeuble ayant la plus forte valeur locative (non imposable). De la même manière, le déménagement d'une habitation à l'autre permettra de déduire les frais d'entretiens effectués dans l'immeuble devenu résidence secondaire pour l'occasion. Ainsi, les procédures contentieuses en matière de domiciliation fiscale seront plus nombreuses.</p> <p>Pour toutes ces raisons, nous ne sommes pas favorables au maintien de l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires.</p> <p>A notre sens, les pertes découlant de la suppression de la valeur locative des résidences secondaires pour les cantons touristiques devraient être compensées par un autre prélèvement, tel un impôt foncier, lié à la valeur de l'immeuble. Cet</p>

	impôt serait séparé du système de détermination des impôts directs et n'impacterait plus les autres cantons au travers des répartitions intercantionales.
--	---

6.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir la déduction, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance, des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4 / remplacés par l'art. 32a P-LIFD)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	<p>Dans la mesure où l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires devait être maintenue, les déductions liées à la fortune immobilière devraient également l'être. Le maintien de ces déductions pourra toutefois conduire, comme expliqué sous point 5, à une optimisation fiscale.</p> <p>En sus, il convient de souligner qu'en matière de répartition intercantonale, la déduction des frais d'entretien qui dépasserait la valeur locative de la résidence secondaire (les valeurs locatives sont souvent basses en Valais par exemple) se reporte dans le canton de domicile. Le « cadeau » ainsi fait aux cantons touristiques n'est pas à l'avantage des autres cantons de domicile des contribuables.</p> <p>La suppression des déductions liées aux investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, aux frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et aux frais de démolition conduirait à une augmentation de la charge de travail des autorités fiscales qui devront déterminer quels frais entrent dans ces catégories et lesquels en sont exclus. A notre sens, si les déductions liées à la fortune immobilière sont maintenues, il devrait en aller de même des investissements précités.</p> <p>Il sied, enfin, de préciser que si les déductions liées aux investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, aux frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et aux frais de démolition étaient supprimées, un encouragement extra fiscal à la politique énergétique et à la protection de l'environnement pourrait être mis en place.</p>

7.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir, dans la LHID, la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase / remplacée par l'art. 9a, al. 1, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de</p>
----	--

	monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3 ^{bis} / remplacés par l’art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID)
Réponse	<p>A notre avis, la LHID ne devrait pas laisser de marge de manœuvre aux cantons en la matière et devrait prévoir une réglementation impérative équivalente aux dispositions de la LIFD, par soucis d’harmonisation fiscale verticale.</p> <p>Un manque d’harmonisation fiscale en la matière conduirait, en effet, à drastiquement alourdir les tâches des autorités fiscales et à compliquer celles-ci de manière excessive en matière de répartitions intercantionales. La concurrence fiscale en serait, au demeurant, renforcée.</p>

IV. Intérêts passifs privés

8.	<p>Parmi les cinq options de déductions des intérêts passifs privés proposées dans le cadre de la consultation, laquelle privilégiez-vous ?</p> <p><u>Proposition 1</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 2</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80 % du rendement imposable de la fortune (art. 33, al.1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 3</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s’ajoutent 50 000 francs, en cas de détention d’une ou de plusieurs participations qualifiées (art. 33, al. 1, let. a, première phrase et let. a^{bis}, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a et a^{bis}, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 4</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 5</u> : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés (art. 33, al. 1, let. a, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID).</p>
Réponse	<p>A notre sens, la proposition n° 5 doit être abandonnée dans la mesure où elle exclurait toute déduction des intérêts passifs privés (mobiliers et immobiliers), en contradiction avec le principe de l’imposition selon la capacité contributive.</p> <p>La proposition n° 3 visant à admettre en déduction Fr. 50'000.-, en sus des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière, en cas de détention d’une ou de plusieurs participations qualifiées n’emporte pas notre préférence, vu les difficultés pratiques qu’elle impliquerait. Elle pourrait, au</p>

	<p>demeurant, créer des possibilités de planification et d'optimisation fiscale pour les contribuables optant pour la création d'une société de capitaux.</p> <p>Les propositions 1, 2 et 4 semblent plus faciles à mettre en œuvre et garantissent une imposition compatible avec le principe de l'imposition selon la capacité contributive. Il sied toutefois de relever qu'en présence d'importants rendements imposables de la fortune mobilière et/ou immobilière, l'ensemble des intérêts passifs privés, y compris les intérêts hypothécaires liés au logement réservé à l'usage personnel de son propriétaire, pourront être déduits. Le système envisagé favorise dès lors clairement les contribuables bénéficiant d'importants rendements de titres ou ceux propriétaires de plusieurs biens fonciers, au détriment des petits propriétaires immobiliers (propriété unique de sa maison d'habitation).</p> <p>Pour ces raisons et afin d'atténuer ces disparités, la proposition n° 4, qui limite la déduction à hauteur des rendements de la fortune immobilière, est celle qu'il convient de privilégier.</p>
--	---

9.	<p>Que pensez-vous de la proposition d'introduire une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement ? Que pensez-vous du montant et de la durée proposés ? (art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la disposition transitoire concernée ? (art. 205g P-LIFD / art. 78g P-LHID)</p>
Réponse	<p>L'introduction d'une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les premières acquisitions immobilières pourrait constituer une violation du principe de l'égalité de traitement.</p> <p>En outre, une telle déduction conduirait à une charge administrative très importante pour les autorités fiscales. Celles-ci devraient, en effet, disposer des données suffisantes pour suivre les dossiers des acquéreurs fonciers afin de s'assurer qu'il s'agit de leur première acquisition, sur le plan cantonal et intercantonal. Les autorités fiscales devront également vérifier chaque année le montant de la déduction restant due. En cas de déménagement et d'acquisition d'un nouveau logement dans un autre canton, le suivi à faire par les autorités fiscales sera très contraignant. Le fait que la déduction reste possible, en cas de déménagement et d'acquisition d'un nouveau bien dans un délai approprié, ne sera également pas sans poser problème. La notion de délai approprié est, en effet, une notion juridique indéterminée qui prête d'ores et déjà à contestation, en matière de gains immobiliers.</p> <p>Il s'agira également d'harmoniser la notion de première acquisition, dans la mesure où celle-ci peut découler non seulement d'un achat mais également d'une succession, d'une donation, etc.</p> <p>Enfin, la définition même du primo-accédant pourra soulever des problèmes par exemple au sein d'un couple ou seul l'un des conjoints acquiert pour la première fois un immeuble en propriété unique alors que l'autre est déjà propriétaire.</p> <p>Pour toutes les raisons qui précèdent, nous nous opposons à l'introduction d'une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les primo-accédants.</p>

V. Divers

10.	Que pensez-vous de la proposition de modifier la loi sur les prestations complémentaires (LPC) dans le sens de l'avant-projet ?
Réponse	Les modifications fiscales adoptées devront être prises en compte dans la LPC, dans le sens prévu dans l'avant-projet.

11.	Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?
Réponse	<p>Les dispositions transitoires de l'avant-projet prévoient, tant dans la LIFD que dans la LHID, la possibilité pour les contribuables qui sont devenus propriétaires pour la première fois dix ans au plus avant l'entrée en vigueur, de faire valoir une déduction supplémentaire pour les années fiscales restantes. Au vu des réponses apportées à la question 9, ces dispositions transitoires doivent, selon nous, être supprimées. Une telle disposition transitoire conduira, au demeurant, à une charge administrative supplémentaire pour les autorités fiscales.</p> <p>L'avant-projet prévoit que les dispositions relatives au changement de système d'imposition de la propriété du logement entrent en vigueur simultanément aux niveaux fédéral, cantonal et communal. Une mise en vigueur simultanée dans l'ensemble des cantons suisses est, en effet, impérative. Il s'agira, au demeurant, de prévoir un délai d'entrée en vigueur suffisamment long pour les cantons, en particulier si la déduction supplémentaire des primo-accédants était adoptée (mise en place d'une base de données intercantionales).</p>

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	<p>Nous tenons à souligner qu'il est très difficile, en l'état et au vu des chiffres retenus dans le rapport explicatif, d'estimer les conséquences financières de la modification du système d'imposition de la propriété du logement. Le rapport de la Commission se fonde, en effet, sur une étude de 2014 concernant l'IFD dans les cantons de Berne et de Thurgovie en 2010 qui ne sont, à l'évidence, pas représentatifs de l'ensemble des cantons suisses. Dans la mesure où les conséquences financières pour la Confédération, les cantons et les communes pourraient être très importantes, il nous semble que des estimations plus sérieuses devraient être avancées.</p>

Lieu, date: Delémont, le 14 juin 2019

Canton du Jura

Geht per Mail an: vernehmlassungen@estv.admin.ch

8.7.2019

Vernehmlassung zur Parlamentarischen Initiative 17.400: Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Bürgerlich-Demokratische Partei (BDP) bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme in obgenannter Vernehmlassung.

Die BDP kann dem Vorentwurf zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung nur bedingt zustimmen: Der Abschaffung des Eigenmietwerts stimmt sie klar zu. Hingegen ist die BDP dezidiert gegen eine Aufhebung der Abzüge für Gewinnungskosten sowie der Abzüge für Energiesparen u.a., während auf die Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen verzichtet werden kann. Ausdrücklich wird der begrenzte Ersterwerberabzug begrüsst.

Bei der Beurteilung dieser Vorlage müssen verschiedene Fakten wie auch Vorgaben der Verfassung in Betracht gezogen werden: In der Schweiz gibt es mehr Mieter als Eigentümer, die Zahl der Eigentümer steigt zwar, trotzdem ist die Schweizer Quote die geringste in Europa. Wohneigentum soll deshalb gemäss Verfassung gefördert werden. Die Verfassung verlangt zudem die Rechtsgleichheit, Ziel muss deshalb auch die Gleichbehandlung von Eigentümern und Mietern sein. Des Weiteren ist die Verschuldung privater Haushalte in der Schweiz, begünstigt durch unser Steuersystem, im internationalen Vergleich sehr hoch und gefährdet damit die Stabilität unseres Finanzplatzes. Und nicht zuletzt steht der Eigenmietwert seit langem in der Kritik, unter anderem bezüglich der Steuerbelastung für Rentner.

Die genannten Fakten begründen nun die folgende Position:

Die Abschaffung des Eigenmietwerts ist zu begrüessen. Der Reformbedarf in diesem Bereich ist unumstritten. Gerade der administrative Aufwand sowie das begrenzte Einnahmepotenzial rechtfertigen eine Reform. Zudem ist es nicht mehr vertretbar, dass Rentner den Eigenmietwert als Einkommen versteuern müssen, während sich gleichzeitig ihr reales Einkommen aufgrund der Rente verringert hat.

Die Aufhebung der Abzüge für Gewinnungskosten und für ausserfiskalisch motivierte Abzüge auf Bundesebene ist hingegen klar abzulehnen, denn es dürfen keine Fehlanreize geschaffen werden. Die Schweiz hat ein Interesse daran, dass Eigentümer in ihre Wohnungen oder Häuser investieren – aus wirtschaftlichen Gründen, aber vor allem auch aus energiepolitischen Interessen. Eine Abschaffung der entsprechenden Abzüge würde einer Abschaffung der Anreize gleichkommen, und dies würde nicht

nur ein falsches Signal senden, sondern auch den Zielsetzungen der Energiestrategie 2050 widersprechen.

Andererseits entspricht die bisherige Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen einem Anreiz, sich zu verschulden. Auf diesen Anreiz kann gut verzichtet werden, zumal die Schweiz eine der höchsten Privatverschuldungen hat.

Deshalb ist betreffend der Schuldzinsen eine Regelung gemäss Variante 5 anzustreben: Die steuerliche Beförderung von privater Verschuldung muss gestoppt werden. Denn bei einem Zinsanstieg dürften einige Eigentümer ihre Liegenschaften nicht mehr finanzieren können. Auch muss die Schweiz ein Interesse an einem möglichst stabilen Finanzplatz haben. Einer Kettenreaktion wie in den 1990er Jahren, ausgelöst durch einen Zinsanstieg, muss vorgebeugt werden.

Dass Zweitliegenschaften im Allgemeinen vom Systemwechsel ausgenommen werden sollen, ist richtig. Zweitwohnungen sind häufig in Tourismuskantonen situiert. Und gerade diese haben ein starkes fiskalisches Interesse an der Weiterführung der Eigenmietwertbesteuerung.

Ein begrenzter Ersterwerbberabzug wird vorbehaltlos unterstützt, entspricht er doch einer Vorgabe der Verfassung.

Wir danken für die Prüfung und Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüssen



Martin Landolt
Parteipräsident BDP Schweiz



Rosmarie Quadranti
Fraktionspräsidentin BDP Schweiz



CVP Schweiz, Postfach, 3001 Bern

Per Email: vernehmlassungen@estv.admin.ch

Bern, 9. Juli 2019

Vernehmlassung: Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns eingeladen, im Rahmen einer Vernehmlassung zum Vorentwurf der WAK des Ständerates zum Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung Stellung zu nehmen. Für diese Gelegenheit zur Meinungsäusserung danken wir Ihnen bestens.

Allgemeine Bemerkungen

Die CVP unterstützt den von der Kommission angestrebten Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Der Eigenmietwert ist höchst umstritten und wird aus verschiedenen Gründen kritisiert. Erstens kann die Besteuerung des Eigenmietwerts vor allem bei Rentnerinnen und Rentnern zu finanziell schwierigen Situationen führen, wenn die Hypothek bereits abbezahlt wurde und das Einkommen durch die Pensionierung stark reduziert wird. Zweitens führt der Eigenmietwert, verbunden mit dem Schuldzinsabzug, zu einem Verschuldungsanreiz für die Steuerzahlenden. Dies ist mitunter ein Grund, warum die Privathaushalte in der Schweiz im internationalen Vergleich hoch verschuldet sind. Dies ist für den Finanzsektor, aber auch die gesamte Schweizer Wirtschaft, ein nicht zu unterschätzendes Risiko. Drittens ist der bürokratische Aufwand für die Steuerbehörden der Kantone sehr gross. Viertens bietet das geltende System vor allem einkommensstarken Steuerpflichtigen die Möglichkeit zur Steuerplanung. Auf Grund all dieser Punkte hat sich die CVP bereits verschiedentlich für einen möglichst klaren Systemwechsel ausgesprochen.

Richtige Stossrichtung

Die CVP begrüsst die von der Kommission gewählte Stossrichtung. Für uns ist entscheidend, dass die Revision langfristig haushaltsneutral ausgestaltet ist, die Gleichbehandlung der Mieterinnen und Mieter mit den Eigentümerinnen und Eigentümern gewährleistet ist, sowie die Verschuldungsanreize erfolgreich reduziert werden. Des Weiteren ist es aus Sicht der CVP sachge-

recht, den Eigenmietwert auf Zweitwohnungen zu belassen. Zweitwohnungen sind kein Grundbedürfnis, sondern ein Luxusgut, und sollten deshalb aus sozialpolitischen Überlegungen nicht entlastet werden. Es wäre zudem kontraproduktiv, durch einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung Zweitwohnungen attraktiver zu machen, während dem man gleichzeitig mit der Zweitwohnungsinitiative deren Anzahl reduzieren will. Des Weiteren kann mit dieser Regelung verhindert werden, dass Tourismuskantone grosse Steuersubstratverluste hinnehmen müssen. Der von der Kommission vorgeschlagene Ersterwerbberabzug wird von der CVP ebenfalls begrüsst, damit wird man der verfassungsrechtlichen Vorgabe zur Wohneigentumsförderung – vor allem für Junge – gerecht.

Abzüge

Die mit der Abschaffung des Eigenmietwerts gleichzeitige Aufhebung der Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte ist aus Sicht der CVP folgerichtig und in sich schlüssig. Die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten könnten hingegen differenzierter betrachtet werden. Für die CVP ist es wichtig, dass die Instandhaltung des Immobilienparks sowie die energiepolitischen Ziele nicht aus den Augen verloren werden.

Nicht zuletzt mit Blick auf die überdurchschnittliche Verschuldung der Schweizer Privathaushalte ist eine Reduzierung des Schuldzinsabzugs aus Sicht der CVP gerechtfertigt und als Konsequenz der Abschaffung des Eigenmietwerts folgerichtig.

Mehrheitsfähige Lösung

Der Eigenmietwert wird bereits seit Jahren kritisiert. Gleichzeitig sind alle bisherigen Anläufe, sowohl parlamentarische wie auch direktdemokratische Vorlagen, gescheitert. Der heutige Zeitpunkt für einen Systemwechsel ist auf Grund des tiefen Zinsniveaus optimal. Für die CVP ist es entscheidend, dass ein möglicher Systemwechsel eine breite Unterstützungsbasis hat. Denn sollte dieser ein weiteres Mal scheitern, würde eine Abschaffung des Eigenmietwerts wohl für viele Jahre wieder von der politischen Agenda verschwinden.

Falls mit dem vorliegenden Systemwechsel keine Mehrheit gefunden wird, sollte aus Sicht der CVP zumindest für die von den negativen Auswirkungen des Eigenmietwerts am stärksten betroffenen Bevölkerungsgruppen (insbesondere die Rentnerinnen und Rentner) eine Lösung gefunden werden. Einige Kantone kennen bereits heute eine sogenannte Härtefalllösung. Dies bedeutet, dass der Eigenmietwert in bestimmten Fällen, z.B. wenn dieser einen bestimmten Prozentsatz der steuerbaren Einkünfte übersteigt, gekürzt werden kann. Es ist zu prüfen, ob ein solches System nicht auch national und in allen Kantonen harmonisiert eingeführt und eventuell ausgeweitet werden könnte. Auch weitere Möglichkeiten, die am stärksten betroffenen Gruppen zu entlasten, wie z.B. die Ausnahme der Rentnerinnen und Rentnern von der Besteuerung des Eigenmietwerts, sind zu prüfen.

Datengrundlage verbessern

Wie die Kommission im Bericht darstellt, ist keine ausreichende Datengrundlage vorhanden. Die CVP verlangt, dass der Bundesrat hier eingreift und eine verbesserte Grundlage zur Verfügung stellt. Im Hinblick auf die Debatte im Parlament sowie eine mögliche Referendumsabstimmung ist es unabdingbar, dass die Auswirkungen des Systemwechsels besser bekannt sind, bzw. genauer abgeschätzt werden können. Nur so kann eine sachlich fundierte Diskussion stattfinden und Fehlinformationen wie bei der Parlamentsdebatte und der Abstimmung zur CVP-Initiative „Für Ehe und Familie - gegen die Heiratsstrafe“ vermieden werden.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und verbleiben mit freundlichen Grüßen.

CHRISTLICHDEMOKRATISCHE VOLKSPARTEI DER SCHWEIZ

Sig. Gerhard Pfister
Präsident CVP Schweiz

Sig. Gianna Luzio
Generalsekretärin CVP Schweiz

Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern

Bern, 21. Juni 2019 / AN
VL Wohneigentumsbesteuerung

Elektronischer Versand: vernehmlassungen@estv.admin.ch

17.400 s Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung
Vernehmlassungsantwort der FDP.Die Liberalen

Sehr geehrte Damen und Herren

Für Ihre Einladung zur Vernehmlassung der oben genannten Vorlage danken wir Ihnen. Gerne geben wir Ihnen im Folgenden von unserer Position Kenntnis.

FDP.Die Liberalen unterstützt einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Schon länger fordern wir, dass der Eigenmietwert abgeschafft oder gesenkt wird. Im Falle der Amortisation der Hypotheken, insbesondere im Alter, nimmt die finanzielle Last unverhältnismässige Ausmasse an und macht daher Wohneigentum unattraktiv, was wiederum der Verfassung widerspricht. Zudem setzt das aktuelle System starke Anreize zur Verschuldung und birgt somit das Risiko einer Systeminstabilität Vorschub zu leisten. Des Weiteren geht die Erhebung mit administrativen Aufwänden für Verwaltung und Eigenheimbesitzer einher.

Bezüglich Schuldzinsen sprechen wir uns für Variante 1 oder 2 aus. Schuldzinsen sollen somit zukünftig nur noch im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge oder im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge abzugsfähig sein.

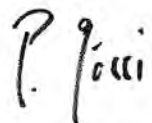
Wir geben zudem zu bedenken, dass der Übergang zum neuen System mit einem genug langen Zeithorizont geplant werden muss.

Unsere weiteren Positionen entnehmen Sie bitte dem beigelegten Fragebogen.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und die Berücksichtigung unserer Argumente.

Freundliche Grüsse
FDP.Die Liberalen
Die Präsidentin

Der Generalsekretär



Petra Gössi
Nationalrätin



Samuel Lanz

Anhang:

- Fragebogen zur Vernehmlassung

17.400 s Pa.IV. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung**Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf****Fragebogen****I. Handlungsbedarf**

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	FDP. Die Liberalen unterstützen einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Schon länger fordern wir, dass der Eigenmietwert abgeschafft oder gesenkt wird. Die Reform sollte Wohneigentum – auch im Alter – attraktiv machen und somit den Verfassungsauftrag zur Wohneigentumsförderung erfüllen. Zudem sollten die Verschuldungsanreize und die administrativen Aufwände für Verwaltung und Wohneigentümer gesenkt werden. Gleichzeitig sollte es nicht zu einer verfassungswidrigen Ungleichbehandlung von Wohneigentümer und Mieter kommen. Die Vorlage sollte zudem nicht zu unverhältnismässig hohen Ausfällen bei der öffentlichen Hand führen.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	Die FDP unterstützt die Aufhebung der Besteuerung des Eigenmietwerts auf selbstbewohntem Wohneigentum am Wohnsitz. Die Beibehaltung des Eigenmietwerts für Pauschalbesteuerte trifft nur einen begrenzten Kreis von Personen und erscheint die unbürokratischere Variante als ein Systemwechsel, da sowieso die Lebenshaltungskosten für die Besteuerungsgrundlage erhoben werden müssen.

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
----	--

Antwort	<p>Wenn die Besteuerung des Eigenmietwerts wegfällt, ist es systemkonform, wenn auch die damit verbundene Abzugsfähigkeit für Unterhaltskosten, Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufgehoben wird.</p> <p>Wir unterstützen aus den im erläuternden Bericht genannten Gründen auch die Aufhebung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten.</p>
---------	---

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Wenn die Besteuerung des Eigenmietwerts wegfällt, ist es systemkonform, wenn auch die damit verbundene Abzugsfähigkeit für Unterhaltskosten, Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte auch auf Kantonebene aufgehoben wird.</p> <p>Wir unterstützen, dass den Kantonen die Möglichkeit belassen wird, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht zuzulassen.</p>

III. **Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften**

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	<p>Die FDP stimmt der Beibehaltung des Eigenmietwerts auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften sowie vermieteten und verpachteten Liegenschaften zu. Dies schmälert zwar die administrativen Vereinfachungen, ist aber kohärent mit dem Ziel Zweitliegenschaften nicht zusätzlich attraktiv zu machen.</p>

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p>
----	--

	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	Die Beibehaltung dieser Abzüge auf Bundesebene ist zwingend vorzusehen. Wenn der Eigenmietwert weiter besteuert wird, muss auch die Abzugsfähigkeit der damit verbundenen Kosten weiterhin möglich sein. Wir unterstützen aus den im erläuternden Bericht genannten Gründen auch die Aufhebung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten.

7.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3 ^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)
Antwort	Die Beibehaltung dieser Abzüge auf Kantonsebene ist zwingend vorzusehen. Wenn der Eigenmietwert weiter besteuert wird, muss auch die Abzugsfähigkeit der damit verbundenen Kosten weiterhin möglich sein. Wir unterstützen, dass den Kantonen die Möglichkeit belassen wird, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht zuzulassen.

IV. Private Schuldzinsen

8.	Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor? <u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a. E- StHG) <u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG) <u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a ^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a ^{bis} E-StHG) <u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)
----	--

	<u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)
Antwort	Die FDP spricht sich für Variante 1 oder Variante 2 aus. Die privaten Schuldzinsen sollten nur noch im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge abzugsfähig sein oder im Umfang von 80% der steuerbaren Vermögenserträge. Dies senkt die Verschuldungsanreize. Die anderen Varianten senken ebenfalls den Verschuldungsanreiz scheinen aber entweder administrativ komplizierter umsetzbar oder schwieriger einschätzbar bezüglich finanzieller Auswirkungen.

9.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG) Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)
Antwort	Die FDP begrüsst den zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber. Dies macht Wohneigentum auch für jüngere Personen attraktiv und realistisch. Die Höhe scheint dabei eher tief angesetzt zu sein. Wir unterstützen die Dauer von 10 Jahren.

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Die FDP stimmt diesem Vorschlag zu.

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Wir geben zu bedenken, dass der Übergang zum neuen System mit einem genug langen Zeithorizont geplant werden muss.

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	

Ort, Datum: Bern, 21. Juni 2019

Kanton / Organisation usw.:

FDP.Die Liberalen



T +41 31 326 66 04
E urs.scheuss@gruene.ch

Eidg. Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern

12. Juli 2019

Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (Parlamentarische Initiative 17.400); Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben die GRÜNEN zur Stellungnahme zum Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, uns zur Vorlage zu äussern.

Die GRÜNEN weisen die Vorlage zurück. Der vorliegende Entwurf entspricht nicht mehr dem ursprünglichen Auftrag der Parlamentarischen Initiative 17.400. Diese verlangt, dass der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung „möglichst haushaltneutral“ sein müsse und „im Rahmen der verfassungsrechtlichen Vorgaben keine unzulässigen Disparitäten zwischen Mieterinnen und Mietern und Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern“ schaffen solle.

Wie der erläuternde Bericht zeigt, führt die vorgeschlagene Revision auf der Basis des heutigen Zinsniveaus bei jeder der fünf zur Diskussion gestellten Varianten zu Einnahmehausfällen bei Bund, Kantonen und Gemeinden. Die Mindereinnahmen betragen je nach Variante zwischen 600 Millionen bis 1,7 Milliarden Franken. Dazu kommt, dass die Datengrundlagen zu den Steuerausfällen nicht aktuell sind und auf veralteten Daten aus dem Jahr 2010 von lediglich zwei Kantonen beruhen. Die Abschätzung der Auswirkungen der Revision ist ungenügend und somit mit hohen Risiken verbunden.

Weniger Steuereinnahmen und der damit drohende Abbau öffentlicher Leistungen haben für Mieter*innen weitreichendere Folgen als für Hauseigentümer*innen, da letztere im Durchschnitt über ein 60% höheres Einkommen verfügen und weniger auf sozialen Ausgleich angewiesen sind. Damit wird die heutige Ungleichbehandlung zwischen Eigentümer*innen und Mieter*innen noch verstärkt.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und bitten Sie, die geplante Revision im Sinne des Wortlauts der parlamentarischen Initiative 17.400 anzupassen oder ganz darauf zu verzichten. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Regula Rytz
Präsidentin

Urs Scheuss
stv. Generalsekretär



Grünliberale Partei Schweiz
Monbijoustrasse 30, 3011 Bern

Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
3003 Bern

Per E-Mail an: vernehmlassungen@estv.admin.ch

11. Juli 2019

Ihr Kontakt: Ahmet Kut, Geschäftsführer der Bundeshausfraktion, Tel. +41 31 311 33 03, E-Mail: schweiz@grunliberale.ch

Stellungnahme der Grünliberalen zu 17.400 Pa.Iv. WAK-S. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Vorlage und den erläuternden Bericht zu 17.400 Pa.Iv. WAK-S. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung und nehmen dazu wie folgt Stellung:

Allgemeine Beurteilung der Vorlage

Die Grünliberalen unterstützen das Ziel eines Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung. Die heutige Regelung ist sowohl aus volkswirtschaftlicher Sicht wie auch aus Nachhaltigkeitsaspekten reformbedürftig. Die Privatverschuldung soll nicht mit steuerlichen Anreizen gefördert werden. Das dient der Stabilität des Finanzplatzes, denn die Hypothekarverschuldung in der Schweiz ist im internationalen Vergleich sehr hoch und hat in den letzten Jahren noch zugenommen. Diese Entwicklung ist nicht nachhaltig und birgt grosse Risiken im Immobilien- und Hypothekarmarkt. Im Gegenzug zur Abschaffung des Schulzinsenabzugs gehört konsequenterweise auch der Eigenmietwert abgeschafft.

Bei der Umsetzung des Systemwechsels ist wichtig, dass die Vorlage zwei Vorgaben in Einklang bringt, die sich beide aus der Bundesverfassung ergeben: Zum einen sind Steuerpflichtige in gleichen wirtschaftlichen Verhältnissen gleich zu besteuern. Die Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer sind daher gleich zu behandeln wie die Mieterinnen und Mieter. Zum anderen ist der allgemeine Auftrag zur Wohnbau- und Wohneigentumsförderung zu berücksichtigen (Art. 108 BV). Diesen Vorgaben trägt die Vorlage dadurch Rechnung, dass bei selbstbewohntem Wohneigentum der Eigenmietwert künftig nicht steuerpflichtig ist, im Gegenzug können aber auch keine Abzüge für Gewinnungskosten (Unterhalt, Verwaltungskosten etc.) gemacht werden. Hinzu kommt die Abschaffung bzw. – gemäss einigen Varianten – Einschränkung des Schuldzinsabzugs. Der Erwerb von selbstbewohntem Wohneigentum wird mit dem (zeitlich und betragsmässig) begrenzten Ersterwerberabzug gefördert. Da jede Ausgestaltung eines Systemwechsels Vor- und Nachteile hat, sind die Grünliberalen auch offen für alternative Konzepte, so beispielsweise eine Wohnsteuer (siehe 18.4345 Ip. Flach. Könnte mit einer Wohnsteuer die Eigenmietwertbesteuerung ersetzt werden?).

Die Grünliberalen lehnen es ab, die Abzüge für Energiesparen und Umweltschutz auf Bundes- oder Kantons-ebene abzuschaffen. Diese Abzüge haben ausserfiskalische Motive und wurden mit der Energiestrategie 2050 noch ausgebaut. Die Grünliberalen haben zwar ein gewisses Verständnis für die Kritik an diesem Instrument (Mitnahmeeffekte, grössere Vorteile für Steuerpflichtige mit höheren Einkommen), doch wäre es angesichts des

dringenden Handlungsbedarfs beim Klimaschutz – gerade auch im Gebäudebereich – das falsche Signal, wenn diese Steuerabzüge abgeschafft würden.

Unterstützenwerte Punkte der Vorlage

Die Grünliberalen begrüssen insbesondere folgende Elemente der Vorlage:

- Schuldzinsabzug: Die Grünliberalen sprechen sich in erster Linie für den vollständigen Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen aus (Variante 5). Das Schuldenmachen im Privatbereich soll steuerlich nicht gefördert werden. Im Gegenzug gehört konsequenterweise auch der Eigenmietwert abgeschafft. Bei einem vollständigen Wegfall des Schuldzinsabzugs sind die Grünliberalen offen für einen höheren Ersterwerberabzug.
- Es ist richtig, dass keine Abzüge für Gewinnungskosten (Unterhalt, Verwaltungskosten etc.) gemacht werden können, wenn der Eigenmietwert entfällt.
- Die unterschiedliche Behandlung von selbstbewohntem Wohneigentum und selbstgenutzten Zweitliegenschaften ist sachgerecht. Letztere werden vom Systemwechsel ausgenommen, um Zweitwohnungen nicht durch die Abschaffung Eigenmietwerts attraktiver zu machen.
- Die Einführung eines zeitlich und betragsmässig begrenzten Ersterwerberabzugs wird begrüsst.

Abgelehnte oder zu überarbeitende Punkte der Vorlage

Die Grünliberalen lehnen folgende Punkte ab bzw. verlangen teilweise deren Überarbeitung:

- Die Abzüge für Energiesparen und Umweltschutz dürfen weder auf Bundes- noch auf Kantonsebene abgeschafft werden.
- Für Personen, die unter dem geltenden Recht ihre Schuldzinsen von den Steuern abziehen konnten und ihre Schulden bei Inkrafttreten der Vorlage ganz oder mehrheitlich abbezahlt haben, ist eine Übergangsregelung zu prüfen. Ziel muss sein, dass diese in einer langjährigen Betrachtung den anderen Steuerzahlern/-innen gleichgestellt werden. Die Grünliberalen beantragen daher, dass sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene eine Übergangsbestimmung eingefügt wird, die diesem Umstand Rechnung trägt. Für Personen, die unter dem geltenden Recht keine oder nur geringe Schuldzinsen abziehen konnten (z.B. bei Erbschaft einer abbezahlten Wohnliegenschaft), ist hingegen keine solche Übergangsregelung erforderlich.
- Beim Ersterwerberabzug ist vorgesehen, dass Ehepaare einen grösseren Abzug machen können als die übrigen Steuerpflichtigen (bis zu **Fr. 10'000 vs. Fr. 5'000**). Das Gleiche muss für eingetragene Partnerschaften gelten. Es gibt keinen Grund, diese gegenüber Ehepaaren zu diskriminieren. Die gesetzlichen Bestimmungen sind entsprechend zu ergänzen (Art. 33a Abs. 1 Bst. a VE-DBG, Art. 9b Abs. 1 Bst. a VE-StHG).
- Weiter ist zu prüfen, ob für Immobilien, welche Vorgaben von Heimatschutz und/oder Denkmalpflege unterstellt sind, weiter steuerliche Anreize bestehen müssen.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und die Prüfung unserer Anmerkungen und Vorschläge.

Bei Fragen dazu stehen Ihnen die Unterzeichnenden sowie unser zuständiges Fraktionsmitglied, Nationalrätin Kathrin Bertschy, gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen



Jürg Grossen
Parteipräsident



Ahmet Kut
Geschäftsführer der Bundeshausfraktion

Eidgenössische Steuerverwaltung Abteilung Steuergesetzgebung
Z. Hd. Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern

Elektronisch an:
vernehmlassungen@estv.admin.ch

Bern, 11. Juli 2019

Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Vernehmlassungsantwort der Schweizerischen Volkspartei (SVP)

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir nehmen im Rahmen der rubrizierten Vernehmlassung Stellung zur Vorlage.
Wir äussern uns dazu wie folgt:

Die SVP unterstützt die Stossrichtung im Bereich Wohneigentumsbesteuerung der parlamentarischen Initiative der WAK des Ständerats, insbesondere die Abschaffung des Eigenmietwerts auf selbstbewohntes Wohneigentum auf Bundes- und Kantonsebene. Zudem sollen die privaten Schuldzinsen im Umfang von 100% von den steuerbaren Vermögenserträgen abzugsfähig bleiben (Variante 1) und es soll ein Ersterwerberabzug von maximal 10'000 Franken für Ehepaare und 5'000 Franken für Alleinstehende während 15 Jahren gelten. Im Gegensatz zum vorliegenden Vorschlag der WAK-S fordert die SVP die Beibehaltung der Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten, der Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, der Versicherungsprämien und der Kosten der Verwaltung durch Dritte auf selbstbewohntes Wohneigentum. Auch die Energiespar- und Umweltschutzabzüge sollen beibehalten werden.

Die Vorlage erfüllt das Ziel, den viel diskutierten Eigenmietwert für selbstbewohntes Wohneigentum abzuschaffen. Deshalb kann der Unterscheidung in der Besteuerung zwischen selbstbewohntem Wohneigentum oder einer Zweitwohnung im Grundsatz zugestimmt werden. Demnach werden die etwa 709'000 Zweitwohnungen in der Schweiz, wie bis anhin, mittels Eigenmietwert besteuert. Dies deckt sich auch mit dem verfassungsmässigen Auftrag, nur das Eigenheim am Wohnsitz förderungswürdig zu besteuern, und rechtfertigt im Grundsatz eine unterschiedliche steuerliche Behandlung von Erst- und Zweitliegenschaften.

Im Gegensatz zum vorliegenden Vorschlag muss die Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nicht nur

für Zweitwohnungen weiterhin abzugsfähig bleiben. Die Beibehaltung dieser Abzüge ist u. a. notwendig, um Anreize aufrecht zu erhalten, damit Eigenheimbesitzer fortlaufend in den Erhalt ihrer Immobilie investieren. Dies beugt einem Zerfall der Liegenschaften vor, beinhaltet in vielen Fällen die Steigerung der Energieeffizienz und sorgt für Beschäftigung bei lokalen KMU und ist somit ein nicht zu vernachlässigender Faktor für den Werkplatz Schweiz. Angesichts der erfreulichen Finanzlage auf Bundesebene und der ständigen zusätzlichen Belastungen des Mittelstandes ist die Förderung des Wohneigentums für den eigenen Bedarf durch steuerliche Anreize beizubehalten.

Die ausserfiskalisch motivierten Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalschutz und Rückbau für sämtliche Liegenschaften sollen gemäss der Vorlage auf Bundesebene aufgehoben werden. Die SVP fordert jedoch, dass insbesondere die steuerliche Förderung von Energiesparen und Umweltschutz beibehalten wird. Wenn der Bund im Rahmen seiner Energie- und Umweltpolitik schon Zielvorgaben verabschiedet, soll er auch steuerliche Anreize beibehalten, damit die Hauseigentümer mit entsprechenden Sanierungen eigenverantwortlich zu deren Erfüllung beitragen können. Auf Kantonsebene – so die Vorlage – können die Kantone solche Abzüge in ihrer Steuergesetzgebung hingegen weiterhin zulassen. Damit kann jeder Kanton seinen Besonderheiten gebührend Rechnung tragen.

Bezüglich der künftigen Schuldzinsregelung hat die Kommission fünf Varianten präsentiert. Im Status Quo sind die privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus beweglichen und unbeweglichen Vermögen und weitere 50'000 Franken abzugsberechtigt. Von den fünf Varianten ist diejenige mit der Abzugsfähigkeit im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge zu bevorzugen (Variante 1). Diese senkt die privaten Verschuldungsanreize und erlaubt gleichzeitig eine Anwendung der maximalen Abzüge für den Durchschnittseigenheimbesitzer. Dabei sind die geschätzten Mehreinnahmen von 30 Millionen im Bereich der Bundessteuer, beziehungsweise die Mindereinnahmen von 110 Millionen Franken im Bereich der Kantons- und Gemeindesteuern, vertretbar.

Der Ersterwerbberabzug im Sinne einer erhöhten Abzugslimite für private Schuldzinsen von maximal 10'000 Franken pro Ehepaar und maximal 5'000 Franken für Alleinstehende im ersten Steuerjahr nach dem Erwerb des Eigenheims über 10 Jahre ist insbesondere im Sinne der Förderung von Wohneigentum von jüngeren Personen zu begrüssen. Deshalb scheint der administrative Zusatzaufwand für die Eruierung des Ersterwerbberabzugs gerechtfertigt. Aus Sicht der SVP ist die Frist von 10 Jahren jedoch zu kurz angesetzt und sollte auf 15 Jahre verlängert werden.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

SCHWEIZERISCHE VOLKSPARTEI

Der Parteipräsident



Albert Rösti
Nationalrat

Der Generalsekretär



Emanuel Waeber

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Ja, Entlastung der Eigenheimbesitzer von der als ungerecht empfundenen Besteuerung des Eigenmietwerts.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	Sind beide zu begrüssen.

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	Die SVP lehnt die Aufhebung dieser Abzugsmöglichkeiten ab. Die Beibehaltung dieser Abzüge ist u.a. notwendig, um Anreize aufrecht zu erhalten, damit Eigenheimbesitzer fortlaufend in den Erhalt ihrer Immobilie investieren. Dies beugt einem Zerfall der Liegenschaften vor, beinhaltet in vielen Fällen die Steigerung der Energieeffizienz und sorgt für Beschäftigung bei lokalen KMU und ist somit ein nicht zu vernachlässigender Faktor für den Werkplatz Schweiz. Angesichts der erfreulichen Finanzlage auf Bundesebene und der ständigen zusätzlichen Belastungen des Mittelstandes ist die Förderung des Wohneigentums für den eigenen Bedarf durch steuerliche Anreize beizubehalten.

	<p>Die SVP fordert zudem, dass insbesondere die steuerliche Förderung von Energiesparen und Umweltschutz beibehalten wird. Wenn der Bund im Rahmen seiner Energie- und Umweltpolitik schon Zielvorgaben verabschiedet, soll er auch steuerliche Anreize beibehalten, damit die Hauseigentümer mit entsprechenden Sanierungen eigenverantwortlich zu deren Erfüllung beitragen können.</p>
--	---

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Siehe oben.</p> <p>Wir begrüßen, dass den Kantonen die Möglichkeit belassen wird.</p>

III. **Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften**

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	<p>Damit ist die SVP einverstanden.</p>

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Mit dem ersten Punkt ist die SVP einverstanden.</p> <p>Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten sollen erhalten bleiben. Wenn der Bund im Rahmen seiner Energie- und Umweltpolitik schon Zielvorgaben verabschiedet,</p>

	soll er auch steuerliche Anreize beibehalten, damit die Hauseigentümer mit entsprechenden Sanierungen eigenverantwortlich zu de-ren Erfüllung beitragen können.
--	---

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	Siehe oben.

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a. E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	Variante 1.

9.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)
----	---

	Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)
Antwort	Im Sinne der Förderung von Wohneigentum von jüngeren Personen ist dies zu begrüßen. Aus Sicht der SVP ist die Frist von 10 Jahren jedoch zu kurz angesetzt und sollte auf 15 Jahre verlängert werden.

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Ist aus Sicht der SVP nachvollziehbar.

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Keine.

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	Keine.

Ort, Datum: Bern, 11.07.2019

Kanton / Organisation usw.: SVP Schweiz



Eidgenössisches Finanzdepartement EFD
Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV)
Abteilung Steuergesetzgebung
Eigerstrasse 65
3003 Bern

vernehmlassungen@estv.admin.ch

Bern, 12. Juli 2019

Parlamentarische Initiative 17.400 WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Übermittlung der Vernehmlassungsunterlagen. Gerne nehmen wir dazu Stellung.

Die SP Schweiz befürwortet grundsätzlich einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Sie hat dazu mehrere eigene Vorstösse eingereicht. Auch die vorliegende Parlamentarische Initiative der WAK-SR wurde durch eine SP-Initiative (16.455) aus dem Jahr 2016 angestossen. Letztere verlangte die Abschaffung des Eigenmietwerts mit gleichzeitiger Aufhebung der (Schuldzins-)Abzüge.¹ Begründet wurde diese Forderung mit dem heute geltenden Wildwuchs bei den Eigenmietwerten in den Kantonen² sowie den Nachteile des heutigen Systems gerade für Rentnerinnen und Rentner in bescheidenen finanziellen Verhältnissen, die ihre Hypothekarschulden abbezahlt haben und deren Einkommen mit dem Eintritt der Rente sinken. Die geltende Besteuerung des fiktiven Einkommens stellt sie vor grosse finanzielle Probleme. Zudem schafft das heutige System mit dem Schuldzinsabzug steuerliche Fehlreize, sich zu verschulden, was unter anderem auch internationale Organisationen wie die OECD oder der IWF kritisiert haben. Schliesslich

¹ <https://www.sp-ps.ch/de/publikationen/espress/eigenmietwert-sp-stoesst-ueberfaellige-reform>

² Siehe dazu die neuste Liste der Kantone mit unterschiedlichen Eigenmietwerten für die kantonalen Steuern und die direkte Bundessteuer ab Steuerperiode 2018: <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/direkte-bundessteuer/direkte-bundessteuer/fachinformationen/rundschreiben.html>

Sozialdemokratische Partei
der Schweiz

Theaterplatz 4
Postfach · 3011 Bern

Telefon 031 329 69 69
Telefax 031 329 69 70

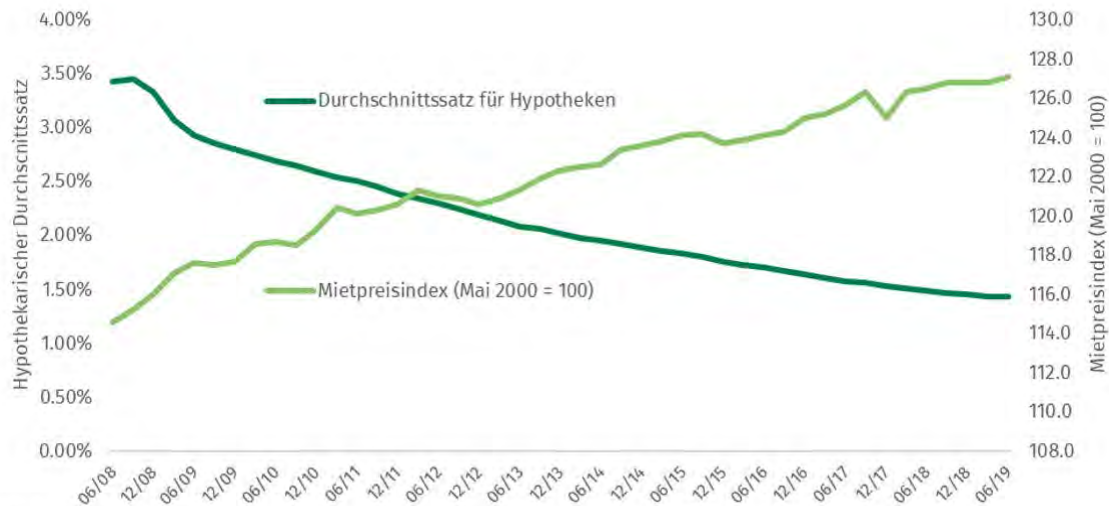
missbrauchen vor allem Vermögende das heutige System zur Steueroptimierung, indem sie trotz verfügbarer Mittel auf eine Schuldentilgung verzichten und mit der Hypothek andere Anlagen und nicht ihre Liegenschaften finanzieren. Dabei profitieren sie vor allem von den steuerfreien Kapitalgewinnen.

Die SP Schweiz hat für einen Systemwechsel allerdings immer **klare Bedingungen** gestellt, die auch in die WAK-SR-Initiative eingeflossen sind: So sollten die gesetzlichen Grundlagen (DBG, StHG) so angepasst werden, dass sich das neue System **möglichst haushaltneutral auswirken**, im Rahmen der verfassungsrechtlichen Vorgaben **keine unzulässigen (und zusätzlichen) Disparitäten zwischen Mieterinnen und Mietern und Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern schaffen** (die SP forderte eine Gleichbehandlung von Mieterinnen und Hauseigentümern) und **nach Massgabe der Verfassungsbestimmungen das Wohneigentum fördern sollte**. In Bezug auf den letzten Punkt wurde für den sozialen Ausgleich bei Ersterwerbern und tiefen Einkommen auf Dänemark als Vorbild verwiesen, das eine soziale Ausgestaltung der Wohneigentumsförderung kennt. Die SP hat immer betont, dass sie nur eine Lösung unterstützen würde, die Mieterinnen und Mieter nicht benachteiligt. Eine Reform des Eigenmietwerts, die neue Schlupflöcher für reiche Hausbesitzer bringe, werde die SP bekämpfen. **Der vorliegende Entwurf aber führt beim gegenwärtigen Zinsniveau (in allen Varianten) zu grossen Steuerausfällen und damit einer weiteren und massiven Schlechterstellung und noch stärkeren Ungleichbehandlung der Mietenden gegenüber den Wohneigentümerhaushalten, weshalb die SP den vorgeschlagenen Systemwechsel ablehnt. Zudem schafft der vorgeschlagene Systemwechsel neue Möglichkeiten der Steueroptimierung für wohlhabende Hausbesitzer.**

Eigentümer profitieren bereits heute stark von tiefen Zinsen

Ein Blick auf den Mietpreisindex und die Entwicklung der Hypothekarzinsen zeigt, wie sehr die Eigentümer bereits heute ungleich mehr vom nun schon seit vielen Jahren anhaltenden Tiefzinsumfeld profitieren als Mieterinnen und Mieter. Der Mietpreisindex ist Bestandteil des Landesindex der Konsumentenpreise und wird vom Bundesamt für Statistik erstellt. Er zeigt die Entwicklung der Wohnungsmieten bezogen auf ein Basisjahr 2000. Verglichen mit dem Durchschnittssatz für Hypotheken, welcher sich seit rund zehn Jahren im Sinkflug befindet, steigt der Mietpreisindex kontinuierlich an (siehe Grafik 1).³

³ <https://moneypark.ch/news-wissen/hypotheken-und-zinsen/referenzzinssatz-fuer-mieten-bleibt-unveraendert-der-kauf-von-wohneigentum-lohnt-sich-mehr-denn-je/>



Quelle: Bundesamt für Statistik, Schweizerische Nationalbank, Bundesamt für Wohnungswesen

Die Grafik illustriert zwei wichtige Entwicklungen:

- a) Der Kauf von Wohneigentum lohnt sich derzeit aufgrund der tiefen Zinsen mehr denn je (es handelt sich hier um eine indirekte zusätzliche Wohneigentumsförderung über den Markt) und
- b) die Hypothekenzinsen kennen im Moment nur den Trend nach unten (eine Trendumkehr ist nicht in Sicht, auch mittelfristig nicht).

Steuerausfälle in Milliardenhöhe durch Systemwechsel

Dass eine Zinserhöhung auf absehbare Zeit nicht in Sicht ist, bildet ein zentrales Kriterium zur Beurteilung der Kosten für die vorgeschlagene Reform (und damit die Umverteilungswirkungen). Denn im aktuellen Zinsumfeld würden bei allen Varianten (für den Schuldzinsabzug) Steuerausfälle für Bund und Kantone resultieren. Wie eine Aufstellung von Prof. Marius Brühlhart von der Uni Lausanne zeigt, bewegen sich die jährlichen Steuerausfälle zwischen 500 Millionen und 1,65 Milliarden Franken (siehe Grafik 2 unten, je nach Reformvariante). Brühlhart hat die verteilungspolitischen Auswirkungen der Reform untersucht und ist zum Schluss gekommen, dass selbst bei der relativ milden Variante 4 (Schuldzinsabzug im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen) und einem Zinsniveau von 4,5% Prozent immer noch mehr als 50 Prozent Eigentümer steuerlich von einer Reform profitieren würden. Grundsätzlich muss festgehalten werden, dass die Varianten 1 bis 4 in erster Linie gut situierten Haushalten zugutekommen, da die Schuldzinsen jeweils im Rahmen der eingegangenen steuerbaren Vermögenserträgen abzugsfähig sind, letztere also quasi eine Voraussetzung bilden.

Δ Steuerzahlungen an Bund + Kantone (Mio. CHF):

Zinsniveau	Reformvariante				
	1	2	3	4	5
1.5%	-1'650		n.a.	-1'000	-500
3.5%	-80	+60	n.a.	+410	+2'010

Quelle: Bericht WAK-S (Feb. 2019)

Die Analyse von Prof. Brühlhart kommt klar zum Ergebnis, dass solange die Hypothekarzinsen unter ca. 3,5% liegen, die Mehrheit der Eigentümer von allen fünf Reformvarianten profitieren würde. Unter den Wohneigentümern würden Rentner und/oder vermögende Haushalte am meisten profitieren. Aus wissenschaftlicher Sicht gebe es aber keine Argumente, weshalb das Wohneigentum noch stärker als im heutigen System gefördert werden sollte, so das Fazit der Untersuchung.

Zudem seien auch die Auswirkung auf eine geringere Verschuldung der Haushalte höchst zweifelhaft: einerseits würden Hypothekarschulden zwar weniger attraktiv, andererseits aber würde Wohneigentum (auch fremdfinanziert) noch attraktiver (weil eben steuerlich stark begünstigt). Kommt dazu, dass die Datengrundlage, auf welcher all diese Berechnungen (auch jene des Bundes) beruhen, sehr dünn und veraltet ist: Die Daten stammen aus zwei Kantonen (Bern und Thurgau) und beziehen sich auf die Steuerperiode 2010 (als die Zinssituation noch deutlich anders war, siehe Grafik 1). Seither hat sich der Immobilienmarkt in der Schweiz stark verändert. Es wäre deshalb eine wesentlich breitere und aktuellere Datengrundlage nötig, um realistische Auswirkungen eines Systemwechsels abschätzen zu können. Die Argumentation, dass sich die Zinslage mittel- oder langfristig ändern könnte, ist nicht stichhaltig. Erstens sagen alle Prognosen derzeit weiterhin rekordtiefe Zinssätze voraus; zweitens lägen die Steuerausfälle bis zu einer Zinswende im zweistelligen Milliardenbereich. Die Kosten (in Form von höheren Steuerabgaben oder tieferen Staatsleistungen) müssten in erster Linie die Mieter und Mieterinnen berappen, da sie in der Schweiz nach wie vor mit 61,2 Prozent in der Mehrheit sind (Zahlen 2016: 2,2 Millionen Haushalte in Mietwohnungen vs. 1,4 Millionen in den eigenen vier Wänden).

Falsche Anreize: Verschuldung würde nicht abnehmen

Was die von IWF und OECD monierte hohe Bruttoverschuldung der privaten Haushalte in der Schweiz angeht (und damit die Stabilität des Finanzplatzes; das Volumen der von Finanzinstituten an private Haushalte gewährten Hypotheken lag 2016 im Vergleich zum BIP bei rund 120 Prozent!), so ist darauf hinzuweisen, dass gerade der IWF in seinem Län-

derbericht vom März 2018 gefordert hat, bei Hypotheken striktere Belehnungsregeln anzuwenden und vor allem die Hypothekarzinsen – bei gleichzeitiger Abschaffung des Eigenmietwerts – nicht mehr zum Abzug zuzulassen. Wollte man diesen Empfehlungen gerecht werden, käme also nur Variante 5 bei der künftigen Schuldzinsregelung in Frage (keine Abzugsfähigkeit).

Zudem widerspricht auch der neu einzuführende Ersterwerberabzug dieser Zielsetzung. Es handelt sich hier um eine weitere Wohneigentumsförderung (etwa zu den Vorbezugsmöglichkeiten aus der 2. Säule und der Säule 3a), die wiederum die Verschuldung der privaten Haushalte fördert. Wobei beim vorgeschlagenen Ersterwerberabzug hinzuzufügen ist, dass keinerlei Auflagen bezüglich Einkommen oder Vermögen gemacht werden, ja nicht einmal bezüglich entgeltlichem oder unentgeltlichem Erwerb (Erbgang oder Schenkung) oder Besitz eines Eigenheims im Ausland. Das führt zu einer Subventionierung mit der Giesskanne, von der zum Beispiel auch ein Millionär profitieren könnte, der in die Schweiz zieht und hier ein Eigenheim erwirbt (siehe dazu auch die Kritik der FDK: *„Der Ersterwerberabzug ist nicht effizient und effektiv und bietet grosse Vollzugsprobleme“*⁴). Was die Verschuldungsproblematik generell angeht, sind deshalb alternative Ansätze zu prüfen. So etwa eine obligatorische Befristung der Hypothekarkredite, wie im Ausland üblich.

Neue Steueroptimierungsmöglichkeiten

Bereits das geltende System bietet vornehmlich einkommensstarken Steuerpflichtigen Möglichkeiten zur Steuerplanung. Mit den vorgeschlagenen Varianten zum Schuldzinsabzug werden nun weitere Möglichkeiten eingeführt. So hält der Erläuterungsbericht fest, dass vor allem bei Umsetzung der Variante 3 (Abzugsfähigkeit im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und weitere 50'000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen) mit Portfolioumschichtungen zu rechnen wäre. Vermögensstarke Haushalte würden ihre Wertpapiere in Kapitalgesellschaften einbringen (Gründung einer GmbH mit 20'000 Franken), um in den Genuss der Ausnahmeregelung für qualifizierte Beteiligungen zu kommen. Bei Variante 4 (Abzugsfähigkeit im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen) würde es zu Umschichtungen/Aufstockungen der Hypotheken für selbstgenutzte Zweitliegenschaften oder Renditeliegenschaften kommen, da der Schuldzinsabzug auf Erträge aus unbeweglichem Vermögen dort erhalten bliebe. Selbst bei Variante 5, so der erläuternde Bericht, bestünde ein Gestaltungsspielraum, indem die Vermögenswerte in eine juristische Person eingebracht werden könnten und damit der Schuld-

⁴ https://www.fdk-cdf.ch/-/media/FDK_CDF/Dokumente/Themen/Steuerpolitik/Wohneigentumsbesteuerung/190613_EMW_MM_DEF.pdf?la=de-CH

zinsabzug wieder möglich wäre. Eine ernsthafte Reform müsste die Steueroptimierungsmöglichkeiten von Eigentümern mit mehreren Liegenschaften und flüssigen Vermögenswerten stärker limitieren.

Für die SP Schweiz kommt Variante 3 (erhöhte Abzugsfähigkeit bei qualifizierten Beteiligungen) aber auch schlicht deshalb nicht in Frage, weil hier die vom Bundesgericht eindeutig kritisierte Bevorzugung von grossen Aktionären mit qualifizierten Beteiligungen einmal mehr zementiert würde (die FDK bezeichnet diese Variante als verfassungswidrig).

Steuerharmonisierung wird weiter geschwächt

Ein weiterer Kritikpunkt betrifft einerseits die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften sowie die Wahlmöglichkeit für die Kantone, die ausserfiskalischen Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau weiterhin zuzulassen. Vor allem letztere Massnahme widerspricht dem Verfassungsgrundsatz der Steuerharmonisierung zwischen den Kantonen, wie die FDK moniert hat, weil die Kantone unterschiedlich davon Gebrauch machen würden. Aber auch die Verfassungsmässigkeit der steuerlichen Differenzierung zwischen selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz und selbstgenutzten Zweitliegenschaften wird zurecht in Frage gestellt. Dazu die FDK: *„Die Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte bei Zweitliegenschaften bedeutet, dass kein vollständiger Systemwechsel bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften erfolgt. Vielmehr sind zwei Systeme nebeneinander zu führen, was zu Zusatzaufwand führt. Die differenzierte Behandlung der gleichen Einkommensart, nämlich Natural-einkommen aus Liegenschaften, ist schwer zu begründen. Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften ist jedoch im Hinblick auf den Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone zwingend. Ergänzend zu beachten ist, dass aufgrund des Wegfalls der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnort und der damit verbundenen Neuverteilung der Schuldzinsen in der Steuerausscheidung ein Teil des bisherigen Steuersubstrates der Tourismuskantone verlorengeht.“* Auch hier verweist die FDK zudem auf Steueroptimierungsmöglichkeiten (Wahl des Wohnsitzortes nach kantonal unterschiedlicher Höhe des Eigenmietwertes, kurzfristige Vermietung der Liegenschaft zwecks Abzug von Sanierungsarbeiten).

Alternative Ansätze weiter verfolgen

Für eine künftige Ausgestaltung der Reform müsste insbesondere geprüft werden, wie Rentnerhaushalte (vor allem auch solche, die über wenig Eigenkapital verfügen und die Hypotheken nicht zurückzahlen konnten) besser entlastet werden könnten. Hier haben mehrere Kantone bereits erste Schritte unternommen, wie dem erläuternden Bericht zu entnehmen ist: GE, GR, LU, OW, SH, SG, VD, ZH sehen in ihrem Recht

vor, dass der Eigenmietwert bei Vorliegen eines Härtefalls gekürzt werden kann, wenn er einen bestimmten Prozentsatz der steuerbaren Einkünfte übersteigt. Die meisten dieser Kantone setzen gleichzeitig eine Vermögensgrenze, die nicht überschritten werden darf, damit noch von einem Härtefall gesprochen werden kann. Eine solche Lösung könnte auch auf eidgenössischer Ebene eingeführt werden. Zudem lässt das DBG auch die Berücksichtigung einer so genannten Unternutzung mittels eines entsprechenden Abzugs zu. Knapp die Hälfte der Kantone kennen ähnliche Bestimmungen in ihrem Recht. Auch dieses Konzept des Unternutzungsabzugs müsste genau geprüft und weiter verfolgt werden, um etwa Rentnerhaushalte einheitlicher zu entlasten. Drittens schliesslich könnte auch das Modell der Immobilienverrentung durch „Umkehrhypotheken“ weiter als Lösungsansatz in Erwägung gezogen werden.

Fazit: SP lehnt den vorgeschlagenen Systemwechsel ab

Eine nüchterne Analyse des Systemwechsels ergibt, dass das aktuelle System mit Eigenmietwertbesteuerung und Abzügen sowohl unter verteilungs- als auch finanzpolitischen Aspekten effizienter ist und Anpassungen zur Abfederung von Härtefällen (Rentner und Rentnerinnen) und zur Befristung von Hypotheken (Verschuldungsproblematik) sinnvoller wären als ein Systemwechsel. Die SP Schweiz kommt damit zum Schluss, dass der vorgeschlagene Systemwechsel die angestrebten Ziele nicht erreicht und deshalb abzulehnen ist.

Wir danken Ihnen, geschätzte Damen und Herren, für die Berücksichtigung unserer Erörterungen und verbleiben

Mit freundlichen Grüssen.

Sozialdemokratische Partei der Schweiz



Christian Levrat
Präsident



Luciano Ferrari
Leiter Politische Abteilung

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Grundsätzlich ja, aber unter gewissen Bedingungen (siehe Stellungnahme SP Schweiz). Die Reform muss haushaltsneutral sein, darf zu keiner zusätzlichen Schlechterstellung der Mieter und Mieterinnen führen, soll keine neuen Steueroptimierungsmöglichkeiten schaffen und die wichtigsten Nachteile des gegenwärtigen Modells (Rentner- und Verschuldungsproblematik) korrigieren. Der vorgeschlagene Systemwechsel gemäss WAK-SR erfüllt diese Bedingungen und die selbst gesteckten Ziele nicht und wird deshalb von der SP Schweiz abgelehnt.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	Zum ersten Teil der Frage, siehe Antwort 1 (grundsätzlich möglich, unter gewissen Bedingungen) Zum zweiten Teil der Frage: Das ist quasi unvermeidlich. Die SP ist aber gegen die Aufwandbesteuerung.

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	Grundsätzlich machen beide Vorschläge bei einem Systemwechsel Sinn. Aber wiederum unter dem Vorbehalt, dass die Bedingungen (siehe oben) für einen Systemwechsel eingehalten werden.

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Bei der Wahlmöglichkeit in den Kantonen teilen wir die Bedenken und Kritik der FDK; es widerspricht dem Verfassungsgrundsatz der Steuerharmonisierung zwischen den Kantonen und schafft Steueroptimierungsmöglichkeiten.</p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	<p>Auch das schafft eine Ungleichbehandlung, die wir ablehnen (Gründe siehe oben)</p>

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Auch das ist problematisch und abzulehnen, Argumentation siehe oben</p>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
----	--

Antwort	Auch das ist problematisch und abzulehnen, Argumentation siehe oben
---------	---

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Wir lehnen den Systemwechsel ab. Implizit erübrigen sich die Varianten 1-5.</p> <p>Grundsätzlich lehnen wir die Varianten 1 bis 4 ab. Allerdings bietet auch Variante 5 Umgehungsmöglichkeiten.</p>

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberrinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	Wir lehnen den Vorschlag als zu indifferenziert ab.

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Im Falle eines Systemwechsels wäre dieser Vorschlag konsequent und zu befürworten.

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Die Revision würde mit unterschiedlichen Regelungen zwischen Erst- und Zweitliegenschaften, zwischen Bund und Kantonen, Ausnahmen für Ersterwerber die Komplexität erhöhen, die Transparenz verschlechtern, neue Optimierungsmöglichkeiten schaffen und damit die praktische Umsetzung erschweren.

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	Aufgrund der dünnen Datenlage (zwei Kantone, Daten von 2010) sind keine realistischen Abschätzungen der Auswirkungen eines Systemwechsels möglich.

Ort, Datum: Bern, 12. Juli 2019

Kanton / Organisation usw.: SP Schweiz



Schweizerischer Gemeindeverband
Association des Communes Suisses
Associazione dei Comuni Svizzeri
Associaziun da las Vischnancas Svizras

Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern

Per E-Mail an:

vernehmlassungen@estv.admin.ch

Bern, 11. Juli 2019

17.400 s Pa. Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung Stellungnahme des Schweizerischen Gemeindeverbands (SGV)

Sehr geehrter Herr Schneider, sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 5. April 2019 haben Sie dem Schweizerischen Gemeindeverband (SGV) das oben erwähnte Geschäft zur Stellungnahme unterbreitet. Für die Gelegenheit, uns aus Sicht der rund 1'600 dem SGV angeschlossenen Gemeinden äussern zu können, danken wir Ihnen bestens.

Der SGV konzentriert sich in seiner Stellungnahme auf ein zentrales, übergreifendes Hauptanliegen und geht zum jetzigen Zeitpunkt nicht auf die einzelnen Details der fünf präsentierten Varianten des Vorentwurfs ein. **Gemeindeübergreifender Konsens ist, dass der SGV die vorliegende Reform nur unterstützen kann, wenn das Ziel einer haushaltsneutralen Umsetzung erreicht wird.**

Es wird in der Vernehmlassungsvorlage auf den mit der Abschaffung des Eigenmietwerts verbundenen Einfluss auf das Steuersubstrat der Städte und Gemeinden verwiesen. Der SGV ist der Auffassung, dass in Bezug auf die finanziellen Auswirkungen der Vorlage auf den Bund, die Kantone und die Gemeinden Klärungsbedarf besteht. Die diesbezüglichen Ausführungen im erläuternden Bericht lassen Zweifel aufkommen, ob trotz erklärtem Ziel eine haushaltsneutrale Reform tatsächlich erreicht werden kann. Ausgehend vom aktuellen Zinsniveau könnten für die Gemeinden und Kantone die Einbussen bis zu 1,3 Milliarden Franken pro Jahr betragen. Diesbezüglich stellt die Kommission selbst fest, dass sich im aktuellen Zinsumfeld «keine aufkommensneutrale Reform verwirklichen» lässt, denn eine solche Umsetzung setzt einen langfristigen Hypothekarzins von rund 3.5 % voraus. **Der SGV kann die vorliegende Reform aber nur unterstützen, wenn das Ziel einer haushaltsneutralen Umsetzung erreicht wird.** Angesichts der mit den laufenden Reformen (z.B. STAF, Finanz- und Lastenausgleich) verbundenen Mindereinnahmen für Kantone und Gemeinden sind weitere Einbussen nicht tragbar.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme und die Berücksichtigung unserer Anliegen und stehen für Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Gemeindeverband

Präsident



Hannes Germann
Ständerat

Direktor



Christoph Niederberger

Kopie an: Schweizerischer Städteverband Bern



Eidgenössische Steuerverwaltung
Eigerstrasse 65
3003 Bern

Per Mail: vernehmlassungen@estv.admin.ch

Bern, 9. Juli 2019

17.400 s Pa.IV. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Mitglieder der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates

Wir danken Ihnen bestens für die Gelegenheit, zu oben genannter Vorlage Stellung nehmen zu können. Der Schweizerische Städteverband vertritt die Städte, städtischen Gemeinden und Agglomerationen in der Schweiz und damit gut drei Viertel der Schweizer Bevölkerung.

Allgemeine Einschätzung: Handlungsbedarf und Ziele der Reform

Die Mitglieder des Schweizerischen Städteverbands, die sich im Rahmen der verbandsinternen Konsultation zur Vorlage geäußert haben, vertreten mehrheitlich die Auffassung, dass eine Reform bei der Wohneigentumsbesteuerung notwendig ist. Das heutige System, bei dem Eigentümer/-innen einer selbstbewohnten Liegenschaft einen Eigenmietwert versteuern müssen, im Gegenzug aber unter anderem Kosten für den Unterhalt sowie Schuldzinsen zum Abzug bringen können, setzt insbesondere im gegenwärtig tiefen Zinsumfeld problematische Anreize zur Verschuldung. Ziel der Reform muss aus Sicht des Städteverbands denn auch in erster Linie die Beseitigung von Fehlanreizen sein. Gleichzeitig darf eine Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung nicht zu einer Besserstellung von Wohneigentümer/innen gegenüber Mieterinnen und Mietern führen, die gerade in Städten deutlich in der Mehrheit sind. Von einem Systemwechsel erhoffen sich unsere Mitglieder überdies eine Vereinfachung des Steuerveranlagungsverfahrens. Allerdings wird auch auf den mit der Abschaffung des Eigenmietwerts verbundenen Einfluss auf das Steuersubstrat der Städte und städtischen Gemeinden verwiesen. Es ist daher darauf zu achten, dass die Umsetzung für die öffentlichen Haushalte aufkommensneutral erfolgen kann.



Beurteilung der vorgeschlagenen Massnahmen

Eine Mehrheit jener Mitglieder, die sich zur Vorlage geäussert haben, befürwortet den Vorschlag, bei einer Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts gleichzeitig auch die Abzüge für Unterhaltskosten und weitere wertvermehrende Massnahmen aufzuheben. Aus Gründen der Steuerharmonisierung sollen dabei im Gesetz über die Direkte Bundessteuer sowie im Steuerharmonisierungsgesetz dieselben Regelungen verankert werden. Die Einführung eines Schuldzinsenabzugs für Ersterwerberrinnen und Ersterwerber wird abgelehnt. Für eine detaillierte Beurteilung der vorgeschlagenen Massnahmen verweisen wir auf den Fragebogen in der Beilage.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und stehen für Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Städteverband

Präsident

Kurt Fluri, Nationalrat
Stadtpräsident Solothurn

Direktorin

Renate Amstutz

Kopie Schweizerischer Gemeindeverband

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Eine Mehrheit unserer Mitglieder vertritt die Haltung, dass bei der Wohneigentumsbesteuerung ein Reformbedarf besteht. Bei einer Reform sollten nach Auffassung der Städte und städtischen Gemeinden folgende Ziele im Vordergrund stehen: <ul style="list-style-type: none">- Die Reform soll dazu beitragen, dass Fehlanreize – insbesondere zur fiskalisch motivierten Verschuldung, aber auch zur Steueroptimierung – beseitigt werden.- Bei einer Reform der Wohneigentumsbesteuerung ist darauf zu achten, dass Wohneigentümer/innen gegenüber Mieterinnen und Mietern nicht bessergestellt werden.- Die Reform soll zu einer Vereinfachung des Steuerveranlagungsverfahrens führen und für die öffentlichen Haushalte aufkommensneutral umgesetzt werden.- Einige Mitglieder unterstreichen überdies die Bedeutung einer Entlastung jener Rentnerinnen und Rentner, die ihre Hypotheken fast gänzlich amortisiert haben.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	Die Mitglieder des Städteverbands begrüßen eine Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts bei selbstbewohntem Wohneigentum, verweisen dabei aber auf die unter Punkt 1 genannten Ziele, die damit angestrebt werden sollen. Für nach Aufwand besteuerte Personen soll der Eigenmietwert beibehalten werden.

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)
----	---

	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	Aus Sicht des Städteverbands ist die Aufhebung der genannten Abzüge folgerichtig und muss Teil eines konsequenten Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung sein. Die Städte teilen überdies die Auffassung, dass eine steuerliche Förderung von Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie denkmalpflegerischen Massnahmen ein wenig effizientes Instrument ist.

4.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3 ^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)
Antwort	Unsere Mitglieder vertreten die Auffassung, dass die Abzüge auch auf kantonaler Ebene aufgehoben werden sollen. Den Kantonen die Möglichkeit einzuräumen, weiterhin gewisse Abzüge zuzulassen, widerspricht dem Gebot der Steuerharmonisierung und würde überdies zu einem Mehraufwand bei der interkantonalen Steuerauscheidung führen.

III. **Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften**

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	Einige unserer Mitglieder begrüssen diesen Vorschlag, während andere darauf hinweisen, dass eine Aufrechterhaltung der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitwohnungen einen erheblichen administrativen Mehraufwand generieren würde. Vor diesem Hintergrund verzichten wir auf eine Stellungnahme zu dieser Frage.

6.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	Auch zu dieser Frage besteht keine einheitliche Haltung bei unseren Mitgliedern, weshalb wir auf eine Stellungnahme verzichten.

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Aus Gründen der vertikalen Steuerharmonisierung sollte im Steuerharmonisierungsgesetz die gleiche Regelung wie im Gesetz über die Direkte Bundessteuer verankert werden. Im Übrigen verweisen wir auf die Antwort zu Frage 4.</p>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Eine Mehrheit unserer Mitglieder spricht sich für Variante 5 aus, da diese am konsequentesten erscheint. Auch Variante 2 findet einen gewissen Zuspruch bei den Städten. Eine allfällige Schuldzinsenbegrenzung sollte einfach umzusetzen sein, wenig Raum für Steueroptimierung lassen und dem Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Rechnung tragen.</p>

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
----	---

Antwort	Eine Mehrheit unserer Mitglieder lehnt die Einführung eines Schuldzinsenabzugs für Ersterwerberinnen und Ersterwerber ab, dies insbesondere mit Verweis auf den administrativen Zusatzaufwand. Sollte ein solcher Abzug eingeführt werden, wäre er bezüglich Höhe und Dauer klar zu begrenzen.
---------	--

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Diese Gesetzesanpassung wird als folgerichtig erachtet und entsprechend begrüsst.

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Es sind möglichst einfache und klare Lösungen anzustreben. Auf unübersichtliche Ausnahmeregelungen soll verzichtet werden. Die Städte wünschen überdies, bei der Umsetzung miteinbezogen zu werden.

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	Der Systemwechsel hat grosse Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte. Entsprechend ist das Ziel der Haushaltneutralität hoch zu gewichten. Wünschenswert wäre überdies eine Inzidenzanalyse des Bundes.

Ort, Datum: Bern, 9. Juli 2019

Kanton / Organisation usw.: Schweizerischer Städteverband

Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Eigerstrasse 65
3003 Bern

Per E-Mail: vernehmlassungen@estv.admin.ch

26. Juni 2019

**17.400 s Pa.lv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung –
Vernehmlassungsantwort economiesuisse**

Sehr geehrte Herr Ständerat Bischof, sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 5. April 2019 laden Sie uns zur Stellungnahme zum Vorentwurf der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung ein. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Meinungsäusserung und nehmen diese gerne wahr.

Unsere nachfolgenden Ausführungen basieren auf einer vorläufigen Beurteilung derjenigen Elemente, die aktuell zur Vernehmlassung gestellt werden. Eine abschliessende Position zur Vorlage wird economiesuisse nach Vorliegen einer fertig ausgearbeiteten Vorlage beschliessen können.

Zusammenfassung: Position der Wirtschaft

Für die Wirtschaft wichtig ist insbesondere die Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen. Einschränkungen des Schuldzinsabzugs können erfolgen, soweit damit verbundene Vermögenserträge nicht länger steuerbar sind. Wird die Besteuerung des Eigenmietwertes auf selbstbewohntem Wohneigentum aufgehoben, so ist es sachgerecht, dass auch die Abzugsfähigkeit von Hypothekarzinsen teilweise eingeschränkt wird. Die Einschränkung des Schuldzinsabzuges sollte jedoch möglichst auf entsprechende Situationen beschränkt werden. Gemäss Vorentwurf bleiben alle anderen Vermögenserträge weiterhin uneingeschränkt steuerbar. Dazu zählt der Eigenmietwert auf Zweitliegenschaften, Erträge aus vermieteten und verpachteten Liegenschaften sowie auch Erträge aus Beteiligungen. Trotzdem schränken sämtliche in der Vernehmlassung vorgeschlagenen Varianten auch die mit diesen Aktiven verbundenen Schuldzinsabzugs mehr oder weniger stark ein. Das kann die Wirtschaft nicht unterstützen. Soweit Vermögenserträge weiterhin voll steuerbar bleiben, müssen damit verbundene Schuldzinsen auch abzugsberechtigt sein.

1 Verbesserung der Finanzmarktstabilität

Anhaltend tiefe Zinsen, das Bevölkerungswachstum und mangelnde Anlagealternativen haben in den vergangenen Jahren zu einem deutlichen Anstieg der Immobilienpreise und des Hypothekarvolumens geführt. Diese Entwicklung kann ein Risiko für die Finanzstabilität darstellen. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) warnt vor Gefahren, die von Ungleichgewichten auf dem Immobilien- und Hypothekarmarkt bzw. einer allfälligen Preiskorrektur bei Wohnliegenschaften ausgehen. Historische und internationale Erfahrungen zeigen, dass systemischen Banken Krisen oft Preiseinbrüche bei Immobilien vorausgegangen sind. Mit der Revision der Selbstregulierung, der Erhöhung der Risikogewichte für Hypotheken mit hohem Belehnungsgrad sowie der Aktivierung und Erhöhung des antizyklischen Kapitalpuffers wurden bereits in verschiedenen Bereichen wirksame Massnahmen zur Dämpfung dieser Stabilitätsrisiken getroffen.

Steuerliche Verschuldungsanreize können die bestehenden Risiken verstärken. So sind die Schweizer Wohneigentümer im internationalen Vergleich ausserordentlich stark fremdfinanziert, wobei es die überdurchschnittliche Qualität der Bausubstanz sowie die ebenfalls überdurchschnittliche Vermögenssituation privater Haushalte zu berücksichtigen gilt. Eine Veränderung der Zinssituation eventuell verbunden mit einer Korrektur am Immobilienmarkt kann dazu führen, dass die in gewissen Fällen die Grenze der Tragbarkeit der Hypothekarverschuldung erreicht wird. In einer wirtschaftlich angespannten Lage wären möglicherweise Wohneigentümer nicht in der Lage, hohen Zins- und Tilgungszahlungen nachzukommen. Eine solche Situation kann sich negativ auf die Stabilität des Finanzsystems insgesamt auswirken. Vor diesem Hintergrund erscheint es angebracht, das aktuelle System der Wohneigentumsbesteuerung zu hinterfragen und Reformen im Hinblick auf eine Reduktion der Verschuldungsanreize zu prüfen.

2 Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung

Die Besteuerung des Eigenmietwertes in Verbindung mit der Abzugsfähigkeit der damit verbundenen Gewinnungskosten (Hypothekarzinsen, Unterhalts- und Verwaltungskosten) ist steuersystematisch korrekt. In der heutigen Ausgestaltung impliziert das System jedoch einen Verschuldungsanreiz. Konkret lohnt sich eine direkte Amortisation von Hypotheken aus Sicht des Steuerzahlers oft nicht.

Ein Systemwechsel stellt eine gangbare Alternative dar. Bei einer Defiskalisierung des Wohneigentums wird auf die Besteuerung des Eigenmietwertes verzichtet, gleichzeitig aber auch mit dem Wohnen zusammenhängenden Auslagen dem Bereich der privaten Lebenshaltungskosten zugewiesen und entsprechende Steuerabzüge aufgehoben. Eigentümer, die ihr Wohneigentum mit eigenen Mitteln finanzieren, wären damit gegenüber Eigentümern mit einem hohen Anteil an Fremdkapital (wie auch gegenüber Mietern, die den Ertrag auf ihrem Vermögen voll zu versteuern haben) bevorteilt. Der Systemwechsel hätte den Vorteil, dass die Verschuldungsanreize reduziert würden. Stattdessen entstünde neu ein Anreiz zur Eigenfinanzierung des Wohneigentums. Ob die Wirtschaft eine entsprechende Vorlage unterstützen kann, hängt jedoch massgeblich von der steuerlichen Behandlung der Schuldzinsen ab.

3 Notwendige Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen mit Gewinnungskostencharakter

Wenn Schuldzinsen dazu dienen, steuerbare Vermögenserträge zu erzielen, stellen sie Gewinnungskosten dar. In allen diesen Fällen ist es steuersystematisch zwingend, dass die Schuldzinsen abzugsberechtigt bleiben. Andernfalls wird das Nettoprinzip verletzt und es resultiert eine Überbesteuerung entsprechender Erträge. Heute sind die Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge zuzüglich weiterer 50'000 Franken abzugsfähig. Sämtliche in der Vernehmlassung

vorgeschlagenen Varianten sind deutlich strenger als das geltende Recht. Davon betroffen wären alle Steuerpflichtigen, die Schuldzinsen geltend machen – und zwar unabhängig davon, ob sie Wohnliegenschaften besitzen oder nicht.

Einschränkungen des Schuldzinsabzugs können erfolgen, soweit damit verbundene Vermögenserträge nicht länger steuerbar sind. Wird die Besteuerung des Eigenmietwertes auf selbstbewohntem Wohneigentum aufgehoben, so ist es sachgerecht, dass auch die Abzugsfähigkeit von Hypothekarzinsen teilweise eingeschränkt wird. Die Einschränkung des Schuldzinsabzuges sollte jedoch möglichst auf entsprechende Situationen beschränkt werden. Soweit Vermögenserträge weiterhin voll steuerbar bleiben, müssen damit verbundene Schuldzinsen abzugsberechtigt sein. Gemäss Vorentwurf bleibt die Besteuerung des Eigenmietwerts bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften bestehen, in diesen Bereichen ist kein Systemwechsel vorgesehen. Auch Erträge aus vermieteten und verpachteten Liegenschaften sowie sämtliche anderen privaten Vermögenserträge bleiben nach wie vor uneingeschränkt steuerbar. Zur Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen legt die Kommission mehrere Varianten vor.

Gemäss Variante 5 wären gar keine Schuldzinsen zum Abzug zugelassen. Diese Variante ist klar nicht systemkonform. Sie führt zu einer systematischen Überbesteuerung in Fällen, in denen Schuldzinsen als Gewinnungskosten zur Erzielung weiterhin steuerbarer Vermögenserträge in Kauf genommen werden. Damit stellt diese Variante einen schwerwiegenden Einbruch in die Steuersystematik dar und ist grundsätzlich abzulehnen.

Gemäss Variante 4 wären Schuldzinsabzüge nur im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen erlaubt. Personen mit steuerbaren Erträgen ausschliesslich auf beweglichem Privatvermögen – etwa Firmenbeteiligungen an Start-up Unternehmen, Gewerbebetrieben oder KMU – könnten keine Schuldzinsen zum Abzug bringen, selbst wenn diese klar als Gewinnungskosten zur Erzielung eines steuerbaren Vermögenseinkommens in Kauf genommen werden. Dies wäre etwa auch der Fall in Folge einer Unternehmensübernahme durch das Management (*Management buyout*). Entsprechende wirtschaftliche Aktivitäten würden mit dieser Variante überhöht besteuert, was ebenfalls klar abzulehnen ist.

Gemäss Variante 3 sollen Schuldzinsabzüge im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen plus 50 000 Franken für qualifizierende Beteiligungen zulässig sein. Mit dieser Lösung werden gewisse Probleme der Variante 4 vermieden. Jedoch droht eine klare Verschlechterung bei Steuerpflichtigen mit Beteiligungen unterhalb der qualifizierenden Schwelle von 10 Prozent bzw. bei Steuerpflichtigen. Aus Gründen der rechtsgleichen Behandlung dürfte diese Variante auf Kritik stossen.

Gemäss Varianten 1 und 2 wären Schuldzinsen im Umfang von 100 bzw. 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge abzugsfähig. Auch bei diesen Varianten sind Situationen denkbar, in denen die Beschränkung des Schuldzinsabzugs zu strikt ist. So sind fremdfinanzierte Vermögenserträge in der Regel deutlich volatiler als konstant jedes Jahr anfallenden Schuldzinsen. In Jahren mit geringen Vermögenserträgen würde der Schuldzinsabzug ins Leere fallen, weil er nicht mit Vermögenserträgen verrechnet werden kann. In der längerfristigen Betrachtung führt dies zu einer Überbesteuerung. Mit der Einschränkung des Schuldzinsabzugs auf 80 Prozent der Vermögenserträge in Variante 2 fiel die Überbesteuerung entsprechend grösser aus. Damit droht auch bei diesen Varianten eine unvollständige Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen mit Gewinnungskostencharakter.

Seite 4


17.400 s Pa.IV. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung –
Vernehmlassungsantwort economiesuisse

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme unserer Stellungnahme und bitten Sie, unsere Überlegungen für die weiteren Arbeiten zu berücksichtigen.

Freundliche Grüsse



Dr. Frank Marty
Mitglied der Geschäftsleitung



Christian Frey
Stv. Leiter Finanzen & Steuern

Anhang: Fragebogen Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

17.400 s Pa.IV. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung**Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf****Fragebogen****I. Handlungsbedarf**

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	In der heutigen Ausgestaltung impliziert das Steuersystem einen Verschuldungsanreiz. Vor diesem Hintergrund erscheint es angebracht, das aktuelle System der Wohneigentumsbesteuerung zu hinterfragen und Reformen im Hinblick auf eine Reduktion der Verschuldungsanreize zu prüfen.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	Eine Beurteilung der Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes kann nicht isoliert vorgenommen werden. Sie ist zwingend verknüpft mit der Frage der Abzugsfähigkeit der Gewinnungskosten, der ausserfiskalischen Abzüge sowie des Schuldzinsabzuges.

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	Wird die Besteuerung des Eigenmietwertes auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum abgeschafft, so ist die Aufhebung der Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte systemkonform. Ausserfiskalische Abzüge beurteilen wir generell skeptisch. Die Steuerbehörden können kaum beurteilen, ob von einem Wohneigentümer getätigten Investitionen die vom Gesetzgeber aufgestellten Anforderungen erfüllen. Zudem ist die steuerliche Förderung von Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau mit hohen Mitnahmeeffekten verbunden. Nicht zuletzt ist die Kostentransparenz gegenüber ausgabenseitigen Förderungsprogrammen deutlich schlechter. Eine Abschaffung dieser

	Abzüge erscheint entsprechend sinnvoll.
--	---

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	Unsere Beurteilung entspricht derjenigen zu Frage 3.

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	<p>Steuersystematisch lässt sich eine unterschiedliche Behandlung von am Wohnsitz selbstgenutztem Wohneigentum und selbstgenutzten Zweitliegenschaften schwer begründen.</p> <p>Sofern bei Zweitliegenschaften an der Besteuerung des Eigenmietwertes festgehalten wird, müssen auch damit verbundene Hypothekarzinsen voll abzugsfähig bleiben.</p>

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Soweit bei Zweitliegenschaften der Eigenmietwert sowie Erträge aus vermieteten oder verpachteten Liegenschaften weiterhin zu besteuern sind, müssen damit verbundene Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zum Abzug zugelassen sein.</p> <p>Ausserfiskalische Abzüge beurteilen wir generell skeptisch. Die steuerliche Förderung von Energiesparen und Umweltschutz ist nicht zielgenau, sondern mit hohen Mitnahmeeffekten verbunden. Eine Abschaffung erscheint entsprechend sinnvoll.</p>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	Unsere Beurteilung entspricht derjenigen zu Frage 6.

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Wenn Schuldzinsen dazu dienen, steuerbare Vermögenserträge zu erzielen, stellen sie Gewinnungskosten dar. In allen diesen Fällen ist es steuersystematisch zwingend, dass die Schuldzinsen abzugsberechtigt bleiben. Andernfalls wird das Nettoprinzip verletzt und es resultiert eine Überbesteuerung entsprechender Erträge. Heute sind die Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge zuzüglich weiterer 50'000 Franken abzugsfähig. Sämtliche in der Vernehmlassung vorgeschlagenen Varianten sind deutlich strenger als das geltende Recht. Davon betroffen wären alle Steuerpflichtigen, die Schuldzinsen geltend machen – und zwar unabhängig davon, ob sie Wohnliegenschaften besitzen oder nicht.</p> <p>Einschränkungen des Schuldzinsabzugs können erfolgen, soweit damit verbundene Vermögenserträge nicht länger steuerbar sind. Wird die Besteuerung des Eigenmietwertes auf selbstbewohntem Wohneigentum aufgehoben, so ist es sachgerecht, dass auch die Abzugsfähigkeit von Hypothekarzinsen teilweise eingeschränkt wird. Die Einschränkung des Schuldzinsabzuges sollte jedoch möglichst auf entsprechende Situationen beschränkt werden. Soweit Vermögenserträge weiterhin voll steuerbar bleiben, müssen damit verbundene Schuldzinsen abzugsberechtigt sein. Gemäss Vorentwurf bleibt die Besteuerung des Eigenmietwertes bei selbstgenutzten</p>

	<p>Zweitliegenschaften bestehen, in diesen Bereichen ist kein Systemwechsel vorgesehen. Auch Erträge aus vermieteten und verpachteten Liegenschaften sowie sämtliche anderen privaten Vermögenserträge blieben nach wie vor uneingeschränkt steuerbar. Zur Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen legt die Kommission mehrere Varianten vor.</p> <p>Gemäss Variante 5 wären gar keine Schuldzinsen zum Abzug zugelassen. Diese Variante ist klar nicht systemkonform. Sie führt zu einer systematischen Überbesteuerung in Fällen, in denen Schuldzinsen als Gewinnungskosten zur Erzielung weiterhin steuerbarer Vermögenserträge in Kauf genommen werden. Damit stellt diese Variante einen schwerwiegenden Einbruch in die Steuersystematik dar und ist grundsätzlich abzulehnen.</p> <p>Gemäss Variante 4 wären Schuldzinsabzüge nur im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichen Vermögen erlaubt. Personen mit steuerbaren Erträgen ausschliesslich auf beweglichem Privatvermögen – etwa Firmenbeteiligungen an Start-up Unternehmen, Gewerbebetrieben oder KMU – könnten keine Schuldzinsen zum Abzug bringen, selbst wenn diese klar als Gewinnungskosten zur Erzielung eines steuerbaren Vermögenseinkommens in Kauf genommen werden. Dies wäre etwa auch der Fall in Folge einer Unternehmensübernahme durch das Management (Management buyout). Entsprechende wirtschaftliche Aktivitäten würden mit dieser Variante überhöht besteuert, was ebenfalls klar abzulehnen ist.</p> <p>Gemäss Variante 3 sollen Schuldzinsabzüge im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen plus 50 000 Franken für qualifizierende Beteiligungen zulässig sein. Mit dieser Lösung werden gewisse Probleme der Variante 4 vermieden. Jedoch droht eine klare Verschlechterung bei Steuerpflichtigen mit Beteiligungen unterhalb der qualifizierenden Schwelle von 10 Prozent bzw. bei Steuerpflichtigen. Aus Gründen der rechtsgleichen Behandlung dürfte diese Variante auf Kritik stossen.</p> <p>Gemäss Varianten 1 und 2 wären Schuldzinsen im Umfang von 100 bzw. 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge abzugsfähig. Auch bei diesen Varianten sind Situationen denkbar, in denen die Beschränkung des Schuldzinsabzugs zu strikt ist. So sind fremdfinanzierte Vermögenserträge in der Regel deutlich volatil als konstant jedes Jahr anfallenden Schuldzinsen. In Jahren mit geringen Vermögenserträgen würde der Schuldzinsabzug ins Leere fallen, weil er nicht mit Vermögenserträgen verrechnet werden kann. In der längerfristigen Betrachtung führt dies zu einer Überbesteuerung. Mit der Einschränkung des Schuldzinsabzugs auf 80 Prozent der Vermögenserträge in Variante 2 fiel die Überbesteuerung entsprechend grösser aus. Damit droht auch bei diesen Varianten eine unvollständige Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen mit Gewinnungskostencharakter.</p>
9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p>Ausserfiskalische Steuerabzüge beurteilen wir generell skeptisch. Die Wohneigentumsförderung gemäss Art. 108 BV muss keinesfalls zwingend steuerlicher Natur sein. Wir gehen davon aus, dass die Einführung eines Ersterwerberabzugs nicht effizient ist und die Förderung des Wohneigentums ausserfiskalisch gezielter erreicht</p>

	werden kann.
--	--------------

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
-----	--

Antwort	Keine Stellungnahme
---------	---------------------

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
-----	--

Antwort	Keine Stellungnahme
---------	---------------------

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
-----	---

Antwort	<p>Einschränkungen des Schuldzinsabzugs sollten nur soweit erfolgen, wie damit verbundene Vermögenserträge nicht länger steuerbar sind. Zu diesem Zweck erscheint eine objektmässige Ausscheidung der Schuldzinsen sachgerecht. Argumente, die gegen eine entsprechende Ausscheidung vorgebracht werden, können wir nicht nachvollziehen.</p> <p>Bei gemischt eigen- und fremdgenutzten Liegenschaften müsste eine vergleichbare Ausscheidung auch bei Unterhaltskosten vorgenommen werden.</p> <p>Die Reaktion der Verschiebung der Hypothekarschuld von selbstbewohntem Wohneigentum auf Zweitliegenschaften, wäre durch einen konsequenten Systemwechsel auch bei Zweitliegenschaften zu vermeiden.</p> <p>Eine Verschiebung der Hypothekarschuld von selbstgenutztem Wohneigentum auf vermietete Liegenschaften oder der Ersatz von grundpfandbesicherten Schulden durch anderweitig besicherte Darlehen ist notwendigerweise Resultat der angestrebten Reduktion der Verschuldungsanreize bei selbstgenutztem Wohneigentum. Sollen entsprechende Verhaltensanpassungen verhindert werden, so erübrigt sich der Systemwechsel.</p>
---------	--

Ort, Datum: Zürich, 21.06.2019.....
 Kanton / Organisation usw.
 economiesuisse.....

Seite 10

17.400 s Pa.IV. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung –
Vernehmlassungsantwort economiesuisse

17.400 é lv. pa. CER-CE. Imposition du logement. Changement de système

Procédure de consultation relative à l'avant-projet

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	<p>Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ?</p> <p>Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?</p>
Réponse	<p>Oui, il faut prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement.</p> <p>L'usam rejoint les préoccupations de la commission et se positionne pour une abolition de cette singularité helvétique qu'est l'impôt sur la valeur locative. L'impôt sur la valeur locative est inéquitable dans la mesure où il frappe un revenu fictif, ajouté au revenu imposable par le contribuable, alors qu'il ne correspond à aucune rentrée financière réelle.</p> <p>Si l'impôt sur la valeur locative est supprimé, il est cohérent et pragmatique d'abolir simultanément les possibilités de déductions. Il doit cependant être assuré que les mesures énergétiques restent déductibles, ceci afin de rester en accord avec notre politique climatique.</p> <p>Pour ce qui est des résidences secondaires à usage personnel, l'usam se positionne pour un maintien de l'imposition sur la valeur locative, afin de ne pas pénaliser les régions et communes touristiques.</p> <p>En ce qui concerne les intérêts passifs privés, l'usam se positionne pour la proposition 1, qui prévoit la déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune. Ils doivent pouvoir être déductibles à 100% sachant que cela relève d'une importance majeure pour le financement des PME.</p> <p>L'usam se positionne également pour une possibilité de déduire les intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement et demande que la durée des déductions soit prolongée à 15 ans. Ceci s'inscrit dans le cadre de l'encouragement de l'accession à la propriété prévu par la Constitution.</p>

II. Logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile

2.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative pour les personnes imposées d'après la dépense ? (art. 14, al. 3, let. b, P-LIFD / art. 6, al. 3, let. b, P-LHID)</p>
----	---

Réponse	<p>L'usam se prononce pour la suppression de l'impôt sur la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile. Cet impôt va à l'encontre de l'encouragement de l'accession à la propriété prévu par la Constitution (art. 108, al. 1, Cst.) De plus, il représente une singularité helvétique. L'impôt sur la valeur locative est inéquitable dans la mesure où il frappe un revenu fictif, ajouté au revenu imposable par le contribuable, alors qu'il ne correspond à aucune rentrée financière réelle. Résultat : son assiette fiscale devient plus importante et il doit payer davantage d'impôt. Il est dès lors opportun de supprimer l'imposition de la valeur locative. D'un point de vue global, cela renforcerait la propriété privée et stabiliserait la place financière.</p> <p>Il apparaît cependant pragmatique que, dans le cas très spécifique des contribuables imposés d'après la dépense, le maintien de l'impôt sur la valeur locative puisse être envisagé. Une modification de l'imposition dans ce cas n'amènerait qu'une charge administrative supplémentaire non souhaitable.</p>
---------	---

3.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer également la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	<p>Si l'impôt sur la valeur locative est supprimé, il est cohérent et pragmatique d'abolir simultanément les possibilités de déductions.</p> <p>Or, l'entretien des immeubles et l'assainissement énergétique des immeubles doit être favorisé. La Confédération a tout à gagner à ce que le parc immobilier suisse reste en bon état et que des mesures destinées à économiser l'énergie et à ménager l'environnement soient mises en place. Les possibilités de déduction fiscale des mesures énergétiques doivent donc être maintenues car elles incitent les propriétaires à conserver leurs biens dans un bon état et sont en accord avec notre politique climatique. Soigner le parc immobilier suisse est le meilleur moyen d'arriver aux objectifs de la stratégie énergétique 2050.</p> <p>Dans le but de présenter un projet équilibré qui puisse trouver une majorité politique, l'usam ne se positionne donc pas pour un maintien des possibilités de déductions sur le plan fédéral, tant que cette possibilité est maintenue sur le plan cantonal et permet aux cantons de mettre en place des solutions selon leurs spécificités régionales.</p>

4.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer, dans la LHID, la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager</p>
----	--

	l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3 ^{bis} / remplacés par l'art. 9b, al. 5, P-LHID)
Réponse	<p>Si l'impôt sur la valeur locative est supprimé, il est cohérent et pragmatique d'abolir simultanément les possibilités de déductions. L'usam accepte donc la suppression de la première phrase de l'art. 9 LHID al.3. : « Le contribuable qui possède des immeubles privés peut déduire les frais nécessaires à leur entretien, les frais de remise en état d'immeubles acquis récemment, les primes d'assurances relatives à ces immeubles et les frais d'administration par des tiers. En outre, les cantons peuvent prévoir des déductions pour la protection de l'environnement, les mesures d'économie d'énergie et la restauration des monuments historiques. »</p> <p>L'usam soutient le remplacement de la deuxième phrase de l'art. 9 LHID al.3 par l'art. 9b, al. 5 P-LHID : « L'al. 5 fait référence à la réglementation relative aux déductions d'ordre extra-fiscal (mesures visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, travaux de restauration de monuments historiques, démolition en vue d'une construction de remplacement) qui s'applique aux résidences secondaires à usage personnel et aux immeubles loués ou affermés. Cette réglementation peut aussi s'appliquer aux immeubles occupés par leurs propriétaires à leur domicile. »</p> <p>L'usam salue le fait que les cantons gardent la possibilité de maintenir les déductions pour des mesures énergétiques.</p>

III. Résidences secondaires à usage personnel et immeubles loués ou affermés

5.	Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)
Réponse	<p>Pour ce qui est des résidences secondaires à usage personnel, bien que pour des raisons de simplification du système fiscal et de cohérence, l'usam se positionne pour une abolition de l'imposition sur la valeur locative. Cet impôt représente une source de recette non négligeable pour les régions touristiques qui doivent déjà faire face à de nombreux défis.</p> <p>De plus, l'expérience des précédentes propositions de modification du système d'imposition du logement résidentiel a montré qu'il n'existe aucune possibilité politique de supprimer l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires – il est dès lors opportun de la maintenir afin d'optimiser les chances que ce projet récolte une majorité au Parlement.</p>
6.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir la déduction, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance, des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4 / remplacés par l'art. 32a P-LIFD)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés</p>

	par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)
Réponse	<p>L'usam soutient la proposition de maintenir la déduction, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance, des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés. Une réglementation propre aux résidences secondaire compliquerait le droit fiscal et est conforme au système en place.</p> <p>L'usam est dans le fond favorable aux possibilités de déductions des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition au niveau fédéral. Or, dans le but de présenter un projet équilibré qui puisse trouver une majorité politique, l'usam ne se positionne donc pas pour un maintien des possibilités de déductions sur le plan fédéral, tant que cette possibilité est maintenue sur le plan cantonal et permet aux cantons de mettre en place des solutions selon leurs spécificités régionales.</p>

7.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir, dans la LHID, la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase / remplacée par l'art. 9a, al. 1, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID)</p>
Réponse	L'usam soutient ces propositions. Nous ne pourrions envisager de soutenir cet avant-projet sans ces dispositions.

IV. Intérêts passifs privés

8.	<p>Parmi les cinq options de déductions des intérêts passifs privés proposées dans le cadre de la consultation, laquelle privilégiez-vous ?</p> <p><u>Proposition 1</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 2</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80% du rendement imposable de la fortune (art. 33, al.1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 3</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s'ajoutent 50 000 francs, en cas de détention d'une ou de plusieurs participations qualifiées (art. 33, al. 1, let. a, première phrase et let. a^{bis}, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a et a^{bis}, P-LHID)</p>
----	--

	<p><u>Proposition 4</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 5</u> : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés (art. 33, al. 1, let. a, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID).</p>
Réponse	<p>L'usam se prononce pour la variante 1 selon laquelle les intérêts passifs sont déductibles à concurrence du rendement imposable de la fortune. Cette proposition s'avère la plus proche du modèle actuel. Elle est compréhensible pour les contribuables, simple à mettre en œuvre, limite l'optimisation fiscale et son impact financier est faible. L'usam accepte cette restriction des déductions des propriétaires à la seule condition qu'une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement soit introduite. (art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID)</p> <p>En pratique, 90% des PME de notre pays reçoivent un crédit hypothécaire qui leur permet de réinvestir dans leur entreprise et de maintenir une activité concurrentielle. Le maintien des possibilités de déductions de l'intérêt de la dette hypothécaire est donc primordial. De plus cette méthode engendrera une charge administrative modérée.</p> <p>L'usam rejette fermement la 5^e variante, qui prévoit une suppression pure et simple de la possibilité de déduire les intérêts passifs privés. Celle-ci porterait une grave atteinte à l'accession à la propriété. Elle découragerait également tout potentiel acquéreur, ce qui réduirait la demande et donc la valeur des biens immobiliers.</p>

9.	<p>Que pensez-vous de la proposition d'introduire une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement ? Que pensez-vous du montant et de la durée proposés ? (art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la disposition transitoire concernée ? (art. 205g P-LIFD / art. 78g P-LHID)</p>
Réponse	<p>La déduction pour l'acquisition d'un premier logement est une mesure qui s'inscrit dans le cadre de l'encouragement de l'accession à la propriété prévu par la Constitution (art. 108, al. 1, Cst.). Elle entraîne une augmentation de la déduction générale des intérêts passifs, ce que l'usam salue. L'avant-projet prévoit l'introduction d'une déduction pour première acquisition qui devrait permettre en particulier aux primo-accédants d'acquérir un logement plus facilement. L'acquisition d'un premier logement donnera droit durant dix ans à une déduction décroissante de maximum 10'000 francs pour les couples et 5'000 francs pour les personnes seules</p> <p>L'usam soutient la déduction plafonnée et limitée dans le temps pour les contribuables qui achètent pour la première fois un logement. Celle-ci profiterait aux jeunes adultes et permettrait de concrétiser le mandat constitutionnel de l'encouragement à l'accession à la propriété du logement. L'usam se juge cependant la durée trop courte et demande que les déductions soient possibles sur 15 ans.</p>

V. Divers

10.	Que pensez-vous de la proposition de modifier la loi sur les prestations complémentaires (LPC) dans le sens de l'avant-projet ?
Réponse	Compte tenu qu'actuellement, selon la loi sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (LPC), la valeur locative du logement occupé par son propriétaire doit être prise en compte dans le calcul des prestations complémentaires, une modification de la loi en cas de suppression de l'imposition sur la valeur locative fait sens. La suppression de l'imposition de la valeur locative implique des changements dans la loi en ce qui concerne aussi bien les revenus déterminants que les dépenses reconnues.

11.	Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?
Réponse	-

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	-

Berne, le 10 juillet 2019

Union suisse des arts et métiers usam

Hans-Ulrich Bigler
Directeur, conseiller national



Hélène Noirjean
Responsable du dossier

Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern

Brugg, 11. Juni 2019

Zuständig: Barbara Saxer
Dokument: Stellungnahme
Wohneigentumsbesteuerung

Per Mail an:

vernehmlassungen@estv.admin.ch

17.400 s Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung Vernehmlassungsverfahren

Sehr geehrter Herr Schneider
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Ihrem Schreiben vom 5. April 2019 laden Sie uns ein, zur oben genannten Vorlage Stellung zu nehmen. Für die uns gegebene Möglichkeit danken wir Ihnen bestens und sind gerne bereit, uns in dieser Angelegenheit vernehmen zu lassen.

Für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum entfällt der Eigenmietwert sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene. Gleichzeitig werden die Abzüge für Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung, die Versicherungsprämien sowie die Kosten der Verwaltung durch Dritte (die sogenannten Gewinnungskosten) aufgehoben.

Die ausserfiskalisch motivierten Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau werden auf Bundesebene aufgehoben, hingegen auf Kantonsebene können die Kantone solche Abzüge in ihrer Steuergesetzgebung weiterhin zulassen.

Im erläuternden Bericht vom 14. Februar 2019 wird ausschliesslich über die Auswirkungen von Liegenschaften im Privatbesitz gesprochen. Betroffen ist die selbstgenutzte Wohnung, Zweitliegenschaften und vermietete oder verpachtete Liegenschaften. Somit sind verpachtete landwirtschaftliche Liegenschaften im Geschäftsvermögen nicht betroffen.

Es kann darum davon ausgegangen werden, dass in dieser Konstellation keine Änderung zur aktuellen Praxis vorgenommen wird. Was heisst, dass bei selbstgenutzten Wohnhäusern im Geschäftsvermögen weiterhin ein Eigenmietwert als Naturaleinkommen zu versteuern ist und die Liegenschaftsunterhaltskosten und Schuldzinsen ohne Einschränkung als Geschäftsaufwand in Abzug gebracht werden können.

Anderslautende Erkenntnisse müssten zur Verhinderung einer zusätzlichen Belastung der Bauernfamilien bekämpft werden. Die neue Regelung darf zudem nicht dazu führen, dass bei landwirtschaftlichen Liegenschaften (auch bei verpachteten landwirtschaftlichen Liegenschaften im Geschäftsvermögen) ein höherer Eigenmietwert angerechnet wird. Die Wohnhäuser sind Bestandteile der landwirtschaftlichen Gewerbe (Einheit) gemäss Art. 5 & 7 vom BGG (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht) und können wegen dem Realteilverbot nicht einzeln im Privatvermögen gehalten werden. Entweder kann der ganze Betrieb im Privatvermögen gehalten werden oder nichts.

Seite 2 | 2

Wir hoffen, dass Sie unser Anliegen berücksichtigen werden, und danken Ihnen nochmals für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Schweizer Bauernverband



Markus Ritter
Präsident



Jacques Bourgeois
Direktor

Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV)
Abteilung Steuergesetzgebung
Lukas M. Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern

Per Mail zugestellt an: vernehmlassungen@estv.admin.ch

Basel, 12. Juli 2019
A.098 | KR | +41 61 295 92 26

17.400 s Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung – Stellungnahme der SBVg

Sehr geehrter Herr Ständerat Bischof
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 5. April 2019 eröffnete Vernehmlassung zum Vorentwurf der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) hinsichtlich eines möglichen Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung.

Die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg) hat die Vernehmlassungsunterlagen eingehend geprüft. Aus Sicht der Branche hat sich der Status quo bislang bewährt. So etwa wirken die geltenden Bestimmungen hinsichtlich der Besteuerung des Eigenmietwerts sowie die Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen moderat eigentumsfördernd im Sinne des Verfassungsauftrags. Zudem profitieren Steuerpflichtige mit mehreren Liegenschaften von einer einfachen Regelung und müssen nicht zwischen abzugsfähigen bzw. nicht mehr abzugsfähigen Investitionen unterscheiden.

Gleichwohl anerkennen wir, dass sich eine Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung voraussichtlich positiv auf die Finanz- und Makro stabilität unseres Landes auswirken dürfte, da steuerlich bedingte Hypothekarverschuldungsanreize reduziert würden. Die Vernehmlassungsvorlage weist damit eine politische Dimension auf, welche sich nicht aus einer reinen Branchensicht beurteilen lässt. Aus diesem Grund hat die SBVg beschlossen, hinsichtlich des Grundsatzentscheids auf die Abgabe einer Empfehlung an die WAK-S und das

Gesamtparlament zu verzichten.

Sollte sich die Politik für einen Systemwechsel entscheiden, sprechen wir uns deutlich für Variante 1 der Schuldzinsabzugsfähigkeit (im Umfang von 100 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge) aus. Dabei anerkennen wir, dass im Zuge des möglichen Systemwechsels auch die Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen teilweise eingeschränkt werden soll. Eine zu restriktive Einschränkung der Abzugsfähigkeit von Hypothekarzinsen erachten wir allerdings nicht mit der verfassungsrechtlich verankerten Wohneigentumsförderung vereinbar. Variante 1 trägt zudem der Praktikabilität des Steuersystems Rechnung und dürfte deshalb auch für die Bürgerinnen und Bürger nachvollziehbar sein.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Überlegungen im Rahmen der weiteren Arbeiten und stehen für ergänzende Auskünfte gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Schweizerische Bankiervereinigung



Rolf Bruggemann
Mitglied der Geschäftsleitung
Leiter Tax, Legal & Compliance und Regulatory



Dr. Markus Staub
Mitglied der Direktion
Leiter Prudenzielle Regulierung

Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern

vernehmlassungen@estv.admin.ch

Bern, 11. Juli 2019

17.400 s Pa.IV. WAK-SR **Stellungnahme zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für Ihre Einladung zur Stellungnahme. Der Schweizerische Gewerkschaftsbund (SGB) hat sich bereits in früheren Stellungnahmen sehr kritisch zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung geäussert, weil sie einerseits zu einer Ungleichbehandlung von MieterInnen und EigentümerInnen führt und andererseits die vermögenden Haushalte in den meisten Varianten und Szenarien überproportional profitieren. Je nach Zinslage und Ausgestaltung der neuen Gesetzgebung entzieht die Abschaffung des Eigenmietwerts der öffentlichen Hand auch wichtige finanzielle Mittel, welche für einen starken Service public gebraucht werden. An dieser Haltung des SGB hat sich grundsätzlich nichts geändert.

Ausgangslage

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) hat einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung in die Vernehmlassung gegeben. Die zuständigen Kommissionen der eidgenössischen Räte unterstützten eine Parlamentarische Initiative, welche den Eigenmietwert für den Hauptwohnsitz abschafft. Zur Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen gibt die WAK-S fünf Varianten in die Vernehmlassung, welche von einer vollständigen Abschaffung aller fiskalisch motivierten Abzüge (Variante 5) bis zu einer Abzugsfähigkeit in einem bestimmten Umfang, zum Beispiel jener der Vermögenserträge (Variante 1 und 2) reichen.

Gleiche Behandlung von HauseigentümerInnen und MieterInnen

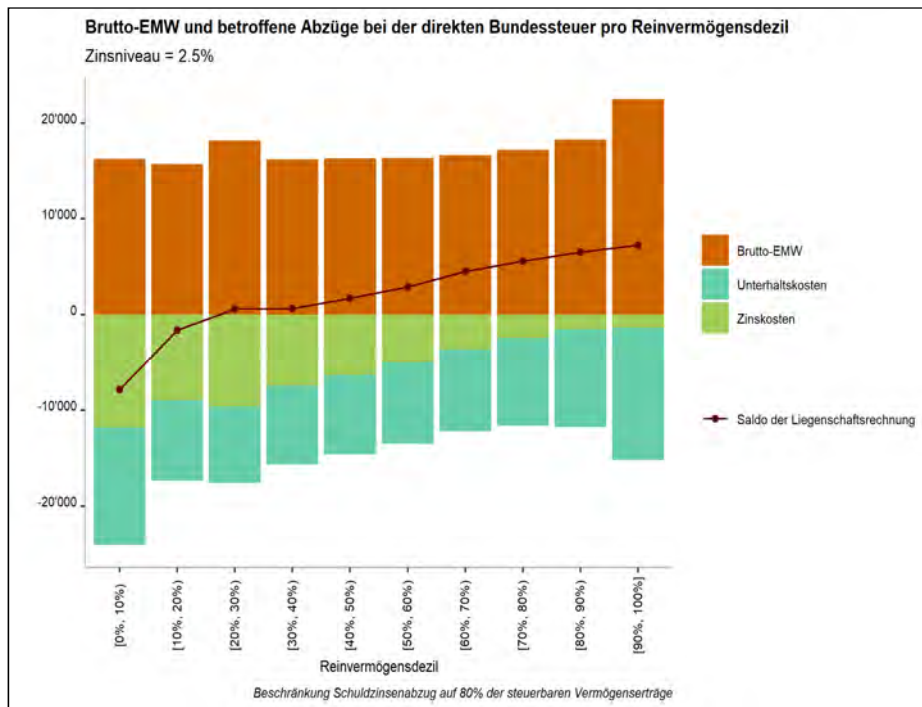
Die Mehrheit (56.5 Prozent¹) der Schweizer Haushalte wohnen in Mietwohnungen. MieterInnen bezahlen eine monatliche Miete, dieses Einkommen müssen sie normal versteuern. Währenddessen haben HauseigentümerInnen im Durchschnitt deutlich höhere Einkommen. Sie können ausserdem die Miete sparen, was ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit erhöht. Deshalb muss der Eigenmietwert als Realnutzen versteuert werden. Doch wenn der Eigenmietwert versteuert wird,

¹ Bundesamt für Statistik (2019): *Mieter / Eigentümer*. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungs-wesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/mieter-eigentuemer.html>

müssen auch die Schuldzinsen und Unterhaltskosten abgezogen werden können (Gewinnungskosten). Umgekehrt gilt deshalb auch: Wenn der Eigenmietwert abgeschafft würde, darf damit verbunden auch kein Schuldzins- und Unterhaltsabzug mehr möglich sein.

Verschiedene Varianten der WAK-S

Der SGB lehnt diese Vorlage ab. Da die unterschiedlichen Varianten verschiedene Verteilungswirkungen zur Folge haben, nimmt der SGB gleichwohl auch dazu Stellung. Die WAK-S hat fünf Varianten ausgearbeitet, bei vier davon ist eine Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung bei gleichzeitiger Beibehaltung eines Schuldzinsabzuges in unterschiedlicher Höhe vorgesehen. Bei allen Varianten, bei denen die Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen in unterschiedlichem Umfang weiterhin vorgesehen ist, profitieren die vermögenden HausbesitzerInnen am meisten. Es handelt sich also gemessen am Vermögen um eine degressive Verteilungswirkung unter EigentümerInnen. Je stärker der Schuldzinsabzug in Prozenten der Vermögenserträgen berechnet wird, desto eher profitieren reiche Hauseigentümer. Es geht also auch um unterschiedliche Folgen je nach Einkommen und Vermögen der HauseigentümerInnen. MieterInnen, die ihr Geld genau gleich angelegt haben wie die vermögenden HauseigentümerInnen, könnten keinen Abzug machen und würden die Erträge voll besteuern. Das verstösst gegen die Verfassungsgrundsätze der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit bzw. der Gleichbehandlung. Bei Variante 3 profitieren GrossaktionärInnen sogar überproportional, weil sie weitere 50'000 Fr. abziehen können, wenn sie eine qualifizierte Beteiligung halten. Die finanziellen Auswirkungen dieser Reformvariante sind denn auch nicht schätzbar.



Quelle: ESTV

Bei allen vier Varianten drohen also Ungerechtigkeiten. Weiter profitieren bei allen vier Varianten Personen mit hohem Einkommen stärker. Denn eine Auswertung von verschiedenen Kantonsdaten zeigt gemäss der Vorlage, dass die Zinsbelastung durchgehend mit der Höhe der Einkommen steigt: So machen die obersten 5 Prozent der EigenheimbesitzerInnen rund sechs Mal mehr Zinsaufwand geltend als die untersten 25 Prozent.

Die fünfte Variante ist die einzige, welche die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes (Realnutzen) auch konsequent damit verbindet, dass auch Zins- und Unterhaltskosten (Gewinnungskosten) nicht mehr abgezogen werden dürfen. Allerdings führt auch diese Variante in der aktuellen Zinslage zu empfindlichen Ausfällen und verletzt die steuersystematische Logik, dass MieterInnen und Hauseigentümer bei gleichen finanziellen Verhältnissen auch die gleichen Steuern zahlen sollen. Sie führt also nicht zu mehr, sondern zu weniger Steuergerechtigkeit. Die Begünstigung der EigentümerInnen wird durch die Abschaffung des Eigenmietwerts verstärkt. Die Abschaffung der Abzugsmöglichkeiten bestraft wiederum jene EigentümerInnen, welche ein eher kleines Vermögen haben und daher ihre Hypothek nicht vollständig abzahlen können. Insbesondere verlieren also junge Familien, welche mit wenig Vermögen Eigentum erwerben. Profitieren würden jene, welche grössere Vermögen haben und ihre Hypothek einfach abzahlen können.

Der Ersterwerbberabzug will an diesem Punkt eingreifen und bietet während 10 Jahren die Möglichkeit, 10'000 Franken an Schuldzinsen abzuziehen. Da dieser Vorschlag aber für alle Neuerwerber unabhängig von der finanziellen Situation gilt, treten unerwünschte Mitnahmeeffekte auf, weil auch Personen mit hohem Einkommen und Vermögen profitieren.

Folgen für die öffentlichen Haushalte

In der Vorlage wird im heutigen Zinsniveau in allen Szenarien mit groben Steuerausfällen für Bund, Kantone und Gemeinden gerechnet. Je nach deutlich höherer Zinslage könnten sich allenfalls auch Mehrerträge geben. Das ist allerdings für die nächsten Jahre als unrealistisch anzusehen. Der Bund rechnet mit markanten Ausfällen. Gemäss Vorlage handelt es sich bei der aktuellen Zinslage um 1.65 Milliarden Franken (Variante 1 und 2), sowie 1 Milliarde (Variante 4), resp. eine halbe Milliarde (Variante 5).

Sind die Unterhaltsarbeiten für EigentümerInnen nicht mehr abzugsfähig, ergeben sich weitere Folgen, welche kritisch zu betrachten sind: Weil keine Quittungen mehr eingereicht werden müssen, steigen die Anreize für Schwarzarbeit im Ausbaugewerbe. Dies hätte folglich auch unanschätzbare Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte und die Sozialwerke.

Eine Alternative zur Abschaffung des Eigenmietwertes, welche zu einer steuerlichen Gleichstellung von MieterInnen und EigentümerInnen betragen könnte, wäre eine steuerliche Abzugsfähigkeit der Mietkosten. Eine solche Massnahme wird jedoch vom SGB abgelehnt, weil sie eine deutliche Verringerung der Steuerbasis zur Folge hätte und somit zu unanschätzbaren Steuerausfällen führen könnte. Konsequenz wären höhere Steuern oder tiefere staatliche Leistungen.

Stattdessen: Entlastung für RentnerInnen mit bescheidenen Einkommen prüfen

Oft wird für die Abschaffung des Eigenmietwertes argumentiert, dass es für RentnerInnen mit der Eigenmietwertbesteuerung schwierig sein kann, ihr Eigentum zu halten. Eine Abschaffung des Eigenmietwertes würde jenen Personen grundsätzlich helfen, welche ihre Hypothek nach langen Jahren bereits abbezahlt und so keinen Schuldzinsabzug mehr geltend machen können. Einige

Kantone kennen allerdings aus diesem Grund bereits einen Einschlag auf dem Eigenmietwert bei bescheidenen finanziellen Verhältnissen (sowohl Einkommen wie auch Vermögen). Die Kantone haben diese Freiheit. Davon machen Genf, Graubünden, Luzern, Obwalden, Schaffhausen, Sankt Gallen, Waadt und Zürich Gebrauch. Bei Personen mit tiefen Vermögen und kleinen Einkommen kann der Eigenmietwert einen grossen Teil des Einkommens darstellen. Bei NeurentnerInnen ist das Einkommen plötzlich viel tiefer. Dieses Instrument könnte auch in den anderen Kantonen angewandt werden, ohne mit einer Abschaffung des Eigenmietwertes teure Mitnahmeeffekte zu generieren.

Fazit

Die Kommissionsinitiative führte zum hier vorliegenden Vorentwurf, welcher nach Angaben der Kommission «möglichst haushaltneutral wirken, keine widerrechtlichen Disparitäten zwischen Mieterinnen und Mietern und Wohneigentümerinnen und -eigentümern entstehen lassen und entsprechend den Verfassungsbestimmungen das Wohneigentum fördern soll». Nach Ansicht des SGB wird mit dieser Vorlage höchstens der Zweck der Förderung des Wohneigentums erfüllt. Bei der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung haben vor allem MieterInnen sowie EigentümerInnen mit wenig Vermögen und hoher Hypothekarbelastung das Nachsehen. Zu den profitierenden Personengruppen würden vermögende EigentümerInnen und jene AltbesitzerInnen gehören, welche ihre Hypothek bereits abbezahlt haben. Kurz: Die Steuerlast würde von älteren, vermögenden auf jüngere, weniger zahlungskräftige Haushalte verschoben.

Der SGB lehnt also gestützt auf die obenstehenden Bemerkungen einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung aus den diversen ausgeführten Gründen ab.

Besten Dank für die Kenntnisnahme und die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

SCHWEIZERISCHER GEWERKSCHAFTSBUND



Pierre-Yves Maillard
Präsident



Daniel Lampart
Leiter SGB-Sekretariat
und Chefökonom

Herr Ständerat
Pirmin Bischof
Präsident WAK-S
Parlamentsgebäude
3003 Bern

Bern, 13. Juni 2019

17.400 Pa.IV. WAK-S. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Stellungnahme zur Vernehmlassungsvorlage

Sehr geehrter Herr Präsident

Ihre Kommission eröffnete am 5. April 2019 die Vernehmlassung zu randvermerktem Vorentwurf. Die FDK-Plenarversammlung verabschiedete am 6. Juni 2019 die nachfolgende Stellungnahme. Sie orientiert sich an Ihrem Fragebogen und behandelt die Problemstellungen eines Systemwechsels in der Wohneigentumsbesteuerung nicht umfassend.

Zusammenfassende Beurteilung

Das geltende System der Wohneigentumsbesteuerung ist verfassungsrechtlich, ökonomisch und steuersystematisch gerechtfertigt und ausgewogen.

Insgesamt schneidet der Status-quo der Wohneigentumsbesteuerung im Vergleich zum Vorschlag Ihrer Kommission besser ab. Handlungsbedarf besteht deshalb nicht.

Die Verfassungskonformität des vorgeschlagenen Systemwechsels lässt sich verneinen, sei es mit Blick auf das Verhältnis zwischen Mietern und Wohneigentümern, auf das Verhältnis zwischen unterschiedlich einkommens- und vermögensstarken Wohneigentümern und auf die Differenzierung der Besteuerung des Natureinkommens aus selbstbewohntem Wohneigentum am Wohnsitz und der selbstgenutzten Zweitliegenschaften.

Um die verfassungsrechtlichen Einwände einzuschränken, müsste ein allfälliger Systemwechsel deutlich konsequenter sein:

- 1 Die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau müssten auch auf Ebene der Kantone zwingend aufgehoben werden.
- 2 Die Abzugsmöglichkeit von Schuldzinsen müsste stärker eingeschränkt werden. Dabei stünde von den vorgeschlagenen Varianten die Variante 2 mit einem Schuldzinsenabzug von weniger als 80 % der Vermögenserträge im Vordergrund.
- 3 Mit Blick auf Kantone und Gemeinden mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen wäre eine weitere Variante des Schuldzinsenabzugs zu prüfen.
- 4 Auf die Einführung eines Ersterberwerberabzugs wäre zu verzichten.

1. Handlungsbedarf

- 1 **Handlungsbedarf:** In der Vergangenheit zeigten wir uns einem Systemwechsel gegenüber wiederholt offen, sofern dieser rein ist und das Zweitwohnungsproblem löst.¹ Die geltende Wohneigentumsbesteuerung erachteten wir als ausreichende Wohneigentumsförderung, auch für Neuerwerber. Im Zusammenhang mit den Gegenvorschlägen der WAK-S und des Ständerats zur Volksinitiative "Sicheres Wohnen im Alter" sprachen wir uns für den Status quo aus.
- 2 Wir wandten uns wiederholt gegen ausserfiskalische Abzüge. Wir lehnten die Einführung eines Ersterwerberabzugs ab.² Wir opponierten der Einführung besonders qualifizierter Energie- und Umweltschutzmassnahmen.³ Zusammen mit der Konferenz der Kantonsregierungen und der Energiedirektorenkonferenz bekämpften wir die Einführung jeglicher steuerlicher Massnahmen im Rahmen der Energiestrategie 2050.⁴
- 3 Auch wenn die geltende Wohneigentumsbesteuerung periodisch angegriffen wird (Besteuerung eines angeblich fiktiven Einkommens, Schaffung von Verschuldungsanreizen), ist sie verfassungsrechtlich sowohl materiellrechtlich (Besteuerungsgrundsätze) und harmonisierungsrechtlich sowie aus ökonomischer Perspektive gerechtfertigt. Ebenso hält sie dem Vergleich mit Alternativen bezüglich Einhaltung fiskaltechnischer Prinzipien (Praktikabilität, Systemgerechtigkeit, Entscheidungsneutralität) durchaus stand und funktioniert grundsätzlich gut.⁵
- 4 Aus diesen Gründen ist der Handlungsbedarf nicht ausgewiesen. Ein allfälliger Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung müsste im Vergleich zum Status quo überzeugend die verfassungsrechtlichen und fiskaltechnischen Prinzipien einhalten. Auch wenn der Vorentwurf Ihrer Kommission einige Schritte in die richtige Richtung unternimmt (Streichung von Abzügen im DBG, gewisse Einschränkung der Schuldzinsabzüge in allen Varianten), müsste ein allfälliger Systemwechsel noch konsequenter sein und sich an folgenden Zielen orientieren.
- 5 **Ziele:** Bei einem allfälligen Systemwechsel steht für uns an erster Stelle die Einhaltung der verfassungsrechtlichen Besteuerungsgrundsätze und zwar nicht nur im Verhältnis der

¹ Vgl. die Stellungnahmen der FDK (<https://www.fdk-cdf.ch/themen/steuerpolitik/wohneigentumsbesteuerung>) zur Volksinitiative "Wohneigentum für alle", zum Steuerpaket 2004, zur Volksinitiative "Sicheres Wohnen im Alter", zu den indirekten Gegenvorschlägen des Bundesrats, der WAK-S und des Ständerats zur Volksinitiative "Sicheres Wohnen im Alter", zur 13.3083 Motion Egloff "Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert".

² Vgl. die Stellungnahmen der FDK (<https://www.fdk-cdf.ch/themen/steuerpolitik/wohneigentumsbesteuerung>) zur Volksinitiative "Wohneigentum für alle", zum Steuerpaket 2004, zur Bausparinitiative, zur Volksinitiative "Eigene vier Wände dank Bausparen", zum Gegenvorschlag der WAK-S zu den Bausparinitiativen.

³ Vgl. die Stellungnahme der FDK vom 26.03.2010 zur Energieabzugsverordnung (<https://www.fdk-cdf.ch/themen/steuerpolitik/wohneigentumsbesteuerung>).

⁴ Vgl. die Stellungnahmen der FDK zur Energiestrategie 2050 (<https://www.fdk-cdf.ch/themen/steuerpolitik/wohneigentumsbesteuerung>).

⁵ Vgl. z.B. MATTEOTTI René, Kurzgutachten zur parlamentarischen Initiative (17.400) betreffend Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, 10. Mai 2019 (Beilage; im Folgenden: MATTEOTTI); BRÜLHART Marius/HILBER Christian, Eigenmietwert: Steuerschikane für sparsame Rentner?, Arbeitspapier vom 22. März 2019; SCHWARZ Gerhard, Naturaleinkommen ist nicht fiktiv, in NZZ 2. März 2019, S.13; BAUMERGBER Jörg, Eigenmietwert: wie weiter?, in NZZ 15. März 2019, S. 10; LOCHER Peter/GURTNER Peter, Eigenmietwertbesteuerung. Eine komplexe, aber sachgerechte Steuer, in NZZ 22. März 2019, S.10; SCHWARZ Gerhard/SALVI Marco, Steuerpolitische Baustellen, avenir Suisse, Zürich 2011; BAUMBERGER Jörg, Die volkswirtschaftlichen Auswirkungen bei einem Systemwechsel der Eigentumsbesteuerung, Gutachten24. Dezember 1999; Bericht der EXPERTENKOMMISSION zur Prüfung des Einsatzes des Steuerrechts für wohnungs- und bodenpolitische Ziele [Expertenkommission Locher], Bern 1994; BÖCKLI Peter, Rechtsgutachten zur Frage der Abschaffung der Mietwertbesteuerung, Basel 1993; BUNDESAMT FÜR JUSTIZ, Gutachten zum Systemwechsel einer Besteuerung des selbstgenutzten Wohneigentums, 14. Januar 2000; HÖHN Ernst/MEIER Alfred, Gutachten über die steuerliche Wohneigentumsförderung, St. Gallen 2. Januar 1986; CAGIANUT Francis/CAVELTI Ulrich, Zur Verfassungsmässigkeit der neuen Bestimmungen über die Wohneigentumsbesteuerung, ASA 72/9, März 2004.

Wohneigentümer zu den Mietern, sondern auch im Verhältnis von weniger vermögenden Eigentümern, die nur über eine einzige selbstgenutzte Liegenschaft verfügen, zu vermögenden Eigentümern, welche in der Lage sind, weitere Vermögenserträge aus unbeweglichen oder beweglichem Vermögen zu erzielen. An zweiter Stelle stehen einerseits die Lösung des Zweitwohnungsproblems und andererseits die Praktikabilität für die Steuerpflichtigen und Steuerbehörden, einschliesslich der vertikalen und horizontalen formellen Harmonisierung, sowie die negativen Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte eines allfälligen Systemwechsels. Diese gewinnen in der heutigen wohl noch einige Zeit andauernden Tiefzinsphase an Gewicht. Die Reduktion der hohen Privatverschuldung in der Schweiz steht indessen weniger Vordergrund: die Schweiz belegt in internationalen Vergleichen der Finanzvermögen pro Kopf regelmässig Spitzenplätze.

2. DBG/StHG, Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

- 6 Die **Abschaffung des Eigenmietwerts** ist nicht per se verfassungswidrig. Sie darf jedoch nicht undifferenziert erfolgen. Der Gesetzgeber müsste Ausgleichsmassnahmen treffen, die steuersystematisch gerechtfertigt sind, die Praktikabilität des Steuersystems erhöhen und gleichzeitig die Belastungsunterschiede reduzieren.⁶
- 7 Das bisherige System der Eigenmietwertbesteuerung privilegiert Wohneigentümer gegenüber Mietern und ist für Eigentümer mit tiefer Verschuldung steuerlich nachteilig. Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung würde sich hier, unter Ausklammerung der Liegenschaftsunterhaltskosten, vorteilhaft auswirken. Aufgrund des sehr tiefen Zinsniveaus würde sich der Wechsel derzeit auch für viele Eigentümer mit höherer Verschuldung steuerlich vorteilhaft auswirken. Allerdings würde sich die Abschaffung des Eigenmietwerts bei steigendem Zinsniveau für Eigentümer mit hoher Verschuldung steuerlich zunehmend negativ auswirken.
- 8 Die Umsetzung der Eigenmietwertabschaffung ist relativ einfach und würde im Bereich Schätzungswesen in vielen Kantonen einen Minderaufwand mit sich bringen. Aufgrund der Beibehaltung der Besteuerung des Eigenmietwerts für Zweitwohnungen muss das Schätzungs-Instrumentarium für dessen Festlegung allerdings weiterhin aufrechterhalten werden, weshalb dieser Minderaufwand relativ gering ausfallen dürfte. Das Instrumentarium für die Bewertung des Vermögenssteuerwerts bleibt jedenfalls bestehen.
- 9 Die Beibehaltung des Eigenmietwerts für die **Aufwandbesteuerung** stellt einen Systembruch dar. Sie wäre aber dennoch nicht verfassungswidrig, weil der Mietwert bei aufwandbesteuerten Personen ein zentrales Instrument für die Festlegung der Steuerlast ist.
- 10 Das Schätzungs-Instrumentarium zur Festlegung des Eigenmietwerts bleibt bei Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitwohnungen ohnehin bestehen. Die Anzahl aufwandbesteuerter Personen ist eher gering, daher ist bei den meisten Kantonen kein nennenswerter Zusatzaufwand notwendig, um für solche Liegenschaften weiterhin Eigenmietwerte festzulegen.

3. DBG, Wohneigentum am Wohnsitz: Aufhebung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt, Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau

Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4: Abschaffung der Abzüge für organische Aufwendungen (Unterhalt, Versicherungsprämien, Instandstellungs- und Verwaltungskosten)

- 11 Wird auf die Besteuerung der Eigenmietwerte verzichtet, sind verfassungsrechtlich zwingend alle Abzüge für organische Aufwendungen konsequent abzuschaffen. Eine solche Ausgleichsmassnahme dürfte immerhin bei einfachen Vermögensverhältnissen zu einer

⁶ MATTEOTTI, Rz 22 ff.

Erhöhung der Praktikabilität führen: im Massenverfahren der Veranlagung Wohneigentümern stellt die Kontrolle der Gewinnungskosten bei Wohneigentum die aufwändigste Tätigkeit dar.

- 12 In den Jahren, in welchen Renovations- und Sanierungsarbeiten am selbstbewohnten Wohneigentum ausgeführt werden, wirkt sich die Abschaffung des Abzugs der Liegenschaftskosten für Wohneigentümer steuerlich negativ aus. Es ist denkbar, dass sich die Kadenz der Vornahme von grösseren Unterhaltsarbeiten am Eigenheim verlängern wird. In den letzten Jahren vor dem Systemwechsel ist damit zu rechnen, dass Renovationen und Sanierungen vorgeholt werden, um noch von der steuerlichen Abzugsfähigkeit profitieren zu können. In den ersten Jahren nach dem Systemwechsel dürfte sich ein Rückgang in der Bauwirtschaft einstellen. Zudem besteht die Gefahr, dass Unterhaltsarbeiten am Eigenheim vermehrt als Schwarzarbeit ausgeführt werden, da keine Belege für den Abzug mehr benötigt werden.
- 13 Bei gemischt eigen- und fremdgenutzten Liegenschaften des Privatvermögens entsteht ein erheblicher zusätzlicher Abklärungsaufwand bezüglich der Frage, wie die Unterhaltskosten auf die eigen- und fremdgenutzten Liegenschaftsteile aufgeteilt werden sollen. Davon betroffen sind etwa Einfamilienhäuser mit Einleger-Wohnung, Zwei- und Dreifamilienhäuser mit gemischter Nutzung (Eigen- und Fremdnutzung), Liegenschaften mit gewerblich genutztem Teil und selbstgenutzter Wohnung sowie Mehrfamilienhäuser, in welchen eine Wohnung durch den Eigentümer selbst genutzt wird. Trotz dieser zusätzlichen Komplexität ist aus verfassungsrechtlicher Sicht an einer Abschaffung der Abzüge für Gewinnungskosten bei selbst genutztem Wohneigentum festzuhalten.

Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3: Abschaffung der Abzüge für anorganische Aufwendung für Energiespar-, Umweltschutz-, Denkmalpflegeinvestitionen und Rückbaukosten⁷

- 14 Diese heute gewährten Abzüge durchbrechen den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Sie lassen sich steuerlich nicht rechtfertigen und sind bei Abschaffung des Eigenmietwerts zwingend zu streichen.
- 15 Aus dem Blickwinkel der Praktikabilität sind sie negativ zu beurteilen: die Steuerbehörden verfügen nicht über das notwendige Fachwissen, um unabhängig beurteilen zu können, ob die getätigten Investitionen den gesetzlichen Anforderungen genügen. Eine Beibehaltung dieser Abzüge würde zu einem erhöhten Abklärungsbedarf bei selbstbewohntem Wohneigentum führen, da eine Abgrenzung zwischen nicht abzugsfähigen Unterhaltskosten und abzugsfähigen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen erfolgen müsste. Damit würde ein Anreiz geschaffen, gewöhnliche Unterhaltskosten als Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen zu deklarieren, um damit den Abzug dieser Kosten zu erreichen.
- 16 Weitere verfassungsrechtliche Zweifel werfen diese anorganischen Abzüge infolge ihrer Mitnahmeeffekte und der Progression der Einkommensteuer auf. Auch aus ökonomischer und finanzpolitischer Sicht sind ausgabenseitige Subventionen effizienter und transparenter.⁸
- 17 Die Streichung dieser Abzüge ist deshalb zu begrüßen. Sie stärken die Steuersystematik und stellen eine Ausgleichsmassnahme dar, welche die Belastungsunterschiede zwischen Wohneigentümern und Mietern reduziert.

⁷ Vgl. dazu auch MATTEOTTI, insb. Rz 30 – 34.

⁸ Vgl. auch unten, Rz. 28.

4. StHG, Wohneigentum am Wohnsitz: Aufhebung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt / kantonales Wahlrecht Zulassung Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau im Hinblick auf einen Ersatzbau

Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz

18 Die Ausführungen zu Frage 3 treffen hier ebenfalls zu.

Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG

19 Die Ausführungen zu Frage 3 bezüglich der Aufhebung der Abzüge von Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerische Arbeiten sowie Kosten für den Rückbau treffen hier grundsätzlich ebenfalls zu.

20 Hinzu kommt, dass ein kantonales Wahlrecht im interkantonalen Verhältnis bei der Steuerausscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen einen erheblichen zusätzlichen Abklärungsaufwand schaffen würde. Auch würde ein solches Wahlrecht dem Verfassungsgrundsatz der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen. In Rz 30 – 32 unten gehen wir detaillierter auf die Frage des Wahlrechts ein.

5. DBG/StHG, Zweitliegenschaften: Beibehaltung Eigenmietwertbesteuerung

Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG

21 Artikel 108 Absatz 1 BV besagt, dass der Bund den Wohnungsbau und den Erwerb von Wohn- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus fördert. Diese Förderung muss nicht zwingend steuerlicher Natur sein. Abgesehen davon bezieht sich die Wohneigentumsförderung gemäss Art. 108 BV nicht auf Zweitliegenschaften. Die Differenzierung zwischen selbstbewohnten Wohneigentum am Wohnsitz und selbstgenutzten Zweitliegenschaften erscheint von daher als grundsätzlich zulässig. Die unterschiedliche Behandlung von Natureinkünften aus selbstbewohntem Wohneigentum stellt jedoch einen Einbruch in das in Art. 127 Abs. 2 BV verankerte Gebot der rechtsgleichen Besteuerung dar, welchem im Bereich des Steuerrechts Grundrechtscharakter zukommt. Die Differenzierung stellt sich auch quer zum Grundsatz der Widerspruchslosigkeit und Systemgerechtigkeit der Steuerrechtsordnung. Sie steht in einem Spannungsverhältnis zur Entscheidungsneutralität und Praktikabilität und stellt die Verhältnismässigkeit und Geeignetheit so in Frage, dass es vertretbar ist, die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften als verfassungswidrig zu qualifizieren.⁹

22 Die Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte bei Zweitliegenschaften bedeutet, dass kein vollständiger Systemwechsel bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften erfolgt. Vielmehr sind zwei Systeme nebeneinander zu führen, was zu Zusatzaufwand führt. Die differenzierte Behandlung der gleichen Einkommensart, nämlich Natureinkommen aus Liegenschaften, ist schwer zu begründen. Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften ist jedoch im Hinblick auf den Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone zwingend. Ergänzend zu beachten ist, dass aufgrund des Wegfalls der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnort und der damit verbundenen Neuverteilung der Schuldzinsen in der Steuerausscheidung ein Teil des bisherigen Steuersubstrates der Tourismuskantone verlorengeht.

23 Bezüglich Liegenschaftenschätzung ergibt sich bei Beibehaltung der Mietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften zwar kein verwaltungstechnischer Mehraufwand. Das parallele Führen von zwei Systemen ermöglicht aber Steueroptimierungsmöglichkeiten,

⁹ MATTEOTTI, Rz 37 – 41.

welche erhebliche Zusatzaufwände mit sich bringen. Bei Personen mit zwei selbstgenutzten Liegenschaften entsteht der Anreiz, den Hauptwohnsitz dort geltend zu machen, wo die parallelen Systeme zur geringsten Steuerlast führen. Dies erfolgt beispielsweise durch die Festlegung des Hauptwohnsitzes an jenem Ort mit dem höheren Eigenmietwert. Dadurch müssten vermehrt Abklärungen bezüglich des tatsächlichen Hauptwohnsitzes vorgenommen und damit einhergehend auch vermehrt Steuerdomizilentscheide erlassen werden. Zudem können durch gezielte Wohnsitzwechsel Liegenschaftsunterhaltskosten aus dem nicht abzugsfähigen in den abzugsfähigen Bereich verschoben werden. (vgl. dazu auch die Antwort zur Frage 6).

6. DBG, Zweitliegenschaften: Beibehaltung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und Aufhebung Abzüge Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau

Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG

24 Wird die Besteuerung des Eigenmietwerts beibehalten, sind bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften konsequenterweise auch die Gewinnungskosten (Liegenschaftsunterhalt) zum Abzug zuzulassen. Auch bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften, welche effektive Erträge generieren, sind die Gewinnungskosten konsequenterweise zum Abzug zuzulassen.

25 Zu beachten ist, dass durch die Beibehaltung zweier Systeme bei der Eigenmietwertbesteuerung in Bezug auf den Liegenschaftsunterhalt diverse Steueroptimierungsmöglichkeiten geschaffen werden wie beispielsweise:

- Die zuvor selbst bewohnte Liegenschaft wird für kurze Zeit vermietet, saniert und anschliessend wieder selbst bewohnt.
- Eine Liegenschaft wird gekauft und saniert, ohne diese (vorerst) selbst zu nutzen. Nach Abschluss der Sanierung erfolgen der Zuzug und damit die Selbstnutzung der Liegenschaft.

26 In beiden Fällen würde sich die Frage stellen, ob die Kosten abzugsfähig sind, weil sie bei einer selbstgenutzten Zweitliegenschaft oder einer vermieteten Liegenschaft angefallen sind, oder ob die Kosten im Zusammenhang mit der Selbstnutzung zu betrachten und damit nicht abzugsfähig sind.

Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3

27 Das Wegfallen der Abzüge von Aufwendungen für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau bringt bei Zweitliegenschaften sowie vermieteten oder verpachteten Liegenschaften zwar einen erhöhten Prüfungsaufwand mit sich im Hinblick auf die Abgrenzung zu den weiterhin abzugsfähigen Unterhaltskosten.

28 Wir teilen aber die Einschätzung der WAK-S, dass die steuerliche Förderung von Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau ein kostspieliges Instrument mit hohen Mitnahmeeffekten ist. Zudem werden damit Massnahmen bei Steuerpflichtigen mit höherem Einkommen progressionsbedingt stärker gefördert als bei jenen mit tieferen Einkommen. Die unterschiedlichen Tarife für Alleinstehende und gemeinsam besteuerte Personen führen ebenfalls zu einer ungleichmässig starken Förderung. Die Förderung von Energiesparen und Umweltschutz kann ausserfiskalisch effizienter und zielgerichteter vorgenommen werden. Gleiches gilt bei Abzügen für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Der Denkmalschutz könnte über Subventionen besser und zielgerichteter gefördert werden. Bezogen auf die Steuern ist das Wegfallen dieser Abzüge daher ebenfalls sinnvoll.

7. StHG, Zweitliegenschaften: Beibehaltung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und kantonales Wahlrecht für Zulassung Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau

Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG

29 Die Ausführungen zu Frage 6 treffen hier ebenfalls zu.

Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG

30 Artikel 129 BV sieht eine vertikale Harmonisierung mit der direkten Bundessteuer sowie eine horizontale Harmonisierung zwischen den Kantonen vor. Von der Harmonisierung ausdrücklich ausgenommen sind die Steuertarife, die Steuersätze und die Steuerfreibeträge. Ein Wahlrecht der Kantone bezüglich der Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz, denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau widerspricht dem Gebot der vertikalen und horizontalen Steuerharmonisierung.¹⁰

31 Eine fehlende horizontale Harmonisierung im interkantonalen Verhältnis wird die Steuerauscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen massgebend erschweren und damit einen deutlichen Zusatzaufwand schaffen. Im interkantonalen Verhältnis muss abgeklärt werden, ob in der Steuerauscheidung des anderen Kantons unter den Liegenschaftskosten auch Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen enthalten sind. Im Rahmen dieser Abklärungen wird auch ein Zusatzaufwand für steuerpflichtige Personen mit Liegenschaftsbesitz in zwei oder mehreren Kantonen entstehen. Insbesondere dürften sie vermehrt von allen betroffenen Kantonen aufgefordert werden, Liegenschaftskostenbelege zur Kontrolle einzureichen.

32 Fallen die ausserfiskalisch motivierten Abzüge auf Stufe der direkten Bundessteuer weg, sind diese Abzüge auch auf Kantonsebene konsequent abzuschaffen. Ein Wahlrecht der Kantone in dieser Frage würde der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen und im interkantonalen Verhältnis, wie vorgängig beschrieben, einen erheblichen Zusatzaufwand verursachen.

8. Begrenzung des Abzugs privater Schuldzinsen

Allgemeines

33 Da je nach Variante weniger oder gar keine privaten Schuldzinsen mehr abgezogen werden können, wird in der Praxis bei Selbständigerwerbenden die Abgrenzungsfrage zwischen privaten und geschäftlichen Schuldzinsen an Bedeutung gewinnen, weil ein Anreiz auf Verschiebung der Verschuldung in den geschäftlichen Bereich entsteht, wo die Schuldzinsen nach wie vor abzugsfähig sind.

34 Alle Varianten sind grundsätzlich umsetzbar und bedeuten eine Verschärfung gegenüber der bestehenden Regelung, wobei diese unterschiedlich restriktiv sind. Diese Stossrichtung ist aus verfassungsrechtlicher Sicht richtig, wird doch die Privilegierung vermögenger Wohnungseigentümer eingeschränkt.¹¹

35 Auch ohne selbst bewohntes Wohneigentum werden im Vergleich zur bestehenden Regelung vermehrt nicht mehr sämtliche privaten Schuldzinsen in Abzug gebracht werden können. Dies ist beispielsweise besonders in Hochzinsphasen oder beim Leerstand einer Renditeliegenschaft der Fall. Dies dürfte zu einer rascheren Amortisation von Schulden führen. Die von der WAK-S gewünschte Verringerung des steuerlichen Verschuldungs-

¹⁰ Vgl. MATTEOTTI, Rz. 35.

¹¹ MATTEOTTI, Rz. 42.

anreizes wird insbesondere bei Konsumkrediten erreicht, weil Konsumgüter keinen steuerbaren Ertrag erwirtschaften, das Vorhandensein eines Vermögensertrags aber bei den Varianten 1 bis 4 Voraussetzung dafür wäre, dass Schuldzinsen zumindest noch teilweise in Abzug gebracht werden können.

- 36 Aus Anlageinvestitionen resultiert nicht zwingend sofort ein Vermögensertrag. Ausgenommen bei Variante 3 können bei der Fremdfinanzierung einer solchen Investition die dafür anfallenden privaten Schuldzinsen nicht abgezogen werden. Dies ist etwa bei einem Management-Buy-Out der Fall, wo in den ersten Jahren oft keine Dividenden ausbezahlt werden. Dieses Problem kann allerdings über eine Finanzierungsgesellschaft oder durch gewillkürtes Geschäftsvermögen gelöst werden.
- 37 Bei der Berechnung des maximal zulässigen Schuldzinsenabzugs wird bei qualifizierten Beteiligungen im Privatvermögen jeweils der Vermögensertrag nach Berücksichtigung der Teilbesteuerung herangezogen (EStV-Kreisschreiben Nr. 22 vom 16.12.2008). Bei den Staats- und Gemeindesteuern werden Erträge aus qualifizierten Beteiligungen je nach kantonaler Gesetzgebung unterschiedlich hoch besteuert. Da jeder Kanton die Berechnung nach seinem internen Recht vornimmt, fällt die Höhe des maximal zulässigen Schuldzinsenabzugs entsprechend unterschiedlich aus. Aufgrund dieser fehlenden vertikalen und horizontalen Harmonisierung bestehen einerseits im interkantonalen Verhältnis Probleme bei der Steuerausscheidung. Andererseits ist dies für betroffene steuerpflichtige Personen mit Steuerpflichten in verschiedenen Kantonen schwer verständlich.
- 38 Bei keiner der vorgeschlagenen Varianten wären bei der interkantonalen Steuerausscheidung zwingend neue Regelungen notwendig. Der Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnsitz wird allerdings dazu führen, dass die Nebensteuerdomizile im Rahmen der Schuldzinsverlegung tendenziell mehr Schuldzinsen zu übernehmen haben. Dadurch wird das Steuersubstrat von Kantonen mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften trotz Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung entsprechend abnehmen. Es ist deshalb eine weitere Variante zu prüfen.

Variante 1: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG

- 39 Die Variante 1 hat die unter «Allgemeines» beschriebene Wirkung, sie ist verständlich und einfach umzusetzen.
- 40 Ein hoher Ertrag aus dem beweglichen Vermögen oder aus weiteren Liegenschaften kann dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.
- 41 Im Vergleich zur heute geltenden Regelung werden der Verschuldungsanreiz und die verfassungsrechtlich problematische Privilegierung vermögenderer Wohnungseigentümer lediglich etwas eingeschränkt.¹²

Variante 2: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG

- 42 Die Ausführungen zu Variante 1 treffen dank der weiteren Reduktion der Schuldzinsabzüge auf 80 % der Vermögenserträge grundsätzlich, bezüglich Anreizreduktion und verfassungsrechtlicher Einwände jedoch in abgeschwächter Form auch auf diese Variante zu. Sie ist nicht vollständig befriedigend, jedoch gegenüber Variante 1 vorzuziehen.

Variante 3: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG

- 43 Die Ausführungen unter «Allgemeines» treffen bei dieser Variante nur noch bedingt zu. Auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

¹² MATTEOTTI, Rz 45.

- 44 Verfassungsrechtlich ist diese Variante verfassungswidrig, ja geradezu willkürlich.¹³
- 45 Die Variante 3 ist komplizierter als die Varianten 1 und 2 und somit in der Praxis auch aufwendiger umzusetzen. Um den maximalen Schuldzinsenabzug zu berechnen, muss immer zuerst geprüft werden, ob qualifizierte Beteiligungen vorhanden sind.
- 46 Die Problematik der Beteiligungsfinanzierung wäre damit zwar gelöst, dafür werden aber neue und unerwünschte Steuerplanungsmöglichkeiten geschaffen. Dies wird am folgenden Beispiel veranschaulicht.
- Eine steuerpflichtige Person mit fremdfinanziertem Wohneigentum am Wohnsitz kann ohne weitere Vermögenserträge auch keine privaten Schuldzinsen in Abzug bringen.
 - Gründet sie eine GmbH mit dem minimalen Stammkapital von Fr. 20'000, kann sie in der ansonsten unveränderten Situation nun maximal Fr. 50'000 Schuldzinsen abziehen. Dies unabhängig davon, ob für die Gründung der Gesellschaft eine Fremdfinanzierung überhaupt notwendig war. Auch stehen die zusätzlich abziehbaren Schuldzinsen in einem starken Missverhältnis zum (möglicherweise fremdfinanzierten) Kapital.
- 47 Auf diesem Weg könnten steuerpflichtige Personen die Schuldzinsenbegrenzung ohne übermässig grossen Aufwand «entschärfen», was nicht der Sinn der Regelung sein kann und darf. Zu ergänzen ist, dass der Beteiligungsinhaber die Problematik der Fremdfinanzierung von Beteiligungen auch ausserfiskalisch über eine Finanzierungsgesellschaft lösen könnte.

Variante 4: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG

- 48 Die unter «Allgemeines» beschriebene Wirkung trifft auch auf Variante 4 zu.
- 49 Mit dem Wegfall der steuerbaren Vermögenserträge aus beweglichem Vermögen tritt aber eine zusätzliche Verschärfung zu Variante 1 ein. Weil ohne privaten Liegenschaftsbesitz keinerlei Schuldzinsen mehr in Abzug gebracht werden können, kann Variante 4 je nach Vermögensstruktur auch restriktiver als Variante 2 sein.
- 50 Da private Schuldzinsen nur noch bei Liegenschaftsbesitz mit Erträgen abgezogen werden können, sind bei dieser Variante die Steueroptimierungsmöglichkeiten eher begrenzt. Aber auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können. Ausserdem wird das Gebot der Entscheidungsneutralität verletzt indem ein Anreiz geschaffen wird, allfällige liquide Mittel in Liegenschaften statt in Wertpapiere anzulegen.¹⁴

Variante 5: Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG

- 51 Der Kauf von Liegenschaften wird in den meisten Fällen zu einem mehr oder weniger grossen Teil fremdfinanziert. Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften bilden diese Finanzierungskosten faktisch einen Teil der Gewinnungskosten und sind für die Erzielung des steuerbaren Ertrags notwendig. Diese Regelung steht daher unseres Erachtens im Widerspruch zu Artikel 127 Absatz 2 BV, welcher eine Besteuerung nach dem Grundsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit fordert.
- 52 Um die Schuldzinsen trotzdem abziehen zu können, würden die steuerpflichtigen Personen vermehrt nach Umgehungsmöglichkeiten suchen. Dies könnte beispielsweise über die Errichtung einer Kapitalgesellschaft zwecks Einbringung der Liegenschaft erfolgen. Umzusetzen wäre diese Variante grundsätzlich ebenfalls leicht. Da aber keinerlei private

¹³ MATTEOTTI, Rz 49.

¹⁴ MATTEOTTI, Rz. 50.

Schuldzinsen mehr zum Abzug zugelassen werden, würde bei dieser Variante die Abgrenzung zwischen privaten oder geschäftlichen Schulden bei Selbständigerwerbenden besonders stark an Bedeutung gewinnen.

Variantenwahl

- 53 Wir sprechen uns gegen die Variante 3 aus, weil sie einerseits zu grosse Möglichkeiten der Steueroptimierung bietet und andererseits, weil sie komplizierter ist. Auf Variante 5 sollte verzichtet werden, weil diese dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht ausreichend Rechnung trägt.
- 54 Von den verbleibenden Varianten schneidet Variante 2 noch am besten ab, obschon vermögende Wohneigentümer privilegiert werden und trotz Abschaffung des Eigenmietwerts auf selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz weiterhin Schuldzinsen abziehen können. Die Begrenzung des Umfangs der für die Bestimmung des zulässigen Schuldzinsabzugs massgeblichen Vermögenserträge auf weniger als 80 % ist aus dieser Optik gerechtfertigt, selbst wenn die Höhe dieses Werts nicht begründet wird.

9. Schuldzinsenabzug bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften

Ersterwerberabzug Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG

- 55 Die Einführung eines Ersterwerbszinsabzugs auf selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz akzentuiert die durch die Abschaffung des Eigenmietwerts einhergehende Privilegierung der Eigentümer von selbstbenutztem Wohneigentum. Die Geeignetheit dieses Instruments ist gerade im Fall und jungen Steuerpflichtigen sehr fraglich: solchen Steuerpflichtigen wird es in den ersten 10 Jahren nach Erwerb des Wohneigentums in der Regel nicht möglich sein, Amortisationen zu leisten. Aus verfassungsrechtlicher Sicht ist allein deshalb auf den Ersterwerbszinsabzug zu verzichten. Dafür sprechen auch Praktikabilitätsüberlegungen:
- 56 Bei Einführung des Ersterwerberabzugs wird ein erheblicher Zusatzaufwand generiert. So ist im inner- und interkantonalen Verhältnis sicherzustellen, dass nur Ersterwerber von diesem Abzug profitieren. Mangels Notwendigkeit sind derzeit keine systematisch geführten Daten bezüglich Ersterwerb vorhanden. Auch wenn die betreffende Person immer im gleichen Kanton Wohnsitz hatte, kann die Abklärung ob ein Ersterwerb vorliegt, in einigen Kantonen ein Problem darstellen. Liegt ein Ersterwerb schon längere Zeit zurück, sind bei der kantonalen Steuerverwaltung allenfalls keine Akten mehr darüber vorhanden.
- 57 Vor allem im interkantonalen Verhältnis wird dieser Abklärungsbedarf einiges an Zusatzaufwand verursachen. Es muss voraussichtlich eine gesamtschweizerische Datenbank eingerichtet werden, auf welche die Kantone bei Bedarf Zugriff haben. Die Kantone müssen zudem bei allen betroffenen Personen jährlich nachführen, wie gross der Anspruch auf den Abzug noch ist. Bei Erwerb einer Ersatzliegenschaft muss beim Wegzugskanton abgeklärt werden, ob die ersetzte Liegenschaft ein Ersterwerb war und wie lange der Ersterwerberabzug bereits in Anspruch genommen worden ist. Auch muss sichergestellt werden, dass nicht mehr Zinsen abgezogen werden können als tatsächlich bezahlt worden sind. Eine kürzere Dauer der Abzugsberechtigung würde den Überwachungs- und Verwaltungsaufwand etwas reduzieren.
- 58 Auch in Bezug auf fachliche Fragen besteht Klärungsbedarf, was vorzugsweise auf Verordnungsstufe erfolgen sollte. Dies betrifft etwa die Definition, was als Ersterwerb gilt. Nach unserer Ansicht sollte der Abzug bei einem unentgeltlichen Erwerb, wie etwa Schenkung, Erbschaft oder Erbvorbezug nicht zur Anwendung kommen. Ebenfalls zu klären ist, wie bei gemeinsam besteuerten Personen (Ehegatten, eingetragene Partnerschaft) bei Scheidung oder Trennung zu verfahren ist. Verlässt der eine Ehegatte infolge

Trennung die gemeinsam bewohnte Liegenschaft, müsste bei ihm der Ersterwerberabzug grundsätzlich wegfallen. Unklar ist auch das Vorgehen bei Heirat oder Eintragung einer Partnerschaft, wenn eine der beiden gemeinsam steuerpflichtigen Personen vorgängig bereits einmal eine Wohnliegenschaft besessen hat, die andere hingegen nicht.

- 59 Wir gehen davon aus, dass die Einführung eines Ersterwerberabzugs nicht effizient ist und die Förderung des Wohneigentums ausserfiskalisch gezielter erreicht werden kann. Davon abgesehen sollte ein neuer Abzug möglichst einfach ausgestaltet sein, damit wenig Aufwand und wenig Klärungsbedarf entstehen.

Übergangsregelung Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG

- 60 Sofern ein Ersterwerberabzug eingeführt wird, braucht es eine Übergangsregelung. Aufgrund der Übergangsregelung entsteht bei den kantonalen Steuerverwaltungen ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens ein erheblicher Mehraufwand (vorgängig beschriebene Abklärungsbedarf) für sämtliche Personen, welche im Zeitpunkt der Einführung bereits im Besitz von selbstbewohntem Wohneigentum waren.

10. Anpassung Gesetz über die Ergänzungsleistungen

- 61 Den veränderten steuerlichen Gegebenheiten muss im Gesetz über die Ergänzungsleistungen entsprechend Rechnung getragen werden.

Schlussfolgerungen

- 62 Ein vollständiger Systemwechsel könnte verfassungsrechtlich und steuersystematisch überzeugender und ausgewogener gestaltet werden. Verwaltungsökonomisch betrachtet wäre er besser und einfacher umzusetzen. Grundsätzlich sollten die neuen Gesetzesbestimmungen möglichst einfach und mit wenig Zusatzaufwand umsetzbar sein. Allerdings würde er Kantonen mit einem hohen Zweitwohnungsanteil das Steueraufkommen übermässig schmälern.
- 63 Die vorgeschlagene Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für Wohneigentum am Wohnsitz bei gleichzeitiger Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte von Zweitliegenschaften schafft bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften zwei unterschiedliche Systeme, was rein steuertechnisch schwer zu begründen ist. Die Parallelität dieser Systeme führt zu Zusatzaufwendungen in Bezug auf Abklärungen und Abgrenzungen sowie zu Steueroptimierungsmöglichkeiten. Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften ist jedoch für den Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone zwingend.
- 64 Der Abschaffung der Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau stimmen wir zu. Sie ist aufgrund des in Art. 129 Abs. 2 BV verankerten Gebots der vertikalen und horizontalen Harmonisierung und aus Praktikabilitätsgründen zwingend auch für die Kantone vorzusehen. Die vorgesehene Kann-Bestimmung im StHG lehnen wir strikte ab.
- 65 Die neue Schuldzinsbegrenzung sollte dem Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Rechnung tragen, einfach umzusetzen sein und wenig Raum für Steueroptimierung lassen. Von den vorgeschlagenen Varianten entspricht die Variante 2 mit einer Quote von maximal 80 % diesen Anforderungen am besten. Diese Quote sollte jedoch tiefer angesetzt werden.
- 66 Mit Blick auf die Kantone und Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil ist zusätzlich eine weitere Variante des Schuldzinsenabzugs zu prüfen.
- 67 Die Einführung eines weiteren ausserfiskalisch motivierten Abzugs in Form eines Ersterwerberabzugs lehnen wir ab. Einerseits halten wir diesen Abzug für wenig effizient. Andererseits wird damit ein erheblicher Zusatzaufwand geschaffen.

68 Insgesamt schneidet der Status-quo der Wohneigentumsbesteuerung im Vergleich zum Vorschlag Ihrer Kommission besser ab. Handlungsbedarf besteht deshalb nicht.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

**KONFERENZ DER KANTONALEN
FINANZDIREKTORINNEN UND FINANZDIREKTOREN**

Der Präsident:



Charles Juillard

Der Sekretär:



Dr. Andreas Huber-Schlatter

Beilage

- Kurzgutachten von Prof. Dr. René Matteotti vom 10. Mai 2019

Kopie (Mail)

- Bundespräsident Ueli Maurer, Vorsteher EFD
- Mitglieder FDK
- Mitglieder SSK
- Vernehmlassungen@estv.admin.ch

**Parlamentarische Initiative (17.400) betreffend Systemwechsel bei
der Wohneigentumsbesteuerung**

Kurzgutachten im Auftrag der FDK

erstattet von

Prof. Dr. iur. René Matteotti, M.A., LL.M. Tax, ordentlicher Professor für Schweizerisches, Europäisches und Internationales Steuerrecht an der Universität Zürich, Rechtsanwalt und Konsulent bei Tax Partner AG, Zürich

Zürich, 10. Mai 2019

INHALTSVERZEICHNIS

A.	AUSGANGSLAGE UND FRAGESTELLUNG	3
B.	VERFASSUNGSRECHTLICHE VORGABEN UND FISKALTECHNISCHE PRINZIPIEN	3
1.	Verfassungsrechtliche Vorgaben.....	3
2.	Fiskaltechnische Prinzipien	6
C.	ANALYSE DER REFORMVORLAGE	7
1.	Reformvorlage im Überblick.....	7
2.	Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz	8
2.1	Abschaffung des Eigenmietwertes	8
2.2	Vorschlag für die Aufwandbesteuerung.....	9
2.3	Abschaffung der Abzüge für organische Aufwendungen (insbes. Liegenschaftsunterhalt, Versicherungsprämien, Instandstellungs- und Verwaltungskosten).....	9
2.4	Regelungen betreffend anorganische Aufwendungen für Energiespar-, Umweltschutz-, Denkmalpflegeinvestitionen und Rückbaukosten.....	10
3.	Zweitliegenschaften.....	11
4.	Schuldzinsen.....	13
4.1	Vorbemerkung.....	13
4.2	Variante 1	13
4.3	Variante 2	14
4.4	Variante 3	15
4.5	Variante 4	15
4.6	Variante 5	15
4.7	Zwischenfazit	16
5.	Schuldzinsen bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften.....	16
D.	SCHLUSSFOLGERUNGEN	17

A. AUSGANGSLAGE UND FRAGESTELLUNG

1. Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates („WAK-S“) hat an ihrer Sitzung vom 14. Februar 2019 im Rahmen der parlamentarischen Initiative „17.400 WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung“ einen Vorentwurf zu deren Umsetzung verabschiedet („Reformvorlage“).
2. Als zentrale Anliegen der Reformvorlage nennt die WAK-S das finanzielle Gleichgewicht sowie die Gleichbehandlung von Mieterinnen und Mieter einerseits und Eigentümerinnen und Eigentümern andererseits.¹ Angestrebt werden ausserdem die Reduktion der Verschuldungsanreize und damit die Stabilität des Finanzmarktes. In diesem Zusammenhang soll verhindert werden, dass beim früher oder später zu erwartenden Zinsanstieg eine Reihe von Wohneigentümerinnen und –eigentümern ihre Liegenschaften nicht mehr halten kann.
3. Mit E-Mail vom 29. Oktober 2018 wurde der Schreiber angefragt, im Rahmen eines Kurzgutachtens den Vorentwurf einer verfassungsrechtlichen und steuersystematischen Analyse zu unterziehen. Wo sinnvoll, sei punktuell auch auf die Auswirkungen der Reformvorlage auf die interkantonale Steuerauscheidung einzugehen.
4. Um den Vorentwurf verfassungsrechtlich besser einbetten zu können, erscheint es zweckmässig, im Kapitel B die Verfassungsgrundsätze und Verfassungsziele sowie ausgewählte steuertechnische Grundprinzipien in Erinnerung zu rufen, welche die Ausgestaltung der Wohneigentumsbesteuerung beeinflussen. Auf der Grundlage dieses Kapitels erfolgt im Kapitel C die verfassungs- und steuersystematische Analyse des Vorentwurfs. Eine Zusammenfassung mit den wichtigsten Schlussfolgerungen rundet das vorliegende Kurzgutachten (Kap. D) ab.

B. VERFASSUNGSRECHTLICHE VORGABEN UND FISKALTECHNISCHE PRINZIPIEN

1. Verfassungsrechtliche Vorgaben

5. Die Gestaltung der Wohneigentumsbesteuerung wird durch die verfassungsrechtlichen Schranken der staatlichen Besteuerungsgewalt begrenzt. Dabei steht der *Grundsatz der rechtsgleichen Besteuerung* im Vordergrund, welchem gemäss Bundesgericht der Stellenwert eines Grundrechts zukommt und welcher in Art. 127 Abs. 2 BV insbesondere durch die Grundsätze der *Gleichmässigkeit der Besteuerung* sowie den Grundsatz der *Verhältnismässigkeit der Steuerbelastung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit* konkretisiert wird.

¹ Siehe hierzu und zum Folgenden Parlamentarische Initiative 17.400 Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, Bericht der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats vom 14. Februar 2019, S. 15.

6. Wie die anderen Grundrechte gilt auch der Grundsatz der rechtsgleichen Besteuerung nicht absolut. Der Gesetzgeber ist aufgrund von Art. 5 Abs. 1 BV an die gesamte Verfassungsordnung gebunden. Daraus folgt, dass mit dem Instrument der Steuer neben der Sicherstellung der für den öffentlichen Finanzbedarf notwendigen Einnahmen weitere Ziele verfolgt werden können. Entsprechend stellt sich auch das Bundesgericht auf den Standpunkt, dass es dem Gesetzgeber grundsätzlich nicht verwehrt ist, sich der Steuer als Instrument zur Förderung ausserfiskalischer Zwecke zu bedienen. Dabei ist der Gesetzgeber verpflichtet, unterschiedliche verfassungsrechtliche Wertungen, wie sie in den Grundrechten und in verfassungsrechtlichen Zielnormen zum Ausdruck kommen können, in Einklang zu bringen.
7. Im Bereich der Wohneigentumsbesteuerung ist vor allem Art. 108 BV relevant. Nach dieser Bestimmung fördert der Bund den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.
8. Im Zusammenhang mit der Wohneigentumsbesteuerung formulierte das Bundesgericht² auf der Grundlage des Grundsatzes der rechtsgleichen Besteuerung verschiedene wichtige Prinzipien, welche im Folgenden zusammengefasst werden, soweit sie für die Beurteilung der vorliegenden Vorlage von Bedeutung sind:
 - (a) Zunächst hob das Bundesgericht hervor, dass der Nutzungswert von selbstgenutztem unbeweglichem Vermögen Naturaleinkommen im Sinne der Reinvermögenszugangstheorie und nicht etwa fiktives Einkommen darstellt. So stellt das Bundesgericht in konstanter Rechtsprechung fest, dass der Nutzungswert als *effektives* Naturaleinkommen angerechnet wird, weil der Steuerpflichtige dadurch, dass er die in seinem Eigentum stehende Liegenschaft zu Wohnzwecken benützt, in den Genuss einer geldwerten wirtschaftlichen Leistung (Wohnraum) gelangt, welche er als unerlässliche Notwendigkeit (Lebensunterhalt) anderweitig als Mieter zu Marktbedingungen (Mietzins) erwerben müsste. Die Nutzung der eigenen Liegenschaft zu Wohnzwecken erhöht somit seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Bei einer konsequenten Besteuerung des Nutzungswerts gemäss der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit wäre der nach objektiven Kriterien festgelegte Marktmietwert die Bemessungsgrundlage des Eigenmietwertes.³
 - (b) Ausfluss des aus dem Leistungsfähigkeitsprinzip abgeleiteten Nettoprinzips ist die Abzugsfähigkeit der Hypothekarschuldzinsen sowie der Unterhalts- und Verwaltungskosten.
 - (c) Im Zusammenhang mit der direkten Bundessteuer anerkennt das Bundesgericht, dass bei der Bemessung des Eigenmietwertes eine schematische Lösung getroffen werden kann. Unter Berücksichtigung von Praktikabilitätsüberlegungen akzeptiert es, dass die ESTV immer dann interveniert, wenn der Durchschnittswert der in einem Kanton geltenden Eigenmietwerte die Limite von 70 % unterschreitet.

² Siehe hierzu auch *Ernst Blumenstein/Peter Locher*, System des schweizerischen Steuerrechts (2016), S. 207 m.w.H. auf die Judikatur.

³ Siehe zuletzt BGE 143 I 137 E. 3.3.

- (d) Im Zusammenhang mit kantonalen Einkommenssteuergesetzen anerkennt das Bundesgericht indes eine „massvolle“ Eigenmietwertbesteuerung. In verschiedenen Entscheiden verweist es dabei u.a. explizit darauf hin, dass die Förderung der Selbstvorsorge mittels Schaffung und Erhaltung von selbstgenutztem Wohneigentum eine massvolle Reduktion des Marktmietwerts rechtfertigt.⁴ Aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips darf der Eigenmietwert im Einzelfall jedoch nicht tiefer als 60 Prozent des Marktmietwerts sein.⁵ Ansonsten sei die Gleichbehandlung von Wohneigentümern und Mietern nicht mehr gewährleistet.
- (e) Das Bundesgericht erklärte die undifferenzierte Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung – ohne ausgleichende Massnahmen – für verfassungswidrig.⁶ Eine kantonale Initiative zur Abschaffung des Eigenmietwerts mit der Möglichkeit, Schuldzinsen und Unterhaltskosten zum Abzug zuzulassen, soweit sie einen im Gesetz festzulegenden Betrag oder Anteil übersteigen, wurde für verfassungswidrig erklärt, da der Verzicht auf die Eigenmietwertbesteuerung hauptsächlich wohlhabenden Eigentümern zu Gute gekommen und daher wenig geeignet gewesen wäre, eine breitere Streuung des selbstgenutzten Wohneigentums zu fördern.⁷
- (f) Gleichzeitig anerkannte es indes, dass unter dem Gesichtswinkel des Rechtsgleichheitsgebots auch andere Lösungen vorstellbar sind. Hinsichtlich der Abschaffung des Eigenmietwerts unter gleichzeitigem Verzicht auf Abzug der Hypothekarzinsen, der Unterhalts- und der Verwaltungskosten führte es indes Folgende aus: Der Eigentümer, der seine selbstbewohnte Liegenschaft mit eigenen finanziellen Mitteln finanziert hat, wird gegenüber dem Hauseigentümer mit einem hohen Anteil an Fremdinvestitionen, aber auch gegenüber dem Mieter, der den Ertrag auf seinem Vermögen zu versteuern hat, bevorteilt. Ob eine solche Lösung verfassungskonform ist, lässt das Bundesgericht indes offen.
- (g) Eine unterschiedliche Besteuerung von selbstgenutzten Liegenschaften am Wohnsitz und Zweitliegenschaften erachtet das Bundesgericht für zulässig, da sich die Wohneigentumsförderung gemäss Art. 108 BV nicht auf Zweitliegenschaften bezieht.⁸ Das Bundesgericht erachtet daher eine Regelung, die lediglich für Liegenschaften am Wohnsitz nicht jedoch für Zweitliegenschaften eine Reduktion des Eigenmietwertes vorsieht, als verfassungskonform.
9. Bei der Reform der Wohnsitzbesteuerung ist ausserdem das Gebot der Steuerharmonisierung gemäss Art. 129 BV zu beachten. Vom Harmonisierungsgebot sind insbesondere die Regelungen zu Bemessung des steuerbaren Einkommens erfasst (Art. 129 Abs. 2 BV).

⁴ Siehe Praxis 85 Nr. 3 E. a.bb.; siehe zuletzt auch BGE 143 I 137 E. 3.3. und BGE 132 I 157 E. 4.5.

⁵ BGE 141 I 137 E. 4.5.2

⁶ BGE 123 II 9 E. 3b.

⁷ BGE 112 Ia 240 E. 4.

⁸ BGE 132 I 157 E. 5.3 und 5.4.

2. Fiskaltechnische Prinzipien

10. Die Steuerwissenschaft hat verschiedene fiskaltechnische Prinzipien entwickelt, welche für den Gesetzgeber wichtige Leitlinien darstellen, auch wenn sie keinen Verfassungsrang haben und damit nicht bindend sind.
11. Hervorgehoben sei im vorliegenden Zusammenhang vor allem das *Praktikabilitätsprinzip*. Das Bundesgericht anerkennt, dass eine gewisse Schematisierung und Pauschalierung im Bereich des Abgaberechts unausweichlich und deshalb zulässig ist.⁹ Die Ungleichbehandlung, die aus einer Praktikabilitätslösung resultiert, darf allerdings nicht dazu führen, dass Gruppen von Personen einer wesentlich stärkeren Belastung ausgesetzt oder systematisch benachteiligt werden. Ausserdem dürfen die unterschiedlichen Belastungen lediglich geringfügiger Natur sein, sodass sich eine Abstufung nach individuellen Verhältnissen nicht lohnen würde. Mit anderen Worten: Einschränkungen der Steuergerechtigkeitsprinzipien aus Praktikabilitätsüberlegungen dürfen nicht über das Ziel schiessen; sie müssen verhältnismässig und gleichmässig nach einem rationalen Kriterium erfolgen.¹⁰
12. Das Bundesgericht hat Praktikabilitätsüberlegungen auch im Zusammenhang mit Alternativen zur Eigenmietwertbesteuerungen in seine Überlegungen einbezogen.¹¹ *In casu* ging es um einen Vorschlag, nach welchem den Mietern ein Eigenmietwert bei gleichzeitigem Abzug der bezahlten Miete hätte gewährt werden sollen. Das Bundesgericht lehnte eine solche Lösung ab, weil sie zu einer erheblichen Mehrbelastung der mit der Veranlagung betrauten Behörden führen würde. Dafür bestehe keine Notwendigkeit. Das geltende Prinzip der Anrechnung eines Eigenmietwerts bei Selbstnutzung und der Verzicht auf Abzug der Wohnungsmieten seien einfacher.
13. Weitere fiskaltechnische Prinzipien stellen der *Grundsatz der Widerspruchslosigkeit und Systemgerechtigkeit* dar. Systemwidrigkeiten und innere Widersprüche stellen die Rationalität des Steuerrechts und seine Akzeptanz bei den Rechtsunterworfenen in Frage.¹²
14. Schliesslich sei auf den *Grundsatz der Entscheidungsneutralität* der Besteuerung hingewiesen. Danach sollte das Steuersystem Entscheidungen von Privatpersonen und Unternehmen nicht oder möglichst wenig beeinflussen.¹³ Dieser Grundsatz erweist sich insbesondere von Bedeutung, wenn sich eine Person für eine von mehreren Investitionsmöglichkeiten entscheiden muss.

⁹ Siehe z.B. BGE 133 I 206 E. 11.1 und 11.2 und 112 Ia 240 E. 4.

¹⁰ Siehe hierzu *René Matteotti/Lukas C. Aebi*, Steuergerechtigkeit als fiskalpolitische Maxime, in: Gisela Hürlimann/Jakob Tanner (Hrsg.), *Steuern und umverteilen: Effizienz versus Gerechtigkeit?* (2012), S. 112.

¹¹ Siehe hierzu BGE 123 II 9 E. 3b.

¹² Siehe hierzu auch *René Matteotti*, Steuergerechtigkeit und Rechtsfortbildung (2007), S. 48 m.w.H.

¹³ Siehe hierzu *Clemens Fuest*, Taugt Neutralität als Leitlinie der Steuerpolitik? In: Holger Kahle u.a. (Hrsg.), *Kernfragen der Unternehmensbesteuerung*, (2016), S. 30; *Rainer Elschen*, Entscheidungsneutralität, Allokation und Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit, *Steuer und Wirtschaft* (1991), S. 102 m.w.H.

C. ANALYSE DER REFORMVORLAGE

1. Reformvorlage im Überblick

15. Gemäss Reformvorlage soll die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufgehoben werden (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG/Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG).
16. Der Eigenmietwert soll somit nicht vollständig beseitigt werden. Einerseits soll er für die Schätzung des steuerbaren Aufwands einer nach dem Aufwand besteuerten Person nach wie vor von Bedeutung sein (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG/Art. 6 Abs. 3 Bst. b E-StHG). Andererseits soll er auch auch bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften nach wie vor zur Anwendung gelangen (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG/Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG).
17. Für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum sollen die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten für die Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte (sog. Gewinnungskosten oder organische Aufwendungen) sowohl bei der direkten Bundessteuer als auch im Steuerharmonisierungsgesetz aufgehoben werden.
18. Anders sieht die Regelung hingegen im Zusammenhang mit den nach geltendem Recht bestehenden Abzügen für Energie- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aus (Investitionen oder anorganische Aufwendungen). Auf Bundesebene sollen sie abgeschafft werden. Den Kantonen soll hingegen ein Wahlrecht eingeräumt werden (Art. 9b Abs. 5 E-StHG).
19. In Bezug auf den Abzug der privaten Schuldzinsen stellt die WAK-S insgesamt fünf Varianten zur Beschränkung des Abzugs von privaten Schuldzinsen (sog. gemischte Aufwendungen) zur Auswahl (Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG).
20. Die verschiedenen vorgeschlagenen Regelungen werfen unterschiedliche verfassungsrechtliche und steuersystematische Fragestellungen auf, die im Folgenden analysiert werden. Dabei orientieren sich die Ausführungen am Fragebogen, welcher der Vernehmlassung vorliegt.
21. In Kap. 2.1. wird aufgezeigt, dass die Abschaffung des Eigenmietwerts verfassungsrechtlich grundsätzlich zulässig ist. Die Verfassungskonformität wird trotz des Systembruchs auch für die Regelung zur Pauschalbesteuerung bejaht. Wie das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung hervorhob, führt die Abschaffung des Eigenmietwerts zu einer Privilegierung der Wohneigentümer, welche mit Praktikabilitätsüberlegungen und mit Blick auf den Wohneigentumsförderungsartikel gerechtfertigt werden kann. Der Einbruch in das Leistungsfähigkeitsprinzip muss aber insgesamt verhältnismässig sein. Ob die Abschaffung des Eigenmietwerts verhältnismässig ist, hängt von der Ausgestaltung des vorgeschlagenen Abzugssystems ab. Kap. 2.3. ist der Abschaffung der Gewinnungskosten (siehe Rz. 17 und 28 f.) und Kap. 2.4. der Regelung zu den anorganischen Aufwendungen (siehe Rz. 18 und Rz. 30 ff.) gewidmet. Ob eine unterschiedliche Behandlung der Zweitliegenschaften

verfassungskonform ist, wird in Kap. 3 untersucht. Kap. 4 widmet sich den verschiedenen Varianten zur Einschränkung der privaten Schuldzinsen und Kap. 5 dem Ersterwerbszinsabzug.

2. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.1 Abschaffung des Eigenmietwertes

22. Die Abschaffung des Eigenmietwertes führt mit Blick auf die oben dargestellte bundesgerichtliche Rechtsprechung insofern zu einer Privilegierung des selbstbewohnten Wohneigentums, als auf die steuerliche Erfassung des daraus resultierenden effektiven Natureinkommens verzichtet wird (siehe oben Rz. 8 [a]). Damit werden Wohneigentümer gegenüber Mietern privilegiert. Im Vergleich zur heutigen Rechtslage ist aber einzuräumen, dass die heutige Eigenmietwertbesteuerung ebenfalls eine Privilegierung der Wohneigentümer gegenüber den Mietern darstellt. Die Gründe hierfür liegen darin, dass sowohl auf Bundesebene wie auch auf kantonaler Ebene auf die volle Besteuerung des Marktmietwerts verzichtet wird und die Wohneigentümer trotzdem sämtliche Gewinnungskosten in systemwidriger Weise abziehen können. Die Möglichkeit, Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen steuerwirksam vornehmen zu können, sowie die grosszügige Schuldzinsabzugsregelung verschärfen diese Ungleichbehandlung noch.¹⁴
23. Berücksichtigt man, dass das Bundesgericht die heutige in systematischer Hinsicht brüchige Wohneigentumsbesteuerung für verfassungskonform hält (siehe oben Rz. 8 [d]), ist ein Systemwechsel dem Grundsatz nach nicht per se verfassungswidrig. Das Bundesgericht hat in seiner bisherigen Rechtsprechung nämlich nur die undifferenzierte Abschaffung des Eigenmietwertes – ohne ausgleichende Massnahmen – für verfassungswidrig erklärt (siehe oben Rz. 8 [e]). Dabei hat es die Abschaffung des Eigenmietwertes unter gleichzeitigem Verzicht auf Abzug der Hypothekarkosten und der verschiedenen Gewinnungskosten explizit als mögliche, unter dem Gesichtswinkel des Rechtsgleichheitsgebots vorstellbare Lösung in Betracht gezogen.
24. Wie das Bundesgericht zutreffend darlegte, führt die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung tendenziell jedoch zu einer Privilegierung der Wohneigentümer mit tiefer Verschuldung. Gemäss Bundesgericht können diese im Vergleich zu Wohneigentümern mit höherer Verschuldung einen grösseren Anteil des Natureinkommens steuerfrei vereinnahmen (siehe Rz. 8 [f]). Diese Aussage stimmt zumindest in Bezug auf den Vergleich der Wohneigentümer ohne Verschuldung mit jenen mit Verschuldung, welche ihr Vermögen hauptsächlich in selbstbewohntes Wohneigentum angelegt haben. Das Ausmass der Ungleichbehandlung hängt von der Höhe der Hypothekarzinsen auf: Bei tiefen Hypothekarzinsen fällt die Ungleichbehandlung zwischen Wohneigentümern ohne und jenen mit Verschuldung geringfügiger als bei hohen Hypothekarzinsen aus. Dafür besteht eine grössere Ungleichbehandlung der Mieter. Bei hohen Hypothekarzinsen ist die Situation hingegen gerade umgekehrt: Die Ungleichbehandlung zwischen Wohneigentümern ohne Verschuldung und jenen mit Verschuldung vergrössert sich, gleichzeitig reduziert sich diejenige

¹⁴ Siehe herzu auch *Markus Reich*, *Steuerrecht* (2012), § 13 N 58 ff.

zwischen Wohneigentümern mit Verschuldung, die ihr Vermögen hauptsächlich in selbstbewohntes Wohneigentum investiert haben, und den Mietern.

25. Im Rahmen einer verfassungsrechtlichen Gesamtwürdigung ist zu berücksichtigen, dass die Abschaffung des Eigenmietwerts grundsätzlich zu einer Vereinfachung des Steuersystems führt, da der Eigenmietwert nicht ermittelt werden muss. Dies gilt zumindest, wenn der Systemwechsel vollständig und nicht nur bei selbstgenutzten Wohnliegenschaften am Wohnsitz erfolgt.
26. Berücksichtigt man die mit der vollständigen Abschaffung des Eigenmietwerts einhergehende Erhöhung der Praktikabilität, können die mit der Abschaffung des Eigenmietwerts resultierenden Ungleichbehandlungen nicht per se als verfassungswidrig bezeichnet werden. Mit Blick auf die bisherige bundesgerichtliche Rechtsprechung (siehe oben Rz. 8 [d] und 10) müssen die Belastungsunterschiede indes massvoll und möglichst gering ausfallen. Bei einem Verzicht der Eigenmietbesteuerung wäre der Gesetzgeber mit Blick auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung (siehe hierzu oben Rz. 8 [e]) aufgefordert, zumindest diejenigen ausgleichenden Massnahmen zu treffen, welche (1) steuersystematisch gerechtfertigt sind, (2) die Praktikabilität des Steuerrechts erhöhen und (3) gleichzeitig die Belastungsunterschiede reduzieren. Auf diesen Aspekt wird im Rahmen dieses Gutachtens noch zurückzukommen sein.

2.2 Vorschlag für die Aufwandbesteuerung

27. Die Beibehaltung der Festlegung eines Eigenmietwerts für aufwandbesteuerte Personen mit Wohneigentum stellt einen Systemeintritt (siehe hierzu Rz. 12) dar. Sie wäre aber dennoch nicht verfassungswidrig, weil der Mietwert bei aufwandbesteuerten Personen ein zentrales Schätzinstrument darstellt. Bei aufwandbesteuerten Personen, welche in der Schweiz Wohneigentum erwerben, stellt der Eigenmietwert somit das folgerichtige Surrogat für den Mietwert dar.

2.3 Abschaffung der Abzüge für organische Aufwendungen (insbes. Liegenschaftsunterhalt, Versicherungsprämien, Instandstellungs- und Verwaltungskosten)

28. Wird auf die Besteuerung des Eigenmietwerts und die Einführung eines Mieterabzugs, wie ihn beispielsweise der Kanton Zug kennt, verzichtet, sind verfassungsrechtlich zwingend alle Abzüge für organische Aufwendungen (insbes. Liegenschaftsunterhalt, Versicherungsprämien, Instandstellungs- und Verwaltungskosten) abzuschaffen. Eine solche Ausgleichsmassnahme dürfte indes nur – aber immerhin - bei einfachen Vermögensverhältnissen zu einer Erhöhung der Praktikabilität führen.
29. Bei komplexeren Vermögensverhältnisse mit gemischt eigen- und fremdgenutzten Liegenschaftsteile ist einzuräumen, dass sich die Komplexität erhöhen wird, da nicht nur weiterhin zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen unterschieden werden muss, sondern die ausgeschiedenen werterhaltenden Aufwendungen zusätzlich auf die eigen- und fremdgenutzten Liegenschaftsteile aufgeteilt werden müssen. Trotz dieser Kom-

plexität ist aus verfassungsrechtlicher Sicht an einer Abschaffung der Abzüge für organische Aufwendungen (insbes. Liegenschaftsunterhalt, Versicherungsprämien, Instandstellungs- und Verwaltungskosten) bei selbstgenutztem Wohneigentum festzuhalten.

2.4 Regelungen betreffend anorganische Aufwendungen für Energiespar-, Umweltschutz-, Denkmalpflegeinvestitionen und Rückbaukosten

30. Die nach heutigem Recht gewährten Abzüge für Energiespar-, Umweltschutz-, Denkmalpflegeinvestitionen und Rückbaukosten durchbrechen den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Sie lassen sich - wenn überhaupt – nur mit Blick auf die vom Gesetzgeber anvisierten umwelt-, energie- und heimatschutzpolitischen Zielsetzungen rechtfertigen.
31. In verfassungsrechtlicher Hinsicht ist diesbezüglich aber zu beachten, dass diese Abzüge die Steuerbehörden vor sehr grosse Herausforderungen stellen, da sie in der Regel nicht über das notwendige Fachwissen verfügen, um unabhängig beurteilen zu können, ob die von einem Wohneigentümer getätigten Investitionen die vom Gesetzgeber aufgestellten Anforderungen erfüllen. Die im geltenden Recht vorgesehenen Abzüge sind unter dem Gesichtswinkel der Praktikabilität daher negativ zu beurteilen.
32. Problematisch sind ausserdem die Mitnahmeeffekte, die sich ergeben, weil sich die Steuerpflichtigen aufgrund des heute erhöhten Bewusstseins für den Umwelt- und Klimaschutz bei Baumassnahmen häufig ohnehin für umwelt- und energieschonende Massnahmen entscheiden. Je grösser die Mitnahmeeffekte sind, desto fraglicher erweist es sich, ob steuerliche Massnahmen erforderlich sind, um die umwelt- und energiepolitischen Ziele zu erreichen. Die im geltenden Recht vorgesehenen Abzüge werfen daher auch unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit Zweifel auf. Dies gilt umso mehr, als die WAK-S in ihrem Bericht ausführt, dass ausgabenseitige Förderungsprogramme gegenüber Steuervergünstigungen mit gleicher Zielsetzungen im Direktvergleich besser abschneiden.¹⁵
33. Die Förderung ausserfiskalischer Ziele über die Gewährung von anorganischen Aufwendungen führt ausserdem dazu, dass die Höhe der gewährten Steuersubvention aufgrund des progressiv verlaufenden Einkommenssteuertarifs von der Höhe des satzbestimmenden Einkommens abhängt.¹⁶ Je höher das steuerbare Einkommen ist, desto höher fällt die steuerliche Subvention für einen abzugsfähigen Aufwand aus. Eine derartige Wirkung lässt sich rational kaum rechtfertigen. Sie erweist sich aus verfassungsrechtlicher Sicht ebenfalls als delikant.
34. Aufgrund dieser Überlegungen führt die vorgeschlagene Abschaffung der Abzüge für Energiespar-, Umweltschutz-, Denkmalpflegeinvestitionen und Rückbaukosten bei der direkten Bundessteuer unter verschiedenen Gesichtspunkten zu einer Stärkung der Steuersystematik. Sie stellt ausserdem eine Ausgleichsmassnahme dar, welche geeignet ist, die Belastungsunterschiede zwischen Wohneigentümern und Mietern zu reduzieren.

¹⁵ Siehe hierzu auch Bericht WAK-S, wie Fn.1, S. 14.

¹⁶ Ibid.

35. Aus verfassungsrechtlicher und steuersystematischer Sicht sollten diese Abzüge auch im Steuerharmonisierungsgesetz gestrichen werden. Höchst problematisch erweist sich das in der Reformvorlage enthaltene Wahlrecht der Kantone, die bisherigen Abzüge nach wie vor beizubehalten. Es widerspricht dem Gebot der vertikalen und horizontalen Harmonisierung des Einkommenssteuerrechts. Dessen Missachtung lässt sich verfassungsrechtlich nur in denjenigen Bereichen rechtfertigen, in denen ein Bedarf nach einer unterschiedlichen Regelung besteht.¹⁷ Dies gilt umso mehr, als bei einer Disharmonisierung der Abzüge die interkantonale Ausscheidung verkompliziert wird und damit auch denjenigen Kantonen ein erhöhter Überprüfungsaufwand aufgebürdet wird, welche diese anorganischen Liegenschaftsaufwendungen abschaffen. Dem Bericht der Kommission WAK-S können jedoch keine Hinweise entnommen werden, inwieweit im Bereich der Energiespar- und Umweltschutzabzüge ein Bedarf nach einem kantonalen Gestaltungsspielraum besteht. Das vorgeschlagene Wahlrecht lässt sich bei einer solchen Ausgangslage daher nicht mit Art. 129 Abs. 2 BV in Einklang bringen. Es verletzt das verfassungsrechtlich verankerte Gebot der vertikalen und horizontalen Steuerharmonisierung.

3. Zweitliegenschaften

36. Die Reformvorlage sieht bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften die Beibehaltung des Eigenmietwertes vor (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 1 E-DBG/Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG). Gleichzeitig sollen die im Zusammenhang mit den Liegenschaftserträgen stehenden Gewinnungskosten (Unterhaltskosten, Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, Versicherungsprämien und Verwaltungskosten) sowohl bei der direkten Bundessteuer als auch im Steuerharmonisierungsgesetz weiterhin aufrechterhalten werden. Die oben unter Rz. 30 ff. diskutierten Vorschläge in Bezug auf die Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, die Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten sowie die Rückbaukosten sollen auch für Zweitliegenschaften gelten.
37. Die unterschiedliche Behandlung von Naturaleinkünften aus selbstbewohntem Wohneigentum am Wohnsitz und selbstgenutzten Zweitliegenschaften stellt einen Einbruch in das in Art. 127 Abs. 2 BV verankerte Gebot der rechtsgleichen Besteuerung dar, welchem im Bereich des Steuerrechts Grundrechtscharakter zukommt.
38. Mit Blick auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung (siehe oben Rz. 8 [g]) ist zunächst festzuhalten, dass eine Differenzierung zwischen selbstbewohntem Wohneigentum am Wohnsitz und selbstgenutzten Zweitliegenschaften grundsätzlich zulässig ist. Die Wohneigentumsförderung gemäss Art. 108 BV bezieht sich nicht auf Zweitliegenschaften. Entsprechend könnte man aus verfassungsrechtlicher Sicht geneigt sein zu argumentieren, dass der Nutzwert einer selbstgenutzten Zweitliegenschaft nach wie vor besteuert werden kann bzw. besteuert werden sollte. Wird der Nutzwert einer Zweitliegenschaft als effektives Naturaleinkommen erfasst, ist es nach dem Leistungsfähigkeitsprinzip auch folgerichtig, wenn die mit dem aufgerechneten Eigenmietwert im Zusammenhang stehenden Gewinnungskosten zum Abzug zugelassen werden. Dasselbe gilt bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften bzw. gemischt eigen- und fremdgenutzten Liegenschaften. In

¹⁷ Siehe hierzu etwa *Blumenstein/Locher*, System des schweizerischen Steuerrechts (2016), S. 48 mit Verweis auf BGE 128 II 56 = Pra 91 Nr. 147 E. 6 a.

Bezug auf die Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, die Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten sowie die Rückbaukosten kann auf die Ausführungen oben unter Rz. 30 ff. verwiesen werden.

39. Die Differenzierung zwischen selbstbewohntem Wohneigentum am Wohnsitz und Zweitliegenschaften führt nicht nur zu einer Beschränkung des Leistungs- und Gleichmässigkeitsprinzips dar. Es stellt sich auch quer zum Grundsatz der Widerspruchslosigkeit und Systemgerechtigkeit der Steuerrechtsordnung. Dies hat verschiedene Konsequenzen:
- (a) Die Differenzierung fördert Ausweichhandlungen, womit sie auch in einem Spannungsverhältnis zum Gebot der Entscheidungsneutralität steht. Mobile Zweitliegenschaftseigentümer werden einen Anreiz haben, ihren Wohnsitz zu verlegen, um Unterhaltsarbeiten an der selbstgenutzten Wohnliegenschaft am bisherigen Wohnsitz steuerwirksam ausführen zu können. Dies dürfte zu einem erhöhten Kontrollaufwand bei den Steuerbehörden und zu einer Zunahme von interkantonalen Doppelbesteuerungskonflikten führen.
 - (b) Können Schuldzinsen auf Hypotheken, welche auf dem Wohneigentum am Wohnsitz lasten, nach wie vor im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge abgezogen (siehe hierzu unten Rz. 42 ff.) werden, dürfte das Steuersubstrat, welches man mit der partiellen Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung erreichen möchte, reduziert werden. Es ist daher fraglich, inwieweit das mit der partiellen Fortsetzung der Eigenmietwertbesteuerung anvisierte fiskalische Ziel¹⁸ überhaupt erreicht werden kann. Der Bericht der WAK-S äussert sich nicht zu dieser Problematik. Abgesehen davon anerkennt das Bundesgericht fiskalische Ziele als Rechtfertigung für Eingriffe in die Grundrechte, zu denen auch Art. 127 Abs. 2 BV gehören, ohnehin nur mit sehr grosser Zurückhaltung.¹⁹
40. Mit Blick auf diese Überlegungen wäre es vertretbar zu argumentieren, dass die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften verfassungswidrig ist. Es ist zwar richtig, dass Art. 108 BV eine unterschiedliche fiskalische Behandlung des selbstbewohnten Wohneigentums am Wohnsitz und der selbstgenutzten Zweitliegenschaften grundsätzlich zulässt. Allerdings bedarf es für eine Ungleichbehandlung eines öffentlichen Interesses. Die Massnahme muss ausserdem verhältnismässig sein.
41. Gegen eine Verfassungskonformität spricht im Rahmen einer Gesamtwürdigung der Umstand, dass gemäss Bundesgericht fiskalische Interessen ohnehin „nur beschränkt hinreichende Motive“²⁰ für die Einschränkung von Grundrechten darstellen. Mit dem Eingriff in den Grundsatz der Entscheidungsneutralität, dem damit einhergehenden erhöhten Kontrollaufwand der Steuerbehörden sowie der steigenden Komplexität bei gemischt eigen- und fremdgenutzten Liegenschaften (siehe oben Rz. 29) kann man sich zu Recht fragen, ob die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften den Grundsatz der Verhältnismässigkeit noch einhält. Mit Blick auf das Kriterium der Geeignetheit gilt dies erst recht, wenn der Gesetzgeber die Reduktion des Natureinkommens auf

¹⁸ Siehe hierzu Bericht WAK-S, wie Fn. 1, S. 17.

¹⁹ Siehe hierzu BGE 138 I 378 E. 8.6.1. sowie *Matteotti/Aebi*, wie Fn. 1, S. 118 m.V. auf BGE 136 I 49 und BGE 136 I 65.

²⁰ So wörtlich BGE 138 I 378 E. 8.6.1.

selbstgenutzten Liegenschaften infolge Schuldzinsverlegungen nicht systemgerecht eingeschränkt (siehe hierzu unten Rz. 46).

4. Schuldzinsen

4.1 Vorbemerkung

42. Die WAK-S schlägt fünf verschiedene Schuldzinsregelungsvarianten vor. Allen Varianten gemeinsam ist, dass sie zu einer Einschränkung des Schuldzinsabzugs gegenüber dem geltenden Recht führen. Nach geltendem Recht sind private Schuldzinsen im Umfang der Vermögenserträge und weiterer CHF 50'000 zulässig. Die Steuerpflichtigen haben damit einen Anreiz, auf die Rückzahlung der Hypotheken zu verzichten, obwohl sie finanziell in der Lage sind. Dies geschieht mit dem Zweck, bei der privaten Vermögensverwaltung von einer „pfandsicherheitinduzierten“ Hebelwirkung des Fremdkapitals zu profitieren.²¹ Die Schuldzinsen sind nach geltendem Recht im Umfang von CHF 50'000 nämlich auch abzugsfähig, wenn in diesem Umfang steuerfreie Kapitalgewinne erwirtschaftet werden. Eine solche Lösung erweist sich in steuersystematischer Hinsicht als sachwidrig. Sie führt zu verschiedenen Ungleichbehandlungen: Die vermögenden Eigentümer von selbstgenutzten Liegenschaften, welche ihre Hypothek zurückzahlen könnten, werden sowohl gegenüber Eigentümern, welche für das Halten ihrer Liegenschaft auf die Hypothek angewiesen sind, als auch gegenüber Mietern privilegiert. Der Grund hierfür liegt darin, dass sie den Leverage ihres Fremdkapitals, welches aufgrund der Liegenschaft als Pfandsicherheit vergleichsweise tief verzinslich ist, zur Erwirtschaftung von zusätzlichen Vermögenserträgen und sogar steuerfreien Kapitalgewinnen einsetzen können. Eine solche Regelung lässt sich steuersystematisch nicht rechtfertigen. Die von der WAK-S eingeschlagene Stossrichtung zur Einschränkung der Schuldzinsen ist aus verfassungsrechtlicher Sicht daher richtig.

43. Im Folgenden werden die verschiedenen Varianten einer verfassungsrechtlichen und steuersystematischen Analyse unterzogen.

4.2 Variante 1: Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG/Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)

44. Die Beseitigung des zusätzlichen Schuldzinsabzugs bis max. CHF 50'000 führt zu einer Verbesserung der Steuersystematik, da Zinsen auf Fremdkapital, soweit es zur Erzielung von steuerfreien Kapitalgewinnen oder für Konsumzwecke eingesetzt wird, nicht mehr zum Abzug zugelassen werden.

45. Problematisch bleibt allerdings, dass Steuerpflichtige nach wie vor einen Anreiz haben, ihre auf dem selbstbewohnten Wohneigentum lastenden Hypotheken als Hebelinstrumente bei der privaten Vermögensverwaltung zu nutzen, wenn sie die Hypothekarzinsen für das selbstgenutzte Wohneigentum bei Vorliegen weiterer Vermögenserträge abziehen können.

²¹ Siehe hierzu *Marius Brühlhart/Christian Hilber*, Eigenmietwert: Steuerschikane für sparsame Rentner, Working Paper vom 22. März 2019, S. 2.

Steuerpflichtige, die ihre Hypotheken zurückzahlen könnten, dies aber wegen des Leverageeffekts nicht tun, werden in dreifacher Hinsicht bevorzugt: Erstens haben sie den Eigenmietwert auf der selbstbenutzten Wohnliegenschaft am Wohnsitz nicht zu versteuern. Zweitens können sie ihre Renditen bei der Vermögensverwaltung dank des Hebeleffektes maximieren und drittens können sie sämtliche Hypothekarzinsen auf die übrigen steuerbaren Vermögenserträge verlegen, womit der Hebeleffekt noch steuerlich belohnt wird. Wohneigentümer, welche für die Finanzierung ihres Eigenheims auf das Fremdkapital angewiesen sind, sowie Mieter können keine derartige Hebelwirkung nutzen. Eine solche Ungleichbehandlung zwischen vermögendereen Wohneigentümern, Wohneigentümern, welche für die Finanzierung des Wohneigentums auf Fremdkapital angewiesen sind, und Mietern lässt sich rational nicht rechtfertigen. Die vorgeschlagene Lösung löst damit erhebliche verfassungsrechtliche Zweifel auf. Sie scheint auch nicht geeignet zu sein, die von der WAK-S anvisierte Reduktion der Verschuldung zu erreichen.

46. Der problematische Leverageeffekt liesse sich jedoch eindämmen. Eine Variante bestünde darin, die grundpfandgesicherten Schulden in Abweichung zur interkantonalen Rechtsprechung nach Lage des *unbeweglichen* Vermögens auszuscheiden. Eine Verrechnung mit Erträgen aus beweglichem Vermögen wäre dabei entgegen der bisherigen Praxis auszuschliessen. Die Problematik einer solchen Lösung läge nun aber darin, dass die Zweitliegenschaftskantone noch mehr Zinsen übernehmen müssten. Der steuerbare Eigenmietwert von Zweitliegenschaften würde damit noch mehr erodiert werden, weswegen die Rechtfertigung für die Beibehaltung des Eigenmietwerts bei Zweitliegenschaften noch mehr in Frage gestellt würde (siehe hierzu oben Rz. 39).
47. Würde der Systemwechsel indessen konsequent vollzogen, könnten die grundpfandgesicherten Darlehen systemgerecht auf eigen- und fremdgenutzte Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile verlegt und die Zinsen dem Grundsatz nach²² im Umfang der Quote zum Abzug zugelassen werden, zu welcher die grundpfandgesicherten Darlehen auf fremdgenutzte Liegenschaften oder Liegenschaftsteile entfallen. Die Leverageproblematik und die damit einhergehenden Ungleichbehandlungen könnten damit eliminiert oder zumindest abgeschwächt werden. Wird jedoch an der Eigenmietwertbesteuerung auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften festgehalten, liesse sich die Leverageproblematik nur mittels Variante 5 (siehe unten Rz. 51) lösen. Wie noch zu zeigen sein wird, erweist sich diese Variante 5 aber als verfassungswidrig.

4.3 Variante 2: Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG/Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)

48. Auch bei dieser Variante stellt sich die oben beschriebene Leverageproblematik. Sie wird aber durch die Beschränkung des Schuldzinsabzugs auf 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge etwas abgeschwächt. In diesem Sinne geniesst Variante 2 gegenüber Variante 1 Vorrang. Sie ist aber ebenfalls unbefriedigend, da sich die Quote von 80 Prozent nicht aufgrund eines rationalen Kriteriums herleiten lässt. Ausserdem führt auch Variante

²² Allfällige Zinsüberschüsse könnten aufgrund des Leistungsfähigkeitsprinzips allenfalls mit übrigen steuerbaren Vermögenserträgen zur Verrechnung gebracht werden.

2 zu einer verfassungsrechtlich problematischen Privilegierung von Steuerpflichtigen, welche aufgrund ihres Vermögens die auf dem selbstgenutzten Wohneigentum am Wohnsitz lastenden Hypotheken zur Verwaltung ihres übrigen Vermögens nutzen können und ihre Vermögenserträge dank der Hebelwirkung der Hypotheken maximieren und gleichzeitig ihre Hypothekarzinsen abziehen können. Variante 2 erweist sich in verfassungsrechtlicher Hinsicht damit ebenfalls als problematisch.

4.4 Variante 3: Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von CHF 50'000 bei Halten einer oder mehreren qualifizierten Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG/Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)

49. Das Bundesgericht führte in BGE 136 I 49 und BGE 136 I 65 aus, dass die steuerliche Privilegierung qualifizierter Anteilseigner durch keinen sachlichen Grund gerechtfertigt werden könne. Nimmt man diese Rechtsprechung zum Massstab erweist sich Variante 3 als verfassungswidrig. Sie erweist sich im Übrigen als geradezu willkürlich, wenn man bedenkt, dass sich ein Steuerpflichtiger aufgrund des Wortlauts der vorgeschlagenen Bestimmung in den Abzug „einkaufen“ kann, indem er einfach eine GmbH mit einem minimalen Stammkapital von CHF 20'000 gründet.²³

4.5 Variante 4: Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG/Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)

50. Die verfassungsrechtlich delicate Leverageproblematik stellt sich auch bei dieser Abzugsvariante. Im Übrigen verschärft sie das Problem der Zweitliegenschaften, da auf diese sämtliche Schuldzinsen entfallen würden, welche auf den Hypotheken lasten, welche für die am Wohnsitz selbstgenutzten Wohnliegenschaft aufgenommen wurden (siehe hierzu oben Rz. 46). Zusätzlich kommt dazu, dass im Widerspruch zum Gebot der Entscheidungsneutralität ein Anreiz gesetzt wird, allfällige liquide Mittel in Liegenschaften statt in Wertpapiere anzulegen, um die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum steuerlich zum Abzug zu bringen und damit die Investitionsrendite zu erhöhen. Die Mieter werden benachteiligt, da sie ihre Privatzinsen nicht zum Abzug bringen können. Eine derartige Ungleichbehandlung lässt sich rational nicht rechtfertigen. Sie erweist sich daher als verfassungswidrig.

4.6 Variante 5: Genereller Wegfalls der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG/Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)

51. Variante 5 würde jegliche Leverageproblematik beseitigen. Sie würde jedoch bedeuten, dass Zinsen auch dann nicht zum Abzug zugelassen würden, wenn sie Gewinnungskostencharakter aufweisen. Dies wäre z.B. im Zusammenhang mit Erträgen der Fall, welche eine fremdgenutzte Liegenschaft abwirft. Variante 5 schießt damit über das Ziel hinaus.

²³ Siehe hierzu auch die Stellungnahme der SSK.

Es verletzt das aus dem Leistungsfähigkeitsprinzip hergeleitete Nettoprizip und erweist sich daher ebenfalls als verfassungswidrig.

4.7 Zwischenfazit

52. Von den vorgeschlagenen Varianten schneidet Variante 2 noch am besten ab. Allerdings führt auch diese zu einer verfassungsrechtlich problematischen Privilegierung von Steuerpflichtigen, welche aufgrund ihres Vermögens die auf dem am Wohnsitz selbstgenutzten Wohneigentum lastenden Hypotheken zur Verwaltung ihres übrigen Vermögens nutzen können. Dank der Hebelwirkung der Hypotheken können diese Steuerpflichtigen ihre Vermögenserträge maximieren und gleichzeitig ihre Hypothekarzinsen abziehen. Die bestehenden verfassungsrechtlichen Bedenken könnten m.E. nur beseitigt werden, wenn sich der Gesetzgeber zu einem konsequenten Systemwechsel durchringen könnte. Die Leverageproblematik könnte gelöst bzw. wesentlich abgeschwächt werden, indem die grundpfandgesicherten Darlehen systemgerecht auf eigen- und fremdgenutzte Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile verlegt und die Zinsen nur im Umfang der Quote zum Abzug zugelassen würden, zu welcher die grundpfandgesicherten Darlehen auf fremdgenutzte Liegenschaften oder Liegenschaftsteile entfallen.

5. Schuldzinsen bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften

53. Für die Beurteilung des Abzugs der Schuldzinsen bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften sind drei Kategorien von Steuerpflichtigen gegenüberzustellen:
- (a) Wohneigentümer, welche ihre Hypotheken als Leverageinstrument bei ihrer privaten Vermögensverwaltung einsetzen können, weil sie über genügend Vermögen besitzen;
 - (b) Wohneigentümer, welche ihre Hypotheken nicht als Leverageinstrument bei ihrer privaten Vermögensverwaltung einsetzen können, weil sie nicht über genügend Vermögen besitzen, um die Hypothek zurückzubezahlen; sowie
 - (c) die Mieter.
54. Die erste Kategorie von Steuerpflichtigen wird nach der Reformvorlage gegenüber den Mietern klar bevorzugt, da sie mittels Steuerplanung ihre Hypothekarschuldzinsen vollständig zum Abzug bringen können, es sei denn, es werde die verfassungswidrige Variante 5 (siehe oben Rz. 51) gewählt. Die Einräumung eines Schuldzinsenabzugs bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften verringert die Ungleichbehandlung zwischen der ersten und der zweiten Kategorie von Wohneigentümern. Dafür akzentuiert sich die Ungleichbehandlung zwischen der zweiten Kategorie von Wohneigentümern und den Mietern, welchen gemäss Reformvorlage gar kein Abzug gewährt wird.
55. Das Bundesgericht rechtfertigte die Eigenmietwertbesteuerung in der Vergangenheit vor allem mit der Gleichbehandlung von Wohneigentümern und Mietern (siehe oben Rz. 8 [d]). Selbst unter Berücksichtigung der Förderung der Selbstvorsorge und Erhaltung von

selbstgenutzten Wohneigentum akzeptierte das Bundesgericht nur eine massvolle Reduktion des Marktmietwertes von max. 40 Prozent.

56. Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz führt völlig losgelöst von der Einführung eines Ersterwerbszinsabzugs bereits zu einer Privilegierung von Wohneigentümern gegenüber Mietern (siehe oben Rz. 22 f.). Da die Einführung des Ersterwerbsabzugs insbesondere bei den derzeit bestehenden tiefen Hypothekarzinsen die Ungleichbehandlung gegenüber den Mietern vergrössert, erweist sie sich in verfassungsrechtlicher Hinsicht als delikater. Die Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum mit gleichzeitigem Verzicht auf die Einführung eines Ersterwerbszinsabzugs wäre verfassungsrechtlich daher um einiges überzeugender.

D. SCHLUSSFOLGERUNGEN

57. In verfassungsrechtlicher und steuersystematischer Hinsicht vermag die Reformvorlage nicht zu überzeugen. Die Wohneigentumsförderung nach Art. 108 BV und Praktikabilitätsüberlegungen stellen zulässige Rechtfertigungsgründe für einen Verzicht auf die Besteuerung des effektiven Naturaleinkommens aus selbstgenutztem Wohneigentum. Das Bundesgericht stellte sich dabei auf den Standpunkt, dass trotz Art. 108 BV und des Grundsatzes der Praktikabilität die Belastungsunterschiede zwischen Wohneigentümern und Mietern massvoll sein sollten, um das Verhältnismässigkeitsprinzip zu wahren.
58. Die vorliegende Reformvorlage führt zu einer *Privilegierung der Eigentümer von selbstbewohnten Liegenschaften*, welche aufgrund ihrer guten Vermögensverhältnisse, ihre *Hypothekarschulden als Hebelinstrument* für die Maximierung ihrer privaten Vermögenserträge mit der Möglichkeit, ihre Hypothekarzinsen steuerlich vollständig abzusetzen, verwenden können. Sie werden damit gerade dreifach privilegiert: Erstens durch die Steuerfreiheit des effektiven Naturaleinkommens aus selbstbewohntem Wohneigentum, zweitens durch die Möglichkeit, Erträge aus privater Vermögensverwaltung dank des Hebeleffekts der Hypotheken maximieren zu können, und drittens durch die Möglichkeit, auf diese Weise sämtliche Hypothekarzinsen zum Abzug zu bringen. Die Reformvorlage erweist sich damit in verfassungsrechtlicher und steuersystematischer Hinsicht nicht mehr als ausgewogen.
59. Verschärft wird dieser Befund insbesondere dadurch, dass für Zweitliegenschaften an der Eigenmietwertbesteuerung aus fiskalischen Gründen festgehalten werden soll. Damit wird eine steuersystematisch sachgerechte Ausscheidung der Hypothekarzinsschulden faktisch verunmöglicht. Von den vorgeschlagenen Schuldzinsregelungen schneidet Variante 2 noch am besten ab. Aber auch diese vermag den verfassungsrechtlich problematischen Hebeleffekt (siehe oben Rz. 58) nicht zu beseitigen bzw. wirksam zu mildern. Ein vollständiger Systemwechsel mit gleichzeitiger Beschränkung des Abzugs von Hypothekarschulden im Verhältnis von fremdgenutzten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen des Privatvermögens zu sämtlichen Liegenschaften des Privatvermögens erwiese sich aus verfassungsrechtlicher und steuersystematischer Sicht als überzeugender. Freilich könnte dann das Fiskalziel, welches mit der Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung für Zweitliegenschaften verfolgt wird, nicht erreicht werden.

60. Der vorgeschlagene partielle Systemwechsel verletzt auch die *Entscheidungsneutralität*, indem steuerlich motivierten Wohnsitzwechseln Vorschub geleistet wird, um werterhaltende Unterhaltskosten zum Abzug bringen zu können. Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften dürfte daher zu einem *erhöhten Aufwand bei der Überprüfung von Wohnsitzverlegungen* führen und die Anzahl von *interkantonalen Doppelbesteuerungskonflikten* erhöhen. Aufgrund dieser Schwächen vermag die unterschiedliche fiskalische Behandlung von selbstgenutzten Liegenschaften am Wohnsitz und selbstgenutzten Zweitliegenschaften verfassungrechtlich und steuersystematisch nicht zu überzeugen.
61. Aus verfassungs- und steuersystematischer Hinsicht positiv erweist sich indes die *Abschaffung der Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau* bei der direkten Bundessteuer. Aufgrund des in Art. 129 Abs. 2 BV verankerten Gebots der vertikalen und horizontalen Harmonisierung sollten diese Abzüge jedoch auch auf kantonaler Ebene flächendeckend aufgehoben werden.
62. Die Einführung eines *Ersterwerbszinsabzugs* auf selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz akzentuiert die durch die Abschaffung des Eigenmietwerts einhergehende Privilegierung der Eigentümer von selbstbenutztem Wohneigentum. Es wäre daher mit Blick auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung in verfassungsrechtlicher Hinsicht überzeugender, auf den Ersterwerbszinsabzug zu verzichten.

* * * * *

Zürich, den 11. Mai 2019



Prof. Dr. René Matteotti

Mustervernehmlassung für die Kantone

Herr Ständerat Pirmin Bischof
Präsident der Kommission für
Wirtschaft und Abgaben
3003 Bern

17.400 s Pa.IV. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Ständerat Bischof

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) hat an ihrer Sitzung vom 14. Februar 2019 im Rahmen der parlamentarischen Initiative „17.400 WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung“ einen Vorentwurf zu deren Umsetzung verabschiedet.

Wir beziehen uns auf das Schreiben vom 5. April 2019, mit welchem uns die WAK-S den Vorentwurf zur Umsetzung des Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung zur Vernehmlassung unterbreitet hat. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Bei der Beantwortung haben wir uns am Fragebogen orientiert, welcher der Vernehmlassung beiliegt.

1. Handlungsbedarf

Das bestehende System der Wohneigentumsbesteuerung funktioniert grundsätzlich gut. Unbestritten ist aber, dass es rein steuerlich betrachtet einen Anreiz zur Verschuldung setzt. Aus unterschiedlichen Gründen wird das System seit vielen Jahren von verschiedener Seite infrage gestellt. Ohne Systemwechsel wird dieser politische Druck bestehen bleiben.

Ziel der Reform muss die Verringerung des Anreizes zur Verschuldung sein. Die Gesetzgebung dazu sollte leicht verständlich sowie verwaltungsökonomisch einfach umzusetzen sein. Eine weitere Verkomplizierung des Steuerrechts ist weder im Interesse der Bürger noch der Verwaltung. Bei einem Systemwechsel ebenfalls zu beachten ist, dass Mieterinnen und Mieter rechtsgleich im Sinne von Artikel 8 Absatz 1 der Bundesverfassung (BV) zu behandeln sind. Schliesslich sollte die Abschaffung des Eigenmietwerts im Hinblick auf die öffentlichen Haushalte möglichst aufkommensneutral sein.

2. DBG/StHG, Wohneigentum am Wohnsitz: Abschaffung Mietwertbesteuerung

Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG

Das bisherige System der Eigenmietwertbesteuerung ist für Personen mit tiefer Verschuldung steuerlich nachteilig. Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung würde sich hier, unter Ausklammerung der Liegenschaftsunterhaltskosten, vorteilhaft auswirken. Aufgrund des sehr tiefen Zinsniveaus würde sich der Wechsel derzeit auch für viele Personen mit höherer Verschuldung steuerlich vorteilhaft auswirken. Allerdings würde sich die Abschaffung des Eigenmietwerts bei steigendem Zinsniveau für Personen mit hoher Verschuldung steuerlich zunehmend negativ auswirken.

Die Umsetzung der Eigenmietwertabschaffung ist relativ einfach und würde im Bereich Schätzungswesen in vielen Kantonen einen Minderaufwand mit sich bringen. Aufgrund der Beibehaltung der Besteuerung des Eigenmietwerts für Zweitwohnungen muss das Schätzungs-Instrumentarium für dessen Festlegung allerdings weiterhin aufrechterhalten werden, weshalb dieser Minderaufwand relativ gering ausfallen dürfte. Das Instrumentarium für die Bewertung des Vermögenssteuerwerts bleibt jedenfalls bestehen.

Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b E-StHG

Bei Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, ist der Eigenmietwert ein wichtiger Faktor für die Festlegung der Steuerlast. Daher ist die Beibehaltung der Festlegung eines Eigenmietwertes für aufwandbesteuerte Personen mit Wohneigentum von Wichtigkeit.

Das Schätzungs-Instrumentarium zur Festlegung des Eigenmietwerts bleibt bei Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitwohnungen bestehen. Die Anzahl aufwandbesteuerter Personen ist eher gering, daher ist bei den meisten Kantonen kein nennenswerter Zusatzaufwand notwendig, um für solche Liegenschaften weiterhin Eigenmietwerte festzulegen.

3. DBG, Wohneigentum am Wohnsitz: Aufhebung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt, Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau

Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4

Wird auf die Besteuerung der Eigenmietwerte verzichtet, sind konsequenterweise auch keinerlei Gewinnungskosten zum Abzug zuzulassen.

In den Jahren, in welchen Renovations- und Sanierungsarbeiten am selbstbewohnten Wohneigentum ausgeführt werden, wirkt sich die Abschaffung des Abzugs der Liegenschaftskosten für Wohneigentümer steuerlich negativ aus. Es ist denkbar, dass sich die Kadenz der Vornahme von grösseren Unterhaltsarbeiten am Eigenheim verlängern wird. In den letzten Jahren vor dem Systemwechsel ist damit zu rechnen, dass Renovationen und Sanierungen vorgeholt werden, um noch von der steuerlichen Abzugsfähigkeit profitieren zu können. In den ersten Jahren nach dem Systemwechsel dürfte sich ein Rückgang in der Bauwirtschaft einstellen. Zudem besteht die Gefahr, dass Unterhaltsarbeiten am Eigenheim vermehrt als Schwarzarbeit ausgeführt werden, da keine Belege für den Abzug mehr benötigt werden.

Bei gemischt eigen- und fremdgenutzten Liegenschaften des Privatvermögens entsteht ein erheblicher zusätzlicher Abklärungsaufwand bezüglich der Frage, wie die Unterhaltskosten auf die eigen- und fremdgenutzten Liegenschaftsteile aufgeteilt werden sollen. Davon betroffen sind etwa Einfamilienhäuser mit Einleger-Wohnung, Zwei- und Dreifamilienhäuser mit gemischter Nutzung (Eigennutzung und Fremdnutzung), Liegenschaften mit gewerblich genutztem Teil und selbstgenutzter Wohnung sowie Mehrfamilienhäuser, in welchen eine Wohnung durch den Eigentümer selbst genutzt wird.

Sollte der Abzug der Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie denkmalpflegerische Arbeiten entgegen der Stossrichtung der Vorlage bestehen bleiben, stellen sich dort die gleichen Fragen zur Aufteilung dieser Kosten.

Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3

Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind bei Verzicht auf die Eigenmietwertbesteuerung konsequenterweise nicht mehr zum Abzug zuzulassen. Weil die steuerliche Förderung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen ohnehin wenig effizient ist, kann die Abschaffung dieses Abzugs begrüsst werden.

Eine Beibehaltung des Abzugs würde zu einem erhöhten Abklärungsbedarf bei selbstbewohntem Wohneigentum führen, da eine Abgrenzung zwischen nicht abzugsfähigen Unterhaltskosten und abzugsfähigen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen erfolgen müsste. Damit würde ein Anreiz geschaffen, gewöhnliche Unterhaltskosten als Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen zu deklarieren, um damit den Abzug dieser Kosten zu erreichen.

Bezüglich allgemeiner Überlegungen zum Abzug für Energie- und Umweltschutz wird auf die Ausführungen in Ziffer 6 verwiesen.

4. StHG, Wohneigentum am Wohnsitz: Aufhebung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt / kantonales Wahlrecht Zulassung Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau im Hinblick auf einen Ersatzbau

Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz

Die Ausführungen zu Frage 3 treffen hier ebenfalls zu.

Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG

Die Ausführungen in unserer Antwort zur Frage 3 bezüglich der Aufhebung der Abzüge von Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerische Arbeiten sowie Kosten für den Rückbau treffen hier grundsätzlich ebenfalls zu.

Hinzu kommt, dass ein kantonales Wahlrecht im interkantonalen Verhältnis bei der Steuerauscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen einen erheblichen zusätzlichen Abklärungsaufwand schaffen würde. Auch würde ein solches Wahlrecht dem Verfassungsgrundsatz der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen. In unserer Antwort zur Frage 7 gehen wir detaillierter auf die Frage des Wahlrechts ein.

5. DBG/StHG, Zweitliegenschaften: Beibehaltung Eigenmietwertbesteuerung

Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG

Artikel 108 Absatz 1 BV besagt, dass der Bund den Wohnungsbau und den Erwerb von Wohn- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus fördert. Diese Förderung muss nicht zwingend steuerlicher Natur sein. Aufgrund des Verfassungsartikels ist eine steuerliche Differenzierung zwischen am Wohnsitz selbstbewohntem Wohneigentum und selbstgenutzten Zweitliegenschaften durchaus denkbar.

Die Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte bei Zweitliegenschaften bedeutet, dass kein vollständiger Systemwechsel bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften erfolgt. Vielmehr sind zwei Systeme nebeneinander zu führen, was zu Zusatzaufwand führt. Die differenzierte Behandlung der gleichen Einkommensart, nämlich Naturaleinkommen aus Liegenschaften, ist rein steuertechnisch schwer zu begründen. Die Beibehaltung der

Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften erfolgt indes im Hinblick auf den Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone. Ergänzend zu beachten ist, dass aufgrund des Wegfalls der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnort und der damit verbundenen Neuverteilung der Schuldzinsen in der Steuerauscheidung ein Teil des bisherigen Steuersubstrates der Tourismuskantone verlorengeht (siehe auch Anmerkungen unter Ziffer 8).

Bezüglich Liegenschaftenschätzung ergibt sich bei Beibehaltung der Mietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften zwar kein verwaltungstechnischer Mehraufwand. Das parallele Führen von zwei Systemen ermöglicht aber Steueroptimierungsmöglichkeiten, welche erhebliche Zusatzaufwände mit sich bringen. Bei Personen mit zwei selbstgenutzten Liegenschaften entsteht der Anreiz, den Hauptwohnsitz dort geltend zu machen, wo die parallelen Systeme zur geringsten Steuerlast führen. Dies erfolgt beispielsweise durch die Festlegung des Hauptwohnsitzes an jenem Ort mit dem höheren Eigenmietwert. Dadurch müssten vermehrt Abklärungen bezüglich des tatsächlichen Hauptwohnsitzes vorgenommen und damit einhergehend auch vermehrt Steuerdomizilentscheide erlassen werden. Zudem können durch gezielte Wohnsitzwechsel Liegenschaftsunterhaltskosten aus dem nicht abzugsfähigen in den abzugsfähigen Bereich verschoben werden. (vgl. dazu auch die Antwort zur Frage 6).

6. DBG, Zweitliegenschaften: Beibehaltung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und Aufhebung Abzüge Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau

Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG

Wird die Besteuerung des Eigenmietwerts beibehalten, sind bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften konsequenterweise auch die Gewinnungskosten (Liegenschaftsunterhalt) zum Abzug zuzulassen. Auch bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften, welche effektive Erträge generieren, sind die Gewinnungskosten konsequenterweise zum Abzug zuzulassen.

Zu beachten ist, dass durch die Beibehaltung zweier Systeme bei der Eigenmietwertbesteuerung in Bezug auf den Liegenschaftsunterhalt diverse Steueroptimierungsmöglichkeiten geschaffen werden wie beispielsweise:

- Die zuvor selbst bewohnte Liegenschaft wird für kurze Zeit vermietet, saniert und anschliessend wieder selbst bewohnt.
- Eine Liegenschaft wird gekauft und saniert, ohne diese (vorerst) selbst zu nutzen. Nach Abschluss der Sanierung erfolgen der Zuzug und damit die Selbstnutzung der Liegenschaft.

In beiden Fällen würde sich die Frage stellen, ob die Kosten abzugsfähig sind, weil sie bei einer selbstgenutzten Zweitliegenschaft oder einer vermieteten Liegenschaft angefallen sind, oder ob die Kosten im Zusammenhang mit der Selbstnutzung zu betrachten und damit nicht abzugsfähig sind.

Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3

Das Wegfallen der Abzüge von Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen bringt bei Zweitliegenschaften sowie vermieteten oder verpachteten Liegenschaften einen erhöhten Prüfungsaufwand mit sich im Hinblick auf die Abgrenzung zu den weiterhin abzugsfähigen Unterhaltskosten.

Wir teilen die Einschätzung der WAK-S, dass die steuerliche Förderung von Energiesparen und Umweltschutz ein kostspieliges Instrument mit hohen Mitnahmeeffekten ist. Zudem werden damit Massnahmen bei Steuerpflichtigen mit höherem Einkommen progressionsbedingt stärker gefördert als bei jenen mit tieferen Einkommen. Die unterschiedlichen Tarife für Alleinstehende und gemeinsam besteuerte Personen führen ebenfalls zu einer ungleichmässigen starken Förderung. Die Förderung von Energiesparen und Umweltschutz kann ausserfiskalisch effizienter und zielgerichteter vorgenommen werden. Gleiches gilt bei Abzügen für

denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Der Denkmalschutz könnte über Subventionen besser und zielgerichteter gefördert werden. Bezogen auf die Steuern ist das Wegfallen dieser Abzüge daher ebenfalls sinnvoll.

7. StHG, Zweitliegenschaften: Beibehaltung Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und kantonales Wahlrecht für Zulassung Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau

Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG

Die Ausführungen zu Frage 6 treffen hier ebenfalls zu.

Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG

Artikel 129 BV sieht eine vertikale Harmonisierung mit der direkten Bundessteuer sowie eine horizontale Harmonisierung zwischen den Kantonen vor. Von der Harmonisierung ausdrücklich ausgenommen sind die Steuertarife, die Steuersätze und die Steuerfreibeträge. Ein Wahlrecht der Kantone bezüglich der Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz, denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau widerspricht dem Gebot der Steuerharmonisierung.

Eine fehlende horizontale Harmonisierung im interkantonalen Verhältnis wird die Steuerauscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen massgebend erschweren und damit einen deutlichen Zusatzaufwand schaffen. Im interkantonalen Verhältnis muss abgeklärt werden, ob in der Steuerauscheidung des anderen Kantons unter den Liegenschaftskosten auch Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen enthalten sind. Im Rahmen dieser Abklärungen wird auch ein Zusatzaufwand für steuerpflichtige Personen mit Liegenschaftsbesitz in zwei oder mehreren Kantonen entstehen. Insbesondere dürften sie vermehrt von allen betroffenen Kantonen aufgefordert werden, Liegenschaftskostenbelege zur Kontrolle einzureichen.

Fallen die ausserfiskalisch motivierten Abzüge auf Stufe der direkten Bundessteuer weg, sind unseres Erachtens diese Abzüge auch auf Kantonsebene konsequent abzuschaffen. Ein Wahlrecht der Kantone in dieser Frage würde der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen und im interkantonalen Verhältnis, wie vorgängig beschrieben, einen erheblichen Zusatzaufwand verursachen.

8. Begrenzung des Abzugs privater Schuldzinsen

Allgemeines

Sämtliche vorgeschlagenen Begrenzungen des Abzugs privater Schuldzinsen sind grundsätzlich verständlich und umsetzbar.

Da je nach Variante weniger oder gar keine privaten Schuldzinsen mehr abgezogen werden können, wird in der Praxis bei Selbständigerwerbenden die Abgrenzungsfrage zwischen privaten und geschäftlichen Schuldzinsen an Bedeutung gewinnen, weil ein Anreiz auf Verschiebung der Verschuldung in den geschäftlichen Bereich entsteht, wo die Schuldzinsen nach wie vor abzugsfähig sind.

Alle Varianten bedeuten eine Verschärfung gegenüber der bestehenden Regelung, wobei diese unterschiedlich restriktiv sind. Auch ohne selbst bewohntes Wohneigentum werden im Vergleich zur bestehenden Regelung vermehrt nicht mehr sämtliche privaten Schuldzinsen in Abzug gebracht werden können. Dies ist beispielsweise besonders in Hochzinsphasen oder beim Leerstand einer Renditeliegenschaft der Fall. Dies dürfte zu einer rascheren Amortisation von Schul-

den führen. Die von der WAK-S gewünschte Verringerung des steuerlichen Verschuldungsanreizes wird insbesondere bei Konsumkrediten erreicht, weil Konsumgüter keinen steuerbaren Ertrag erwirtschaften, das Vorhandensein eines Vermögensertrags aber bei den Varianten 1 bis 4 Voraussetzung dafür wäre, dass Schuldzinsen zumindest noch teilweise in Abzug gebracht werden können.

Aus Anlageinvestitionen resultiert nicht zwingend sofort ein Vermögensertrag. Ausgenommen bei Variante 3 können bei der Fremdfinanzierung einer solchen Investition die dafür anfallenden privaten Schuldzinsen nicht abgezogen werden. Dies ist etwa bei einem Management-Buy-Out der Fall, wo in den ersten Jahren oft keine Dividenden ausbezahlt werden. Dieses Problem kann allerdings über eine Finanzierungsgesellschaft oder durch gewillkürtes Geschäftsvermögen gelöst werden.

Bei der Berechnung des maximal zulässigen Schuldzinsenabzugs wird bei qualifizierenden Beteiligungen im Privatvermögen jeweils der Vermögensertrag nach Berücksichtigung der Teilbesteuerung herangezogen (EStV-Kreisschreiben Nr. 22 vom 16.12.2008). Bei den Staats- und Gemeindesteuern werden Erträge aus qualifizierenden Beteiligungen je nach kantonaler Gesetzgebung unterschiedlich hoch besteuert. Da jeder Kanton die Berechnung nach seinem internen Recht vornimmt, fällt die Höhe des maximal zulässigen Schuldzinsenabzugs entsprechend unterschiedlich aus. Aufgrund dieser fehlenden vertikalen und horizontalen Harmonisierung bestehen einerseits im interkantonalen Verhältnis Probleme bei der Steuerausscheidung. Andererseits ist dies für betroffene steuerpflichtige Personen mit Steuerpflichten in verschiedenen Kantonen schwer verständlich.

Bei keiner der nachfolgenden Varianten wären bei der interkantonalen Steuerausscheidung zwingend neue Regelungen notwendig. Der Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung am Wohnsitz wird allerdings dazu führen, dass die Nebensteuerdomizile im Rahmen der Schuldzinsverlegung tendenziell mehr Schuldzinsen zu übernehmen haben. Dadurch wird das Steuersubstrat von Kantonen mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften trotz Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung entsprechend abnehmen.

Variante 1: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG

Die Variante 1 hat die unter «Allgemeines» beschriebene Wirkung, sie ist verständlich und einfach umzusetzen.

Ein hoher Ertrag aus dem beweglichen Vermögen oder aus weiteren Liegenschaften kann dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Variante 2: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG

Die unter «Allgemeines» beschriebene Wirkung trifft auch auf Variante 2 zu. Mit der Begrenzung auf 80% der steuerbaren Vermögenserträge wird die Schuldzinsbegrenzung im Vergleich zur Variante 1 verschärft. Die Variante 2 ist ebenfalls verständlich und einfach umzusetzen. Für die Berechnung des maximalen Schuldzinsenabzugs müssen die steuerbaren Vermögenserträge um 20% gekürzt werden, was einen geringen Zusatzaufwand bedeutet.

Auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus dem beweglichen Vermögen oder aus Zweitliegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Variante 3: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG

Die Ausführungen unter «Allgemeines» treffen bei dieser Variante nur noch bedingt zu. Auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Die Variante 3 ist komplizierter als die Varianten 1 und 2 und somit in der Praxis auch aufwendiger umzusetzen. Um den maximalen Schuldzinsenabzug zu berechnen, muss immer zuerst geprüft werden, ob qualifizierte Beteiligungen vorhanden sind.

Die Problematik der Beteiligungsfinanzierung wäre damit zwar gelöst, dafür werden aber neue und unerwünschte Steuerplanungsmöglichkeiten geschaffen. Dies wird am folgenden Beispiel veranschaulicht.

- Eine steuerpflichtige Person mit fremdfinanziertem Wohneigentum am Wohnsitz kann ohne weitere Vermögenserträge auch keine privaten Schuldzinsen in Abzug bringen.
- Gründet sie eine GmbH mit dem minimalen Stammkapital von Fr. 20'000, kann sie in der ansonsten unveränderten Situation nun maximal Fr. 50'000 Schuldzinsen abziehen. Dies unabhängig davon, ob für die Gründung der Gesellschaft eine Fremdfinanzierung überhaupt notwendig war. Auch stehen die zusätzlich abziehbaren Schuldzinsen in einem starken Missverhältnis zum (möglicherweise fremdfinanzierten) Kapital.

Auf diesem Weg könnten steuerpflichtige Personen die Schuldzinsenbegrenzung ohne übermässig grossen Aufwand «entschärfen», was nicht der Sinn der Regelung sein kann und darf. Zu ergänzen ist, dass der Beteiligungsinhaber die Problematik der Fremdfinanzierung von Beteiligungen auch ausserfiskalisch über eine Finanzierungsgesellschaft lösen könnte.

Variante 4: Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG

Die unter «Allgemeines» beschriebene Wirkung trifft auch auf Variante 4 zu.

Mit dem Wegfall der steuerbaren Vermögenserträge aus beweglichem Vermögen tritt aber eine zusätzliche Verschärfung zu Variante 1 ein. Weil ohne privaten Liegenschaftsbesitz keinerlei Schuldzinsen mehr in Abzug gebracht werden können, kann Variante 4 je nach Vermögensstruktur auch restriktiver als Variante 2 sein.

Da private Schuldzinsen nur noch bei Liegenschaftsbesitz mit Erträgen abgezogen werden können, sind bei dieser Variante die Steueroptimierungsmöglichkeiten eher begrenzt. Aber auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.

Die Variante 4 ist verständlich und einfach umzusetzen.

Variante 5: Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG

Der Kauf von Liegenschaften wird in den meisten Fällen zu einem mehr oder weniger grossen Teil fremdfinanziert. Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften bilden diese Finanzierungskosten faktisch einen Teil der Gewinnungskosten und sind für die Erzielung des steuerbaren Ertrags notwendig. Diese Regelung steht daher unseres Erachtens im Widerspruch zu Artikel 127 Absatz 2 BV, welcher eine Besteuerung nach dem Grundsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit fordert.

Um die Schuldzinsen trotzdem abziehen zu können, würden die steuerpflichtigen Personen vermehrt nach Umgehungsmöglichkeiten suchen. Dies könnte beispielsweise über die Errichtung einer Kapitalgesellschaft zwecks Einbringung der Liegenschaft erfolgen. Umzusetzen wäre

diese Variante grundsätzlich ebenfalls leicht. Da aber keinerlei private Schuldzinsen mehr zum Abzug zugelassen werden, würde bei dieser Variante die Abgrenzung zwischen privaten oder geschäftlichen Schulden bei Selbständigerwerbenden besonders stark an Bedeutung gewinnen.

Variantenwahl

Wir sprechen uns gegen die Variante 3 aus, weil sie einerseits zu grosse Möglichkeiten der Steueroptimierung bietet und andererseits weil sie komplizierter ist. Auf Variante 5 sollte verzichtet werden, weil diese dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht ausreichend Rechnung trägt.

Die verbleibenden Varianten sind verständlich, einfach umzusetzen und bieten wenige Steueroptimierungsmöglichkeiten. Zudem stellen sich hier weniger verfassungsrechtliche Fragen bezüglich der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

9. Schuldzinsenabzug bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften

Ersterwerberabzug Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG

Bei Einführung des Ersterwerberabzugs wird ein erheblicher Zusatzaufwand generiert. So ist im inner- und interkantonalen Verhältnis sicherzustellen, dass nur Ersterwerber von diesem Abzug profitieren. Mangels Notwendigkeit sind derzeit keine systematisch geführten Daten bezüglich Ersterwerb vorhanden. Auch wenn die betreffende Person immer im gleichen Kanton Wohnsitz hatte, kann die Abklärung ob ein Ersterwerb vorliegt, in einigen Kantonen ein Problem darstellen. Liegt ein Ersterwerb schon längere Zeit zurück, sind bei der kantonalen Steuerverwaltung allenfalls keine Akten mehr darüber vorhanden.

Vor allem im interkantonalen Verhältnis wird dieser Abklärungsbedarf einiges an Zusatzaufwand verursachen. Es muss voraussichtlich eine gesamtschweizerische Datenbank eingerichtet werden, auf welche die Kantone bei Bedarf Zugriff haben. Die Kantone müssen zudem bei allen betroffenen Personen jährlich nachführen, wie gross der Anspruch auf den Abzug noch ist. Bei Erwerb einer Ersatzliegenschaft muss beim Wegzugskanton abgeklärt werden, ob die ersetzte Liegenschaft ein Ersterwerb war und wie lange der Ersterwerberabzug bereits in Anspruch genommen worden ist. Auch muss sichergestellt werden, dass nicht mehr Zinsen abgezogen werden können als tatsächlich bezahlt worden sind. Eine kürzere Dauer der Abzugsberechtigung würde den Überwachungs- und Verwaltungsaufwand etwas reduzieren.

Auch in Bezug auf fachliche Fragen besteht Klärungsbedarf, was vorzugsweise auf Verordnungsstufe erfolgen sollte. Dies betrifft etwa die Definition, was als Ersterwerb gilt. Nach unserer Ansicht sollte der Abzug bei einem unentgeltlichen Erwerb, wie etwa Schenkung, Erbschaft oder Erbvorbezug nicht zur Anwendung kommen. Ebenfalls zu klären ist, wie bei gemeinsam besteuerten Personen (Ehegatten, eingetragene Partnerschaft) bei Scheidung oder Trennung zu verfahren ist. Verlässt der eine Ehegatte infolge Trennung die gemeinsam bewohnte Liegenschaft, müsste bei ihm der Ersterwerberabzug grundsätzlich wegfallen. Unklar ist auch das Vorgehen bei Heirat oder Eintragung einer Partnerschaft wenn eine der beiden gemeinsam steuerpflichtigen Personen vorgängig bereits einmal eine Wohnliegenschaft besessen hat, die andere hingegen nicht.

Wir gehen davon aus, dass die Einführung eines Ersterwerberabzugs nicht effizient ist und die Förderung des Wohneigentums ausserfiskalisch gezielter erreicht werden kann. Davon abgesehen sollte ein neuer Abzug möglichst einfach ausgestaltet sein, damit wenig Aufwand und wenig Klärungsbedarf entstehen.

Übergangsregelung Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG

Sofern ein Ersterwerberabzug eingeführt wird, braucht es eine Übergangsregelung. Aufgrund der Übergangsregelung entsteht bei den kantonalen Steuerverwaltungen ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens ein erheblicher Mehraufwand (vorgängig beschriebene Abklärungsbedarf) für sämtliche Personen, welche im Zeitpunkt der Einführung bereits im Besitz von selbstbewohntem Wohneigentum waren.

10. Anpassung Gesetz über die Ergänzungsleistungen

Den veränderten steuerlichen Gegebenheiten muss im Gesetz über die Ergänzungsleistungen entsprechend Rechnung getragen werden.

Schlussfolgerungen

Ein vollständiger Systemwechsel wäre rein verwaltungsökonomisch betrachtet besser und einfacher umzusetzen. Grundsätzlich sollten die neuen Gesetzesbestimmungen möglichst einfach und mit wenig Zusatzaufwand umsetzbar sein. Die Abschaffung des Eigenmietwerts sollte im Hinblick auf die öffentlichen Haushalte möglichst aufkommensneutral sein.

Die vorgeschlagene Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für Wohneigentum am Wohnsitz bei gleichzeitiger Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte von Zweitliegenschaften schafft bei der Besteuerung selbstgenutzter Liegenschaften zwei unterschiedliche Systeme, was rein steuertechnisch schwer zu begründen ist. Die Parallelität dieser Systeme führt zu Zusatzaufwendungen in Bezug auf Abklärungen und Abgrenzungen sowie zu Steueroptimierungsmöglichkeiten. Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften dient indes dem Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone.

Der Abschaffung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerischer Arbeiten sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzbau kann zugestimmt werden, da die steuerliche Förderung wenig effizient erscheint. Die Beibehaltung des Wahlrechts der Kantone (Kann-Vorschrift StHG) bezüglich der Abzugsfähigkeit dieser Aufwendungen widerspricht dem Gebot der Steuerharmonisierung und schafft einen erheblichen Zusatzaufwand. Daher lehnen wir diese Möglichkeit strikte ab.

Die neue Schuldzinsenbegrenzung sollte einfach umzusetzen sein, wenig Raum für Steueroptimierung lassen und dem Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Rechnung tragen. Wir lehnen daher die Varianten 3 und 5 ab. Die Varianten 1, 2 und 4 sind aus Sicht der SSK allesamt vertretbar.

Die Einführung eines weiteren ausserfiskalisch motivierten Abzugs in Form eines Ersterwerberabzugs lehnen wir ab. Einerseits halten wir diesen Abzug für wenig effizient. Andererseits wird damit ein erheblicher Zusatzaufwand geschaffen.

Im erläuternden Bericht bildete eine Studie zur Eigenmietwertbesteuerung aus dem Jahr 2014 der Eidgenössischen Steuerverwaltung Ausgangspunkt für die Beurteilung der finanziellen Auswirkungen der Vorlage. Die Studie fusst nur auf Daten zur direkten Bundessteuer der Kantone Bern und Thurgau aus dem Jahr 2010. Im Hinblick auf diesen Sachverhalt weisen wir daher darauf hin, dass die tatsächlichen finanziellen Auswirkungen dieser Vorlage sehr schwer abschätzbar sind.

Freundliche Grüsse

Eidg. Steuerverwaltung

Werdstrasse 75
8010 Zürich
Direktwahl: 044 412 33 00
Fax: 044 412 37 96
bruno.faessler@zuerich.ch
steuerkonferenz-staedte.ch

Zürich, 28. Juni 2019

17.400 Pa.Iv. WAK-S. - Parlamentarische Initiative Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Sehr geehrter Herr Präsident

Die Städtische Steuerkonferenz bedankt sich für die Einladung zur Vernehmlassung und äussert sich zum vorgelegten Entwurf wie folgt:

I. Vorbemerkungen

Nach der aktuell geltenden Ordnung müssen Eigentümer/-innen einer selbstbewohnten Liegenschaft einen Eigenmietwert als Naturaleinkommen versteuern. Im Gegenzug dazu kann ein erheblicher Teil der Wohnkosten steuerlich zum Abzug gebracht werden (Hypothekarzinsen, Unterhalt und Abgaben). Die Besteuerung des Eigenmietwerts hat in den vergangenen Jahren immer wieder Anlass zu Diskussionen gegeben. So wurde insbesondere der Sinn und Zweck der Besteuerung eines fiktiven Einkommens (bzw. des Eigenmietwerts als Naturaleinkommen) in Frage gestellt. Auch die Möglichkeit des Abzugs von Unterhaltskosten war immer wieder massiver Kritik ausgesetzt; es wurde beanstandet, dass diese Abzugsmöglichkeit zu einer Ungleichbehandlung von Eigentümer/-innen und Mieter/-innen führe, da Letzteren ein steuerlicher Abzug von Mietkosten verwehrt sei.

Darüber hinaus liefert auch die Möglichkeit des Schuldzinsenabzugs Anlass zu massiver Kritik. Mit dieser Abzugsmöglichkeit würden Verschuldensanreize geschaffen und (oftmals ältere) Hauseigentümer/-innen mit wenigen oder keinen Schulden benachteiligt.

Der zur Vernehmlassung stehende Entwurf sieht den Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung für selbstbewohntes Wohneigentum sowie die Aufhebung der Abzugsmöglichkeiten für Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien sowie die Kosten der Verwaltung durch Dritte vor. Zudem sollen auch die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau auf Bundesebene aufgehoben werden; auf Kantonebene können die Kantone diese Abzüge jedoch weiterhin zulassen. Auch eine Streichung bzw. Modifikation des Schuldzinsenabzugs ist vorgesehen. Diesbezüglich stellt der Entwurf fünf Varianten zur Diskussion. Schliesslich sieht der Entwurf die Einführung eines zeitlich und betragsmässig begrenzten Schuldzinsenabzugs für Ersterwerb vor.

II. Wegfall Eigenmietwertbesteuerung

Die Städtische Steuerkonferenz begrüsst die vorgesehene Abschaffung des Eigenmietwerts grundsätzlich. Neben steuersystematischen Bedenken ist die Eigenmietwertbesteuerung auch mit grossem administrativem Aufwand verbunden. Eine Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung wäre daher mit erheblichen administrativen Vereinfachungen verbunden. Nach Auffassung der Städtischen Steuerkonferenz muss der Systemwechsel jedoch so vollzogen werden, dass er dem Gebot der Rechtsgleichheit sowie der Besteuerung nach Massgabe der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit genügt.

III. Art. 14 Abs. 3 lit. b DBG

Gemäss der Vorlage soll auch künftig der Eigenmietwert für die Berechnung der Lebenshaltungskosten von Pauschalbesteuerten mit selbstbewohntem Wohneigentum zugrunde gelegt werden. Die Städtische Steuerkonferenz ist damit einverstanden, dass auch künftig auf den Eigenmietwert als Berechnungsgrundlage abgestellt wird.

IV. Streichung der Abzüge gemäss Art. 32 Abs. 2 Satz 1 und 4 DBG (Unterhalt, Versicherungsprämien, Instandstellungs- und Verwaltungskosten)

Gemäss dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit können direkt mit der Einkommenserzielung zusammenhängende Kosten sowie allgemeine Abzüge vom Einkommen abgezogen werden. Das geltende Recht erlaubt Hauseigentümer/-innen neben dem Abzug von Schuldzinsen auch den Abzug von Unterhaltskosten, den Abzug der Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, den Abzug von Versicherungsprämien sowie den Abzug der Kosten der Verwaltung durch Dritte. Die Städtische Steuerkonferenz spricht sich in der Verbindung mit der Abschaffung des Eigenmietwerts auch für die Abschaffung der genannten Abzüge aus. Hierfür sprechen zunächst steuersystematische Gründe: Unter dem Prinzip der Besteuerung des Nettoeinkommens können nur die Gewinnungskosten für steuerbare Einkünfte vom Einkommen abgezogen werden. Die Möglichkeit des Abzugs gemäss Art. 32 Abs. 2 Satz 1 und 4 DBG steht damit in einem direkten Zusammenhang mit der Besteuerung des Eigenmietwerts als Naturaleinkommen. Wird diese abgeschafft, so ist kein kausales Einkommen (auch wenn dieses dem Steuerpflichtigen nur in der Form eines Naturaleinkommens zugerechnet wird) mehr vorhanden, dem die Kosten als Gewinnungskosten zugerechnet werden können. Insbesondere stellen weder die Verwaltungs- und Unterhaltskosten für Liegenschaften noch die Zinsen auf die für den Erwerb der Liegenschaft eingegangenen Privatschulden anorganische oder Sozialabzüge dar. Diese Abzüge finden ihre Rechtfertigung bis anhin allein darin, dass der Eigenmietwert als Naturaleinkommen besteuert wird. Konsequente Folge der Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung ist damit die Aufhebung dieser Abzugsmöglichkeiten.

Darüber hinaus sprechen auch weitere Gründe für die Aufhebung dieser Abzugsmöglichkeiten:

Grundsätzlich hat der Bund gemäss Art. 108 Abs. 1 BV die Aufgabe, Massnahmen zur Förderung des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentums zu treffen. Dabei sind steuerliche Massnahmen unter den in Absatz 2 und 3 genannten Mitteln zur Erreichung der Wohneigentumsförderung (anders als beispielsweise in Art. 111 BV betreffend die Altersvorsorge) nicht aufgeführt. Dies erscheint folgerichtig, da steuerliche Abzugsmöglichkeiten nach Auffassung der Städtischen Steuerkonferenz als Massnahmen zur Förderung des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum - wenn überhaupt - nur bedingt geeignet sind. So profitieren bei einem progressiv ausgestalteten Einkommenssteuertarif einkommensstarke Steuerzahlende

besonders stark von den Abzügen, Niedrigverdienende hingegen kaum oder gar nicht, so dass aus den Abzugsmöglichkeiten auch eine progressiv ansteigende Förderungswirkung zugunsten von Besserverdienenden resultiert.

Die Städtische Steuerkonferenz spricht sich daher grundsätzlich für eine direkte Förderung bzw. für Subventionsmassnahmen unabhängig vom Einkommen aus, wobei sich der Förderungsbeitrag nach dem zu fördernden Objekt, und nicht nach dem Subjekt richten sollte. Zudem ist die Kontrolle der Abzüge gemäss Art. 32 DBG Abs. 2 Satz 1 und 4 DBG mit einem grossen administrativen Aufwand verbunden. Eine Aufhebung dieser Abzugsmöglichkeiten würde somit zu massgeblichen administrativen Erleichterungen führen.

Es ist zu beachten, dass für fremdgenutztes Eigentum weiterhin Abzüge getätigt werden können. Dies dürfte insbesondere bei Mischnutzungen (Eigentum mit Einliegerwohnung etc.) zu Abgrenzungs- und Zuteilungsproblematiken führen.

V. Art. 32 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 DBG – Streichung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten

Bei den Abzügen für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten handelt es sich um ausserfiskalisch motivierte Abzüge, welche in keinem direkten Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit stehen. Diese Abzüge sollen auf Bundesebene aufgehoben werden, auf Kantonsebene soll die Zulassung in das Ermessen der Kantone gestellt werden. Die Städtische Steuerkonferenz hält die Aufhebung der ausserfiskalischen Abzugsmöglichkeiten für konsequent.

Entsprechend den zu den Unterhaltsabzügen getätigten Ausführungen sind auch die Abzugsmöglichkeiten gemäss Art. 32 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 DBG als Förderung nur bedingt geeignet, da sich hier aufgrund der Progression die Förderungswirkung ebenfalls mit der Höhe des Einkommens erhöht.

VI. Kantonales Wahlrecht für die Zulassung der Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau im Hinblick auf Ersatzneubauten

Die Vorlage sieht vor, dass die Kantone die Abzüge gemäss Art. 32 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 DBG weiterhin zulassen können. Die Städtische Steuerkonferenz stellt die Fragen in den Raum, ob dieses Ansinnen mit Art. 129 Abs. 2 BV vereinbar ist. Nach dieser Regelung erstreckt sich die Harmonisierung insbesondere auch auf den Gegenstand, also die Bemessungsgrundlage. Es ist also fragwürdig, ob die Festlegung von Abzügen überhaupt in die kantonale Kompetenz fällt.

Das Zulassen von Abzügen auf kantonaler Ebene würde sodann im Rahmen der interkantonalen Steuerauscheidung zu Herausforderungen und administrativem Mehraufwand führen. Zudem würde die Einschätzungstätigkeit nicht erleichtert, da die eingangs aufgeworfenen Fragen weiterhin im Rahmen der Einschätzung der Kantonssteuern geklärt werden müssten. Die Städtische Steuerkonferenz weist am Rande darauf hin, dass Abzüge im Energiespar- und Umweltschutzbereich anlässlich der Volksabstimmung über das erste Massnahmenpaket zur Umsetzung der Energiestrategie 2050 vom 21. Mai 2017 gerade erst ausgedehnt wurden.

VII. Zweitwohnungen

Der Vernehmlassungsentwurf sieht vor, dass selbstgenutzte Zweitliegenschaften vom Systemwechsel ausgenommen werden und der Eigenmietwert auf Zweitwohnungen weiterhin

steuerbar bleibt. Entsprechend sollen auch die Abzüge für Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien sowie die Kosten der Verwaltung durch Dritte erhalten bleiben. Der Grund für das Beibehalten der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitwohnungen ist primär fiskalischer Natur und stützt sich insbesondere auf befürchtete erhebliche Steuerausfälle in den Bergkantonen im Falle der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung.

Die Steuerkonferenz spricht sich gegen eine Aufrechterhaltung der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitwohnungen aus. Eine solche würde zunächst zu einem erheblichen administrativen Mehraufwand führen. Bereits das heutige System der Eigenmietwertbesteuerung ist mit einem grossen administrativen Aufwand verbunden. So müssen verschiedene Positionen wie der Eigenmietwert, der Liegenschaftsunterhalt, Schuldzinsenabzüge sowie Abzüge für Energiesparmassnahmen beurteilt werden. Die Steuerbehörden müssen zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen differenzieren, was oftmals schwierig ist und eine reichhaltige Rechtsprechung hervorgebracht hat. Eine Aufrechterhaltung des Systems der Eigenmietwertbesteuerung allein für Zweitwohnungen würde den Aufwand zumindest für die Bergkantone noch massiv vergrössern. Auch die Zuordnung von Unterhaltskosten zu den einzelnen Liegenschaften dürfte sich für die Steuerbehörden je nach Situation als herausfordernd darstellen.

Zudem wäre es künftig je nach gewählter Option für den Schuldzinsenabzug möglich, Zweitliegenschaft stärker zu belasten, um so beispielsweise in den Genuss von grösseren Schuldzinsenabzügen zu gelangen.

Nach Auffassung der Städtischen Steuerkonferenz stellt die Zweckbestimmung einer Liegenschaft als Hauptwohnsitz oder Zweitwohnsitz kein Motiv für die steuerliche Behandlung der Liegenschaft dar. Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitwohnungen erscheint daher steuersystematisch nicht nachvollziehbar. Insbesondere liefern die fiskalischen Interessen der Fremdenverkehrsorte hierfür keine ausreichende Rechtfertigung. Die steuerlich unterschiedliche Behandlung von Erst- und Zweitwohnungen stellt nach Auffassung der Städtischen Steuerkonferenz zudem eine erhebliche Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots sowie des Gebots der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dar. Zweitwohnungen werden in der Schweiz – zumindest wenn die Abstimmung über die „Zweitwohnungsinitiative“ als Massstab hierfür genommen wird - als boden- und sozialpolitisch fragwürdig angesehen, da sie oftmals viele Monate leer stehen. Eine Besteuerung von Zweitwohnungen sollte somit einen Anreiz zur Vermietung von Zweitwohnungen bieten. Sodann erstreckt sich der Auftrag des Bunds zur Förderung von Wohneigentum (Art. 108 Abs. 1 BV) gerade nicht auf Zweitwohnungen.

Die Städtische Steuerkonferenz erkennt den Umstand, dass einige Bergkantone sich finanziell in einer herausfordernden Situation befinden. Während die Erstwohnsitzkantone im Regelfall ein stabiles Steueraufkommen geniessen, muss die öffentliche Hand in typischen Zweitwohnungsorten zahlreiche Infrastrukturmassnahmen vornehmen, welche nur teilweise durch die Fiskaleinnahmen gedeckt werden. Eine Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung wäre in diesen Kantonen wohl mit erheblichen Steuerausfällen verbunden. Das Beibehalten der Eigenmietwertbesteuerung erscheint jedoch als keine probate Lösung, um die drohenden Steuerausfälle aufzufangen. So würde je nach gewählter Variante für die Schuldzinsenabzüge das System der Schuldzinsenverlegung dazu führen können, dass im Rahmen der Steuerauscheidung Schuldzinsenüberschüsse auf das Eigenmietwerteinkommen der Gebirgskantone fielen, was das Steuersubstrat der Bergkantone im Resultat ebenfalls schmälern würde. Nach Auffassung der Städtischen Steuerkonferenz wären andere korrigierende

Massnahmen wie eine Anpassung der Regeln über die Steuerauscheidung oder die Einführung von Gebühren auf Zweitwohnungen zielführender.

Für den Fall, dass dennoch an dieser Konstellation festgehalten werden soll, wird angeregt, dass der Eigenmietwert für Zweitwohnungen künftig ohne Einschlag zum Marktwert festgesetzt wird. Zudem wären konsequenterweise auch die Abzüge für den werterhaltenden Unterhalt, wie auch die Abzugsmöglichkeit jener Schuldzinsen, die auf die Zweitwohnungen entfallen, beizubehalten.

VIII. Schuldzinsenabzug

Das heutige Recht ist betreffend Schuldzinsenabzug ausgesprochen grosszügig. So können private Schuldzinsen im Umfang aller steuerbaren Erträge sowie weiterer 50'000 Franken abgezogen werden. Diese Regelung ist nicht mehr zeitgemäss. Es wird insbesondere beanstandet, dass sie die Privatverschuldung fördere und dass der Anreiz, (Hypothekar-)Schulden zurückzuzahlen, aufgrund der Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen gering sei. Zudem werden mangels Abzugsmöglichkeit jene Liegenschaftseigentümer/-innen benachteiligt, die keine oder wenige Schulden haben.

Die Wirtschaftskommission hat im Rahmen des Entwurfs zum Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung fünf Varianten vorgeschlagen. Sämtliche dieser Varianten stellen eine Verschärfung zum heutigen System dar.

1. Variante 1: Abzugsfähig im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge / Variante 2: Abzugsfähigkeit im Umfang von 80 % der steuerbaren Vermögenserträge

Die ersten beiden Varianten koppeln die Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen an steuerbare Vermögenserträge. Diese Variante führt zu einer klaren Besserstellung von höheren Einkommensklassen, steigen doch die Abzugsmöglichkeiten proportional zum Vermögenseinkommen und die so erzielte Steuererleichterung sogar progressiv. So resultiert aus diesen Varianten eine Besserstellung von vermögenden Eigenheimbesitzern, welche zusätzliche Erträge aus weiteren Kapitalanlagen generieren, gegenüber solchen Personen, die ihr Vermögen lediglich in das Eigenheim investiert haben. Die Städtische Steuerkonferenz bezweifelt, dass mit einer derartigen Besteuerungsform das Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gewahrt bleibt. Varianten 1 und 2 sind daher verfassungsrechtlich als nicht unproblematisch zu beurteilen. Darüber hinaus bleiben mit der Variante 1, und eingeschränkt auch mit Variante 2, Verschuldensanreize zumindest partiell bestehen.

2. Variante 3: Abzugsfähigkeit im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und weiterer 50'000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen

Diese Variante erscheint systemkonform hinsichtlich der Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen. Die weitergehende Abzugsfähigkeit im Falle des Haltens von qualifizierten Beteiligungen begünstigt hingegen in der Tendenz höhere Einkommensklassen. Diese Abzugsmöglichkeit wirkt aufgrund der heute geltenden Grenze von 10% für eine qualifizierte Beteiligung zudem als willkürlich und steuersystematisch fragwürdig. Mit dieser Variante würde nicht nur das Gleichheitsgebot verletzt, vielmehr würden einfach nur qualifizierte Kapitaleigner privilegiert. Weshalb die reine Tatsache, dass jemand eine qualifizierte Beteiligung hält, zu einer derart erhöhten Abzugsfähigkeit führen soll, vermag nicht einzuleuchten.

3. Variante 4: Abzugsfähigkeit im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen

Die Abzugsmöglichkeit von Schuldzinsen im Umfang von allfälligen generierten Mieterträgen ist auf den ersten Blick nachvollziehbar. Problematisch erscheint aber, dass gemäss Verfassungsauftrag eigentlich das *Wohneigentum* gefördert werden soll, diese Variante jedoch mit einer klaren Privilegierung des nicht selbst genutzten Eigentums einhergeht. Grundsätzlich ist es steuersystematisch jedoch konsequent, die für die Mieteinnahmen kausalen Schuldzinsen zum Abzug zuzulassen. Um Missbrauch zu vermeiden, wäre dabei eine objektmässige Zuweisung der Schuldzinsenabzüge notwendig, da ansonsten sämtliche Schuldzinsen bis zur Höhe des Ertrags aus weiteren Liegenschaften abzugsfähig wären. Variante 4 erscheint damit als systemkonform.

4. Variante 5

Variante 5 sieht das gänzliche Streichen sämtlicher Schuldzinsenabzüge vor. Diese Variante führt für sämtliche Haushalte mit hohen Schuldzinsen im Vergleich zum Status quo zu einer Verschlechterung. Mehrheitlich betrifft sie Immobilienbesitzer/-innen, zudem sind aber beispielsweise auch Mieterinnen und Mieter, die einen Konsumkredit beziehen, betroffen. Für diese Variante spricht, dass die Verschuldensanreize durch den Wegfall der Möglichkeit des Schuldzinsenabzugs reduziert wären. Auch rein administrative Aspekte sprechen für Variante 5, da die Einschätzungstätigkeit vereinfacht würde. Bei einer Umsetzung dieser Variante würden wohl - abhängig von der Zinssituation am Hypothekenmarkt - Mehreinnahmen resultieren.

Es sei darauf hingewiesen, dass Variante 5 steuersystematisch nur dann korrekt ist, wenn mit ihr auch der Eigenmietwert für Zweitwohnungen aufgehoben wird. Es stellt sich zudem die Frage, wie künftig Miet- oder Pachterträge aus Liegenschaften zu behandeln sein werden. Steuersystematisch wäre es zumindest problematisch, einerseits Miet- bzw. Pachterträge voll zu besteuern, andererseits jedoch die hierfür generierten Schuldzinsen nicht mehr zum Abzug zuzulassen, stellen diese doch hier faktisch Gewinnungskosten dar. Um unter der Variante 5 auch künftig den Schuldzinsenabzug für fremdvermietete Liegenschaften zu gewährleisten, müsste die Vermietung von Immobilien wohl per se als selbständigen Erwerbstätigkeit qualifiziert werden, so dass die Regelung von Art. 27 DBG Anwendung fände. Dies liesse sich immerhin dadurch rechtfertigen als die Vermietung von (mehreren) Liegenschaften in der Regel derart aufwändig ist, dass nicht mehr von einer reinen Vermögensverwaltung gesprochen werden kann.

IX. Schuldzinsenabzug bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften

Grundsätzlich spricht sich die Städtische Steuerkonferenz durchaus für eine Förderung des Erwerbs von Wohneigentum aus. Fiskalische Massnahmen, und insbesondere der vorgesehene Schuldzinsenabzug bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften, scheinen indes wenig zielführend zu sein. So verletzt der vorgesehene Schuldzinsenabzug für Ersterwerber wichtige verfassungsmässige Grundsätze wie das Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit oder das Gleichbehandlungsgebot. Zudem würden sich mit einer derartigen Abzugsmöglichkeit zahlreiche Folgeprobleme stellen. So dürfte es im Falle von Kantonswechsellern nur mit grossem administrativem Aufwand möglich sein zu eruieren, ob die betreffende Person in der Vergangenheit bereits in anderen Kantonen Liegenschaften erworben und diese wieder verkauft hat. Notwendig wäre wohl die Einführung eines eidgenössischen Ersterwerberregisters oder einer vergleichbaren interkantonalen Eigentümer/-innendatenbank. Angesichts der herrschenden heterogenen IT-Landschaft im

Steuerwesen der Schweiz würde es sich dabei um ein Dekadenprojekt handeln. Unklar ist auch, wie beispielsweise Erben oder Zuzüge aus dem Ausland zu behandeln wären. Auch die Behandlung von Ehepartnern dürfte sich als herausfordernd erweisen. Würden diese beispielsweise kurz vor einer Trennung erstmals gemeinsames Wohneigentum erwerben, wäre in der Folge derjenige Partner, der die Liegenschaft weiterhin halten würde, privilegiert, wohingegen der andere Partner beim Neuerwerb einer Liegenschaft wohl den Anspruch auf die Förderung bereits verloren hätte. Auch ist nicht einsehbar, weshalb der Ersterwerb gegenüber einem Zweiterwerb (beispielsweise im Falle eines notwendigen Wohnsitzwechsels bereits vor Ablauf der 10-jährigen Frist) derart privilegiert behandelt werden sollte. Wahrscheinlich könnte hier nur mit der Einsetzung von Aufschubstatbeständen einigermaßen eine rechtsgleiche Behandlung sichergestellt werden.

Die Städtische Steuerkonferenz lehnt daher den Ersterwerberabzug ab. Andere Massnahmen zur Wohneigentumsförderung sind zielführender. Zu denken wäre dabei beispielsweise an die Möglichkeit des privilegierten Bausparens oder an andere direkten Subventionsmassnahmen.

X. Fazit

Grundsätzlich begrüsst die Städtische Steuerkonferenz das Bestreben nach Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung. Es ist jedoch darauf zu achten, dass ein derartiger Systemwechsel unter Berücksichtigung der massgeblichen steuerrechtlichen Prinzipien wie der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sowie dem Gebot der Rechtsgleichheit vollzogen wird. Zudem ist sicherzustellen, dass durch neu einzuführende Regelungen keine neuen Steueroptimierungsmöglichkeiten und keine neuen administrativen Hürden geschaffen werden.

Die zur Diskussion stehende Aufhebung der Abzüge für Unterhalts- sowie Energiesparmassnahmen erweist sich im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung als notwendig und konsequent. Die vorgesehene Möglichkeit der Kantone, gewisse Abzüge weiterhin zuzulassen, erscheint indes unter Harmonisierungsgesichtspunkten und in rein administrativer Hinsicht als bedenklich.

Das Beibehalten der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitwohnungen widerspricht ebenso wie der vorgesehene Ersterwerberabzug dem Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sowie dem Rechtsgleichheitsgebot. Sämtliche der vorgeschlagenen fünf Varianten zum Abzug der Schuldzinsen können die Städtische Steuerkonferenz nicht restlos überzeugen. Sie bedürfen nach Auffassung der Städtischen Steuerkonferenz einer nochmaligen Überarbeitung. Insbesondere sind dabei das Gleichbehandlungsgebot und das Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu beachten.

Freundliche Grüsse



Dr. Bruno Fässler
Präsident Städtische Steuerkonferenz

Par courriel et courrier A
Administration fédérale des contributions
Division Législation fiscale
A l'att. de M. Lukas SCHNEIDER
Eigerstrasse 65

3003 **BERNE**

Paudex, le 2 juillet 2019
FD

Imposition du logement. Changement de système - procédure de consultation

Cher Monsieur,

Nous vous remercions de nous avoir consultés et, après avoir étudié les documents mis à disposition, nous vous transmettons, dans le délai imparti, notre prise de position.

La Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats (CER-E) a mis en consultation un avant-projet visant à mettre en œuvre son initiative parlementaire « Imposition du logement. Changement de système ». Il prévoit la suppression de la valeur locative pour les logements occupés par leur propriétaire, de même que d'un certain nombre de déductions fiscales existantes pour les propriétaires de résidence principale, secondaire et d'immeuble de rendement.

1. Contexte général et remarques générales

Le droit fiscal suisse est fondé sur le principe de l'imposition selon la capacité économique du contribuable. L'administration fiscale considère que, dans la mesure où le propriétaire d'un logement l'utilise pour ses propres besoins, il bénéficie d'une valeur de jouissance qui doit être soumise à l'impôt sur le revenu. Seuls les revenus provenant d'un immeuble sont taxés, alors que la valeur de jouissance d'autres biens faisant partie de la fortune privée (par exemple des voitures) n'est pas soumise à l'impôt.

La valeur locative est imposée à titre de revenu du propriétaire, ce qui permet à ce dernier de déduire les frais liés à l'acquisition de ce revenu, tels que les frais d'entretien. D'autres déductions sont prévues pour des motifs extra-fiscaux telles que celle des intérêts hypothécaires destinée à favoriser l'accession à la propriété et celle des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.

Dans un arrêt du 11 décembre 1996 (ATF 123 II 9), le Tribunal fédéral rappelle que, dans le système actuel, le propriétaire qui habite dans son logement peut déduire une partie de ses frais y afférents (intérêts hypothécaires, frais d'entretien et d'administration) tandis que le locataire ne peut pas opérer une déduction de son loyer. A revenus et déductions égales, le locataire serait donc imposé sur un revenu plus important que le propriétaire. Une telle conséquence ne serait pas compatible avec le principe d'égalité de traitement, de sorte qu'elle est corrigée par l'imposition du revenu du propriétaire correspondant à la valeur locative, évaluée en fonction du loyer usuel dans la localité.

La Haute Cour relève que d'autres systèmes permettraient de respecter le principe de l'égalité de traitement entre les locataires et propriétaires de logement. Tel serait le cas d'un régime qui prévoirait la suppression de la valeur locative ainsi que des déductions des intérêts hypothécaires et des frais d'entretien et d'administration. Un autre régime possible serait celui qui maintiendrait la déductibilité des intérêts, des frais d'entretien et d'administration, mais renoncerait à imposer la valeur locative du propriétaire d'un logement et permettrait la déduction du loyer pour le locataire. En revanche, elle souligne que la suppression de la valeur locative sans qu'il y ait de compensation serait contraire à la Constitution fédérale.

L'éventuel nouveau système devra donc, dans tous les cas, respecter l'égalité de traitement entre les propriétaires et locataire de logement.

2. Remarques particulières

a) Article 21 al. 1^{er} LIFD/Article 7 al. 1^{er} LHID

Le projet prévoit de supprimer, aux niveaux fédéral et cantonal, la valeur locative pour les propriétaires occupant leur propre logement.

Comme nous l'avons relevé sous chiffre 1 ci-dessus, le propriétaire se voit imposer une valeur locative, ce qui lui permet d'opérer un certain nombre de déductions fiscales. L'avant-projet remet en cause ce système, et supprime également des déductions pour les propriétaires de résidences secondaires et d'immeubles de rendement, alors que la valeur locative de ces résidences, respectivement le revenu locatif restent imposés, ce qui ne nous paraît pas acceptable.

Dans la mesure où nous nous opposons à la suppression des déductions fiscales existantes, que le système actuel favorise l'accession à la propriété et respecte l'égalité de traitement, nous souhaitons le maintien de l'imposition de la valeur locative.

b) Article 32 al. 2 LIFD/Article 9 al. 3 LHID

Le projet prévoit la suppression de certaines déductions comme les frais d'entretien. S'il est vrai qu'ils constituent des frais d'acquisition du revenu, ils contribuent aussi au maintien de logements sûrs et salubres et constituent une part non négligeable du travail des entreprises de la construction. Par ailleurs, cette déduction est de nature à combattre le travail au noir. Par conséquent, nous nous opposons à cette suppression.

c) Article 32 al. 2 et 3 LIFD/Article 9 al. 3 let. a, b LHID

Alors que le propriétaire est incité à assainir énergétiquement les immeubles, via un programme de subventions (Programme Bâtiment) et des déductions fiscales, la Commission propose de supprimer ce volet au niveau fédéral, ce qui n'est guère admissible. En outre, la suppression de cette déduction s'appliquerait également aux propriétaires de résidences secondaires et aux propriétaires d'immeubles de rendement, alors que la valeur locative, respectivement le revenu locatif continueraient à être imposés.

d) Article 33 LIFD/Article 9 al. 2 let. a LHID

Le projet prévoit cinq variantes portant sur la déduction des intérêts hypothécaires. Ces variantes s'appliqueraient pour les propriétaires occupant leur propre logement, pour ceux détenant des résidences secondaires et/ou des immeubles de rendement. A titre de rappel, le droit actuel prévoit que les intérêts passifs privés sont déductibles à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s'ajoutent Fr. 50'000.-.

Les diverses variantes relatives aux intérêts hypothécaires sont toutes plus restrictives que le droit actuel. Une suppression pure et simple de la déduction des intérêts hypothécaires (variante 5) rendrait beaucoup plus difficile l'accession à la propriété et découragerait tout potentiel acquéreur, ce qui limiterait la demande et serait de nature à

réduire fortement la valeur des biens immobiliers. Les autres variantes sont moins radicales, mais restreignent les déductions des propriétaires dans le but de diminuer l'endettement des ménages qu'on sait important. Les mesures proposées ratent cependant leur cible. En effet, pour les propriétaires occupant leur propre logement, les taux hypothécaires actuellement bas ne les inciteront pas ou peu à rembourser leur dette et, si les taux devaient augmenter, tous n'auraient pas les moyens d'amortir. Si les autorités souhaitent réduire l'endettement, l'amortissement de la dette devrait être fiscalement déductible. La variante la moins dommageable serait la variante 1, mais elle serait toujours plus restrictive que le droit actuel, d'autant plus que la valeur locative ne ferait plus partie du rendement de la fortune.

Par conséquent, nous rejetons toutes ces variantes et préconisons le maintien des déductions actuelles des intérêts hypothécaires qui favorisent notamment l'accession à la propriété.

e) Nouvelle déduction pour la première acquisition d'un logement

L'introduction d'une nouvelle déduction pour la première acquisition posera passablement de difficultés de mise en œuvre. En effet, il y aura lieu de déterminer ce que recouvre la notion de première acquisition. Par ailleurs, tant la durée que les montants déductibles sont faibles et ne constituent pas une réelle incitation pour de jeunes acquéreurs qui ont déjà passablement de difficultés à trouver des moyens de financement.

3. Conclusions

Nous estimons que les contreparties prévues à la suppression de la valeur locative, dans cet avant-projet, sont trop importantes, de sorte que ce projet n'est à nos yeux pas acceptable. Dans la mesure où le système d'imposition actuel assure une égalité de traitement, favorise l'accession à la propriété et convient à bon nombre de propriétaires, il nous paraît devoir être maintenu.

* * * * *

Enfin, vous trouverez ci-joint le questionnaire dûment rempli.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, cher Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Centre Patronal


Jean-Hugues Busslinger

Annexe : ment.

Procédure de consultation relative à l'avant-projet

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ? Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?
Réponse	Non, dans la mesure où le système d'imposition actuel assure une égalité de traitement, favorise l'accès à la propriété et convient à bon nombre de propriétaires, il nous paraît devoir être maintenu. Pour le surplus, nous nous référons intégralement à notre prise de position ci-jointe.

II. Logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile

2.	Que pensez-vous de la proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID) Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative pour les personnes imposées d'après la dépense ? (art. 14, al. 3, let. b, P-LIFD / art. 6, al. 3, let. b, P-LHID)
Réponse	Comme relevé sous chiffre 1, nous sommes favorables au maintien du système actuel de l'imposition du logement.

3.	Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4) Que pensez-vous de la proposition de supprimer également la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)
Réponse	Nous nous y opposons.

--	--

4.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer, dans la LHID, la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9b, al. 5, P-LHID)</p>
Réponse	Nous sommes opposés à la suppression des déductions fiscales existantes. Elles doivent toutes être maintenues.

III. Résidences secondaires à usage personnel et immeubles loués ou affermés

5.	Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)
Réponse	Nous nous référons à notre réponse à la question 1.

6.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir la déduction, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance, des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4 / remplacés par l'art. 32a P-LIFD)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	Nous nous opposons à la suppression des déductions fiscales existantes.

7.	Que pensez-vous de la proposition de maintenir, dans la LHID, la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers des résidences
----	--

	secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 9 LHID – suppression de l’al. 3, première phrase / remplacée par l’art. 9a, al. 1, P-LHID) Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l’énergie et à ménager l’environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3 ^{bis} / remplacés par l’art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID)
Réponse	Nous y sommes favorables.

IV. Intérêts passifs privés

8.	<p>Parmi les cinq options de déductions des intérêts passifs privés proposées dans le cadre de la consultation, laquelle privilégiez-vous ?</p> <p><u>Proposition 1</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 2</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80 % du rendement imposable de la fortune (art. 33, al.1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 3</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s’ajoutent 50 000 francs, en cas de détention d’une ou de plusieurs participations qualifiées (art. 33, al. 1, let. a, première phrase et let. a^{bis}, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a et a^{bis}, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 4</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 5</u> : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés (art. 33, al. 1, let. a, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID).</p>
Réponse	Aucune, nous souhaitons le maintien de la déduction actuelle.

9.	<p>Que pensez-vous de la proposition d’introduire une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement ? Que pensez-vous du montant et de la durée proposés ? (art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la disposition transitoire concernée ? (art. 205g P-LIFD / art. 78g P-LHID)</p>
Réponse	L’introduction d’une nouvelle déduction pour la première acquisition posera passablement de difficultés de mise en œuvre, de sorte que nous n’y sommes pas favorables.

V. Divers

10.	Que pensez-vous de la proposition de modifier la loi sur les prestations complémentaires (LPC) dans le sens de l'avant-projet ?
Réponse	Nous nous référons à notre réponse à la question 1.

11.	Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?
Réponse	Non

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	Nous nous référons intégralement à notre prise de position ci-jointe qui détaille nos réponses à ce questionnaire.

Lieu, date: Paudex, le 2 juillet 2019

.....

Canton / organisation etc.:

Centre Patronal, Rte du Lac 2, à 1094 Paudex

.....

.....



vernehmlassungen@estv.admin.ch

Conseil des Etats
Commission de l'économie et des
redevances

A l'att. de Monsieur Pirmin Bischof
Président de la commission

CH – 3003 Berne

Genève, le 11 juillet 2019
3157/ZE - FER N°26-2019

Loi relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement

Monsieur,

La Fédération des Entreprises Romandes (FER) a pris connaissance avec intérêt du projet mentionné sous rubrique et vous remercie de l'avoir consultée.

La position de la FER concernant le projet proposé est retranscrite dans les réponses au questionnaire que vous trouverez en annexe.

Celle-ci peut se résumer ainsi pour l'essentiel :

- **Favorable à la suppression de la valeur locative**
- **Opposition totale à la suppression de la déductibilité des frais immobiliers et des investissements destinés à économiser l'énergie et ménager l'environnement**
- **Opposition totale à la suppression de la déductibilité des intérêts passifs**
- **Favorable à une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les premières acquisitions**

Les réflexions liées à ce projet de réforme de l'imposition de la propriété du logement ne nous semblent pas abouties et les conséquences économiques de ce projet largement minimisées.

L'accession à la propriété nous semble très clairement défavorisée et les efforts à fournir en matière énergétique et environnementale totalement exclus de l'analyse, ce qui nous surprend puisque contraire à la Stratégie énergétique 2050 récemment approuvée et donc d'ores et déjà remise en cause.

La modification des pratiques bancaires et les restrictions de retraits des avoirs LPP ont déjà eu des conséquences sur le surendettement des ménages. C'est dans ce sens que des mesures peuvent être envisagées, qui ont déjà fait leurs preuves.

Pour le surplus, la FER renvoie aux prises de position de l'association constructionromande et de ses sections cantonales ainsi qu'aux prises de positions des chambres immobilières cantonales romandes.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à la présente et vous adressons, Monsieur, nos salutations distinguées.



Blaise Matthey
Secrétaire général



Jacques Béné
Directeur Services généraux et Immobilier
FER Genève

La Fédération des Entreprises Romandes en bref

Fondée le 30 juillet 1947 à Morat, son siège est à Genève. Elle réunit six associations patronales interprofessionnelles cantonales (GE, FR, NE, JU, VS), représentant la quasi-totalité des cantons romands. La FER comprend plus de 45'000 membres.

Procédure de consultation relative à l'avant-projet

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	<p>Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ?</p> <p>Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?</p>
Réponse	<p>Oui, une réforme est nécessaire.</p> <p>Elle doit favoriser l'accès à la propriété comme le prévoit la constitution fédérale. Elle doit également permettre de lutter contre la désertification des campagnes en incitant à une occupation harmonieuse et équilibrée du territoire. Elle ne doit en aucun cas servir à augmenter ou à garantir des rentrées fiscales à la Confédération et/ou aux cantons.</p>

II. Logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile

2.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative pour les personnes imposées d'après la dépense ? (art. 14, al. 3, let. b, P-LIFD / art. 6, al. 3, let. b, P-LHID)</p>
Réponse	<p>La suppression de l'imposition de la valeur locative, qui est un revenu fictif, sans aucun lien avec la capacité contributive du contribuable, doit être soutenue.</p> <p>Pour les personnes imposées d'après la dépense cette imposition peut être maintenue, ayant fait ses preuves et n'ayant jamais été remise en cause. La prise en compte d'un multiple du loyer ou de la valeur locative est un moyen clair et simple et contrôler l'assiette fiscale en l'absence de revenu imposable.</p>

3.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer également la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
----	--

Réponse	<p>Nous sommes totalement opposés à la suppression de ces déductions.</p> <p>Dans le cadre des frais d'entretien ou de remise en état, la suppression de leur déduction aurait des conséquences sur le maintien de la valeur des biens, ce qui va à l'encontre d'un des buts poursuivis, à savoir le surendettement « problématique » des ménages suisses. En effet si pour éviter le surendettement on ne favorise pas le maintien de la valeur des biens, ceux-ci vont se déprécier à terme et donc favoriser le surendettement qui veut être combattu.</p> <p>De plus, cette suppression des déductions va inévitablement diminuer le volume de travaux confiés aux entreprises de la construction, impactant notablement le marché du travail dans ce domaine et favorisant inévitablement le travail au noir, combattu à tous les niveaux dans les cantons romands, et plus particulièrement à Genève où tant le pouvoir politique que les partenaires sociaux ont la volonté de lutter de concert contre ce fléau, ce que nous saluons. La suppression de ces déductions réduirait à néant les efforts consentis en la matière, sachant que le domaine de la construction représente une grande partie des cas avérés de travail au noir. Enfin, cette suppression aurait un impact négatif non négligeable sur les rentrées fiscales liées aux entreprises tant pour la Confédération que les cantons, ce qui n'a pas été chiffré en l'état.</p> <p>Concernant les investissements visant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, la suppression de leur déduction irait totalement à l'encontre de la Stratégie énergétique 2050 et de ses objectifs de réduction de notre empreinte environnementale. Elle s'opposerait également à la volonté populaire ambiante et de plusieurs parlements cantonaux qui ont plébiscité la prise de mesures étatiques dans le cadre de « l'urgence climatique ». Cette suppression serait une aberration. Nous avons de la peine à comprendre que la Commission Economie et Redevances ait pu y penser.</p>
---------	---

4.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer, dans la LHID, la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9b, al. 5, P-LHID)</p>
Réponse	<p>Même réponse qu'à la question 3.</p> <p>Concernant la possibilité qui serait laissée aux cantons de maintenir certaines déductions qui ne seraient plus autorisées au plan fédéral, nous jugeons que cela ne ferait qu'exacerber la concurrence fiscale entre cantons, ce qui nous paraît dommageable dans ce domaine précis. Chaque canton utilise déjà sa marge de manœuvre en matière d'imposition et de taxes liées aux biens fonciers : droits de mutations, valorisation des biens immobiliers, subventions énergétiques ou à la rénovation, ... Une plus grande liberté d'action ne nous paraît justifiable. Comme déjà exprimé, nous sommes pour le maintien</p>

	pur et simple de ces déductions.
--	----------------------------------

III. Résidences secondaires à usage personnel et immeubles loués ou affermés

5.	Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)
Réponse	Nous sommes pour le maintien de cette imposition et des déductions liées (frais et intérêts passifs).

6.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir la déduction, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance, des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4 / remplacés par l'art. 32a P-LIFD)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	Nous sommes pour le maintien de cette imposition et des déductions liées (frais et intérêts passifs).

7.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir, dans la LHID, la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase / remplacée par l'art. 9a, al. 1, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID)</p>
Réponse	Nous sommes pour le maintien de cette imposition et des déductions liées (frais et intérêts passifs).

IV. Intérêts passifs privés

8.	<p>Parmi les cinq options de déductions des intérêts passifs privés proposées dans le cadre de la consultation, laquelle privilégiez-vous ?</p> <p>Proposition 1 : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du</p>
----	---

	<p>rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 2</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80 % du rendement imposable de la fortune (art. 33, al.1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 3</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s'ajoutent 50 000 francs, en cas de détention d'une ou de plusieurs participations qualifiées (art. 33, al. 1, let. a, première phrase et let. a^{bis}, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a et a^{bis}, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 4</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 5</u> : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés (art. 33, al. 1, let. a, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID).</p>
Réponse	<p>Nous nous opposons à toute remise en cause du système actuel de déduction des intérêts passifs. Aucune des propositions ne nous paraît fondée. La suppression proposée va bien au-delà d'une révision de l'imposition du logement.</p> <p>Il sied de rappeler que depuis 2001 les intérêts passifs ne sont plus déductibles qu'à hauteur du rendement de la fortune majoré de CHF 50'000.-. Cette limite évite les abus et permet une imposition conforme à la capacité contributive, ce qui serait remis en cause par les propositions échafaudées. De toute façon, en cas de suppression de la valeur locative le plafond des intérêts passifs déductibles diminuerait d'autant sans qu'aucun changement législatif ne soit nécessaire.</p> <p>Enfin, la situation du marché immobilier suisse « oblige » les acquéreurs à s'endetter pour devenir propriétaires. Sans déduction des intérêts passifs le taux de propriétaire, déjà très bas en Suisse, serait encore péjoré, avec des conséquences négatives sur le marché de la location et un impact certain sur l'exode hors agglomération ou dans des pays voisins pour les zones frontalières, augmentant d'autant les déplacements pendulaires que les autorités politiques essayent de contenir.</p>

9.	<p>Que pensez-vous de la proposition d'introduire une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement ? Que pensez-vous du montant et de la durée proposés ? (art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la disposition transitoire concernée ? (art. 205g P-LIFD / art. 78g P-LHID)</p>
Réponse	<p>Nous sommes favorables à cette proposition, qui nous paraît cependant être un alibi pour compenser les effets très négatifs de la suppression de la déductibilité des intérêts passifs, à laquelle nous répétons que nous sommes opposés.</p> <p>Une telle déduction n'aura pas de réel impact sur l'accession à la propriété du fait de son faible montant. Il faudrait pour le moins doubler celui-ci à CHF 20'000.- pour un couple et</p>

	<p>CHF 10'000.- pour une personne célibataire.</p> <p>De plus, la durée devrait être portée au minimum à 15 ans, correspondant ainsi à la durée d'amortissement d'une dette hypothécaire de 2^{ème} rang.</p> <p>Nous sommes également d'avis que la disposition transitoire devrait également être d'une durée de 15 ans.</p>
--	--

V. Divers

10.	Que pensez-vous de la proposition de modifier la loi sur les prestations complémentaires (LPC) dans le sens de l'avant-projet ?
Réponse	Les conséquences en matière de prestations complémentaires sont peu explicitées et les nouvelles bases de calcul risquent d'avoir un impact sur le niveau des prestations. Sans avoir une vision plus précise sur ces conséquences nous ne nous prononçons pas sur ces mesures.

11.	Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?
Réponse	Non, l'ensemble des remarques figurent dans les réponses aux questions précédentes.

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	<p>Pour rester constructifs, nous pensons que le système actuel devrait rester en vigueur avec un plafonnement de la valeur locative qui pourrait être envisageable à hauteur des frais déductibles. On favoriserait ainsi l'amortissement des dettes hypothécaires et on éviterait de faire porter aux retraités une charge fiscale basée sur un revenu fictif. L'impact sur l'économie de la construction serait ainsi nettement moindre.</p> <p>On pourrait également envisager de laisser au contribuable le choix de la méthode de calcul. Comme le système en vigueur pour les frais effectifs ou forfaitaires, il aurait le choix entre valeur locative et déductions, soit le système actuel, ou ni valeur locative ni déductions.</p> <p>Enfin nous continuons de penser que les plafonds de déductions des versements au 3^{ème} pilier A devrait être augmentés afin de favoriser la constitution de fonds propres pour l'accession à la propriété tout en contribuant ainsi au désendettement des ménages.</p>

Lieu, date: Genève, le 11 juillet 2019

.....

Canton / organisation etc.: Fédération des Entreprises Romandes (Association faîtière régionale regroupant les associations patronales des cantons romands suivants : Genève (FER Ge), Valais (FER Vs), Neuchâtel (FER Ne), Fribourg (UPCF et FPE), Jura (FER ArcJu))



Auf elektronischem Weg an:

Ständerat
Kommission für Wirtschaft und
Abgaben WAK-S
SR Pirmin Bischof, Kommissions-
präsident

vernehmlassungen@estv.admin.ch

Zürich, 28. Mai 2019

Vernehmlassung zur Änderung der Wohneigentumsbesteuerung

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Ständeräte

Der Hauseigentümerversand Schweiz (HEV Schweiz) ist mit seinen rund 330'000 Mitgliedern der grösste Vertreter der Interessen der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer in der Schweiz. In dieser Funktion beteiligt er sich regelmässig an Vernehmlassungsverfahren und Anhörungen. Als Immobilieneigentümer sind die Mitglieder des HEV Schweiz durch die vorliegende Gesetzesänderung unmittelbar und direkt in ihren Interessen betroffen. Der HEV Schweiz erlaubt sich daher, zur Änderung der Wohneigentumsbesteuerung Stellung zu nehmen und lässt Ihnen in der Beilage den ausgefüllten Fragebogen zukommen.

Der HEV Schweiz begrüsst die umfangreichen Arbeiten der ständerätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben sowie der Verwaltung und stimmt der vorgeschlagenen Änderung der Wohneigentumsbesteuerung bei selbstgenutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz grundsätzlich zu. Der Entfall der damit einhergehenden Gewinnungskosten (werterhaltende Unterhaltsarbeiten, Versicherungsprämien, Verwaltungskosten von Dritten, Instandstellungskosten) ist systemkonform: Nur wenn der Ertrag versteuert werden muss, müssen die damit zusammenhängenden Gewinnungskosten abzugsfähig sein.

Bei der Umsetzung der Vorlage ist somit elementar, dass bei Liegenschaften, bei denen ungeachtet der Änderung der Wohneigentumsbesteuerung weiterhin ein Ertrag versteuert werden muss (Eigenmietwert bei selbstgenutzten Zweitwohnungen, Mietzinserträge bei vermieteten oder verpachteten Renditeliegenschaften im Privatvermögen) auch die mit der Ertragszielung einhergehenden Gewinnungskosten abzugsfähig bleiben müssen. Dies gilt insbesondere auch mit Bezug auf die Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen vom steuerbaren Vermögensertrag. Aus diesem Grund wird vom HEV Schweiz eine Regelung des privaten Schuldzinsabzugs im Sinne von Variante 5 (generelle Streichung des privaten Schuldzinsabzugs) entschieden abgelehnt.

Eine solche Regelung bestraft nicht nur Eigentümer von selbstgenutzten Zweitliegenschaften und Renditeliegenschaften im Privatvermögen, sondern alle verschuldeten Steuerpflichtigen. Die totale Abschaffung des privaten Schuldzinsabzugs würde darüber hinaus dem Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit widersprechen.

Das Bedürfnis der schweizerischen Bevölkerung nach einer Lösung bei der Eigenmietwertbesteuerung ist gross. Nicht nur das äusserst knappe Abstimmungsresultat zur Volksabstimmung «Sicheres Wohnen im Alter» im Jahr 2012 mit 47.4% Zustimmung, sondern auch die über 145'000 Unterschriften der HEV-Petition «Eigenmietwert abschaffen» im Jahr 2016 zeigen, wie stark die Thematik die Bevölkerung beschäftigt. So nahmen beispielsweise mehr als 4'000 Personen trotz Kälte und Regen an den Feierlichkeiten anlässlich der Übergabe der Petition an die Bundesversammlung im Herbst 2016 auf dem Bundesplatz teil und verliehen dem Ansinnen unverkennbaren Nachdruck.

Nicht nur, aber ganz besonders stark leiden die älteren Generationen unter dem geltenden Steuersystem bei der Wohneigentumsbesteuerung. Insbesondere die älteren Generationen haben ihre Hypotheken amortisiert und können die Schuldzinsen somit nicht mehr abziehen. Gleichzeitig werden die Immobilien- und damit auch die Eigenmietwerte stetig nach oben angepasst; die steuerliche Belastung steigt, während mit Eintritt ins Rentenalter das Einkommen sinkt. Das Wohneigentum büsst so gerade als zielführende Investition zur privaten Altersvorsorge massiv an Attraktivität ein.

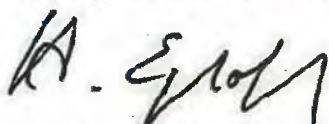
Wer seine Hypothek nicht amortisiert, kann durch den Schuldzinsabzug seine steuerliche Belastung senken. Die geltende Eigenmietwertbesteuerung bremst bzw. behindert dadurch eine Amortisation der privaten Schulden, ja bestraft sie sogar. So weist die Schweiz heute die weltweit höchste Verschuldung der Privathaushalte auf; das Hypothekarvolumen beläuft sich aktuell auf über 1'000 Mrd. Franken, also 1 Billion Franken. Namhafte Experten sowie die OECD und der Internationale Währungsfond IWF haben mehrfach festgehalten, dass die Eigenmietwertbesteuerung die Privatverschuldung in der Schweiz in hohem Masse fördert. Die enorme Summe der Hypothekarkredite bedeutet ein eigentliches Klumpenrisiko für den Finanzplatz Schweiz. Das geltende Steuersystem führt – speziell beim aktuellen Niedrigzinsniveau – zu einer Belastung und zu einem Risiko für die schweizerische Volkswirtschaft.

Aus Sicht des HEV Schweiz ist deshalb eine Änderung der Wohneigentumsbesteuerung unter Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung dringlich.

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident, sehr geehrte Damen und Herren Ständeräte, wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Positionen.

Freundliche Grüsse

Hauseigentümerverband Schweiz



NR Hans Egloff
Präsident



Markus Meier
Direktor

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	<p>Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung?</p> <p>Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?</p>
Antwort	<p>Der Hauseigentümerversband Schweiz (HEV Schweiz) ist mit seinen über 330'000 Mitgliedern der grösste Vertreter der Interessen der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer in der Schweiz. Als direkter Vertreter der Interessen von Immobilieneigentümern kritisiert der HEV Schweiz die geltende Wohneigentumsbesteuerung und bejaht den gesetzgeberischen Handlungsbedarf.</p> <p>Der Eigenmietwert wird in der geltenden Form und in diesem Ausmass in keinem anderen Land erhoben. Nur in der Schweiz und nur beim selbstgenutzten Immobilieneigentum wird der Nutzen mittels eines fiktiven Mietzins ertrags besteuert. Für andere Vermögenswerte, die ihren Eigentümern ebenfalls einen Nutzen bieten und von diesen selber genutzt werden, wie teure Autos, Reitpferde oder Boote, muss der Eigentümer dagegen keinen fiktiven Ertrag versteuern. Die regelmässigen Neuanpassungen der Eigenmietwerte durch die Kantone sorgen sodann für einen erheblichen administrativen Aufwand und führen oft auch zu langwierigen und kostenintensiven Rechtsstreitigkeiten. Zudem werden sie konstant erhöht, während die Mietzinsen in bestehenden Mietverhältnissen seit einigen Jahren kontinuierlich sinken. Das ist eine ungerechte Behandlung der Wohneigentümer.</p> <p>Hinzu kommt, dass das selbstgenutzte Wohneigentum durch die Eigenmietwertbesteuerung an Attraktivität hinsichtlich Wirkung in der Altersvorsorge einbüsst. Denn das Wohnen im eigenen Heim ist im Alter nicht kostenlos, sondern es muss weiterhin ein rein fiktiver Ertrag versteuert werden. Von der Eigenmietwertbesteuerung besonders stark betroffen sind mithin die älteren Generationen, die mit Eintritt in die Rente ein sinkendes Einkommen haben, vom Eigenmietwert aber weiterhin stark belastet werden. Dies belastet im jetzigen System erst recht dann, wenn die Hypotheken abbezahlt sind.</p> <p>Die heute bestehende Abzugsmöglichkeit der Schuldzinsen macht eine Abzahlung der Schuldenlast auf den selbstgenutzten Immobilien durch Amortisation der Hypotheken unattraktiv, ja bestraft sie sogar. In erster Linie dadurch weist die Schweiz die grösste Privatverschuldung pro Kopf weltweit auf, die berechtigterweise von diversen Seiten stark kritisiert wird und ein permanentes, erhebliches Risiko für die schweizerische Volkswirtschaft darstellt.</p> <p>Auch in der Politik ist der Eigenmietwert immer wieder Thema und beschäftigt Parlamente auf Bundes- und Kantonsebene. Unzählige Vorstösse, mehrere Volksinitiativen, diverse Gutachten und Expertengruppen haben das Thema Eigenmietwert wiederholt aufgebracht und zeigen, wie stark dieses Thema die schweizerische Bevölkerung bewegt.</p>

	<p>Nicht zuletzt das knappe Abstimmungsresultat der HEV-Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» sowie der enorme Erfolg der HEV-Petition «Eigenmietwert abschaffen» mit über 145'000 Unterschriften zeigen deutlich das Bedürfnis der schweizerischen Bevölkerung nach einer Änderung bei der Wohneigentumsbesteuerung.</p> <p><u>Ein Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung würde dem Bedürfnis der Wohneigentümer und jener, die es werden wollen, entsprechen, das schweizerische Steuersystem erheblich vereinfachen und den Risiken der heutigen hohen Privatverschuldung aktiv entgegenwirken. Der gesetzgeberische Handlungsbedarf ist somit in mehrfacher Hinsicht ausdrücklich gegeben.</u></p>
--	---

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

<p>2.</p>	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)</p>
<p>Antwort</p>	<p><u>Der HEV Schweiz fordert und unterstützt die Abschaffung des Eigenmietwerts für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz.</u> Das geltende Steuersystem stellt eine Schlechterstellung der selbstnutzenden Immobilieneigentümer gegenüber Eigentümern anderer Vermögenswerte dar. Nur den selbstnutzenden Immobilieneigentümern wird ein fiktiver Mietzins als steuerbarer Ertrag aufgerechnet. Demgegenüber steht der private Schuldzinsabzug sämtlichen Steuerpflichtigen – also nicht nur den eigenmietwertbelasteten Wohneigentümern – im gleichen Ausmass zur Verfügung. Dies ist umso stossender, als diese «Sonderbelastung» der selbstnutzenden Wohneigentümer dem Verfassungsauftrag zur Wohneigentumsförderung diametral entgegensteht. Zudem belastet die geltende Besteuerung eines fiktiven Mietzins ertrages die Wohneigentümer nicht nur enorm, sondern stellt aufgrund der systeminhärenten Förderung der Privatverschuldung ein erhebliches Risiko für die schweizerische Volkswirtschaft dar. Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung trägt zudem zu einer Vereinfachung des Steuersystems mit entsprechender Reduzierung des Verwaltungsaufwandes bei, da die stark umstrittene Festlegung der Eigenmietwerte für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz dahinfällt.</p> <p>Es erscheint aus praktischen Gründen nachvollziehbar und plausibel, dass bei sogenannten «Pauschalbesteuerten» weiterhin ein ortsüblicher Mietwert der selbstgenutzten Liegenschaft veranschlagt wird, um die Lebenshaltungskosten, welche in solchen Fällen als Besteuerungsgrundlage dienen, zu berechnen. Eine entsprechende Besteuerung per se stellt einen Sonderfall im Steuersystem dar und ist nur unter engen Voraussetzungen möglich. Eine Änderung der Besteuerung in diesen Fällen würde zu unnötigem bürokratischem Aufwand und möglicherweise zu unerwünschten Steuererleichterungen für die betroffenen Personen führen.</p>

3.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Aus steuersystematischer Sicht ist der Wegfall der Abzüge der Unterhaltskosten, der Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, der Versicherungsprämien und der Kosten der Verwaltung durch Dritte nachvollziehbar. Es entspricht dem Grundsatz, dass dort, wo ein Ertrag versteuert werden muss, auch die mit der entsprechenden Ertragserzielung verbundenen Kosten als sogenannte Gewinnungskosten abzugsfähig sein müssen. Entfällt zukünftig die Pflicht, den Eigenmietwert des selbstgenutzten Wohneigentums am Hauptwohnsitz dem steuerbaren Einkommen hinzuzurechnen, ist es folgerichtig, auch die Gewinnungskosten nicht mehr in Abzug bringen zu können. In diesem Sinne stimmt der HEV Schweiz der Streichung des bisherigen ersten Satzes von Absatz 2 sowie der Streichung von Absatz 4 Art. 32 DBG zu.</p> <p>Grundsätzlich unterstützt der HEV Schweiz die aktuell bestehenden Abzugsmöglichkeiten für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie für denkmalpflegerische Kosten und für Rückbaukosten. Der Verband hat diese insbesondere auch im Rahmen der Diskussion um die Energiestrategie 2050 stets unterstützt. Sie bilden einen effizienten und effektiven Anreiz für Eigentümer, Investitionen in ihre Liegenschaften betreffend deren energetische und umwelttechnische Verbesserung zu tätigen. Steuerrechtlich handelt es sich bei solchen Investitionen allerdings nicht um notwendige Gewinnungskosten zur Erzielung eines steuerbaren Ertrags, sondern um gezielte Förderanreize zugunsten entsprechender Sanierungen und Verbesserungen. Im Zuge einer langfristig haushaltneutralen Umsetzung und um eine mehrheitsfähige Vorlage für den angestrebten Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung (Abschaffung der Eigenmietwertsteuer) zu unterstützen, verzichtet der HEV Schweiz auf die Forderung der Beibehaltung dieser Abzüge auf Bundesebene, sofern für die Kantone die uneingeschränkte Kompetenz zur Einführung bzw. Beibehaltung solcher Abzüge erhalten bleibt. Die Kompetenz der Kantone, solche Abzugsmöglichkeiten in ihrem Steuerrecht vorsehen zu können, ist aus Sicht des HEV Schweiz absolut wichtig und richtig. Denn dies ermöglicht es den Kantonen, bei den in ihrem Kompetenzbereich liegenden Energieeffizienz-, Denkmalschutz- und Umweltschutzmassnahmen ihre kantonal unterschiedlich ausgestalteten direkten Förderungen (Subventionen) mit steuerlichen Förderungsmassnahmen zu koordinieren bzw. darauf abzustimmen.</p>
4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen?</p>

	(Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3 ^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)
Antwort	<p>Aus steuerrechtlicher Sicht ist der Wegfall der Abzüge der Unterhaltskosten, der Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, der Versicherungsprämien und der Kosten der Verwaltung durch Dritte nachvollziehbar. Es entspricht dem Grundsatz, dass dort, wo ein Ertrag versteuert werden muss, auch die mit der entsprechenden Ertragserzielung verbundenen Kosten als sogenannte Gewinnungskosten abzugsfähig sein müssen. Entfällt zukünftig die Pflicht, den Eigenmietwert des selbstgenutzten Wohneigentums am Hauptwohnsitz dem steuerbaren Einkommen hinzuzurechnen, ist es folgerichtig, auch die Gewinnungskosten nicht mehr in Abzug bringen zu können. In diesem Sinne stimmt der HEV Schweiz der Streichung des bisherigen ersten Satzes von Absatz 3 Art. 9 StHG zu.</p> <p>Der HEV Schweiz begrüsst die Regelung zur Kantonskompetenz betreffend Abzugsmöglichkeiten für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie für denkmalpflegerische Kosten und für Rückbaukosten. Der Verband hat diese insbesondere auch im Rahmen der Diskussion um die Energiestrategie 2050 stets unterstützt. Sie bilden einen effizienten und effektiven Anreiz für Eigentümer, Investitionen in ihre Liegenschaften betreffend deren energetische und umwelttechnische Verbesserung zu tätigen. Die Kompetenz der Kantone, solche Abzugsmöglichkeiten in ihrem Steuerrecht vorsehen zu können, ist aus Sicht des HEV Schweiz absolut wichtig und richtig. Denn dies ermöglicht es den Kantonen, bei den in ihrem Kompetenzbereich liegenden Energieeffizienz-, Denkmalschutz- und Umweltschutzmassnahmen ihre kantonal unterschiedlich ausgestalteten direkten Förderungen (Subventionen) mit steuerlichen Förderungsmassnahmen zu koordinieren bzw. aufeinander abzustimmen. In diesem Sinne stimmt der HEV Schweiz der Streichung des bisherigen zweiten Satzes Buchstaben a und b in Absatz 3 Art. 9 StHG sowie der Streichung von Absatz 3^{bis} und dem neuen Art. 9b Absatz 5 E-StHG zu.</p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	<p>Grundsätzlich kritisiert der HEV Schweiz die Besteuerung des Eigenmietwertes auf allen selbstgenutzten Immobilien. Mit der Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung der Zweitliegenschaften bleibt auch der administrative Aufwand für die Erhebung der «Eigenmiete» bestehen. Aus Gründen der steuersystematischen Vereinfachung wäre die vollständige Streichung der Eigenmietwertbesteuerung beim gesamten selbstgenutzten Immobilieneigentum angezeigt.</p> <p>Eine Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften würde indes in Tourismuskantonen und Tourismusgemeinden zu erheblichen Steuerausfällen führen. Betroffenen Kantonen/Gemeinden würde damit die Grundlage für eine Beteiligung der Zweitwohnungseigentümer an den kantonalen/kommunalen Staatsaufwänden fehlen. Der erläuternde Bericht der Vorlage weist sodann darauf hin, dass ein Entfallen der Steuererträge auf</p>

	<p>Zweitwohnungen nicht nur fiskalische Auswirkungen in den betroffenen Kantonen und Gemeinden, sondern auch Konsequenzen auf die bestehenden, austarierten Systeme der kantonalen und kommunalen Finanzausgleiche hätte. Die Erfahrung mit früheren Vorlagen für einen Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung haben gezeigt, dass eine Aufhebung der Besteuerung des Eigenmietwertes bei Zweitliegenschaften – ohne gleichzeitige Einführung einer kantonalen Kompetenz zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer – politisch chancenlos ist. Um eine mehrheitsfähige Vorlage für den angestrebten Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung mit Abschaffung der Eigenmietwertsteuer zum Zweck der Wohneigentumsförderung zu realisieren, stimmt der HEV Schweiz der Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften (Art. 21 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 E-DBG / Art. 7 Absatz 1 erster Satz E-StHG) zu.</p>
--	--

<p>6.</p>	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
<p>Antwort</p>	<p>Die Beibehaltung der vorerwähnten Abzugsmöglichkeiten für selbstgenutzte Zweitliegenschaften und vermietete oder verpachtete Liegenschaften bei der direkten Bundessteuer ist unerlässlich. Die Beibehaltung dieser Abzüge stellt eine zwingende Voraussetzung für die Zustimmung des HEV Schweiz zum vorgeschlagenen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung dar. Die Beibehaltung dieser Abzüge für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften ist zudem systemkonform: Wenn ein Ertrag versteuert wird (Eigenmietwert bzw. Mietzins erträge), müssen auch die damit verbundenen Gewinnungskosten in Abzug gebracht werden können.</p> <p>Grundsätzlich unterstützt der HEV Schweiz die aktuell bestehenden Abzugsmöglichkeiten für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie für denkmalpflegerische Kosten und für Rückbaukosten. Steuerrechtlich handelt es sich bei solchen Investitionen allerdings nicht um notwendige Gewinnungskosten zur Erzielung eines steuerbaren Ertrags, sondern um gezielte Förderanreize zugunsten entsprechender Sanierungen und Verbesserungen. Im Zuge einer langfristig haushaltneutralen Umsetzung und um eine mehrheitsfähige Vorlage für den angestrebten Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung (Abschaffung der Eigenmietwertsteuer) zu unterstützen, verzichtet der HEV Schweiz auf die Forderung der Beibehaltung dieser Abzüge auf Bundesebene, sofern für die Kantone die uneingeschränkte Kompetenz zur Einführung bzw. Beibehaltung solcher Abzüge erhalten bleibt. Die Kompetenz der Kantone, solche Abzugsmöglichkeiten in ihrem Steuerrecht vorsehen zu können, ist aus Sicht des HEV Schweiz absolut wichtig und richtig. Denn dies ermöglicht es den Kantonen, bei den in ihrem Kompetenzbereich liegenden Energieeffizienz-, Denkmalschutz- und Umweltschutzmassnahmen ihre kantonal unterschiedlich ausgestalteten direkten Förderungen (Subventionen) mit steuerlichen Förderungsmassnahmen zu koordinieren bzw. darauf abzustimmen.</p>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Der HEV Schweiz unterstützt die Beibehaltung der vorerwähnten Abzugsmöglichkeiten für selbstgenutzte Zweitliegenschaften und vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz. Die Beibehaltung dieser Abzüge stellt eine zwingende Voraussetzung für die Zustimmung des HEV Schweiz zum vorgeschlagenen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung dar. Die Beibehaltung dieser Abzüge ist zudem systemkonform: Wenn ein Ertrag versteuert werden muss (Eigenmietwert bzw. Mietzinsenerträge), müssen auch die damit verbundenen Gewinnungskosten in Abzug gebracht werden können.</p> <p>Der HEV Schweiz begrüsst die Regelung zur Kantonskompetenz betreffend Abzugsmöglichkeiten für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie für denkmalpflegerische Kosten und für Rückbaukosten. Der Verband hat diese insbesondere auch im Rahmen der Diskussion um die Energiestrategie 2050 stets unterstützt. Sie bilden einen effizienten und effektiven Anreiz für Eigentümer, Investitionen in ihre Liegenschaften betreffend deren energetische und umwelttechnische Verbesserung zu tätigen. Die Kompetenz der Kantone, solche Abzugsmöglichkeiten in ihrem Steuerrecht vorsehen zu können, ist aus Sicht des HEV Schweiz absolut wichtig und richtig. Denn dies ermöglicht es den Kantonen, bei den in ihrem Kompetenzbereich liegenden Energieeffizienz-, Denkmalschutz- und Umweltschutzmassnahmen ihre kantonal unterschiedlich ausgestalteten direkten Förderungen (Subventionen) mit steuerlichen Förderungsmassnahmen zu koordinieren bzw. aufeinander abzustimmen.</p>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p>
----	--

	<p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Voranehend gilt es zwei Tatsachen festzuhalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der private Schuldzinsabzug stellt im geltenden Recht kein «Sonderprivileg» für Immobilieneigentümer dar: Abzugsberechtigt sind nicht nur Hypothekarzinsen, sondern sämtliche privaten Schuldzinsen, also namentlich auch Konsumkreditzinsen. Weder das geltende Steuerrecht noch die unterbreitete Vernehmlassungsvorlage unterscheiden zwischen Hypothekarzinsen und anderen privaten Schuldzinsen. 2. Alle fünf vorgeschlagenen Varianten stellen eine Beschränkung des privaten Schuldzinsabzuges gegenüber dem geltenden Recht dar. <p><u>Der HEV Schweiz favorisiert und unterstützt Variante 1 (Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge).</u></p> <p><u>Begründung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Systemkonform: Entspricht dem Prinzip der Besteuerung der Nettoerträge (= Besteuerung des Ertrags abzüglich der Aufwände, inklusive Schuldzinsen). - Erfüllt am besten das Gebot der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit. - Variante 1 hat keine Besser- resp. Schlechterstellung bestimmter Eigentümergruppen zur Folge. Es gibt keine Unterscheidung zwischen steuerbaren Erträgen aus beweglichem oder unbeweglichem Vermögen. - Die Beibehaltung des Schuldzinsabzugs erleichtert (bei höherem Zinsniveau) das sinnvolle Ansparen zwecks Amortisation einer Festhypothek auf den Zeitpunkt ihres Auslaufens hin, indem der steuerpflichtige Eigentümer während der Ansparphase die Hypothekarzinsen wenigstens bis zur Höhe der steuerbaren Sparzinsenerträge in Abzug bringen kann. - Die Streichung der heute geltenden Möglichkeit, die privaten Schuldzinsen über die steuerbaren Vermögenserträge hinaus um weitere 50'000 Franken in Abzug zu bringen, setzt einen angemessenen Anreiz zum angestrebten Abbau der Verschuldung der Privathaushalte. <u>Der HEV Schweiz unterstützt diese Beschränkung des privaten Schuldzinsabzugs in Zusammenhang mit dem Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung allerdings nur unter der Bedingung der Gewährung eines begrenzten Schuldzinsabzugs für Ersterwerbber (Ersterwerbberabzug) von selbstgenutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz im Sinne von Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG (vgl. hierzu Antwort zu Ziffer 9).</u> - Geringer administrativer Aufwand für Steuerpflichtige und Behörden: Im Gegensatz zu den Varianten 2–4 muss nicht zwischen verschiedenen Arten von Vermögenserträgen (beweglich/unbeweglich) unterschieden werden und es sind keine prozentualen Beschränkungen zu berechnen. <p><u>Zu Variante 2:</u> Die Beschränkung der privaten Schuldzinsabzüge auf 80% der Vermögenserträge ist willkürlich. Es gibt keine sachliche Rechtfertigung für eine solche Beschränkung.</p> <p><u>Zu Variante 3:</u> Die Privilegierung des Schuldzinsabzugs in Zusammenhang mit qualifizierten Beteiligungen ist willkürlich. Es gibt keine sachliche Rechtfertigung für die Erhöhung des Schuldzinsabzugs um 50'000 Franken im Zusammenhang mit</p>

	<p>dem Besitz von qualifizierten Beteiligungen, die gegenüber diesem erhöhten Schuldzinsabzug keinen entsprechenden und steuerbaren Ertrag abwerfen.</p> <p><u>Zu Variante 4:</u> Es gibt keine sachliche Rechtfertigung für den vorgeschlagenen Ausschluss von Eigentümern von beweglichem Vermögen vom Schuldzinsabzug, wenn Vermögenserträge zu versteuern sind. Eine solche Benachteiligung der Eigentümer von mobilem Vermögen gegenüber solchen aus Immobilien ist willkürlich.</p> <p><u>Absolut nicht in Frage kommt aus Sicht des HEV Schweiz die Variante 5 (genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen).</u> Eine solche Vorlage hätte eine erhebliche Schlechterstellung aller Steuerpflichtigen zur Folge und würde vom HEV Schweiz entschieden bekämpft werden. Eine solche Regelung stünde im Widerspruch zum Gebot der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit. Zudem hätte ein gänzlich Verbot des privaten Schuldzinsabzugs insbesondere für Eigentümer von Zweitliegenschaften und Renditeliegenschaften im Privatvermögen eine unverantwortliche Mehrbelastung zur Folge. Diese Eigentümer erfahren durch den vorgeschlagenen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung keine Entlastung. Sie müssten nach wie vor die Erträge ihrer Immobilien (Eigenmietwert bzw. Mieterträge) versteuern. Es ist daher korrekt, dass sie auch die Aufwendungen, inkl. Schuldzinsen, steuerlich in Abzug bringen können.</p>
--	---

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberrinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG / Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p><u>Der HEV Schweiz fordert und begrüsst die Einführung eines zusätzlichen Schuldzinsabzugs für Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum.</u> Der Erwerb von Wohnimmobilien in der Schweiz ist teuer. Kaum jemand kann sich dessen Erwerb ohne Fremdfinanzierung leisten. Dies gilt insbesondere für jüngere Leute. Mit einem (befristeten) Schuldzinsabzug für Ersterwerber kann sichergestellt werden, dass der Erwerb von Wohneigentum (insbesondere auch für jüngere Leute) keine Illusion bleibt. Ein Ersterwerberabzug trägt damit dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung Rechnung.</p> <p>Die vorgeschlagene Höhe des Schuldzinsabzuges für Ersterwerber (10'000 Franken für Ehepaare, 5'000 Franken für Alleinstehende im ersten Steuerjahr) ist unter Berücksichtigung eines langfristigen Durchschnittsniveaus der Zinsen eher tief angesetzt. Der HEV Schweiz kann sich damit jedoch – in Kombination mit einem allgemeinen Schuldzinsabzug nach Variante 1 – einverstanden erklären.</p> <p>Die vorgeschlagene Dauer des Ersterwerberabzugs von 10 Jahren ist nach Ansicht des HEV Schweiz jedoch zu kurz. <u>Der HEV Schweiz beantragt, hier eine Frist von 15 Jahren vorzusehen.</u> Dies entspricht auch dem Zeitraum, in dem gemäß Regelung der SBVg eine zweite Hypothek amortisiert werden muss. Eine Dauer des Abzugs von 15 Jahren ermöglicht es Ersterwerbern, die Schuldzinsen bis zum Ablauf der Amortisationsfrist der zweiten Hypothek zumindest teilweise steuerlich in Abzug zu bringen. Damit wird der Amortisationspraxis und dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung besser Rechnung getragen.</p>

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	<p>Da aufgrund der vorgeschlagenen Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung beim selbstgenutzten Wohneigentum mit Bezug auf den Anspruch auf Ergänzungsleistungen nicht mehr auf den Eigenmietwert abgestellt werden kann, ist eine Anpassung des Wortlautes im ELG begriffsnotwendig. Die vorgeschlagene Anpassung des ELG ist nach Ansicht des HEV Schweiz angemessen.</p> <p>PS: Betreffend die in den Erläuterungen erwähnten «Mehrkosten» ist für uns nicht ersichtlich, ob sich diese Zahlen auf die Ausgestaltung des ELG in geltender Form oder auf jene in revidierter Fassung des ELG (welche noch nicht in Kraft gesetzt wurde) beziehen.</p>
11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	<p>Viele Immobilieneigentümer besitzen Mehrfamilienhäuser, in denen eine Wohnung vom Eigentümer selbst bewohnt wird, die übrigen Wohnungen hingegen vermietet werden. Es ist deshalb wichtig, dass eine korrekte Aufteilung der Kosten (zum Beispiel anteilmässig nach Wertquote/Quadratmeteranzahl) vorgenommen werden kann.</p>
12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	<p>Die heutige Wohneigentumsbesteuerung wird weitherum als ungerecht empfunden. Die Besteuerung der Eigentümer, die ihr eigenes Haus oder ihre Wohnung selbst bewohnen, mittels eines fiktiven, gar nicht erzielten Einkommens wird von grossen Teilen der Bevölkerung als ungerecht bewertet. Das knappe Abstimmungsresultat zur Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» im Jahr 2012 hatte das deutlich gemacht. Auch die über 145'000 Unterschriften der Petition «Eigenmietwert abschaffen», die innert kürzester Zeit gesammelt und im November 2016 der Bundesversammlung überreicht wurden, zeigen den hohen Leidensdruck und das grosses Bedürfnis nach Änderungen. Die von der ständerätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) beschlossene Initiative für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung muss daher endlich zu einer befriedigenden Lösung führen. Diese soll keine Privilegien für Eigentümer schaffen, sondern die bestehende Ungerechtigkeit beenden. Dabei ist einerseits dem Verfassungsauftrag zur Wohneigentumsförderung Rechnung zu tragen und andererseits sicherzustellen, dass jene Immobilieneigentümer, welche nach wie vor Erträge aus ihrem Immobilieneigentum versteuern müssen, namentlich Eigentümer von selbstgenutzten Zweitliegenschaften und Renditeliegenschaften im Privatvermögen,</p>

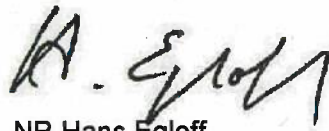
nach wie vor die mit der Ertragserzielung zusammenhängenden Gewinnungskosten zum Abzug bringen können. Dies gilt auch mit Bezug auf die Schuldzinsen.

Ort, Datum:

Zürich, 28. Mai 2019

Kanton / Organisation usw.:

HEV Schweiz



NR Hans Egloff
Präsident



Markus Meier
Direktor

17.400 é lv. pa. CER-CE. Imposition du logement. Changement de système

Procédure de consultation relative à l'avant-projet

Questionnaire

Prise de position de la Fédération romande immobilière (FRI)

I. Mesures législatives

1.	Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ? Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?
Réponse	Oui, il faut prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement. La réforme doit améliorer les conditions-cadres applicables aux propriétaires de leur logement, quels que soit leur âge, leurs revenus et leur situation patrimoniale, tout en maintenant un système efficace d'encouragement de l'accession à la propriété du logement, conformément aux articles 108 et 112 de la Constitution fédérale. La réforme doit limiter les incitations fiscales à l'endettement hypothécaire des ménages privés en lien avec le logement qu'ils occupent à titre principal.

II. Logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile

2.	Que pensez-vous de la proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID) Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative pour les personnes imposées d'après la dépense ? (art. 14, al. 3, let. b, P-LIFD / art. 6, al. 3, let. b, P-LHID)
Réponse	La FRI est favorable à la suppression de l'impôt sur la valeur locative du logement occupé à titre principal par son propriétaire. Sur les plans politique et pragmatique, le maintien de l'impôt sur la valeur locative pour les contribuables imposés d'après la dépense peut par contre se plaider. L'imposition de la valeur locative est critiquée depuis de nombreuses années par divers milieux, comme le rappelle opportunément le rapport explicatif élaboré par la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats (CER-CE). Il s'agit d'un impôt qui frappe un revenu de jouissance, un revenu fictif, qui ne correspond à aucune rentrée financière réelle. Cet impôt pénalise notamment les propriétaires qui atteignent l'âge de la retraite et dont les revenus réels ont tendance à diminuer. Cette situation est accentuée dans

	<p>un certain nombre de cantons qui indexent régulièrement la valeur locative. On peut d'ailleurs considérer, à certains égards, que l'impôt sur la valeur locative n'est guère conforme au principe de la capacité contributive.</p> <p>Sur le plan macroéconomique, si l'impôt sur la valeur locative du logement occupé à titre principal par son propriétaire devait disparaître, de nombreux contribuables rembourseraient plus rapidement qu'aujourd'hui leurs dettes hypothécaires dès lors qu'ils n'auraient plus d'intérêt fiscal à les maintenir à un niveau élevé. Les risques de crise immobilière et financière seraient de beaucoup diminués, dans l'intérêt du pays, et la propriété privée dans son ensemble gagnerait en robustesse. La FRI s'étonne que le risque macroéconomique que représente l'imposition de la valeur locative ne soit pas davantage pris en compte lors des débats politiques. Les mises en garde ne manquent pourtant pas. Exemples.</p> <p><u>Rapport sur les incitations à l'endettement des ménages rendu public par le Conseil fédéral le 10 juin 2016, page 11 :</u></p> <p>« En Suisse, la dette hypothécaire des ménages privés est élevée en comparaison internationale. En 2013, le volume des hypothèques accordées à des ménages privés s'est monté à 111% du PIB. On estime que 85% de ces hypothèques servent à financer la propriété de logements. Le reste des hypothèques sert à financer des immeubles de rendement ».</p> <p><u>Rapport explicatif de la CER du Conseil des Etats concernant le projet en consultation, page 14 :</u></p> <p>« Le volume des hypothèques accordées aux ménages en Suisse en 2016 s'est élevé à environ 120% du PIB ».</p> <p><i>Pour mémoire :</i> <i>PIB 2016 : 660 milliards ; 120% du PIB : 792 milliards</i></p> <p><u>Informations données lors de la conférence de presse annuelle de la FINMA du 4 avril 2019 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le volume de crédit hypothécaire en Suisse est supérieur à 1'000 milliard. - Le PIB est de 670 milliards. - Le volume du crédit hypothécaire en Suisse correspond à 150% du PIB.
--	---

3.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer également la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32</p>
----	---

	LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)
Réponse	<p>La FRI précise que les considérations qui suivent en lien avec le point 3 valent aussi bien pour la LIFD que pour la LHID.</p> <p>I. S’agissant des frais d’entretien, la FRI considère qu’il convient de faire une distinction entre la déduction forfaitaire des frais d’entretien et la déduction des frais d’entretien effectifs.</p> <p>Si l’impôt sur la valeur locative est supprimée, il est cohérent d’abolir simultanément la déduction forfaitaire des frais d’entretien, dont le principal but consiste, en réalité, à diminuer l’impact de l’impôt sur la valeur locative.</p> <p>En revanche, la déduction des frais d’entretien effectifs doit être conservée. Cette déduction poursuit en effet deux objectifs légitimes. D’une part, elle pousse les propriétaires à conserver leur logement dans un bon état. D’autre part, elle est de nature à décourager le travail au noir, ce qui n’est pas dénué d’importance sous l’angle des recettes fiscales et des cotisations sociales.</p> <p>II. A la suite d’une pesée des intérêts, soucieuse de faire aboutir le projet de réforme sur le plan politique et dans un esprit pragmatique, la FRI est prête à admettre la suppression des déductions des frais de remise en état d’un immeuble nouvellement acquis, des primes d’assurance et des frais d’administration par des tiers.</p> <p>S’agissant de la déduction des frais de remise en état d’un immeuble nouvellement acquis, la FRI relève qu’à la suite de la suppression, au 1^{er} janvier 2010, de la « pratique Dumont », le Tribunal fédéral a rendu des arrêts en 2014 et en 2015 qui ôtent une bonne partie de la substance à cette déduction. Ainsi, suivant l’ampleur des travaux de remise en état, ceux-ci doivent être considérés comme générant une plus-value ; dans ce cas, les dépenses engagées ne peuvent pas forcément être considérées en totalité comme étant déductibles (arrêt 2C_286/2014 du 23 février 2015). En outre, lors de rénovations importantes (extension de l’espace habitable, aménagement de combles, etc.), on peut se trouver en présence d’une construction qui doit être qualifiée de nouvelle. Dans ce cas, les frais ne sont pas déductibles (arrêt 2C_153/2014 du 4 septembre 2014).</p> <p>III. La FRI est opposée à l’abolition des déductions des investissements destinés à économiser l’énergie et à ménager l’environnement, des frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et des frais de démolition.</p> <p>La nécessité d’agir en faveur du climat est devenue une préoccupation majeure d’une bonne partie de la population. Il serait pour le moins incohérent d’abolir maintenant les déductions fiscales incitant les propriétaires à rénover leurs biens sur le plan énergétique alors que ces déductions ont été musclées dans le cadre de la Stratégie énergétique 2050, activement soutenue par la FRI et plébiscitée par le peuple lors du scrutin du 21 mai 2017.</p>

4.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer, dans la LHID, la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9b, al. 5, P-LHID)</p>
Réponse	<p>S'agissant des déductions des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers, les réponses sont semblables à celles qui figurent au point 3 ci-dessus.</p> <p>La FRI est opposée sur un plan général (logement occupé par son propriétaire à titre principal, résidence secondaire, immeuble loué) à la suppression des déductions tant fédérales que cantonales des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, des frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et des frais de démolition.</p> <p>En outre, la réforme ne doit concerner, sur le plan fédéral comme sur le plan cantonal, que le logement occupé par son propriétaire à titre principal, à l'exclusion des résidences secondaires ainsi que des logements ou des immeubles loués.</p>

III. Résidences secondaires à usage personnel et immeubles loués ou affermés

5.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)</p>
Réponse	<p>Si l'on veut donner quelques chances de succès politique à la réforme en gestation, l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires doit être, en l'état, maintenue. En d'autres termes, les changements (suppression de l'imposition de la valeur locative et réaménagement des déductions) ne doivent concerner que les logements occupés par leur propriétaire à titre principal, à l'exclusion des résidences secondaires et des logements loués.</p>

6.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir la déduction, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance, des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4 / remplacés par l'art.</p>
----	---

	<p>32a P-LIFD)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	<p>Selon la FRI, la réforme ne doit concerner, sur le plan fédéral comme sur le plan cantonal, que le logement occupé par son propriétaire à titre principal, à l'exclusion des résidences secondaires ainsi que des logements ou des immeubles loués.</p>

7.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir, dans la LHID, la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase / remplacée par l'art. 9a, al. 1, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID)</p>
Réponse	<p>Selon la FRI, la réforme ne doit concerner, sur le plan fédéral comme sur le plan cantonal, que le logement occupé par son propriétaire à titre principal, à l'exclusion des résidences secondaires ainsi que des logements ou des immeubles loués.</p>

IV. Intérêts passifs privés

8.	<p>Parmi les cinq options de déductions des intérêts passifs privés proposées dans le cadre de la consultation, laquelle privilégiez-vous ?</p> <p><u>Proposition 1</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 2</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80 % du rendement imposable de la fortune (art. 33, al.1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 3</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s'ajoutent 50 000 francs, en cas de détention d'une ou de plusieurs participations qualifiées (art. 33, al. 1, let. a, première phrase et let. a^{bis}, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a et a^{bis}, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 4</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière (art. 33, al. 1, let. a,</p>
----	---

	<p>première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 5</u> : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés (art. 33, al. 1, let. a, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID).</p>
Réponse	<p>Le principe applicable en droit actuel (LIFD et LHID), c'est que les intérêts passifs privés, quels qu'ils soient, peuvent être déduits à concurrence du rendement imposable de la fortune augmenté d'un montant de 50'000 francs.</p> <p>La FRI considère qu'il serait disproportionné de chambouler complètement ce principe général du simple fait que l'impôt sur la valeur locative du logement occupé à titre principal par son propriétaire est supprimé. Or, les cinq options présentées par la CER-CE auraient pour conséquence un tel chamboulement.</p> <p>A titre d'exemple, on peut relever qu'avec la proposition 4, celui qui conclut un contrat de crédit à la consommation ne pourrait plus du tout déduire les intérêts passifs s'il n'a pas de fortune immobilière. Un tel changement ne saurait être introduit en marge d'une réforme visant principalement à supprimer l'impôt sur la valeur locative du logement occupé à titre principal par son propriétaire.</p> <p>La FRI tient aussi à souligner que les propositions 1 et 2 auraient les mêmes conséquences que la proposition 5 pour les propriétaires dont la fortune n'est constituée que du logement occupé à titre principal. En effet, avec les propositions 1 et 2, les propriétaires en question ne pourraient plus déduire leurs intérêts hypothécaires du tout.</p> <p>La FRI considère dès lors que le principe actuel, qui a pour but de déterminer la part maximale des intérêts passifs pouvant être déduite, ne doit pas être modifié. A noter que le statu quo juridique aurait malgré tout un effet fiscal pour le propriétaire de son logement principal. Comme la valeur locative soumise à l'impôt sur le revenu fait partie du rendement imposable de la fortune, il s'ensuit que si la valeur locative devait disparaître, la part maximale des intérêts passifs pouvant être déduite serait automatiquement réduite du même montant.</p> <p>La FRI n'est en outre pas opposée à ce qu'une réflexion soit menée concernant une éventuelle diminution du montant de 50'000 francs qui est aujourd'hui ajouté au rendement imposable de la fortune pour déterminer la part maximale des intérêts passifs pouvant être déduite.</p>

9.	<p>Que pensez-vous de la proposition d'introduire une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement ? Que pensez-vous du montant et de la durée proposés ? (art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la disposition transitoire concernée ? (art. 205g P-LIFD / art. 78g P-LHID)</p>
	<p>La FRI est opposée à l'introduction de la déduction proposée. Cette proposition créerait une différence de traitement discutable entre ceux qui</p>

Réponse	<p>acquièrent un premier logement et ceux qui acquièrent, par exemple à la suite d'un mariage ou d'un divorce, une deuxième fois un logement. En outre, les montants prévus de 5'000 francs pour un particulier et de 10'000 francs pour un couple, de surcroît applicables pendant dix ans seulement de façon dégressive, sont tellement modestes qu'ils ne répondent guère à l'injonction constitutionnelle d'encourager l'accession à la propriété du logement.</p> <p>Si la déduction supplémentaire devait, malgré l'opposition de la FRI, être introduite, la disposition transitoire serait opportune.</p>
---------	---

V. Divers

10.	Que pensez-vous de la proposition de modifier la loi sur les prestations complémentaires (LPC) dans le sens de l'avant-projet ?
Réponse	---

11.	Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?
Réponse	Le législateur devra veiller à instaurer des dispositions transitoires adaptées aux circonstances de manière à ne pas bouleverser abruptement la planification financière des propriétaires.

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	---

Lausanne, le 26 juin 2019

Fédération romande immobilière, rue du Midi 15, case postale 5607, 1002 Lausanne
 Secrétaire général : CN Olivier Feller

Lodevole
**Amministrazione federale delle
contribuzioni**
Divisione Legislazione fiscale
Eigerstrasse 65

3003 Berna

a.c.a. Signor Lukas Schneider

Anticipata via mail all'indirizzo:
vernehmlassungen@estv.admin.ch

Lugano, 17 luglio 2019

**Procedura di consultazione: 17.400 s Iv. Pa. CET-S. Cambio di sistema
nell'ambito dell'imposizione della proprietà abitativa progetto preliminare (PP)**

Egregi Signori

A nome della CATEF, Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria, Vi ringraziamo per aver promosso questa procedura di consultazione sull'abrogazione o meno del valore locativo e per avere invitato la nostra associazione, che rappresenta migliaia di proprietari ad uso proprio e non, ad esprimersi in merito. Ci permettiamo ricordare che la CATEF difende da 60 anni gli interessi dei proprietari immobiliari ticinesi ed è presente nella Commissione Federale dell'alloggio del Consiglio Federale ed in altri gremii a livello nazionale e cantonali.

Vi ringraziamo anche per la cortese dilazione concessaci telefonicamente dalla signora Yaren Ates per l'inoltro delle presenti osservazioni.

Prima di passare ad esternare la nostra posizione tramite il Vostro questionario, formuliamo alcune **considerazioni generali** e meglio:

- L'abolizione totale o parziale del valore locativo, vero **reperto bellico** dei primi anni quaranta, è stata respinta negli ultimi 25 anni in votazione popolare ben tre volte. Hanno giocato contro rapporti di forza facenti leva sul popolo degli inquilini, il lavorio sotto traccia degli istituti finanziari attenti alla vendibilità dei loro prodotti e non da ultimo l'atteggiamento dei **responsabili cantonali delle finanze**, preoccupati per il substrato fiscale.
- L'affitto "a se stesso", quindi l'affitto risparmiato, viene considerato **per dottrina** come reddito d'investimento; da qui la deducibilità degli oneri finanziari e della spese di manutenzione a salvaguardia dell'investimento stesso. Una lettura tutto sommato più convincente che quella basata sulla parità fra proprietari e inquilini, quest'ultima alquanto pelosa se non penosa. Siamo quindi confrontati con un "valeur de jouissance" cifrabile grazie al mercato.
- Il mantenimento o l'abrogazione dell'imposizione si gioca molto **sulla tempistica**. Ora l'abrogazione è più fattibile in quanto il conteggio con un costo del denaro ai minimi storici risulta sfavorevole per il proprietario, mentre un decennio fa il conteggio invece lo premiava. L'esperienza comunque insegna che indebitarsi per un effimero vantaggio fiscale può riservare spiacevoli sorprese.
- La recente presa di posizione dei Direttori cantonali delle finanze, contraria all'abrogazione, testimonia che in queste condizioni i proprietari ad uso proprio sono considerati interessanti cespiti fiscali, specialmente quelli che dopo anni di sacrifici sono riusciti ad estinguere i loro debiti rimanendo così esposti alla piena imposizione. Da qui la nostra **rinnovata simpatia** per l'iniziativa Sicurezza dell'alloggio per i pensionati' - che chiedeva che ai proprietari venisse concessa la possibilità di rinunciare all'imposizione del valore locativo al raggiungimento dell'età AVS - purtroppo bocciata con poca convinzione dal popolo in votazione popolare. Proposta che potrebbe venire rispolverata dalle Istituzioni, anzi lo auspicheremmo, essendo più semplice, rispettosa dei giovani proprietari e di sollievo per i pensionati confrontati in buona parte ad una diminuzione della loro forza contrattuale.
- Il **carico burocratico** è notevole come pure le sollecitazioni al debito talvolta stucchevoli, e non per nulla siamo un popolo molto ipotecato; posizione non certo invidiabile, anche se il sottostante è di notevole tenuta. Almeno fintanto che il Paese terrà!
- L'imposizione della seconda residenza **non si legittima**. La seconda residenza esistente viene sempre meno goduta ed è particolarmente esposta ad un degrado palpabile. È un mercato strutturalmente in difficoltà e lo testimonia la Lex Weber che di fatto grazia l'esistente ed imbriglia il nuovo, costringendolo

al parziale affitto. Giusto anche ricordare che la residenza secondaria, come del resto la residenza primaria, oltre a venire tassata come sostanza, è pure esposta a diversi balzelli mirati a sostegno del turismo. Siamo nondimeno consci del fatto che l'abolizione del valore locativo per la seconda residenza potrebbe essere di ostacolo all'accettazione della proposta in oggetto ed esclusivamente per questo motivo, saremmo disposti a rinunciare per il momento a tale richiesta, se ciò si dovesse ritenere necessario..

- Ci si rende conto che il divieto di detrarre gli oneri finanziari e le spese di manutenzione rappresenta un segnale non proprio incoraggiante per coloro che sono proprietari o che intendono abbandonare lo statuto di inquilino.
- Le spese per contenere il dispendio energetico devono rimanere integralmente deducibili, sia a livello federale che cantonale. L'obiettivo del risparmio energetico è diventato tanto importante e perseguito sia con misure obbligatorie come anche con incentivi, come quello fiscale. La deducibilità di queste spese - peraltro introdotta assai di recente - non è da considerarsi come una spesa necessaria per conseguire il reddito (valore locativo), bensì come un incentivo energetico, ad oggi idoneo, efficace ed indispensabile agli investimenti promossi!

Restano ancora aperte la spese di manutenzione. Abbandonando gioco forza la deducibilità della forfetizzazione percentuale, dovrebbe invece rimanere intatta la deducibilità delle spese effettive, anche se di difficile determinazione. Tale deducibilità ha un grande impatto sulla propensione al rinnovo del parco alloggi, in Svizzera indubbiamente vetusto e bisognoso d'investimenti, e anche nel contrastare il lavoro in nero. Le entrate fiscali che ne derivano sono sicuramente di tale entità da giustificare il mantenimento.

Approfittiamo per ricordare che il discorso generale delle spese di manutenzione, ha dei contenuti politici non indifferenti specialmente per i beni immobiliari a reddito.

Per quest'ultimi bisognerà chiedersi se si vorrà premiare la riqualifica funzionale, importante per esempio per i nuclei originali ed il semicentro, oppure semplicemente l'allungo dell'aspettativa di vita di buona parte del tessuto urbano!

È una valutazione che a nostro parere va affrontata in parallelo non da ultimo perché, sebbene il mercato abbia compresso lo spazio di manovra della ripercussione parziale, i tassi ipotecari rimarranno a medio termine estremamente interessanti.

Buona parte di queste considerazioni valgono ovviamente anche per la residenza ad uso proprio.

Per quanto attiene all'idea di introdurre una deduzione supplementare degli interessi per gli acquirenti della prima proprietà abitativa, riteniamo lo strumento indispensabile. A dipendenza della situazione personale dei singoli proprietari, l'abolizione dell'imposizione del valore locativo così come proposta comporterà senz'altro degli svantaggi per determinati proprietari, e in particolare per quelli giovani o con elevato indebitamento. Una piccola facilitazione per i nuovi proprietari, che peraltro si inseri-

sce perfettamente nel mandato costituzionale del promovimento della proprietà, è quindi senz'altro necessaria.

Di seguito troverete le nostre risposte al questionario:

Questionario

I. Necessità di intervenire

1.	Ritenete che vi sia necessità di legiferare per introdurre una riforma dell'imposizione della proprietà abitativa? In caso di risposta affermativa: quali scopi deve perseguire la riforma?
Risposta	<p><u>1.1.</u> La CATEF ha sempre sostenuto tutte le iniziative volte ad abolire l'imposizione del valore locativo: si tratta di un reddito fittizio e la sua imposizione oltre a non giustificarsi, diventa ancora più gravosa ed ingiusta, con il progressivo ammortamento delle ipoteche, e in particolare con il pensionamento dei proprietari, confrontati con redditi reali ridotti.</p> <p><u>1.2.</u> Fra gli scopi da perseguire si annoverano senz'altro i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none">- una proposta equilibrata e di semplice attuazione- una proposta che favorisca l'ammortamento e la riduzione dell'indebitamento ipotecario- una proposta che possibilmente favorisca, ma di sicuro quantomeno non ostacoli, l'accesso alla proprietà immobiliare ad uso proprio, obiettivo da perseguire come da mandato Costituzionale-

II. Proprietà abitativa a uso proprio presso il domicilio

2.	Come giudicate la proposta di abolire l'imposizione del valore locativo sulla proprietà abitativa ad uso proprio presso il domicilio? (art. 21 cpv. 1 lett. b nonché cpv. 2 PP-LIFD / art. 7 cpv. 1 primo periodo PP-LAID) Come giudicate la proposta di mantenere il valore locativo per le persone che sono tassate secondo il dispendio? (art. 14 cpv. 3 lett. b PP-LIFD / art. 6 cpv. 3 lett. b PP-LAID)
Risposta	<p><u>2.1.</u> L'abolizione dell'imposizione del valore locativo contribuisce a rendere più attrattiva l'abitazione in proprietà, anche e soprattutto in tarda età, ciò che non è solo nell'interesse dei proprietari, ma addirittura di tutta la società; da giovani i proprietari si sentono più coinvolti, inseriti e legati alle attività e al comune del loro domicilio, mentre in tarda età si impegnano per potere rimanere attivi e indipendenti. Nel contempo i proprietari vengono fin da giovani incentivati a ridurre al più presto il loro indebitamento.</p> <p><u>2.2.</u> Il valore locativo, quale importo che teoricamente corrisponde alla pigione per un'abitazione dalle analoghe caratteristiche, di per sé è un con-</p>

	<p>cetto che non ha nulla di criticabile: l'aspetto criticabile e che va invece modificato, è la sua imposizione!</p> <p>Pertanto, laddove non esiste una pigione effettiva perché le persone vivono in proprietà, per la tassazione delle persone imposte secondo il dispendio, la presa in considerazione del valore locativo può senz'altro essere ritenuto un metodo ragionevole.</p> <p>Osserviamo inoltre che ci risulta che il valore locativo o un analogo valore di reddito viene peraltro - quantomeno in determinati cantoni - determinato anche nell'ambito della quantificazione del valore di stima immobiliare.</p>
--	--

3.	<p>Come giudicate la proposta di abolire nell'ambito dell'imposta federale diretta, per la proprietà abitativa a uso proprio presso il domicilio, le deduzioni per le spese di manutenzione, le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, i premi d'assicurazione e le spese d'amministrazione da parte di terzi? (art. 32 LIFD – abrogazione degli attuali capoversi 2 primo periodo e 4)</p> <p>Come giudicate la proposta di abolire anche le deduzioni per gli investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente, per i lavori di cura di monumenti storici nonché per le spese di demolizione? (art. 32 LIFD – abrogazione degli attuali capoversi 2 secondo periodo e 3)</p>
Risposta	<p><u>3.1.</u> I premi d'assicurazione e le spese d'amministrazione da parte di terzi sono delle spese connesse con il reddito conseguito dall'immobile, sicché è corretto che le stesse non possano più essere dedotte se l'imposizione del valore locativo viene a cadere...</p> <p>Possiamo parimenti acconsentire a che anche le spese di manutenzione effettuate immediatamente dopo l'acquisto non siano più deducibili: da un lato spesso vengono considerate di miglioria e non sono quindi comunque deducibili; dall'altro, l'intera omissione semplifica le cose non dovendo operare sottili distinzioni fra quanto deducibile o meno.</p> <p>Più problematica è invece la mancata deducibilità delle spese di manutenzione effettive, perché queste sono incentivano a mantenere in ordine ed efficiente il nostro parco immobiliare, peraltro piuttosto vetusto. La deducibilità fiscale di tali spese è pure di grande utilità per contrastare il lavoro in nero. Le entrate fiscali derivanti dai lavori effettuati perché favoriti dalla deducibilità delle spese di manutenzione sono sicuramente di tale entità da giustificare il mantenimento della deducibilità.</p> <p>Siamo invece d'accordo di abolire la deduzione forfettaria di cui all'art. 32 cpv. 4 LIFD, perché questa non ha solo lo scopo di semplificare l'allestimento della dichiarazione fiscale, bensì, effettivamente, anche quello di ridurre l'imposizione del valore locativo...</p> <p><u>3.2.</u> In ambito energetico ed ecologico, la Svizzera si è fissata degli obiettivi particolarmente ambiziosi, che sta perseguendo con grande impegno e coerenza. Questi obiettivi, che sono nell'interesse collettivo generale, e non</p>

certo solo dei proprietari immobiliari, comportano però per questi ultimi degli obblighi e dei costi che proporzionalmente sono nettamente superiori rispetto a quelli a carico dei non proprietari. Confederazione e Cantoni da anni adottano dei provvedimenti affinché alle imposizioni si affianchino anche delle misure incentivanti, e fra queste in particolare degli incentivi fiscali, come appunto la deducibilità delle spese per questi investimenti. Si tratta di una misura particolarmente efficace, anche perché eventuali sussidi e aiuti - giocoforza limitati - vengono spesso versati solo in presenza di progetti particolarmente interessanti o ai soliti bene informati che formulano richiesta prima degli altri, e meno invece ai piccoli proprietari, che nel loro piccolo apportano comunque un contributo importante!

Relativamente alle spese per la cura e la manutenzione di monumenti storici, la CATEF sottolinea da tempo il mancato equilibrio fra gli oneri derivanti dall'obbligo di mantenimento, a carico del proprietario, e i vantaggi per la collettività. La deducibilità fiscale delle spese di mantenimento è appunto solo una piccola compensazione per gli importanti oneri a carico dei proprietari.

Nonostante riteniamo che l'abolizione del valore locativo sia assolutamente necessaria, riteniamo però irrinunciabile il mantenimento della deducibilità degli investimenti energetici, ecologici e per la cura dei monumenti storici: queste deduzioni non vanno considerate come in relazione all'imposizione del valore locativo, bensì come effettivi incentivi al raggiungimento degli obiettivi collettivi stabiliti da Confederazione e Cantoni, peraltro, in primis per l'obiettivo energetico, con il grande sostegno popolare!

Trattandosi di obiettivi così importanti, il mantenimento dell'incentivo al solo livello cantonale non può essere condiviso... Inoltre, il mantenimento della deduzione anche a livello federale può costituire a rafforzare gli incentivi, specie se si considera che i cantoni più poveri verosimilmente sono più "avarì" nell'ammissione di deduzioni...

Siamo sicuri che le misure fiscali in oggetto sono assolutamente efficaci ed hanno un effetto molto importante sulla determinazione ad investire dei proprietari e i lavori cui gli stessi procedono, oltre a facilitare il raggiungimento degli obiettivi energetici ed ecologici, sono sicuramente di entità rilevante, e a loro volta nuovamente oggetti a tassazione.

In considerazione di quanto precede, riteniamo che la proposta di abolire le deduzioni per gli investimenti destinati al risparmio energetico, alla protezione dell'ambiente e per i lavori di cura di monumenti storici possa essere accolta solo all'indispensabile condizione che in loro sostituzione e quale sostegno al raggiungimento degli obiettivi energetici ed ecologici e per la cura dei monumenti storici, vengano contemporaneamente introdotti analoghi incentivi. Per praticità e trasparenza si sconsiglia comunque qualsiasi modifica.

Non ci opponiamo invece allo stralcio della deducibilità delle spese di demolizione.

4.	<p>Come giudicate la proposta di abolire nella legge sull'armonizzazione delle imposte, per la proprietà abitativa a uso proprio presso il domicilio, le deduzioni per le spese di manutenzione, le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, i premi d'assicurazione e le spese d'amministrazione da parte di terzi? (art. 9 LAID – abrogazione del capoverso 3 primo periodo)</p> <p>Come giudicate la proposta di lasciare ai Cantoni la possibilità di continuare ad autorizzare nel diritto cantonale le deduzioni per gli investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente, per i lavori di cura di monumenti storici nonché per le spese di demolizione? (art. 9 LAID – abrogazione dei capoversi 3 secondo periodo lettere a e b nonché 3^{bis} / nuovo art. 9b cpv. 5 PP-LAID)</p>
Risposta	<p><u>4.1.</u> Rimandiamo a quanto indicato sopra al punto 3.1.</p> <p><u>4.2.</u> Siamo favorevoli al mantenimento immutato dell'art. 9 cpv. 3 lett. a e b LAID: aspetti climatici, ambientali e bisogni diversi, la presenza di monumenti storici di numero e con caratteristiche differenti e non da ultimo, disponibilità finanziarie cantonali molto diverse, sono solo alcuni degli elementi che giustificano soluzioni cantonali diverse e quindi il mantenimento immutato dell'art. 9 LAID. Per completezza rimandiamo comunque a quanto indicato sopra al punto 3.2.</p>

III. **Abitazioni secondarie a uso proprio nonché immobili locati e affittati**

5.	<p>Come giudicate la proposta di continuare a tassare il valore locativo nel caso delle abitazioni secondarie? (art. 21 cpv. 1 lett. b e 2 PP-LIFD / art. 7 cpv. 1 primo periodo PP-LAID)</p>
Risposta	<p>Di per sé non vi è motivo che giustifichi il mantenimento di un'imposizione fiscale dell'uso e del godimento della propria residenza secondaria, sicché per coerenza sarebbe indubbiamente corretto riservare all'abitazione di vacanza utilizzata personalmente dal proprietario, lo stesso trattamento come per l'abitazione primaria.</p> <p>Inoltre, negli ultimi anni gli oneri e le difficoltà supplementari accollate ai proprietari di case secondarie ad uso proprio sono state talmente aumentate, da rendere tale investimento notevolmente meno attrattivo. L'abolizione del valore locativo potrebbe quindi costituire un benvenuto alleggerimento della situazione.</p> <p>Nondimeno, a malincuore, e consci del fatto che cantoni e comuni si opporranno in tutti i modi ad una perdita delle entrate fiscali derivanti dall'imposizione delle residenze secondarie, riteniamo "sacrificabile" l'abolizione dell'imposizione del valore locativo per le residenze secondarie, sicuri che senza questo sacrificio, la proposta in discussione non avrebbe alcuna possibilità di successo.</p>

	In questa sede, ci concentriamo quindi su di una proposta che mira a migliorare l'imposizione dell'abitazione in proprietà ad uso proprio, <u>primaria</u> , riservandoci quindi di rientrare in argomento sull'abolizione dell'imposizione per le residenze secondarie, in tempi più favorevoli...
--	---

6.	<p>Come giudicate la proposta di continuare ad autorizzare nell'imposta federale diretta, per le abitazioni secondarie a uso proprio nonché per gli immobili locati e affittati, le deduzioni per le spese di manutenzione, le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, i premi d'assicurazione e le spese d'amministrazione da parte di terzi? (art. 32 LIFD – abrogazione degli attuali capoversi 2 primo periodo e 4 / nuovo art. 32a PP-LIFD)</p> <p>Come giudicate la proposta di abolire le deduzioni per gli investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente, per i lavori di cura di monumenti storici nonché per le spese di demolizione? (art. 32 LIFD – abrogazione degli attuali capoversi 2 secondo periodo e 3)</p>
Risposta	<p><u>6.1.</u> Come indicato al punto precedente, per soli motivi di opportunità, e meglio per dare una possibilità di successo all'eliminazione dell'imposizione del valore locativo per la residenza primaria, siamo d'accordo di rinunciare ad estendere l'abolizione del valore locativo anche alle residenze secondarie. Rimanendo quindi il loro valore locativo integralmente imposto, va da sé che non si giustifica alcuna riduzione delle deduzioni attualmente ammissibili. lo stesso vale evidentemente anche per gli stabili affittati o locati, che continueranno a rimanere imposti come ora.</p> <p><u>6.2.</u> L'importanza delle deduzioni cantonali per investimenti energetici, di protezione dell'ambiente e di cura di monumenti storici è stata illustrata già sopra ai punti 3.2. e 4.2.e viene qui integralmente confermata.</p> <p>Un'eliminazione della deducibilità di queste spese sarebbe del tutto estraneo all'attuale sistema impositivo, ingiustificato e inaccettabile.</p>

7.	<p>Come giudicate la proposta di continuare ad autorizzare nella legge sull'armonizzazione delle imposte, per le abitazioni secondarie a uso proprio nonché per gli immobili locati e affittati, le deduzioni per le spese di manutenzione, le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, i premi d'assicurazione e le spese d'amministrazione da parte di terzi? (art. 9 LAID – abrogazione del capoverso 3 primo periodo / nuovo art. 9a cpv. 1 PP-LAID)</p> <p>Come giudicate la proposta di lasciare ai Cantoni la possibilità di continuare ad autorizzare le deduzioni per gli investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente, per i lavori di cura di monumenti storici nonché per le spese di demolizione? (art. 9 LAID – abrogazione del capoverso 3 secondo periodo lettere a e b nonché 3^{bis} / nuovo art. 9a cpv. 2–4 PP-LAID)</p>
----	---

Risposta	Per i motivi d'opportunità già indicati sopra, l'imposizione delle abitazioni secondarie ad uso proprio e degli immobili locati o affittati deve rimanere immutata.
----------	---

IV. Interessi maturati su debiti privati

8.	<p>Sono poste in consultazione cinque varianti per la deduzione degli interessi su debiti privati. Quale preferite?</p> <p><u>Variante 1</u>: deducibilità degli interessi su debiti privati fino a concorrenza dei redditi da sostanza imponibili (art. 33 cpv. 1 lett. a primo periodo PP-LIFD / art. 9 cpv. 2 lett. a PP-LAID)</p> <p><u>Variante 2</u>: deducibilità degli interessi su debiti privati fino a concorrenza dell'80 per cento dei redditi da sostanza imponibili (art. 33 cpv. 1 lett. a primo periodo PP-LIFD / art. 9 cpv. 2 lett. a PP-LAID)</p> <p><u>Variante 3</u>: deducibilità degli interessi su debiti privati fino a concorrenza dei redditi imponibili da sostanza immobiliare e di 50 000 franchi in caso di detenzione di una o più partecipazioni qualificate (art. 33 cpv. 1 lett. a primo periodo e a^{bis} PP-LIFD / art. 9 cpv. 2 lett. a e a^{bis} PP-LAID)</p> <p><u>Variante 4</u>: deducibilità degli interessi su debiti privati fino a concorrenza dei redditi imponibili da sostanza immobiliare (art. 33 cpv. 1 lett. a primo periodo PP-LIFD / art. 9 cpv. 2 lett. a PP-LAID)</p> <p><u>Variante 5</u>: soppressione generalizzata della deducibilità degli interessi su debiti privati (art. 33 cpv. 1 lett. a PP-LIFD / art. 9 cpv. 2 lett. a PP-LAID)</p>
Risposta	<p>Va anzitutto premesso che la deducibilità degli oneri ipotecari non è un particolare privilegio a favore dei proprietari immobiliari: essi sono invece deducibili come ogni altro debito privato, primi fra tutti i crediti al consumo. Ciascuna delle cinque proposte in discussione costituisce un'evidente limitazione al sistema attualmente in vigore.</p> <p>Pur senza entusiasmo, la CATEF si esprime quindi a favore della variante n. 1. che prevede la deducibilità degli interessi su debiti privati fino a concorrenza dei redditi da sostanza imponibili. Essa ha il vantaggio di essere comprensibile ai contribuenti perché oltre ad essere simile al sistema attuale, è semplice da attualizzare, limita l'ottimizzazione fiscale, non crea differenze fra i proprietari e neppure crea differenze fra reddito imponibile da sostanza immobiliare o mobiliare.</p> <p>Tutte le altre varianti vanno recisamente respinte, ritenuto che la quinta, che è la peggiore in assoluto e che sopprime integralmente la deducibilità degli interessi privati passivi, è pure in evidente conflitto con il compito costituzionale della promozione della proprietà abitativa ad uso proprio primaria.</p> <p>Proprio anche in ossequio a questo principio costituzionale, risulta indispensabile che per non ostacolare ulteriormente l'accesso alla proprietà</p>

	<p>dell'abitazione primaria, venga introdotta una deduzione supplementare degli interessi debitori per gli acquirenti della prima proprietà abitativa! La proposta di cui infra al punto 9 costituisce in tal senso un minimo imprescindibile.</p> <p>Infine, per incentivare l'ammortamento delle ipoteche sarebbe opportuno valutare l'opportunità di rendere deducibili gli ammortamenti...</p>
--	--

9.	<p>Come giudicate la proposta di introdurre una deduzione supplementare degli interessi debitori per gli acquirenti della prima proprietà abitativa? Che cosa ne pensate dell'entità e della durata proposte? (art. 33a PP-LIFD / art. 9b PP-LAID)</p> <p>Come giudicate la relativa disposizione transitoria? (art. 205g PP-LIFD / art. 78g PP-LAID)</p>
Risposta	<p><u>9.1.</u> La proposta, che si limita solo al primo acquisto, costituisce un modesto, ma comunque indispensabile segnale a favore dei nuovi - e normalmente giovani - proprietari immobiliari e all'accesso alla proprietà abitativa primaria. Vista l'entità modesta dell'importo, auspichiamo che esso venga rivisto al rialzo...</p> <p>Anche in considerazione degli elevati prezzi immobiliari e degli stipendi stagnanti, l'ammortamento ipotecario diventa però sempre più difficile, sicché riteniamo che la durata di 10 anni qui proposta sia insufficiente, e che essa debba essere portata ad almeno 15 anni.</p> <p>Come indicato nelle considerazioni generali, a fronte degli svantaggi che l'abolizione dell'imposizione del valore locativo comporta per i proprietari giovani e fortemente ipotecati, la deduzione supplementare per i nuovi proprietari costituisce un piccolo e comunque benvenuto aiuto, che si inserisce peraltro perfettamente nel mandato costituzionale di promovimento della proprietà.</p> <p><u>9.2.</u> La disposizione transitoria ha il pregio di chiarire la situazione. Nella misura in cui si vuole favorire solo l'accesso alla <u>prima</u> proprietà abitativa primaria, così come formulata, la disposizione è coerente e logica.</p>

V. Varie

10.	<p>Come giudicate la modifica della legge federale sulle prestazioni complementari all'assicurazione per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità (LPC) proposta nel progetto preliminare?</p>
Risposta	--

11.	Avete osservazioni in merito all'attuazione pratica del progetto preliminare?
Risposta	--

12.	Avete altre osservazioni o commenti?
Risposta	<p>L'imposizione del valore locativo - unicità svizzera - costituisce un rincaro della proprietà, di ostacolo al suo mantenimento, in particolare in tarda età, quando le ipoteche sono ampiamente ammortizzate e il reddito dei proprietari anziani si è ridotto.</p> <p>Nel corso degli ultimi 25 anni sono state formulate diverse proposte volte alla sua abolizione, tutte respinte - per motivi diversi - in votazione popolare. A tale risultato hanno indubbiamente contribuito i Cantoni e i Direttori cantonali delle finanze, che non volevano rinunciare all'importante cospice fiscale che l'imposizione del valore locativo - sulle spalle dei proprietari immobiliari - apporta.</p> <p>Essendo la categoria dei proprietari estremamente eterogenea, è sicuramente difficile trovare una proposta che possa salvaguardare tutti gli interessi in causa. Questa, non è sicuramente la proposta da noi preferita rispetto a quelle degli ultimi anni. Nondimeno, confidiamo che possa finalmente trovare il consenso necessario.</p>

Vi ringraziamo nuovamente per averci dato la possibilità di esprimerci sul questo delicato argomento e vi giungano, Egregi Signori, il nostro rispetto e sostegno per quanto da Voi svolto in favore della comunità.

Per Il Presidente Cantonale

lic. rer. pol. Gianluigi Piazzini (assente)

La Segretaria, Cinzia Santacroce Fontana

C. Santacroce

La Segretaria Cantonale

avv. Renata Galfetti

Renata Galfetti



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

17.400 é lv. pa. CER-CE. Imposition du logement. Changement de système

Procédure de consultation relative à l'avant-projet

Réponses de la Chambre genevoise immobilière

I. Mesures législatives

1.	Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ? Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?
Réponse	Oui, une réforme est nécessaire. L'objectif à poursuivre est de permettre aux contribuables helvétiques d'acquérir leur logement et de maintenir leur propriété, ceci en conformité avec les dispositions constitutionnelles.

II. Logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile

2.	Que pensez-vous de la proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID) Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative pour les personnes imposées d'après la dépense ? (art. 14, al. 3, let. b, P-LIFD / art. 6, al. 3, let. b, P-LHID)
Réponse	A) La suppression de la valeur locative doit être encouragée. Toutefois, cette suppression ne doit pas entraîner la suppression des déductions actuellement possibles. La suppression de la valeur locative aura pour avantage de permettre une simplification du système fiscal helvétique. B) La prise en compte d'un multiple du loyer ou de la valeur locative a déjà fait ses preuves et est un moyen simple. En revanche, il est clair que la valeur locative de la résidence principale ne devra plus être prise en compte dans le cadre du calcul de contrôle. Il convient encore de compléter la base légale de l'article 14 al. 3 let. b in fine en ajoutant « ... et de l'utilisation effective du logement au domicile du contribuable. ». Ceci conformément à la teneur actuelle de l'art. 21 al.2 LIFD.

3.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer également la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	<p>Supprimer la déduction des frais d'entretien immobilier n'est pas concevable car cela conduit à la diminution de l'entretien et de la rénovation des bâtiments.</p> <p>Remettre en cause la déduction des frais immobiliers risquerait d'encourager le travail au noir. Nous y sommes opposés.</p> <p>S'agissant de la déduction des frais de démolition et de la possibilité de les reporter dans le temps avec les investissements écologiques, le nouveau système sera opérationnel à compter du 1^{er} janvier 2020, suite aux importants travaux législatifs. Il serait incompréhensible de remettre en cause maintenant le compromis trouvé à cet effet.</p>

4.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer, dans la LHID, la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9b, al. 5, P-LHID)</p>
Réponse	<p>Notre réponse est identique à la réponse formulée pour la question 3.</p>

III. Résidences secondaires à usage personnel et immeubles loués ou affermés

5.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)</p>
Réponse	<p>Le système actuel est à maintenir pour les résidences secondaires avec une pleine déductibilité des frais et des intérêts passifs.</p>

6.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir la déduction, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance, des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4 / remplacés par l'art. 32a P-LIFD)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	<p>A) Les frais d'entretien et les intérêts passifs en relation avec des immeubles de rapport constituent indubitablement des déductions organiques. Il en va de même pour les résidences secondaires dont la valeur locative est maintenue.</p> <p>B) La déduction des investissements écologiques est d'une actualité incontournable. En effet, soit il s'agit d'investissements qui sont devenus la norme et qui représentent, en réalité, des dépenses nécessaires au maintien du rendement immobilier, soit, il s'agit de mesures de nature hyper écologique que le législateur ne peut qu'encourager. La suppression de telles déductions représenterait un pas en arrière hautement regrettable.</p>

7.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir, dans la LHID, la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase / remplacée par l'art. 9a, al. 1, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID)</p>
Réponse	Notre réponse est identique à la réponse formulée pour la question 6.

IV. Intérêts passifs privés

8.	<p>Parmi les cinq options de déductions des intérêts passifs privés proposées dans le cadre de la consultation, laquelle privilégiez-vous ?</p> <p><u>Proposition 1</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 2</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80 % du</p>
----	---

	<p>rendement imposable de la fortune (art. 33, al.1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 3</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s'ajoutent 50 000 francs, en cas de détention d'une ou de plusieurs participations qualifiées (art. 33, al. 1, let. a, première phrase et let. a^{bis}, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a et a^{bis}, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 4</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 5</u> : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés (art. 33, al. 1, let. a, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID).</p>
Réponse	<p>En préambule, on rappellera que les intérêts passifs constituent une déduction générale et non pas une déduction organique. Historiquement, les intérêts passifs étaient déductibles sans limite. Depuis 2001, ils sont déductibles à hauteur du rendement de la fortune majoré de CHF 50'000.-. Ce compromis permet d'éviter les abus tout en maintenant une imposition conforme à la capacité contributive. Elle tient compte également des contribuables qui ont recours aux crédits à la consommation pour acquérir des biens non susceptibles de rendements (véhicules, objets ménagers ou vacances, par exemple).</p> <p>Une suppression de la valeur locative ne justifie pas de revoir le système mis en place qui a fait ses preuves. Bien évidemment, à défaut de valeur locative, le plafond des intérêts passifs déductibles diminuera d'autant sans qu'un aménagement législatif soit nécessaire.</p> <p>Pour ces raisons, aucune des 5 propositions n'est acceptable.</p> <p>S'agissant de la proposition N°1, elle péjorerait les contribuables modestes ayant recours au crédit à la consommation.</p> <p>S'agissant de la proposition N°2, on ne voit pas pourquoi la déduction des intérêts passifs serait subordonnée à un rendement net positif de la fortune.</p> <p>S'agissant de la proposition N°3, la majoration de CHF 50'000.- est injustement limitée à l'existence de participations qualifiées. Il n'y a pas de raison de lier le seuil de CHF 50'000.- à la seule détention d'une participation qualifiée, qui ne génère pas forcément de rendements.</p> <p>S'agissant de la proposition N°4, elle supprime sans fondements la déduction des intérêts passifs pour des propriétaires de valeurs mobilière, même si celle-ci génèrent des rendements imposables.</p> <p>S'agissant de la proposition N°5, nous ne pouvons pas y souscrire.</p> <p>Au niveau de la rédaction, nous relevons qu'il y a probablement une coquille à l'art. 33a al.1 qui revoit à l'art. 33 al.1 let. a qui est pourtant abrogé.</p> <p>Pour l'article 33a nouveau, il s'agit de préférer le choix d'une numérotation non encore utilisée (art. 33b) et ce, pour éviter toute confusion avec les dispositions actuellement en vigueur.</p>

9.	<p>Que pensez-vous de la proposition d'introduire une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement ? Que pensez-vous du montant et de la durée proposés ? (art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la disposition transitoire concernée ? (art. 205g P-LIFD / art. 78g P-LHID)</p>
Réponse	<p>Il s'agit là d'une proposition que nous soutenons franchement. Toutefois, les montants proposés sont trop bas et la durée est trop courte.</p> <p>Au niveau de la déduction des montants proposés, il conviendrait de les augmenter sensiblement. En effet, et à titre d'exemple pour l'octroi d'un financement hypothécaire bancaire, l'établissement de crédit se base sur un taux hypothécaire théorique de 5% pour examiner la capacité du future propriétaire à assumer le paiement des intérêts, de manière pérenne. Le plafond des intérêts passifs proposé à l'article 33a en CHF 10'000.- pour un couple, ne permet de couvrir que le service d'une dette de CHF 200'000.-, soit de CHF 100'000 pour un personne seule. Ces montants nous paraissent excessivement bas. La déduction de couple devait également s'appliquer pour les familles monoparentales.</p> <p>Il conviendra, à tout le moins, de doubler ces montants de déductions, pour les porter à CHF 20'000.- pour un couple et CHF 10'000.- pour une personne célibataire.</p> <p>La durée proposée devrait être portée au minimum à 15 ans (durée imposée par l'ASB pour amortir la dette hypothécaire de second rang).</p> <p>Au niveau de la disposition transitoire, nous sommes d'avis que cette dernière devrait être de 15 ans.</p>

V. Divers

10.	<p>Que pensez-vous de la proposition de modifier la loi sur les prestations complémentaires (LPC) dans le sens de l'avant-projet ?</p>
Réponse	<p>Nous manquons d'une vision globale de la LPC, et dès lors nous ne prononçons pas sur cette question.</p>

11.	<p>Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?</p>
Réponse	<p>Non, le cas échéant, elles ont été exprimées dans les réponses précédemment données.</p>

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	<p>Proposition 1 : plafonnement de la valeur locative</p> <p>Une alternative, bien plus simple au projet mis en consultation, consisterait au maintien du statut quo avec toutefois une clause qui prévoirait le plafonnement de la valeur locative au montant des frais déductibles et intérêts passifs en relation avec le bien immobilier. Un éventuel excédent négatif demeurerait déductible. Cette solution aurait pour effet bénéfique de tendre à contribuer à l'amortissement des dettes hypothécaires des contribuables propriétaires, comme cela s'observe dans l'écrasante majorité des pays qui nous entourent. Cette proposition aurait également l'avantage de permettre aux retraités de ne pas devoir puiser dans leur épargne afin de payer l'impôt, fondé actuellement sur un revenu fictif. Les craintes liées à la réduction des frais d'entretien et de remise en état des biens immobiliers n'auraient également plus lieu d'être.</p> <p>En sus de l'alternative exposée supra, nous avons deux autres propositions :</p> <p>Proposition 2 : option</p> <p>Une option pourrait être intégrée au système. Elle permettrait au propriétaire de choisir une option sans valeur locative et sans déductions des intérêts passifs et des frais d'entretien ou, un autre avec la conservation du système actuel.</p> <p>Cette option rendrait le choix du propriétaire obligatoire pour une durée de 3 ans sans qu'il puisse opter pour l'autre variante.</p> <p>Proposition 3 : augmentation de la déduction du 3^e pilier A.</p> <p>Nous vous proposons de doubler les plafonds de déductions du 3^e pilier A. Cela favorisera, d'une part, la constitution de fonds propres pour l'acquisition de la résidence principale et d'autre part, contribuera au désendettement des ménages.</p>

Lieu, date: Genève, le 9 mai 2019

.....
Canton / organisation etc.: Chambre genevoise immobilière
.....
.....

Par courriel et courrier A

Administration fédérale des contributions

Division Législation fiscale

A l'att. de M. Lukas **SCHNEIDER**

Eigerstrasse 65

3003 **BERNE**

Paudex, le 1^{er} juillet 2019

FD

Imposition du logement. Changement de système - procédure de consultation

Cher Monsieur,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du dossier susmentionné et vous faisons part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

A titre de rappel, l'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, de la promotion et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

I. Remarques générales

Le droit fiscal suisse est fondé sur le principe de l'imposition selon la capacité économique du contribuable. L'administration fiscale considère que, dans la mesure où le propriétaire d'un logement l'utilise pour ses propres besoins, il bénéficie d'une valeur de jouissance qui doit être soumise à l'impôt sur le revenu. Seuls les revenus provenant d'un immeuble sont taxés, alors que la valeur de jouissance d'autres biens faisant partie de la fortune privée (par exemple des voitures) n'est pas soumise à l'impôt.

La valeur locative est imposée à titre de revenu du propriétaire, ce qui permet à ce dernier de déduire les frais liés à l'acquisition de ce revenu, tels que les frais d'entretien. D'autres déductions sont prévues pour des motifs extra-fiscaux telles que celle des intérêts hypothécaires destinée à favoriser l'accession à la propriété et celle des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.

Dans un arrêt du 11 décembre 1996 (ATF 123 II 9), le Tribunal fédéral rappelle que, dans le système actuel, le propriétaire qui habite dans son logement peut déduire une partie de ses frais y afférents (intérêts hypothécaires, frais d'entretien et d'administration) tandis que le locataire ne peut pas opérer une déduction de son loyer. A revenus et déductions égales, le locataire serait donc imposé sur un revenu plus important que le propriétaire. Une telle conséquence ne serait pas compatible avec le principe d'égalité de traitement,

de sorte qu'elle est corrigée par l'imposition du revenu du propriétaire correspondant à la valeur locative, évaluée en fonction du loyer usuel dans la localité.

La Haute Cour relève que d'autres systèmes permettraient de respecter le principe de l'égalité de traitement entre les locataires et propriétaires de logement. Tel serait le cas d'un régime qui prévoirait la suppression de la valeur locative ainsi que des déductions des intérêts hypothécaires et des frais d'entretien et d'administration. Un autre régime possible serait celui qui maintiendrait la déductibilité des intérêts, des frais d'entretien et d'administration, mais renoncerait à imposer la valeur locative du propriétaire d'un logement et permettrait la déduction du loyer pour le locataire. En revanche, elle souligne que la suppression de la valeur locative sans qu'il y ait de compensation serait contraire à la Constitution fédérale.

Le nouveau système devra donc, dans tous les cas, respecter l'égalité de traitement entre les propriétaires et locataire de logement.

II. Remarques particulières sur le projet de révision de l'imposition du logement

a) Article 21 al. 1^{er} LIFD/Article 7 al. 1^{er} LHID

Le projet prévoit de supprimer, aux niveaux fédéral et cantonal, la valeur locative pour les propriétaires occupant leur propre logement. La valeur locative pour les propriétaires de résidences secondaires resterait imposée ainsi que le revenu locatif des immeubles de rendement.

Nous pouvons souscrire à cette proposition, même si, par cohérence fiscale, il aurait aussi fallu supprimer la valeur locative des résidences secondaires.

b) Article 32 al. 2 LIFD/Article 9 al. 3 LHID

Le projet prévoit la suppression de la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurances, des frais d'administration par des tiers pour ces logements occupés par leurs propriétaires. Ces déductions seraient maintenues pour les propriétaires de résidences secondaires et/ou d'immeubles de rendement.

S'il est vrai qu'ils constituent des frais d'acquisition du revenu, ils contribuent aussi au maintien de logements sûrs et salubres, et constituent une part non négligeable du travail des entreprises de la construction. Par ailleurs, cette déduction est de nature à combattre le travail au noir. Par conséquent, nous nous opposons à la suppression de la déduction, tant au niveau fédéral que cantonal.

c) Article 32 al. 2 et 3 LIFD/Article 9 al. 3 let. a, b LHID

Le projet prévoit la suppression, au niveau fédéral, des déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais de restauration de monuments historiques et les frais de démolition. Au niveau cantonal, ces déductions pourraient être conservées. Cette suppression concerne les propriétaires de logements qu'ils occupent, mais également les propriétaires de résidences secondaires et/ou d'immeubles de rendement.

Alors que tant la population que le législateur incitent le propriétaire à assainir énergétiquement les immeubles, via un programme de subventions (Programme Bâtiment) et des déductions fiscales, la Commission propose de supprimer ce volet au niveau fédéral, ce qui n'est pas admissible. En outre, cette suppression de déduction s'appliquerait également aux propriétaires de résidences secondaires et aux propriétaires d'immeubles de rendement, alors que la valeur locative, respectivement le revenu locatif

continueraient d'être imposés, ce qui n'est pas acceptable. Partant, nous nous opposons à la suppression de cette déduction.

d) Article 33 LIFD/Article 9 al. 2 let. a LHID

Le projet prévoit cinq variantes portant sur la déduction des intérêts hypothécaires. Ces variantes s'appliqueraient pour les propriétaires occupant leur propre logement, pour ceux détenant des résidences secondaires et/ou des immeubles de rendement. Celles-ci sont plus restrictives que le droit actuel. A titre de rappel, le droit actuel prévoit que les intérêts passifs privés sont déductibles à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s'ajoutent Fr. 50'000.-.

- Variante 1 : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 100 % du rendement imposable de la fortune.
- Variante 2 : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80 % du rendement imposable de la fortune.
- Variante 3 : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière, auquel s'ajoutent Fr. 50'000.- en cas de détention de participations d'au moins 10 % au capital-actions ou au capital-social d'une société de capitaux ou d'une société coopérative.
- Variante 4 : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière.
- Variante 5 : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés.

Une suppression pure et simple de la déduction des intérêts hypothécaires (variante 5) porterait non seulement une grave atteinte à l'accession à la propriété, mais elle découragerait tout potentiel acquéreur, ce qui réduirait la demande et serait de nature à réduire fortement la valeur des biens immobiliers. Aussi, cette variante doit être rejetée.

Les autres variantes sont moins radicales, mais restreignent les déductions des propriétaires. Le but de ces variantes est de diminuer l'endettement des ménages qui est effectivement important. Selon le rapport explicatif (p. 14), il est précisé qu'en 2016, le volume des hypothèques accordées aux ménages par les établissements financiers en Suisse s'élevait à environ 120 % du PIB. Ce pourcentage est important, mais les mesures proposées ratent leur cible. En effet, pour les propriétaires occupant leurs propres logements, les taux hypothécaires actuellement bas n'inciteront pas ou peu les propriétaires à rembourser leurs dettes hypothécaires et si les taux devaient augmenter, tous n'auraient pas les moyens d'amortir. Si les autorités souhaitent réduire l'endettement des ménages propriétaires, l'amortissement de la dette devrait être fiscalement déductible. Enfin, alors que la valeur locative pour les propriétaires de résidences secondaires continuerait d'être imposée, de même que le revenu locatif pour les propriétaires d'immeubles de rendement, la déduction pour les intérêts hypothécaires serait réduite, voire supprimée, ce qui n'est pas acceptable.

Par conséquent, nous rejetons toutes ces variantes et préconisons le maintien des déductions actuelles des intérêts hypothécaires qui favorisent notamment l'accession à la propriété.

e) Nouvelle déduction pour la première acquisition d'un logement

Le projet prévoit l'introduction d'une nouvelle déduction pour la première acquisition d'un logement occupé par le propriétaire à son domicile. Elle serait de Fr. 10'000.- pour les couples et de Fr. 5'000.- pour une personne seule la première année fiscale suivant l'acquisition du logement et devrait être octroyée pendant dix ans, période durant laquelle elle devrait diminuer de façon linéaire.

Cette nouvelle déduction posera passablement de difficultés de mise en œuvre. En effet, il y aura lieu de déterminer ce que recouvre la notion de première acquisition. Par ailleurs, tant la durée que les montants déductibles sont faibles et pénaliseront les jeunes acquéreurs qui ont déjà passablement de difficultés à trouver des moyens de financement.

f) Introduction de nouvelles déductions fiscales pour les locataires

Enfin, au vu de l'état des finances de la Confédération et d'une grande partie des cantons, nous estimons que le nouveau système ne doit pas forcément être neutre fiscalement.

Par conséquent, dans la mesure où nous sommes favorables à la suppression de la valeur locative avec le maintien de toutes les déductions fiscales existantes pour tous les propriétaires, de nouvelles déductions devraient être accordées aux locataires, afin que l'égalité de traitement soit respectée.

III. Conclusions

La contrepartie prévue par ce projet à la suppression de la valeur locative des résidences principales, à savoir la suppression de bon nombre de déductions fiscales existantes, paraît trop lourde. Si nous pouvons souscrire à la suppression de la valeur locative, l'ensemble des déductions fiscales existantes pour tous les propriétaires devrait être maintenu. La contrepartie à la suppression de la valeur locative devrait être l'introduction de nouvelles déductions fiscales pour les locataires, ce qui permettrait de respecter l'égalité de traitement.

* * * * *

Vous trouverez ci-joint votre questionnaire dûment rempli.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, cher Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire


Frédéric Dovat

Annexe : ment.

Procédure de consultation relative à l'avant-projet

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	<p>Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ?</p> <p>Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?</p>
Réponse	<p>L'imposition actuelle de la valeur locative peut péjorer la situation de certains propriétaires habitant leur propre logement et ayant remboursé leur dette hypothécaire.</p> <p>Aussi, une réforme du système pourrait être envisagée. Celle-ci viserait à supprimer cette valeur locative, mais elle devrait maintenir l'intégralité des déductions fiscales existantes pour tous les propriétaires. En effet, l'accession à la propriété doit être favorisée, de même que l'entretien des immeubles et l'assainissement énergétique des immeubles. La contrepartie à la suppression de la valeur locative devrait être l'introduction de nouvelles déductions fiscales pour les locataires, de manière à respecter l'égalité de traitement.</p>

II. Logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile

2.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative pour les personnes imposées d'après la dépense ? (art. 14, al. 3, let. b, P-LIFD / art. 6, al. 3, let. b, P-LHID)</p>
Réponse	<p>Nous sommes favorables à la suppression de la valeur locative.</p> <p>S'agissant de la proposition pour l'imposition d'après la dépense, nous n'avons pas de remarques particulières.</p>

3.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer également la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de</p>
----	---

	monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)
Réponse	Nous sommes opposés à ces suppressions de déductions pour les motifs exposés dans notre prise de position ci-jointe.

4.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer, dans la LHID, la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9b, al. 5, P-LHID)</p>
Réponse	<p>Nous sommes opposés à cette suppression de déductions relatives aux frais d'entretien pour les motifs exposés dans notre prise de position ci-jointe.</p> <p>C'est à juste titre que les déductions pour les travaux d'assainissement énergétique, les travaux de restauration et les frais de démolition sont maintenues.</p>

III. Résidences secondaires à usage personnel et immeubles loués ou affermés

5.	Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)
Réponse	Pour des motifs de cohérence fiscale, il aurait également fallu supprimer la valeur locative pour les propriétaires de résidences secondaires.

6.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir la déduction, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance, des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4 / remplacés par l'art. 32a P-LIFD)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
----	---

Réponse	<p>C'est à juste titre que la déduction des frais d'entretien concernant les résidences secondaires et les immeubles de rendement est maintenue.</p> <p>Dans la mesure où l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ainsi que du revenu locatif des immeubles de rendement est maintenue, il n'est pas acceptable de supprimer la déduction relative aux travaux énergétiques, aux travaux de restauration de monuments historiques et aux frais de démolition.</p>
---------	---

7.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir, dans la LHID, la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase / remplacée par l'art. 9a, al. 1, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID)</p>
Réponse	<p>C'est à juste titre que ces déductions sont maintenues.</p>

IV. Intérêts passifs privés

8.	<p>Parmi les cinq options de déductions des intérêts passifs privés proposées dans le cadre de la consultation, laquelle privilégiez-vous ?</p> <p><u>Proposition 1</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 2</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80 % du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 3</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s'ajoutent 50 000 francs, en cas de détention d'une ou de plusieurs participations qualifiées (art. 33, al. 1, let. a, première phrase et let. a^{bis}, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a et a^{bis}, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 4</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 5</u> : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés (art. 33, al. 1, let. a, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID).</p>
----	--

Réponse	Aucune. Nous sommes en faveur du maintien du système actuel de déductions des intérêts hypothécaires.
---------	---

9.	<p>Que pensez-vous de la proposition d'introduire une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement ? Que pensez-vous du montant et de la durée proposés ? (art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la disposition transitoire concernée ? (art. 205g P-LIFD / art. 78g P-LHID)</p>
Réponse	Cette nouvelle déduction posera passablement de problème de mise en œuvre. Par ailleurs, tant la durée que les montants déductibles sont faibles et pénaliseront les jeunes acquéreurs qui ont déjà suffisamment de difficultés à trouver des moyens de financement.

V. Divers

10.	Que pensez-vous de la proposition de modifier la loi sur les prestations complémentaires (LPC) dans le sens de l'avant-projet ?
Réponse	Nous ne nous prononcerons pas dans la mesure où cela ne concerne pas directement les milieux immobiliers.

11.	Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?
Réponse	Non.

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	Nous nous référons intégralement à notre prise position ci-jointe qui détaille nos réponses à ce questionnaire.

Lieu, date: Paudex, le 1^{er} juillet 2019

.....
Canton / organisation etc.:

Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse), Rte du Lac 2, à 1094 Paudex

.....
.....

Per Mail: vernehmlassungen@estv.admin.ch

Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Eigerstrasse 65
3003 Bern

Zürich, 12. Juli 2019

Vernehmlassungsverfahren zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Am 5. April 2019 hat die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats (WAK-S) Vorentwurf und Bericht zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.400 «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» zur Vernehmlassung mit Frist bis zum 12. Juli 2019 unterbreitet.

Die Besteuerung des Eigenmietwerts als Einkommen stellt einen bedeutenden Bestandteil der finanziellen steuerlichen Belastung von Wohneigentümern dar und verfügt über das Potenzial, den Markt für Wohneigentum in der Schweiz zu beeinflussen. Über die Steuerprogression wird der Steuereffekt verstärkt.

Die Wohneigentumsförderung ist eine staatspolitische Aufgabe, die in der Bundesverfassung umschrieben ist. Jede Anpassung der Rahmenbedingungen für Wohneigentümer und am Wohneigentum Interessierte ist geeignet, die Verbreitung des Wohneigentums zu erschweren oder zu fördern. Dies trifft besonders auf die derzeitige Marktsituation mit hohem Preisniveau und immer strengeren Vergabekriterien der Finanzinstitute für Hypothekarkredite zu.

Die Ermittlung eines fiktiven Einkommens ist einer gewissen Subjektivität unterworfen. Dies zeigen die Unterschiede bei der Besteuerung des Wohneigentums in den Kantonen. Das Grundeigentum ist – weil immobil – als Steuerobjekt besonders exponiert. Die Besteuerung des Eigenmietwerts wird darum allgemein als ungerecht, willkürlich und überholt empfunden.

Der Markt für Wohneigentum ist ein wichtiges Segment der professionellen Immobilienwirtschaft. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz – nachfolgend SVIT – und seine Mitglieder sind von jeder Veränderung der rechtlichen Grundlagen direkt betroffen. Ein Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung erfasst den gesamten Bestand der Wohneigentumsverhältnisse, aber in ganz besonderem Masse den Transaktionsmarkt.

Als Berufs- und Fachorganisation vertritt der SVIT rund 2'500 Unternehmen, die Dienstleistungen unter anderem für institutionelle, gewerbliche, öffentliche und private Immobilieneigentümer, Bauherren, Betreiber und Stockwerkeigentümergeinschaften erbringen. Zusammen repräsentieren wir rund 30'000 Berufsleute der Immobilienwirtschaft. Der SVIT ist in allen Landesregionen der Schweiz präsent und somit die nationale Vertretung des Immobiliendienstleistungssektors in politischen Belangen.

Das Wichtigste zur Vorlage auf einen Blick

- Der SVIT begrüsst im Grundsatz das Bestreben der WAK-S, einen mehrheitsfähigen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung herbeizuführen. Gleichzeitig weist der SVIT auf gewisse Markteffekte des Systemwechsels hin.
- Mit der Umsetzung des Systemwechsels werden folgende Ziele verfolgt:
 1. Die Verringerung der Anreize zur Verschuldung der privaten Haushalte, die Senkung der Verschuldung der Haushalte und damit die Erhöhung der Finanzmarktstabilität
 2. Die Vereinfachung und die Objektivierung des bestehenden Steuerveranlagungsverfahrens
 3. Die Einhaltung des in der Verfassung verankerten Gleichheitsgebots, namentlich im Verhältnis zwischen Mietern und Wohneigentümern
 4. Die in der Verfassung verankerte Wohnbau- und Wohneigentumsförderung
 5. Die Haushaltneutralität unter gewissen Prämissen (namentlich das Zinsniveau)

Die von der WAK-S unterbreiteten Vorschläge zur Umsetzung des Systemwechsel unterliegen vielfältigen Zielkonflikten. Dies führt dazu, dass die einzelnen Ziele nicht mit letzter Konsequenz verfolgt werden. Deren Gewichtung ist Inhalt der politischen Diskussion. Der Verband stellt sich im Grundsatz hinter die erwähnten Ziele.

- Ein Abweichen vom reinen Systemwechsel ist aus Sicht des SVIT dort angezeigt, wo das Ergebnis...
 1. die Verfassungsgrundsätze verletzt.
 2. zur systematischen einseitigen Bevorzugung von Mietern oder Wohneigentümern führt.
 3. eine systematische, zinssatzunabhängige Umverteilung zwischen Wohneigentümern und öffentlicher Hand oder zwischen Kantonen zum Ergebnis hat.
 4. einzelne Gruppen von Wohneigentümern stark bevorzugt oder benachteiligt.
- Die Beschränkung des Schuldzinsabzugs ist von weitreichender, nicht auf die Wohneigentumsbesteuerung beschränkter Bedeutung. Je umfangreicher die Abzugsmöglichkeiten, umso geringer ist der Effekt auf die allgemeine Verschuldungssituation. Insgesamt vermag keine der von der WAK-S vorgeschlagenen Varianten restlos zu überzeugen.
- Der SVIT regt namentlich mit Blick auf die Energiestrategie der Kantone an, die Möglichkeit ausserfiskalischer Abzüge auf kantonaler Ebene beizubehalten.
- Der SVIT steht aus Überlegungen zur Stabilität des Gesamtmarkts für Wohneigentum Fördermassnahmen für Ersterwerber eher kritisch gegenüber. Solche Massnahmen können in Phasen tiefer Zinsen falsche Anreize schaffen, die Nachfrage zusätzlich anheizen und die Preise in die Höhe treiben.

Grundsätzliche Überlegungen zum Systemwechsel

Finanzielle Belastung von Wohneigentümern

Die Abschaffung des Eigenmietwerts führt mit der Zinsentwicklung – und in Abhängigkeit der verschiedenen unterbreiteten Varianten – tendenziell zu einer Erhöhung der Schwankungen der finanziellen Belastung von Wohneigentümern. Diese Schwankungen sind umso grösser, je höher der Fremdkapitalbetrag bzw. -anteil und je restriktiver die Abzugsfähigkeit ausgestaltet ist. Während zu 100% durch Eigenkapital finanziertes Wohneigentum von der Zinsentwicklung unberührt bliebe, entfielen mit dem Systemwechsel in Variante 5 der glättende Effekt aus der Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen komplett. In den Varianten 1 bis 4 würde er eingeschränkt.

Wohneigentümer mit einer hohen Belehnung – dies dürften typischerweise junge Käufer oder solche mit weniger hohem Einkommen sein – wären mit dem Systemwechsel und restriktiven Abzugsmöglichkeiten grösseren Schwankungen ausgesetzt. Die Tragbarkeit ihrer Liegenschaften würde durch steigende Zinsen stärker beeinträchtigt. Gleichsam sollte – wie weiter unten ausgeführt – auf generelle Vergünstigungen verzichtet werden, da diese die Marktzyklen verstärken.

In Zeiten höherer Zinsen verschlechtert sich die Tragbarkeitssituation, was sich in einer tieferen Nachfrage nach Wohneigentum niederschlagen würde. Andersherum ist der Kauf von Wohneigentum in Zeiten tiefer Zinsen vorteilhafter als heute, was die Nachfrage anheizt. Der glättende Effekt durch die Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen wird mit den unterbreiteten Vorschlägen eingeschränkt.

Einfluss des Eigenmietwerts auf die Verschuldung der Wohneigentümer und deren Vorsorgesituation

Unter dem jetzigen Regime ist es in der Regel steuerlich vorteilhaft, den Kauf von Wohneigentum über einen mehr oder minder hohen Anteil Fremdkapital zu finanzieren und die Hypothek nicht, nur teilweise oder nur indirekt zu amortisieren. Gleichzeitig äufnen Wohneigentümer nach Möglichkeit ihre persönliche Vorsorge. Dies führt dazu, dass die Bilanz vieler Wohneigentümer gleichzeitig flüssiges Vermögen und hypothekarische Schulden ausweisen. Vielfach wird die Altersentwertung der Liegenschaft durch die Marktentwicklung der Bodenpreise aufgefangen, weshalb Banken auch nicht auf eine vollständige Amortisation pochen wie vielfach im Ausland. Erst 2014 haben sie unter dem Druck der Nationalbank und der Finma eine Amortisation auf 2/3 des Belehnungswerts innert 15 Jahren für verbindlich erklärt.

Ein Systemwechsel hätte zur Folge, dass freies Kapital der Wohneigentümer zur Amortisation von Hypotheken verwendet würde, weil es fortan steuerlich keine Vorteile mehr bringt, die Verschuldung «künstlich» hoch zu halten. Dies mag zwar hinsichtlich der Finanzmarktstabilität gewünscht sein. So werden die Risiken negativer Folgen von Zinsschwankungen verringert. Ob es aber aus persönlicher Vorsorgesicht des Einzelnen in jedem Fall vorteilhaft ist, ist zu bezweifeln. So wird frei verfügbares Kapital in einer Liegenschaft gebunden, steht also besonders für den Lebensunterhalt im Altern nicht mehr zur Verfügung. Für die Vorsorgesituation des Einzelnen kann eine angemessen hohe Belehnung durchaus vorteilhaft sein, weil dann mehr freie Mittel für den Lebensunterhalt zur Verfügung stehen.

Auswirkungen auf die Erneuerung von Liegenschaften

Ist es bis anhin steuerlich vorteilhaft, eine Bestandesliegenschaft mit Erneuerungsbedarf zu erwerben, so fällt dieser Vorteil mit dem Systemwechsel weg. Sanierungen könnten steuerlich nicht mehr geltend gemacht

werden. Damit dürften Bestandesliegenschaften tendenziell preislich unter Druck geraten bzw. künftig weniger gefragt sein. Ausgenommen sind Wohneigentümer, die bei der Sanierung viel Eigenleistung erbringen können, die auch bisher nicht abzugsfähig war.

Tendenziell negative Auswirkungen eines Systemwechsels sind für die Erneuerungsmassnahmen und -zyklen des Immobilienparks zu erwarten. Mit der wegfallenden Abzugsmöglichkeit «verteuern» sich Gebäudeerneuerungen, was zu einem Aufschub der Massnahmen führt. Insgesamt dürfte sich der bauliche Zustand der privat gehaltenen und selbst bewohnten Liegenschaften tendenziell verschlechtern. Dies ist aus volkswirtschaftlicher – Stichwort Volksvermögen und Baugewerbe – und aus ökologischer Sicht nachteilig.

Auswirkungen auf die Zugänglichkeit von Wohneigentum

Aufgrund der neuen Berechnungsgrundlage für die Tragbarkeit von Wohneigentum ist es in Zeiten tiefer Zinsen unter dem neuen Regime vorteilhafter als heute, Wohneigentum zu erwerben. In einer solchen Situation würden zusätzliche Fördermassnahmen den Immobilienmarkt zusätzlich anheizen, was nicht erwünscht ist. Die Situation verkehrt sich bei steigenden und höheren Zinsen jedoch ins Gegenteil. Wohneigentum wird dann abgesehen von den ohnehin hohen Preisen im laufenden Budget der Wohneigentümer zu einer zusätzlichen Belastung. Die Tragbarkeit in Relation zum Einkommen wäre für viele Käufer nicht mehr gewährleistet. Dabei ist es unerheblich, dass die Preise in Zeiten hoher Zinsen eher unter Druck kommen. Denn der Preis steht einzig in Beziehung zum Eigenkapital des Käufers, nicht aber zum Einkommen.

Argumentation im Einzelnen

Zur Argumentation im Detail wird auf den Fragebogen im Anhang verwiesen.

Fazit

Ein Systemwechsel wird ohne Zweifel und in Abhängigkeit der Ausgestaltung zu einer Schlechter- bzw. Besserstellung gewisser Wohneigentümergruppen führen. Der Vorentwurf stellt jedoch keine systematische Bevorzugung oder Benachteiligung aller Wohneigentümer etwa gegenüber den Mietern dar. Insofern kann von einer konstruktiven Ausgangslage für die weitere politische Diskussion gesprochen werden. Der SVIT weist jedoch auf zu erwartende Markteffekte des Systemwechsels hin (Erneuerungszyklen, Zugänglichkeit zu Wohneigentum, Preiseffekte). Der SVIT steht den vorliegenden Varianten für den Schuldzinsabzug und dem Abzug für Ersterwerber eher kritisch gegenüber.

Die volkswirtschaftlichen Auswirkungen sind eng mit der Ausgestaltung des Systemwechsels und der Zinssituation, die Situation jedes einzelnen Wohneigentümers zudem von der Belehnungshöhe und der Tragbarkeit abhängig. Es ist auf Regeln zu verzichten, die Schwankungen des Marktes verstärken.

Kontakt

SVIT Schweiz

Ivo Cathomen

Puls 5 / Giessereistrasse 18

8005 Zürich

ivo.cathomen@svit.ch

17.400 s Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	<p>Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung?</p> <p>Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?</p>
Antwort	<p>1.1 Die Besteuerung eines fiktiven Eigenmietwerts weist vielfältige Unzulänglichkeiten auf. Das System wird als kompliziert, administrativ sehr aufwendig sowie als wenig transparent und nicht objektiv kritisiert. Zudem setzt es falsche Anreize und begünstigt eine hohe Verschuldung der Haushalte. Die Summe der Mängel unterstreicht den Handlungsbedarf für einen Systemwechsel.</p> <p>1.2 Mit einem Systemwechsel sind folgende Ziele verbunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Verringerung der Anreize zur Verschuldung der privaten Haushalte, die Senkung der Verschuldung der Haushalte und damit die Erhöhung der Finanzmarktstabilität 2. Die Vereinfachung und die Objektivierung des bestehenden Steueranlagungsverfahrens 3. Die Einhaltung des in der Verfassung verankerten Gleichheitsgebots, namentlich im Verhältnis zwischen Mietern und Wohneigentümern 4. Die in der Verfassung verankerte Wohnbau- und Wohneigentumsförderung 5. Die Haushaltneutralität unter gewissen Prämissen (namentlich das Zinsniveau)

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)</p>
Antwort	<p>2.1 Die Aufhebung der Besteuerung des Eigenmietwerts am Wohnsitz des Eigentümers korrigiert Anreize zur hohen Verschuldung und macht Wohneigentum zu einem wichtigen und echten Instrument der persönlichen Altersvorsorge. In diesem Sinn ist die Aufhebung grundsätzlich zu befürworten.</p> <p>2.2 Die Aufrechnung eines ortsüblichen Mietwerts der selbstgenutzten Liegenschaft bei pauschalbesteuerten Personen erscheint plausibel.</p>

3.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>3.1 Die Aufhebung der Abzugsmöglichkeiten von Gewinnungskosten für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum bei gleichzeitiger Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts ist konsequent und richtig.</p> <p>3.2 Der SVIT unterstützt zwar grundsätzlich die steuerliche Begünstigung von energetischen Sanierungsmassnahmen. Die Aufhebung der Abzugsmöglichkeiten von ausserfiskalisch motivierten Abzügen für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum auf Bundesebene in Umsetzung des Systemwechsels ist aber folgerichtig. Die Förderung von Energiesparmassnahmen und Umweltschutzinvestitionen ist auf Bundesebene auf anderem Weg zu fördern, sei es durch Fördermassnahmen oder über Lenkungsabgaben.</p>

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>4.1 Es gilt das unter 3.1 Erwähnte.</p> <p>4.2 In dieser Frage stehen die Vorteile der Kantonsautonomie bei der Förderung von Energiespar-, Umweltschutz- und Denkmalschutzmassnahmen dem zusätzlichen Verwaltungsaufwand für die Veranlagung gegenüber. Der SVIT gewichtet die Vorteile einer Beibehaltung der Abzugsmöglichkeiten namentlich für energetische Sanierungen höher. Den Kantonen bietet sich dadurch die Möglichkeit, ihre Energiestrategie zu schärfen und die Wirkung zu verstärken.</p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	Die Besteuerung des Eigenmietwerts von Zweitliegenschaften verringert die Effizienzgewinne und läuft einer möglichst konsequenten Umsetzung des Systemwechsels zuwider. Der SVIT hätte einen Wechsel auch bei Zweitliegenschaften begrüsst, anerkennt jedoch die Bedeutung der Zweitliegenschaften und der damit verbundenen Steuereinnahmen für Tourisuskantone.

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>6.1 Wird die Besteuerung der Zweitliegenschaften beibehalten und werden die Einkünfte aus vermieteten und verpachteten Liegenschaften als Einkommen versteuert, so sind konsequenterweise auch die Gewinnungskosten bei der Veranlagung als Abzug zuzulassen.</p> <p>Der SVIT weist in diesem Zusammenhang auf die Abgrenzungsproblematik bei gemischt selbst genutzten und vermieteten Liegenschaften hin.</p> <p>6.2 Der SVIT begrüsst, dass in Übereinstimmung mit 6.1 auch die ausserfiskalischen Abzüge weiterhin zugelassen werden sollen.</p>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
----	--

Antwort	<p>7.1 Der SVIT befürwortet in Übereinstimmung mit 6.1 die vorgeschlagene Regelung.</p> <p>7.2 Der SVIT befürwortet in Übereinstimmung mit 6.1 und unter Vorbehalt von 4.2 die vorgeschlagene Regelung.</p>
---------	---

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Die Varianten 1 und 5 stellen zwar konsequente und einfache Umsetzungen dar. Erstere läuft jedoch den Bestrebungen der Verschuldungsreduktion entgegen, bleibt aber noch die überzeugendste Lösung. Letztere stellt eine erhebliche Schlechterstellung von Wohneigentümern gegenüber dem Status-quo dar und wird vom SVIT klar abgelehnt.</p> <p>Varianten 2, 3 und 4 sind entweder wenig praktikabel oder willkürlich. Beides würde die Akzeptanz solcher Begrenzungen minimieren.</p> <p>In der Summe vermag keine der vorgeschlagenen Varianten zu überzeugen. Der SVIT regt an, dass die Frage des Abzugs privater Schuldzinsen nochmals geprüft wird.</p>

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerbenden und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
----	---

Antwort	<p>Der SVIT steht einem Schuldzinsabzug für Ersterwerber grundsätzlich zurückhaltend gegenüber. Eine solche Begünstigung wird ihre Wirkung nur bei ohnehin tiefem Zinsniveau entfalten – in einer Marktphase also, in der der Kauf von Wohneigentum ohnehin attraktiv ist. Dies heizt den Markt zusätzlich an und verstärkt die Preisübertreibungen. Demgegenüber ist die Wirkung einer Begünstigung in einer Marktphase mit hohen Zinsen eher geringer. Dass in Phasen hoher Zinsen auch die Preise tiefer sind, ist nebensächlich: Für die Tragbarkeit ist neben dem Eigenkapitalanteil vor allem das Einkommen massgebend.</p> <p>Aus der Perspektive des Wohneigentumsmarkts ist eher von Begünstigungen für Ersterwerber abzusehen.</p>
---------	--

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Der SVIT unterstützt die vorgeschlagene Anpassung.

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Der SVIT verweist namentlich auf 6.1, zweiter Absatz.

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	Siehe Begleitschreiben

Zürich, 12. Juli 2019

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz
Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zürich

Kontakt: Ivo Cathomen, Stv. Geschäftsführer, ivo.cathomen@svit.ch

Per E-Mail:
vernehmlassungen@estv.admin.ch

Ständerätliche Kommission für Wirtschaft
und Abgaben WAK-S
3003 Bern

Zürich, 5. Juli 2019 / SB

Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Frau Ständerätin, sehr geehrter Herr Ständerat

In Umsetzung der parlamentarischen Initiative «17.400. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» haben Sie am 5. April 2019 ein Vernehmlassungsverfahren mit Frist bis 12. Juli 2019 eröffnet. Als Dachorganisation der Schweizer Bauwirtschaft erlauben wir uns wie folgt Stellung zu beziehen:

bauenschweiz spricht sich für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung und damit für die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung aus. bauenschweiz fordert aber, dass auf kantonaler Ebene, wie auch bei den direkten Bundessteuern Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten zulässig bleiben. Bei den privaten Schuldzinsabzügen favorisiert bauenschweiz Variante 3.

I. Grundlegendes

Für die Wohneigentümer/innen stellt der Eigenmietwert seit längerem ein Ärgernis dar. Die Akzeptanz über diese Form der Besteuerung ist je länger je weniger vorhanden. Die Eigenmietwertbesteuerung betrifft auch einen immer grösseren Anteil der Bevölkerung, hat doch die Eigentumsquote in den letzten Jahrzehnten stetig zugenommen. Die Abschaffung des Eigenmietwerts entspricht damit offenbar einem grossen Bedürfnis einer breiten Bevölkerungsschicht, welche letzten Endes auch die Kundschaft der Baubranche darstellt.

bauenschweiz steht zum Verfassungsauftrag zur Wohneigentumsförderung. Unserer Ansicht nach, könnte diesem Verfassungsauftrag durch Abschaffung des Eigenmietwerts besser Rechnung getragen werden. Denn über alles wenden die Eigentümerhaushalte einen gegenüber den Mieterhaushalte höheren Anteil ihrer Einkommen für Steuern auf, was in hohem Masse auf die Eigenmietwertbesteuerung zurückzuführen ist. Die steuerliche Anrechnung dieses fiktiven Einkommens führt besonders bei älteren Wohneigentümern zu zusätzlichen Belastungen, weil diese aufgrund weitgehend amortisierter Hypotheken, dem Eigenmietwert kaum mehr Abzüge gegenüberstellen können. Dieser Umstand ist stossend und widerspricht dem Grundgedanken der Wohneigentumsförderung, stellt doch ein amortisiertes Eigenheim eine zweckmässige Form der Altersvorsorge dar.

Die Eigenmietwertbesteuerung schafft aber auch Fehlanreize und birgt damit volkswirtschaftliche Gefahren. Der Schuldzinsabzug animiert die Wohneigentümer keineswegs ihre Hypothekerverschuldung möglichst rasch zu amortisieren, ganz im Gegenteil. Vor der Gefahr der hierzulande hohen Hypothekerverschuldung hat die Schweizerische Nationalbank schon verschiedentlich und eindringlich gewarnt. Die privaten Schulden in der Schweiz betragen mittlerweile über 1'000 Mrd. CHF oder 124% des BIP, was im internationalen Vergleich einen Höchstwert darstellt. Hier durch die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung Gegensteuer zu geben, erachten wir als richtig.

II. Wegfall von Abzugsmöglichkeiten

Dass im Gegenzug zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung die Abzugsmöglichkeiten, wie diejenigen für den Unterhalt, die Verwaltungskosten oder Versicherungsprämien entfallen, ist im Grundsatz folgerichtig. Auch wenn innerhalb der Baubranche teils Befürchtungen bezüglich Vernachlässigung von Unterhaltsarbeiten laut werden, gehen wir davon aus, dass beim Entscheid, ob ein Bauauftrag erteilt wird, die Notwendigkeit der baulichen Massnahme sowie das Vorhandensein der finanziellen Mittel und

weniger die steuerliche Abzugsfähigkeit im Vordergrund stehen. Wir sind auch überzeugt, dass die Schweizer Bauwirtschaft durch ihre hohe Qualität und ein faires Preis-/Leistungsverhältnis besticht und auf diese Weise das Gros ihrer Aufträge generiert.

Von Bedeutung ist aus unserer Sicht aber, dass die aus ökologischen Überlegungen und jüngst im Rahmen der Volksabstimmung zum 1. Massnahmepaket zur Umsetzung der Energiestrategie 2050 geplanten Steuererleichterungen für Sanierungen mit dieser Vorlage nicht gleich wieder zunichte gemacht werden. Dazu gehören auch die per 1.1.2020 vorgesehenen Abzugsmöglichkeiten für Rückbaukosten im Hinblick auf Ersatzneubauten. Das bereits wieder beabsichtigte Abrücken der neuen Stossrichtung käme einer eigentlichen Stop-and-go-Politik gleich, die für die Investitionsentscheide der betroffenen Branchen Gift ist. Wie der erläuternde Bericht korrekterweise festhält, handelt es sich hierbei um ausserfiskalisch motivierte Abzüge, die unabhängig von der Eigenmietwertbesteuerung gewährt werden können. Davon ist aus Sicht von bauenschweiz unbedingt Gebrauch zu machen, denn energetische Sanierungen und Ersatzneubauten beinhalten ein enorm grosses Potential zur CO₂-Reduktion und zur Unterstützung einer umweltverträglichen Energieversorgung. Dieses Ziel, das nicht im Widerspruch zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung steht, ist mit Beibehaltung der entsprechenden Steuerabzugs-Möglichkeiten weiterzuverfolgen.

Aus diesen Gründen sollen sowohl auf kantonaler Ebene, aber auch bei den direkten Bundessteuern Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten zulässig bleiben.

Neben der Aufhebung der Abzugsmöglichkeiten im Bereich Unterhalt und Verwaltung, ist aber auch der Wegfall des Hypothekarzinsabzugs auf selbstbewohntem Wohneigentum konsequent zu verfolgen. Nur so lässt sich der Problematik der privaten Verschuldung und der damit einhergehenden volkswirtschaftlichen Gefahren entgegentreten und der Anreiz zur Amortisation von Hypotheken bei den Grundeigentümern markant erhöhen. Nur durch Streichung auch des Schuldzinsabzugs lässt sich die Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung rechtfertigen. Und nur so wird ein echter Systemwechsel verfolgt, welcher auch die öffentlichen Finanzen nicht über die Gebühr belastet.

III. Gewinnungskosten und private Schuldzinsen

Wird an der Besteuerung des Eigenmietwerts der Zweitliegenschaften festgehalten, so ist es folgerichtig, dort auf der anderen Seite die entsprechenden Abzüge zuzulassen. Dies gilt namentlich für vermietete und verpachtete Liegenschaften, deren Erträge weiterhin zu versteuern sind. Dies soll sowohl auf Bundes-, wie auch auf kantonaler Ebene der Fall sein. Die hier weiterhin zulässigen Abzüge entschärfen denn auch etwas die Problematik einer teils befürchteten negativen Auswirkung auf die Wertschöpfung im Bau- und Finanzsektor. Auch aus diesem Grund spricht sich bauenschweiz dezidiert für die Beibehaltung der Abzugsmöglichkeiten in den genannten Fällen, wodurch ein doch beachtlicher Teil der Liegenschaften keinen Wegfall der Unterhaltsabzüge und Instandstellungskosten erfährt.

Alle Varianten kommen hinsichtlich der Abzugsmöglichkeiten einer Einschränkung gegenüber geltendem Recht gleich. Auch dies erachten wir grundsätzlich als folgerichtig. Um Verschuldungsanreize – ausser bei qualifizierten Beteiligungen – deutlich abzubauen, erachten wir es als zweckmässig, die Abzugsmöglichkeiten auf den Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen plus max. 50'000 CHF für Beteiligungen von mindestens 10% an einer Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft zu beschränken. bauenschweiz favorisiert damit Variante 3.

bauenschweiz ist im Weiteren mit der vorgeschlagenen Änderung des Bundesgesetzes über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) einverstanden.

Für die Berücksichtigung unserer Anliegen danken wir bestens.

Freundliche Grüsse

bauenschweiz

SR Hans Wicki
Präsident

Sandra Burlet
stv. Direktorin

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Ja. Sie soll den volkswirtschaftlichen Gefahren der hohen Hypothekarverschuldung entgegentreten. Daneben soll sie die stossende Situation, wonach sich in Rente befindende Wohneigentümer dem fiktiven Einkommen eines Eigenmietwerts aufgrund der Amortisation von Hypothekarschulden kaum mehr Schuldzinsen gegenüberstellen (können), korrigieren. Ganz generell soll sie auch das heutige System, das auf allen Seiten einen hohen administrativen Aufwand generiert und ein grosses Potential an juristischen Auseinandersetzungen enthält, vereinfachen und entschlacken.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	bauenschweiz befürwortet die Aufhebung der Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum. Dies stellt den notwendigen und richtigen Ansatz zur Erreichung der unter 1. erwähnten Ziele dar.

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	Dass im Gegenzug zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung die Abzugsmöglichkeiten, wie diejenigen für den Unterhalt, die Verwaltungskosten oder Versicherungsprämien entfallen, ist im Grundsatz folgerichtig.

	<p>Neben der Aufhebung der Abzugsmöglichkeiten im Bereich Unterhalt und Verwaltung, ist auch der Wegfall des Hypothekarzinsabzugs auf selbstbewohntem Wohneigentum konsequent zu verfolgen. Nur so lässt sich der Problematik der privaten Verschuldung und der damit einhergehenden volkswirtschaftlichen Gefahren entgegenzutreten und der Anreiz zur raschen Amortisation von Hypotheken bei den Grundeigentümern markant erhöhen.</p> <p>Nicht einverstanden ist bauenschweiz mit dem Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten auf Bundesebene aufzuheben. Diese aus ökologischen Überlegungen und jüngst im Rahmen der Energiestrategie 2050 weiter entwickelten Massnahmen dürfen mit dieser Vorlage nicht gleich wieder zunichte gemacht werden. Eine solche stop-and-go-Politik ist für die Investitionsentscheide der betroffenen Branchen Gift. Sie steht auch Widerspruch zu einer gegenwärtig von verschiedenen Seiten geforderten zukunftsgerichteten Klima- und Umweltpolitik.</p>
--	--

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Dass im Gegenzug zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung die Abzugsmöglichkeiten, wie bspw. diejenigen für den Unterhalt, die Verwaltungskosten oder Versicherungsprämien entfallen, ist im Grundsatz folgerichtig.</p> <p>Aus Sicht bauenschweiz ist aber sowohl auf kantonaler, als auch auf eidgenössischer Ebene dafür zu sorgen, dass Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten möglich sind. Das grosse Energie- und CO2-Sparpotential dieses Instrumentes, welches im Rahmen der Energiestrategie 2050 gestärkt wurde, gilt es unabhängig der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung weiterzuverfolgen, vgl. auch Antwort zur Frage 3.</p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	<p>Aus fiskalischen Überlegungen und mit Blick auf die Gefahr einer erheblichen Abnahme des Steuersubstrat in den betroffenen Tourismuskantonen scheint uns dieser Ansatz zweckmässig.</p>

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Wird an der Besteuerung des Eigenmietwerts der Zweitliegenschaften festgehalten, so ist es wichtig und richtig, dort auf der anderen Seite die entsprechenden Abzüge zuzulassen. Dies gilt auch für vermietete und verpachtete Liegenschaften, deren Erträge weiterhin zu versteuern sind. Dies soll sowohl auf Bundes-, wie auch kantonaler Ebene der Fall sein. Die hier weiterhin zulässigen Abzüge entschärfen auch die Problematik einer möglicherweise negativen Auswirkung auf die Wertschöpfung im Bau- und Finanzsektor. Auch aus diesem Grund ist bauenschweiz für die Beibehaltung der Abzugsmöglichkeiten in den genannten Fällen.</p>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Wird an der Besteuerung des Eigenmietwerts der Zweitliegenschaften festgehalten, so ist es wichtig und richtig, dort auf der anderen Seite die entsprechenden Abzüge zuzulassen. Dies gilt auch für vermietete und verpachtete Liegenschaften, deren Erträge weiterhin zu versteuern sind. Dies soll sowohl auf Bundes- wie auch kantonaler Ebene der Fall sein. Die hier weiterhin zulässigen Abzüge entschärfen auch die Problematik einer möglicherweise negativen Auswirkung auf die Wertschöpfung im Bau- und Finanzsektor. Auch aus diesem Grund ist bauenschweiz für die Beibehaltung der Abzugsmöglichkeiten in den genannten Fällen.</p> <p>Den Kantonen die Möglichkeit zu geben, dass Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten möglich sind, ist dringend nötig und von Bedeutung. Es ist aber auch auf eidgenössischer Ebene dafür zu sorgen, dass das grosse Energie- und CO2-Sparpotential dieses Instrumentes, welches im Rahmen der Energiestrategie 2050 gestärkt wurde, zum Zuge kommt und nicht mit dieser Vorlage zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung bereits wieder zunichte gemacht wird, vgl. auch Antwort zur Frage 3.</p>

--	--

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>bauenschweiz spricht sich für Variante 3 aus. Um die dringend nötige Senkung der Verschuldungsanreize zu erreichen, ist es sinnvoll und zweckmässig, die Abzugsmöglichkeiten auf den Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen plus max. 50'000 CHF für qualifizierte Beteiligungen von mindestens 10% an einer Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft zu beschränken.</p>

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p>Neben der Aufhebung der Abzugsmöglichkeiten im Bereich Unterhalt und Verwaltung, ist grundsätzlich auch der Wegfall des Hypothekarzinsabzugs auf selbstbewohntem Wohneigentum konsequent zu verfolgen. Nur so lässt sich der Problematik der privaten Verschuldung und der damit einhergehenden volkswirtschaftlichen Gefahren entgegentreten und der Anreiz zur Amortisation von Hypotheken bei den Grundeigentümern markant erhöhen.</p> <p>Der vorgeschlagene Ersterwerberabzug scheint uns deshalb das Maximum des Vertretbaren, um von einem konsequenten Systemwechsel reden zu können.</p>

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	bauenschweiz ist mit der vorgeschlagenen Anpassung im Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) einverstanden.

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Keine weiteren Bemerkungen

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	Keine weiteren Bemerkungen

Zürich, 5. Juli 2019

Dachorganisation der Schweizer Bauwirtschaft
 l'organisation nationale de la construction
 organizzazione nazionale della costruzione

bauenschweiz
constructionsuisse
costruzionesvizzera

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Nein.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	<p>Die heutige Praxis der Besteuerung des Eigenmietwerts, mit der Möglichkeit des steuerlichen Schuldzins- und Unterhaltsabzugs, ist ein sehr gut austariertes Konstrukt. Jede Änderung an diesem Konstrukt ist mit Risiken verbunden.</p> <p>Selbst im Begleitbrief der WAK-SR wird darauf hingewiesen, dass sich aus der Reform „beträchtliche Mehr- oder Mindereinnahmen für Bund, Kantone und Gemeinden ergeben“ können. Verändern sich, wie angedacht, die Eckwerte des Steuersystems, so hat dies aber nicht nur weitreichende Folgen für die öffentliche Hand, sondern auch für die Wohneigentümer und die Handwerksunternehmungen.</p> <p>Unsere Nachbarländer beneiden die Schweiz für das austarierte System von Eigenmietwert mit den entsprechenden Abzügen. Denn dieses System führt dazu, dass die Liegenschaften in der Schweiz professionell und hochwertig unterhalten sind. Dies im Gegensatz zu praktisch allen europäischen Ländern, wo „Nachbarschaftshilfe“ (d.h. Handwerkerarbeiten „unter der Hand“ im Bekanntenkreis) und Schwarzarbeit (d.h. Ausführung von Unterhaltsarbeiten gegen Barzahlung und ohne Rechnungstellung) viel verbreiteter sind als in der Schweiz. Mit ein Grund liegt darin, dass Unterhaltsarbeiten bei uns mit einem Rechnungsbeleg nachgewiesen werden müssen und diese somit korrekt verbucht und versteuert werden.</p> <p>Grundsätzlich sind wir nicht gegen die Abschaffung des Eigenmietwerts, aber es gilt, die damit verbundenen erheblichen Risiken zu erkennen und zu vermeiden.</p> <p>Gegen die Beibehaltung des Eigenmietwerts bei nach Aufwand besteuerten Personen haben wir nichts einzuwenden.</p>

3.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Wir lehnen die Abschaffung der Abzüge für Unterhalt, Instandstellung sowie für Energiespar-/Umweltschutzinvestitionen aus nachfolgenden Gründen vehement ab:</p> <p>Folgen beim Staat</p> <p>Der steuerliche Abzug erfordert einen entsprechenden Rechnungsbeleg. Dies führt dazu, dass der getätigte Unterhalt beim ausführenden Unternehmer als Ertrag verbucht und somit gewinn- bzw. steuerwirksam wird, notabene auch für die Mehrwertsteuer. Zudem wird damit auch Schwarzarbeit weitgehend vermieden.</p> <p>Würde der Unterhaltsabzug aufgrund des angedachten Systemwechsels wegfallen, ist beim Bund mit Einbussen zu rechnen bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewinn- und Einkommenssteuer - Mehrwertsteuer - Sozialwerken (AHV/ALV/EO) <p>Geht man davon aus, dass beim Systemwechsel im Durchschnitt jeder Besitzer von Wohneigentum für jährlich CHF 3'000 Gebäudeunterhalt ohne Belege machen würde, bedeutet dies, dass wir von einem landesweiten Volumen von CHF 3.0 Mia. sprechen (1.4 Mio. selbst bewohnte Wohneinheiten abzüglich 0.4 Mio. selbstbewohnte Zweitliegenschaften = 1 Mio. Wohneinheiten). In der Annahme, dass dieses Volumen un versteuert ausgegeben wird, wäre mit folgenden Einbussen der öffentlichen Hand zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entgangene Gewinn- und Einkommenssteuer bei Bund: CHF 600 Mio. (Annahme: Grenzsteuersatz von 20%) - Entgangene Mehrwertsteuer: CHF 230 Mio. (Steuersatz 7.7%) - Entgangene Beiträge AHV/ALV/EO: Diese sind schwer bezifferbar. Bei der Annahme, dass rund die Hälfte der Unterhaltskosten als Personalkosten anfällt, ist eine Schätzung von CHF 190 Mio. für entgangene Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge realistisch (AG- und AN-Beiträge 12.45%). <p>Im Total sprechen wir also von über CHF 1.02 Mia., die dem Bund und den Sozialwerken beim Wegfall des Unterhaltsabzuges aufgrund von Schwarzarbeit jährlich entgehen würden und die anderweitig (durch Steuererhöhungen?) kompensiert werden müssten.</p> <p>Folgen für die Wohneigentümer</p> <p>Durch den Unterhaltsabzug werden beim Wohneigentümer Anreize zu Investitionen und Renovationen geschaffen, denn schlussendlich werden diese steuerlich begünstigt. Der Wegfall des Unterhaltsabzuges würde unweigerlich zu einer Vernachlässigung der Gebäudesubstanz führen.</p>

	<p>Ganz allgemein halten wir fest, dass sich Unterhaltsarbeiten für die Bauherren bei einem Wegfall des steuerlichen Unterhaltsabzugs verteuern.</p> <p>Indem der Vorentwurf vorsieht, dass auf Bundesebene keine Abzüge für energetische Sanierungsmassnahmen mehr möglich sein sollen, sendet er im Übrigen aus energiepolitischer Sicht ein verheerendes Signal aus (Torpedierung Energiestrategie 2050).</p> <p>Folgen für die Handwerksunternehmungen</p> <p>Diejenigen Unternehmungen, die ihre Arbeiten korrekt verbuchen und auch versteuern, würden bei einer Abschaffung des Unterhaltsabzugs gegenüber illegal agierenden Firmen benachteiligt. Unter Umständen würden sie in der Folge zu einer Redimensionierung ihrer Firma bzw. zu einem Abbau von Arbeitsplätzen gezwungen.</p> <p>Es ist zudem davon auszugehen, dass vor der Abschaffung des Unterhaltsabzugs eine Sanierungsflut entsteht, da Bauherren noch ein letztes Mal vom Vorteil dieses Instruments Gebrauch machen möchten. Im Folgejahr ist hingegen mit einer „Durststrecke“ für das Gewerbe zu rechnen, weil ja alle anstehenden Sanierungen noch im alten Jahr vorgenommen worden sind.</p> <p>Aufgrund des fehlenden Anreizes des steuerlichen Unterhaltsabzugs ist für die Folgejahre dann grundsätzlich mit einem geringeren Umsatzvolumen zu rechnen. Auch dies dürfte sich entsprechend negativ auf die Anzahl Arbeitsplätze auswirken.</p>
--	---

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Wir sprechen uns vehement dagegen aus, die Abzüge für die Unterhaltskosten und die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum aufzuheben.</p> <p>Die Beibehaltung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen befürworten wir sehr. Allerdings dürften sich aufgrund der vorgeschlagenen Aufhebung des Unterhaltsabzugs bzw. der Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften Streitigkeiten / Abgrenzungsfragen mit der Steuerbehörde ergeben, was denn genau eine energetische Massnahme und was blosser Unterhalt ist. Beispiel:</p> <p>Ein Hausbesitzer lässt die Fassade seines Hauses neu streichen. Dazu wird eine High-Tech-Farbe verwendet, die auch Dämmeigenschaften besitzt. Was wäre bei einem Systemwechsel nun abzugsberechtigt? Die ganze Fassadenarbeit? Oder nur der Differenzpreis zwischen herkömmlicher Farbe und dem High-Tech-</p>

	Produkt? Und wie wären die Arbeitskosten einzusetzen? Mit der Beibehaltung des Unterhaltsabzugs stellen sich solche Abgrenzungsfragen gar nicht erst.
--	---

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	Grundsätzlich sind wir damit einverstanden, solange auch die Abzüge für Unterhalt, Instandstellung und energetische Massnahmen beibehalten werden.

6.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	Wir befürworten die Beibehaltung der Abzüge für Unterhaltskosten und für Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften. Die Aufhebung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen lehnen wir klar ab.

7.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3 ^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)
Antwort	Wir befürworten sowohl die Abzüge für Unterhaltskosten, für Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften als auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sehr.

IV. Private Schuldzinsen

8.	Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?
----	--

	<p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a. E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Befürworter des Systemwechsels argumentieren, das vorgeschlagene System sei verständlicher als das heutige Modell. Wir können dieses Argument nur bedingt nachvollziehen, ergeben sich daraus doch Manipulationsmöglichkeiten, wenn jemand nebst dem selbst bewohnten Eigenheim noch über weitere, selbst genutzte Liegenschaften verfügt. Bei Letzteren soll - gemäss Vorentwurf - der Schuldzins- und Unterhaltsabzug nach wie vor zulässig sein. Es ist somit davon auszugehen, dass die selbst genutzten Zweitliegenschaften zur „Manipuliermasse“ verkommen - zumindest was den Schuldzinsabzug betrifft, denn Kapital ist bekanntlich mobil und lässt sich darum einfach verlagern. Die Schuldzinsabzüge würden sich daher in den Regionen mit vielen Zweitliegenschaften kumulieren - also in den Gebirgskantonen. Auch unter diesem Blickwinkel betrachten wir den Vorentwurf als fragwürdig, intransparent und manipulationsanfällig. Sollte es zum Systemwechsel kommen, dann würde einzig die Variante 5 (genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen) der vorgenannten Umschichtung von Schulden Einhalt gebieten.</p> <p>Die WAK-SR weist im Begleitbrief auf die Problematik der Steuereinbusse hin. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist die Variante 5 vorzuziehen.</p> <p>Aus all diesen Gründen bevorzugen wir die Variante 5.</p> <p>Die Leidtragenden dieser Variante wären allerdings hochverschuldete Hypothekendarnehmer. Im Extremfall hätte dies für sie zur Folge, dass ihre Immobilie finanziell nicht mehr tragbar ist. Dies zeigt auf, wie austariert im Grunde das aktuelle System ist und es darum - bei aller Sympathie für die Variante 5 - halt trotzdem möglichst nicht verändert werden darf.</p>
9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>

Antwort	Im Sinne eines Anreizes zum Erwerb von Immobilien befürworten wir den Schuldzinsenabzug für ErsterwerbberInnen. Die Höhe, die Dauer und auch die Übergangsbestimmung erscheinen uns praktikabel.
---------	---

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	--

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Die allfällige Aufhebung des Unterhaltsabzugs würde im Jahr vor der Aufhebung zu einem markanten Anstieg von Unterhaltsarbeiten führen und im Folgejahr wäre ein entsprechend grosser Rückgang zu beobachten. Derartige Wellenbewegungen sollten tunlichst vermieden werden, indem der Unterhaltsabzug unverändert beibehalten wird oder indem zumindest eine Kompromisslösung umgesetzt wird (vgl. unsere Bemerkungen bei der nachfolgenden Ziff. 12).

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	Wir haben grundsätzlich nichts gegen die Abschaffung des Eigenmietwerts. Die gleichzeitige Aufhebung des Unterhaltsabzugs beim selbstbewohnten Wohneigentum ist jedoch zu radikal und führt zu grossen Problemen. Ebenso wollen Anpassungen beim Schuldzinsensabzug wohl überlegt sein, da es sich beim aktuellen System erwiesenermassen um ein gut austariertes Konstrukt handelt. Wir lehnen den Vorentwurf daher klar ab. Für Details verweisen wir auf unsere vorhergehenden Ausführungen (Antworten 1-11). Als Kompromiss für einen Systemwechsel beantragen wir hiermit, folgende Lösungen zu prüfen: - Abschaffung des Eigenmietwerts unter gleichzeitiger Beibehaltung des Unterhaltsabzugs. Der Unterhaltsabzug soll jedoch nur noch effektiv abgezogen werden können (d.h. kein „pauschaler“ Unterhaltsabzug mehr). Zweitwohnsitze sind analog zu behandeln. - Sollte dieser pragmatische Vorschlag nicht mehrheitsfähig sein, beantragen wir eine Variante zu prüfen, bei welcher bloss ein Prozentsatz des Wertes der


eingereichten Unterhaltsbelege (z.B. 80%) als steuerlicher Unterhaltsabzug zugelassen wird. Zweitwohnsitze sind analog zu behandeln.
--

Ort, Datum: Zürich, 02.05.2019

Schweizerisch-Liechtensteinischer Gebäudetechnikverband (suissetec),
Auf der Mauer 11, Postfach, 8021 Zürich



Hans-Peter Kaufmann
Direktor



Urs Hofstetter
Mitglied der Geschäftsleitung
Leiter Mandate und Politik

DOMUS ANTIQUA HELVETICA

Kommission Wirtschaft und Abgaben WAK
Parlamentarische Mitteilungen
CH-3003 Bern

Stellungnahme des Vereins Domus Antiqua Helvetica zum Vernehmlassungsverfahren betreffend Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (17.400 sPa.lv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung)

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zum vorgeschlagenen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung Stellung.

Domus Antiqua Helvetica „DAH“ ist ein Verein, der die Interessen von Eigentümerinnen und Eigentümern schutzwürdiger, historisch oder kunsthistorisch wertvoller Wohnliegenschaften fördert. Der Verein setzt sich für die Erhaltung dieser Bauten und Ensembles durch Private ein.

Gesamtschweizerisch sind rund 3.5% des Gebäudebestandes eigentümergebunden geschützt, weitere rund 10% befinden sich in einem Inventar potentiell schutzwürdiger Bauten. Diese schutzwürdigen Bauten befinden sich wohl mehrheitlich im Privateigentum, womit private Eigentümer einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt des kulturellen Bauerbes der Schweiz leisten. Die mit dem Systemwechsel beantragte Änderung der steuerlichen Behandlung dieser Vermögenswerte hat einen direkten und erheblichen Einfluss auf die Erhaltung historischer Baudenkmäler in der Schweiz.

Die Vernehmlassung von DAH beschränkt sich daher auf die mit dem Unterhalt denkmalpflegerisch geschützter Bauten zusammenhängenden Fragen 3 bis 7 des Fragebogens 17.400 zum Vernehmlassungsverfahren („Fragebogen“). Es gilt dieser Gesetzesänderung mit weitreichenden Folgen für den Erhalt der historischen Bausubstanz im Vernehmlassungsverfahren die dringend erforderliche Aufmerksamkeit zu schenken. Der Vorstand verzichtet demzufolge auf eine Stellungnahme zur Kontroverse hinsichtlich Abschaffung des Eigenmietwertes sowie der Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen.

1. AUFHEBUNG DER ABZÜGE FÜR DENKMALPFLEGERISCHE ARBEITEN SOWIE RÜCKBAUKOSTEN VON DER DIREKTEN BUNDESSTEUER FÜR SELBSTBEWOHNTE WOHNHEIMTUM AM WOHNSITZ (ZIFFER 3 DES FRAGEBOGENS)

DAH fordert, dass die Kosten für den Unterhalt historisch wertvoller Bauten und Ensembles, die in einem kommunalen, kantonalen oder eidgenössischen Inventar oder Register als geschützt, schützenswert oder ähnlich aufgenommen worden sind, weiterhin auf Bundesebene von den

Schweizerische Vereinigung der Eigentümer Historischer Wohnbauten | Association Suisse des Propriétaires de Demeures Historiques | Associazione Svizzera dei Proprietari di Dimore Storiche | Associaziun Svizra dals Proprietaris da Dimoras Istoricas
Domus Antiqua Helvetica | Postfach 30 | CH-7205 Zizers | Telefon 081 534 59 97 | Fax 081 515 18 42
sekretariat@domusantiqua.ch | www.domusantiqua.ch

DOMUS ANTIQUA HELVETICA

Direkten Bundessteuern für selbstbewohntes Wohneigentum abziehbar sind. Art. 32 Abs. 3 DBG mit dem Wortlaut „Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind“ soll deshalb nach Auffassung von DAH nicht gestrichen werden.

Unterhalt wie Erhalt historischer, grösstenteils mehrere Jahrhunderte alter Liegenschaften sind im Vergleich zu zeitgemässen Liegenschaften bzw. Neubauten in der Planung wie in der Ausführung erfahrungsgemäss wesentlich teurer.

Diesem Faktum trägt de lege lata Art. 32 Abs. 3 DBG Rechnung, in dem für historische, inventarisierte Liegenschaften neben den Unterhaltskosten auch denkmalpflegerische Aufwendungen von den Steuern abgezogen werden können, dies, obwohl es sich hierbei oftmals um *wertvermehrende*, und nicht nur um *werterhaltende* Investitionen handelt (Zwahlen/Lissi, Art. 32 N. 29). Damit wick der Gesetzgeber für denkmalgeschützte Liegenschaften bewusst vom Grundsatz von Art. 34 lit. d (Reich/Hunziker Art. 34 N. 23) ab und liess explizit wertvermehrende Aufwendungen ebenfalls zum Abzug zu (Zwahlen/Lissi, Art. 32 N. 13), Es handelt sich hierbei um eine klare Ausnahmebestimmung für inventarisierte historische Bauten (Reich/Hunziker a.a.O.). Einzige Voraussetzung ist, dass die fraglichen (wertvermehrenden) Aufwendungen auf einer gesetzlichen Verpflichtung – des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde – beruhen oder auf Anordnung der Denkmalpflege (gleich welcher Stufe) oder in deren Einvernehmen durchgeführt werden (Zwahlen/Lissi, Art. 32 N. 29 f.).

Im Gegenzug sind etwaige Subventionen von den geltendgemachten Unterhaltskosten abzuziehen (Art. 32 Abs. 3 DBG).

Primärer Fokus von DAH ist die Beibehaltung der Abzugsfähigkeit *werterhaltender* Unterhaltskosten, da diese in der Regel den Unterhalt heutiger Nutzbauten bei weiten übersteigen. Ferner wäre zu begrüssen, wenn darüber hinaus auch *wertvermehrende* denkmalpflegerische Aufwendungen abzugsberechtigt wären.

Es sind keine verlässlichen Schätzungen über die Bedeutung der Abzugsfähigkeit bekannt. Aufgrund unserer Erfahrungen dürften diese im Vergleich zur Möglichkeit, generell (*werterhaltende*) Unterhaltskosten abzuziehen, kaum ins Gewicht fallen. Wie erwünscht die Abzugsfähigkeit denkmalpflegerischer Aufwendungen auch sein mag, steht für die Erhaltung der Baukultur in der Schweiz die Möglichkeit des Abzugs von Unterhaltskosten klar im Vordergrund.

2. VORSCHLAG DER ZULASSUNG DER ABZÜGE FÜR DENKMALPFLEGERISCHE ARBEITEN SOWIE RÜCKBAUKOSTEN DURCH DIE KANTONE FÜR SELBSTBEWOHNTE WOHN EIGENTUM AM WOHN S ITZ (ZIFFER 4 DES FRAGEBOGENS)

DAH ist der Auffassung, dass auch die Kantone ihren Steuerpflichtigen erlauben sollten, Unterhaltskosten von historisch wertvollen Bauten und Ensembles, die in einem kommunalen,

DOMUS ANTIQUA HELVETICA

kantonalen oder eidgenössischen Inventar oder Register als geschützt, schützenswert oder ähnlich aufgenommen worden sind, von den Steuern abzuziehen. DAH befürwortet deshalb, dass Art. 9b Abs. 5 E-StHG mit dem Verweis auf Art. 9a Abs. 3 lit. b StHG (letzterer mit dem Wortlaut: „Die Kantone können Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz und *Denkmalpflege* vorsehen. Dabei gilt: Die nicht durch Subventionen gedeckten Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sind abziehbar, sofern die steuerpflichtige Person solche Massnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat“) zumindest bezüglich Denkmalpflege in das neue Gesetz aufgenommen werden sollte.

3. BEIBEHALT DER ABZÜGE FÜR DENKMALPFLEGERISCHE ARBEITEN SOWIE RÜCKBAUKOSTEN VON DER DIREKTEN BUNDESSTEUER IN BEZUG AUF SELBSTGENUTZTE ZWEITLIEGENSCHAFTEN SOWIE VERMIETETE UND VERPACHTETE LIEGENSCHAFTEN (ZIFFER 6 DES FRAGEBOGENS)

DAH unterstützt, dass Eigentümer bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften sowie vermieteten und verpachteten Liegenschaften weiterhin Steuerabzüge bei der direkten Bundessteuer machen können. Auch sollen die Kosten der Instandstellung neu erworbener Liegenschaften (Zweitliegenschaften) vom Einkommen abgezogen werden können (Art. 32a Abs. 1 lit. b VE).

Private historische Liegenschaften werden aus zahlreichen Gründen zumeist als Erstwohnsitz bewohnt. Daher stehen hinsichtlich denkmalgeschützter Liegenschaften die Unterhaltskosten von Erstwohnsitzen klar im Vordergrund. Geschützte und inventarisierte Bauten sind im öffentlichen Interesse laufend zu unterhalten, um sie der Nachwelt zu erhalten. Hierbei leisten die privaten Eigentümern mit der Finanzierung der notwendigen Instandhaltungs- und Instandstellungsarbeiten einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der historischen Substanz. Deren Leistung steht im öffentlichen Interesse und entlastet die öffentliche Hand.

Der Unterhaltsabzug animiert die Eigentümer zudem, restaurationsbedürftigen Bauten die erforderliche Pflege zukommen zu lassen. Sollte diese steuerliche Anerkennung wegfallen, ist mit einer erheblichen Reduktion von Restaurationsvorhaben zu rechnen, womit dem baulichen Erbe aufgrund dieser Steuervorlage eine massive Gefährdung droht.

Aus diesem Grunde sollte der Unterhaltsabzug gemäss Art. 32 Abs. 3 DBG (siehe zum Wortlaut Ziffer 1) sowohl für Erst- wie Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften im Gesetz verankert bleiben.

4. BEURTEILUNG DES VORSCHLAGS, DEN KANTONEN DIE MÖGLICHKEIT ZU BELASSEN, DIE ABZÜGE FÜR DENKMALPLEGEGRISCHE ARBEITEN SOWIE RÜCKBAUTEN BEI SELBSTGENUTZTEN ZWEITLIEGENSCHAFTEN SOWIE VERMIETETE UND VERPACHTETE LIEGENSCHAFTEN ZUZULASSEN (ZIFFER 7 DES FRAGEBOGENS)

Es ist aus der Sicht von DAH wichtig, dass Kantone die Möglichkeit haben, Abzüge für Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten in ihren Steuergesetzen vorzusehen. Art. 9a Abs. 3 lit. b StHG, welcher den Kantonen erlaubt, Möglichkeiten gesetzlich vorzusehen, dass Steuerpflichtige nicht durch Subventionen gedeckte Kosten von denkmalpflegerischen Arbeiten an Gebäuden, die sie als Zweitwohnung halten oder vermieten von den kantonalen Steuern abziehen können, sollte unbedingt im Gesetz aufgenommen werden.

DOMUS ANTIQUA HELVETICA

5. SCHLUSSBEMERKUNG

Die Beibehaltung bzw. Streichung des Unterhaltsabzug für denkmalgeschützte Liegenschaften betrifft steuerlich nur eine beschränkte Zahl von Eigentümern. Ihr kommt aber für den Erhalt des baulichen Erbes bzw. die Inkaufnahme der Zerstörung unserer baulichen Erbes in der Schweiz eine tragende Bedeutung zu.

Sollte der Unterhaltsabzug für historisch wertvolle Bauten und Ensembles gestrichen werden, werden zahlreiche private Eigentümer die Restaurationskosten nicht mehr auf sich nehmen, wodurch mit einem Rückgang der Pflege und Restaurierung historisch wertvoller Gebäude zu rechnen ist. Es drohen irreversible Schäden, Verlust an erhaltenswerter Substanz bis hin zu zerfallenden Bauzeugen, deren Behebung bzw. Wiederinstandstellung erhebliche Mehrkosten auslöst, welche von privater Seite nicht mehr aufgebracht werden und nach Unterstützung durch die öffentliche Hand rufen. Im Zuge dessen ist eine Zunahme von Entlassungsgesuchen aus den Inventaren zwecks Abbruch und Realisation kostengünstigerer Neubauten zu rechnen.

Aus diesen Gründen beantragen wir

- **das heutige System beizubehalten, welches dem Erhalt geschützter oder potenziell schützenswerter Liegenschaften förderlich ist**
- **wenn dem nicht stattgegeben werden kann, den Unterhaltsabzug im bisherigen Rahmen bei inventarisierten oder eigentümerverbindlich geschützten Bauten beizubehalten**
- **am Abzug für denkmalpflegerisch motivierte wertvermehrnde Aufwendungen festzuhalten.**

Für die uns eingeräumte Möglichkeit der Stellungnahme zum Systemwechsel danken wir Ihnen bestens und hoffen auf Ihre wohlwollende Umsetzung der in unserer Vernehmlassung geäußerten Anträge.

Zizers, im 12. Juli 2019

Für den Vorstand:


Catherine Glutz von Blotzheim


Wolfram Kucni

DOMUS ANTIQUA HELVETICA

ANHANG

Vorschlag zur Verankerung der Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten bei Erstwohnsitzen:

Art. 32 DBG

1 *(Absatz 1 gemäss VE)*

2 *Bei Liegenschaften im Privatvermögen, welche eigentümergebunden als Baudenkmäler geschützt oder in einem Inventar potenziell schützenswerter Bauten aufgeführt sind, können die Unterhaltskosten und die Kosten der Instandstellung neu erworbener Liegenschaften abgezogen werden.*

3 *Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.*

Art. 9 StHG

3 *Bei Liegenschaften im Privatvermögen, welche eigentümergebunden als Baudenkmäler geschützt oder in einem Inventar potenziell schützenswerter Bauten aufgeführt sind, können die Unterhaltskosten und die Kosten der Instandstellung neu erworbener Liegenschaften abgezogen werden. Zudem können die Kantone Abzüge für (...) Denkmalpflege vorsehen. Dabei gilt folgende Regelung:*

(lit. b, unverändert gegenüber dem heutigen Text)

(Beibehaltung der Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten und Ausgaben für Denkmalpflege).

Commission de l'économie et des
redevances du Conseil des Etats
3003 Berne

Par courriel à :
vernehmlassungen@estv.admin.ch

Berne, le 17 juin 2019

**Loi relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement
Procédure de consultation**

Monsieur le président de la Commission,
Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de nous avoir donné la possibilité de nous prononcer sur le projet de réforme de l'imposition du logement.

Les modifications prévues des articles 9, 10 et 11 de la loi sur les prestations complémentaires n'appellent du point de vue de l'exécution aucun commentaire de notre part.

Veillez agréer, Monsieur le président de la Commission, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures.

**Conférence des caisses cantonales de
compensation**



Marie-Pierre Cardinaux
Secrétaire générale

Von: Reto Fehr <R.Fehr@avalor.ch>
Gesendet: Mittwoch, 3. Juli 2019 13:30
An: _ESTV-Vernehmlassungen
Betreff: 17.400 Eigenmietwertbesteuerung - Allianz Zweitwohnungen Schweiz
Anlagen: Wohneigentumsbesteuerung_Fragebogen_de.docx;
Wohneigentumsbesteuerung_Fragebogen_de.pdf; 190628
_NZZ_Eigenmietwert_auf_Zweitliegenschaften_verfassungswidrige_Best....pdf

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Allianz Zweitwohnungen Schweiz ist der Dachverband der Zweitwohnungseigentümer der Schweiz. Mit unseren 34 Mitgliedervereinen vertreten wir die Interessen von rund 20'000 Zweitwohnungseigentümern. Der geplante „Systemwechsel“ betrifft unsere Mitglieder sehr direkt, weshalb wir die Gelegenheit gerne nutzen, Ihnen unsere Stellungnahme zukommen zu lassen.

Zweitwohnungseigentümer verfügen in den entsprechenden Gemeinden über keine demokratischen Rechte. Stimmberechtigte und Behörden vor Ort bestimmen, welche Abgaben von Zweitwohnungen erhoben werden, ohne dass diese Einfluss nehmen können. Oft bleibt deshalb nur der Rechtsweg, welcher teuer und zeitraubend ist. Auch auf die Verwendung der Mittel haben die Zweitwohnungseigentümer keinen Einfluss. Wird nun die Besteuerung des Eigenmietwerts nur auf dem Erstwohnsitz abgeschafft, bedeutet dies die Einführung einer Zweitwohnungssteuer, auf welche die Eigentümer keinen Einfluss nehmen können. Wir erlauben uns, Ihnen auch noch einen aktuellen Gastkommentar aus der NZZ zu senden, welcher sehr genau unserer Meinung entspricht.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Mit Freundlichen Grüßen

Reto Fehr, Vorstand Allianz Zweitwohnungen Schweiz

AZWHG Schweiz (ARS Suisse)
Aumattweg 15
3032 Hinterkappelen BE

Reto Fehr
Wiesengrundstrasse 48
8942 Oberrieden

+41 79 608 67 22

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Ja Ziel soll es sein, kein fiktives Einkommen mehr zu besteuern. Seit Jahren wird ein Systemwechsel gefordert, weil diese Besteuerung von vielen als unkorrekt und im Widerspruch zum Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der rechtgleichen Behandlung aller Steuerpflichtigen stehend empfunden wird. Nun soll dieser Systemwechsel realisiert werden. Der Begriff Eigenmietwert soll aus dem Steuergesetz verschwinden. Es ist jedem Steuerpflichtigen freigestellt, wie er sein Kapital investiert. Eine einseitige Besteuerung von fiktivem Einkommen nur von Wohneigentum ist deshalb stossend.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	Vorschlag sehen wir positiv und wird von uns unterstützt. Bei der Aufwandbesteuerung ist es nachvollziehbar, dass der bisherige Faktor Mietwert beibehalten wird und ist für uns ein gangbarer Weg. Bei einem Systemwechsel jedoch inkonsequent und die Berechnungsformel für die Aufwandbesteuerung müsste neu definiert werden.

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
	Es ist konsequent, dass das fiktive Einkommen einerseits, jedoch auch die Abzüge andererseits, aufgehoben werden. Nur mittels dieser konsequenten

Antwort	<p>Vorgehensweise und der entsprechenden Ausgewogenheit geben wir der Vorlage eine Chance.</p> <p>Für die Abzüge müsste aber eine mehrjährige Übergangsfrist gewährt werden. Damit wird vermieden, dass Handwerker innerhalb von zwei Jahren den Liegenschaftenbestand der ganzen Schweiz unterhalten müssen.</p> <p>Wir erachten es als sinnvoll, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten nicht aufzuheben.</p> <p>Liegenschaften verfügen über grosses Energiesparpotential. Weshalb soll gerade hier die staatliche Förderung aufhören?</p> <p>Denkmalpflege ist im Interesse der Allgemeinheit und sollte auch entsprechend gefördert werden.</p>
---------	---

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Die Abzugsmöglichkeiten sollten schweizweit einheitlich erfolgen. Dies macht auch die Erhebung der Steuern (Bund, Kanton) einfacher.</p> <p>Wir bevorzugen deshalb die Variante unter Punkt 3.</p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	<p>Dieser Vorschlag ist für uns inakzeptabel. Auf diesem Weg wird indirekt eine schweizweite Zweitwohnungssteuer eingeführt. Auf diesem Weg die Besteuerung von Zweitliegenschaften einzuführen ist äusserst fragwürdig.</p> <p>Bei allen bisherigen Initiativen stand ein Systemwechsel im Vordergrund. Wenn rund 400,000 Wohneigentümer vom Wechsel ausgenommen werden, entspricht dies nicht dem Willen der Initianten.</p> <p>Gemäss 2.2.3 im Bericht verlangt das Bundesgericht eine Gleichbehandlung von Mietern und Eigentümern. Das Gleichheitsgebot Artikel 8 Absatz 1 BV hat deshalb auch für alle Wohneigentümer zu gelten.</p> <p>Die Kommission weist unter 5.1 darauf hin, dass nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ein Erlass gegen das Gebot der Rechtsgleichheit verstösst, wenn er rechtliche Unterscheidungen trifft, für die ein vernünftiger Grund nicht</p>

	<p>ersichtlich ist. Da auch die Abzüge wegfallen und der Systemwechsel längerfristig steuerlich neutral ausfällt, gibt es keinen Grund, selbstbewohnte Liegenschaften unterschiedlich zu behandeln.</p> <p>Es ist jedem Eigentümer freigestellt, ob er mehr in einen Erstwohnsitz investiert oder ob er die Investition auf mehrere Wohnsitze aufteilt. Er darf für seine Wahl nicht steuerlich benachteiligt werden. Eine Diskriminierung der Zweitwohnungseigentümer verstösst gegen die Niederlassungsfreiheit und die Gleichbehandlung.</p> <p>Oft sind Steuerpflichtige am Erstwohnsitz Mieter und am Zweitwohnsitz Eigentümer. In diesen Fällen müssten Eigentümer von Zweitliegenschaften das Domizil nach steuerlichen Überlegungen wählen, was dann aber wieder im Widerspruch zum Lebensmittelpunkt stehen kann. Es wird gegen das Gleichbehandlungsgebot verstossen, wenn der Eigentümer einer Liegenschaft mit fiktivem Einkommen belastet wird, nur weil sein Lebensmittelpunkt aktuell nicht an diesem Ort ist.</p> <p>Zweitliegenschaften werden im Laufe der Zeit oft als Erstliegenschaft genutzt. Ein Wechsel zwischen den Domizilen wird steuerlich kompliziert und kann auf beiden Seiten unterschiedliche Folgen auslösen. In die Planung von Unterhaltsarbeiten müsste auch noch die Domizilplanung berücksichtigt werden. Permanenter Wechsel zwischen verschiedenen Domizilen aus rein steuerlichen Gründen wäre die Folge.</p> <p>Oft wird die Entlastung von Rentnern für die Abschaffung angeführt. Doch auch diesen soll es freigestellt werden, ob sie über einen oder mehrere Wohnsitze verfügen. Auch bei zwei Wohnsitzen wird mit sinkendem Einkommen die Besteuerung zur Belastung. Im Zeitpunkt, in welchem sie mehr Zeit zur Verfügung haben, müssen sie ihr zweites Domizil aus steuerlichen Gründen verkaufen.</p> <p>Die Kommission erwähnt unter 2.4.3 auf Seite 17, dass mit der Besteuerung der Zweitliegenschaften deren Bau gedrosselt werden soll. Dieser Zweck ist seit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative überholt.</p> <p>Unter 2.4.1 ist die Kommission der Meinung, dass der Aufwand für die Erhebung des Eigenmietwerts gross und angesichts des Steuerertrags nicht gerechtfertigt sei. Wird der Eigenmietwert nur noch für Zweitwohnungen erhoben, steht der Aufwand erst recht in keinem Verhältnis zum Ertrag.</p> <p>4.3 weist die Kommission darauf hin, dass eine höhere Belastung bei Zweitwohnungen zu einem Preiszerfall führen könnte. In vielen Gemeinden besteht heute ein Überangebot an Zweitwohnungen. Gerade ältere Wohnungen sind in grosser Zahl auf dem Markt und die höhere Steuerbelastung würde viele Nachfolgeregelungen scheitern lassen. Die Besteuerung des Eigenmietwerts auf Zweitwohnungen könnte zu einem grossen Preiszerfall in diesem Segment führen, da für potentielle Käufer / Nachfolger die Gesamtkosten entscheidend sind.</p>
--	---

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umwelt-</p>
----	---

	<p>schutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Sollte der Eigenmietwert auf Zweitliegenschaften bestehen bleiben, müssten sämtliche Abzüge wie bisher weiter gewährt werden. Gemäss 4.3 ist die Kommission auch der Meinung, dass sonst ein Preiszerfall bei Zweitwohnungen droht.</p> <p>Gerade in Berggebieten steht bei vielen Wohnungen ein Generationenwechsel an. Ob die Nachfolgegeneration bei höheren Kosten bereit oder überhaupt in der Lage wäre, entsprechende Wohnungen zu übernehmen, ist fraglich.</p>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Sämtliche Abzüge sollten weiter zugelassen werden und so auf Bundesebene geregelt werden.</p> <p>Eigentümer von Zweitliegenschaften haben keine politischen Rechte und wären der Willkür ausgesetzt.</p>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a. E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-</p>
----	--

	<p>DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Wir bevorzugen die Varianten 1 und 3.</p> <p>Variante 5 ist für uns keine Möglichkeit. Rechtsgleichheit und Rechtssicherheit würden damit stark in Frage gestellt. Es droht ein Preiszerfall bei Zweitliegenschaften, wie es die Kommission richtig feststellt.</p> <p>Variante 3 betrifft zwar nur einzelne Eigentümer von Zweitliegenschaften. Sie wäre aber zu bevorzugen, da der zusätzliche Zinsabzug im Rahmen von Nachfolgeregelungen von KMU wichtig ist. Es ist diesbezüglich auch zu hinterfragen, ob die Einschränkung auf qualifizierte Beteiligungen sinnvoll ist. Beim Einkauf in eine Partnerschaft oder Firma und Nachfolgeregelungen mit mehreren Käufern kann es sich auch um eine geringere Beteiligung handeln.</p>

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p>Heute sind die Finanzierungskosten für Wohneigentum tief und der Immobilienmarkt eher hoch bewertet. So warnt auch die SNB vor einer Überhitzung. In diesem Marktumfeld ist Wohneigentumsförderung überflüssig und birgt Gefahren. Sie ist deshalb abzulehnen.</p>

V. Diverses

10.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?</p>
Antwort	<p>Diese Regelung macht aus unserer Sicht Sinn.</p>

11.	<p>Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?</p>
Antwort	<p>Die Einführung des Systemwechsels kann bewirken, dass alle Eigentümer noch vor der Umsetzung Unterhaltsarbeiten realisieren möchten. Dies hat höhere Preise (und somit Abzüge) und eine Überlastung der Handwerker zur Folge. Nach der Einführung hingegen werden Handwerker einige Zeit kaum mehr Aufträge erhalten. Um solche Verzerrungen zu verhindern, müssten Abzüge noch während einer grosszügigen Übergangsfrist gewährt werden.</p>

--	--

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	<p>Zweitliegenschaften weiterhin mit dem Eigenmietwert zu besteuern ist de facto die Einführung einer Zweitwohnungssteuer. Dies darf nicht auf diesem Weg erfolgen.</p> <p>Eigentümer von Zweitliegenschaften haben am Ort der Zweitliegenschaft keine politischen Rechte. Sie sind der Willkür der lokalen Behörden und Bevölkerung ausgesetzt.</p> <p>Gemeinden mit hohem Zweitwohnungsanteil sind schon seit Jahren kreativ, Zweitliegenschaften überproportional zu belasten. Zahlreiche Rechtsverfahren in diesem Zusammenhang belegen, dass dabei kaum Grenzen gesetzt sind.</p> <p>Mit Einführung dieser Zweitwohnungssteuer würden die Eigentümer von Zweitliegenschaften noch stärker der Willkür ausgeliefert. Es ist aufgrund unserer Erfahrung zu erwarten, dass bei der Festlegung der Eigenmietwerte und der Reduktion von Abzugsmöglichkeiten kaum Mass gehalten wird.</p> <p>Zusammenfassend sind wir der Meinung, dass dieser „Systemwechsel“ nicht verfassungskonform ist und für den Zweitwohnungsmarkt grosse Risiken bestehen, wenn der Eigenmietwert nur noch bei Zweitwohnungen besteuert wird.</p>

Ort, Datum:

Hinterkappelen, 2. Juli 2019

.....

Kanton / Organisation usw.:

Allianz Zweitwohnungen Schweiz

.....

Reto Fehr, Vorstandsmitglied

reto@fehrrs.ch

079 608 67 22

.....



Eigenmietwert auf Zweitliegenschaften

Verfassungswidrige Besteuerung

Gastkommentar

von MARKUS R. NEUHAUS

Verschiedene Versuche zur Abschaffung oder Änderung der heute geltenden Eigenmietwertbesteuerung sind in der Vergangenheit aus unterschiedlichen Gründen gescheitert. Und trotzdem besteht weiterhin ein weit verbreitetes Unbehagen gegenüber dem heute geltenden Konzept und damit der Wunsch, das bisherige System zu ändern; die Wirtschaftskommission des Ständerates (WAK-S) hat im April einen neuen Vorschlag zur Vernehmlassung unterbreitet.

Das Unbehagen kommt selbstredend von Wohneigentümern, die bei selbstgenutzten Erst- und Zweitliegenschaften der Eigenmietwertbesteuerung unterliegen. Gleichzeitig sind Liegenschaftsunterhaltskosten sowie Zinskosten steuerlich abzugsfähig. Dabei ist nicht jeder Wohneigentümer von dieser Art der Besteuerung gleichermaßen betroffen. Insbesondere beeinflussen die effektive Höhe der Abzüge für Unterhalt und Finanzierung das steuerliche Nettoresultat und damit die Steuerbelastung. Unbehagen wird auch wegen der steuerlichen Förderung der Verschuldung geäussert.

Befürwortet wird die Wohneigentumsbesteuerung aus systematischer Sicht: Aus der privaten Nutzung von Wohneigentum ergebe sich ein Naturaleinkommen, das gemäss wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit steuerbares Einkommen darstelle. Im Vergleich mit einem Mieter, der monatlich steuerlich nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten zu verkraften habe, führe eine Nichtbesteuerung dieses Naturaleinkommens zu einer wirtschaftlichen Privilegierung. Grundsätzlich gilt dieses Argument auch bei der privaten Nutzung anderer privater Aktiven, wie Boote usw. Aus Praktikabilitätsgründen wird bisher jedoch verzichtet, den Wert der Eigennutzung steuerlich zu erfassen. Überdies wird positiv argumentiert, die steuerliche Abzugsfähigkeit der Unterhaltskosten fördere die Instandhaltung der Liegenschaften und die Steuerehrlichkeit der Handwerker.

Die Ständeratskommission schlägt nun einen

Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung auf selbstbewohnten Erstliegenschaften vor, inkl. Abschaffung des Abzuges für Unterhaltskosten und in Varianten Einschränkungen der Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen. Kein Systemwechsel soll es jedoch bei der Besteuerung von selbstgenutzten Zweitliegenschaften geben. Bei selbstbewohnten Zweitliegenschaften soll also weiterhin der Eigenmietwert besteuert werden, Unterhaltskosten sowie Schuldzinsen wären abzugsfähig. Begründet wird die Beibehaltung der Besteuerung von Zweitliegenschaften mit der Förderung der Tourismuskantone, also fiskalisch.

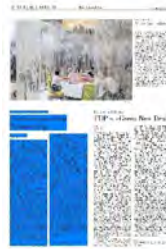
Dieser Vorschlag ist verfassungswidrig. Bereits die bisherige Regelung der gleichen Besteuerung von Erst- und Zweitliegenschaften stellte eine starke Überbesteuerung der Zweitliegenschaftsbesitzer dar. Die Eigenmietwertbesteuerung basiert ja systematisch auf der Annahme der Nutzung und dem daraus fliessenden Naturalwert, verglichen mit einem Mieter, der gezwungenermassen ganzjährig Miete zu entrichten hat und damit einen ganzjährigen Mittelabfluss. Eine Zweitliegenschaft wird definitionsgemäss jedoch nicht ganzjährig genutzt, weshalb schon aus diesem Grund der Naturalwert nicht der Höhe einer ganzjährigen Miete entsprechen kann. Diese Verzerrung konnte bisher aus verfassungsmässiger Sicht noch knapp hingenommen werden. Entfällt jedoch die Besteuerung der Erstliegenschaften, dann muss die Besteuerung der Zweitliegenschaften erst recht entfallen.

Eine Besteuerung der Zweitliegenschaften mit rein fiskalischen Überlegungen zugunsten der Tourismuskantone zu begründen, wie dies der vorliegende Entwurf tut, hält verfassungsmässig nicht stand. Will man die Tourismuskantone finanziell besserstellen, steht das Gefäss des Finanzausgleiches zur Verfügung, das nicht direkt einen einzelnen Steuerpflichtigen belastet. Und geht es um die Abgeltung von Leistungen der Tourismusgemeinden und -kantone zugunsten der Zweitliegenschaftsbesitzer, dann hat dies über Gebühren zu erfolgen. Gebühren ihrerseits unterliegen dem

Neue Zürcher Zeitung

Neue Zürcher Zeitung
8021 Zürich
044/ 258 11 11
<https://www.nzz.ch/>

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 102'430
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich



Seite: 10
Fläche: 39'431 mm²

Auftrag: 3010429
Themen-Nr.: 230.040

Referenz: 73995722
Ausschnitt Seite: 2/2

Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip.

Dass der vorliegende Vorschlag auch in sich selbst inkonsistent ist, zeigt sich aus der in der Vorlage mehrfach wiederholten Aussage, die Eigenmietwertbesteuerung sei über lange Zeit fiskalisch wenig oder gar nicht ergiebig. Wenn dem so ist, wieso will der Ständerat dann die Tourisuskantone weiterhin mit der Eigenmietwertbesteuerung beglücken? Mangels eines Verfassungsgerichts hat das Parlament in der Schweiz die Aufgabe, für verfassungsmässige Gesetze zu sorgen. Regionalpolitik kann nicht über der Verfassung stehen. Wird der Eigenmietwert auf selbstbewohnten Liegenschaften abgeschafft, muss auch die Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften aufgehoben werden.

Markus R. Neuhaus ist Verwaltungsratspräsident von PricewaterhouseCoopers (PwC) Schweiz und war zuvor während neun Jahren deren CEO.

Von: Robert Jaek <r_jaek@hispeed.ch> im Auftrag von robert.jaek@eigenmietwert-nein.ch
Gesendet: Montag, 1. Juli 2019 14:52
An: Schneider Lukas Manuel ESTV; _ESTV-Vernehmlassungen
Cc: 'Walter Rrichner'; rolf.haberthuer@gmx.ch; 'Jaek Robert'
Betreff: Vernehmlassung zu Eigenmietwert-Systemwechsel (DBG/StHG-Änderung)

Sehr geehrter Herr Ständerat Bischof,
sehr geehrter Herr Schneider,
sehr geehrte Damen und Herren der WAK-SR und der ESTV

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zum Systemwechsel bei der Besteuerung des Wohneigentums Stellung beziehen zu können.

Grundlegende Bemerkungen:

Das Komitee Eigenmietwert-Nein^[1] begrüsst den vorgeschlagenen Systemwechsel bei der Besteuerung des Eigenmietwertes, da er in anerkennenswerter Weise den Versuch widerspiegelt, die verschiedenen Interessen im Rahmen einer mehrheitsfähigen Kompromisslösung auszuloten.

Wir verstehen den vorliegenden Vorentwurf als "Konzept mit Lösungsvarianten" und gehen davon aus, dass die grundlegenden, rechtlichen Fragen dabei geklärt wurden. Alle fünf Lösungsvarianten haben Vor- und Nachteile und aus Tabellen im Anhang in Form einer Gegenüberstellung können wir keine der Varianten als die Beste, oder insgesamt als die Einzigrichtige ableiten oder herauslesen.

Unter den Annahmen, dass es bezüglich der künftigen Schuldzinsenregelung tatsächlich keine mathematisch exakte Lösung gibt und wir uns für eine der vorliegenden Varianten entscheiden müssten, dann würde die Mehrheit unserer – wahrscheinlich zum grossen Teil schuldenfreien Unterstützerinnen und Unterstützern - die Variante 5 wählen, dies wurde mittels einer Umfrage im Netz bestätigt ^[2]. **Wir vom Vorstand haben uns jedoch entschieden, keine der vorgelegten Varianten zu wählen sondern Nachbesserungen von der Kommission zu fordern, welche schlussendlich zu einer mehrheitsfähigen Lösung führen sollen.** Wir sind überzeugt, dass diese Nachbesserungen auch für die Beratungen im Parlament notwendig sind.

Dabei ist zu beachten, dass keine neuen ungewollten Steuerplanungsmöglichkeiten^[3] entstehen. Es muss beim neuen Entwurf klar sein, dass nur für den selbstbewohnten Hauptwohnsitz keine Abzüge mehr zugelassen werden. Kurz zusammengefasst: **wir wollen eine Lösung, bei der alle Abzugsmöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Eigenmietwert entfallen - aber nur diese.**

Das Komitee Eigenmietwert-Nein begrüsst die Absicht, bei der Umsetzung des Artikels BV 108, konkrete Schritte einzuleiten und trägt den vorliegenden Kompromiss für einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug als „Förderungsmassnahme Wohneigentum“ mit. Wir würden es aber vorziehen, wenn diese Förderungsmassnahme komplett von der Eigenmietwertfrage entkoppelt würde und in einem eigenen Gesetz geregelt würde. Wenn ein Einbau in die Systemwechsel Vorlage unumgänglich ist, muss diese differenzierter erfolgen. **Nur wer für den Erwerb von Wohneigentum diese Förderung benötigt, soll sie auch beanspruchen können.** Diese Differenzierung sollte nach einfachen und klaren Kriterien erfolgen. Im Gesetz ist sodann nicht mehr von «Ersterwerberabzug» zu sprechen, sondern es muss ein anderer Begriff gewählt werden, z.B. «Förderungsmassnahme Wohneigentum». Offen ist auch die grundsätzliche Frage,

ob es nicht effizientere Wege gäbe, um ausserhalb des Steuerrechts zum Ziel zu gelangen.

Das Komitee Eigenmietwert-Nein erwartet die sofortige Ausarbeitung und zügige Umsetzung einer mehrheitsfähigen Lösung und allfällige, zusätzliche Massnahmen in Richtung „reiner Systemwechsel“ zur Akzeptanzverbesserung im definitiven Gesetzesvorschlag, falls sich Mieterverband und Kantone in der Vernehmlassung ablehnend zum Systemwechsel äussern. Es darf nicht sein, dass der längst überfällige Systemwechsel ein weiteres Mal scheitert.

Mit freundlichen Grüssen, Komitee „Eigenmietwert-Nein“

www.eigenmietwert-nein.ch

Walter Richner, Benzenschwil
Präsident

Robert Jäk, Wettingen
Vizepräsident

[1] Das Komitee Eigenmietwert-Nein vertritt seit 2016 die Anliegen von 6000 uns namentlich bekannten Unterstützerinnen und Unterstützern, mehrheitlich stammend aus einer Petition im Kanton Aargau, welche die generelle Erhöhung der Eigenmietwerte ablehnte und eine Härtefallregelung forderte.

Das Komitee Eigenmietwert-Nein betreibt eine eigene Webseite: www.eigenmietwert-nein.ch

[2] Die Auswertung der ersten rund 300 eingegangenen Antworten zu einer Schnellumfrage bei unseren Unterstützerinnen und Unterstützern ergab eine sehr grosse Zustimmung zu Variante 5 (49%). Wobei wir das nicht als pures Eigeninteresse der ‚Schuldenfreien‘ interpretieren, sondern der mehrheitlichen Annahme zuschreiben, dass mit „Wegfall der Schuldzinsen“ - nur diejenigen zur Hypothek des selbstbewohnten Eigentums - gemeint seien.

[3] Ob das Einbringen der selbstbewohnten Immobilie in eine Immobilien AG im ‚Normalfall‘ wirklich einfach und wirtschaftlich machbar ist, sei dahingestellt,

Eidgenössischer Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern

vernehmlassungen@estv.admin.ch

Romoos, 12. Juli 2019

**Stellungnahme der Arbeitsgruppe Berggebiet c/o Solidaritätsfond Luzerner Bergbevölkerung
17.400 s Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Arbeitsgruppe (AG) Berggebiet bedankt sich für die Gelegenheit zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung eine Stellungnahme abgeben zu können.

Die AG Berggebiet ist an den Solidaritätsfond Luzerner Bergbevölkerung angegliedert. Sie äussert sich zu Themen, welche für das Berggebiet und den ländlichen Raum von politischer Relevanz sind.

Wir erachten die Besteuerung von selbstgenutztem Wohneigentum als ungerecht und plädieren aus diesem Grunde für deren Abschaffung.

Für Ersterwerber ist ein degressiver Schuldzinsabzug in den ersten 15 Jahren vorzusehen. Unterhaltskosten, insbesondere für energetische Sanierungsmassnahmen sind nach wie vor zu zulassen.

Positiver Nebeneffekt des Systemwechsels wäre eine grosse administrative Entlastung der öffentlichen Verwaltung und der Eigentümer.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse
Arbeitsgruppe Berggebiet
c/o Solidaritätsfond Luzerner Bergbevölkerung



Ruedi Lustenberger, Präsident



Claudia Reis-Reis, Sekretariat

Direction

Prométerre

Avenue des Jordils 1
Case postale 1080
1001 Lausanne
www.prometerre.ch

Prométerre Direction - Jordils 1 - CP 1080 - CH 1001 Lausanne

Administration fédérale des contributions
Att. du président de la CER du Conseil des Etats
Monsieur le CE Pirmin Bischof
Division Législation fiscale
Eigerstrasse 65
3003 BERNE

ChA

Lausanne, le 9 juillet 2019

17.400 é lv pa. CER-E Imposition du logement – procédure de consultation

Monsieur le Président,

Prométerre est l'association vaudoise de promotion des métiers de la terre et représente l'ensemble des agriculteurs vaudois. Nous vous remercions de nous donner ainsi la possibilité de nous exprimer sur l'objet cité en titre, mis en consultation par votre commission.

En substance et tout bien considéré, Prométerre n'est pas favorable au projet dans son ensemble, qu'il s'agisse de la suppression de la valeur locative du logement principal, ou de la suppression des déductions qui y sont aujourd'hui, soit liées, soit en relation avec les politiques incitatives énergétiques, patrimoniales ou environnementales. Ce projet apparaît en particulier plutôt incohérent avec la stratégie de transition énergétique de la Confédération en lui ôtant l'un de ses leviers incitatifs les plus opérants. Les arguments à l'appui de la présente position font l'objet de réponses plus circonstanciées dans le questionnaire ci-annexé. Globalement, ce projet n'est pas acceptable, le statu quo lui étant largement préférable.

En vous remerciant de prendre en compte utilement notre prise de position, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre haute considération.

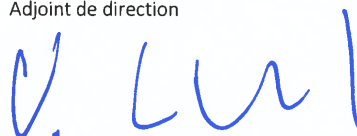
Claude Baehler

Président



Christian Aeberhard

Adjoint de direction



Annexe : ment.

Procédure de consultation relative à l'avant-projet

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ? Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?
Réponse	Non, il est selon nous préférable de s'en tenir au système actuel, sans modification.

II. Logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile

2.	Que pensez-vous de la proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID) Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative pour les personnes imposées d'après la dépense ? (art. 14, al. 3, let. b, P-LIFD / art. 6, al. 3, let. b, P-LHID)
Réponse	Voir réponse I.1

3.	Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4) Que pensez-vous de la proposition de supprimer également la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)
Réponse	NB : réponse valable pour LIFD et LHID a) En cas de suppression de la valeur locative comme revenu ajouté du propriétaire, il faudra alors maintenir les déductions de frais effectifs liés à l'entretien ou à la remise en état des bâtiments concernés, à l'exclusion des frais forfaitaires et des frais de gérance ou d'administration. b) De même, les investissements énergétiques ou environnementaux devront toujours pouvoir être déduits comme mesure incitative fiscale efficace.

4.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer, dans la LHID, la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9b, al. 5, P-LHID)</p>
Réponse	Voir réponse II.3 également valable pour la LHID.

III. Résidences secondaires à usage personnel et immeubles loués ou affermés

5.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)</p>
Réponse	Pas d'avis.

6.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir la déduction, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance, des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4 / remplacés par l'art. 32a P-LIFD)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	Voir réponse I.1.

7.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir, dans la LHID, la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase / remplacée par l'art. 9a, al. 1, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID)</p>
Réponse	Voir réponse I.1.

IV. Intérêts passifs privés

8.	<p>Parmi les cinq options de déductions des intérêts passifs privés proposées dans le cadre de la consultation, laquelle privilégiez-vous ?</p> <p><u>Proposition 1</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 2</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80 % du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 3</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s'ajoutent 50 000 francs, en cas de détention d'une ou de plusieurs participations qualifiées (art. 33, al. 1, let. a, première phrase et let. a^{bis}, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a et a^{bis}, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 4</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 5</u> : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés (art. 33, al. 1, let. a, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID).</p>
Réponse	Aucune des variantes proposées n'est intéressante et nous sommes favorables au maintien du système actuel de déductions des intérêts passifs.

9.	<p>Que pensez-vous de la proposition d'introduire une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement ? Que pensez-vous du montant et de la durée proposés ? (art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la disposition transitoire concernée ? (art. 205g P-LIFD / art. 78g P-LHID)</p>
Réponse	Proposition rejetée, car peu opérante et trop compliquée, avec des effets incitatifs très modestes en termes d'encouragement à la propriété.

V. Divers

10.	Que pensez-vous de la proposition de modifier la loi sur les prestations complémentaires (LPC) dans le sens de l'avant-projet ?
Réponse	<p>Pas d'avis.</p> <p>Proposition alternative : exempter le revenu imposable de la valeur locative de l'habitation propriété des personnes de plus de 65 ans qui y logent à titre de résidence principale. Cela permettrait à ceux dont le logement en propre constitue une part importante de la prévoyance vieillesse de ne pas se retrouver imposés sur un revenu fictif, alors qu'ils ne peuvent profiter des déductions légales pour l'entretien, faute de revenus réels suffisants permettant de supporter de tels frais.</p>

11.	Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?
Réponse	Néant.

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	Voir proposition sous chiffre V.10.

Lausanne, le 9 juillet 2019

Canton / organisation etc.:

Prométerre, association vaudoise de promotion des métiers de la terre

Procédure de consultation relative à l'avant-projet

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ? Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?
Réponse	Non, il est selon nous préférable de s'en tenir au système actuel, sans modification.

II. Logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile

2.	Que pensez-vous de la proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID) Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative pour les personnes imposées d'après la dépense ? (art. 14, al. 3, let. b, P-LIFD / art. 6, al. 3, let. b, P-LHID)
Réponse	Voir réponse I.1

3.	Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4) Que pensez-vous de la proposition de supprimer également la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)
Réponse	NB : réponse valable pour LIFD et LHID a) En cas de suppression de la valeur locative comme revenu ajouté du propriétaire, il faudra alors maintenir les déductions de frais effectifs liés à l'entretien ou à la remise en état des bâtiments concernés, à l'exclusion des frais forfaitaires et des frais de gérance ou d'administration. b) De même, les investissements énergétiques ou environnementaux devront toujours pouvoir être déduits comme mesure incitative fiscale efficace.

4.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer, dans la LHID, la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9b, al. 5, P-LHID)</p>
Réponse	Voir réponse II.3 également valable pour la LHID.

III. Résidences secondaires à usage personnel et immeubles loués ou affermés

5.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)</p>
Réponse	Pas d'avis.

6.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir la déduction, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance, des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4 / remplacés par l'art. 32a P-LIFD)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	Voir réponse I.1.

7.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir, dans la LHID, la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase / remplacée par l'art. 9a, al. 1, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID)</p>
Réponse	Voir réponse I.1.

IV. Intérêts passifs privés

8.	<p>Parmi les cinq options de déductions des intérêts passifs privés proposées dans le cadre de la consultation, laquelle privilégiez-vous ?</p> <p><u>Proposition 1</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 2</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80 % du rendement imposable de la fortune (art. 33, al.1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 3</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s'ajoutent 50 000 francs, en cas de détention d'une ou de plusieurs participations qualifiées (art. 33, al. 1, let. a, première phrase et let. a^{bis}, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a et a^{bis}, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 4</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 5</u> : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés (art. 33, al. 1, let. a, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID).</p>
Réponse	Aucune des variantes proposées n'est intéressante et nous sommes favorables au maintien du système actuel de déductions des intérêts passifs.

9.	<p>Que pensez-vous de la proposition d'introduire une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement ? Que pensez-vous du montant et de la durée proposés ? (art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la disposition transitoire concernée ? (art. 205g P-LIFD / art. 78g P-LHID)</p>
Réponse	Proposition rejetée, car peu opérante et trop compliquée, avec des effets incitatifs très modestes en termes d'encouragement à la propriété.

V. Divers

10.	Que pensez-vous de la proposition de modifier la loi sur les prestations complémentaires (LPC) dans le sens de l'avant-projet ?
Réponse	<p>Pas d'avis.</p> <p>Proposition alternative : exempter le revenu imposable de la valeur locative de l'habitation propriété des personnes de plus de 65 ans qui y logent à titre de résidence principale. Cela permettrait à ceux dont le logement en propre constitue une part importante de la prévoyance vieillesse de ne pas se retrouver imposés sur un revenu fictif, alors qu'ils ne peuvent profiter des déductions légales pour l'entretien, faute de revenus réels suffisants permettant de supporter de tels frais.</p>

11.	Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?
Réponse	Néant.

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	Voir proposition sous chiffre V.10.

Lausanne, le 9 juillet 2019

Canton / organisation etc.:

Prométerre, association vaudoise de promotion des métiers de la terre

17.400 s Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

**Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf
 Fragebogen**

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	<p>Ja</p> <p>Das Ziel ist ein reiner Systemwechsel mit Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung und Streichung aller damit verbundenen Abzugsmöglichkeiten.</p> <p>Den Steuerabzügen sind ökologische Förderbeiträge vorzuziehen. Die Mehreinnahmen von Bund und Kantonen aufgrund der Streichung der Abzugsmöglichkeiten sollen insgesamt in ökologische Förderprogramme fliessen, so dass die Erträge für Bund und Kantone netto gleich bleiben.</p> <p>Alle Massnahmen sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene sind zu harmonisieren, d.h. sowohl im Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer DGB als auch im Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden StHG aufzunehmen.</p>

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	<p>a) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p> <p>b) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)</p>
Antwort	<p>a) Wird unterstützt</p> <p>b) Wird unterstützt</p>

3.	<p>a) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>b) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>a) Wird unterstützt</p> <p>b) Wird nur teilweise unterstützt (Steuerabzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sollen dann beibehalten werden, wenn keine Erhöhung bei den Förderprogrammen stattfindet. Bei den denkmalpflegerischen Massnahmen sind Direktbeiträge vorzuziehen.)</p>

4.	<p>a) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>b) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>a) Wird unterstützt</p> <p>b) Wird teilweise unterstützt ((siehe 3b) Kantonale Abzugsmöglichkeiten sollten nur dann vorgesehen werden, wenn sie auch im DGB verankert sind)</p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	<p>Wird unterstützt</p>

6.	<p>a) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>b) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>a) Wird aus steuersystematischen Gründen unterstützt</p> <p>b) Wird nicht unterstützt</p>

7.	<p>a) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>b) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p>a) Wird unterstützt</p> <p>b) Wird unterstützt (besser Verankerung im DBG)</p>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p>
----	--

	<p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	Variante 5 (zu diskutieren ist allenfalls Variante 4)

9.	<p>a) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? b) Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>c) Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p>a) Wird unterstützt</p> <p>b) Wird unterstützt</p> <p>c) Wird unterstützt</p> <p>Das grosse Hindernis beim Erwerb von Wohneigentum ist nicht die steuerliche Belastung, sondern das Fehlen von Kapital. Deshalb müsste in erster Linie das Erlangen von Kapital erleichtert werden (Beispiel Bausparverträge wie in A und D)</p> <p>Bei der Förderung vom Erwerb von Wohneigentum ist darauf zu achten, dass finanzkräftige Personen, die sich Wohneigentum ohnehin leisten können, ausgeschlossen sind.</p>

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Die Änderung bei der Eigenmietwertbesteuerung muss auch im ELG ihren Niederschlag finden.

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	

Ort, Datum: Bern, 27.6.2019

Kanton / Organisation usw.: **Casafair Schweiz, Bollwerk 35, 3001 Bern**

Anmerkungen Hildegard Fässler

Besteuerung des Eigenmietwerts

Hildegard Fässler, 18.6.19

Grundsätzliches

Es gibt zwei Aspekte, die zu beachten sind:

1. Das Steuersystem
2. Nichtfiskalische Ziele

Zu 1.: Steuern müssen gerecht sein, das heisst gemäss Verfassung:

Ganz allgemein müssen Steuern folgenden in der Verfassung verankerten Prinzipien genügen ([Art. 127 Abs. 2 BV](#)):

- Das Prinzip der **Allgemeinheit** verlangt, dass alle (natürlichen und juristischen) Personen besteuert werden, sofern sie über ein Mindestmass an Leistungsfähigkeit verfügen.
- Nach dem Prinzip der **Gleichmässigkeit** müssen Steuerpflichtige, die sich in gleichen wirtschaftlichen Verhältnissen (Einkommen, Familiengrösse, Gewinne usw.) befinden, steuerlich gleich behandelt werden (Diskriminierungsverbot).
- Der Grundsatz der **Verhältnismässigkeit** schliesslich verlangt eine Besteuerung nach der (objektiv gemessenen) individuellen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Zu 2.: Man kann über Steuern auch nichtfiskalische Ziele anstreben, z.B. die Förderung von erwünschten Effekten über Steuerabzüge. Da unser Steuersystem progressiv ist, profitieren nicht alle gleich stark von Abzügen. Durch eine direkte Unterstützung des Effektes mittels Beiträgen profitieren alle gleich stark. (Ich bevorzuge diese Art der Förderung.)

Heutiges System

Zu 1.: Wer selbstbewohntes Wohneigentum besitzt, erzielt damit ein (fiktives) Einkommen. Dieses wird besteuert. Die zur Erzielung dieses Einkommens notwendigen Ausgaben, die Gestehungskosten, sind daher steuerlich abziehbar (Zinskosten, Unterhaltskosten).

Zu 2.: Der Gesetzgeber möchte Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen fördern. Daher lässt er entsprechende Steuerabzüge zu. Dasselbe gilt für denkmalpflegerische Massnahmen.

Mögliches neues System gemäss Vernehmlassungsunterlagen

Zu 1. Die Steuer auf selbstbewohntem Wohneigentum fällt weg, da das entsprechende Einkommen gar nicht realisiert wird. Damit gibt es keine Gestehungskosten mehr und für entsprechende Abzüge (Zins- oder Unterhaltskosten) fällt die Berechtigung weg. Das ist der sog. **reine Systemwechsel**.

Zu 2.:

- Der Gesetzgeber möchte weiterhin Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen fördern und denkmalpflegerische Massnahmen unterstützen. Daher lässt er auch weiterhin entsprechende Steuerabzüge zu.
- Der Gesetzgeber möchte insbesondere jungen Familien den Entscheid, Wohneigentum zu

erwerben, finanziell erleichtern. Daher lässt er degressive Zinskostenabzüge über eine befristete Zeit zu.

Beurteilung

Zu 1.: Der reine Systemwechsel hat zwei wesentliche Vorteile:

1. Er vereinfacht das Steuersystem.
2. Er verbessert die Steuergerechtigkeit

Stichwörter dazu:

- kein Anreiz zur privaten Verschuldung
- keine Bevorzugung von Haushalten mit hohem Einkommen, die grössere Kreditwürdigkeit haben und sich dadurch höher verschulden können
- keine ineffiziente Förderung von Haushalten, die gar keine Förderung nötig haben
- Wer im Alter Wohneigentum besitzt, aber sonst kaum mehr Einnahmen hat, wird nicht steuerlich belastet durch das fiktive Einkommen Eigenmietwert.
- Vereinfachung des Steuersystems: Jeder Abzug macht das System komplizierter.
- keine kantonalen oder gar kommunalen Unterschiede (beim Ermitteln des Eigenmietwerts und des Steuersatzes)
- Gleichbehandlung von Mietenden und Wohneigentumsbesitzenden: Beide können ihre Steuerrechnung nicht durch eigenes Verhalten (Unterhalt, Verschuldung) beeinflussen.
- kein Anreiz zu risikoreicherem Anlageverhalten

Nachteil des reinen Systemwechsels

Der steuerliche Anreiz zur Werterhaltung der Immobilie fällt weg:

Durch die Möglichkeit, Unterhaltskosten steuerlich abzuziehen, wird dieser Unterhalt tatsächlich auch gemacht. Es lohnt sich zudem, diesen qualitativ gut zu machen und entsprechende Ausgaben zu tätigen.

Zu 2.:

- Das grösste Hindernis beim Erwerb von Wohneigentum ist nicht die steuerliche Belastung, sondern das Fehlen von Kapital. Man müsste also in erster Linie das Erlangen von Kapital erleichtern. In A und D gibt es als Mittel die Bausparverträge. In der Schweiz wird auf den Bezug von Pensionskassengeld verwiesen. Das ist insofern problematisch, als dass damit die spätere Altersvorsorge beeinträchtigt wird und dass bei nicht geradem Verlauf des Lebens (Krankheit, Arbeitslosigkeit, Scheidung, ...) grosse Probleme entstehen können.
- Möchte man den Erwerb von Wohneigentum fördern, ist darauf zu achten, dass es keine Trittbrettfahrer gibt. D.h. jene, die sich den Erwerb von Wohneigentum ohnehin leisten können, weil sie genug finanzkräftig sind, sollten nicht von einer Förderung profitieren.
- Direkte finanzielle Unterstützung (Beiträge) für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie für denkmalpflegerische Massnahmen entsprechen dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Steuerpflichtigen und der Entflechtung von fiskalischen und nichtfiskalischen Zielen. Steuerabzüge widersprechen dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit wegen der (gewollten) Progressivität des Steuersystems und machen das System komplizierter und intransparenter.

Meine persönliche Meinung

Ein fairer Verband von Wohneigentumsbesitzenden wie es casafair ist, vermeidet die Ungleichbehandlung von Wohneigentumsbesitzenden und Mieterinnen und Mietern. Er schaut aber unter dieser Prämisse auch für die Interessen seiner Mitglieder und dies zudem im Wissen um die politischen Mehrheitsverhältnisse.

Daher unterstütze ich den reinen Systemwechsel. Ich bin aber auch für Steuerabzüge für

Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, wenn gleich ich eine direkte Unterstützung vorziehen würde. Bei den denkmalpflegerischen Massnahmen bevorzuge ich eindeutig Direktbeiträge.

Bei der Förderung des Erwerbs von Wohneigentum kann ich mir steuerliche Abzüge über eine begrenzte Zeit gut vorstellen, es müsste aber eine Vermögensuntergrenze geben, ab welcher die Abzüge nicht mehr zulässig sind (keine Trittbrettfahrer). Zudem würde ich die Frage von Bausparverträgen (wieder) ins Spiel bringen.

Für mich sind alle Massnahmen sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonebene zu harmonisieren, d.h. sowohl im Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer DGB als auch im Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden StHG aufzunehmen.

Was ich nicht beurteilen kann, ist die Frage nach dem Niederschlag der eventuellen Änderungen im Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung ELG.

Ich möchte auch auf das Positionspapier des Hausvereins vom 14. Januar 2017 und die entsprechenden Beschlüsse von ZV und DV hinweisen. Klar, man darf die Verbandsposition immer wieder neu überdenken, aber man sollte keinen Zickzack-Kurs fahren.

Par e-mail

Administration fédérale des contributions
Division Législation fiscale
Lukas Schneider
Holzikofenweg36
3003 Berne

Fribourg, le 5 juillet 2019

Consultation sur l'initiative parlementaire 17.400 : Imposition du logement – Changement de système

Monsieur,

Nous avons pris connaissance de la consultation sur l'objet mentionné en titre et nous permettons de vous soumettre la position de la Chambre de commerce et d'industrie du canton de Fribourg (CCIF). Avec quelque 1100 membres, notre organisation représente de nombreuses entreprises actives dans le domaine de la construction, de l'immobilier ainsi que de la banque, directement concernés par les modifications envisagées par cet objet parlementaire.

L'Ip 17.400, émanant du Conseil des Etats, a pour objectif de supprimer la valeur locative ainsi que les déductions accordées pour les frais d'acquisition du revenu (parmi lesquels les frais d'entretien), aux niveaux fédéral et cantonal, pour les logements occupés par leurs propriétaires. Les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie, les frais de restauration des monuments historiques et les frais de démolition seraient également supprimés au niveau fédéral, les cantons gardant la possibilité de les maintenir. Pour les résidences secondaires, l'initiative parlementaire prévoit que les frais d'acquisition du revenu soient maintenus si l'immeuble est à usage personnel. Les déductions pour investissements dans l'efficacité énergétique ne seraient en revanche plus admis au niveau fédéral, la canton conservant la compétence de la maintenir.

Concernant les intérêts passifs, il est prévu de limiter les déductions à des degrés divers, selon cinq variantes à choix, la cinquième prévoyant en fait une abolition totale des déductions.



Position de la CCIF

1. Valeur locative

La CCIF soutient la suppression de la valeur locative, car ce système est problématique par nature. Il implique une imposition sur un revenu fictif, ce qui ne va pas sans poser des problèmes à certains propriétaires qui ont amorti leur dette et se retrouvent, à leur retraite, avec une imposition ne correspondant plus à leurs revenus disponibles.

Ce système incite par ailleurs les propriétaires à maintenir une dette hypothécaire élevée, une situation malsaine en cas de hausse rapide et durable des taux d'intérêt. C'est d'ailleurs la principale raison qui a motivé cette initiative parlementaire: le niveau de la dette hypothécaire totale détenue par les propriétaires a augmenté de plus de deux tiers en l'espace d'une décennie en Suisse, et cela alors qu'il était déjà à un niveau élevé à l'époque. Une telle évolution n'est souhaitable ni du point de vue économique général, ni du point de vue du système financier. Une nette baisse des prix de l'immobilier entraînerait en effet une crise bancaire, sans doute plus grave que celle vécue au début des années 1990 dans notre pays.

2. Déductions pour frais d'entretien, investissements énergétiques et rénovations de bâtiments historique

Si la CCIF souhaite la suppression de la valeur locative, elle s'oppose en revanche totalement à l'idée d'abolir la déduction des frais d'entretien ainsi que les investissements destinés à améliorer l'efficacité énergétique, les frais de démolition et les frais de restauration de bâtiments historiques.

Concernant les investissements liés à la consommation d'énergie, la CCIF souligne que cette proposition va totalement à contrecourant de la Stratégie énergétique 2050, acceptée en mai 2017 par le peuple suisse. Les objectifs de cette transition énergétique sont ambitieux et nécessitent des investissements massifs. Un tiers de l'énergie finale consommée en Suisse est destinée à chauffer les bâtiments (dont la moitié environ au mazout), par exemple. A ce titre, la CCIF conteste vigoureusement l'affirmation de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats selon laquelle "si l'Etat veut encourager certaines mesures, il doit les subventionner directement – et non indirectement via des réglementations fiscales" (pp. 17-18 du rapport "Initiative parlementaire: imposition du logement – changement de système"). La commission affirme que le subventionnement direct serait "plus efficace" (p. 18) sans citer aucune étude qui étayerait quelque peu cette position. La CCIF est d'un avis parfaitement contraire, à savoir qu'il faut privilégier les incitations fiscales aux subventions (qui nécessiteraient par ailleurs le prélèvement de nouvelles taxes affectées). Les subventions n'évitent aucunement les effets d'aubaine dénoncés par les auteurs du rapport. Elles sont coûteuses et doivent être limitées à des cas particulier (comme le photovoltaïque).

La suppression de la déduction des frais d'entretien, comme ceux de rénovation de bâtiments historiques, peut quant à elle induire des dérives particulièrement dommageables dans la branche de



la construction. La commission souligne elle-même dans son rapport (p.43) qu'il n'est pas exclu que les propriétaires recourent davantage au travail au noir, notamment dans la peinture, la tapisserie ou le revêtement. Les effets collatéraux en seraient des pertes au niveau de l'impôt sur le revenu, de l'impôt sur le bénéfice, de la TVA ainsi que des cotisations aux assurances sociales. La CCIF ajoute que les cas de concurrence déloyale seraient encore plus fréquents. La mise en œuvre d'une politique fiscale incitant au travail au noir n'est pas défendable.

3. Intérêts passifs

Sur le plan des intérêts passifs, la CCIF préconise le maintien de leur déductibilité au niveau actuel, soit au maximum celui correspondant au rendement imposable de la fortune augmenté d'un montant de 50'000 francs. Cette mesure se justifie dans la perspective d'une hausse des taux hypothécaires, qui finira par survenir à moyen terme. Il s'agit de maintenir un niveau d'imposition supportable pour l'ensemble des propriétaires immobiliers, car rappelons-le, l'un des objectifs principaux de cette réforme consiste à réduire le niveau d'endettement privé global dans la perspective d'une normalisation du marché hypothécaire. En cas d'envolée des taux, phénomène qui ne peut être formellement exclu à moyen terme ou à long terme même s'il n'est pas d'actualité actuellement, la multiplication des cas d'insolvabilité liés à une fiscalité inadaptée ne contribuerait en rien aux visées du changement de système.

Conclusion

La CCIF soutient l'abandon de la valeur locative mais s'oppose résolument à la suppression de la déductibilité des frais d'entretien ainsi que des dépenses liées à l'amélioration de l'efficacité énergétique et des rénovations de bâtiments historiques. La déductibilité des intérêts passifs devrait être maintenue.

En vous remerciant par avance pour l'intérêt que vous porterez à notre prise de position, nous vous adressons, Monsieur, nos meilleures salutations.

Chambre de commerce et d'industrie du canton de Fribourg



Chantal Robin
Directrice



Philippe Gumy
Conseiller économique



Procédure de consultation relative à l'avant-projet

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ? Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?
Réponse	Supprimer la valeur locative, qui constitue un revenu fictif pénalisant pour les contribuables tout en incitant ces derniers à maintenir une dette hypothécaire élevée.

II. Logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile

2.	Que pensez-vous de la proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID) Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative pour les personnes imposées d'après la dépense ? (art. 14, al. 3, let. b, P-LIFD / art. 6, al. 3, let. b, P-LHID)
Réponse	La CCIF est favorable à la suppression de la valeur locative. La question du traitement fiscal des personnes imposées à la dépense n'étant pas prépondérante dans le canton de Fribourg, la CCIF n'en a pas évalué les avantages/inconvénients.

3.	Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4) Que pensez-vous de la proposition de supprimer également la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)
Réponse	La CCIF est opposée à la suppression des déductions pour frais d'entretien et autres investissements (cf, lettre d'accompagnement).

4.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer, dans la LHID, la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9b, al. 5, P-LHID)</p>
Réponse	Voir réponse Q. 3.

III. Résidences secondaires à usage personnel et immeubles loués ou affermés

5.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)</p>
Réponse	La CCIF soutient l'abandon de la valeur locative.

6.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir la déduction, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance, des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4 / remplacés par l'art. 32a P-LIFD)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	Voir réponse Q. 3.

7.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir, dans la LHID, la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase / remplacée par l'art. 9a, al. 1, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie</p>
----	---

	et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3 ^{bis} / remplacés par l'art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID)
Réponse	La CCIF y est favorable. Mais ces déductions doivent aussi être appliquée aux propriétaires d'une résidence principale.

IV. Intérêts passifs privés

8.	<p>Parmi les cinq options de déductions des intérêts passifs privés proposées dans le cadre de la consultation, laquelle privilégiez-vous ?</p> <p><u>Proposition 1</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 2</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80 % du rendement imposable de la fortune (art. 33, al.1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 3</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s'ajoutent 50 000 francs, en cas de détention d'une ou de plusieurs participations qualifiées (art. 33, al. 1, let. a, première phrase et let. a^{bis}, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a et a^{bis}, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 4</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 5</u> : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés (art. 33, al. 1, let. a, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID).</p>
Réponse	Maintien de la situation actuelle. Eventuellement, à titre de compromis, proposition 1.

9.	<p>Que pensez-vous de la proposition d'introduire une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement ? Que pensez-vous du montant et de la durée proposés ? (art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la disposition transitoire concernée ? (art. 205g P-LIFD / art. 78g P-LHID)</p>
Réponse	La CCIF y est favorable.

V. Divers

10.	Que pensez-vous de la proposition de modifier la loi sur les prestations complémentaires (LPC) dans le sens de l'avant-projet ?
Réponse	Sans avis

11.	Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?
Réponse	Pas de remarques.

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	Pas de remarques

Lieu, date: Fribourg, le 5 juillet 2019

Canton / organisation etc.: Chambre de commerce et d'industrie du canton de Fribourg (CCIF)

AFC
Division Législation fiscale
Monsieur Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Berne

Genève, le 4 juillet 2019

Consultation fédérale : projet de loi relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement

Monsieur,

La Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats procède actuellement à une consultation sur un projet de loi relative à un changement de système d'imposition de la propriété du logement. Le projet prévoit la suppression de la valeur locative et celle concomitante d'une série de déductions fiscales liées à l'acquisition et à l'entretien d'un bien immobilier. Le projet prévoit en outre plusieurs variantes de restrictions supplémentaires applicables à la déductibilité des intérêts passifs.

L'industrie de la construction étant en première ligne des secteurs économiques potentiellement impactés par ce projet, constructionromande, association fédérant une dizaine d'associations romandes de branche et d'associations interprofessionnelles cantonales du Gros œuvre, du Second œuvre, des Métiers techniques du bâtiment, des mandataires et des fournisseurs de la construction, a examiné le projet mis en consultation et arrêté sa position.

*** *** ***

Synthèse

constructionromande n'approuve pas le projet de changement de système d'imposition de la propriété du logement dans sa présente forme. Si constructionromande soutient, fondamentalement, l'objectif de suppression de la valeur locative, la suppression concomitante envisagée de nombreuses déductions fiscales liées à l'acquisition et à l'entretien du logement, de même que les restrictions envisagées applicables à la déduction des intérêts passifs, ne sont pas acceptables et doivent être fermement rejetées.

Sur la forme, constructionromande souligne et regrette le peu de considération donnée, dans le rapport de consultation, aux conséquences économiques et fiscales de ce projet. Les arguments et éléments contenus dans le rapport ne relèvent pas d'une analyse approfondie et circonstanciée de l'impact de la réforme proposée.

Les déductions remises en question par le projet en consultation jouent pourtant un rôle très important pour l'activité de construction et l'accession à la propriété. Elles jouent également un rôle de premier plan dans la politique environnementale et climatique fédérale et cantonale en

étant un puissant outil incitatif en faveur des travaux d'assainissement énergétique des bâtiments.

Concernant ce dernier point, il est particulièrement choquant d'envisager la suppression des déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement alors que l'encre de la Stratégie énergétique 2050 est à peine sèche, Stratégie par ailleurs soutenue unanimement et activement par l'industrie de la construction et plébiscitée dans les urnes par le souverain. Il est à relever que le volet fiscal de la Stratégie énergétique entrera en vigueur en 2020. Nous ne pouvons que relever les conséquences négatives de ce projet pour les efforts volontaristes de la Suisse et de ses cantons visant l'assainissement rapide, nécessaire et décisif du parc immobilier.

constructionromande se déclare donc favorable à une éventuelle suppression de la valeur locative, mais résolument contre toute suppression des déductions fiscales liées à l'acquisition, à l'entretien et à l'assainissement énergétique des immeubles, de même qu'à une restriction des possibilités de déduction des intérêts passifs.

Ce faisant, constructionromande est consciente de l'apparente incompatibilité de la seule suppression de la valeur locative avec l'impératif d'égalité de traitement des contribuables propriétaires et locataires de leurs logements, élément mentionné dans le rapport de consultation et rappelé dans plusieurs jugements et avis de droit ces dernières années. Toutefois, le sujet n'a pas été récemment tranché et rien ne dit que la position demeurerait identique. constructionromande encourage au demeurant les autorités fédérales à envisager des mesures de rééquilibrage alternatives à la suppression des déductions fiscales visées par le projet en consultation.

*** **

De la valeur locative

Introduite il y a plus de 80 ans dans un contexte de crise économique et sécuritaire aigüe, l'imposition de la valeur locative perdue à ce jour tout en ayant été, régulièrement mais sans succès, remise en question. Sans rappeler ici la logique fiscale qui la sous-tend, il convient de souligner qu'il s'agit d'une imposition d'un revenu fictif. A ce titre, sa remise en question paraît fondée car elle augmente artificiellement la charge fiscale des ménages sans lien réel avec leur revenu effectivement disponible et leur capacité contributive.

Des déductions des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement

En préambule, constructionromande s'élève contre le peu de considération que la modification du régime actuel de déductions semble avoir suscité dans la phase d'élaboration de ce projet. Des affirmations non étayées et purement spéculatives, à l'image de celle consistant à affirmer que « [la création de valeur] augmentera dans d'autres secteurs, tels que celui des chaînes de magasins spécialisés dans le domaine de la construction. Ces dernières pourront se réjouir d'une augmentation de la demande, car les propriétaires de logement effectueront davantage de travaux eux-mêmes. », ne tiennent aucunement compte de la réalité et de la complexité des travaux à effectuer, et ne visent visiblement qu'un objectif de « marketing » de la réforme.

Ces déductions jouent en effet un rôle de premier plan dans les décisions d'investissement et, par voie de conséquence, dans l'atteinte des objectifs d'assainissement énergétique des bâtiments.

Il convient aussi de relever que la Stratégie énergétique 2050, plébiscitée en votation populaire en 2017, prévoit un élargissement des incitations fiscales à la rénovation énergétique des bâtiments, élargissement appelé à entrer en vigueur en 2020.

En prévoyant la suppression de la déductibilité des investissements pour assainissements énergétiques, le projet en consultation supprime une des composantes du paquet global de la Stratégie énergétique 2050, ceci alors qu'elle n'est même pas encore entrée en vigueur. La suppression de ces incitations est incompréhensible en ces temps « d'urgence climatique » déclarée. Elle irait à l'encontre des politiques climatiques et environnementales fédérales et cantonales et constituerait un obstacle à l'atteinte de leurs objectifs.

Ce volet de la réforme envoie de plus un message désastreux et contradictoire, cela au moment où les autorités publiques dans leur ensemble et à tous les niveaux ne cessent d'entonner le refrain de « l'urgence climatique ». Or, si l'on veut atteindre des objectifs ambitieux, il convient de s'en donner les moyens et de prévoir toute la palette des outils nécessaires pour ce faire. Les déductions fiscales actuelles et à venir en font partie.

Tentant de justifier ce changement de cap, le rapport de consultation affirme que ces déductions fiscales sont porteuses d'importants effets d'aubaine et que les investissements consentis le seraient donc également en l'absence d'incitatifs de ce type. Nous relevons cependant que le rapport ne quantifie en rien ce supposé effet et se contente d'une position de principe. Or, si certaines (rares) études, rédigées de surcroît il y a de nombreuses années de cela, ont pu arriver à la conclusion que ces déductions donnaient parfois lieu à un certain effet d'aubaine, celui-ci est minoritaire et ne couvre de loin pas la totalité des investissements consentis, ni même la moitié de ceux-ci. Ceci implique que toute suppression de ces déductions se traduira ipso facto par des baisses de l'ampleur des travaux consentis et de la prédisposition des propriétaires à les entreprendre. Les victimes directes de cette situation seront les entreprises et la politique environnementale et climatique elle-même.

Au vu de l'importance croissante que prend la question climatique et environnementale dans l'action publique, il paraît raisonnable de tolérer un certain effet d'aubaine si l'incitatif fiscal permet d'atteindre plus rapidement les objectifs d'assainissement énergétique des bâtiments.

Cela étant posé, l'expérience issue du terrain et du quotidien des entreprises fait apparaître une toute autre réalité que celle décrite sommairement dans le rapport. Les entreprises du bâtiment constatent quotidiennement à quel point ces déductions jouent un rôle important dans les décisions d'investissement des propriétaires privés. Il est en outre fréquent que les offres des prestataires incluent cette composante dans leurs prix, permettant au propriétaire de se représenter le montant net de l'opération et de se prononcer en toute connaissance de cause. Un renchérissement de ces travaux se traduirait immanquablement par un renoncement à certains d'entre eux ou à leur report à une date ultérieure.

Sur le plan de la logique fiscale, il importe de souligner que ces déductions répondent à des objectifs extra-fiscaux et ne sont pas liés à la capacité économique. Le lien avec la suppression de la valeur locative en tant que part du revenu imposable est donc indubitablement réfutable.

Des déductions des frais d'entretien

Les constats ci-dessus sur l'importance de ces déductions dans les décisions d'investissement s'appliquent également aux travaux d'entretien.

Sur le plan de la logique fiscale, il importe de souligner que les travaux d'entretien sont nécessaires à la conservation de la valeur des biens considérés et, partant, de la substance fiscale. En l'absence d'entretien, la valeur d'un bien diminue.

Sur le plan économique, la déductibilité des frais d'entretien permet de soutenir la demande en travaux et contribue à entretenir l'activité économique. Sur le plan fiscal, il y a tout lieu de penser que la hausse potentielle des recettes fiscales due à la suppression de la déductibilité des frais d'entretien serait contrebalancée par une baisse des recettes tirées de l'imposition du bénéfice des entreprises.

Il importe enfin également de souligner que cette déductibilité revêt un aspect de politique sociale ; pour les propriétaires plus modestes (contribuables retraités, etc.), la déductibilité des frais d'entretien (souvent obligatoires) permet d'alléger quelque peu les charges qui pèsent sur eux.

De la possibilité pour les cantons de conserver certaines déductions

Le projet prévoit que les cantons pourraient conserver certaines déductions, dont celles liées aux investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement. constructionromande ne juge pas cette option suffisante et y décèle un piège qui se matérialisera lors de la mise en œuvre de cette réforme par les cantons.

Premièrement, même si certaines déductions devaient demeurer possibles au niveau cantonal, leur suppression au niveau fédéral constitue déjà en elle-même une atteinte à leur efficacité et leur potentiel incitatif.

Ensuite, et ce point n'est qu'effleuré dans le rapport de consultation, il y a fort à parier que le nouveau régime d'imposition se traduira par une lourdeur administrative accrue. Les velléités d'harmonisation entre les régimes fédéral et cantonaux se feront plus pressantes. On peut donc raisonnablement partir de l'idée que si l'on commence par supprimer les déductions au niveau fédéral, une suppression au niveau cantonal s'imposera à terme.

Des cinq variantes de restriction de la déduction des intérêts passifs privés

Les cinq variantes proposées constituent toutes, à divers degrés, un durcissement par rapport à la pratique actuelle. Surtout, elles dépassent pour certaines le cadre de l'imposition du logement en allant plus loin que le simple endettement hypothécaire.

S'agissant de ce point, constructionromande relève une certaine malhonnêteté intellectuelle de ce projet, consistant à utiliser l'arbre opportun de l'imposition du logement pour masquer la forêt des possibilités de déductions fiscales remises réellement en question. Les variantes proposées ne présentent pas de lien justifiable avec le principe de la valeur locative et un tel projet, s'il devait être jugé opportun, devrait faire l'objet d'une procédure de consultation distincte.

Sur le fond, il convient de s'opposer à la remise en question du principe de déductibilité des intérêts de la dette. S'agissant du domaine hypothécaire, la déductibilité des intérêts passifs facilite l'accession à la propriété et constitue un incitatif à l'investissement dont l'économie dans son ensemble profite. Il convient également de souligner à quel point une telle suppression pourrait se révéler problématique pour les ménages le jour où les taux d'intérêt repartiront à la hausse. Si l'on cherche à réduire l'endettement des ménages, constructionromande est d'avis que des pistes alternatives à celle-ci doivent être examinées en priorité, notamment en matière de couverture des risques et de critères d'octroi de crédits.

S'agissant spécifiquement de la thématique de l'endettement privé élevé présenté par la Suisse, la limite actuelle de la déductibilité des intérêts passifs (rendement imposable de la fortune majoré de 50'000 francs) permet de contrer les abus potentiels issus d'un endettement artificiel motivé par des considérations purement fiscales. Il est aussi à relever que la source d'endettement la plus fréquente parmi les ménages privés hors endettement hypothécaire, soit

le contrat de leasing pour véhicule¹, n'est pas considérée comme de l'endettement et ne donne lieu à aucune déduction.

constructionromande souligne également à quel point il est choquant de s'attaquer à la problématique de l'endettement privé en se servant opportunément du prétexte de l'endettement hypothécaire. Les investissements dans la pierre pour son propre logement constituent un placement durable dans une perspective de prévoyance retraite, de chemin de vie, et de constitution d'un patrimoine, au contraire de dépenses de nature plus frivole financées via un crédit de consommation. Les conditions et la structure des taux auxquels sont consentis les crédits hypothécaires permettent, de plus, de limiter les risques pour les ménages et d'amoindrir ceux liés à la hausse éventuelle des taux à l'avenir.

Il s'agit aussi de respecter l'objectif constitutionnel d'encouragement de l'accession à la propriété. Or, la nouvelle déduction prévue par le projet pour les nouveaux propriétaires, de par son montant nettement insuffisant, ne permettra en rien de compenser la suppression des autres déductions.

Des conséquences fiscales pour les propriétaires

constructionromande émet de sérieuses réserves sur les conséquences de ce projet pour les propriétaires, nouveaux et anciens. Le projet avantagerait certains profils de propriétaires, surtout ceux ayant eu le temps ou les moyens de rembourser leur dette hypothécaire et ne devant pas consentir de travaux sur leurs biens. A l'inverse, le primo-accédant, les jeunes propriétaires et les ménages plus modestes pourraient faire les frais de cette révision, en particulier en cas de remontée des taux d'intérêt, et s'ils devaient faire face à des dépenses de rénovation ou d'assainissement énergétique.

La valeur locative différant d'un canton à l'autre, outre que sa suppression telle que proposée pose un problème sous l'angle de l'autonomie cantonale, les conséquences sur la fiscalité des propriétaires sont incertaines. Le risque existe donc de voir à terme la fiscalité des propriétaires s'aggraver alors que le but initial poursuivi est différent, à savoir supprimer un impôt inique reposant sur un revenu fictif.

Plus fondamentalement, il est vrai que la valeur locative peut représenter une charge disproportionnée pour certains propriétaires et dans certains cantons. C'est pourquoi constructionromande ne plaide pas pour son maintien. Mais s'il s'agit de rétablir l'égalité de traitement entre propriétaires et locataires prétendument mise à mal par cette suppression, des mesures alternatives à la suppression des déductions fiscales envisagées devraient alors entrer en considération. Une prise en compte des dépenses de loyer pourraient ainsi s'envisager, sur le modèle des déductions sous conditions des primes d'assurance LAMal. Le loyer est également une charge que l'on peut considérer comme obligatoire.

Il est enfin à relever que l'enjeu de la constitutionnalité de la suppression seule de la valeur locative, sans compensation, n'a pas été tranché récemment et rien ne dit que la position exprimée dans les jugements antérieurs demeurerait identique.

Enfin, il convient de relever l'impact potentiel que cette réforme aurait sur les investissements en immeubles de rendement. Si ces investissements devaient baisser, des conséquences négatives sur le marché de la location sont à prévoir. Or, nombre de régions connaissent une situation très

¹ OFS : *Enquête sur le revenu et les conditions de vie (SILC)*

tendue en la matière, avec un taux de vacance des logements nettement insuffisant. Les agglomérations du plateau connaissent à ce titre une situation critique².

Conclusion

Au vu des éléments qui précèdent, constructionromande invite à refuser le projet de loi relatif au changement de système d'imposition de la propriété du logement dans sa forme actuelle.

La suppression des déductions fiscales concernées ne doit pas être envisagée comme mesure compensatoire à la suppression de la valeur locative. Des mesures alternatives doivent, le cas échéant, entrer en considération en vue de rendre ladite suppression compatible avec l'éventuel impératif d'égalité de traitement entre contribuables propriétaires et locataires de leur logement.

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien apporter à ces lignes, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

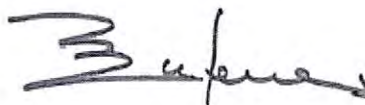
constructionromande

Le Président



André Buache

Le Directeur



Nicolas Rufener

constructionromande est une association intercantonale fondée en 2016 pour défendre les intérêts de l'industrie romande de la construction. Elle est affiliée à constructionsuisse dont elle diffuse les idées et les valeurs en Suisse romande.

constructionromande fédère une dizaine d'associations romandes de branche et d'associations interprofessionnelles cantonales du Gros œuvre, du Second œuvre, des Métiers techniques du bâtiment, des mandataires et des fournisseurs de la construction. Elle constitue de ce fait un interlocuteur privilégié et représentatif auprès des politiciens et des médias pour toutes les questions se rapportant à l'industrie romande de la construction.

² Dernière confirmation en date : Office fédéral du logement (06.2019) : *Libre circulation des personnes et marché du logement*

Procédure de consultation relative à l'avant-projet

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ? Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?
Réponse	Oui. La réforme devrait se porter uniquement sur la suppression de l'imposition de la valeur locative. Il s'agit d'une imposition portant sur un revenu fictif, sans lien avec la capacité contributive réelle du contribuable, et introduite dans un climat de crise exceptionnelle. En cas de nécessité de veiller à l'égalité de traitement entre contribuables propriétaires et locataires de leurs logements, des déductions liées au loyer du logement loué devraient entrer en considération, sur le modèle de la pratique actuelle concernant les primes d'assurance LAMal.

II. Logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile

2.	Que pensez-vous de la proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID) Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative pour les personnes imposées d'après la dépense ? (art. 14, al. 3, let. b, P-LIFD / art. 6, al. 3, let. b, P-LHID)
Réponse	S'agissant des contribuables imposés au régime ordinaire, constructionromande soutient la suppression de l'imposition de la valeur locative. S'agissant de la prise en compte de la valeur locative dans le cadre de l'imposition d'après la dépense, constructionromande estime que le système actuel a fait ses preuves et peut être maintenu. Il est à relever que l'on se trouve ici dans deux cas de figure qui n'ont rien à voir l'un avec l'autre. Dans le cadre de l'imposition ordinaire, la valeur locative constitue un revenu fictif sans lien aucun avec la capacité contributive réelle du contribuable ; il s'agit de l'augmentation artificielle d'un revenu imposable concret. Dans le cadre de l'imposition d'après la dépense, la valeur locative sert justement à contrôler l'assiette fiscale du contribuable en l'absence d'un revenu imposable. Dans le premier cas, on est face à un <i>ajout</i> , dans le second, face à une <i>alternative</i> .

3.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer également la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	<p>constructionromande s'oppose résolument à ces mesures.</p> <p>Nous renvoyons le lecteur à la lettre d'accompagnement pour le détail de notre position.</p> <p>Dans le premier cas, il s'agit de dépenses indispensables au maintien de la valeur du bien immobilier et de la substance fiscale.</p> <p>Dans le second cas, en plus du maintien de la substance, il s'agit d'un volet important de la Stratégie énergétique 2050, Stratégie soutenue par l'industrie de la construction. Renoncer à ces incitatifs est une aberration à l'heure où les autorités publiques rivalisent de plans divers et variés au nom de la protection du climat et de la promotion du développement durable.</p>

4.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer, dans la LHID, la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9b, al. 5, P-LHID)</p>
Réponse	<p>constructionromande s'oppose résolument à ces mesures.</p> <p>Nous renvoyons le lecteur à la lettre d'accompagnement pour le détail de notre position.</p> <p>Dans le premier cas, il s'agit de dépenses indispensables au maintien de la valeur du bien immobilier et de la substance fiscale.</p> <p>Dans le second cas, en plus du maintien de la substance, il s'agit d'un volet important de la Stratégie énergétique 2050, Stratégie soutenue par l'industrie de la construction. Renoncer à ces incitatifs est une aberration à l'heure où les autorités publiques rivalisent de plans divers et variés au nom de la protection du climat et de la promotion du développement durable.</p>

III. Résidences secondaires à usage personnel et immeubles loués ou affermés

5.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID).</p>
----	--

Réponse	Le régime d'imposition actuel est à maintenir.
---------	---

6.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir la déduction, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance, des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4 / remplacés par l'art. 32a P-LIFD)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	Le régime d'imposition actuel est à maintenir.

7.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir, dans la LHID, la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase / remplacée par l'art. 9a, al. 1, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID)</p>
Réponse	Le régime d'imposition actuel est à maintenir.

IV. Intérêts passifs privés

8.	<p>Parmi les cinq options de déductions des intérêts passifs privés proposées dans le cadre de la consultation, laquelle privilégiez-vous ?</p> <p><u>Proposition 1</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 2</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80 % du rendement imposable de la fortune (art. 33, al.1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 3</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s'ajoutent 50 000 francs, en cas de détention d'une ou de plusieurs participations qualifiées (art. 33, al. 1, let. a, première phrase et let. a^{bis}, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a et a^{bis}, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 4</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 5</u> : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés (art. 33, al. 1, let. a, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID).</p>
----	---

Réponse	<p>Aucune ; constructionromande s’oppose à la remise en cause du régime actuel de déductibilité des intérêts passifs.</p> <p>constructionromande souligne au demeurant que la proposition en consultation relève de la malhonneteté intellectuelle en remettant en cause l’ensemble de la déductibilité des intérêts passifs ; ces propositions vont bien au-delà d’une révision de l’imposition du logement.</p> <p>Sur le fond, constructionromande s’oppose à toute remise en question du régime de déductibilité actuel des intérêts passifs.</p> <p>Premièrement, la déductibilité des intérêts passifs de manière générale est un principe qui a fait ses preuves et qui n’est nullement remis en question dans le débat politique.</p> <p>S’agissant de la thématique de l’endettement privé élevé présenté par la Suisse, la limite actuelle de la déductibilité des intérêts passifs (rendement imposable de la fortune majoré de 50’000 francs) permet de contrer les abus potentiels issus d’un endettement artificiel motivé par des considérations purement fiscales. Il est aussi à relever que la source d’endettement la plus fréquente parmi les ménages privés hors endettement hypothécaire, soit le contrat de leasing pour véhicule (<i>source : OFS : enquête sur le revenu et les conditions de vie (SILC)</i>), n’est pas considérée comme de l’endettement et ne donne lieu à aucune déduction.</p> <p>S’agissant de l’endettement hypothécaire, celui-ci est avant tout guidé par la nécessité et non pas par des considérations fiscales ; devenir propriétaire en Suisse sans recours à l’endettement n’est tout simplement pas possible pour la très grande majorité de la population. Il s’agit également d’un élément central de la politique d’encouragement à l’accession du logement, principe constitutionnel.</p> <p>Il est aussi à relever que la structure de l’endettement en Suisse (taux hypothécaires fixes à long termes, apport obligatoire en fonds propres, etc.) permet de se prémunir contre les conséquences sociales d’une (très hypothétique actuellement) remontée des taux. La situation n’est absolument pas comparable avec les pratiques plus que légères en la matière (aux Etats-Unis notamment) qui ont accouché de la crise financière de 2008.</p> <p>Enfin, si l’on devait de surcroît supprimer la déductibilité des intérêts passifs liés aux immeubles de rendement, il y a fort à parier qu’un impact négatif pour les propriétaires se répercuterait non seulement sur la propension à proposer des logements à la location mais également, ipso facto, sur le niveau des loyers. Au vu de l’importance de la charge de loyer assumée par la population résidente, en particulier dans les agglomérations, un tel résultat serait socialement dommageable et se répercuterait forcément sur l’économie via la baisse de la consommation y consécutive. Une augmentation des déplacements pendulaires est également à attendre en raison de l’éloignement croissant du domicile et du lieu de travail.</p>
9.	<p>Que pensez-vous de la proposition d’introduire une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement ? Que pensez-vous du montant et de la durée proposés ? (art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID)</p>

	Que pensez-vous de la disposition transitoire concernée ? (art. 205g P-LIFD / art. 78g P-LHID)
Réponse	<p>constructionromande soutient la mesure sur le plan conceptuel et de manière subsidiaire, soit uniquement si le régime actuel de déduction des intérêts passifs devait disparaître ; les montants prévus sont en revanche largement insuffisants.</p> <p>Les montants prévus sont largement insuffisants pour jouer un réel rôle incitatif.</p> <p>La proposition fait penser davantage à un exercice alibi qu'à la concrétisation d'une réelle volonté d'encourager l'accession à la propriété.</p> <p>Pour cette raison, constructionromande se prononce pour le maintien de la déductibilité actuelle des intérêts passifs selon notre réponse à la question 8 ci-dessus.</p>

V. Divers

10.	Que pensez-vous de la proposition de modifier la loi sur les prestations complémentaires (LPC) dans le sens de l'avant-projet ?
Réponse	constructionromande ne prend pas position sur cet enjeu.

11.	Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?
Réponse	Les remarques additionnelles sont données dans la lettre d'accompagnement.

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	Les remarques additionnelles sont données dans la lettre d'accompagnement.

Lieu, date:

Genève, le 4 juillet 2019

Canton / organisation etc.:

Suisse romande (constructionromande est un groupement d'associations issues des cantons de GE, VD, VS, JU, NE, FR) / constructionromande

Commission Economie et Redevances
du Conseil des Etats
Par son Président,
Monsieur le Conseiller aux Etats
Pirmin Bischof

Par courriel : WAK.CER@parl.admin.ch
vernehmlassungen@estv.admin.ch

constructionvalais, Association faïtière valaisanne regroupant tous les acteurs cantonaux de la construction, de la conception à la réalisation, forte de plus de 1'300 membres et assurant plus de 29'000 places de travail, génère en tant que telle un chiffre d'affaires dépassant les 3 milliards de francs et représente donc un acteur important de l'économie valaisanne.

Sion, le 28 mai 2019

N/Réf. : CM 027 327 32 17 | cmeichtry@ave-wbv.ch

M:\Commissions\CONSTRUCTION\4_AVS\00\initiativ\leur_soc\ativ\consultation_comm\com\027_017\2019\RE\3_\consultation_\com\027_017_\projet02_constructionvalais.docx

Réponse à la consultation relative à l'avant-projet de Loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers aux Etats,

En réponse à la procédure de consultation ouverte par la Commission Economie et Redevances du Conseil des Etats le 5 avril 2019, nous avons l'avantage de vous faire parvenir la prise de position de constructionvalais. En raison des principes mêmes sur lesquels se base notre position, nous avons renoncé à remplir le questionnaire annexé.

Remarques générales

Nous avons pris connaissance avec surprise et une profonde déception de la volonté exprimée par votre Commission en matière de changement du système d'imposition de la propriété du logement. En effet, cette volonté ne laisse transparaître, pour l'essentiel de ses tenants, qu'une expression : l'abandon in globo de tout un système, qui a permis au cours des ans des développements intéressants, comme l'accès à la propriété pour un grand nombre de citoyens, le maintien de la qualité et de l'état des logements ainsi que leurs rénovations rendues nécessaires par les révolutions et défis énergétiques et environnementaux que nous avons connus et connaissons. Ainsi, dit système demeure à ce jour avant tout en adéquation avec les politiques publiques de favorisation de l'accession à la propriété, ainsi que de développement tant économique qu'en matière énergétique, comme nous le démontrerons plus loin.

Les réflexions de la Commission l'ont conduite à la décision de réformer un système d'imposition à son avis inique, en premier lieu envers « les propriétaires arrivés à l'âge de la retraite et qui ont remboursé en totalité ou presque la dette hypothécaire qu'ils ont contractée pour leur maison ». Pour justifier sa solution, la Commission invoque les tracasseries administratives – et donc, par extension, les frais et les efforts des autorités perceptrices ! – dues aux « complications » induites par ce mode de comptabilisation d'une notion aussi abstraite que la valeur locative ainsi que de toutes les déductions liées. D'emblée, l'informatisation actuelle et les développements technologiques attendus conduisent à ôter toute pertinence à cet argument. Si nous pouvons envisager ces réflexions de façon objective - principalement parce qu'il paraît absurde par définition de se plaindre de la suppression d'un impôt – nous ne pouvons en aucun cas partager les solutions proposées, d'autant que, selon les projections rendues publiques dans le rapport de la Commission, dites solutions amèneraient une augmentation de la fiscalité – rapportant in fine et selon les différentes projections plusieurs centaines de millions de francs – tout à l'avantage de la Confédération.

S'agissant de l'obligation, rappelée dans les arrêts ATF 123 II 9, consid. 3b; et ATF 112 la 240, consid. 5a et 116 la 321, consid. 3d, de préserver l'équité du traitement fiscal des locataires et des propriétaires, d'autres solutions auraient pu être envisagées que de **supprimer purement et simplement un arsenal de déductions fiscales permettant aux citoyens suisses** – et comme le préconise expressément notre Constitution en son art. 108 – d'accéder simplement à la propriété en profitant de possibilités incitatives proposées par l'autorité fiscale. En effet, ces dernières permettent aux propriétaires d'une part de se voir soulager d'une partie de la charge hypothécaire par les déductions encore possibles des intérêts de la dette, d'autre part de procéder plus facilement aux rénovations nécessaires et d'affronter les frais inhérents. Ce qui les conduit inmanquablement à envisager plus favorablement les travaux indispensables à l'entretien et à l'amélioration de leur propriété sur le long terme.

Ce changement massif contrevient purement et simplement à tous les efforts entrepris et demandés en vue de la réalisation de la Stratégie 2050 de la Confédération en matière énergétique et à nombre de stratégies et de lois cantonales en vigueur ou en préparation¹, mais il permet une économie - coupable à notre sens - de réflexion politique sur l'ensemble de la charge fiscale imposée aux citoyens en rapport aux frais consentis pour leur logement, qu'ils soient propriétaires ou locataires.

Dans l'intention de s'attaquer au **surendettement « problématique » des ménages suisses**, la Commission souhaite, de façon pernicieuse à notre sens, rendre plus difficile l'accès à l'hypothèque, par la suppression et/ou la limitation – selon les propositions soumises – de la déductibilité des intérêts passifs. Cela ne serait-il pas plus simple, afin de viser cet objectif, d'agir sur les règles d'octroi et d'analyses de la part des instituts bancaires des crédits hypothécaires ? Cela a d'ailleurs déjà été le cas avec l'augmentation du taux de fonds propres nécessaires ou les restrictions d'utilisation des avoirs LPP. Enfin, cette mesure est à notre sens inique du point de vue générationnel puisqu'elle toucherait principalement les personnes ayant acquis récemment un bien.

Enfin, la proposition faite par la Commission d'introduire une déduction pour l'acquisition du premier logement principal serait intéressante, si elle ne résultait de la volonté exprimée plus haut de supprimer l'éventail de déductions possibles. De plus, la variante développée, soit la possibilité de déduction limitée à 10'000 CHF est en **contradiction totale** avec l'argumentation consistant à supprimer les déductions dites « de nature extra-fiscale » en raison de leur nature d'incitation puisque, dans le cas précis des « jeunes adultes », ce fameux « effet d'aubaine » est invoqué pour maintenir, dans une portion congrue, une minuscule forme d'incitation et de favoritisme de l'accession à la propriété.

Sur la suppression des mesures de déductions fiscales proposées

Sur le fond, nous nous permettons d'attirer votre attention sur des éléments dépassant largement la « simple » problématique fiscale, point d'observation par lequel la Commission a décidé d'agir et dont elle s'est contentée. En effet, les questions du logement, de son accession et de l'état du parc immobilier de notre pays participent de politiques publiques d'importance. Ainsi, nous avons déjà cité le devoir constitutionnel de favoriser **l'accès à la propriété**. Mais il en va aussi, et c'est le cas dans de nombreux cantons décentralisés comme le nôtre, d'une incitation à l'occupation harmonieuse du territoire, et donc à la **lutte contre la désertification des campagnes**, en particulier en région de montagne. La Loi fédérale sur la politique régionale est extrêmement claire à ce sujet notamment à son Art. 13, al. b, tout comme ses législations d'application cantonales. Par ailleurs, et vous n'êtes certainement pas sans le savoir, au vu de son très haut taux de propriétaires – le Valais comptait 56,8% de propriétaires en 2016, soit une proportion bien plus forte qu'au niveau suisse, où elle se situe à 38,2% – notre canton jouit d'un système particulièrement adapté à cette situation et répondant à ces objectifs politiques. Dès lors, et afin **de maintenir une occupation équilibrée du territoire** et donc une répartition de la population entre la plaine et la montagne, les autorités valaisannes ont mis en œuvre des moyens volontaristes, comme par exemple la fixation d'une valeur locative basse et la mise à disposition d'un arsenal de soutiens à la rénovation, dont la possibilité de déduire fiscalement ces mêmes travaux, qui ont fait leur preuve depuis longtemps.

L'avant-projet présenté propose de laisser la possibilité aux cantons de maintenir les déductions « motivées pour des raisons extra-fiscales ». Ceci équivaut non seulement à un irrespect des principes de solidarité fédérale, mais également à un manque de responsabilité encore une fois contradictoire,

¹ Voir par exemple la stratégie du canton du Valais, dévoilée à la population le 29 avril 2019 : <https://www.vs.ch/documents/529400/5490636/Brochure+vision+%C3%A9nerg%C3%A9tique/520f9a64-9a54-4724-896d-5ebb54266875>

dans la mesure où les cantons pourraient continuer à mettre en œuvre un système décrié par la Commission en des termes plutôt éloquentes.

Enfin, et surtout, il est évident que nous ne pouvons nier l'incitation induite éventuellement par ces déductions fiscales, mais il est tout aussi évident, voire même certain, que ces éléments participent d'un train de mesures conçu de façon transversale. Notre pays doit faire face, comme le monde entier, à un tournant écologique et énergétique majeur. Comment dès lors comprendre que la Commission, pour des raisons tout à fait particulières, puisse supprimer un des instruments censés contribuer à l'amélioration de la situation ? Il est à notre sens erroné de ne penser la stratégie énergétique et les objectifs à atteindre en matière climatique, de développement durable et énergétique que de façon unilatérale. Seule une action multifactorielle, multisectorielle et cohérente entre les différentes politiques publiques saurait être efficace et à même de répondre à l'urgence reconnue.

Le rapport accompagnant le projet insiste sur le fait que les cantons et la Confédération devraient songer à subventionner directement les efforts consentis par les propriétaires en vue de l'amélioration, notamment énergétique, et de l'entretien de leur propriété. Mais ils le font déjà, et de façon cohérente avec la politique fiscale ! Et avec un succès considérable, le tout dans l'intérêt tant de l'état général du patrimoine bâti que des locataires – qui, parce qu'ils doivent s'acquitter des charges dues ont intérêt à ce que le logement loué soit efficace du point de vue énergétique – des propriétaires et des entreprises – très souvent locales – de construction. Or, ces mesures de promotion énergétique déjà en œuvre actuellement, sont, dans ce contexte, complémentaires et **ne pourraient se suffire à elles-mêmes**.

Il est indubitable que la suppression de ces soutiens frapperait durement l'économie de la construction – sans compter le secteur des banques et des assurances, durement touchés par d'autres aspects de la réforme fiscale proposée ! - et pas uniquement du point de vue financier, mais également dans ses capacités de formation et de dynamisation d'un tissu économique régional toujours plus mis à mal.

Sur l'impact inacceptable sur la construction

Nous nous permettons ici d'arriver au point qui nous a le plus interpellés, voire choqués dans les documents remis.

Aux pages 42 et 43 du rapport accompagnant l'avant-projet, il est écrit (partie mise en évidence par nos soins) :

*Si la quantité de rénovations (coûteuses) recule et si le taux de financement par l'emprunt des logements en propriété diminue, **des répercussions négatives se feront sentir sur la création de valeur dans le secteur de la construction et le secteur financier. Les sous-traitants pourraient également être touchés. On peut supposer toutefois que si la création de valeur diminue dans ces secteurs, elle augmentera dans d'autres secteurs, tels que celui des chaînes de magasins spécialisés dans le domaine de la construction. Ces dernières pourront se réjouir d'une augmentation de la demande, car les propriétaires de logement effectueront davantage de travaux eux-mêmes. Il n'est pas non plus exclu que la demande de prestations d'artisans augmente, sans pour autant que ces prestations soient déclarées («travail au noir»). Cela devrait concerner les travaux à forte intensité de main-d'oeuvre, plutôt que de capitaux, qui ne sont pas soumis à des exigences réglementaires, par exemple les travaux de peinture, de tapisserie ou de revêtement. Dans ce cas, les pouvoirs publics subiront un manque à gagner au niveau de l'impôt sur le revenu, de l'impôt sur le bénéfice et de la TVA ainsi que des cotisations aux assurances sociales.***

En résumé, les conséquences directes de la réforme pour l'économie réelle devraient rester limitées (sauf si c'est la proposition 5 qui est mise en œuvre).

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers aux Etats, comment peut-on traiter si légèrement et de manière si choquante la branche de la construction, qui représente près de 6% du PIB national et fournit des centaines de milliers de places de travail ? Comment, par ailleurs, peut-on sérieusement traiter comme « limité » un risque d'augmentation du travail au noir ?

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers aux Etats, les dégâts financiers, humains, sanitaires et sociaux dus au travail illégal sont immenses. Ne serait-ce qu'en termes financiers, les travaux exécutés au noir en Suisse en violation de dispositions légales, déjà estimés en 2001 à quelque 37 milliards de francs par an (soit **9,3 % du PIB**), ont été évalués en 2014 à **45 milliards de CHF**. Comment peut-on consciemment imaginer pouvoir évaluer un risque d'augmentation de ce chiffre comme étant une problématique « minime » alors même

qu'administrations cantonale et fédérale, partenaires sociaux et citoyens se battent quasiment quotidiennement contre ce fléau et que le Conseil fédéral a décidé de renforcer les moyens de lutte vu l'ampleur du phénomène ?

Se réjouir en outre que les propriétaires puissent se trouver incités à effectuer des travaux « eux-mêmes » est un affront aux entreprises qui respectent leur art et assurent des garanties de qualité à leurs clients. **Aujourd'hui, les déductions fiscales nécessitent des factures dûment établies que les pseudo-indépendants et/ou travailleurs du samedi et du dimanche ne peuvent établir.** Ce fait contribue, un tant soit peu à juguler l'immense coulage nuisant à l'entier de l'économie et aux pouvoirs publics induit par le travail illégal. Enfin, le recours massif au travail illégal comporte des risques non négligeables de malfaçons et de vices de forme, qui se répercuteraient sur l'entier du patrimoine bâti, au détriment, encore une fois, de sa valeur à moyen et long terme.

En conclusion, nous ne pouvons partager les propositions émises pour remédier à un problème qui, de notre point de vue, n'est qu'idéologique et rejetons en bloc les propositions faites par la Commission dans l'avant-projet de Loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement

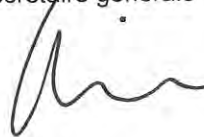
Non seulement, en supprimant la valeur locative et tout ce qui sous-tend le système, le Parlement risque de pénaliser grandement une large part de l'économie nationale et de la population suisse, mais, de surcroît, il ne contribuerait aucunement à pérenniser ni même à maintenir l'état du parc immobilier national, ce qui, à terme, en péjorerait immanquablement la valeur.

En vous remerciant de prendre en compte notre position et nos remarques, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers aux Etats, nos respectueux messages.

Alain Métrailler
Président



Chiara Meichtry-Gonet
Secrétaire générale



Sept raisons de dire NON à la réforme d'imposition du logement

La réforme proposée :

- **Contrevient aux principes de solidarité**
 - o Intergénérationnelle
 - En privilégiant les retraités âgés ayant terminé ou presque terminé de rembourser leur dette hypothécaire, elle pénalise les primo-acquérents, souvent de jeunes adultes
 - o Fédérale
 - En reportant sur les cantons la charge de continuer d'appliquer certaines déductions fiscales supprimées au niveau fédéral
- **Sabote et empêche la réalisation des objectifs fixés par la Stratégie énergétique 2050 de la Confédération et de nombreuses politiques volontaristes cantonales**
 - o En supprimant de nombreuses possibilités de déductions fiscales liées à des travaux d'entretien et/ou d'amélioration notamment énergétique, complémentaires à des subventions directes, elle casse l'efficacité d'une politique de développement pensée de façon transversale
- **Pénalise deux branches importantes de l'économie nationale**
 - o Le secteur de la construction, par le recours moins important à des travaux d'entretien et d'amélioration des bâtiments, le tout induisant perte de savoir-faire et dislocation d'un tissu économique local
 - o Le secteur bancaire et des assurances, en influant directement sur l'accès à l'hypothèque et, par ricochet, sur le secteur des placements
- **Est irresponsable**
 - o Sans possibilité de déduction des travaux, le recours au travail au noir augmentera, engendrant des dégâts financiers, humains, sanitaires et sociaux déjà innombrables.
 - o Le travail au noir augmente le risque de malfaçons et de défauts de conception.
- **Rate sa cible**
 - o En voulant s'attaquer au surendettement des ménages suisses, elle s'attaque à un faux problème, tout à fait gérable si l'on tient compte de la capacité financière réelle des ménages grâce aux règlements déjà en vigueur.
- **Est anticonstitutionnelle**
 - o Au sens où elle contrevient au principe constitutionnel visant à favoriser l'accession à la propriété
- **Met en péril la valeur du patrimoine bâti suisse**

AEE SUISSE • Falkenplatz 11 • Postfach • 3001 Bern

Kommission für Wirtschaft und Abgaben
Des Ständerates WAK/S

Per Mail: WAK.CER@parl.admin.ch

Bern, 20. Mai 2019

17.400 s Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung
Vernehmlassung zum Vorentwurf. Stellungnahme AEE SUISSE

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Mitglieder der Kommission

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, uns zum Vorentwurf zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung zu äussern. Dabei fokussieren wir uns auf die für eine nachhaltige energetische Transformation des Gebäudeparks Schweiz zentralen Regelungsbereiche. Nachfolgend finden Sie dazu die entsprechenden Antworten.

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Nein.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)</p>
Antwort	<p>Die heutige Praxis der Besteuerung des Eigenmietwerts, mit der Möglichkeit des steuerlichen Schuldzins- und Unterhaltsabzugs, ist ein gut austariertes System von Eigenmietwert mit den entsprechenden Abzügen. Dies führt u.a. dazu, dass der Gebäudepark in der Schweiz professionell und hochwertig unterhalten wird. Dazu kommt, dass Unterhaltsarbeiten inklusive energetische Optimierungen mit einem Rechnungsbeleg nachgewiesen werden müssen und damit automatisch auch korrekt verbucht und versteuert werden. Semiprofessionelle Handwerkerarbeiten im Sinne von «Unter der Hand», aber auch Schwarzarbeit werden damit genauso erschwert, wie die Umgehung von Mehrwertsteuer und Sozialabgaben.</p> <p>Gegen die Beibehaltung des Eigenmietwerts bei nach Aufwand besteuerten Personen haben wir nichts einzuwenden.</p>
3.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Die geplante Abschaffung der Abzüge für Unterhalt, Instandstellung sowie für Energiespar-/Umweltschutzinvestitionen lehnen wir kategorisch ab. Sie stehen im klaren Widerspruch zur Energie- und Klimapolitik, die mit der positiven Abstimmung zur Energiestrategie 2050 und der Ratifizierung des Pariser Klimaabkommens demokratisch breit abgestützt ist.</p>
4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>

Antwort	<p>Wir lehnen den Vorschlag ab, nachdem Abzüge für die Unterhaltskosten und die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum aufgehoben werden sollen.</p> <p>Umgekehrt begrüssen wir grundsätzlich die Beibehaltung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen. Diese sind zwingend angebracht auch auf dem Hintergrund der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich, die von der EnDK einstimmig verabschiedet wurden.</p>
---------	--

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	Wir sind damit einverstanden, solange auch die Abzüge für Unterhalt, Instandstellung und energetische Massnahmen beibehalten werden.

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Wir befürworten die Beibehaltung der Abzüge für Unterhaltskosten und für Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften.</p> <p>Die geplante Aufhebung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen lehnen wir aus den genannten Gründen klar ab.</p>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	Wir befürworten sowohl die Abzüge für Unterhaltskosten, für Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften als auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sehr.

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	--

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	-

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	--

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	-

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	Über die Abschaffung des Eigenmietwerts lässt sich diskutieren. Die gleichzeitige Aufhebung des Unterhaltsabzugs beim selbstbewohnten Wohneigentum ist jedoch auch aus energie- und klimapolitischen Gründen klar abzulehnen und widerspricht der aktuellen Politik auf Basis der Energiestrategie 2050 und des Pariser Klimaabkommens sowie der MuKE der Konferenz der Energiedirektoren.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung dieser Stellungnahme und stehen für Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Gianni Operto
Präsident AEE SUISSE



Stefan Batzli
Geschäftsführer

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	EIT.swiss befürwortet den vollständigen Systemwechsel beim Eigenmietwert. Er verspricht sich davon eine grundsätzliche Vereinfachung des Steuersystems und eine Korrektur von bestehenden Fehlanreizen bei der Verschuldung von Privathaushalten.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	EIT.swiss beurteilt den Vorschlag in Art. 21 Abs. 1 Bst. B und Abs. 2 E-DBG bzw. Art. 7 Abs. 1 E-StHG als grundsätzlich richtig. Er lehnt hingegen eine Sonderregelung für aufwandsbesteuerte Personen ab. Für EIT.swiss steht die Vereinfachung des Steuersystems im Vordergrund. Die Schaffung neuer Sonderregelungen widerspricht dieser Absicht, zumal auch das zweite Ziel von EIT.swiss, die Korrektur der Fehlanreize bei der Verschuldung, damit nicht erreicht wird.

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	EIT.swiss befürwortet den Vorschlag, die Abzüge für Unterhaltskosten, Instandstellung, Versicherungsprämien und Verwaltung durch Dritte aufzuheben. Die Beibehaltung dieser Abzüge würde zu Disparitäten zwischen Mietern und Wohneigentümern führen, die im Endeffekt die Akzeptanz des Systemwechsels belasten.

	Hingegen stellt sich EIT.swiss gegen den Vorschlag, Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie denkmalpflegerische und Rückbaukosten aufzuheben. Grund dafür ist, dass EIT.swiss den Zielen der Energiestrategie 2050 und der Klimapolitik des Bundesrats höchste Priorität beimisst. Dem Gebäudepark kommt sowohl bei der Energieeffizienz als auch bei den CO ₂ -Emissionen eine hohe Bedeutung zu, weshalb eine Abschaffung bestehender Instrumente zum jetzigen Zeitpunkt nicht als opportun erscheint.
--	---

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>EIT.swiss beurteilt die Abschaffung der Abzugsmöglichkeiten analog zur Bestimmung im DBG als richtig.</p> <p>Er befürwortet darüber hinaus die Beibehaltung von Abzügen für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, denkmalpflegerische Arbeiten sowie Rückbaukosten als richtig im Sinne der Energie- und Klimapolitik.</p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	EIT.swiss anerkennt die Notwendigkeit einer Regelung für Zweitliegenschaften in Anbetracht des geltenden ZWG. Im Sinne der Vereinfachung des Steuersystems würde er aber die Einführung einer Sonderbesteuerung im Rahmen der Vermögenssteuer bevorzugen, wie sie der Bundesrat in seiner Antwort auf die Ip. 09.3962 skizziert hat.

6.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)
----	---

	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	<p>Falls bei den Zweitliegenschaften der Eigenmietwert weiterhin besteuert werden soll, müssten folgerichtig auch die Abzugsmöglichkeiten aufrechterhalten bleiben. EIT.swiss gibt aber einer Lösung über die Vermögenssteuer den Vorrang, womit die Abzüge für Unterhaltskosten, Instandstellungskosten, Versicherungsprämien und Verwaltungskosten verschwinden würden.</p> <p>Im Sinne der Energie- und Umweltpolitik will EIT.swiss hingegen grundsätzlich an den Abzügen für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten festhalten.</p>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	EIT.swiss folgt hier seiner Argumentation beim DBG: Wenn die Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften aufrechterhalten wird, sollten alle Abzüge beibehalten werden. Wird eine alternative Besteuerungsform für Zweitliegenschaften gewählt, sind zumindest die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie die Rückbaukosten zu gewähren.

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
----	--

	<u>Variante 5</u> : Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)
Antwort	EIT.swiss bevorzugt die Variante 5, um Fehlanreize bei der Privatverschuldung zu beseitigen.

9.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG) Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)
Antwort	EIT.swiss lehnt den Schuldzinsenabzug grundsätzlich ab. Ein Ziel der Reform ist es, Fehlanreize bei der Verschuldung von Privathaushalten zu korrigieren. Vor diesem Hintergrund ist es widersinnig, Ersterwerberinnen und Ersterwerber steuerlich besser zu stellen.

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	EIT.swiss erachtet den Vorschlag als nachvollziehbar.

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	-

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	-

Ort, Datum: Zürich, im Juni 2019

Kanton / Organisation usw.: EIT.swiss, Limmatstrasse 63, 8005 Zürich

Per Mail an die WAK S: vernehmlassungen@estv.admin.ch

Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern

Bern, 8. Juli 2019

Stellungnahme zum Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident
Sehr geehrte Mitglieder der WAK des Ständerates
Sehr geehrte Damen und Herren

Für die Möglichkeit einer Stellungnahme zum Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung bedanken wir uns.

Entwicklung Schweiz vertritt Unternehmen, welche Gesamtleistungen in der Entwicklung, Planung und Realisierung von Bau- und Immobilienprojekten anbieten. Die Mitglieder von Entwicklung Schweiz übernehmen Verantwortung für eine gesellschaftlich verträgliche Entwicklung der Schweiz und setzen sich mit weitsichtiger, gesamtheitlicher und nachhaltiger Planung für ökonomisch und ökologisch sinnvolle und innovative Lösungen ein.

Entwicklung Schweiz befürwortet den Systemwechsel grundsätzlich:

- **Gesetzgeberischer Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung ist gegeben.** Entwicklung Schweiz unterstützt eine Vereinfachung des heutigen Steuersystems für selbstgenutzte Immobilien.
- **Entwicklung Schweiz begrüsst den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben.** Der Eigenmietwert auf selbstgenutztem Eigentum ist ein systemfremder Ansatz. Auf Objekten, die dem eigenen Gebrauch im Alltag dienen, soll kein «fiktiver Ertrag» versteuert werden müssen.
- **Entwicklung Schweiz stimmt dem Vorschlag zu, bei am Wohnsitz selbstbewohntem Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben.** Der Wegfall des Eigenmietwerts darf aus steuerlicher Sicht keine zu hohen Einbussen der Einnahmen zur Folge haben, weshalb der Ansatz richtig ist, dass dort wo kein Ertrag mehr anfällt, auch keine Kosten (die Voraussetzung für den Ertrag sind) abgezogen werden dürfen. Zudem dürften Investitionen dort wo sie finanzierbar sind, auch ohne mögliche Steuerabzüge weiterhin getätigt werden. Denn jeder Besitzer trägt Sorge zu seinem Eigentum und will es möglichst gut erhalten bzw. sogar wertsteigernd investieren.

- **Entwicklung Schweiz lehnt die Abschaffung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten grundsätzlich ab.** Die Abschaffung der erst vor kurzem im Energiegesetz geschaffenen und somit vom Volk beschlossenen Anreize für das Sparen von Energie und den schonenden Umgang mit Ressourcen, wie auch für Ersatzneubauten (mit Anreizen für Rückbauten) und für die Anerkennung der Baukultur ist grundsätzlich nicht glaubwürdig. Denn es handelt sich hierbei nicht um Partikularinteressen von Eigentümern, sondern um übergeordnete, gesellschaftliche Interessen und Werte. **Entwicklung Schweiz begrüsst daher den Vorschlag, die Abzugsmöglichkeiten in der Kompetenz der Kantone beizubehalten und steht einer Aufhebung dieser Abzüge in der direkten Bundessteuer kritisch gegenüber.**
- **Damit der gewünschte Effekt «Reduktion Aufwand und Vereinfachung» auch wirklich eintreten würde, sollte bei einer konsistenten Umsetzung des Systemwechsels in der Besteuerung von Wohneigentum der Eigenmietwert generell entfallen.** Erst dann, wenn ein konsequenter Systemwechsel ernsthaft gefährdet sein könnte, wäre eine solche Unterscheidung in der Besteuerung von am Wohnsitz selbstbewohntem Wohneigentum und Zweitliegenschaften als möglicher Kompromissansatz zu analysieren. Bei einer Unterscheidung in der Besteuerung von am Wohnsitz selbstbewohntem Wohneigentum und Zweitliegenschaften, müssten konsequenterweise auch die Regeln für die Abzüge der Unterhaltskosten, der Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, der Versicherungsprämien und der Kosten der Verwaltung durch Dritte anderweitig formuliert werden: bei einer Unterscheidung wäre ein Beibehalten dieser Abzüge zwingende Voraussetzung: solange ein Ertrag deklariert werden muss, sollen die Kosten (die Voraussetzung für den Ertrag sind) abgezogen werden können.
- **Entwicklung Schweiz favorisiert die Variante 1 für die Abzüge von privaten Schuldzinsen.** «Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge»

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Argumente und Überlegungen. Gerne stehen wir für Rückfragen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Entwicklung Schweiz – Développement Suisse



Franziska Bürki
Geschäftsführerin

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Ja. 1) Der Eigenmietwert auf selbstgenutztem Eigentum ist ein systemfremder Ansatz. Auf Objekten, die dem eigenen Gebrauch im Alltag dienen, soll kein «fiktiver Ertrag» versteuert werden müssen. Es gibt keine anderen «hochwertigen» Alltags-Besitzgüter, die zusätzlich steuerlich belastet werden. Umso richtiger ist der Wegfall des Eigenmietwertes. 2) Selbstgenutzte Eigenheime sind nicht selten eine wichtige Komponente der Altersvorsorge. Es ist nicht richtig und für die Altersvorsorge nicht zweckdienlich, wenn auf einem Objekt, das sich schon längst im Eigentum befindet und in welches in der Regel viel Geld investiert wurde, noch «fiktive Erträge» versteuert werden müssen. Denn von dieser Regel ist genau diejenige Zielgruppe betroffen, deren Einkommen sinkend ist und die oftmals auf der Gegenseite auch keine Schulden mehr abziehen können, weil die Liegenschaft bereits amortisiert ist. Die Diskussion um die Altersvorsorge ist allgegenwärtig, weil der Handlungsbedarf hoch ist. Hier liegt ein Instrument vor, das zumindest einen Teil zur Optimierung beitragen kann. 3) Vereinfachung des heutigen Steuersystems von selbstgenutzten Immobilien.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	Befürwortend, gemäss Ausführung bei Punkt 1. Selbstgenutzter Besitz dient dem alltäglichen Eigengebrauch und stellt somit keine gewinnorientierte Finanzanlage dar. Es ist richtig, wenn auf einem Objekt, das sich schon längst im Eigentum befindet und in welches in der Regel viel Geld investiert wurde, nicht auch noch «fiktive Erträge» versteuert werden müssen.

Antwort	<p>Befürwortend.</p> <p>Dieser Sonderfall im Steuersystem sollt nach gesonderten Kriterien beurteilt werden können – wozu auch der Eigenmietwert zählt.</p>
---------	---

3.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Zustimmend.</p> <p>Die Aufgabe des Eigenmietwerts darf aus steuerlicher Sicht keine zu hohen Einbussen der Einnahmen zur Folge haben, weshalb der Ansatz richtig ist. Wo kein Ertrag mehr anfällt, dürfen auch keine Kosten (die Voraussetzung für den Ertrag sind) abgezogen werden.</p> <p>Zudem dürften Investitionen auch ohne mögliche Steuerabzüge – dort wo sie finanzierbar sind – auch weiterhin getätigt werden. Denn jeder Besitzer trägt Sorge zu seinem Eigentum und will es wenn möglich gut erhalten bzw. sogar wertsteigernd investieren.</p>
Antwort	<p>Grundsätzlich ablehnend.</p> <p>Die Abschaffung der erst vor kurzem im Energiegesetz geschaffenen Anreize und somit vom Volk beschlossenen Anreize für das Sparen von Energie und den schonenden Umgang mit Ressourcen, wie auch für Ersatzneubauten (indem für Rückbauten Anreize geschaffen werden) und für die Anerkennung der Baukultur wäre nicht glaubwürdig. Hierbei handelt es sich nicht um Partikularinteressen von einzelnen Eigentümern, sondern um übergeordnete, gesellschaftliche Interessen und Werte.</p>

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>

Antwort	<p>Zustimmend, analog der Antwort zu Punkt 3 für die direkte Bundessteuer.</p> <p>Die Aufgabe des Eigenmietwerts darf aus steuerlicher Sicht unter Annahme eines langfristigen Durchschnittszinssatzes keine zu hohen Einbussen der Einnahmen zur Folge haben, weshalb der Ansatz richtig ist. Wo kein Ertrag mehr anfällt, dürfen auch keine Kosten (die Voraussetzung für den Ertrag sind) abgezogen werden. Zudem dürften Investitionen auch ohne mögliche Steuerabzüge – dort wo sie finanzierbar sind – auch weiterhin getätigt werden. Denn jeder Besitzer trägt Sorge zu seinem Eigentum und will dieses wenn möglich gut erhalten bzw. sogar wertsteigernd investieren.</p>
Antwort	<p>Befürwortend.</p> <p>Anreize für das Sparen von Energie und den schonenden Umgang mit Ressourcen, wie auch für Ersatzneubauten (indem für Rückbauten Anreize geschaffen werden) und für die Anerkennung der Baukultur wurden vor nunmehr erst 2 Jahren vom Volk im Rahmen des Energiegesetzes so angenommen. Eine Abschaffung wäre daher nicht glaubwürdig und die übergeordneten, allgemeinen Interessen und Werte könnten ohne diese Basis nur schwerlich erhalten werden. Bezüglich der Relevanz eines schonenden Umgangs mit Ressourcen bzw. einer Reduktion von schädlichen Emissionen besteht breiter Konsens in der Gesellschaft. Damit der Immobilienbesitzer seine Partikularinteressen (welche das auch immer sind spielt hierbei keine Rolle) gegenüber den allgemeinen Interessen abstuft, sind Anreize unbedingt notwendig. Das Beibehalten dieser Abzüge in der Kompetenz der Kantone ist daher wichtig.</p>

III. **Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften**

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	<p>Kritisch.</p> <p>Bei einer konsistenten Umsetzung des Systemwechsels in der Besteuerung von Wohneigentum, sollte der Eigenmietwert generell entfallen, damit der gewünschte Effekt «Reduktion Aufwand und Vereinfachung» auch wirklich eintreten würde.</p> <p>Erst dann, wenn ein konsequenter Systemwechsel ernsthaft gefährdet sein könnte, wäre eine solche Unterscheidung in der Besteuerung von am Wohnsitz selbstbewohntem Wohneigentum und Zweitliegenschaften als möglicher Kompromissansatz zu analysieren. Bei einer Unterscheidung in der Besteuerung von am Wohnsitz selbstbewohntem Wohneigentum und Zweitliegenschaften, müssten konsequenterweise auch die Regeln für die Abzüge der Unterhaltskosten, der Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, der Versicherungsprämien und der Kosten der Verwaltung durch Dritte anderweitig formuliert werden: bei einer Unterscheidung wäre ein Beibehalten dieser Abzüge zwingende Voraussetzung: solange ein Ertrag deklariert werden muss, sollen die Kosten (die Voraussetzung für den Ertrag sind) abgezogen werden können.</p>

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die</p>
----	--

	<p>Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Zustimmend.</p> <p>Solange ein Ertrag deklariert werden muss, sollen die Kosten (die Voraussetzung für den Ertrag sind) abgezogen werden können. Das ist eine zwingende Voraussetzung für die grundsätzliche Zustimmung zum vorliegenden Vorschlag zum Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung.</p>
Antwort	<p>Grundsätzlich ablehnend.</p> <p>Die Abschaffung der erst vor kurzem im Energiegesetz geschaffenen Anreize und somit vom Volk beschlossenen Anreize für das Sparen von Energie und den schonenden Umgang mit Ressourcen, wie auch für Ersatzneubauten (indem für Rückbauten Anreize geschaffen werden) und für die Anerkennung der Baukultur wäre nicht glaubwürdig. Hierbei handelt es sich nicht um Partikularinteressen von einzelnen Eigentümern, sondern um übergeordnete, gesellschaftliche Interessen und Werte.</p>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
----	--

Antwort	Zustimmend. Solange ein Ertrag deklariert werden muss, sollen die Kosten (die Voraussetzung für den Ertrag sind) abgezogen werden können. Das ist eine zwingende Voraussetzung für die grundsätzliche Zustimmung zum vorliegenden Vorschlag zum Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung.
Antwort	Befürwortend. Die erst vor kurzem im Energiegesetz geschaffenen und auch vom Volk beschlossenen Anreize für das Sparen von Energie und den schonenden Umgang mit Ressourcen, wie auch für Ersatzneubauten (indem für Rückbauten Anreize geschaffen werden) und für die Anerkennung der Baukultur müssen umgesetzt werden können. Bezüglich der Relevanz eines schonenden Umgangs mit Ressourcen bzw. einer Reduktion von schädlichen Emissionen besteht breiter Konsens in der Gesellschaft. Hierbei handelt es sich somit nicht um Partikularinteressen von einzelnen Eigentümern, sondern um übergeordnete, gesellschaftliche Interessen und Werte. Ohne entsprechende Anreize könnten die diesbezüglichen Ziele nur schwerlich erreicht werden. Damit der Immobilienbesitzer seine Partikularinteressen (welche das auch immer sind spielt hierbei keine Rolle) gegenüber den allgemeinen Interessen abstuft, sind Anreize unbedingt notwendig. Das Beibehalten dieser Abzüge in der Kompetenz der Kantone ist daher wichtig.

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	Variante 1 ist bezüglich des vorgeschlagenen Systemwechsels der Wohneigentumsbesteuerung die konsequenteste und nachvollziehbarste (keine unterschiedliche Behandlung von Vermögensformen) und ist somit zu favorisieren.

	<p><u>Varianten 2, 4 und 5 sind KEINE akzeptablen Lösungen:</u></p> <p>Auf welcher Grundlage basiert die Festlegung eines prozentualen Abzuges von 80% bei Variante 2?</p> <p>Weshalb sollte gemäss Variante 4 unbewegliches Vermögen anders behandelt werden als bewegliches Vermögen?</p> <p>Variante 5 stellt einen Widerspruch zur Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit dar und wird entschieden abgelehnt.</p> <p>Ein genereller Wegfall von der Abzugsmöglichkeit von privaten Schuldzinsen bei gleichzeitigem Beibehalten der Ertragsbesteuerung ist nicht akzeptabel. Insbesondere nicht bei Zweitliegenschaften und Renditeliegenschaften im Privatvermögen, die durch die vorgeschlagene Änderung der Wohneigentumsbesteuerung keine Entlastung erfahren.</p>
--	---

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerbenden und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p>Befürwortend.</p> <p>Ein zusätzlicher Schuldzinsenabzug für Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum wird begrüsst. Dies dürfte insbesondere für jüngere Erwerbende relevant sein, um die ohnehin schon recht hohe Hürde des Wohneigentumserwerbs finanziell überwinden zu können. Zudem soll Wohneigentum gemäss Verfassung gefördert werden.</p> <p>Bezüglich der Höhe und der Dauer des Abzuges verweisen wir gerne auf den HEV Schweiz, der über die diesbezüglich notwendige Erfahrung verfügt und die Beurteilung auch unter dem Aspekt der geltenden Praxis der Amortisationsdauer für eine zweite Hypothek vornimmt (15 Jahre).</p>

V. Diverses

10.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?</p>
Antwort	<p>Befürwortend.</p>

11.	<p>Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?</p>
	<p>-</p>

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	Dass die heutige Wohneigentumsbesteuerung nicht als gerecht empfunden wird, da sie auf «fiktivem Einkommen» basiert, ist gut nachvollziehbar. Es ist unbestritten, dass Anpassungsbedarf besteht. Jedoch muss diese Systemkonform bleiben: wo Erträge weiterhin besteuert werden, sollen im Gegenzug auch die Schuld-(Zinsen) weiterhin abziehbar sein.

Ort, Datum:

Bern, 08. Juli 2019

Kanton / Organisation usw.:

Entwicklung Schweiz

Als schweizerischer Branchenverband repräsentiert Entwicklung Schweiz Unternehmen, die Gesamtdienstleistungen in der Entwicklung, Planung und Realisierung von Bau- und Immobilienprojekten anbieten.

Mit ihrer Mitgliedschaft bringen diese Firmen zum Ausdruck, dass sie Verantwortung übernehmen für eine gesellschaftlich verträgliche Entwicklung in unserem Land. Mit weitsichtiger, gesamtheitlich und nachhaltiger Planung setzen sie sich für ökonomisch und ökologisch sinnvolle und innovative Lösungen ein.

Die 17 Mitgliederunternehmen von Entwicklung Schweiz erwirtschaften beschäftigen über 10'000 Mitarbeitende und erwirtschaften einen Umsatz von rund 10 Milliarden Franken.

<https://www.entwicklung-schweiz.ch/de/home>

Per E-Mail:

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV
Abteilung Steuergesetzgebung
Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern

E-Mail-Adresse: vernehmlassungen@estv.admin.ch

Zürich, 11. Juli 2019

**17.400 s Pa.IV. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung –
Stellungnahme EXPERTsuisse**

Sehr geehrter Herr Schneider, sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 5. April 2019 in rubrizierter Angelegenheit und bedanken uns für die Möglichkeit zu einem Vorentwurf eines Bundesgesetzes über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung Stellung nehmen zu können.

Die aktuelle Besteuerung des Eigenmietwerts von privatem Wohneigentum in Verbindung mit der Abzugsfähigkeit der damit verbundenen Gewinnungskosten (Unterhalts- und Verwaltungskosten etc.) ist steuersystematisch nachvollziehbar (insofern, als dass aus der privaten Nutzung von Wohneigentum ein Naturaleinkommen entsteht, das im Rahmen der verfassungsmässig geforderten Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit steuerbares Einkommen darstellt), auch wenn anzumerken ist, dass hiermit nur ein Teil der persönlichen Aktiven steuerlich erfasst wird.

Der nun mit der Vernehmlassungsvorlage vorgeschlagene Systemwechsel vermag hingegen aus dem Blickwinkel der Steuersystematik in zweierlei Hinsicht nicht zu überzeugen:

Einerseits soll neu zwischen selbstbewohntem Wohneigentum und selbstgenutzten Zweitliegenschaften unterschieden werden, mit der Folge unterschiedlicher steuerlicher Konsequenzen betreffend die mit diesen Immobilien verbundenen Erträgen (Eigenmietwert) und Aufwendungen (Gewinnungskosten). Eine derartige Differenzierung ist rein steuerkonzeptionell gesehen schwer zu begründen, zumal bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften die Gewinnungskosten wie bisher (und zurecht) abzugsfähig bleiben würden.

Andererseits soll der Abzug privater Schuldzinsen (Hypothekarzinsen) begrenzt werden. Einschränkungen des Schuldzinsabzugs sollten nur insoweit erfolgen, wie damit verbundene Vermögenserträge nicht länger steuerbar sind. Anders gesagt und um keine Asymmetrie zu schaffen, sind Schuldzinsen steuerlich abzugsfähig soweit die zugrundeliegenden Vermögenserträge auch steuerbar bleiben. Änderungen bei der Abzugsfähigkeit von Hypothekarzinsen sollten im Rahmen allfälliger Anpassungen der Behandlung von Schuldzinsen generell, losgelöst von der Thematik der Wohneigentumsbesteuerung, behandelt werden.

Wir danken abschliessend noch einmal für die Möglichkeit zur Stellungnahme und bitten Sie, unsere Überlegungen bei den weiteren Arbeiten im Zusammenhang mit der Besteuerung von Wohneigentum zu berücksichtigen.

Freundliche Grüsse
EXPERTsuisse



Daniel Gentsch
Präsident Fachbereich Steuern



Dr. Thorsten Kleibold
Mitglied der Geschäftsleitung

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	a) Für Systemwechsel → Nein! Es gibt absolut keinen Bedarf für einen Systemwechsel! b) Ohne Systemwechsel → Gewisse kleinere Verbesserungen unter Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung wären jedoch sinnvoll (siehe unter 12.): <ul style="list-style-type: none">- Die steuerliche Bevorzugung des Schuldenmachens kann auf einfache Art neutralisiert werden (siehe Vorschlag unter 12.).- Die Höhe des Eigenmietwerts sollte unter den Kantonen homogener gestaltet, eingegrenzt und durchgesetzt werden

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	Den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts von selbstbewohntem Wohneigentum aufzuheben wird als grober Fehler beurteilt. Er verstösst gegen die steuerliche Gleichbehandlung zwischen Eigentümern und Mietern, aber auch unter Eigentümern mit hoher und tiefer Fremdfinanzierung. <ul style="list-style-type: none">- Dadurch werden Wohneigentümer mit unbelastetem Wohneigentum steuerlich stark und unbegründet übervorteilt.- Dies wird sich bei steigendem Zinsniveau noch verstärken und auch Wohneigentümer mit hohen Hypothekarkosten benachteiligen.- Der Vorschlag, für Personen den Eigenmietwert beizubehalten, die nach dem Aufwand besteuert werden, wird in jedem Fall als zwingend erachtet.

3.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Die Fehlkonstruktion des Systemwechsels soll mit der Aufhebung von Abzügen etwas gemildert werden. Dadurch entstehen jedoch neue Probleme. Z.B. Wie sollen diese Abzüge schlüssig behandelt werden, wenn ein Eigentümer eines MFH, in dem er eine Wohnung selbst benutzt geregelt werden? Keine, alle oder teilweise?</p> <p>a) Falls die Eigenmietwertbesteuerung abgeschafft werden sollte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte sind in vollem Umfang zu streichen. - Die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen und für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten können als Förderungsmassnahme während einer Übergangsphase von ca. den nächsten 10 Jahren beibehalten werden. <p>b) Bei Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Abzüge sind im bisherigen Umfang beizubehalten

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Siehe Antwort zu Frage 3: Diese Regeln sind auch für die Kantone verbindlich vorzugeben.</p>

III. **Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften**

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	<p>Ja, bei Zweitliegenschaften soll der Eigenmietwert weiterhin besteuert werden.</p>

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>a) Falls die Eigenmietwertbesteuerung bei selbstgenutzten Erstliegenschaften abgeschafft werden sollte:</p> <p>Mit dieser Frage zeigt sich eines der Probleme, wie im Fall des Systemwechsels Unklarheiten geschaffen würden. Bei Liegenschaften mit vermieteten und selbstbewohnten Wohnungen ist keine Klarheit vorhanden wie mit den Abzügen umgegangen werden muss. Zumindest sollte folgendes gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften müssten die Abzüge zugelassen werden. - Unter Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung bei selbstgenutzte Zweitliegenschaften müssten die Abzüge zugelassen werden, jedoch ohne die Kosten der Verwaltung durch Dritte und ohne die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften. - Falls die Eigenmietwertbesteuerung auch bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften gestrichen werden sollte, sind auch die Abzüge vollständig zu streichen. <p>b) Bei Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Falls die Eigenmietwertbesteuerung beibehalten wird, gibt es zu dieser Frage eine klare konsistente Antwort: Die Abzüge können im bisherigen Umfang voll abgezogen werden.
7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Siehe Antwort zu Frage 6: Diese Regeln sind auch für die Kantone verbindlich vorzuschreiben.</p>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Auch diese Frage zeigt mit 5 möglichen Antworten, wie inkonsistent der geplante Systemwechsel ist!</p> <p>Ohne Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen (Hypothekarzinsen) gibt es keine steuerliche Gleichbehandlung unter Wohneigentümer mit unterschiedlicher Hypothekarklast, aber auch keine zwischen Wohneigentümern, Mietern und Vermietern.</p> <p>a) Falls die Eigenmietwertbesteuerung abgeschafft werden sollte:</p> <ul style="list-style-type: none">- In diesem Fall darf zumindest der Hypothekarzins nicht in Abzug gebracht werden, z.B. mittels Variante 1.- Falls Variante 1 oder 2 gewählt würde, muss im Gegenzug zwingend ein Eigenmietwert oder etwas Vergleichbares dem steuerbaren Einkommen aufgerechnet werden. <p>b) Bei Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung</p> <ul style="list-style-type: none">- Falls die Eigenmietwertbesteuerung beibehalten wird, sind die oben aufgeführten Abzugsvarianten hinfällig. Die bisherigen Abzüge gelten weiterhin.

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p>Auch diese beiden Fragen zeigen, dass der vorgeschlagene Systemwechsel keine in sich kohärente, logisch nachvollziehbare Lösung darstellt.</p> <p>a) Falls die Eigenmietwertbesteuerung abgeschafft werden sollte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch einen allfälligen Systemwechsel würden auch Ersterwerberinnen und Ersterwerber benachteiligt, insbesondere bei hohen Hypothekarbelastungen und zusätzlich, wenn die Zinsen steigen. Der vorgeschlagene Abzug stellt ebenfalls ein Zückerchen dar, um den Nachteil des neu geschaffenen Problems zu kaschieren. - Trotzdem ist bei den gegenwärtig tiefen Zinsen generell auf den Abzug der Hypothekarzinsen zu verzichten. Eine saubere Lösung benötigt keine Übergangslösung. <p>b) Bei Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Schuldzinsabzug ist generell eine Voraussetzung für eine Gleichbehandlung von Wohneigentümern, Mietern und Vermietern. Der bisherige volle Abzug des Hypothekarzinses ist bei Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung weiterhin auch für Ersterwerberinnen und Ersterwerber vollumfänglich möglich.

V. Diverses

10.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?</p>
Antwort	<ul style="list-style-type: none"> - Der Vorschlag (ELG Art. 9a Abs.2) ist in Bezug auf das Wohneigentum grosszügig aber vernünftig ausgefallen. - Es stellt sich die Frage, ob den Personen ohne Wohneigentum eine etwas höhere Vermögensschwelle zugestanden werden soll.

11.	<p>Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?</p>
Antwort	<ul style="list-style-type: none"> - Formulieren Sie die Abstimmungsbotschaft so klar, dass die übergewichtigen Nachteile des Systemwechsels deutlich sichtbar werden. - Der Vorentwurf würde neu zu grösseren Ungerechtigkeiten und Steuerausfällen führen und ist weder in sich schlüssig noch robust bezüglich der Zinsentwicklung. Er schafft neue Probleme, die mittels Zückerchen etwas kaschiert werden sollen.

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	<p>a) Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung ist zu vermeiden!</p> <p>Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung soll aus Gründen der Gleichbehandlung der Wohneigentümer und Mieter nicht weiterverfolgt werden! Der Systemwechsel würde folgende Probleme verursachen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wenn die Zinsen steigen, werden Wohneigentümer mit hohen Hypothekarkosten zunehmend benachteiligt. - Es wird ein Fehlanreiz geschaffen, die Fremdfinanzien möglichst ganz abzulösen. So würden die liquiden Reserven gebunden, die für den Lebensalltag und für unvorhergesehene Kosten benötigt werden. - Die steuerliche Gleichbehandlung von Wohneigentümern und Mietern ist nicht mehr gewährleistet, solange die Mieter nicht auch einen Teil der Mietzinsen abziehen können. <p>b) Die Eigenmietwertbesteuerung ist stattdessen beizubehalten und soll gerechter gestaltet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbesserungen des bestehenden Systems sind möglich und führen zu einer wesentlich gerechteren und einfacher umsetzbaren Lösung. - Die zurecht kritisierte, steuerliche Bevorzugung des Schuldenmachens kann mit einem automatisierten Abzug neutralisiert werden. Dadurch wird die steuerlich benachteiligte Eigenfinanzierung vollständig neutralisiert. Diese Lösung ist vom allgemeinen Zinsniveau unabhängig und robust: <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px 0;"> $\text{Abzug} = (\text{amtlicher Wert} - \text{Hypothekarzins}) \times 1,5\%$ </div> <p>(Die 1,5% entsprechen etwa der Bankmarge, die bei Eigenfinanzierung entfällt)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Höhe des Eigenmietwerts sollte für die Kantone homogener gestaltet und durchgesetzt werden (z.B. zwischen 70% und 85% der Vergleichsmiete) - Für bestehenden Wohneigentümer sollten die Hypotheken dank leichter Tragbarkeitsregel leichter erneuert und gegebenenfalls erhöht werden können. - Über die Eigenmietwertbesteuerung soll sachlich informiert und insbesondere aufgezeigt werden, dass dieses System nicht fiktiv ist, sondern dass es eine klar begründete, faire Lösung gegenüber allen Steuerzahlern darstellt. - Als Erleichterung für AHV-Rentner wäre auch denkbar, dass sie z.B. nur 80% des EMW als steuerbares Einkommen aufrechnen müssen.

Ort, Datum:

Schliern b. Köniz, 08.07.2019

Kanton / Organisation usw.:

Kanton Bern / privater Thinktank für eine faire, nachhaltige Politik FANAP



AFC
Division Législation fiscale
Monsieur Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Berne

Genève, le 1^{er} juillet 2019

Consultation fédérale : projet de loi relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement

Monsieur,

La Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats procède actuellement à une consultation sur un projet de loi relative à un changement de système d'imposition de la propriété du logement. Le projet prévoit la suppression de la valeur locative et celle concomitante d'une série de déductions fiscales liées à l'acquisition et à l'entretien d'un bien immobilier. Le projet prévoit en outre plusieurs variantes de restrictions supplémentaires applicables à la déductibilité des intérêts passifs.

L'industrie de la construction étant en première ligne des secteurs économiques potentiellement impactés par ce projet, la FMB, association faîtière de l'industrie de la construction et des activités du bâtiment du canton de Genève, a examiné le projet mis en consultation et arrêté sa position.

La FMB rejette fermement le projet de changement de système d'imposition de la propriété du logement dans sa présente forme.

Elément par élément, La FMB :

- Approuve, fondamentalement, l'objectif de suppression de la valeur locative.
- Rejette la suppression envisagée de nombreuses déductions fiscales liées à l'acquisition et à l'entretien du logement.
- Rejette les restrictions envisagées applicables à la déduction des intérêts passifs.

Sur la forme, la FMB regrette le peu de considération donnée, dans le rapport de consultation, aux conséquences économiques de ce projet. Les arguments et éléments contenus dans le rapport pèchent par leur superficialité et ne présentent pas une analyse complète et circonstanciée de l'impact de la réforme proposée.

Les déductions remises en question par le projet en consultation jouent un rôle important pour l'activité de construction et l'accèsion à la propriété. Elles jouent également un rôle de premier plan dans les politiques environnementales et climatiques fédérales et cantonales en étant un puissant outil incitatif en faveur des travaux d'assainissement énergétique des bâtiments.

Concernant ce dernier point, il est particulièrement choquant d'envisager la suppression des déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement alors que la Stratégie énergétique 2050 vient à peine d'être approuvée. Il est également à relever que la Stratégie 2050 a été unanimement et activement soutenue par l'industrie de la construction. Qui plus est, le volet fiscal de la Stratégie n'entrera en vigueur qu'en 2020 et le projet en consultation s'attaque pourtant déjà à cette composante essentielle du paquet global de la Stratégie.

La FMB s'oppose également aux restrictions envisagées de la déductibilité des intérêts passifs, en relevant que certaines variantes proposées vont bien au-delà de la fiscalité immobilière et devraient dès lors faire l'objet d'un projet séparé. S'agissant de l'apparente incompatibilité de la seule suppression de la valeur locative avec l'impératif d'égalité de traitement des contribuables propriétaires et locataires de leurs logements, il est à relever que le sujet n'a pas été récemment tranché par un tribunal et rien ne dit que la position demeurerait identique à celles précédemment exprimées. La FMB encourage au demeurant les autorités fédérales à envisager des mesures de rééquilibrage alternatives à la suppression des déductions fiscales visées par le projet en consultation. Une déduction applicable aux loyers, sur le modèle de celle valable pour les primes d'assurance LAMal, gagnerait ainsi à entrer en considération.

Pour le surplus, la FMB renvoie à la position de l'association constructionromande, dont la FMB est membre.

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien apporter à ces lignes, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

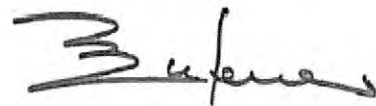
Fédération genevoise des métiers du bâtiment

Le Président



Pierre-Alain L'HÔTE

Le Secrétaire général



Nicolas RUFENER

La Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB) est l'organisation professionnelle faîtière de l'industrie de la construction à Genève. Elle regroupe 18 associations patronales réunissant tous les métiers du bâtiment, ainsi que leurs caisses de compensation, soit quelque 1'400 entreprises, 12'000 travailleurs et un millier d'apprentis.

La FMB coordonne les actions des associations patronales de la construction sur les plans économique et social. Elle intervient en faveur de ses membres au niveau politique et défend les intérêts généraux de l'industrie de la construction. Enfin, la FMB assiste ses membres et les entreprises dans leurs activités quotidiennes (conseils et assistance s'agissant des conditions de marché, formation professionnelle, etc.).

Procédure de consultation relative à l'avant-projet

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ? Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?
Réponse	Oui. La réforme devrait se porter uniquement sur la suppression de l'imposition de la valeur locative. Il s'agit d'une imposition portant sur un revenu fictif, sans lien avec la capacité contributive réelle du contribuable, et introduite dans un climat de crise exceptionnelle. En cas de nécessité de veiller à l'égalité de traitement entre contribuables propriétaires et locataires de leurs logements, des déductions liées au loyer du logement loué devraient entrer en considération, sur le modèle de la pratique actuelle concernant les primes d'assurance LAMal.

II. Logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile

2.	Que pensez-vous de la proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID) Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative pour les personnes imposées d'après la dépense ? (art. 14, al. 3, let. b, P-LIFD / art. 6, al. 3, let. b, P-LHID)
Réponse	S'agissant des contribuables imposés au régime ordinaire, la FMB soutient la suppression de l'imposition de la valeur locative. S'agissant de la prise en compte de la valeur locative dans le cadre de l'imposition d'après la dépense, la FMB estime que le système actuel a fait ses preuves et peut être maintenu. Il est à relever que l'on se trouve ici dans deux cas de figure qui n'ont rien à voir l'un avec l'autre. Dans le cadre de l'imposition ordinaire, la valeur locative constitue un revenu fictif sans lien aucun avec la capacité contributive réelle du contribuable ; il s'agit de l'augmentation artificielle d'un revenu imposable concret. Dans le cadre de l'imposition d'après la dépense, la valeur locative sert justement à contrôler l'assiette fiscale du contribuable en l'absence d'un revenu imposable. Dans le premier cas, on est face à un <i>ajout</i> , dans le second, face à une <i>alternative</i> .

3.	Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration
----	---

	<p>par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer également la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	<p>La FMB s'oppose résolument à ces mesures.</p> <p>Nous renvoyons le lecteur à la lettre d'accompagnement pour le détail de notre position.</p> <p>Dans le premier cas, il s'agit de dépenses indispensables au maintien de la valeur du bien immobilier et de la substance fiscale.</p> <p>Dans le second cas, en plus du maintien de la substance, il s'agit d'un volet important de la Stratégie énergétique 2050, Stratégie soutenue par l'industrie de la construction. Renoncer à ces incitatifs est une aberration à l'heure où les autorités publiques rivalisent de plans divers et variés au nom de la protection du climat et de la promotion du développement durable.</p>

4.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer, dans la LHID, la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9b, al. 5, P-LHID)</p>
Réponse	<p>La FMB s'oppose résolument à ces mesures.</p> <p>Nous renvoyons le lecteur à la lettre d'accompagnement pour le détail de notre position.</p> <p>Dans le premier cas, il s'agit de dépenses indispensables au maintien de la valeur du bien immobilier et de la substance fiscale.</p> <p>Dans le second cas, en plus du maintien de la substance, il s'agit d'un volet important de la Stratégie énergétique 2050, Stratégie soutenue par l'industrie de la construction. Renoncer à ces incitatifs est une aberration à l'heure où les autorités publiques rivalisent de plans divers et variés au nom de la protection du climat et de la promotion du développement durable.</p>

III. Résidences secondaires à usage personnel et immeubles loués ou affermés

5.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID).</p>
Réponse	<p>Le régime d'imposition actuel est à maintenir.</p>

6.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir la déduction, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance, des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4 / remplacés par l'art. 32a P-LIFD)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	Le régime d'imposition actuel est à maintenir.

7.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir, dans la LHID, la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase / remplacée par l'art. 9a, al. 1, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID)</p>
Réponse	Le régime d'imposition actuel est à maintenir.

IV. Intérêts passifs privés

8.	<p>Parmi les cinq options de déductions des intérêts passifs privés proposées dans le cadre de la consultation, laquelle privilégiez-vous ?</p> <p><u>Proposition 1</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 2</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80 % du rendement imposable de la fortune (art. 33, al.1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 3</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s'ajoutent 50 000 francs, en cas de détention d'une ou de plusieurs participations qualifiées (art. 33, al. 1, let. a, première phrase et let. a^{bis}, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a et a^{bis}, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 4</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 5</u> : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés (art. 33, al. 1, let. a, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID).</p>
----	---

Réponse	<p>Aucune ; la FMB s'oppose à la remise en cause du régime actuel de déductibilité des intérêts passifs.</p> <p>La FMB souligne au demeurant que la proposition en consultation relève de la malhonneteté intellectuelle en remettant en cause l'ensemble de la déductibilité des intérêts passifs ; ces propositions vont bien au-delà d'une révision de l'imposition du logement.</p> <p>Sur le fond, la FMB s'oppose à toute remise en question du régime de déductibilité actuel des intérêts passifs.</p> <p>Premièrement, la déductibilité des intérêts passifs de manière générale est un principe qui a fait ses preuves et qui n'est nullement remis en question dans le débat politique.</p> <p>S'agissant de la thématique de l'endettement privé élevé présenté par la Suisse, la limite actuelle de la déductibilité des intérêts passifs (rendement imposable de la fortune majoré de 50'000 francs) permet de contrer les abus potentiels issus d'un endettement artificiel motivé par des considérations purement fiscales. Il est aussi à relever que la source d'endettement la plus fréquente parmi les ménages privés hors endettement hypothécaire, soit le contrat de leasing pour véhicule (<i>source : OFS : enquête sur le revenu et les conditions de vie (SILC)</i>), n'est pas considérée comme de l'endettement et ne donne lieu à aucune déduction.</p> <p>S'agissant de l'endettement hypothécaire, celui-ci est avant tout guidé par la nécessité et non pas par des considérations fiscales ; devenir propriétaire en Suisse sans recours à l'endettement n'est tout simplement pas possible pour la très grande majorité de la population. Il s'agit également d'un élément central de la politique d'encouragement à l'accession du logement, principe constitutionnel.</p> <p>Il est aussi à relever que la structure de l'endettement en Suisse (taux hypothécaires fixes à long termes, apport obligatoire en fonds propres, etc.) permet de se prémunir contre les conséquences sociales d'une (très hypothétique actuellement) remontée des taux. La situation n'est absolument pas comparable avec les pratiques plus que légères en la matière (aux Etats-Unis notamment) qui ont accouché de la crise financière de 2008.</p> <p>Enfin, si l'on devait de surcroît supprimer la déductibilité des intérêts passifs liés aux immeubles de rendement, il y a fort à parier qu'un impact négatif pour les propriétaires se répercuterait non seulement sur la propension à proposer des logements à la location mais également, ipso facto, sur le niveau des loyers. Au vu de l'importance de la charge de loyer assumée par la population résidente, en particulier dans les agglomérations, un tel résultat serait socialement dommageable et se répercuterait forcément sur l'économie via la baisse de la consommation y consécutive. Une augmentation des déplacements pendulaires est également à attendre en raison de l'éloignement croissant du domicile et du lieu de travail.</p>
---------	--

9.	<p>Que pensez-vous de la proposition d'introduire une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement ? Que pensez-vous du montant et de la durée proposés ? (art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la disposition transitoire concernée ? (art. 205g P-LIFD / art. 78g P-LHID)</p>
Réponse	<p>La FMB soutient la mesure sur le plan conceptuel et de manière subsidiaire, soit uniquement si le régime actuel de déduction des intérêts passifs</p>

devait disparaître ; les montants prévus sont en revanche largement insuffisants.

Les montants prévus sont largement insuffisants pour jouer un réel rôle incitatif.

La proposition fait penser davantage à un exercice alibi qu'à la concrétisation d'une réelle volonté d'encourager l'accession à la propriété.

Pour cette raison, la FMB se prononce pour le maintien de la déductibilité actuelle des intérêts passifs selon notre réponse à la question 8 ci-dessus.

V. Divers

10.	Que pensez-vous de la proposition de modifier la loi sur les prestations complémentaires (LPC) dans le sens de l'avant-projet ?
Réponse	La FMB ne prend pas position sur cet enjeu.

11.	Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?
Réponse	Les remarques additionnelles sont données dans la lettre d'accompagnement.

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	Les remarques additionnelles sont données dans la lettre d'accompagnement.

Lieu, date:

Genève, le 1^{er} juillet 2019

Canton / organisation etc.:

GE / Fédération genevoise des métiers du bâtiment - FMB

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Ja. Die Abschaffung des Eigenmietwertes erscheint angebracht. Allerdings dürfen allfällige Kompensationmassnahmen nicht die Ziele der Energiestrategie 2050 torpedieren, indem Abzüge für energetische Sanierungsmassnahmen nicht mehr möglich sein sollen.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	Dieses Vorgehen erscheint uns zweckmässig.

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	Die Revision Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4 ist sinnvoll. Die Revision Art. 32 DBG- Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3 widerspricht den Zielsetzung der Energiestrategie 2050 diametral und darf so nicht umgesetzt werden.

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Die Revision Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz erscheint zweckmässig.</p> <p>Der Vorschlag, den Kantonen das Recht zuzugestehen, Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen usw. zuzulassen ist abzulehnen. Dieser Punkt ist vielmehr auf eidgenössischer Ebene zu regeln und die entsprechenden Abzüge zuzulassen.</p>

III. **Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften**

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	<p>Einverstanden</p>

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Revision Art. 32 – Streichung von Abs 2 erster Satz und Abs 4 / neu Art. 32a E-DBG einverstanden.</p> <p>Revision Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs.3 nicht einverstanden. Diese Abzüge sind weiterhin zuzulassen.</p>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung</p>
----	---

	<p>durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Revision Art. 9 StHG – Streichung von Abs 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG: einverstanden</p> <p>Revision Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. A und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG: Eine Delegation dieser Kompetenzen auf Stufe Kantone ist falsch und sei zu unterlassen. Diese Abzüge sollen auf eidgenössischer Ebene geregelt werden.</p>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a. E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	Variante 1

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerbberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>

Antwort	Einverstanden Übergangsbestimmung einverstanden
---------	--

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Einverstanden

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Keine

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	Die Abzugsfähigkeit von energetischen Sanierungen muss auf alle Fälle erhalten bleiben.

Ort, Datum:

Uzwil, 8.7.19

Kanton / Organisation usw.:

Genossenschaft Gebäudehülle Schweiz
Lindenstr. 4
9240 Uzwil

www.gebäudehülle.swiss

E-Mail an:

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV:
vernehmlassungen@estv.admin.ch

Zürich, 28. Juni 2019

Stellungnahme zur Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Sehr geehrte Damen und Herren

GastroSuisse, der grösste gastgewerbliche Arbeitgeberverband für Hotellerie und Restauration mit rund 20'000 Mitgliedern (Hotels, Restaurants, Cafés, Bars etc.) in allen Landesgegenden, organisiert in 26 Kantonalsektionen und vier Fachgruppen, nimmt im Vernehmlassungsverfahren zum Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung gerne wie folgt Stellung:

I. Haltung von GastroSuisse

GastroSuisse befürwortet die geplante Aufhebung des Eigenmietwertes für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum auf Bundes- und Kantonebene. Ohne die Besteuerung des Eigenmietwertes sind auch die Abzüge für die Gewinnungskosten nicht mehr erforderlich. Hingegen lehnt GastroSuisse ab, dass auf Bundesebene die ausserfiskalisch motivierten Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau für alle Liegenschaften aufgehoben werden. Diese Abzüge müssen für die selbstgenutzten Zweitliegenschaften sowie für vermieteten und verpachteten Liegenschaften erlaubt bleiben. Bezüglich der künftigen Schuldzinsenregelung unterstützt GastroSuisse die Variante 1 (Abzugsfähigkeit im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge).

II. Begründung

Die Besteuerung des Eigenmietwertes führt zu einer künstlichen Verteuerung von Wohneigentum. Obschon die Wohneigentumsförderung einen Verfassungsauftrag darstellt, wird der Erwerb von Wohneigentum durch die heutige Regelung gehemmt. Zudem stellt die Besteuerung des Eigenmietwertes insbesondere für Rentner eine unverhältnismässige Belastung dar. Die Abschaffung des Eigenmietwertes ist deshalb aus steuer- und sozialpolitischen Gründen zu begrüssen.

Die ausserfiskalisch motivierten Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau fördern die energieeffiziente Sanierung von Gebäuden. Beispielsweise fehlt vielen Gastbetrieben das Geld für eine energetische Sanierung. Durch die Aufhebung der ausserfiskalisch motivierten Abzüge für alle Liegenschaften werden Anreize für die energetische Sanierung von

Gebäuden aufgehoben. Aus diesem Grund sollten diese Abzüge für Liegenschaften, für die der Eigenmietwert nicht abgeschafft wird, weiterhin möglich sein.

Des Weiteren ist bei der künftigen Schuldzinsenregelung zu beachten, dass eine zu restriktive Bestimmung die Rahmenbedingungen für den Erwerb von Wohneigentum verschlechtern würde. Dadurch würden die positiven Auswirkungen der Eigenmietwert-Abschaffung wieder zunichte gemacht. Deshalb ist die Variante 1 zu bevorzugen.

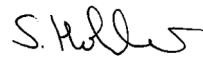
Besten Dank für die Berücksichtigung unserer Anliegen. Den ausgefüllten Fragebogen finden Sie im Anhang.

Freundliche Grüsse

GastroSuisse



Daniel Borner
Direktor



Severin Hohler
Leiter Wirtschaftspolitik

17.400 s Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	<i>Der gesetzgeberische Handlungsbedarf ist ausdrücklich gegeben. Die Besteuerung des Eigenmietwerts ist aus steuer- und sozialpolitischer Sicht problematisch. Deshalb soll die Reform die Besteuerung des Eigenmietwerts abschaffen.</i>

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	<i>GastroSuisse befürwortet die geplante Aufhebung des Eigenmietwertes für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum auf Bundes- und Kantonebene. Denn die Besteuerung des Eigenmietwertes führt zu einer künstlichen Verteuerung von Wohneigentum. Obschon die Wohneigentumsförderung einen Verfassungsauftrag darstellt, wird der Erwerb von Wohneigentum durch die heutige Regelung gehemmt. Zudem stellt die Besteuerung des Eigenmietwerts insbesondere für Rentner eine unverhältnismässige Belastung dar. Die Abschaffung des Eigenmietwerts ist deshalb aus steuer- und sozialpolitischen Gründen zu begrüssen.</i>

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
----	--

Antwort	<p><i>Ohne die Besteuerung des Eigenmietwertes sind auch die Abzüge für die Gewinnungskosten nicht mehr erforderlich. Deshalb ist es aus steuersystematischer Sicht zu begrüssen, dass die Gewinnungskosten nicht mehr abzugsfähig sind.</i></p> <p><i>Bei den ausserfiskalisch motivierten Abzügen für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten handelt es sich nicht um Abzüge für Gewinnungskosten, sondern um Förderinstrumente. Da aber der Eigenmietwert aufgehoben wird, ist es folgerichtig, dass für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum auch die ausserfiskalisch motivierten Abzüge nicht mehr vorgenommen können.</i></p>
---------	--

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p><i>Ohne die Besteuerung des Eigenmietwertes sind auch die Abzüge für die Gewinnungskosten nicht mehr erforderlich. Deshalb ist es aus steuersystematischer Sicht zu begrüssen, dass die Gewinnungskosten auch im Steuerharmonisierungsgesetz nicht mehr abzugsfähig sind.</i></p> <p><i>GastroSuisse begrüsst, dass die Kantone die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten weiterhin zu lassen können. Diese Regelung ist aus föderalistischer und ökologischer Sicht zu befürworten. Denn die Kantone können weiterhin mit steuerlichen Anreizen die energieeffiziente Sanierung von Gebäuden fördern.</i></p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	<p><i>GastroSuisse nimmt dazu keine Stellung.</i></p>

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p><i>Da für Zweitwohnungen der Eigenmietwert nicht abgeschafft wird, ist es zu begrüssen, dass die Gewinnungskosten abzugsfähig bleiben.</i></p> <p><i>Hingegen ist abzulehnen, dass auf Bundesebene die ausserfiskalisch motivierten Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau für alle Liegenschaften aufgehoben werden sollen. Diese Abzüge fördern die energieeffiziente Sanierung von Gebäuden und dienen damit dem Klima. Beispielsweise fehlt vielen Gastbetrieben das Geld für eine energetische Sanierung. Durch die Aufhebung der ausserfiskalisch motivierten Abzüge für alle Liegenschaften werden die Anreize für die energetische Sanierung von Gebäuden verschlechtert. Aus diesem Grund sollten diese ausserfiskalisch motivierten Abzüge für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften weiterhin möglich sein.</i></p>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p><i>GastroSuisse unterstützt die Regelung, wonach die Gewinnungskosten auch auf kantonaler Ebene weiterhin in Abzug gebracht werden können.</i></p> <p><i>Ebenso befürwortet der Verband der Restauration und Hotellerie, dass den Kantonen die Möglichkeit gelassen wird, Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten weiterhin zuzulassen.</i></p>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p><i>Bezüglich der künftigen Schuldzinsenregelung unterstützt GastroSuisse die Variante 1 (Abzugsfähigkeit im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge). Denn eine zu restriktive Bestimmung würde die Rahmenbedingungen für den Erwerb von Wohneigentum stark verschlechtern. Dadurch würden die positiven Auswirkungen der Abschaffung des Eigenmietwerts wieder zu Nichte gemacht.</i></p>

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p><i>GastroSuisse nimmt dazu keine Stellung.</i></p>

V. Diverses

10.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?</p>
Antwort	<p><i>GastroSuisse nimmt dazu keine Stellung.</i></p>

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	<i>Keine weiteren Bemerkungen.</i>

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	<i>Keine weiteren Bemerkungen.</i>

Ort, Datum:

Zürich, 28. Juni 2019

Kanton / Organisation usw.:

GastroSuisse

Abs.: Greenpeace, Badenerstr. 171, PF, 8036 Zürich

Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern

via E-Mail an: vernehmlassungen@estv.admin.ch

Zürich, 12. Juli 2019

Stellungnahme zu 17.400 s Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank für die Gelegenheit, uns zur oben erwähnten Vorlage zu äussern.

Untenstehend finden Sie die Antworten auf die gestellten Fragen.

Für Rückfragen steht ich Ihnen gerne zur Verfügung (044 447 41 47; remco.giovanoli@greenpeace.org).

Mit freundlichen Grüssen



Remco Giovanoli

Verantwortlicher Politik Greenpeace Schweiz

I. Handlungsbedarf

1.	<p>Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung?</p> <p>Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?</p>
Antwort	<p>Aus Sicht von Greenpeace Schweiz hat jede Reform der Wohneigentumsbesteuerung die relevanten Auswirkungen des Wohnens bzw. der Wohngebäude auf Klimaschutz (Emissionen aus Erstellung, Betrieb und Rückbau von Gebäuden) sowie Flächenverbrauch zu berücksichtigen. Wie bei anderen ausserfiskalischen Zielen auch ist es legitim bzw. geboten, einen sparsamen Umgang mit Energie- und Flächenbedarf sowie die maximale Senkung der Treibhausgas-Emissionen durch steuerliche Anreize zu fördern, sofern diese Anreize effektiv und effizient sind.</p> <p>Die Wohneigentumsförderung ist ganz abzuschaffen, da sie bzgl. des Flächenverbrauchs kontraproduktiv wirkt und bzgl. Klimaschutz nicht zur Zielerreichung beiträgt. Für die Förderung von energetischen Investitionen vor allem bei «ärmeren» Haushalten, im Stockwerkeigentum und bei Mietwohnungen sind Förderprogramme vorzuziehen. Denkbar sind neben dem bestehenden Gebäudeprogramm beispielsweise staatliche Darlehen (evtl. zinslos) und/oder die Förderung von privaten Finanzierungsinstrumenten, welche die Erträge aus den tieferen Energiekosten erzielen (Energiespar-Contracting). Flankierend ist die CO₂-Abgabe weiter anzuheben, sodass die oben genannten Förderinstrumente noch besser greifen.</p> <p>Ein weiteres unterstützendes Instrument könnte eine obligatorische Modernisierungsvorsorge sein. Dabei würde jeder Grundeigentümer bei einer Sanierungskasse (analog Pensionskasse) ein Konto eröffnen und jährliche Sparbeiträge einzahlen. Die Höhe dieses Sparbetrags wäre abhängig von der Fläche und der GEAK-Kategorie des Gebäudes. (Wer keinen GEAK hat, würde automatisch der höchsten Kategorie zugewiesen.) Die angesparten, zweckgebundenen Gelder könnten dann für energetische Sanierungen abgerufen werden und würden so Liquiditätsengpässe und mangelnde Zahlungsbereitschaft überwinden helfen. Beim Verkauf der Liegenschaft würden die Gelder ausbezahlt, resp. auf das Konto der Ersatzliegenschaft einbezahlt (allenfalls anteilig).</p>

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)</p>
Antwort	keine Stellungnahme
3.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p>

	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
<p>Antwort</p>	<p>Sofern die steuerliche Förderung von Wohneigentum weiter existiert, ist die steuerliche Förderung energetischer Sanierungen ebenfalls weiter fortzuführen – zumindest sofern diese geeignet ist, hinreichend effektiv und effizient zur Zielerreichung beizutragen.</p> <p>Steueranreize haben im Vergleich zu anderen Instrumenten hohe Mitnahmeeffekte – aber zugleich eine hohe gesellschaftliche und politische Akzeptanz. Es ist davon auszugehen, dass die energetische Wirkung pro Steuerfranken noch höher wäre, wenn alle Steueranreize für Gebäudesanierungen komplett abgeschafft und ihr Gegenwert in staatliche Sanierungsförderprogramme (wie das Gebäudeprogramm) fliessen würde. Da diese Verschiebung in der politischen Realität jedoch illusorisch ist, geht es darum, Steueranreize als prinzipiell wirksame, politisch mehrheitsfähige Instrumente so auszugestalten, dass sie Massnahmen für Klimaschutz und Energieeffizienz wirksam unterstützen.</p> <p>Wird zudem neu ein für die steuerliche Förderung zu erreichendes Mindestniveau einer energetischen Sanierung vorgegeben, so kann der Mitnahmeeffekt deutlich gesenkt werden. Gegenüber dem Status Quo würden die Steuerausfälle des Bundes signifikant sinken.</p> <p>In ihrer aktuellen Ausgestaltung wirken Steueranreize degressiv und somit sozial ungerecht, da der abzugsfähige Betrag mit dem Einkommen steigt. Dies führt dazu, dass diejenigen die geringste Förderung erhalten, die am dringendsten eines finanziellen Anreizes bedürfen. Dieses Problem kann durch einen Systemwechsel gelöst werden: Ein festzulegender Anteil des Investitionsbetrags wird von der Steuerschuld statt vom zu versteuernden Einkommen abgezogen. Die degressive Wirkung und dadurch eingeschränkte Wirksamkeit ist also kein systemimmanenter Nachteil von Steueranreizen.</p> <p>Steueranreize sind bzgl. Kosten und Nutzen wenig transparent. Anders als z. B. beim Gebäudeprogramm ist weder für den Staat noch für den sanierungswilligen Gebäudeeigentümer klar, welche „Förderbeträge“ genau fliessen werden.</p> <p>Auf der anderen Seite ist die blosse Existenz von Steueranreizen für energetische Sanierungen eine ohne weiteren Kommunikationsaufwand ununterbrochen laufende Sanierungskampagne: Durch die jährliche Steuererklärung wird der Gebäudeeigentümer regelmässig und automatisch an die finanzielle Attraktivität einer energetischen Sanierung erinnert – ohne zusätzliche teure kommunikative Aktivitäten. Zudem wird mit dem Steueranreiz gegenüber dem Gebäudeeigentümer kommuniziert, dass energetische Sanierungen gesellschaftlich wünschenswerte Investitionen sind.</p> <p>Bei der Gesamtwürdigung von Steueranreizen ist auch zu berücksichtigen, dass diese stärker wirken als ihr tatsächliches finanzielles Gewicht: Steuersparen hat sich längst zu einem gesellschaftlich beliebten „Sport“ entwickelt, der den persönlichen Ehrgeiz weckt. Selbst wenn eine Sanierung auch mit Steuernachlass noch nicht wirtschaftlich sein sollte, wirkt Steueranreiz häufig als Sanierungsauslöser, denn die Möglichkeit zur Steueroptimierung „muss einfach genutzt werden“.</p> <p>Nicht zuletzt erhöhen energetische Sanierungen auch Steuereinnahmen an</p>

	<p>anderer Stelle. Energetische Gebäudesanierungen sind sehr personalintensive Investitionen, sie schaffen regionale Arbeitsplätze und Wertschöpfung und steigern dementsprechend verschiedene Steuereinnahmen.</p> <p>Unter dem Strich sprechen mehr Argumente für die fortgesetzte steuerliche Förderung von wirksamen energetischen Gebäudesanierungen als dagegen. Aus diesem Grund sollte die steuerliche Abzugsfähigkeit von Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen nicht gestrichen werden. Abzüge für Rückbaukosten sind dagegen energie- und klimapolitisch nicht zu begründen, weil Ersatzneubauten nicht in jedem Fall ökologisch besser abschneiden als Sanierungen, weil sich Neubauten bei fortschreitenden Neubaustandards kaum noch energetisch voneinander unterscheiden und weil sich Ersatzneubauten aus dem Markt heraus finanzieren (höhere Mietpreise, höhere Ausnützung) und daher keiner steuerlichen Förderung bedürfen.</p> <p>Greenpeace spricht sich darüber hinaus dafür aus, die Abzüge künftig ausschliesslich für solche Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen zu gewähren, die das Gebäude auf einen «Paris-kompatiblen» Klimaschutzpfad bzw. Sanierungsfahrplan bringen – ähnlich, wie dies auch 2010 im indirekten Gegenvorschlag des Bundesrates zur Volksinitiative „Sicheres Wohnen im Alter“ vorgesehen war.</p>
--	--

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Aus den in der Antwort zu Frage 3 genannten Gründen ist es klar zu befürworten, dass die Kantone weiterhin Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen gewähren können. Wie oben dargelegt sollten diese Abzüge aber auf (in der Summe) <i>besonders wirksame</i> Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen begrenzt und Rückbaukosten begrenzt werden.</p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	keine Stellungnahme

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften</p>
----	--

	<p>die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Aus den in der Antwort zu Frage 3 genannten Gründen geht hervor, dass auch bei diesen Liegenschaften weiterhin Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen zu gewähren sind. Wie oben dargelegt sollten diese Abzüge aber auf (in der Summe) <i>besonders wirksame</i> Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen begrenzt und Rückbaukosten begrenzt werden.</p>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Aus den in der Antwort zu Frage 3 genannten Gründen ist es klar zu befürworten, dass die Kantone auch für diese Liegenschaften weiterhin Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen gewähren können. Wie oben dargelegt sollten diese Abzüge aber auf (in der Summe) <i>besonders wirksame</i> Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen begrenzt und Rückbaukosten begrenzt werden.</p>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-</p>
----	---

	DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG) <u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)
Antwort	keine Stellungnahme

9.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG) Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)
Antwort	keine Stellungnahme

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	keine Stellungnahme

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	nein

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	nein



Hauseigentümerversand
Kanton Zürich

Albisstrasse 28 / Postfach
8038 Zürich

Tel. 044 487 18 00
Fax 044 487 18 88

www.hev-zh.ch
info@hev-zh.ch

HEV Kanton Zürich

Auf elektronischem Weg an:

Ständerat
Kommission für Wirtschaft und Abgaben WAK-S
SR Pirmin Bischof, Kommissionspräsident

E-Mail-Adresse: vernehmlassungen@estv.admin.ch

Zürich, 14. Juni 2019

Vernehmlassung zur Änderung der Wohneigentumsbesteuerung

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident Sehr geehrte Damen und Herren Ständeräte

Der Hauseigentümerversand Kanton Zürich (HEV Kanton Zürich) ist mit seinen rund 75'000 Mitgliedern die grösste Sektion des HEV in der Schweiz und daher wichtiger Vertreter der Interessen der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer. In dieser Funktion beteiligt er sich regelmässig an Vernehmlassungsverfahren und Anhörungen. Als Immobilieneigentümer sind die Mitglieder des HEV Kanton Zürich durch die vorliegende Gesetzesänderung unmittelbar und direkt in ihren Interessen betroffen. Der HEV Kanton Zürich erlaubt sich daher, zur Änderung der Wohneigentumsbesteuerung Stellung zu nehmen und lässt Ihnen in der Beilage den ausgefüllten Fragebogen zukommen.

Der HEV Kanton Zürich begrüsst die umfangreichen Arbeiten der ständerätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben sowie der Verwaltung und stimmt der vorgeschlagenen Änderung der Wohneigentumsbesteuerung bei selbstgenutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz grundsätzlich zu. Der Entfall der damit einhergehenden Gewinnungskosten (werterhaltende Unterhaltsarbeiten, Versicherungsprämien, Verwaltungskosten von Dritten, Instandstellungskosten) ist systemkonform: Nur wenn der Ertrag versteuert werden muss, müssen die damit zusammenhängenden Gewinnungskosten abzugsfähig sein.

Bei der Umsetzung der Vorlage ist somit elementar, dass bei Liegenschaften, bei denen ungeachtet der Änderung der Wohneigentumsbesteuerung weiterhin ein Ertrag versteuert werden muss (Eigenmietwert bei selbstgenutzten Zweitwohnungen, Mietzinserträge bei vermieteten oder verpachteten Renditeliegenschaften im Privatvermögen) auch die mit der Ertragserzielung einhergehenden Gewinnungskosten abzugsfähig bleiben müssen. Dies gilt insbesondere auch mit Bezug auf die Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen vom steuerbaren Vermögensertrag. Aus diesem Grund wird vom HEV Kanton Zürich eine Regelung des privaten Schuldzinsabzugs im Sinne von Variante 5 (generelle Streichung des privaten Schuldzinsabzugs) entschieden abgelehnt.

Eine solche Regelung bestraft nicht nur Eigentümer von selbstgenutzten Zweitliegenschaften und Renditeliegenschaften im Privatvermögen, sondern alle verschuldeten Steuerpflichtigen. Die totale Abschaffung des privaten Schuldzinsabzugs würde darüber hinaus dem Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit widersprechen.

Das Bedürfnis der schweizerischen Bevölkerung nach einer Lösung bei der Eigenmietwertbesteuerung ist gross. Nicht nur das äusserst knappe Abstimmungsresultat zur Volksabstimmung «Sicheres Wohnen im Alter» im Jahr 2012 mit 47.4% Zustimmung, sondern auch die über 145'000 Unterschriften der HEV-Petition «Eigenmietwert abschaffen» im Jahr 2016 zeigen, wie stark die Thematik die Bevölkerung beschäftigt. So nahmen beispielsweise mehr als 4'000 Personen trotz Kälte und Regen an den Feierlichkeiten anlässlich der Übergabe der Petition an die Bundesversammlung im Herbst 2016 auf dem Bundesplatz teil und verliehen dem Ansinnen unverkennbaren Nachdruck.

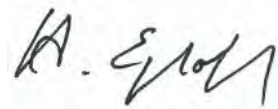
Nicht nur, aber ganz besonders stark leiden die älteren Generationen unter dem geltenden Steuersystem bei der Wohneigentumsbesteuerung. Insbesondere die älteren Generationen haben ihre Hypotheken amortisiert und können die Schuldzinsen somit nicht mehr abziehen. Gleichzeitig werden die Immobilien- und damit auch die Eigenmietwerte stetig nach oben angepasst; die steuerliche Belastung steigt, während mit Eintritt ins Rentenalter das Einkommen sinkt. Das Wohneigentum büsst so gerade als zielführende Investition zur privaten Altersvorsorge massiv an Attraktivität ein.

Wer seine Hypothek nicht amortisiert, kann durch den Schuldzinsabzug seine steuerliche Belastung senken. Die geltende Eigenmietwertbesteuerung bremst bzw. behindert dadurch eine Amortisation der privaten Schulden, ja bestraft sie sogar. So weist die Schweiz heute die weltweit höchste Verschuldung der Privathaushalte auf; das Hypothekarvolumen beläuft sich aktuell auf über 1'000 Mrd. Franken, also 1 Billion Franken. Namhafte Experten sowie die OECD und der Internationale Währungsfond IWF haben mehrfach festgehalten, dass die Eigenmietwertbesteuerung die Privatverschuldung in der Schweiz in hohem Masse fördert. Die enorme Summe der Hypothekarkredite bedeutet ein eigentliches Klumpenrisiko für den Finanzplatz Schweiz. Das geltende Steuersystem führt - speziell beim aktuellen Niedrigzinsniveau - zu einer Belastung und zu einem Risiko für die schweizerische Volkswirtschaft.

Aus Sicht des HEV Kanton Zürich ist deshalb eine Änderung der Wohneigentumsbesteuerung unter Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung dringlich.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Positionen.

Freundliche Grüsse
HEV Kanton Zürich



Hans Egloff
Präsident



Albert Leiser
Direktor

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	<p>Der Hauseigentümerverband Kanton Zürich (HEV Kanton Zürich) ist mit seinen über 75'000 Mitgliedern im Kanton der grösste Vertreter der Interessen der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer im Kanton Zürich. Als direkter Vertreter der Interessen von Immobilieneigentümern kritisiert der HEV Kanton Zürich die geltende Wohneigentumsbesteuerung und bejaht den gesetzgeberischen Handlungsbedarf.</p> <p>Der Eigenmietwert wird in der geltenden Form und in diesem Ausmass in keinem anderen Land erhoben. Nur in der Schweiz und nur beim selbstgenutzten Immobilieneigentum wird der Nutzen mittels eines fiktiven Mietzins ertrags besteuert. Für andere Vermögenswerte, die ihren Eigentümern ebenfalls einen Nutzen bieten und von diesen selber genutzt werden, wie teure Autos, Reitpferde oder Boote, muss der Eigentümer dagegen keinen fiktiven Ertrag versteuern. Die regelmässigen Neuanpassungen der Eigenmietwerte durch die Kantone sorgen sodann für einen erheblichen administrativen Aufwand und führen oft auch zu langwierigen und kostenintensiven Rechtsstreitigkeiten. Zudem werden sie konstant erhöht, während die Mietzinsen in bestehenden Mietverhältnissen seit einigen Jahren kontinuierlich sinken. Das ist eine ungerechte Behandlung der Wohneigentümer.</p> <p>Hinzu kommt, dass das selbstgenutzte Wohneigentum durch die Eigenmietwertbesteuerung an Attraktivität hinsichtlich Wirkung in der Altersvorsorge einbüsst. Denn das Wohnen im eigenen Heim ist im Alter nicht kostenlos, sondern es muss weiterhin ein rein fiktiver Ertrag versteuert werden. Von der Eigenmietwertbesteuerung besonders stark betroffen sind mithin die älteren Generationen, die mit Eintritt in die Rente ein sinkendes Einkommen haben, vom Eigenmietwert aber weiterhin stark belastet werden. Dies belastet im jetzigen System erst recht dann, wenn die Hypotheken abbezahlt sind.</p> <p>Die heute bestehende Abzugsmöglichkeit der Schuldzinsen macht eine Abzahlung der Schuldenlast auf den selbstgenutzten Immobilien durch Amortisation der Hypotheken unattraktiv, ja bestraft sie sogar. In erster Linie dadurch weist die Schweiz die grösste Privatverschuldung pro Kopf weltweit auf, die berechtigterweise von diversen Seiten stark kritisiert wird und ein permanentes, erhebliches Risiko für die schweizerische Volkswirtschaft darstellt.</p> <p>Auch in der Politik ist der Eigenmietwert immer wieder Thema und beschäftigt Parlamente auf Bundes- und Kantonsebene. Unzählige Vorstösse, mehrere Volksinitiativen, diverse Gutachten und Expertengruppen haben das Thema Eigenmietwert wiederholt aufgebracht und zeigen, wie stark dieses Thema die schweizerische Bevölkerung bewegt.</p>

	<p>Nicht zuletzt das knappe Abstimmungsresultat der HEV-Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» sowie der enorme Erfolg der HEV-Petition «Eigenmietwert abschaffen» mit über 145'000 Unterschriften zeigen deutlich das Bedürfnis der schweizerischen Bevölkerung nach einer Änderung bei der Wohneigentumsbesteuerung.</p> <p><u>Ein Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung würde dem Bedürfnis der Wohneigentümer und jener, die es werden wollen, entsprechen, das schweizerische Steuersystem erheblich vereinfachen und den Risiken der heutigen hohen Privatverschuldung aktiv entgegenwirken. Der gesetzgeberische Handlungsbedarf ist somit in mehrfacher Hinsicht ausdrücklich gegeben.</u></p>
--	--

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)</p>
Antwort	<p><u>Der HEV Kanton Zürich fordert und unterstützt die Abschaffung des Eigenmietwerts für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz.</u> Das geltende Steuersystem stellt eine Schlechterstellung der selbstnutzenden Immobilieneigentümer gegenüber Eigentümern anderer Vermögenswerte dar. Nur den selbstnutzenden Immobilieneigentümern wird ein fiktiver Mietzins als steuerbarer Ertrag aufgerechnet. Demgegenüber steht der private Schuldzinsabzug sämtlichen Steuerpflichtigen – also nicht nur den eigenmietwertbelasteten Wohneigentümern – im gleichen Ausmass zur Verfügung. Dies ist umso stossender, als diese «Sonderbelastung» der selbstnutzenden Wohneigentümer dem Verfassungsauftrag zur Wohneigentumsförderung diametral entgegensteht. Zudem belastet die geltende Besteuerung eines fiktiven Mietzins ertrages die Wohneigentümer nicht nur enorm, sondern stellt aufgrund der systeminhärenten Förderung der Privatverschuldung ein erhebliches Risiko für die schweizerische Volkswirtschaft dar. Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung trägt zudem zu einer Vereinfachung des Steuersystems mit entsprechender Reduzierung des Verwaltungsaufwandes bei, da die stark umstrittene Festlegung der Eigenmietwerte für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz dahinfällt.</p> <p>Es erscheint aus praktischen Gründen nachvollziehbar und plausibel, dass bei sogenannten «Pauschalbesteuerten» weiterhin ein ortsüblicher Mietwert der selbstgenutzten Liegenschaft veranschlagt wird, um die Lebenshaltungskosten, welche in solchen Fällen als Besteuerungsgrundlage dienen, zu berechnen. Eine entsprechende Besteuerung per se stellt einen Sonderfall im Steuersystem dar und ist nur unter engen Voraussetzungen möglich. Eine Änderung der Besteuerung in diesen Fällen würde zu unnötigem bürokratischem Aufwand und möglicherweise zu unerwünschten Steuererleichterungen für die betroffenen Personen führen.</p>

3.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Aus steuersystematischer Sicht ist der Wegfall der Abzüge der Unterhaltskosten, der Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, der Versicherungsprämien und der Kosten der Verwaltung durch Dritte nachvollziehbar. Es entspricht dem Grundsatz, dass dort, wo ein Ertrag versteuert werden muss, auch die mit der entsprechenden Ertragserzielung verbundenen Kosten als sogenannte Gewinnungskosten abzugsfähig sein müssen. Entfällt zukünftig die Pflicht, den Eigenmietwert des selbstgenutzten Wohneigentums am Hauptwohnsitz dem steuerbaren Einkommen hinzuzurechnen, ist es folgerichtig, auch die Gewinnungskosten nicht mehr in Abzug bringen zu können. In diesem Sinne stimmt der HEV Schweiz der Streichung des bisherigen ersten Satzes von Absatz 2 sowie der Streichung von Absatz 4 Art. 32 DBG zu.</p> <p>Grundsätzlich unterstützt der HEV Kanton Zürich die aktuell bestehenden Abzugsmöglichkeiten für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie für denkmalpflegerische Kosten und für Rückbaukosten. Der Verband hat diese insbesondere auch im Rahmen der Diskussion um die Energiestrategie 2050 stets unterstützt. Sie bilden einen effizienten und effektiven Anreiz für Eigentümer, Investitionen in ihre Liegenschaften betreffend deren energetische und umwelttechnische Verbesserung zu tätigen. Steuerrechtlich handelt es sich bei solchen Investitionen allerdings nicht um notwendige Gewinnungskosten zur Erzielung eines steuerbaren Ertrags, sondern um gezielte Förderanreize zugunsten entsprechender Sanierungen und Verbesserungen. Im Zuge einer langfristig haushaltneutralen Umsetzung und um eine mehrheitsfähige Vorlage für den angestrebten Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung (Abschaffung der Eigenmietwertsteuer) zu unterstützen, verzichtet der HEV Kanton Zürich auf die Forderung der Beibehaltung dieser Abzüge auf Bundesebene, sofern für die Kantone die uneingeschränkte Kompetenz zur Einführung bzw. Beibehaltung solcher Abzüge erhalten bleibt. Die Kompetenz der Kantone, solche Abzugsmöglichkeiten in ihrem Steuerrecht vorsehen zu können, ist aus Sicht des HEV Kanton Zürich absolut wichtig und richtig. Denn dies ermöglicht es den Kantonen, bei den in ihrem Kompetenzbereich liegenden Energieeffizienz-, Denkmalschutz- und Umweltschutzmassnahmen ihre kantonal unterschiedlich ausgestalteten direkten Förderungen (Subventionen) mit steuerlichen Förderungsmassnahmen zu koordinieren bzw. darauf abzustimmen.</p>
4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen?</p>

	(Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3 ^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)
Antwort	<p>Aus steuerrechtlicher Sicht ist der Wegfall der Abzüge der Unterhaltskosten, der Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, der Versicherungsprämien und der Kosten der Verwaltung durch Dritte nachvollziehbar. Es entspricht dem Grundsatz, dass dort, wo ein Ertrag versteuert werden muss, auch die mit der entsprechenden Ertragserzielung verbundenen Kosten als sogenannte Gewinnungskosten abzugsfähig sein müssen. Entfällt zukünftig die Pflicht, den Eigenmietwert des selbstgenutzten Wohneigentums am Hauptwohnsitz dem steuerbaren Einkommen hinzuzurechnen, ist es folgerichtig, auch die Gewinnungskosten nicht mehr in Abzug bringen zu können. In diesem Sinne stimmt der HEV Kanton Zürich der Streichung des bisherigen ersten Satzes von Absatz 3 Art. 9 StHG zu.</p> <p>Der HEV Kanton Zürich begrüsst die Regelung zur Kantonskompetenz betreffend Abzugsmöglichkeiten für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie für denkmalpflegerische Kosten und für Rückbaukosten. Der Verband hat diese insbesondere auch im Rahmen der Diskussion um die Energiestrategie 2050 stets unterstützt. Sie bilden einen effizienten und effektiven Anreiz für Eigentümer, Investitionen in ihre Liegenschaften betreffend deren energetische und umwelttechnische Verbesserung zu tätigen. Die Kompetenz der Kantone, solche Abzugsmöglichkeiten in ihrem Steuerrecht vorsehen zu können, ist aus Sicht des HEV Kanton Zürich absolut wichtig und richtig. Denn dies ermöglicht es den Kantonen, bei den in ihrem Kompetenzbereich liegenden Energieeffizienz-, Denkmalschutz- und Umweltschutzmassnahmen ihre kantonal unterschiedlich ausgestalteten direkten Förderungen (Subventionen) mit steuerlichen Förderungsmassnahmen zu koordinieren bzw. aufeinander abzustimmen. In diesem Sinne stimmt der HEV Kanton Zürich der Streichung des bisherigen zweiten Satzes Buchstaben a und b in Absatz 3 Art. 9 StHG sowie der Streichung von Absatz 3^{bis} und dem neuen Art. 9b Absatz 5 E-StHG zu.</p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	<p>Grundsätzlich kritisiert der HEV Kanton Zürich die Besteuerung des Eigenmietwertes auf allen selbstgenutzten Immobilien. Mit der Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung der Zweitliegenschaften bleibt auch der administrative Aufwand für die Erhebung der «Eigenmiete» bestehen. Aus Gründen der steuersystematischen Vereinfachung wäre die vollständige Streichung der Eigenmietwertbesteuerung beim gesamten selbstgenutzten Immobilieneigentum angezeigt.</p> <p>Eine Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften würde indes in Tourismuskantonen und Tourismusgemeinden zu erheblichen Steuerausfällen führen. Betroffenen Kantonen/Gemeinden würde damit die Grundlage für eine Beteiligung der Zweitwohnungseigentümer an den kantonalen/kommunalen Staatsaufwänden fehlen. Der erläuternde Bericht der</p>

	<p>Vorlage weist sodann darauf hin, dass ein Entfallen der Steuererträge auf Zweitwohnungen nicht nur fiskalische Auswirkungen in den betroffenen Kantonen und Gemeinden, sondern auch Konsequenzen auf die bestehenden, austarierten Systeme der kantonalen und kommunalen Finanzausgleiche hätte. Die Erfahrung mit früheren Vorlagen für einen Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung haben gezeigt, dass eine Aufhebung der Besteuerung des Eigenmietwertes bei Zweitliegenschaften – ohne gleichzeitige Einführung einer kantonalen Kompetenz zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer – politisch chancenlos ist. Um eine mehrheitsfähige Vorlage für den angestrebten Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung mit Abschaffung der Eigenmietwertsteuer zum Zweck der Wohneigentumsförderung zu realisieren, stimmt der HEV Schweiz der Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften (Art. 21 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 E-DBG / Art. 7 Absatz 1 erster Satz E-StHG) zu.</p>
--	--

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Die Beibehaltung der vorerwähnten Abzugsmöglichkeiten für selbstgenutzte Zweitliegenschaften und vermietete oder verpachtete Liegenschaften bei der direkten Bundessteuer ist unerlässlich. Die Beibehaltung dieser Abzüge stellt eine zwingende Voraussetzung für die Zustimmung des HEV Kanton Zürich zum vorgeschlagenen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung dar. Die Beibehaltung dieser Abzüge für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften ist zudem systemkonform: Wenn ein Ertrag versteuert wird (Eigenmietwert bzw. Mietzinsenerträge), müssen auch die damit verbundenen Gewinnungskosten in Abzug gebracht werden können.</p> <p>Grundsätzlich unterstützt der HEV Kanton Zürich die aktuell bestehenden Abzugsmöglichkeiten für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie für denkmalpflegerische Kosten und für Rückbaukosten. Steuerrechtlich handelt es sich bei solchen Investitionen allerdings nicht um notwendige Gewinnungskosten zur Erzielung eines steuerbaren Ertrags, sondern um gezielte Förderanreize zugunsten entsprechender Sanierungen und Verbesserungen. Im Zuge einer langfristig haushaltneutralen Umsetzung und um eine mehrheitsfähige Vorlage für den angestrebten Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung (Abschaffung der Eigenmietwertsteuer) zu unterstützen, verzichtet der HEV Kanton Zürich auf die Forderung der Beibehaltung dieser Abzüge auf Bundesebene, sofern für die Kantone die uneingeschränkte Kompetenz zur Einführung bzw. Beibehaltung solcher Abzüge erhalten bleibt. Die Kompetenz der Kantone, solche Abzugsmöglichkeiten in ihrem Steuerrecht vorsehen zu können, ist aus Sicht des HEV Kanton Zürich absolut wichtig und richtig. Denn dies ermöglicht es den Kantonen, bei den in ihrem Kompetenzbereich liegenden Energieeffizienz-, Denkmalschutz- und Umweltschutzmassnahmen ihre kantonal unterschiedlich</p>

	ausgestalteten direkten Förderungen (Subventionen) mit steuerlichen Förderungsmassnahmen zu koordinieren bzw. darauf abzustimmen.
--	---

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Der HEV Kanton Zürich unterstützt die Beibehaltung der vorerwähnten Abzugsmöglichkeiten für selbstgenutzte Zweitliegenschaften und vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz. Die Beibehaltung dieser Abzüge stellt eine zwingende Voraussetzung für die Zustimmung des HEV Kanton Zürich zum vorgeschlagenen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung dar. Die Beibehaltung dieser Abzüge ist zudem systemkonform: Wenn ein Ertrag versteuert werden muss (Eigenmietwert bzw. Mietzinserträge), müssen auch die damit verbundenen Gewinnungskosten in Abzug gebracht werden können.</p> <p>Der HEV Kanton Zürich begrüsst die Regelung zur Kantonskompetenz betreffend Abzugsmöglichkeiten für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie für denkmalpflegerische Kosten und für Rückbaukosten. Der Verband hat diese insbesondere auch im Rahmen der Diskussion um die Energiestrategie 2050 stets unterstützt. Sie bilden einen effizienten und effektiven Anreiz für Eigentümer, Investitionen in ihre Liegenschaften betreffend deren energetische und umwelttechnische Verbesserung zu tätigen. Die Kompetenz der Kantone, solche Abzugsmöglichkeiten in ihrem Steuerrecht vorsehen zu können, ist aus Sicht des HEV Kanton Zürich absolut wichtig und richtig. Denn dies ermöglicht es den Kantonen, bei den in ihrem Kompetenzbereich liegenden Energieeffizienz-, Denkmalschutz- und Umweltschutzmassnahmen ihre kantonal unterschiedlich ausgestalteten direkten Förderungen (Subventionen) mit steuerlichen Förderungsmassnahmen zu koordinieren bzw. aufeinander abzustimmen.</p>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
----	--

	<p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Vorangehend gilt es zwei Tatsachen festzuhalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der private Schuldzinsabzug stellt im geltenden Recht kein «Sonderprivileg» für Immobilieneigentümer dar: Abzugsberechtigt sind nicht nur Hypothekarzinsen, sondern sämtliche privaten Schuldzinsen, also namentlich auch Konsumkreditzinsen. Weder das geltende Steuerrecht noch die unterbreitete Vernehmlassungsvorlage unterscheiden zwischen Hypothekarzinsen und anderen privaten Schuldzinsen. 2. Alle fünf vorgeschlagenen Varianten stellen eine Beschränkung des privaten Schuldzinsabzuges gegenüber dem geltenden Recht dar. <p><u>Der HEV Kanton Zürich favorisiert und unterstützt Variante 1 (Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge).</u></p> <p><u>Begründung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Systemkonform: Entspricht dem Prinzip der Besteuerung der Nettoerträge (= Besteuerung des Ertrags abzüglich der Aufwände, inklusive Schuldzinsen). - Erfüllt am besten das Gebot der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit. - Variante 1 hat keine Besser- resp. Schlechterstellung bestimmter Eigentümergruppen zur Folge. Es gibt keine Unterscheidung zwischen steuerbaren Erträgen aus beweglichem oder unbeweglichem Vermögen. - Die Beibehaltung des Schuldzinsabzugs erleichtert (bei höherem Zinsniveau) das sinnvolle Ansparen zwecks Amortisation einer Festhypothek auf den Zeitpunkt ihres Auslaufens hin, indem der steuerpflichtige Eigentümer während der Ansparphase die Hypothekarzinsen wenigstens bis zur Höhe der steuerbaren Sparzinserträge in Abzug bringen kann. - Die Streichung der heute geltenden Möglichkeit, die privaten Schuldzinsen über die steuerbaren Vermögenserträge hinaus um weitere 50'000 Franken in Abzug zu bringen, setzt einen angemessenen Anreiz zum angestrebten Abbau der Verschuldung der Privathaushalte. <u>Der HEV Kanton Zürich unterstützt diese Beschränkung des privaten Schuldzinsabzugs in Zusammenhang mit dem Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung allerdings nur unter der Bedingung der Gewährung eines begrenzten Schuldzinsabzugs für Ersterwerber (Ersterwerberabzug) von selbstgenutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz im Sinne von Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG (vgl. hierzu Antwort zu Ziffer 9).</u> - Geringer administrativer Aufwand für Steuerpflichtige und Behörden: Im Gegensatz zu den Varianten 2–4 muss nicht zwischen verschiedenen Arten von Vermögenserträgen (beweglich/unbeweglich) unterschieden werden und es sind keine prozentualen Beschränkungen zu berechnen.

	<p><u>Zu Variante 2:</u> Die Beschränkung der privaten Schuldzinsabzüge auf 80% der Vermögenserträge ist willkürlich. Es gibt keine sachliche Rechtfertigung für eine solche Beschränkung.</p> <p><u>Zu Variante 3:</u> Die Privilegierung des Schuldzinsabzugs in Zusammenhang mit qualifizierten Beteiligungen ist willkürlich. Es gibt keine sachliche Rechtfertigung für die Erhöhung des Schuldzinsabzugs um 50'000 Franken im Zusammenhang mit dem Besitz von qualifizierten Beteiligungen, die gegenüber diesem erhöhten Schuldzinsabzug keinen entsprechenden und steuerbaren Ertrag abwerfen.</p> <p><u>Zu Variante 4:</u> Es gibt keine sachliche Rechtfertigung für den vorgeschlagenen Ausschluss von Eigentümern von beweglichem Vermögen vom Schuldzinsabzug, wenn Vermögenserträge zu versteuern sind. Eine solche Benachteiligung der Eigentümer von mobilem Vermögen gegenüber solchen aus Immobilien ist willkürlich.</p> <p><u>Absolut nicht in Frage kommt aus Sicht des HEV Kanton Zürich die Variante 5 (genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen).</u> Eine solche Vorlage hätte eine erhebliche Schlechterstellung aller Steuerpflichtigen zur Folge und würde vom HEV Kanton Zürich entschieden bekämpft werden. Eine solche Regelung stünde im Widerspruch zum Gebot der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit. Zudem hätte ein gänzlich Verbot des privaten Schuldzinsabzugs insbesondere für Eigentümer von Zweitliegenschaften und Renditeliegenschaften im Privatvermögen eine unverantwortliche Mehrbelastung zur Folge. Diese Eigentümer erfahren durch den vorgeschlagenen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung keine Entlastung. Sie müssten nach wie vor die Erträge ihrer Immobilien (Eigenmietwert bzw. Mieterträge) versteuern. Es ist daher korrekt, dass sie auch die Aufwendungen, inkl. Schuldzinsen, steuerlich in Abzug bringen können.</p>
--	---

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG / Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p><u>Der HEV Kanton Zürich fordert und begrüsst die Einführung eines zusätzlichen Schuldzinsabzugs für Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum.</u> Der Erwerb von Wohnimmobilien in der Schweiz ist teuer. Kaum jemand kann sich dessen Erwerb ohne Fremdfinanzierung leisten. Dies gilt insbesondere für jüngere Leute. Mit einem (befristeten) Schuldzinsabzug für Ersterwerber kann sichergestellt werden, dass der Erwerb von Wohneigentum (insbesondere auch für jüngere Leute) keine Illusion bleibt. Ein Ersterwerberabzug trägt damit dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung Rechnung.</p> <p>Die vorgeschlagene Höhe des Schuldzinsabzuges für Ersterwerber (10'000 Franken für Ehepaare, 5'000 Franken für Alleinstehende im ersten Steuerjahr) ist unter Berücksichtigung eines langfristigen Durchschnittsniveaus der Zinsen eher tief angesetzt. Der HEV Kanton Zürich kann sich damit jedoch – in Kombination mit einem allgemeinen Schuldzinsabzug nach Variante 1 – einverstanden erklären.</p> <p>Die vorgeschlagene Dauer des Ersterwerberabzugs von 10 Jahren ist nach Ansicht des HEV Kanton Zürich jedoch zu kurz. <u>Der HEV Kanton Zürich beantragt, hier eine Frist von 15 Jahren vorzusehen.</u> Dies entspricht auch dem Zeitraum, in dem</p>

	gemäss Regelung der SBVg eine zweite Hypothek amortisiert werden muss. Eine Dauer des Abzugs von 15 Jahren ermöglicht es Ersterwerbenden, die Schuldzinsen bis zum Ablauf der Amortisationsfrist der zweiten Hypothek zumindest teilweise steuerlich in Abzug zu bringen. Damit wird der Amortisationspraxis und dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung besser Rechnung getragen.
--	--

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	<p>Da aufgrund der vorgeschlagenen Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung beim selbstgenutzten Wohneigentum mit Bezug auf den Anspruch auf Ergänzungsleistungen nicht mehr auf den Eigenmietwert abgestellt werden kann, ist eine Anpassung des Wortlautes im ELG begriffsnotwendig. Die vorgeschlagene Anpassung des ELG ist nach Ansicht des HEV Schweiz angemessen.</p> <p>PS: Betreffend die in den Erläuterungen erwähnten «Mehrkosten» ist für uns nicht ersichtlich, ob sich diese Zahlen auf die Ausgestaltung des ELG in geltender Form oder auf jene in revidierter Fassung des ELG (welche noch nicht in Kraft gesetzt wurde) beziehen.</p>

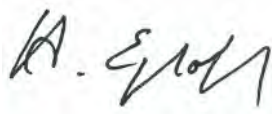
11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Viele Immobilieneigentümer besitzen Mehrfamilienhäuser, in denen eine Wohnung vom Eigentümer selbst bewohnt wird, die übrigen Wohnungen hingegen vermietet werden. Es ist deshalb wichtig, dass eine korrekte Aufteilung der Kosten (zum Beispiel anteilmässig nach Wertquote/Quadratmeteranzahl) vorgenommen werden kann.

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	Die heutige Wohneigentumsbesteuerung wird weitherum als ungerecht empfunden. Die Besteuerung der Eigentümer, die ihr eigenes Haus oder ihre Wohnung selbst bewohnen, mittels eines fiktiven, gar nicht erzielten Einkommens wird von grossen Teilen der Bevölkerung als ungerecht bewertet. Das knappe Abstimmungsresultat zur Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» im Jahr 2012 hatte das deutlich gemacht. Auch die über 145'000 Unterschriften der Petition «Eigenmietwert abschaffen», die innert kürzester Zeit gesammelt und im November 2016 der Bundesversammlung überreicht wurden, zeigen den hohen Leidensdruck und das grosse Bedürfnis nach Änderungen. Die von der ständerätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) beschlossene Initiative für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung muss daher endlich zu einer befriedigenden Lösung führen. Diese soll keine Privilegien für Eigentümer schaffen, son-

	dern die bestehende Ungerechtigkeit beenden. Dabei ist einerseits dem Verfassungsauftrag zur Wohneigentumsförderung Rechnung zu tragen und andererseits sicherzustellen, dass jene Immobilieneigentümer, welche nach wie vor Erträge aus ihrem Immobilieneigentum versteuern müssen, namentlich Eigentümer von selbstgenutzten Zweitliegenschaften und Renditeliegenschaften im Privatvermögen, nach wie vor die mit der Ertragserzielung zusammenhängenden Gewinnungskosten zum Abzug bringen können. Dies gilt auch mit Bezug auf die Schuldzinsen.
--	---

Ort, Datum: Zürich, 14. Juni 2019

Kanton / Organisation usw.: **HEV Kanton Zürich**



Hans Egloff
Präsident



Albert Leiser
Direktor

Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern

Winterthur, 18. Juni 2019

Vernehmlassungsverfahren 17.400 s Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Sehr geehrter Herr Schneider

Der Hauseigentümerverband Region Winterthur vertritt mit seinen rund 15'000 Mitgliedern die Interessen der Haus- und Wohneigentümer aus den Bezirken Andelfingen, Pfäffikon und Winterthur im Kanton Zürich. Gerne nehmen wir die Möglichkeit wahr und senden Ihnen in der Beilage den ausgefüllten Fragebogen zur Vernehmlassung zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung zu.

Wir werden die Unterlagen auch noch auf dem elektronischen Weg auf die Email-Adresse vernehmlassungen@estv.admin.ch einsenden.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Eingabe.

Freundliche Grüsse



Martin Farner
Präsident



Ralph Bauert
Geschäftsführer

Verkauf
Rechtsberatung
Bewertung
Vermietung

*Für mich und
meine Liegenschaft*

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	<p>Der Hauseigentümerverband Region Winterthur (HEV) ist mit seinen über 15'000 Mitgliedern der grösste Vertreter der Interessen der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer in der Region Winterthur, welche die Bezirke Andelfingen, Pfäffikon und Winterthur umfasst. Als direkter Vertreter der Interessen von Immobilieneigentümern kritisiert der HEV die geltende Wohneigentumsbesteuerung und bejaht den gesetzgeberischen Handlungsbedarf.</p> <p>Der Eigenmietwert wird in der geltenden Form und in diesem Ausmass in keinem anderen Land erhoben. Nur in der Schweiz und nur beim selbstgenutzten Immobilieneigentum wird der Nutzen mittels eines fiktiven Mietzins ertrags besteuert. Für andere Vermögenswerte, die ihren Eigentümern ebenfalls einen Nutzen bieten und von diesen selber genutzt werden, wie teure Autos, Reitpferde oder Boote, muss der Eigentümer dagegen keinen fiktiven Ertrag versteuern. Die regelmässigen Neuanpassungen der Eigenmietwerte durch die Kantone sorgen sodann für einen erheblichen administrativen Aufwand und führen oft auch zu langwierigen und kostenintensiven Rechtsstreitigkeiten. Zudem werden sie konstant erhöht, während die Mietzinsen in bestehenden Mietverhältnissen seit einigen Jahren kontinuierlich sinken. Das ist eine ungerechte Behandlung der Wohneigentümer.</p> <p>Hinzu kommt, dass das selbstgenutzte Wohneigentum durch die Eigenmietwertbesteuerung an Attraktivität hinsichtlich Wirkung in der Altersvorsorge einbüsst. Denn das Wohnen im eigenen Heim ist im Alter nicht kostenlos, sondern es muss weiterhin ein rein fiktiver Ertrag versteuert werden. Von der Eigenmietwertbesteuerung besonders stark betroffen sind mithin die älteren Generationen, die mit Eintritt in die Rente ein sinkendes Einkommen haben, vom Eigenmietwert aber weiterhin stark belastet werden. Dies belastet im jetzigen System erst recht dann, wenn die Hypotheken abbezahlt sind.</p> <p>Die heute bestehende Abzugsmöglichkeit der Schuldzinsen macht eine Abzahlung der Schuldenlast auf den selbstgenutzten Immobilien durch Amortisation der Hypotheken unattraktiv, ja bestraft sie sogar. In erster Linie dadurch weist die Schweiz die grösste Privatverschuldung pro Kopf weltweit auf, die berechtigterweise von diversen Seiten stark kritisiert wird und ein permanentes, erhebliches Risiko für die schweizerische Volkswirtschaft darstellt.</p> <p>Auch in der Politik ist der Eigenmietwert immer wieder Thema und beschäftigt Parlamente auf Bundes- und Kantonebene. Unzählige Vorstösse, mehrere Volksinitiativen, diverse Gutachten und Expertengruppen haben das Thema Eigenmietwert</p>

	<p>wiederholt aufgebracht und zeigen, wie stark dieses Thema die schweizerische Bevölkerung bewegt.</p> <p>Nicht zuletzt das knappe Abstimmungsresultat der HEV-Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» sowie der enorme Erfolg der HEV-Petition «Eigenmietwert abschaffen» mit über 145'000 Unterschriften zeigen deutlich das Bedürfnis der schweizerischen Bevölkerung nach einer Änderung bei der Wohneigentumsbesteuerung.</p> <p><u>Ein Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung würde dem Bedürfnis der Wohneigentümer und jener, die es werden wollen, entsprechen, das schweizerische Steuersystem erheblich vereinfachen und den Risiken der heutigen hohen Privatverschuldung aktiv entgegenwirken. Der gesetzgeberische Handlungsbedarf ist somit in mehrfacher Hinsicht ausdrücklich gegeben.</u></p>
--	--

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)</p>
Antwort	<p><u>Der HEV fordert und unterstützt die Abschaffung des Eigenmietwerts für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz.</u> Das geltende Steuersystem stellt eine Schlechterstellung der selbstnutzenden Immobilieneigentümer gegenüber Eigentümern anderer Vermögenswerte dar. Nur den selbstnutzenden Immobilieneigentümern wird ein fiktiver Mietzins als steuerbarer Ertrag aufgerechnet. Demgegenüber steht der private Schuldzinsabzug sämtlichen Steuerpflichtigen – also nicht nur den eigenmietwertbelasteten Wohneigentümern – im gleichen Ausmass zur Verfügung. Dies ist umso stossender, als diese «Sonderbelastung» der selbstnutzenden Wohneigentümer dem Verfassungsauftrag zur Wohneigentumsförderung diametral entgegensteht. Zudem belastet die geltende Besteuerung eines fiktiven Mietzins ertrages die Wohneigentümer nicht nur enorm, sondern stellt aufgrund der systeminhärenten Förderung der Privatverschuldung ein erhebliches Risiko für die schweizerische Volkswirtschaft dar. Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung trägt zudem zu einer Vereinfachung des Steuersystems mit entsprechender Reduzierung des Verwaltungsaufwandes bei, da die stark umstrittene Festlegung der Eigenmietwerte für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz dahinfällt.</p> <p>Es erscheint aus praktischen Gründen nachvollziehbar und plausibel, dass bei sogenannten «Pauschalbesteuerten» weiterhin ein ortsüblicher Mietwert der selbstgenutzten Liegenschaft veranschlagt wird, um die Lebenshaltungskosten, welche in solchen Fällen als Besteuerungsgrundlage dienen, zu berechnen. Eine entsprechende Besteuerung per se stellt einen Sonderfall im Steuersystem dar und ist nur unter engen Voraussetzungen möglich. Eine Änderung der Besteuerung in diesen Fällen würde zu unnötigem bürokratischem Aufwand und möglicherweise zu unerwünschten Steuererleichterungen für die betroffenen Personen führen.</p>

3.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Aus steuersystematischer Sicht ist der Wegfall der Abzüge der Unterhaltskosten, der Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, der Versicherungsprämien und der Kosten der Verwaltung durch Dritte nachvollziehbar. Es entspricht dem Grundsatz, dass dort, wo ein Ertrag versteuert werden muss, auch die mit der entsprechenden Ertragserzielung verbundenen Kosten als sogenannte Gewinnungskosten abzugsfähig sein müssen. Entfällt zukünftig die Pflicht, den Eigenmietwert des selbstgenutzten Wohneigentums am Hauptwohnsitz dem steuerbaren Einkommen hinzuzurechnen, ist es folgerichtig, auch die Gewinnungskosten nicht mehr in Abzug bringen zu können. In diesem Sinne stimmt der HEV der Streichung des bisherigen ersten Satzes von Absatz 2 sowie der Streichung von Absatz 4 Art. 32 DBG zu.</p> <p>Grundsätzlich unterstützt der HEV die aktuell bestehenden Abzugsmöglichkeiten für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie für denkmalpflegerische Kosten und für Rückbaukosten. Der Verband hat diese insbesondere auch im Rahmen der Diskussion um die Energiestrategie 2050 stets unterstützt. Sie bilden einen effizienten und effektiven Anreiz für Eigentümer, Investitionen in ihre Liegenschaften betreffend deren energetische und umwelttechnische Verbesserung zu tätigen. Steuerrechtlich handelt es sich bei solchen Investitionen allerdings nicht um notwendige Gewinnungskosten zur Erzielung eines steuerbaren Ertrags, sondern um gezielte Förderanreize zugunsten entsprechender Sanierungen und Verbesserungen. Im Zuge einer langfristig haushaltneutralen Umsetzung und um eine mehrheitsfähige Vorlage für den angestrebten Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung (Abschaffung der Eigenmietwertsteuer) zu unterstützen, verzichtet der HEV auf die Forderung der Beibehaltung dieser Abzüge auf Bundesebene, sofern für die Kantone die uneingeschränkte Kompetenz zur Einführung bzw. Beibehaltung solcher Abzüge erhalten bleibt. Die Kompetenz der Kantone, solche Abzugsmöglichkeiten in ihrem Steuerrecht vorsehen zu können, ist aus Sicht des HEV absolut wichtig und richtig. Denn dies ermöglicht es den Kantonen, bei den in ihrem Kompetenzbereich liegenden Energieeffizienz-, Denkmalschutz- und Umweltschutzmassnahmen ihre kantonal unterschiedlich ausgestalteten direkten Förderungen (Subventionen) mit steuerlichen Förderungsmassnahmen zu koordinieren bzw. darauf abzustimmen.</p>
4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen?</p>

	(Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3 ^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)
Antwort	<p>Aus steuerrechtlicher Sicht ist der Wegfall der Abzüge der Unterhaltskosten, der Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, der Versicherungsprämien und der Kosten der Verwaltung durch Dritte nachvollziehbar. Es entspricht dem Grundsatz, dass dort, wo ein Ertrag versteuert werden muss, auch die mit der entsprechenden Ertragserzielung verbundenen Kosten als sogenannte Gewinnungskosten abzugsfähig sein müssen. Entfällt zukünftig die Pflicht, den Eigenmietwert des selbstgenutzten Wohneigentums am Hauptwohnsitz dem steuerbaren Einkommen hinzuzurechnen, ist es folgerichtig, auch die Gewinnungskosten nicht mehr in Abzug bringen zu können. In diesem Sinne stimmt der HEV der Streichung des bisherigen ersten Satzes von Absatz 3 Art. 9 StHG zu.</p> <p>Der HEV begrüsst die Regelung zur Kantonskompetenz betreffend Abzugsmöglichkeiten für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie für denkmalpflegerische Kosten und für Rückbaukosten. Der Verband hat diese insbesondere auch im Rahmen der Diskussion um die Energiestrategie 2050 stets unterstützt. Sie bilden einen effizienten und effektiven Anreiz für Eigentümer, Investitionen in ihre Liegenschaften betreffend deren energetische und umwelttechnische Verbesserung zu tätigen. Die Kompetenz der Kantone, solche Abzugsmöglichkeiten in ihrem Steuerrecht vorsehen zu können, ist aus Sicht des HEV absolut wichtig und richtig. Denn dies ermöglicht es den Kantonen, bei den in ihrem Kompetenzbereich liegenden Energieeffizienz-, Denkmalschutz- und Umweltschutzmassnahmen ihre kantonal unterschiedlich ausgestalteten direkten Förderungen (Subventionen) mit steuerlichen Förderungsmassnahmen zu koordinieren bzw. aufeinander abzustimmen. In diesem Sinne stimmt der HEV der Streichung des bisherigen zweiten Satzes Buchstaben a und b in Absatz 3 Art. 9 StHG sowie der Streichung von Absatz 3^{bis} und dem neuen Art. 9b Absatz 5 E-StHG zu.</p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	<p>Grundsätzlich kritisiert der HEV die Besteuerung des Eigenmietwertes auf allen selbstgenutzten Immobilien. Mit der Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung der Zweitliegenschaften bleibt auch der administrative Aufwand für die Erhebung der «Eigenmiete» bestehen. Aus Gründen der steuersystematischen Vereinfachung wäre die vollständige Streichung der Eigenmietwertbesteuerung beim gesamten selbstgenutzten Immobilieneigentum angezeigt.</p> <p>Eine Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften würde indes in Tourismuskantonen und Tourismusgemeinden zu erheblichen Steuerausfällen führen. Betroffenen Kantonen/Gemeinden würde damit die Grundlage für eine Beteiligung der Zweitwohnungseigentümer an den kantonalen/kommunalen Staatsaufwänden fehlen. Der erläuternde Bericht der Vorlage weist sodann darauf hin, dass ein Entfallen der Steuererträge auf</p>

	<p>Zweitwohnungen nicht nur fiskalische Auswirkungen in den betroffenen Kantonen und Gemeinden, sondern auch Konsequenzen auf die bestehenden, austarierten Systeme der kantonalen und kommunalen Finanzausgleiche hätte. Die Erfahrung mit früheren Vorlagen für einen Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung haben gezeigt, dass eine Aufhebung der Besteuerung des Eigenmietwertes bei Zweitliegenschaften – ohne gleichzeitige Einführung einer kantonalen Kompetenz zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer – politisch chancenlos ist. Um eine mehrheitsfähige Vorlage für den angestrebten Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung mit Abschaffung der Eigenmietwertsteuer zum Zweck der Wohneigentumsförderung zu realisieren, stimmt der HEV der Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften (Art. 21 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 E-DBG / Art. 7 Absatz 1 erster Satz E-StHG) zu.</p>
--	--

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Die Beibehaltung der vorerwähnten Abzugsmöglichkeiten für selbstgenutzte Zweitliegenschaften und vermietete oder verpachtete Liegenschaften bei der direkten Bundessteuer ist unerlässlich. Die Beibehaltung dieser Abzüge stellt eine zwingende Voraussetzung für die Zustimmung des HEV zum vorgeschlagenen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung dar. Die Beibehaltung dieser Abzüge für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften ist zudem systemkonform: Wenn ein Ertrag versteuert wird (Eigenmietwert bzw. Mietzinserträge), müssen auch die damit verbundenen Gewinnungskosten in Abzug gebracht werden können.</p> <p>Grundsätzlich unterstützt der HEV die aktuell bestehenden Abzugsmöglichkeiten für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie für denkmalpflegerische Kosten und für Rückbaukosten. Steuerrechtlich handelt es sich bei solchen Investitionen allerdings nicht um notwendige Gewinnungskosten zur Erzielung eines steuerbaren Ertrags, sondern um gezielte Förderanreize zugunsten entsprechender Sanierungen und Verbesserungen. Im Zuge einer langfristig haushaltneutralen Umsetzung und um eine mehrheitsfähige Vorlage für den angestrebten Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung (Abschaffung der Eigenmietwertsteuer) zu unterstützen, verzichtet der HEV auf die Forderung der Beibehaltung dieser Abzüge auf Bundesebene, sofern für die Kantone die uneingeschränkte Kompetenz zur Einführung bzw. Beibehaltung solcher Abzüge erhalten bleibt. Die Kompetenz der Kantone, solche Abzugsmöglichkeiten in ihrem Steuerrecht vorsehen zu können, ist aus Sicht des HEV absolut wichtig und richtig. Denn dies ermöglicht es den Kantonen, bei den in ihrem Kompetenzbereich liegenden Energieeffizienz-, Denkmalschutz- und Umweltschutzmassnahmen ihre kantonal unterschiedlich ausgestalteten direkten Förderungen (Subventionen) mit steuerlichen Förderungsmassnahmen zu koordinieren bzw. darauf abzustimmen.</p>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Der HEV unterstützt die Beibehaltung der vorerwähnten Abzugsmöglichkeiten für selbstgenutzte Zweitliegenschaften und vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz. Die Beibehaltung dieser Abzüge stellt eine zwingende Voraussetzung für die Zustimmung des HEV zum vorgeschlagenen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung dar. Die Beibehaltung dieser Abzüge ist zudem systemkonform: Wenn ein Ertrag versteuert werden muss (Eigenmietwert bzw. Mietzinserträge), müssen auch die damit verbundenen Gewinnungskosten in Abzug gebracht werden können.</p> <p>Der HEV begrüsst die Regelung zur Kantonskompetenz betreffend Abzugsmöglichkeiten für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie für denkmalpflegerische Kosten und für Rückbaukosten. Der Verband hat diese insbesondere auch im Rahmen der Diskussion um die Energiestrategie 2050 stets unterstützt. Sie bilden einen effizienten und effektiven Anreiz für Eigentümer, Investitionen in ihre Liegenschaften betreffend deren energetische und umwelttechnische Verbesserung zu tätigen. Die Kompetenz der Kantone, solche Abzugsmöglichkeiten in ihrem Steuerrecht vorsehen zu können, ist aus Sicht des HEV absolut wichtig und richtig. Denn dies ermöglicht es den Kantonen, bei den in ihrem Kompetenzbereich liegenden Energieeffizienz-, Denkmalschutz- und Umweltschutzmassnahmen ihre kantonal unterschiedlich ausgestalteten direkten Förderungen (Subventionen) mit steuerlichen Förderungsmassnahmen zu koordinieren bzw. aufeinander abzustimmen.</p>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p>
----	--

	<p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Voranehend gilt es zwei Tatsachen festzuhalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der private Schuldzinsabzug stellt im geltenden Recht kein «Sonderprivileg» für Immobilieneigentümer dar: Abzugsberechtigt sind nicht nur Hypothekarzinsen, sondern sämtliche privaten Schuldzinsen, also namentlich auch Konsumkreditzinsen. Weder das geltende Steuerrecht noch die unterbreitete Vernehmlassungsvorlage unterscheiden zwischen Hypothekarzinsen und anderen privaten Schuldzinsen. 2. Alle fünf vorgeschlagenen Varianten stellen eine Beschränkung des privaten Schuldzinsabzuges gegenüber dem geltenden Recht dar. <p><u>Der HEV favorisiert und unterstützt Variante 1 (Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge).</u></p> <p><u>Begründung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Systemkonform: Entspricht dem Prinzip der Besteuerung der Nettoerträge (= Besteuerung des Ertrags abzüglich der Aufwände, inklusive Schuldzinsen). - Erfüllt am besten das Gebot der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit. - Variante 1 hat keine Besser- resp. Schlechterstellung bestimmter Eigentümergruppen zur Folge. Es gibt keine Unterscheidung zwischen steuerbaren Erträgen aus beweglichem oder unbeweglichem Vermögen. - Die Beibehaltung des Schuldzinsabzugs erleichtert (bei höherem Zinsniveau) das sinnvolle Ansparen zwecks Amortisation einer Festhypothek auf den Zeitpunkt ihres Auslaufens hin, indem der steuerpflichtige Eigentümer während der Ansparphase die Hypothekarzinsen wenigstens bis zur Höhe der steuerbaren Sparzinserträge in Abzug bringen kann. - Die Streichung der heute geltenden Möglichkeit, die privaten Schuldzinsen über die steuerbaren Vermögenserträge hinaus um weitere 50'000 Franken in Abzug zu bringen, setzt einen angemessenen Anreiz zum angestrebten Abbau der Verschuldung der Privathaushalte. <u>Der HEV unterstützt diese Beschränkung des privaten Schuldzinsabzugs in Zusammenhang mit dem Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung allerdings nur unter der Bedingung der Gewährung eines begrenzten Schuldzinsabzugs für Ersterwerber (Ersterwerberabzug) von selbstgenutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz im Sinne von Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG (vgl. hierzu Antwort zu Ziffer 9).</u> - Geringer administrativer Aufwand für Steuerpflichtige und Behörden: Im Gegensatz zu den Varianten 2–4 muss nicht zwischen verschiedenen Arten von Vermögenserträgen (beweglich/unbeweglich) unterschieden werden und es sind keine prozentualen Beschränkungen zu berechnen. <p><u>Zu Variante 2:</u> Die Beschränkung der privaten Schuldzinsabzüge auf 80% der Vermögenserträge ist willkürlich. Es gibt keine sachliche Rechtfertigung für eine solche Beschränkung.</p> <p><u>Zu Variante 3:</u> Die Privilegierung des Schuldzinsabzugs in Zusammenhang mit qualifizierten Beteiligungen ist willkürlich. Es gibt keine sachliche Rechtfertigung für die Erhöhung des Schuldzinsabzugs um 50'000 Franken im Zusammenhang mit</p>

	<p>dem Besitz von qualifizierten Beteiligungen, die gegenüber diesem erhöhten Schuldzinsabzug keinen entsprechenden und steuerbaren Ertrag abwerfen.</p> <p><u>Zu Variante 4:</u> Es gibt keine sachliche Rechtfertigung für den vorgeschlagenen Ausschluss von Eigentümern von beweglichem Vermögen vom Schuldzinsabzug, wenn Vermögenserträge zu versteuern sind. Eine solche Benachteiligung der Eigentümer von mobilem Vermögen gegenüber solchen aus Immobilien ist willkürlich.</p> <p><u>Absolut nicht in Frage kommt aus Sicht des HEV die Variante 5 (genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen).</u> Eine solche Vorlage hätte eine erhebliche Schlechterstellung aller Steuerpflichtigen zur Folge und würde vom HEV entschieden bekämpft werden. Eine solche Regelung stünde im Widerspruch zum Gebot der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit. Zudem hätte ein gänzlichliches Verbot des privaten Schuldzinsabzugs insbesondere für Eigentümer von Zweitliegenschaften und Renditeliegenschaften im Privatvermögen eine unverantwortliche Mehrbelastung zur Folge. Diese Eigentümer erfahren durch den vorgeschlagenen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung keine Entlastung. Sie müssten nach wie vor die Erträge ihrer Immobilien (Eigenmietwert bzw. Mieterträge) versteuern. Es ist daher korrekt, dass sie auch die Aufwendungen, inkl. Schuldzinsen, steuerlich in Abzug bringen können.</p>
<p>9.</p>	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG / Art. 78g E-StHG)</p>
<p>Antwort</p>	<p><u>Der HEV fordert und begrüsst die Einführung eines zusätzlichen Schuldzinsabzugs für Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum.</u> Der Erwerb von Wohnimmobilien in der Schweiz ist teuer. Kaum jemand kann sich dessen Erwerb ohne Fremdfinanzierung leisten. Dies gilt insbesondere für jüngere Leute. Mit einem (befristeten) Schuldzinsabzug für Ersterwerber kann sichergestellt werden, dass der Erwerb von Wohneigentum (insbesondere auch für jüngere Leute) keine Illusion bleibt. Ein Ersterwerberabzug trägt damit dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung Rechnung.</p> <p>Die vorgeschlagene Höhe des Schuldzinsabzuges für Ersterwerber (10'000 Franken für Ehepaare, 5'000 Franken für Alleinstehende im ersten Steuerjahr) ist unter Berücksichtigung eines langfristigen Durchschnittsniveaus der Zinsen eher tief angesetzt. Der HEV kann sich damit jedoch – in Kombination mit einem allgemeinen Schuldzinsabzug nach Variante 1 – einverstanden erklären.</p> <p>Die vorgeschlagene Dauer des Ersterwerberabzugs von 10 Jahren ist nach Ansicht des HEV jedoch zu kurz. <u>Der HEV beantragt, hier eine Frist von 15 Jahren vorzusehen.</u> Dies entspricht auch dem Zeitraum, in dem gemäss Regelung der SBVg eine zweite Hypothek amortisiert werden muss. Eine Dauer des Abzugs von 15 Jahren ermöglicht es Ersterwerbern, die Schuldzinsen bis zum Ablauf der Amortisationsfrist der zweiten Hypothek zumindest teilweise steuerlich in Abzug zu bringen. Damit wird der Amortisationspraxis und dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung besser Rechnung getragen.</p>

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	<p>Da aufgrund der vorgeschlagenen Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung beim selbstgenutzten Wohneigentum mit Bezug auf den Anspruch auf Ergänzungsleistungen nicht mehr auf den Eigenmietwert abgestellt werden kann, ist eine Anpassung des Wortlautes im ELG begriffsnotwendig. Die vorgeschlagene Anpassung des ELG ist nach Ansicht des HEV angemessen.</p> <p>PS: Betreffend die in den Erläuterungen erwähnten «Mehrkosten» ist für uns nicht ersichtlich, ob sich diese Zahlen auf die Ausgestaltung des ELG in geltender Form oder auf jene in revidierter Fassung des ELG (welche noch nicht in Kraft gesetzt wurde) beziehen.</p>

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	<p>Viele Immobilieneigentümer besitzen Mehrfamilienhäuser, in denen eine Wohnung vom Eigentümer selbst bewohnt wird, die übrigen Wohnungen hingegen vermietet werden. Es ist deshalb wichtig, dass eine korrekte Aufteilung der Kosten (zum Beispiel anteilmässig nach Wertquote/Quadratmeteranzahl) vorgenommen werden kann.</p>

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	<p>Die heutige Wohneigentumsbesteuerung wird weitherum als ungerecht empfunden. Die Besteuerung der Eigentümer, die ihr eigenes Haus oder ihre Wohnung selbst bewohnen, mittels eines fiktiven, gar nicht erzielten Einkommens wird von grossen Teilen der Bevölkerung als ungerecht bewertet. Das knappe Abstimmungsresultat zur Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» im Jahr 2012 hatte das deutlich gemacht. Auch die über 145'000 Unterschriften der Petition «Eigenmietwert abschaffen», die innert kürzester Zeit gesammelt und im November 2016 der Bundesversammlung überreicht wurden, zeigen den hohen Leidensdruck und das grosses Bedürfnis nach Änderungen. Die von der ständerätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) beschlossene Initiative für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung muss daher endlich zu einer befriedigenden Lösung führen. Diese soll keine Privilegien für Eigentümer schaffen, sondern die bestehende Ungerechtigkeit beenden. Dabei ist einerseits dem Verfassungsauftrag zur Wohneigentumsförderung Rechnung zu tragen und andererseits sicherzustellen, dass jene Immobilieneigentümer, welche nach wie vor Erträge aus ihrem Immobilieneigentum versteuern müssen, namentlich Eigentümer von selbstgenutzten Zweitliegenschaften und Renditeliegenschaften im Privatvermögen, nach wie vor die mit der Ertragserzielung zusammenhängenden Gewinnungskosten zum Abzug bringen können. Dies gilt auch mit Bezug auf die Schuldzinsen.</p>

Ort, Datum:

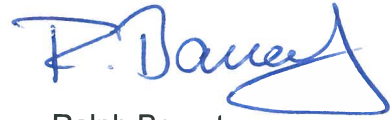
Winterthur, 18. Juni 2019

Kanton / Organisation usw.:

HEV Region Winterthur



KR Martin Farner
Präsident



Ralph Bauert
Geschäftsführer

Von: s.drack@bluewin.ch
Gesendet: Mittwoch, 29. Mai 2019 11:51
An: _ESTV-Vernehmlassungen
Cc: Edwin Drack; Thomas Hardegger; Beat Flach
Betreff: Vernehmlassung zur Steuerreform 17.400
Anlagen: _Fragebogen-wak-s-17-400-d V6-an ESTV.docx

Sehr geehrte Damen und Herren

Grundsätzlich unterstützen wir die Steuerreform 17.400. Dabei ist es uns ein wichtiges Anliegen, dass die endgültige Fassung sozialverträglich und klimafreundlich ist.

Für das wohlwollende Prüfen unserer Anregungen danken wir Ihnen herzlich. Wir hoffen, dass unser Beitrag eine mehrheitsfähige Lösung begünstigt.

Im Namen des Komitees Eigenmietwert-2

Stefan Drack

Fliederstrasse 32
5415 Nussbaumen
056 282 49 73

Eigenmietwert-2.ch
Wohnsteuer.ch

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen einsenden an: vernehmlassungen@estv.admin.ch

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	<ol style="list-style-type: none">1. Die private Verschuldung und damit die Risiken für die Finanzmarktstabilität werden reduziert.2. Die Steuern auf Wohnkonsum entsprechen maximal der MWST.3. Die Reform orientiert sich an der schweizerischen Klimapolitik. Durch Anreize führt sie zu einer Reduktion der CO₂-Emissionen bei selbst genutztem Wohneigentum.4. Die Reform führt zu einer Sensibilisierung und macht uns bewusst, dass Wohnen zu den wichtigsten CO-Quellen gehört, u.a. wegen der grauen Energie beim Bau.5. Es soll für Einzelpersonen nicht attraktiv sein in Häusern zu wohnen, die für ganze Familien konzipiert sind. (Klimapolitik)6. Auch bei einem Hypothekarzins von ca. 1% über die kommenden Jahrzehnte soll die Steuerreform haushaltsneutral sein. So müssen keine Steuerausfälle auf die Mieter abgewälzt werden.7. Sozialverträglichkeit: Der Steuerertrag einer Eigentumswohnung muss in derselben Grössenordnung liegen wie der Steuerertrag einer Mietwohnung. Dieses Ziel basiert auf der Tatsache, dass in Mieten Steuern eingepreist sind.8. Es wird berücksichtigt, dass das Durchschnittseinkommen von Wohneigentümern ca. 60% über dem schweizerischen Durchschnitt liegt. Auf eine einseitige Steuerbefreiung der Wohneigentümer wird deshalb verzichtet.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	<p>Der Vorschlag ist unbefriedigend, weil er den verschwenderischen Umgang mit Wohnraum fördert. Der Eigenmietwert soll so hoch besteuert werden, dass umweltschädigende Anreize vermieden werden.</p> <p>Der Eigenmietwert muss so hoch besteuert werden, dass beim Wohnen die Steuererträge von Mietern und Wohneigentümer ähnlich hoch bleiben. (Siehe Interpellation 18.4345. Ca. 2,5 Mia. Steuern aus Eigenmietwert und Miete.)</p> <p>Der Eigenmietwert ist eine durchdachte Bemessungsgrundlage, auch für Personen die nach Aufwand besteuert werden.</p>

3.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Einverstanden, wenn mit Förderprogrammen für die Umwelt und die Denkmalpflege mehr erreicht wird als mit Steuerabzügen.</p>

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Einverstanden. Aber wahrscheinlich braucht es anschliessend mehr Kontrollen betreffend Schwarzarbeit.</p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	<p>Die Steuermodelle für Hauptwohnsitz und Zweitliegenschaft sollten identisch sein. Denkbar wären aber unterschiedliche Einheitssteuersätze, wie zum Beispiel:</p> <p>Jährlich 2% des Eigenmietwertes am Hauptwohnsitz. (Siehe Frage 9)</p> <p>Jährlich 5% des Eigenmietwertes bei Zweitliegenschaften.</p> <p>Vorteil: Die Steuererträge sind nicht abhängig vom Hypothekarzinsniveau.</p>

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Extra Regeln für Zweitliegenschaften verkomplizieren das Steuerrecht, reduzieren die Transparenz und führen zu Schummeleien.</p> <p>Bei einer Einheitssteuer von beispielsweise 5% auf den Eigenmietwert kann auf Abzüge verzichtet werden. (Siehe Frage 5)</p>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Extra Regeln für Zweitliegenschaften verkomplizieren das Steuerrecht, reduzieren die Transparenz und führen zu Schummeleien.</p> <p>Bei einer Einheitssteuer von beispielsweise 5% auf den Eigenmietwert kann auf Abzüge verzichtet werden. (Siehe Frage 5)</p>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a. E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-</p>
----	--

	<p>DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>1) und 2) sind abzulehnen. Es braucht keine staatliche Förderung, Geld zu leihen und damit zu spekulieren.</p> <p>3) ist abzulehnen, weil es gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung verstösst. Grossinvestoren würden bevorzugt.</p> <p>4) ist eine gute Alternative: Private Vermieter werden ähnlich behandelt wie institutionelle Vermieter.</p> <p>5) ist die beste Variante: Einfach und transparent.</p>

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p>Wegen der Progression führt der Abzug zu namhaften Steuerausfällen. Diese Kosten dürfen nicht auf die Mieter abgewälzt werden, sondern sind durch die Hauseigentümer zu bezahlen. Dies kann mit einer Pauschalsteuer von 2% auf den Mietwert geschehen.</p>

V. Diverses

10.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?</p>
Antwort	<p>(Kein Kommentar)</p>

11.	<p>Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?</p>
Antwort	<p>Wenn die Wohneigentümer an ihrem Hauptwohnsitz tatsächlich vom Eigenmietwert befreit werden, müssen auch Mieteinnahmen von Steuern befreit und die Mieten z.B. um 5% gesenkt werden. Im Sinne der Gleichbehandlung müssen bei gleichen Verhältnissen die Steuererträge basierend auf Miete und Eigentum in derselben Grössenordnung liegen. (Siehe Interpellation 18.4345)</p>

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	<p>Wird der Eigenmietwert als Naturaleinkommen aufgefasst, führt dies zu Steuersätzen die weit über der MWST liegen können.</p> <p>Wird der Eigenmietwert hingegen als (umweltbelastender) Konsum betrachtet, genügt eine Einheitssteuer von wenigen Prozent. Dies ermöglicht, den Eigenmietwert in der digitalen Steuererklärung zu erfassen und auf eine kantonale Schätzung zu verzichten.</p>

Ort, Datum: [Nussbaumen, 29. Mai 2019](#)

Kanton / Organisation usw.: [Aargau / Komitee Eigenmietwert 2.0](#)

(www.Eigenmietwert-2.ch und www.Wohnsteuer.ch)



Konsumfinanzierung Schweiz
Financement à la consommation Suisse
Finanziamento al consumo Svizzera
Swiss Consumer Finance

Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Eigerstrasse 65
3003 Bern

Per E-Mail: vernehmlassungen@estv.admin.ch

Zürich, 12. Juli 2019

17.400 s Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Sehr geehrter Herr Ständerat Bischof, sehr geehrte Damen und Herren

Unser Verband vertritt die Interessen der Konsumkreditbranche. Unsere Mitglieder repräsentieren nach unserer Einschätzung etwa 80 bis 90 Prozent der Bar-, Kontokorrent-, Fest und Überziehungskredite sowie Teilzahlungsverträge mit Privaten in der Schweiz. Wir gestatten uns, zur Vernehmlassung betreffend einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung zukommen zu lassen, nachdem die Vorlage auch die Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen aus Privat- und Konsumkrediten berührt.

Gerne verweisen wir Sie inhaltlich auf das ausgefüllte Frageformular in der Beilage.

Freundliche Grüsse

Dr. Markus Hess
Geschäftsführer

Beilage erwähnt

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Ein Systemwechsel bei der Besteuerung des Wohneigentums erscheint nicht zuletzt aus steuersystematischen Gründen durchaus angebracht. Er sollte jedoch auf eine Neuregelung der Wohneigentumsbesteuerung beschränkt sein und nicht auch andere Lebenssachverhalte mit einbeziehen. Jedenfalls muss der Abzug von Schuldzinsen mindestens im Sinne der Variante 1 weiterhin zulässig sein (vgl. dazu unser Anliegen in Ziffer 12.).

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	Die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes muss im Gesamtkontext, namentlich mit der Abzugsfähigkeit der Gewinnungskosten, der Schuldzinsen sowie allfälliger ausserfiskalischer Abzüge beurteilt werden.

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	Im Falle einer Aufhebung der Besteuerung des Eigenmietwertes auf selbstbewohnten Wohneigentum, ist die Aufhebung der Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte systemkonform. -

4.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die
----	--

	<p>Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	Vgl. Antwort zu Frage 3.

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	Eine unterschiedliche Behandlung von selbstgenutzten Zweitliegenschaften lässt sich kaum begründen. Sofern bei Zweitliegenschaften an der Besteuerung des Eigenmietwertes festgehalten wird, müssen auch damit verbundene Hypothekarzinsen sowie Unterhaltskosten voll abzugsfähig bleiben. Es findet dann dort kein Systemwechsel statt.

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	Soweit bei Zweitliegenschaften der Eigenmietwert sowie Erträge aus vermieteten oder verpachteten Liegenschaften weiterhin zu besteuern sind, müssen damit verbundene Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zum Abzug zugelassen sein. -

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische</p>
----	---

	Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3 ^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)
Antwort	Vgl. Antwort zu Frage 6.

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Schuldzinsen dienen oftmals dazu, steuerbares Einkommen oder Vermögenserträge zu erzielen. In diesen Fällen stellen sie Gewinnungskosten dar und müssen aus steuersystematischen Gründen zwingend abzugsberechtigt bleiben. Andernfalls wird das Nettoprinzip verletzt und es resultiert eine Überbesteuerung entsprechender Erträge.</p> <p>Heute sind die Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge zuzüglich weiterer 50'000 Franken abzugsfähig. Sämtliche in der Vernehmlassung vorgeschlagenen Varianten sind deutlich strenger als das geltende Recht. Davon betroffen wären alle Steuerpflichtigen, die Schuldzinsen geltend machen – und zwar unabhängig davon, ob sie Wohnliegenschaften besitzen oder nicht. Damit geht der Vorschlag weit über einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (so der Titel der Vorlage) hinaus. Dies ist nicht sachgerecht.</p> <p>Gemäss den Varianten 1 und 2 sollen Schuldzinsen im Umfang von 100 bzw. 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge abzugsfähig bleiben. Auch hier ist die Beschränkung des Schuldzinsabzugs zu strikt. So sind fremdfinanzierte Vermögenserträge in der Regel deutlich volatiler als konstant jedes Jahr anfallenden Schuldzinsen. In Jahren mit geringen Vermögenserträgen würde der Schuldzinsabzug ins Leere fallen, weil er nicht mit Vermögenserträgen verrechnet werden kann. In der längerfristigen Betrachtung führt dies zu einer Überbesteuerung. Mit der Einschränkung des Schuldzinsabzugs auf 80 Prozent der Vermögenserträge in Variante 2 viele die Überbesteuerung entsprechend</p>

	grösser aus. Damit droht auch bei diesen Varianten eine unvollständige Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen mit Gewinnungskostencharakter.
--	--

9.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG) Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)
Antwort	-

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	-

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	-

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	<p>Gemäss DBG Art. 32 Abs. 1 Bst. a sind bislang Schuldzinsen bis maximal CHF 50'000.00 abzugsfähig, unabhängig von allfälligen Vermögenserträgen. D.h. auch Personen ohne Vermögenserträge (aus beweglichem oder unbeweglichem Vermögen) können heute Schuldzinsen z.B. aus privaten Darlehen oder Privatkrediten steuerlich abziehen.</p> <p>Alle 5 Varianten der WAK-S bzgl. der Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen beziehen sich auf das Vorhandensein von Vermögenserträgen (ausser Variante 5, bei welcher ja gar keine Schuldzinsen abzugsfähig sind).</p> <p>Privatkredite dienen, wenn auch nur in geringerem Umfang, durchaus nicht nur der Finanzierung des Konsums, sondern auch der Finanzierung von Wohneigentum oder Vermögenswerten, deren Erträge steuerbar sind. Häufig wird ein Fahrzeug (Auto) finanziert, das auch für den Arbeitsweg benötigt wird. Die</p>

	<p>Privatkreditzinsen haben damit durchaus den Charakter von «Gewinnungskosten» für das Erwerbseinkommen oder Vermögenserträgen. Aus dem gleichen Grunde sind Arbeitswegkosten steuerlich absetzbar, wenn auch seit neuestem reduziert.</p> <p>Diesem Umstand sollte durch einen weiterhin zulässigen Abzug von Schuldzinsen im heutigen oder einem leicht reduzierten Rahmen Rechnung getragen werden.</p>
--	---

Zürich, 12. Juli 2019

Konsumfinanzierung Schweiz (KFS), Dr. Markus Hess, Geschäftsführer, Rämistrasse 5,
8024 Zürich

Vernehmlassung zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (17.400 s Pa.Iv. WAK-SR)

Schlussfolgerung / Zusammenfassung:

Ablehnung des vorgeschlagenen Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung

Mieter/innen- und Wohneigentümerhaushalte sollen bei gleicher Einkommens- und Vermögenssituation gleich viele Steuern bezahlen. Der vorliegende Entwurf der Ständeratskommission führt zu einer weiteren und massiven Schlechterstellung und noch stärkeren Ungleichbehandlung der Mietenden gegenüber Wohneigentümerhaushalten und wird deshalb vom Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz abgelehnt.

Die vorliegende Revision entspricht nicht mehr dem ursprünglichen Auftrag der Parlamentarischen Initiative 17.400, welcher fordert, dass eine Revision „möglichst haushaltneutral“ sein müsse und „im Rahmen der verfassungsrechtlichen Vorgaben keine unzulässigen Disparitäten zwischen Mieterinnen und Mietern und Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern“ schaffen solle.¹

Der Mieterverband kritisiert, dass die vorliegenden Datengrundlagen über die Steuerausfälle nicht aktuell sind und auf veralteten Daten nur zweier Kantone beruhen. Die Auswirkungen der Revision, insbesondere die finanziellen Auswirkungen, sind zu wenig klar und zu wenig ausführlich dargestellt, was für die Meinungsbildung problematisch ist.

Die Bundesverfassung kennt mit Art. 108 einen doppelten Auftrag in der Wohnpolitik. So sollen auf gleicher Stufe sowohl der Erwerb von Wohnungen und Hauseigentum für den Eigenbedarf gefördert werden, wie auch die Beschaffung von Land für den Wohnungsbau, die Verbilligung des Wohnungsbaus wie die Verbilligung der Wohnkosten gefördert werden. Die vorgeschlagene Revision vermindert die Einnahmen der öffentlichen Hände so dass eine Reduktion der öffentlichen Beiträge für die Sanierung von Gebäuden oder zur Förderung des bezahlbaren Wohnraums droht, bzw notwendige Ausgaben nicht möglich sind. Weniger Steuereinnahmen und damit sinkende oder fehlende öffentliche Leistungen haben für Mieter/innen mehr Konsequenzen als für Hauseigentümer/innen, da diese im Durchschnitt ein 60% höhere Einkommen haben und weniger auf sozialen Ausgleich angewiesen sind. Damit wird die heutige steuerliche Ungleichbehandlung zwischen Eigentümer/innen und Mieter/innen noch verstärkt. **Diese Reform ist nicht akzeptabel und wird vollumfänglich abgelehnt.**

¹ <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20170400>

Hintergrund und Ausgangslage:

Die Besteuerung des Eigenmietwertes wurde 1934 eingeführt und seither wird die Selbstnutzung von Wohneigentum bei den Steuern ausdrücklich zum Einkommen gerechnet. Damals wurde festgehalten, dass «in jedem Fall auch der Mietwert einer selbstgenutzten Liegenschaft oder Wohnung zum steuerbaren Einkommen gehört. Als solcher gilt der Betrag, den der Eigentümer oder Nutzniesser aufwenden müsste, um ein gleichartiges Objekt zu mieten.» (BBI 2019, S. 6).

In den letzten 20 Jahren wurde die Revision und Abschaffung der Wohneigentumsbesteuerung an der Urne fünf Mal (!) abgelehnt. Jetzt will der Ständerat den Eigenmietwert erneut abschaffen. Gemäss Bundesverfassung müssen Personen nach ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit besteuert werden. Wenn eine Person ihr Vermögen also nicht in ein Haus investieren würde, könnte sie darauf Renditen erzielen, die dann steuerbar wären. Daher müssen Hauseigentümerinnen und -eigentümer die Einnahmen, die ihre Wohnung bei einer Vermietung an Dritte erzielen würde, als Realnutzen versteuern. So wie auch Kost und Logis bei einer Anstellung besteuert werden. Wobei: Je nach Kanton werden nur 60 bis 70 Prozent der realen Marktmiete besteuert. Im Gegenzug können Unterhaltskosten, Schuldzinsen und ausserfiskalische Abzüge für Energiesparmassnahmen abgezogen werden.

Die Schweiz hat heute 2.2 Millionen Mietwohnhauhalte und 1.4 Millionen Haushalte wohnen in Eigentum. Die Wohneigentumsquote liegt bei 38.2%, wobei die Unterschiede zwischen den Kantonen sehr gross sind. Basel-Stadt und Genf haben eine tiefe Wohneigentumsquote von 16.5%, bzw. 18.5%. Die Kantone Wallis oder Jura eine von 56.8%, bzw. 55%. Eigenheimbesitzer/innen haben im Durchschnitt ein 60% höheres steuerbares Einkommen als Mieterinnen und Mieter (BBI 2019, S. 36). Schweizweit gibt es 700'000 Zweitwohnungen, wobei es keine Zahlen zum Anteil vermietet oder selbstgenutzt gibt. (BBI 2019, S. 6).

Umfang des Steuerertrags und jährliche Eigenmietwertsumme

Der Schätzung des Bundes gemäss Interpellation 18.4345 lautet wie folgt:

„Die Datengrundlagen für die Schätzung der finanziellen Auswirkungen aus der Eigenmietwertbesteuerung und aus privater Vermietung stammen von den Kantonen Bern und Thurgau. Sie betreffen die Steuerperiode 2010 und wurden unter Zuhilfenahme einer Vielzahl von Annahmen auf die Schweiz hochgerechnet. Die Summe aller Eigenmietwerte, d. h. ohne Berücksichtigung der mit der Liegenschaft verbundenen Abzüge, wird auf Basis der genannten Daten auf jährlich knapp 25 Milliarden Franken geschätzt, die jährlichen Einnahmen aus privater Vermietung auf grob 20 Milliarden Franken.

Sowohl Eigenheimbesitzer als auch private Vermieter können Liegenschaftsunterhaltskosten und Schuldzinsen von ihren Bruttoerträgen abziehen. Bezüglich der Schätzung der Einkommenssteuereinnahmen gilt es zu berücksichtigen, dass das geltende Recht die privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge und weiterer 50 000 Franken

zum Abzug zulässt, ohne dass eine Zuordnung der Schuldzinsen auf entsprechende Vermögenswerte erforderlich ist. Unter der vereinfachenden Annahme, dass Eigenheimbesitzer die Schuldzinsen lediglich zur Finanzierung ihres Eigenheims bzw. ihrer vermieteten Liegenschaften in Anspruch nehmen, werden bei einem geltenden Zinsniveau von rund 1,5 Prozent die gesamtstaatlichen Einkommenssteuereinnahmen (Bund, Kantone und Gemeinden) aus der Eigenmietwertbesteuerung und privater Vermietung auf grob 2,5 Milliarden Franken geschätzt. Davon entfallen etwa 1,8 Milliarden Franken auf die Kantone und Gemeinden.⁴²

Die Bundesverfassung kennt mit Art. 108 einen doppelten Auftrag in der Wohnpolitik. So sollen auf gleicher Stufe sowohl der Erwerb von Wohnungen und Hauseigentum für den Eigenbedarf gefördert werden, wie auch die Beschaffung von Land für den Wohnungsbau, die Verbilligung des Wohnungsbaus wie die Verbilligung der Wohnkosten gefördert werden.³

Die Vernehmlassung des Mieterinnen- und Mieterverbandes Schweiz konzentriert sich auf die Anliegen aus Mietersicht.

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Gemäss Bundesverfassung müssen Personen nach ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit besteuert werden. Aufgrund des Verfassungsauftrags in Art. 108 muss der Bund sowohl das selbstbewohnte Eigentum fördern wie die Verbilligung

² <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20184345>

³ Art. 108 Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

¹ Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

² Er fördert insbesondere die Beschaffung und Erschliessung von Land für den Wohnungsbau, die Rationalisierung und die Verbilligung des Wohnungsbaus sowie die Verbilligung der Wohnkosten.

³ Er kann Vorschriften erlassen über die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau und die Baurationalisierung.

⁴ Er berücksichtigt dabei namentlich die Interessen von Familien, Betagten, Bedürftigen und Behinderten.

	der Wohnkosten. Der vorliegende Entwurf führt zu einer weiteren und massiven Schlechterstellung und Ungleichbehandlung der Mietenden gegenüber Wohneigentümerhaushalten und ist deshalb abzulehnen.
--	---

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)</p>
Antwort	<p>a. Eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung ist nur dann denkbar, wenn sich auch die ökonomische Situation der Mieterinnen und Mieter verbessert.</p> <p>b. Keine inhaltliche Stellungnahme. Es ist festzuhalten, dass es damit zu keinen reinen Systemwechsel kommt und der Eigenmietwert als Berechnungsart weiter im Steuersystem verwendet werden soll.</p>

3.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Ebene Bund (direkte Bundessteuer):</p> <p>a. Wenn der Eigenmietwert abgeschafft wird, ist eine Abschaffung der Abzüge folgerichtig.</p> <p>b. Ausserfiskalische Abzüge im Bereich Energiesparen, Denkmalpflege oder Umweltschutz sollen statt über indirekter Subventionen via Steuerabzüge über direkte Beiträge /Subventionen geregelt werden, wie sie etwa in den Gebäudeprogrammen der Kantone vorgesehen sind. Diese sind effektiver und deutlich effizienter. So kann mit weniger Geld mehr Wirkung erzielt</p>

	<p>werden, weil Mitnahmeeffekte wegfallen. Zudem wird damit Gleichheit zwischen reichen und weniger reichen Hausbesitzer/innen geschaffen und auch mehr Transparenz über die Mittelverwendung geschaffen.</p>
--	---

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Kantonebene: (Steuerharmonisierungsgesetz)</p> <p>Falls auf Bundesebene ein Systemwechsel gemacht wird, muss dieser Folgerichtig auf Kantonebene auch gemacht werden. Im Grundsatz verweisen wir zum Systemwechsel auf die Ausführungen oben.</p> <p>Beim heutigen Zinsniveau gibt es bei einem Wegfall des Eigenmietwerts auf Bundesebene Ausfälle von gegen 500 Millionen Franken; bei den Kantons- und Gemeindesteuern sind es rund 1,3 Milliarden Franken. Dadurch fehlen Einnahmen für die Umsetzung der Verfassungsziele in Artikel 108, welche die «Verbilligung des Wohnungsbaus» und die «Verbilligung der Wohnkosten» fordern. Doch gerade diese Verbilligung der Wohnkosten wäre notwendig, wie auch der Mietpreisindex zeigt. Dieser ist zwischen 2005 und 2019 auf 117,6 Prozent gestiegen, obwohl der Konsumentenpreisindex nur auf 103,1 Prozent gestiegen ist. Die Mieten galoppieren der Preisentwicklung davon.</p> <p>Ausserfiskalische Abzüge im Bereich Energiesparen, Denkmalpflege oder Umweltschutz sollen statt über Steuerabzüge über Beiträge / Subventionen geregelt werden, da damit Gleichheit zwischen reichen und weniger reichen Hausbesitzer/innen geschaffen und auch mehr Transparenz geschaffen wird. Weniger Steuereinnahmen bedeuten einerseits weniger Möglichkeiten für Bund, Kantone und Gemeinden Wohnbauförderung zu machen, andererseits treffen sinkende oder fehlende öffentliche Leistungen Mieter/innen mehr als Hauseigentümer/innen, da diese im Durchschnitt ein 60% höhere Einkommen haben und weniger auf sozialen Ausgleich angewiesen sind.</p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	Insofern richtig, da Zweitliegenschaften sowohl in Tourismusregionen wie in Städten nicht steuerlich begünstigt werden sollen, da diese häufig Wohnraum für die ansässige Bevölkerung konkurrenzieren und zu höheren Mieten führen.

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Zweitliegenschaften: siehe Ausführungen oben</p> <p>Energie: Ausserfiskalische Abzüge im Bereich Energiesparen, Denkmalpflege oder Umweltschutz sollen statt über indirekter Subventionen via Steuerabzüge über direkte Beiträge /Subventionen geregelt werden, wie sie etwa in den Gebäudeprogrammen der Kantone vorgesehen sind. Diese sind effektiver und deutlich effizienter. So kann mit weniger Geld mehr Wirkung erzielt werden, weil Mitnahmeeffekte wegfallen. Zudem wird damit Gleichheit zwischen reichen und weniger reichen Hausbesitzer/innen geschaffen und auch mehr Transparenz über die Mittelverwendung geschaffen.</p>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die</p>
----	--

	Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3 ^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)
Antwort	Zweitliegenschaften: siehe Ausführungen oben Energie: Ausserfiskalische Abzüge im Bereich Energiesparen, Denkmalpflege oder Umweltschutz sollen statt über indirekter Subventionen via Steuerabzüge über direkte Beiträge /Subventionen geregelt werden, wie sie etwa in den Gebäudiprogrammen der Kantone vorgesehen sind. Diese sind effektiver und deutlich effizienter. So kann mit weniger Geld mehr Wirkung erzielt werden, weil Mitnahmeeffekte wegfallen. Zudem wird damit Gleichheit zwischen reichen und weniger reichen Hausbesitzer/innen geschaffen und auch mehr Transparenz über die Mittelverwendung geschaffen.

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a. E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	Sofern es zu einem Systemwechsel kommt, wogegen sich der Mieterverband wehrt: Variante 4, da nur die Schuldzinsen auf unbeweglichen Vermögen abgezogen werden können.

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	Ablehnung.

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	---

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	<p>Die Revision würde mit unterschiedlichen Regelungen bei Bund und Kanton, Erst- oder Zweitliegenschaften, Ausnahmen für Ersterwerb die Komplexität erhöhen und die Transparenz verschlechtern.</p> <p>Wenn es überhaupt zu einer Revision kommt, sollte ein reiner Systemwechsel stattfinden ohne Differenzierungen zwischen Bund und Kanton.</p>

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	<p>Der Mieterverband kritisiert, dass die Datengrundlagen nicht aktuell ist und auf veralteten Daten nur zweier Kantone beruhen. Die Auswirkungen der Revision, insbesondere die finanziellen Auswirkungen, sind zu wenig klar und zu wenig ausführlich dargestellt. was für die Meinungsbildung problematisch ist.</p> <p>Angesichts der Unsicherheiten bei den Daten muss auf die Reform verzichtet werden bis dass der Bund über repräsentative und aktuelle Daten verfügt über die realen Auswirkungen. Es gilt zu verhindern, dass die gleichen Fehler wie bei der USRII oder der Abstimmung über die Initiative Heiratssteuer (CVP) gemacht werden.</p> <p>---</p>

Ort, Datum:

Bern, 04.07.2019

Kanton / Organisation usw.: Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz

Kommission für Wirtschaft und
Abgaben (WAK) des Ständerates
Frau Kathrin Meier
Bundeshaus
3003 Bern

Nationale Informationsstelle zum Kulturerbe
Kohlenweg 12, Postfach 111
CH-3097 Liebefeld

t +41 (0)31 336 71 11
info@nike-kulturerbe.ch

Eingereicht per Mail an: vernehmlassungen@estv.admin.ch

Liebefeld, 11. Juli 2019

Vernehmlassung zu 17.400 s Pa.IV. WAK-SR: Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Stellungnahme der Nationalen Informationsstelle zum Kulturerbe NIKE

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Ständerätinnen und Ständeräte

Die Nationale Informationsstelle zum Kulturerbe NIKE setzt sich für eine starke Verankerung des Kulturerbes in Gesellschaft und Politik ein. Sie ist ein Verband mit 40 Mitgliederorganisationen aus allen Bereichen des Kulturerbes, denen 92'000 Mitglieder angehören. Als Verband der schweizerischen Kulturerbeorganisationen ist die NIKE die relevante Stimme der Zivilgesellschaft und der Fachwelt für eine zukunftsorientierte Ausgestaltung der Kulturerbepolitik in der Schweiz. Sie ist massgebliche Akteurin zur Stärkung des gesellschaftlichen Bewusstseins für die Bedeutung des Kulturerbes.

Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, zum vorgeschlagenen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung in schriftlicher Form Stellung zu nehmen.

In Entsprechung zur thematischen Ausrichtung der NIKE beschränkt sich die Stellungnahme auf die Auswirkungen des vorgeschlagenen Systemwechsels auf die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten bei denkmalpflegerischen Massnahmen (Fragenkomplexe 3, 4, 6, 7 jeweils zweite Frage).

Die NIKE kann einem Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung nur dann zustimmen, wenn dies zu keinen Verschlechterungen für die EigentümerInnen historisch wertvoller Bauten und Ensembles (ohne Unterscheidung zwischen Erst- und Zweitwohnsitzen) bezüglich der steuerlichen Abzugsmöglichkeiten führt. Ist dies nicht gegeben, spricht sich die NIKE gegen den Systemwechsel aus.

Gründe dafür sind:

1. Verfassungsauftrag

Die Erhaltung und Pflege der historischen Bausubstanz ist ein Verfassungsauftrag (BV Art. 78). Zu dessen Erfüllung leisten die EigentümerInnen historisch wertvoller Bauten und Ensembles einen entscheidenden Beitrag. Insofern ist es gerechtfertigt, dass diese weiterhin Steuerabzüge für denkmalpflegerische Massnahmen geltend machen können.

2. Vorteile für den Tourismus

Das intakte Kultur- und Naturerbe erbringt wertvolle Leistungen für die Gesellschaft, die Wirtschaft und die Umwelt. Namentlich sind intakte Weiler, Dörfer, Städte und Landschaften eine bedeutende Quelle

für die regionale und lokale Identität, tragen zum gesellschaftlichen Zusammenhalt und zur Lebensqualität bei und sind ein wesentlicher Standortfaktor für den Tourismus.¹

Der Tourismus ist ein bedeutender Wirtschaftszweig in der Schweiz (2,8% Tourismusbezogene Bruttowertschöpfung in Bezug auf die volkswirtschaftliche Bruttowertschöpfung; 175'000 Arbeitsplätze).² Die Tourismuswerbung basiert auf eindrücklichen Bildern der Schweiz. Darum stellen unsere Ortsbilder und Baudenkmäler zusammen mit der Landschaft das wichtigste Kapital dieser Branche dar und sind für das Tourismusmarketing von herausragender Bedeutung. Werden bei denkmalpflegerischen Massnahmen die Weichen falsch gestellt, wird auf lange Sicht eine wichtige wirtschaftliche Basis geschwächt, namentlich in wirtschaftlich schwachen Regionen, für die der Tourismus ausserordentlich wichtig ist, würde sich dies besonders gravierend auswirken.

3. KMUs indirekt fördern

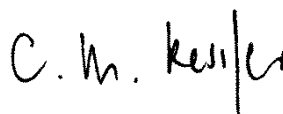
Aufträge im Bereich Denkmalpflege werden in der Regel nicht von grossen Baufirmen, sondern von kleinen Unternehmen, qualifizierten Handwerkern und Spezialisten wahrgenommen, die über das erforderliche Fachwissen für die Erhaltung von Kulturgütern verfügen. Mit schwindenden Investitionen droht ein grosser Verlust an Know-how, welches nur schwer und teuer wieder zu beschaffen wäre.

Wir danken Ihnen für die Aufmerksamkeit und die Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse



Jean-François Steiert
Präsident der NIKE



Dr. Cordula M. Kessler
Geschäftsführerin der NIKE

¹ Schweizerischer Bundesrat: Schweizer Ortsbilder erhalten. Bericht des Bundesrates in Erfüllung des Postulates 16.4028 Fluri vom 15. Dezember 2016. Bern 2018. - Schweizerischer Bundesrat: Tourismusstrategie des Bundes. Bern 2017, S. 3, 13.

² Bundesamt für Statistik: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung. Neuchâtel 2018.

**PROCEDURE DE CONSULTATION RELATIVE à L'AVANT-PROJET
17.400 lv. pa. CER-CE.
Imposition du logement. Changement de système.**

PRISE DE POSITION DE L'ASSOCIATION "PROPRIETAIRES DU PATRIMOINE".

***INTRODUCTION : L'ASSOCIATION "PROPRIETAIRES DU PATRIMOINE" ET LE PATRIMOINE BÂTI
DU CANTON DE VAUD***

L'Association "Propriétaires du patrimoine", créée en 2019, a pour but de défendre les intérêts des propriétaires de maisons construites avant 1960 et établies sur le territoire vaudois.

Elle vise en particulier à :

- identifier les préoccupations spécifiques de cette catégorie de propriétaires et les relayer auprès des autorités politiques ;
- informer cette catégorie de propriétaires des discussions, projets et décisions politiques concernant leur type de bien immobilier ;
- mettre en évidence auprès des autorités et des médias le rôle prépondérant joué par ces propriétaires dans le maintien du patrimoine bâti cantonal ;
- souligner auprès des autorités et des médias l'apport important de ces propriétaires à l'activité économique, notamment pour les PME et l'artisanat.

L'Association regroupe des propriétaires de maisons construites avant 1960 (voire un peu après). L'année 1960 a été choisie pour des raisons architecturales et urbanistiques. Un communiqué de l'Etat de Vaud paru le 08.01.2019 (https://www.vd.ch/no_cache/toutes-les-actualites/communiques-de-presse/detail/communiqu%C3%A9/la-deuxieme-vie-des-logements-de-plus-de-40-ans-1546964487/) indique qu'un quart des 132'000 bâtiments d'habitation (soit environ 400'000 unités d'habitation) du Canton date d'avant 1945. Par extrapolation, on peut admettre que près d'un tiers des habitations vaudoises datent d'avant 1960. Le même communiqué note que jusque dans les années 1960, la majeure partie des habitations vaudoises étaient constituées par des maisons individuelles et que c'est seulement à partir des années 1960 que les premiers immeubles locatifs du Canton de Vaud ont été construits. A partir de cette même décennie 1960-1970, les techniques et les matériaux de construction ont subi d'importants changements, notamment par le recours massif au béton.

Un article paru dans *24Heures* le 28.01.2019 indique que le 60% des bâtiments actuels du Canton de Vaud sont des habitations, qui abritent le 21% des logements disponibles. **Par conséquent, les habitations construites avant 1960 représentent au moins un tiers des bâtiments du Canton de Vaud et correspondent à un pourcentage non négligeable des logements disponibles.**

En outre, ces habitations construites avant 1960 constituent le coeur des villages, des bourgades et des centres urbains du Canton de Vaud. Ce sont elles qui donnent à ces espaces urbanisés leur cachet et parfois leur attractivité touristique. L'état sanitaire des habitations de cet âge est globalement bon et on

peut attribuer en partie cette situation saine au système fiscal actuel qui encourage les propriétaires à entretenir leur bien par le biais des déductions fiscales autorisées dans ce domaine.

LA POSITION DE "PROPRIÉTAIRES DU PATRIMOINE" VIS-À-VIS DE L'AVANT-PROJET DE RÉFORME DE L'IMPOSITION DU LOGEMENT

La prise de position ci-dessous reprend dans l'ordre les points du Questionnaire annexé à la procédure de consultation.

MESURES LÉGISLATIVES – RÉFORME DE L'IMPOSITION DU LOGEMENT

Dans ses délibérations (<https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20170400>), la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats (ci-après "la Commission") a rappelé son objectif initial face à l'avant-projet de réforme sur l'imposition du logement : "proposer un projet aussi neutre que possible sur le plan budgétaire". Reste à savoir si cette neutralité budgétaire visée concerne l'Etat, les contribuables ou les deux parties.

L'Association considère que la fiscalité suisse en général est lourde pour la classe moyenne et que l'avant-projet proposé conduirait à une augmentation très forte de la fiscalité, en particulier si la déduction des intérêts passifs est réduite ou supprimée, rendant ainsi le système suisse pénalisant.

Pour l'Association "Propriétaires du patrimoine", une réforme fiscale de l'imposition du logement ne se justifie pas actuellement.

Dans tous les cas, il est essentiel que les éventuels projets de réforme de l'imposition du logement ne conduisent pas à faire peser sur les propriétaires occupant leur propre logement une charge fiscale encore plus importante qu'actuellement.

LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LEUR PROPRIÉTAIRE À LEUR DOMICILE

IMPOSITION DE LA VALEUR LOCATIVE

L'Association Propriétaires du patrimoine est opposée à la suppression de l'impôt sur la valeur locative si cette suppression conduit à la suppression des déductions des intérêts de la dette, des frais d'entretien et des frais pour travaux énergétiques.

L'Association justifie sa position comme suit : dans la situation fiscale actuelle, les propriétaires vaudois de maisons d'avant 1960 seraient dans leur grande majorité davantage pénalisés fiscalement et financièrement avec la suppression des déductions des dépenses liées au logement qu'avec la suppression de l'impôt sur la valeur locative. Cela tient au fait que cette catégorie de propriétaires est soumise à une charge annuelle pour l'entretien des immeubles qui se situe entre 2% et 3% de la valeur du bien, contre environ 1% pour des maisons plus récentes.

Cependant, il se peut que l'impôt sur la valeur locative représente une charge pour certains contribuables âgés qui ont remboursé leurs hypothèques. **L'Association Propriétaires du patrimoine plaide donc pour que le choix soit laissé à chaque contribuable, selon sa situation, de garder l'impôt sur la valeur locative et la déduction des dépenses liées au logement OU de renoncer à l'impôt sur la valeur locative et de renoncer aussi aux déductions sur les dépenses liées au logement.**

DÉDUCTION DES FRAIS D'IMMEUBLE, DES FRAIS DE REMISE EN ÉTAT D'UN IMMEUBLE RÉCEMMENT ACQUIS ET DES INVESTISSEMENTS DESTINÉS À ÉCONOMISER L'ÉNERGIE

A) L'Association "Propriétaires du patrimoine" s'oppose catégoriquement à la proposition de la Commission de supprimer, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les déductions pour l'ensemble des frais d'immeuble et pour les frais de remise en état d'un immeuble récemment acquis.

B) Elle s'oppose catégoriquement à la proposition de la Commission de supprimer, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.

C) Elle s'oppose catégoriquement à la proposition de la Commission de supprimer, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les déductions pour des frais liés à des travaux de restauration des monuments historiques et des frais de démolition.

L'Association justifie ainsi son opposition :

A) Concernant la non-déductibilité des frais d'entretien et de remise en état, l'Association considère que cette mesure aurait potentiellement des conséquences très négatives, pour les raisons suivantes :

- Les propriétaires confrontés à la suppression simultanée des déductions pour frais d'entretien ou pour frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis et de tout ou partie de la déduction sur les intérêts des dettes (voir plus bas) seraient incités – voire financièrement contraints – à renoncer à entretenir leur bien immobilier. A moyen terme, cela aurait des conséquences désastreuses sur le parc immobilier suisse, notamment sur les bâtiments construits avant 1960 dans lesquels certains travaux sont imposés par des normes sécuritaires (p. ex. la rénovation des installations électriques), des exigences énergétiques ou d'autres motifs d'intérêt général.
- La suppression des déductions pour frais d'entretien et frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis conduirait inmanquablement à une diminution des travaux réalisés dans leur maison par les propriétaires privés. Les PME et artisans actifs dans le secteur du bâtiment et de la construction en ressentiraient immédiatement les conséquences économiques. De plus, une perte de transmission de savoir-faire artisanaux spécifiques, liés à des matériaux et à des techniques de construction caractéristiques des maisons construites avant 1960 peut être sérieusement redoutée.
- La suppression de la déduction des frais d'entretien et de remise en état pourrait encourager de manière indirecte le recours à des travailleurs "au noir" par des

propriétaires désireux de limiter leurs dépenses. Il en résulterait progressivement le développement d'une économie parallèle, échappant totalement au fisc.

- La liberté laissée aux cantons de maintenir ou non les déductions pour frais d'entretien réels et pour frais de rénovation d'un immeuble nouvellement acquis aurait pour conséquence un degré disparate d'entretien du patrimoine bâti national, ce qui serait très dommageable.
- En outre, l'Association ne partage pas du tout l'avis de la Commission exprimé en p. 17-18 du Rapport : les déductions accordées jusqu'à ce jour ne sont en aucun cas liées à des effets d'opportunité fiscale ; elles répondent au contraire à la volonté exprimée par le peuple d'assainir sur le plan énergétique le parc immobilier existant.
- L'Association relève également que la proposition de la Commission de supprimer les déductions pour frais d'entretien d'immeuble est en contradiction avec l'Ordonnance fédérale du 9 mars 2018 sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'IFD.
- L'Association conclut sur ce point que l'avant-projet tel que formulé est très pénalisant pour les propriétaires et va à l'encontre de la Constitution (art. 108 Cst.) qui prône l'encouragement à la propriété.

B) Concernant la non-déductibilité de frais pour mesures énergétiques, l'Association s'étonne tout particulièrement de cette proposition qui va à l'encontre des mesures prises par le Parlement dans le cadre de la Stratégie 2050.

- Elle relève que les propriétaires de bâtiments construits avant 1960 seraient particulièrement affectés par cette proposition. En effet, les propriétaires de tels biens sont confrontés aujourd'hui à des défis majeurs : adapter leur maison aux exigences énergétiques actuelles (isolation du toit, des façades, des fenêtres, changement de système de chauffage, etc.) sans dénaturer le style et le cachet de leur maison et sans porter atteinte aux caractéristiques de construction du bâtiment. Le défi est encore plus difficile lorsque la maison est inscrite à l'Inventaire cantonal des Monuments historiques et qu'il faut à la fois respecter les exigences esthétiques des Monuments historiques, les recommandations cantonales et fédérales en matière d'économie d'énergie et le budget du ménage.
- L'Association relève que la Commission a envisagé (Rapport, p. 17) de lier déduction fiscale cantonale et exigence de respect d'une norme minimale dans les mesures énergétiques prises dans un bâtiment. Une telle proposition pénaliserait particulièrement les propriétaires de maisons construites avant 1960. En effet, il est vraisemblable que ces normes minimales seraient inapplicables à une grande partie de ces bâtiments, notamment ceux inscrits dans les inventaires cantonaux des Monuments Historiques (comme c'est déjà le cas aujourd'hui avec une grande partie des subventions offertes pour des mesures énergétiques ou environnementales).
- La Commission soulève que l'option qui consisterait (Rapport p. 17) à "*rendre déductibles les mesures destinées à économiser l'énergie et à ménager l'environnement qui satisfont à une certaine norme*" se heurte, selon les autorités fiscales cantonales, à l'absence "*du savoir-faire nécessaire pour*

établir une imposition qui soit correcte". La Commission propose donc de supprimer purement et simplement l'incitation fiscale fédérale en faveur de mesures énergétiques, tout en reconnaissant qu'on ne sait pas par quoi remplacer cette incitation à l'avenir. Avec un tel argumentaire, on peut craindre que – si ces incitations étaient supprimées au niveau de la fiscalité fédérale – les cantons ne se sentent encouragés à supprimer ces déductions.

- L'Association redoute qu'en l'absence de toute incitation fiscale, les propriétaires de maisons âgées de plusieurs décennies ne soient poussés (voire contraints financièrement) à renoncer à faire des investissements en faveur de l'énergie, en raison de leur coût élevé. Cela retarderait d'autant les effets de la Stratégie 2050 et serait en contradiction absolue avec les messages concernant l'urgence climatique véhiculés par les manifestants du printemps 2019, des messages relayés par la grande majorité des partis politiques.

C) Concernant la suppression au niveau de l'impôt fédéral direct de la déduction pour frais de restauration de monuments historiques, l'Association est choquée par la légèreté ou l'indifférence avec laquelle le Rapport de la Commission traite les bâtiments patrimoniaux, alors que la Constitution (Art. 78 Cst.) impose la préservation du patrimoine, y compris du patrimoine bâti.

- Comme nous l'avons dit plus haut, l'Association estime que les incitations fiscales en vigueur jusqu'à aujourd'hui ont contribué à garantir la qualité du parc immobilier national, notamment la qualité des bâtiments ayant une valeur patrimoniale et qui sont inscrits dans les inventaires cantonaux des Monuments historiques et de l'ISOS.
- Elle note que la majeure partie des biens inscrits en classe 2 et 3 dans les inventaires cantonaux sont en mains privées et que les propriétaires de tels biens consentent des efforts financiers importants pour entretenir correctement ces vestiges du passé. En effet, sur tout bâtiment construit avant 1960 – mais tout particulièrement sur des bâtiments patrimoniaux inscrits à l'inventaire cantonal – les travaux d'entretien ou de remise en état sont très coûteux, parce qu'il faut respecter des modes ou des matériaux de construction conformes au style architectural initial du bâtiment ; cela peut facilement doubler ou tripler le coût des travaux.
- L'Association rappelle que la qualité du bâti suisse, notamment du bâti ancien, est un critère économique qui garantit la valeur de ces biens sur une longue durée et autorise leur amortissement sur une longue durée.
- Enfin, les bâtiments anciens, à haute valeur patrimoniale, constituent pour plusieurs villes et bourgades du pays un attrait touristique important. La Commission propose pourtant de supprimer toute déduction fiscale au niveau de l'impôt fédéral pour l'entretien et la rénovation de tels biens, donnant ainsi l'impression que la Confédération n'accorde aucune valeur touristique à ces biens – alors que le tourisme est une composante économique essentielle pour le pays.
- L'Association signale aussi que la suppression des déductions fiscales pour l'entretien et la rénovation de bâtiments patrimoniaux risque de conduire à la disparition de savoir-faire artisanaux spécifiques, liés à des matériaux et à des

techniques de construction caractéristiques de bâtiments anciens (portes ou fenêtres en chêne massif, encadrements en molasse, etc.). Laisser des bâtiments patrimoniaux se dégrader ou les dénaturer faute d'artisans capables de les restaurer convenablement aurait des effets désastreux sur l'image de la Suisse et son attractivité.

SUPPRESSION DANS LA LHID DES DÉDUCTIONS POUR FRAIS D'IMMEUBLE ET FRAIS DE REMISE EN ÉTAT D'UN IMMEUBLE

L'Association "Propriétaires du patrimoine" s'oppose catégoriquement à la suppression dans le cadre de la LHID des déductions pour l'ensemble des frais d'immeuble et les frais de remise en état d'un immeuble récemment acquis, pour les raisons développées ci-dessus.

POSSIBILITÉ POUR LES CANTONS DE MAINTENIR LES DÉDUCTIONS POUR MESURES ÉNERGÉTIQUES ET POUR TRAVAUX DE RESTAURATION DE BÂTIMENTS HISTORIQUES

Sur ce point, l'Association répond en deux temps :

1. Elle considère d'une part qu'en proposant de supprimer les déductions fiscales pour les frais d'immeuble, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, et les frais de restauration d'un monument historique, la Commission donne un message négatif aux propriétaires, alors que le rôle de ces derniers est essentiel dans le maintien en bon état des bâtiments et du patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire national. Cela vaut tout particulièrement pour les propriétaires de maisons construites avant 1960.
2. Elle considère d'autre part que le fait de laisser les cantons libres de maintenir ou non ces déductions créerait des disparités inadmissibles entre les régions de la Suisse dans le maintien et la préservation des habitations et du patrimoine architectural. On peut craindre également une concurrence fiscale entre les cantons, pour attirer des propriétaires, au détriment de la préservation équilibrée des témoignages architecturaux de chaque région.

Dès lors, l'Association "Propriétaires du patrimoine" demande que, le cas échéant, ces déductions soient obligatoirement maintenues à l'échelon fiscal des cantons et qu'elles ne soient pas laissées au libre choix des cantons.

A titre d'exemple, l'Association note que le Canton de Vaud a décidé au cours des derniers mois ou années de se séparer de certains éléments phares de son patrimoine immobilier (p. ex. les cures) pour en confier la restauration et l'entretien à des privés, en raison précisément des coûts d'entretien de tels bâtiments anciens. La suppression au niveau fédéral, voire cantonal, des déductions fiscales pour l'entretien de tels biens irait à l'encontre de cette stratégie : les acquéreurs privés qui achèteraient de tels immeubles sur le Canton de Vaud juste avant la réforme fiscale proposée par la Commission pourraient à bon droit se sentir floués par le vendeur cantonal si la réforme était acceptée ; et les objets patrimoniaux cantonaux qui seraient mis en vente par le Canton dans le futur risqueraient – au cas où cette réforme fiscale serait acceptée en l'état – de ne plus trouver preneurs.

L'Association "Propriétaires du patrimoine" demande également que, le cas échéant, les déductions fiscales pour frais d'investissements énergétiques soient maintenues de manière obligatoire à l'échelon des cantons.

RÉSIDENCES SECONDAIRES À USAGE PERSONNEL

L'Association est choquée par l'inégalité du traitement fiscal qui est proposé entre les résidences principales et secondaires. Elle estime que cela va induire des disparités inadmissibles dans l'entretien des biens immobiliers, les résidences secondaires pouvant continuer à bénéficier de déductions pour des travaux d'entretien, à la différence des résidences principales.

La réforme proposée étant, en l'état, fortement pénalisante pour les propriétaires d'une résidence principale, on peut se demander si certains propriétaires ne seraient pas incités à transformer leur résidence principale en résidence secondaire, au cas où la réforme proposée serait acceptée telle quelle.

En outre, l'Association s'étonne de voir que l'avant-projet propose de maintenir l'impôt sur la valeur locative et les déductions pour frais d'entretien pour les résidences secondaires, mais qu'il propose de supprimer pour ces mêmes biens les déductions des frais de travaux énergétiques et environnementaux. **L'Association s'oppose vigoureusement à cette proposition qui pénaliserait lourdement les propriétaires de résidences secondaires anciennes (vieux chalets de montagne p. ex.).** Cela conduirait à une dévalorisation de ces biens parce que leur mise aux normes énergétiques coûterait très cher sans possibilité de déductions fiscales, alors que ces biens contribuent à l'attrait touristique des paysages suisses.

INTÉRÊTS PASSIFS PRIVÉS

L'Association est fermement opposée à toute réduction de la déduction des intérêts passifs, ces derniers étant actuellement déductibles indépendamment de leur nature.

Elle note que l'avant-projet – alors qu'il se présente comme une réforme de la fiscalité de la propriété immobilière et prétend pondérer la suppression de la valeur locative– propose comme mesure compensatoire la suppression de la déduction non seulement des frais d'intérêts hypothécaires mais la suppression de la déduction concernant l'ensemble des intérêts passifs privés, ce qui dépasse largement le cadre de la fiscalité relative à la propriété immobilière. Cela laisse penser qu'il y a à la base de l'avant-projet une volonté d'augmenter les recettes fiscales.

Le système actuel convient à une grande majorité de propriétaires, qu'ils occupent ou non leur propre logement. L'Association considère en outre que la mesure proposée ne permettrait en aucun cas le désendettement des propriétaires puisque les coûts des intérêts seraient majorés de 30 à 40 % du fait de leur non-déductibilité. Elle aurait par ailleurs des effets systémiques catastrophiques, en particulier une baisse de la valeur immobilière accompagnée d'une nécessaire opération de refinancement des banques aux dépens des propriétaires.

Si l'on voulait favoriser le désendettement des propriétaires privés, la déductibilité des amortissements semblerait une mesure plus efficace.

Enfin, l'endettement des ménages privés n'est pas aussi important que le prétend le Rapport, dans la mesure où il n'a pas été tenu compte des fonds investis dans le 2e pilier et le 3e pilier.

DÉDUCTION DES INTÉRÊTS PASSIFS POUR LES PRIMO-ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ

L'Association relève la durée relativement courte et le plafond relativement bas et de surcroît dégressif de la déduction proposée. Au vu du coût d'achat de l'immobilier en Suisse, nous pensons que ces mesures n'auront pas un effet incitatif suffisant pour encourager l'accès à la propriété immobilière, comme le demande la Constitution (art. 108 Cst.). Elles seront encore moins attractives en cas de remontée des taux hypothécaires.

CONCLUSION

Après examen de l'avant-projet, l'Association demande le rejet en bloc de cet avant-projet.

A titre subsidiaire, une position alternative consisterait à laisser le choix à chaque contribuable, selon sa situation, de garder l'impôt sur la valeur locative et la déduction des dépenses liées au logement OU de renoncer à l'impôt sur la valeur locative et de renoncer aussi aux déductions sur les dépenses liées au logement. Cependant, la déduction des intérêts des dettes doit dans tous les cas de figure être maintenue.

Date, lieu : Bex, le 10 juin 2019

Association "Propriétaires du Patrimoine", Vaud (<http://proprietairedupatrimoine.ch/>)

Pour l'Association : Anne Bielman Sánchez, présidente



Procédure de consultation relative à l'avant-projet

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	<p>Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ?</p> <p>Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?</p>
Réponse	<p>Sur le principe, l'Association "Propriétaires du patrimoine" ne juge pas nécessaire de prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement. Le système actuel convient à la grande majorité des propriétaires.</p> <p>Toutefois, si une réforme de l'imposition du logement était entreprise, il faudrait impérativement éviter qu'elle ne fasse peser une charge fiscale <u>disproportionnée</u> sur les propriétaires d'habitations.</p>

II. Logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile

2.	<p>a) Que pensez-vous de la proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (Art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / Art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)</p> <p>b) Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative pour les personnes imposées d'après la dépense ? (art. 14, al. 3, let. b, P-LIFD / art. 6, al. 3, let. b, P-LHID)</p>
Réponse	<p>A) L'Association "Propriétaires du patrimoine" est opposée à cette suppression dans la mesure où celle-ci pourrait engendrer le rejet de la déduction des frais d'immeuble et des intérêts des dettes. En effet, les propriétaires de maisons construites avant 1960 seraient fortement pénalisés fiscalement et financièrement par la suppression des déductions des dépenses liées au logement et des intérêts hypothécaires ; la suppression de l'impôt sur la valeur locative ne compenserait pas l'impact négatif de ces suppressions.</p> <p>B) Notre association est d'avis que si l'on veut supprimer la valeur locative, il faut aller jusqu'au bout du raisonnement et que l'on devrait alors supprimer toute notion de valeur locative, y compris celle des résidences secondaires et celle prise en compte partiellement pour le calcul des contribuables forfaitaires.</p> <p>L'Association Propriétaires du patrimoine plaide pour que le choix soit laissé à chaque contribuable, selon sa situation de garder l'impôt sur la valeur locative et la déduction des dépenses liées au logement OU de renoncer à l'impôt sur la valeur locative et de renoncer aussi aux déductions sur les dépenses liées au logement.</p>

3.	<p>A) Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les frais d'entretien, les frais de remise en état</p>
----	---

	<p>d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (Art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4)</p> <p>B) et C) Que pensez-vous de la proposition de supprimer également la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (Art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	<p>A) L'Association "Propriétaires du patrimoine" s'oppose fermement à la suppression au niveau de l'impôt fédéral direct de la déduction des frais d'entretien et des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis.</p> <p>Elle considère que ces incitations fiscales ont contribué largement dans les dernières décennies à garantir une qualité d'entretien des habitations sur l'ensemble du territoire national.</p> <p>Leur suppression aurait, selon l'Association, les effets négatifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dégradation du patrimoine bâti en mains privées, notamment les maisons construites avant 1960. - Baisse de 20% au moins des prix de l'immobilier, selon nos calculs et selon la p. 41 du Rapport de la Commission, avec une nécessaire opération de refinancement des banques aux dépens des propriétaires. - Tendance à la baisse du nombre de propriétaires, un nombre qui est déjà faible. - Diminution de l'activité des PME et artisans spécialisés dans le bâtiment. Selon nos calculs, en considérant 120'000 maisons anciennes <u>sur le seul Canton de Vaud</u>, cela représenterait une diminution de 250 millions par année. - Perte de savoir-faire artisanal spécifiquement lié à des matériaux et techniques de construction utilisés dans des habitations datant de quelques décennies et qui ne sont plus en usage dans les habitations contemporaines. - Risque de développement d'une économie parallèle, échappant au fisc, par le recours au "travail au noir" par les propriétaires lors de travaux. <p>L'Association considère que la suppression de ces déductions irait à l'encontre de la Constitution fédérale qui encourage l'accès à la propriété (Art. 108 Cst.) et qu'elle serait particulièrement pénalisante pour les propriétaires de maisons construites avant 1960.</p> <p>B) L'Association "Propriétaires du patrimoine" s'oppose tout aussi fermement à la suppression au niveau de l'impôt fédéral direct de la déduction pour des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elle juge que cette proposition est en contradiction avec la Stratégie 2050 du Conseil fédéral qui vise à encourager les mesures d'économies d'énergie. - Elle considère qu'en l'absence de toute incitation fiscale, les propriétaires de maisons construites avant 1960 – qui constituent une grande partie du parc immobilier suisse – vont être poussés à renoncer à faire de tels travaux en raison de leur coût élevé, alors même que ces travaux sont souvent indispensables dans ce type de maisons.

	<p>- Elle craint que si ces incitations étaient supprimées au niveau de la fiscalité fédérale, cela n'encourage les cantons à renoncer eux aussi à maintenir ces déductions en faveur de travaux énergétiques.</p> <p>Tout ceci serait un signal incohérent en regard des mouvements de masse du printemps 2019 demandant une action appropriée des autorités face à l'urgence climatique.</p> <p>C) L'Association "Propriétaires du patrimoine" s'oppose également à la suppression au niveau de l'impôt fédéral direct de la déduction pour frais de restauration de monuments historiques.</p> <p>L'Association estime que les incitations fiscales en vigueur jusqu'à aujourd'hui ont contribué à garantir la qualité du parc immobilier national, notamment des bâtiments ayant une valeur patrimoniale et qui sont recensés dans les inventaires cantonaux des Monuments historiques.</p> <p>Elle note que la majeure partie des biens inventoriés en classe 2 ou 3 sont en mains privées et que les propriétaires de tels biens consentent des efforts financiers importants pour les entretenir.</p> <p>La suppression de l'incitation fiscale dans ce domaine risque de décourager les propriétaires, qui pourraient alors être tentés de vendre leur bien au profit de promotions immobilières.</p> <p>Or, ces biens patrimoniaux contribuent à l'attrait touristique de nombreuses villes et bourgades de la Suisse, surtout à l'heure où celle-ci doit développer son offre touristique sur 4 saisons.</p>
--	---

4.	<p>A) Que pensez-vous de la proposition de supprimer, dans la LHID, la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (Art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase)</p> <p>B) Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (Art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'Art. 9b, al. 5, P-LHID)</p>
Réponse	<p>L'Association s'oppose à la suppression dans la LHID des frais d'entretien réels et des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, sur la base des arguments développés au point 3A.</p> <p>L'Association considère qu'en proposant de supprimer ces déductions au niveau fédéral, la Commission témoigne d'une méconnaissance du rôle essentiel des propriétaires d'habitations privées dans le maintien en bon état du parc immobilier national.</p> <p>Il est en outre fondamental de ne pas supprimer ces déductions dans la LHID afin de permettre aux cantons de les maintenir.</p> <p>B) L'Association note cependant que si on laisse les cantons libres de maintenir ou non ces déductions, cela risque de créer de grandes disparités dans l'entretien du parc immobilier, de grandes disparités dans la fiscalité des propriétaires et éventuellement une concurrence fiscale entre cantons pour attirer de nouveaux</p>

	propriétaires. L'Association demande donc que ces déductions soient <u>obligatoirement</u> maintenues à l'échelon fiscal des cantons et qu'elles ne soient pas laissées au choix des cantons.
--	--

III. Résidences secondaires à usage personnel et immeubles loués ou affermés

5.	Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ? (Art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)
Réponse	<p>L'Association est choquée par l'inégalité du traitement fiscal qui est proposé entre les résidences principales et secondaires. Elle estime que cela va induire des disparités inadmissibles dans l'entretien des biens immobiliers, les résidences secondaires pouvant continuer à bénéficier de travaux d'entretien et de rénovation, à la différence des résidences principales.</p> <p>L'Association s'interroge sur l'anti-constitutionnalité de cette mesure en regard de l'égalité des contribuables devant la loi (Art. 8 et 9 Cst.)</p>

6.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir la déduction, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance, des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (Art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4 / remplacés par l'art. 32a P-LIFD)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (Art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	<p>Voir réponse 5A. En outre, l'Association s'étonne de voir que l'avant-projet propose de maintenir l'impôt sur la valeur locative pour les résidences secondaires, tout en supprimant les déductions des frais de travaux énergétiques et environnementaux. Elle s'oppose vigoureusement à cette proposition qui pénaliserait lourdement les propriétaires de résidences secondaires anciennes.</p>

7.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir, dans la LHID, la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (Art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase / remplacée par l'art. 9a, al. 1, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (Art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'Art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID)</p>
Réponse	Voir réponse 5.

	Les disparités régionales seront encore plus criantes si la liberté est laissée aux cantons d'appliquer ou non ces déductions.
--	--

IV. Intérêts passifs privés

8.	<p>Parmi les cinq options de déductions des intérêts passifs privés proposées dans le cadre de la consultation, laquelle privilégiez-vous ?</p> <p><u>Proposition 1</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune (Art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 2</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80 % du rendement imposable de la fortune (Art. 33, al.1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 3</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s'ajoutent 50 000 francs, en cas de détention d'une ou de plusieurs participations qualifiées (Art. 33, al. 1, let. a, première phrase et let. a^{bis}, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a et a^{bis}, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 4</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière (Art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 5</u> : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés (Art. 33, al. 1, let. a, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID).</p>
Réponse	<p>L'Association est fermement opposée à toute réduction de la déduction des intérêts passifs, ces derniers étant actuellement déductibles indépendamment de leur nature.</p> <p>Elle note que l'avant-projet, alors qu'il prétend pondérer la suppression de la valeur locative, propose comme mesure compensatoire la suppression de la déduction non seulement des frais d'intérêts hypothécaires mais la suppression de la déduction concernant l'ensemble des intérêts passifs privés, ce qui dépasse largement le cadre de la fiscalité relative à la propriété immobilière.</p> <p>Par ailleurs, l'Association considère que cette mesure ne permettrait en aucun cas le désendettement des propriétaires puisque les coûts des intérêts seraient majorés de 30 à 40 % du fait de leur non-déductibilité.</p> <p>Cette mesure aurait des effets systémiques catastrophiques, en particulier une baisse de la valeur immobilière, accompagnée d'une nécessaire opération de refinancement des banques aux dépens des propriétaires. Cf. réponse 3A.</p> <p>Si l'on voulait favoriser le désendettement des propriétaires privés, la déductibilité des amortissements semblerait une mesure plus efficace.</p>

9.	<p>Que pensez-vous de la proposition d'introduire une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement ? Que pensez-vous du montant et de la durée proposés ? (Art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la disposition transitoire concernée ? (Art. 205g P-LIFD / Art. 78g P-LHID)</p>
----	---

Réponse	<p>L'Association considère qu'il ne s'agit pas d'une "déduction supplémentaire" mais du maintien de la situation actuelle pour une seule catégorie de contribuables, ce qui rendrait cette mesure discriminatoire et donc anticonstitutionnelle (Art. 8 et 9 Cst.). L'Association considère que l'encouragement de l'accès à la propriété ne doit pas seulement se faire pour les primo-accédants mais pour l'ensemble des contribuables</p> <p>Subsidiairement, vu la courte durée et le faible montant de la déduction prévue, cette mesure serait certainement sans aucun effet.</p>
---------	---

V. Divers

10.	Que pensez-vous de la proposition de modifier la loi sur les prestations complémentaires (LPC) dans le sens de l'avant-projet ?
Réponse	L'Association ne prend pas position sur ce point.

11.	Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?
Réponse	Non

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	L'Association constate, avec effroi, que la suppression totale ou partielle de la déduction des intérêts des dettes privées toucherait, selon l'avant-projet, l'ensemble des contribuables – propriétaires ou non –, ce qui serait donc susceptible d'affecter une part importante de la population et d'entraîner des effets systémiques négatifs importants.

Lieu, date: Bex, le 10 juillet 2019

Canton / organisation etc : Association "Propriétaires du Patrimoine", Vaud
(<http://proprietairedupatrimoine.ch/>)

Pour l'Association: Anne Bielman Sánchez, présidente



Pro Senectute Schweiz
Lavaterstrasse 60 · Postfach · 8027 Zürich

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV
Abteilung Steuergesetzgebung
Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern

Zürich, 10. Juli 2019

Direktion · Werner Schärer
Telefon +41 44 283 8975 · E-Mail werner.schaerer@prosenectute.ch

Vorentwurf «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» - Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Pro Senectute engagiert sich seit ihrer Gründung im Jahr 1917 für altersgerechte Wohnformen und fördert die Selbständigkeit von älteren Menschen zuhause. Pro Senectute unterstützt ältere Menschen, unter den vielfältigen Möglichkeiten unter Beachtung der finanziellen Situation die für sie richtige Wohnform zu finden. In Zukunft werden mehr ältere Menschen zuhause – und somit auch in selbstbewohntem Wohneigentum – leben, und dies auch länger. Bereits jetzt lebt über die Hälfte der Rentnerinnen und Rentner im eigenen Wohneigentum. Aus diesem Grund nimmt Pro Senectute im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zum Vorentwurf «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» Stellung.

Grundsätzliche Überlegungen

Der Vorentwurf sieht vor, den Eigenmietwert auf selbstbewohntem Wohneigentum am Wohnsitz sowohl auf Bundes- wie auch Kantonsebene abzuschaffen. Gleichzeitig sollen die Abzugsmöglichkeiten für Unterhalt und Renovation aufgehoben werden. Auf Bundesebene entfallen zudem die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau, bleiben jedoch als Kann-Vorschrift auf kantonaler Ebene bestehen. Zur Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen werden fünf Varianten vorgeschlagen, welche sich primär hinsichtlich der Höhe der abzugsfähigen Schuldzinsen unterscheiden. Vorgesehen ist zudem ein Ersterwerb- abzug. Ausgenommen von den vorgeschlagenen Veränderungen bleiben Zweitliegenschaften. Zentrales Anliegen des Vorentwurfes ist es, die Anreize für eine hohe Verschuldung beim selbstbewohnten Wohneigentum zu verringern und so die Stabilität des Finanzmarktes zu erhöhen.

Pro Senectute teilt die Einschätzungen, dass insbesondere Wohneigentümer im Rentenalter von der Abschaffung des Eigenmietwertes einen hohen Nutzen hätten. Dies liegt hauptsächlich daran, dass Rentnerinnen und Rentner mit Wohneigentum langjährige Besitzer sind und ihre Hypotheken in der Regel stark reduzieren konnten. Hinzu kommt, dass aufgrund der geringeren Einkommen von Rentnerinnen und Rentnern im Vergleich zu Erwerbstätigen der Eigenmietwert anteilmässig für die Steuerberechnung stärker ins Gewicht fällt, da die Steuerlast des Eigenmietwertes unverändert bestehen bleibt. Schliesslich tätigen Wohnei-

gentümer im Rentenalter insgesamt seltener abzugsfähige Unterhalts- und Renovationsarbeiten oder Investitionen in Energiesparmassnahmen. **Aus diesen Gründen unterstützt Pro Senectute den vorgeschlagenen Systemwechsel im Grundsatz.**

Pro Senectute weist darauf hin, dass die Verschuldung und entsprechend auch die Privatkonkurse bei älteren Menschen in den vergangenen Jahren zugenommen haben. Mitunter liegen die Gründe darin, dass sie ohne Reserven ins Rentenalter starten – etwa aufgrund eines tiefen Lohns, längerer Arbeitslosigkeit oder Invalidität, oder weil sie ihr Pensionskassengeld in ein Haus oder ein eigenes Geschäft investiert haben. Grundsätzlich begrüsst Pro Senectute die Reduktion der Verschuldungsanreize in der Vorlage. Das Wegfallen dieser Anreize dürfte die Verwendung von Vorsorgegeldern zur Finanzierung von Wohneigentum jedoch zusätzlich verstärken – insbesondere im Falle steigender Hypothekarzinsen. Die Verwendung von Vorsorgegeldern für den Erwerb von Wohneigentum erschwert jedoch die Tragbarkeit von Wohneigentum im Alter. **Aus diesem Grund empfiehlt Pro Senectute, die Verwendung von Vorsorgegeldern zur Finanzierung von Wohneigentum verstärkt zu beobachten und ggf. weitere Massnahmen zur Erhöhung der Tragbarkeit zu prüfen.**

Abschaffung Eigenmietwert

Mehr als die Hälfte der Menschen über 65 (54%) lebt in ihrer eigenen Wohnung (BFS, Die Wohnverhältnisse der älteren Menschen in der Schweiz, 2018). Der Anteil Personen, die in ihrer eigenen Wohnung leben, nimmt generell mit dem Alter zu und erreicht in der Gruppe der 65-69-Jährigen mit beinahe 60% den höchsten Stand. Es ist zu vermuten, dass mit dem Renteneintritt im Falle eines Kapitalbezugs der Vorsorgegelder diese in der Form von Wohneigentum angelegt werden. Nach 70 nimmt die Wohneigentumsquote zunächst leicht, ab 80 deutlich ab. Diese Abnahme ist bei höheren Einkommen besonders ausgeprägt. Die Vermutung liegt nahe, dass höhere Einkommen über die finanziellen Möglichkeiten verfügen, in eine altersgerechte Wohnform zu wechseln, wohingegen finanzschwächere Haushalte eher im Eigenheim verbleiben (vgl. ESTV, Eigenmietwertbesteuerung, 2014). So kann der Veränderung der Wohnbedürfnisse im Alter, d.h. es werden kleinere Wohnflächen sowie Eigentum mit geringem Unterhaltsbedarf bevorzugt, nur bedingt Rechnung getragen werden. Die Abschaffung des Eigenmietwertes dürfte den finanziellen Spielraum auch bei finanzschwächeren Haushalten erhöhen und somit einen Wechsel entsprechend den veränderten Wohnbedürfnissen im Alter begünstigen.

Für ältere Menschen stellt sich die Herausforderung, dass mit dem Eintritt ins Rentenalter das bisherige Einkommen sinkt, wobei oft auch Teile des Altersvermögens aus der zweiten bzw. dritten Säule in Form von Wohneigentum gebunden sind. Der Eigenmietwert verändert sich jedoch mit dem Eintritt ins Rentenalter nicht und nimmt somit einen grösseren Anteil am steuerrelevanten Einkommen ein. Gerade kleine Renten werden durch die Aufrechnung eines fiktiven Einkommens steuerlich überbelastet. Beim momentanen Zinsniveau wird davon auszugehen, dass die Steuern für Wohneigentumsbesitzer mit der Abschaffung des Eigenmietwertes im Durchschnitt sinken werden. Aufgrund des meist langjährigen Besitzes einer Immobilie, von niedrigen Hypothekarschulden und von geringen abzugsfähigen Investitionen sowie des verhältnismässig hohen Anteils des Eigenmietwertes am Haushaltseinkommen dürften ältere Wohneigentümer am stärksten von der Abschaffung des Eigenmietwertes profitieren. Gerade bei tieferen Einkommen aus der Altersvorsorge wirkt sich die Abschaffung prozentual am stärksten auf die Steuern aus (vgl. ESTV, Eigenmietwertbesteuerung, 2014). **Aus diesen Gründe unterstützt Pro Senectute die vorgeschlagenen Abschaffung des Eigenmietwertes.**

Abschaffung Abzugsmöglichkeiten für Unterhalt und Renovation

Kostspielige altersgerechte Anpassungen erhöhen bereits mit den bestehenden Abzugsmöglichkeiten die Verkaufsbereitschaft von Wohneigentum bei älteren Menschen. Mit der Abschaffung der Abzugsmöglichkeiten für Unterhalt und Renovationen dürfte sich die Verkaufsbereitschaft bei älteren Menschen weiter erhöhen. Altersgerechte Anpassungen verlängern jedoch den Verbleib in den eigenen vier Wänden und können somit auch kostspielige Heimeintritte verhindern. **Pro Senectute schlägt entsprechend vor zu prüfen, mit welchen Massnahmen altersgerechte Anpassungen bei selbstbewohntem Wohneigentum zusätzlich unterstützt und gefördert werden können.**

Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen

Die bestehenden Anreize zur Verschuldung zu reduzieren bzw. abzuschaffen wird von Pro Senectute unterstützt. Das Parlament schlägt fünf Varianten vor, welche sich primär hinsichtlich der Höhe der Schuldabzugslimite unterscheiden. Gegenüber geltendem Recht senken alle Varianten die Abzugsmöglichkeiten für Schuldzinsen.

Ältere Menschen leben oft in langjährigen Wohnverhältnissen und haben ihre Hypothek weitestgehend abbezahlt und machen somit weniger häufig Abzüge für Schuldzinsen geltend. Entsprechend profitieren ältere Wohneigentumsbesitzer von allen vorgeschlagenen Varianten bzw. die Unterschiede sind für sie am geringsten. Um die Anreize für einen schuldenfreien Ruhestand möglichst hoch zu halten, unterstützt Pro Senectute Varianten mit einer möglichst geringen (Variante 4) bzw. keiner Abzugsfähigkeit (Variante 5) für Schuldzinsen. Auch wenn dies Haushalte mit einem hohen Eigenkapital für den Erwerb von Wohneigentum insgesamt privilegiert, schätzt Pro Senectute Privilegierung der Wohneigentümer gegenüber Mietern in diesen Varianten am geringsten ein.

Pro Senectute gibt zu bedenken, dass durch das Wegfallen der Verschuldungsanreize das Risiko besteht, dass vermehrt Gelder aus der Altersvorsorge für den Erwerb von Wohneigentum verwendet werden dürften. Die Verwendung der Vorsorgegelder zur Finanzierung von Wohneigentum hat in der Vergangenheit stark zugenommen und erreicht bei der Gruppe der 50-54-Jährigen 50%. Eine Studie der ZHAW im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen (vgl. ZHAW, Nachhaltige Sicherung des Wohnraums im Alter, 2019) kommt zum Schluss, dass die Verwendung von Vorsorgegeldern die Tragbarkeit von Wohneigentum im Alter schwächt. **Pro Senectute schlägt entsprechend vor, den Vorbezug von Vorsorgegeldern und deren Verwendung für den Erwerb von Wohneigentum zu beobachten und ggf. notwendige Massnahmen zur Erhöhung der Tragbarkeit zu prüfen.**

Ersterwerberabzug

Im Sinne der Wohneigentumsförderung versteht Pro Senectute das Anliegen, den Ersterwerb in begrenztem Ausmass steuerlich zu fördern. Auch hier empfiehlt Pro Senectute, die Verwendung von Vorsorgegeldern genau zu beobachten.

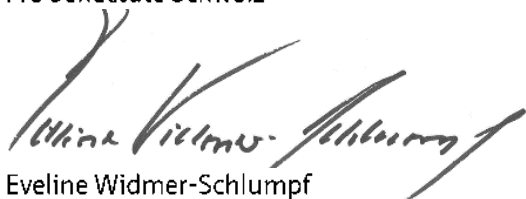
Ergänzungsleistungen

Pro Senectute begrüsst ausdrücklich die vorgeschlagenen Änderungen im Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG). Die geltenden Bestimmungen berücksichtigen den Mietwert als anrechenbare Einnahme bei der Berechnung der Ergänzungsleistungen und haben somit geringere Ergänzungsleistungen zur Folge. Mit der Neuregelung entfällt dies, was zu höheren Ergänzungsleistungen führt. Dabei ist zu begrüessen, dass die Pauschale für Nebenkosten bestehen bleibt.

Mit der in der Frühlingsession 2019 vom Parlament verabschiedeten Reform der Ergänzungsleistungen wird Wohneigentum in Zukunft abzüglich des Freibetrages als Vermögen angerechnet. Übersteigt der Nachlass von EL-Beziehenden CHF 40'000.-, müssen bezogene Ergänzungsleistungen zurückerstattet werden. Es ist daher davon auszugehen, dass die entstehenden Mehrkosten bei den Ergänzungsleistungen dadurch tiefer ausfallen als im Bericht der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates aufgeführt (S. 35).

Wir danken Ihnen, wenn Sie unsere Stellungnahme bei der Überarbeitung des Vorentwurfs berücksichtigen.

Freundliche Grüsse
Pro Senectute Schweiz



Eveline Widmer-Schlumpf
Präsidentin des Stiftungsrates



Werner Schärer
Direktor

Beilagen:

- Fragebogen zum Vernehmlassungsverfahren

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	((BITTE BERÜCKSICHTIGEN SIE UNSERE BEILIEGENDE AUSFÜHRLICHE STELLUNGNAHME ZUR VERNEHMLASSUNG)) Für ältere Menschen stellt sich die Herausforderung, dass mit dem Eintritt ins Rentenalter das bisherige Einkommen sinkt, wobei oft auch Teile des Altersvermögens aus der zweiten bzw. dritten Säule in Form von Wohneigentum gebunden sind. Der Eigenmietwert verändert sich jedoch mit dem Eintritt ins Rentenalter nicht und nimmt somit einen grösseren Anteil am steuerrelevanten Einkommen ein. Gerade kleine Renten werden durch die Aufrechnung eines fiktiven Einkommens steuerlich überbelastet. Pro Senectute weist darauf hin, dass die Verschuldung und entsprechend auch die Privatkonkurse bei älteren Menschen in den vergangenen Jahren zugenommen haben. Mitunter liegen die Gründe darin, dass sie ohne Reserven ins Rentenalter starten – etwa aufgrund eines tiefen Lohns, längerer Arbeitslosigkeit oder Invalidität, oder weil sie ihr Pensionskassengeld in ein Haus oder ein eigenes Geschäft investiert haben. Grundsätzlich begrüsst Pro Senectute die Reduktion der Verschuldungsanreize in der Vorlage. Das Wegfallen dieser Anreize dürfte die Verwendung von Vorsorgegeldern zur Finanzierung von Wohneigentum jedoch zusätzlich verstärken – insbesondere im Falle steigender Hypothekarzinsen. Die Verwendung von Vorsorgegeldern für den Erwerb von Wohneigentum erschwert jedoch die Tragbarkeit von Wohneigentum im Alter. Pro Senectute begrüsst ausdrücklich die vorgeschlagenen Änderungen im Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG). Die geltenden Bestimmungen berücksichtigen den Mietwert als anrechenbare Einnahme bei der Berechnung der Ergänzungsleistungen und haben somit geringere Ergänzungsleistungen zur Folge. Mit der Neuregelung entfällt dies, was zu höheren Ergänzungsleistungen führt. Dabei ist zu begrüssen, dass die Pauschale für Nebenkosten bestehen bleibt.

II.

III. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)</p>
Antwort	<p>Für ältere Menschen stellt sich die Herausforderung, dass mit dem Eintritt ins Rentenalter das bisherige Einkommen sinkt, wobei oft auch Teile des Altersvermögens aus der zweiten bzw. dritten Säule in Form von Wohneigentum gebunden sind. Der Eigenmietwert verändert sich jedoch mit dem Eintritt ins Rentenalter nicht und nimmt somit einen grösseren Anteil am steuerrelevanten Einkommen ein. Gerade kleine Renten werden durch die Aufrechnung eines fiktiven Einkommens steuerlich überbelastet.</p> <p>Aus diesen Gründe unterstützt Pro Senectute die vorgeschlagenen Abschaffung des Eigenmietwertes.</p>

3.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Altersgerechte Anpassungen verlängern den Verbleib in den eigenen vier Wänden und können somit auch kostspielige Heimeintritte verhindern. Pro Senectute schlägt entsprechend vor zu prüfen, mit welchen Massnahmen altersgerechte Anpassungen bei selbstbewohntem Wohneigentum zusätzlich unterstützt und gefördert werden können.</p>

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Altersgerechte Anpassungen verlängern den Verbleib in den eigenen vier Wänden und können somit auch kostspielige Heimeintritte verhindern. Pro Senectute schlägt entsprechend vor zu prüfen, mit welchen Massnahmen altersgerechte Anpassungen bei selbstbewohntem Wohneigentum auf kantonalen Ebene zusätzlich unterstützt und gefördert werden können.</p>

IV. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	K.A.

6.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	K.A.

7.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3 ^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)
Antwort	K.A.

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Um die Anreize für einen schuldenfreien Ruhestand möglichst hoch zu halten, unterstützt Pro Senectute Varianten mit einer möglichst geringen (Variante 4) bzw. keiner Abzugsfähigkeit (Variante 5) für Schuldzinsen.</p>

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerbenden und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p>Im Sinne der Wohneigentumsförderung versteht Pro Senectute das Anliegen, den Ersterwerb in begrenztem Ausmass steuerlich zu fördern. Pro Senectute empfiehlt, die Verwendung von Vorsorgegeldern genau zu beobachten.</p>

V. Diverses

10.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?</p>
Antwort	<p>Pro Senectute begrüsst ausdrücklich die vorgeschlagenen Änderungen im Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG). Die geltenden Bestimmungen berücksichtigen den Mietwert als anrechenbare Einnahme bei der Berechnung der Ergänzungsleistungen und haben somit geringere Ergänzungsleistungen zur Folge. Mit der Neuregelung entfällt dies, was zu höheren Ergänzungsleistungen führt. Dabei ist zu begrüssen, dass die Pauschale für Nebenkosten bestehen bleibt.</p> <p>Mit der in der Frühlingsession 2019 vom Parlament verabschiedeten Reform der Ergänzungsleistungen wird Wohneigentum in Zukunft abzüglich des Freibetrages als Vermögen angerechnet. Übersteigt der Nachlass von EL-Beziehenden CHF 40'000.-, müssen bezogene Ergänzungsleistungen zurückerstattet werden. Es ist</p>

	daher davon auszugehen, dass die entstehenden Mehrkosten bei den Ergänzungsleistungen dadurch tiefer ausfallen als im Bericht der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates aufgeführt (S. 35).
--	---

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	K.A.

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	Pro Senectute gibt zu bedenken, dass durch das Wegfallen der Verschuldungsanreize das Risiko besteht, dass vermehrt Gelder aus der Altersvorsorge für den Erwerb von Wohneigentum verwendet werden dürften. Die Verwendung der Vorsorgegelder zur Finanzierung von Wohneigentum hat in der Vergangenheit stark zugenommen und erreicht bei der Gruppe der 50-54-Jährigen 50%. Eine Studie der ZHAW im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen (vgl. ZHAW, Nachhaltige Sicherung des Wohnraums im Alter, 2019) kommt zum Schluss, dass die Verwendung von Vorsorgegeldern die Tragbarkeit von Wohneigentum im Alter schwächt. Pro Senectute schlägt entsprechend vor, den Vorbezug von Vorsorgegeldern und deren Verwendung für den Erwerb von Wohneigentum zu beobachten und ggf. notwendige Massnahmen zur Erhöhung der Tragbarkeit zu prüfen.

Ort, Datum: Zürich 12. Juli 2019

.....

Kanton / Organisation usw.:

Pro Senectute Schweiz, Lavaterstrasse 60, 8027 Zürich

Kontaktperson: Alexander Widmer, 044 283 89 67, alexander.widmer@prosenectute.ch

Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern
vernehmlassungen@estv.admin.ch

12. Juli 2019

Vernehmlassung

Vorentwurf Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Sehr geehrter Herr Schneider

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates hat am 5. April 2019 die Vernehmlassung zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung eröffnet. Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme in dieser für die Bankbranche bedeutungsvollen Vorlage. Gerne lassen wir Ihnen die Stellungnahme von Raiffeisen Schweiz zukommen.

Allgemeine Bemerkungen

Die WAK-S hat den angestrebten Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung mit einer differenzierten Vorlage vorgelegt. Erstaunlicherweise werden jedoch gleich fünf Varianten bei der Schuldzinsregelung in die Vernehmlassung gegeben. Die WAK-S hätte hier eine Vorselektion vornehmen oder zumindest eine klare Empfehlung im Erläuterungsbericht bezüglich der Varianten abgeben dürfen.

Im Zentrum der Vorlage stehen drei Aspekte: die Haushaltsneutralität, die Gleichbehandlung von MieterInnen und EigentümerInnen sowie eine Reduktion der Verschuldensanreize. Auch Raiffeisen sieht diese drei Elemente als zentral an und unterstützt im Grundsatz eine Vorlage, welche diese drei Aspekte ausgewogen und verhältnismässig umsetzt und dabei andere Verfassungsziele nicht tangiert (Wohneigentumsförderung).

Nachfolgend findet sich in einem ersten Teil die Kommentierung zu den zentralen Beschlüssen der Vorlage, danach folgt eine Kommentierung anhand der einzelnen Artikel der Vorlage.

Abschaffung des Eigenmietwerts und Abzüge für Unterhaltskosten, Instandhaltung, Versicherungsprämien und Drittverwaltungskosten

Dass die Abzüge für Unterhaltskosten, Instandhaltung, Versicherungsprämien und Drittverwaltungskosten gleichzeitig mit dem Eigenmietwert abgeschafft werden, ist einerseits konsequent, andererseits problematisch. Insbesondere die Abzugsfähigkeit von Unterhalts- und Instandhaltungskosten spielt bei den Immobileneigentümern eine wichtige Rolle. Können diese Abzüge nicht mehr geltend gemacht werden, besteht die Gefahr, dass viel weniger in die Instandhaltung und den Unterhalt der Immobilien investiert wird, um das eigene Haushaltsbudget zu schonen. Dies kann sich negativ auf die Bauhaupt- und -nebenbranchen bzw. das Gewerbe auswirken. Diese Zurückhaltung beim Immobilien-Unterhalt dürfte vor allem für ältere Hauseigentümer interessant sein, die bei grösstenteils abbezahlter Hypothek vom Systemwechsel stark profitieren.

ren würden. Einerseits würde der Eigenmietwert das Haushaltsbudget nicht mehr stark belasten, andererseits würde eine anstehende Renovation der Immobilie das eigene Budget stark belasten, da für die Unterhalts- und Instandhaltungskosten kein Steuerabzug mehr gewährt würde.

Streichung der Steuerabzüge für Energiesparen

In Bezug auf die Streichung der Steuerabzüge für das Energiesparen erscheint es Raiffeisen äusserst wichtig, darauf hinzuweisen, dass diese negative Auswirkungen auf den bereits existierenden Sanierungsstau im Gebäudepark haben wird: 80 Prozent der Schweizer Gebäude sind älter als 40 Jahre und in der Regel ungenügend unterhalten. Der Kundenbarometer von Raiffeisen Schweiz zeigt, dass viele Besitzer durchaus energieeffizient sanieren wollen, sie jedoch den zeitlichen Aufwand scheuen. Wenn noch eine steuerliche Verschlechterung dazu kommt, ist dies für die Immobilienbesitzer eine weitere Hürde für eine Sanierung. Dabei verbessert eine „energetische Modernisierung“ nicht nur die Energieeffizienz der Immobilie, sondern trägt zum Werterhalt oder, je nach Sanierung, zu einer Werterhöhung der Immobilie bei. Dieser Effekt gilt für alle Immobilientypen: Wohnhäuser, Stockwerkeigentum und Renditeobjekte. Wenn nicht saniert wird, ist die Konsequenz ebenfalls klar, dann sinkt der Wert einer Liegenschaft. Werden somit die Steuerabzüge für Energiesparen auf Bundesebene abgeschafft, so ist das nicht förderlich für die Ausschöpfung des grossen Potentials an Energieeffizienz, welches im Gebäudebereich vorhanden ist.

Ausnahme der Zweitwohnungen von Systemwechsel

Die Abzugsmöglichkeit bleibt im Steuerharmonisierungsgesetz (StHG) als Kann-Vorschrift bestehen, im Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) wird diese jedoch gestrichen. Die Ausnahme der Zweitwohnungen vom Systemwechsel ist mit Blick auf die Tourismuskantone und die Verhinderung, resp. Beschränkung von Zweitwohnungen sinnvoll.

Schuldzinsregelungen

Die Kommission schlägt fünf Varianten vor, deren Auswirkungen höchst unterschiedlich sind. Es ist schwer nachvollziehbar, weshalb die Kommission derart viele Varianten zur Vernehmlassung unterbreitet und keine Empfehlung abgibt.

Klar abzulehnen ist die fünfte und radikalste Variante, bei der gar kein Abzug mehr gewährt wird. Die Auswirkungen dieser Variante auf die gesamte Volkswirtschaft sind nicht vollumfänglich absehbar. Sie sind jedoch, wie im Erläuterungsbericht festgehalten, in mehreren Aspekten negativer Natur.

Insgesamt stellen alle fünf Varianten eine Verschlechterung gegenüber der geltenden Rechtslage dar.

Variante 1: Diese Variante ist die am wenigsten restriktivste Variante. Dieser Variante ist daher zu bevorzugen.

Variante 2: Diese Variante ist lediglich eine abgeschwächte Version zu Variante 1.

Variante 3: Dieser Variante schafft Anreize, sich an Aktiengesellschaften zu beteiligen. Dies sollte nicht ein Ziel der vorliegenden Reform sein (Einheit der Materie).

Variante 4: Diese Variante besteht lediglich aus einer Abzugsfähigkeit für steuerbare Erträge aus unbeweglichem Vermögen. Dies bewirkt eine Schlechterstellung, resp. Diskriminierung von Personen mit Vermögenserträgen aus beweglichem Vermögen gegenüber Personen mit unbeweglichen Vermögenserträgen. Diese Variante ist aus diesem Grund abzulehnen. Raiffeisen schlägt bei Variante 4 einen Prüfauftrag vor, welcher die Trennung von beweglichem und unbeweglichem Vermögen vorsieht.

Variante 5: Abzulehnen.

Ersterwerbabszug

Der Ersterwerbsabzug dient der in der Verfassung verankerten Wohneigentumsförderung. Es ist positiv zu werten, dass bzgl. Ersterwerbsabzug nicht zwischen unentgeltlichem und entgeltlichem Erwerb unterschieden wird. Zu klären ist in diesem Zusammenhang die Frage, wie der Ersterwerberabzug im Falle einer Erbschaft zu handhaben ist. Auch ist von zentraler Bedeutung, dass die Verknüpfung mit dem allgemeinen Schuldzinsabzug (gem. Variante 1-5) bestehen bleibt, damit ein doppelter Abzug nicht möglich ist. Allenfalls ist mit Blick auf die in der Verfassung verankerte Wohneigentumsförderung der Ersterwerbabszug zu erhöhen.

Erwägungen zum Zinsumfeld

Bei einem tiefen Zinsniveau führt das neue Regelwerk für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer zu einer Steuersenkung. Steigt das Zinsniveau wieder an, so würde dies für die Wohneigentümer Steuererhöhungen zur Folge haben. In diesem Kontext ist für Raiffeisen wichtig zu erwähnen, dass der gegenwärtige politische Zuspruch für die Abschaffung des Eigenmietwertes unbedingt auch im aktuellen Tiefzinsumfeld beurteilt werden muss.

Die Artikel im Einzelnen

Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG)

Art. 14; Art. 21; Art. 25; Art. 32

Keine Bemerkung

Art. 32a

Siehe allgemeine Bemerkungen zu Schuldzinsregelung

Art. 33

Siehe allgemeine Bemerkungen zu Schuldzinsregelung

Art. 33a

Siehe allgemeine Bemerkungen zu Ersterwerbabszug

Art. 33b ; Art. 205g

Keine Bemerkung

Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinde (StHG)

Art. 7

Keine Bemerkung

Art. 9

Siehe allgemeine Bemerkungen zu Schuldzinsregelung

Art. 9a

Siehe Bemerkungen zur Streichung der Steuerabzüge für Energiesparen

Art. 9b

Siehe allgemeine Bemerkungen zu Ersterwerbabszug / Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege

Art. 12; Art. 72y; Art. 78

Keine Bemerkung

Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen und Invalidenversicherung

Art. 9; Art. 10; Art. 11

Keine Bemerkung

Wir bitten Sie um Kenntnisnahme unserer Anliegen und danken Ihnen für Ihre Bemühungen.

Freundliche Grüsse



Heinz Huber
Vorsitzender der Geschäftsleitung



Dr. Hilmar Gernet
Delegierter für Politik, Genossenschaft und
Geschichte



DIE GEBIRGSKANTONE

Regierungskonferenz der Gebirgskantone
Conférence gouvernementale des cantons alpins
Conferenza dei governi dei cantoni alpini
Conferenza da las regenzas dals chantuns alpins

An die
Kommission für Wirtschaft
und Abgaben des Ständerates
3003 Bern

per Mail an:
vernehmlassungen@estv.admin.ch

Chur, den 03. Juli 2019

17.400 s Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Kommissionsmitglieder

Sie haben uns mit Schreiben vom 05. April 2019 die Möglichkeit gewährt, uns zur vorerwähnten Vorlage vernehmen zu lassen. Nach Einsicht in die Unterlagen nehmen wir gerne wie folgt Stellung:

I. GRUNDSÄTZLICHE BEMERKUNGEN

- 1 Der Geltungsbereich des Bundesgesetzes über die Zweiwohnungen (ZWG; SR 702) ist zwar ein schweizweiter, doch entfaltet es seine Wirkung zum weit überwiegenden Teil in den Gebirgskantonen. Faktisch wirkt deshalb eine raumplanungsrechtliche Zweiteilung innerhalb unseres Landes.
- 2 Die hauptbetroffenen Gebirgskantone haben aufgrund der wirtschaftlichen Wirkungen des ZWG grosse Herausforderungen zu bewältigen. Gemeinsam mit dem demografischen Wandel bewirken die regionalwirtschaftlichen Wirkungen des ZWG eine Akzentuierung des Strukturwandels im Berggebiet.
- 3 Weil diese Entwicklung absehbar war, sieht Art. 19 ZWG vor, dass insbesondere die Auswirkungen auf die touristische und wirtschaftliche Entwicklung der betroffenen Regionen untersucht und gestützt darauf Massnahmen namentlich im Bereich der Standortförderung vorgeschlagen werden.
- 4 Die erste solche Wirkungsanalyse ist soeben angelaufen und soll gemäss den uns vorliegenden Informationen bis etwa Mitte 2020 mit entsprechenden Massnahmenvorschlägen abgeschlossen werden.
- 5 Nach Ansicht der Gebirgskantone grenzt es an eine Absurdität, wenn mit Teilen des Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung die in den betroffenen Regionen ohnehin schon einschneidenden wirtschaftlichen Auswirkungen des ZWG noch zusätzlich verschärft werden, um danach auf der anderen Seite vollzugaufwändige Massnahmen zur Kompensation der negativen Auswirkungen zu suchen. Die Gebirgskantone fordern deshalb, dass die Besteuerung des Eigenmietwerts für die Zweitwohnungen beibehalten und künftig eine Regelung getroffen wird, welche deren Verlagerung vom Wohnsitzkanton in den Zweiwohnungskanton verhindert.

Präsident: Staatsrat Dr. Christian Vitta
Generalsekretär : lic. iur. Fadri Ramming



II. WEITERE ERWÄGUNGEN

- 6 Für die Eigenmietwertbesteuerung gibt es grundsätzlich zwei finanzierbare Besteuerungssysteme, welche den verfassungsrechtlichen Vorgaben der Rechtsgleichheit und der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit genügen. Es sind dies einerseits die heutige Regelung mit der Besteuerung des Eigenmietwerts und dem Abzug der Kosten des Liegenschaftenunterhalts und der Schuldzinsen sowie andererseits die Nichtbesteuerung des Eigenmietwerts mit Streichung des Abzugs von Unterhaltskosten und Schuldzinsen.
- 7 Im Vorschlag der WAK-SR wird der Systemwechsel hinsichtlich der Kosten des Liegenschaftenunterhalts vollzogen. Für die Schuldzinsen werden aber fünf Vorschläge unterbreitet, welche verfassungsrechtlich nicht zu genügen vermögen. Zudem würden die Vorschläge 1 bis 4 dazu führen, dass die Schuldzinsen auf der Erstwohnung nicht wegfallen, sondern auf andere Vermögenserträge verlagert würden. Vermögende Steuerpflichtige mit erheblichen Erträgen aus beweglichem oder unbeweglichem Vermögen könnten weiterhin alle Schuldzinsen in Abzug bringen und würden damit in verfassungswidriger Weise privilegiert. Die Schuldzinsenverlagerung hätte aber vor allem auch verheerende Auswirkungen auf die Kantone mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen, weil die Schuldzinsen von der Erstwohnung auf die Zweitwohnung verlagert werden könnten und dort das Steueraufkommen aus dem Eigenmietwert massiv reduzieren würden. Der Vorschlag 5 der WAK-SR mit der generellen Streichung der Unterhaltskosten und des Schuldzinsenabzugs muss schon aus verfassungsrechtlichen Überlegungen abgelehnt werden.
- 8 Ein effektiver Systemwechsel der Eigenmietwertbesteuerung, eine Gleichbehandlung von Mieter und Wohneigentümer und die Haushaltsneutralität vor allem für die Kantone mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften können nur erreicht werden, wenn die auf die selbstbewohnte Liegenschaft am Wohnsitz entfallenden Schuldzinsen neutralisiert, d.h. gestrichen werden. Weil die Schuldzinsen nicht einem bestimmten Vermögenswert zugeordnet werden können, muss wie im geltenden Recht bei interkantonalen oder interkommunalen Verhältnissen eine Art Steuerauscheidung erfolgen. Dabei werden die Schuldzinsen nach Lage der Aktiven auf die einzelnen Vermögenswerte verlegt. Die Schuldzinsen, die wertmässig auf die Erstwohnung entfallen, sind zu streichen bzw. steuerlich zu neutralisieren. Die übrigen Schuldzinsen werden auf die Vermögenserträge aus beweglichem Vermögen (am Wohnsitz) bzw. aus unbeweglichem Vermögen (am Ort der gelegenen Sache) verlegt. Ein allfälliger Schuldzinsenüberschuss über die anrechenbaren Vermögenserträge kann nicht in Abzug gebracht werden.
- 9 Diese vorstehend beschriebene Regelung muss für die Kantone und hinsichtlich der Erstliegenschaft auch für die direkte Bundessteuer ins Gesetz aufgenommen werden. Andernfalls kann eine verfassungskonforme Ausgestaltung des Systemwechsels nicht erreicht werden, weil Steuerpflichtige mit hohen Vermögenserträgen weiterhin sämtliche Schuldzinsen in Abzug bringen könnten, womit dann auch der Anreiz zum Schuldenabbau fehlen würde.
- 10 Die Gebirgskantone können ein verfassungswidriges System beim Schuldzinsenabzug, welches die ohnehin schon einschneidenden regionalwirtschaftlichen Auswirkungen des ZWG zusätzlich akzentuiert, nicht hinnehmen. Falls nötig, werden sie sich mit allen ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln dagegen zur Wehr setzen.

III. DETAILBEMERKUNGEN

- 11 Detailbemerkungen entnehmen Sie bitte dem beigefügten, ausgefüllten Fragebogen.



III. ANTRAG

- 12 Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen **beantragen** die Gebirgskantone beim Schuldzinsenabzug eine verfassungskonforme und sachgerechte Regelung, welche auch die fiskalischen Interessen der Zweitwohnungskantone berücksichtigt. Die von der WAK-SR als Ziel formulierte Haushaltsneutralität muss auch für diese Kantone gelten. Dies ist derzeit nicht der Fall. Deshalb erwarten wir eine erneute Anhörung zu einem verbesserten Lösungsvorschlag.

Wir danken Ihnen für eine Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüssen

REGIERUNGSKONFERENZ DER GEBIRGSKANTONE

Der Präsident:

Dr. Christian Vitta

Der Generalsekretär:

Fadri Ramming

Beilage:

- ausgefüllter Fragebogen (nur Frage 8: Private Schuldzinsen)



DIE GEBIRGSKANTONE

Regierungskonferenz der Gebirgskantone
Conférence gouvernementale des cantons alpins
Conferenza dei governi dei cantoni alpini
Conferenza da las regenzas dals chantuns alpins

17.400 s Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen: Regierungskonferenz der Gebirgskantone (RKGK)

Hinweis: Unsere Konferenz nimmt bewusst nur zur Frage der Schuldzinsen Stellung. Bezüglich der Beantwortung der weiteren Fragen verweisen wir auf die Stellungnahme der einzelnen Kantonsregierungen

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a. E-StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Alle Varianten verfehlen die zentralen Vorgaben der WAK-SR deutlich und sind auch aus rechtlichen Überlegungen abzulehnen. Die Schuldzinsen auf der Erstwohnung werden in den Varianten 1 bis 4 nicht gestrichen, sondern (mehrheitlich) auf andere Vermögenserträge verlagert. Damit erfolgt kein eigentlicher Systemwechsel, wenn der Steuerpflichtige über andere Vermögenserträge verfügt. Die Gleichbehandlung von Mieter und Wohneigentümer wird nicht erreicht. Die Haushaltneutralität vor allem der Kantone mit einem starken Anteil an Zweitliegenschaften wird verletzt. In Variante 5 werden die Schuldzinsen auch dann gestrichen, wenn ihnen Gewinnungskostencharakter zukommt, was ebenfalls abgelehnt wird.</p> <p>Alle Varianten werden als verfassungswidrig beurteilt (Art. 8 BV: Rechtsgleichheitsgebot und Art. 127 BV: Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit werden in unterschiedlicher Ausprägung verletzt).</p>

Präsident: Staatsrat Dr. Christian Vitta
Generalsekretär : lic. iur. Fadri Ramming

Hinterm Bach 6, Postfach 539, 7001 Chur
Tel. 081 250 45 61, Fax 081 252 98 58
kontakt@gebirgskantone.ch
www.gebirgskantone.ch



Variante 1 bewirkt eine Verlagerung der Schuldzinsen auf die übrigen Vermögenserträge. Bei vielen vermögenden Personen dürften weiterhin alle Schuldzinsen abziehbar sein.

Variante 2 bewirkt eine Verbesserung gegenüber Variante 1, kann in ihrer Einfachheit aber für die sehr unterschiedlichen Konstellationen keine sachgerechte Lösung sein und dürfte in vielen Fällen weiterhin einen hohen Schuldzinsenabzug zulassen.

Variante 3 richtet sich klar gegen die Kantone mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften; das Ziel der Haushaltneutralität für diese Kantone wird deutlich verfehlt. Die Erhöhung um 50 000 Franken bei einer qualifizierten Beteiligung ist weder richtig noch praktikabel und schafft ein enormes Potenzial für Umgehungsgeschäfte. Es ist eine Lenkungsmaßnahme, welche in vielen Fällen dazu führen wird, dass der Eigenmietwert auf der Zweitwohnung durch Schuldzinsen, welche den Wohnsitzkanton treffen, neutralisiert wird. Würde ein Kanton eine ähnliche Massnahme ergreifen, würde sie von der Justiz vermutlich als willkürlich beurteilt.

Variante 4 richtet sich ebenfalls klar gegen die Kantone mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften; das Ziel der Haushaltneutralität für diese Kantone wird deutlich verfehlt. In vielen Fällen dürfte eine Verlagerung der Schuldzinsen und nicht deren Streichung resultieren, wodurch die Gleichbehandlung mit den Mietern verfehlt wird.

Variante 5 ist schlicht verfassungswidrig.

Deshalb gilt zusammenfassend was folgt:

Für die Regelung der Schuldzinsen braucht es zwingend einen neuen Ansatz. Dieser muss die Verlagerung auf andere Vermögenserträge und andere Steuerhoheiten verhindern sowie eine rechtsgleiche Behandlung der Mieter anstreben. Es bedarf einer ausdrücklichen Regelung über die Schuldzinsenverlagerung sowohl im DBG als auch im StHG. Die Schuldzinsen müssen nach Lage der Aktiven auf die beweglichen und die unbeweglichen Vermögenswerte verlegt werden. Soweit die Schuldzinsen auf die selbstgenutzte Liegenschaft am Wohnsitz entfallen, können sie steuerlich nicht in Abzug gebracht werden. Die übrigen Schuldzinsen sind auf die Vermögenserträge zu verlegen und – falls diese nicht ausreichen – zu streichen.

Für die neu zu konzipierende Lösung für den Abzug der Schuldzinsen müssen die Kantone erneut angehört werden. Diese Massnahme hat einschneidende finanzielle Auswirkungen auf die Kantone und kann nicht ohne deren Konsultation ins Gesetz aufgenommen werden.

* * *



SCHWEIZER HEIMATSCHUTZ
PATRIMOINE SUISSE
HEIMATSCHUTZ SVIZZERA
PROTECZIUN DA LA PATRIA

Villa Patumbah
Zollikerstrasse 128
8008 Zürich

T 044 254 57 00
F 044 252 28 70

www.heimatschutz.ch
www.patrimoinesuisse.ch
info@heimatschutz.ch
info@patrimoinesuisse.ch

PC 80-2202-7

Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) des Ständerates
z.Hd. von Frau Kathrin Meier, Wissenschaftliche Mitarbeiterin
Bundeshaus
3003 Bern
wak.cer@parl.admin.ch

Zürich, den 24. Juni 2019

Vernehmlassung des Schweizer Heimatschutzes zur Vorlage

17.400 s Pa.IV. WAK-SR: Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident,

Sehr geehrte Damen und Herren Ständerätinnen und Ständeräte,

Der Schweizer Heimatschutz dankt dafür, im Rahmen der Vernehmlassung zum vorgeschlagenen Systemwechsel bei der Besteuerung von Wohneigentum Stellung nehmen zu dürfen.

Ausgangslage

Steuerrechtliche Fragen betreffen nur am Rande das Kernanliegen unserer Organisation, nämlich die Verteidigung schützenswerter Bauten und Ortsbilder. Allerdings sind bei dieser Vorlage die Auswirkungen auf den Schutz historischer Bauten nicht zu unterschätzen. Gemäss den kürzlich vom Bundesamt für Statistik publizierten Daten sind national rund 3.5% des Gebäudebestandes eigentümerverbindlich geschützt, und weitere rund 10% befinden sich in einem Inventar potenziell schutzwürdiger Bauten. Es liegen derzeit keine Daten vor, wie viele davon sich in Privatbesitz befinden, doch gehen wir davon aus, dass weit über die Hälfte davon privaten Steuerpflichtigen gehören, die –

soweit sie selbst darin wohnen – für das entsprechende Naturaleinkommen (den sog. Eigenmietwert) besteuert werden. Die von Ihrer Kommission ins Auge gefasste Reform des Systems der Wohneigentumsbesteuerung hat daher auf die Erhaltung von Baudenkmalern in der Schweiz einen erheblichen Einfluss. Da es sich hier aber um eine relativ kleine Minderheit der Steuerpflichtigen handelt, sind die Auswirkungen auf die Steuererträge überschaubar.

Unterhaltskosten: ein vernachlässigter Nebenaspekt

Die mit dem Systemwechsel zusammenhängenden Auswirkungen auf die Erhaltung der Baukultur hängen weniger mit der Beibehaltung oder Abschaffung des Eigenmietwerts als mit einigen damit verbundenen Nebenpunkten zusammen. In diesem Sinne möchte sich der Schweizer Heimatschutz zur eigentlichen Hauptfrage nicht äussern – wir anerkennen, dass man hier in guten Treuen verschiedener Auffassung sein kann, wie dies auch die kontrovers geführte Diskussion unter Ökonomen und Steuerrechtlern illustriert. Auch die von Ihrer Kommission ausgiebig geprüften Varianten der Abzugsfähigkeit von mit dem Wohneigentum zusammenhängenden Schuldzinsen betreffen den Schutz der Baukultur kaum, weshalb wir uns auch diesbezüglich einer Stellungnahme enthalten möchten.

Von grosser Tragweite sind hingegen die Auswirkungen der in der Vorlage aufgehobenen Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten. Schutzobjekte sind weit überwiegend ältere, oft mehrere hundert Jahre alte Gebäude, deren Unterhalt weit höhere Kosten verursacht, als sie bei Neubauten zu erwarten sind. Diese Fragen sind, soweit wir dies anhand der Vernehmlassungsunterlagen erkennen können, bisher noch kaum thematisiert worden. Wir möchten Sie daher höflich bitten, diesem Aspekt die gebotene Aufmerksamkeit zu schenken.

Das heutige System

Im heutigen System können die Kosten für den Unterhalt von Liegenschaften im Privatvermögen – gleichgültig ob alt oder neu, ob geschützt oder nicht – abgezogen werden, soweit diese Kosten geeignet sind, deren Nutzungswert zu erhalten (Art. 32 Abs. 2 DBG; Zwahlen/Lissi in: Zweifel/Beusch (Hrsg.), Kommentar zum schweizerischen Steuerrecht: Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), 3. Aufl., Basel: Helbling & Lichtenhahn 2017, Art. 32 DBG N. 9 und 11). Auch die Kosten der Instandstellung neu erworbener Liegenschaften können vom Einkommen abgezogen werden (Art. 32 Abs. 2 DBG), dies in Abweichung von der früheren, anfangs 2010 aufgehobenen sog. Dumont-Praxis des Bundesgerichts.

Gemäss Art. 32 Abs. 3 DBG können auch die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten abgezogen werden, obwohl es sich hier an sich nicht um *werterhaltende*, sondern um *wertvermehrende* Investitionen handelt (Zwahlen/Lissi, Art. 32 N. 29). Diese Abweichung von der allgemeinen Regel gemäss Art. 34 lit. d (Reich/Hunziker Art. 34 N. 23), wonach im Unterschied zu *werterhaltenden* die *wertvermehrende* Aufwendungen grundsätzlich nicht abgezogen werden können (Zwahlen/Lissi, Art. 32 N. 13), erklärt sich aus einer bewussten Privilegierung denkmalpflegerischer Aufwendungen durch den Gesetzgeber (Reich/Hunziker a.a.O.). Einzige Voraussetzung ist, dass die fraglichen (wertvermehrenden) Aufwendungen auf einer gesetzlichen Verpflichtung – des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde – beruhen oder auf Anordnung der Denkmalpflege (gleich welcher Stufe) oder in deren Einvernehmen

durchgeführt werden (Zwahlen/Lissi, Art. 32 N. 29 f.). Dabei verringern sich die abzugsfähigen Kosten um den Betrag von allfälligen Subventionen (Art. 32 Abs. 3 DBG).

Es sind keine verlässlichen Schätzungen über die Bedeutung der Abzugsfähigkeit wertvermehrender denkmalpflegerischer Aufwendungen bekannt. Aufgrund unserer Erfahrungen dürften diese im Vergleich zur Möglichkeit, generell (*werterhaltende*) Unterhaltskosten abzuziehen, kaum ins Gewicht fallen. Wie erwünscht die Abzugsfähigkeit denkmalpflegerischer Aufwendungen auch sein mag, steht für die Erhaltung der Baukultur in der Schweiz die Möglichkeit des Abzugs von Unterhaltskosten klar im Vordergrund.

Erst- und Zweitwohnungen

Aufgrund des Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung soll das bisherige System bei Zweitwohnsitzen unverändert beibehalten werden. Da hier der Eigenmietwert nach wie vor als Einkommen aufgerechnet wird (Art. 21 Abs. 1 lit. b VE), sollen auch Unterhaltskosten für solche Liegenschaften weiterhin abzugsfähig bleiben (Art. 32a Abs. 1 lit. a VE). Auch die Kosten der Instandstellung neu erworbener Liegenschaften sollen vom Einkommen abgezogen werden (Art. 32a Abs. 1 lit. b VE). Insoweit beziehen sich unsere Bedenken nur auf die Besteuerung von Erstliegenschaften.

Ob es sinnvoll sein wird, zwischen Erst- und Zweitwohnsitzen zu unterscheiden, möchten wir nicht beurteilen. Hingegen stehen in der denkmalpflegerischen Praxis die Unterhaltskosten von Erstwohnsitzen klar im Vordergrund. Unzählige geschützte oder inventarisierte Bauten befinden sich im Mittelland in schlechtem oder jedenfalls renovationsbedürftigem Zustand. Wenn nun langjährige oder neu erwerbende Eigentümerschaften die Aufwendungen zu ihrer Instandstellung nicht mehr steuerlich geltend machen können, drohen für die Erhaltung der Baukultur schwerwiegende Folgen.

Risiken des Wegfalls der Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten

Zunächst ist zu befürchten, dass historisch wertvolle Gebäude weniger regelmässig unterhalten werden, wenn die Kosten ihres Unterhalts steuerlich nicht mehr in Abzug gebracht werden können. Damit drohen diese zunehmend baufällig zu werden und am Ende gar zu zerfallen. Ihre Wiederinstandstellung wird daher – sofern überhaupt machbar – sehr aufwändig ausfallen und am Ende allenfalls der Unterstützung durch die öffentliche Hand rufen. Vor allem aber werden Eigentümerinnen und Eigentümer sich viel eher für den Abbruch und Neubau als für eine teure Renovation entscheiden. Da Neubauten kaum Unterhaltskosten verursachen, wird sich der Abbruch historischer Bausubstanz somit auch in steuerlicher Hinsicht auszahlen. Dies gilt es unter allen Umständen zu vermeiden.

Zusätzlich ist mit vermehrtem Widerstand gegen behördliche Schutzmassnahmen zu rechnen, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer solcher Objekte die damit zusammenhängenden Unterhaltskosten nicht mehr zum Abzug bringen können. Schon heute stösst die Aufnahme in ein Inventar und noch mehr die Konkretisierung des Schutzzumfangs bei der definitiven Unterschutzstellung häufig auf

grossen Widerstand. Es darf nicht sein, dass das Steuerrecht entsprechende Tendenzen noch verstärkt, also die Zerstörung unserer Baukultur auch noch steuerlich begünstigt wird.

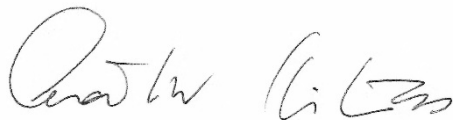
Aus diesen Gründen bitten wir Sie, entweder das heutige System beizubehalten, welches sich gerade für Eigentümer geschützter oder potenziell schützenswerter Liegenschaften als relativ vorteilhaft erweist, oder dann wenigstens zu ermöglichen, dass bei inventarisierten oder eigentümergebunden geschützten Bauten Unterhaltskosten im bisherigen Umfang abgezogen werden können. Auch halten wir es für richtig, dass denkmalpflegerisch motivierte wertvermehrnde Aufwendungen wie bisher abgezogen werden können.

Schluss

Abschliessend erlauben wir uns den Hinweis, dass die Eigentümer geschützter oder inventarisierter Bauten durchaus nicht durchwegs zum Kreis der besonders wohlhabenden Steuerpflichtigen gehören. Gerade auf dem Lande gibt es unzählige Bauernhäuser und Kleinbauten mit irgendeinem Schutzstatus. Die steuerlichen Folgen für die Betroffenen sind daher erheblich, vor allem wenn die Abzugsmöglichkeit für Unterhaltskosten ersatzlos dahinfallen sollte. Diese Steuerpflichtigen riskieren daher, zu den Verlierern des Systemwechsels zu gehören. Gleichzeitig sollten die Folgen für das Steueraufkommen – wie eingangs erwähnt – angesichts der relativ geringen Anzahl von Schutzobjekten (zumal in Privatbesitz) nicht allzu sehr ins Gewicht fallen. Eigentümer, die ihre Schutzobjekte unterhalten, erbringen im Übrigen eine nicht unerhebliche Leistung zugunsten der Allgemeinheit, die andernfalls der öffentlichen Hand zur Last fallen würde.

Wir erlauben uns daher, diese Überlegungen – für den Fall, dass der Systemwechsel beschlossen werden sollte – in Form eines ausformulierten Vorschlags zur Diskussion zu stellen (s. Anhang). Sollten sich die Kommission und die Eidgenössischen Räte für die Beibehaltung des Status quo entscheiden, wären sie gegenstandslos.

Für die Möglichkeit, zum Systemwechsel Stellung beziehen zu können, wie auch für Ihre geschätzte Aufmerksamkeit danken wir Ihnen bestens.



Martin Killias
Präsident Schweizer Heimatschutz



Stefan Kunz
Geschäftsführer Schweizer Heimatschutz

ANHANG

Vorschlag zur Verankerung der Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten bei Erstwohnsitzen:

Art. 32 DBG

1 (Absatz 1 gemäss VE)

2 *Bei Liegenschaften im Privatvermögen, welche eigentümergebunden als Baudenkmäler geschützt oder in einem Inventar potenziell schützenswerter Bauten aufgeführt sind, können die Unterhaltskosten und die Kosten der Instandstellung neu erworbener Liegenschaften abgezogen werden.*

3 *Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.*

Erläuterung:

- Absatz 2 entspricht der heutigen Regelung. Es wird nur die Abzugsfähigkeit von Versicherungsprämien und Verwaltungskosten weggelassen (wie im VE vorgeschlagen).
- Absatz 2 entspricht dem heutigen Gesetzestext.

Art. 9 StHG

3 *Bei Liegenschaften im Privatvermögen, welche eigentümergebunden als Baudenkmäler geschützt oder in einem Inventar potenziell schützenswerter Bauten aufgeführt sind, können die Unterhaltskosten und die Kosten der Instandstellung neu erworbener Liegenschaften abgezogen werden. Zudem können die Kantone Abzüge für (...) Denkmalpflege vorsehen. Dabei gilt folgende Regelung:*

(lit. b, unverändert gegenüber dem heutigen Text)

Erläuterung:

- Erster Satz entspricht (wie im geltenden Recht) der Regelung in Art. 32. Es wird (wie im VE) nur die Abzugsfähigkeit von Versicherungsprämien und Verwaltungskosten weggelassen.
- Der vorgeschlagene Satz 2 entspricht der heutigen Regelung (analog zu Art. 32 Abs. 3 DBG). Allerdings wird hier die Abzugsfähigkeit von Kosten von Massnahmen des Umweltschutzes und des Energiesparens weggelassen. Dies soll aber nicht bedeuten, dass der Schweizer Heimatschutz die Abschaffung dieser Abzugsmöglichkeiten fordert – im Gegenteil, sondern geschieht nur im Sinne der Konzentration auf das Hauptanliegen dieser Stellungnahme (Beibehaltung der Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten und Ausgaben für Denkmalpflege).

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	<p>Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung?</p> <p>Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?</p>
Antwort	<p>Die mit dem Systemwechsel zusammenhängenden Auswirkungen auf die Erhaltung der Baukultur hängen weniger mit der Beibehaltung oder Abschaffung des Eigenmietwerts als mit einigen damit verbundenen Nebenpunkten (siehe unten) zusammen. In diesem Sinne möchte sich der Schweizer Heimatschutz zur eigentlichen Hauptfrage nicht äussern – wir anerkennen, dass man hier in guten Treuen verschiedener Auffassung sein kann, wie dies auch die kontrovers geführte Diskussion unter Ökonomen und Steuerrechtlern illustriert.</p> <p>Von grosser Tragweite für den Schweizer Heimatschutz hingegen die Auswirkungen der in der Vorlage aufgehobenen Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten. Schutzobjekte sind weit überwiegend ältere, oft mehrere hundert Jahre alte Gebäude, deren Unterhalt weit höhere Kosten verursacht, als sie bei Neubauten zu erwarten sind. Diese Fragen sind, soweit wir dies anhand der Vernehmlassungsunterlagen erkennen können, bisher noch kaum thematisiert worden.</p> <p>Zusammenfassend:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Der Schweizer Heimatschutz äusserst sich nicht zur Frage des Systemwechsels.b) Bei Beibehaltung des heutigen Systems sind unsere Ausführungen und konkreten Vorschläge (siehe Stellungnahme) obsolet.c) Bei Änderung des heutigen Systems bitten wir Sie, unseren Vorschlag zur Verankerung der Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten bei Erstwohnsitzen zu prüfen. (siehe Anhang zur Stellungnahme)

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)</p>
Antwort	<p>Siehe Antwort Frage 1</p>

3.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	Siehe Antwort Frage 1

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Die Auswirkungen der in der Vorlage aufgehobenen Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten sind für den Schweizer Heimatschutz von grosser Tragweite. Schutzobjekte sind weit überwiegend ältere, oft mehrere hundert Jahre alte Gebäude, deren Unterhalt weit höhere Kosten verursacht, als sie bei Neubauten zu erwarten sind. Diese Fragen sind, soweit wir dies anhand der Vernehmlassungsunterlagen erkennen können, bisher noch kaum thematisiert worden.</p> <p>Siehe auch unseren Vorschlag zur Verankerung der Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten bei Erstwohnsitzen im Anhang der Stellungnahme bei einem allfälligen Systemwechsel.</p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	Siehe Antwort Frage 1

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	Siehe Antwort Frage 1

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	Siehe Antwort Frage 1

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
----	--

	<u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)
Antwort	Siehe Antwort Frage 1

9.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG) Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)
Antwort	Siehe Antwort Frage 1

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Siehe Antwort Frage 1

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Siehe Antwort Frage 1

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	Siehe Antwort Frage 1

Ort, Datum: Zürich, 24. Juni 2019

Kanton / Organisation usw.: Schweizer Heimatschutz (SHS)

17.400 s Pa.IV. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Nein

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	Die heutige Praxis der Besteuerung des Eigenmietwerts mit der Möglichkeit des steuerlichen Schuldzins- und Unterhaltsabzugs ist ein sehr gutes Konstrukt. Jede Änderung an diesem Konstrukt ist mit Risiken verbunden. Selbst im Begleitbrief der WAK-SR wird darauf hingewiesen, dass sich aus der Reform „beträchtliche Mehr- oder Mindereinnahmen für Bund, Kantone und Gemeinden ergeben“ können. Verändern sich, wie angedacht, die Eckwerte des Steuersystems, so hat dies aber nicht nur weitreichende Folgen für die öffentliche Hand, sondern auch für die Wohneigentümer und die Handwerksunternehmungen.

	<p>Unsere Nachbarländer beneiden die Schweiz für das austarierte System von Eigenmietwert mit den entsprechenden Abzügen. Denn dieses System führt dazu, dass die Liegenschaften in der Schweiz professionell und hochwertig unterhalten sind. Dies im Gegensatz zu praktisch allen europäischen Ländern, wo „Nachbarschaftshilfe“ (d.h. Handwerkerarbeiten „unter der Hand“ im Bekanntenkreis) und Schwarzarbeit (d.h. Ausführung von Unterhaltsarbeiten gegen Barzahlung und ohne Rechnungstellung) viel verbreiteter sind als in der Schweiz. Mit ein Grund liegt darin, dass Unterhaltsarbeiten bei uns mit einem Rechnungsbeleg nachgewiesen werden müssen und diese somit korrekt verbucht und versteuert werden.</p> <p>Grundsätzlich sind wir nicht gegen die Abschaffung des Eigenmietwerts, aber es gilt, die damit verbundenen erheblichen Risiken zu erkennen und zu vermeiden.</p> <p>Gegen die Beibehaltung des Eigenmietwerts bei nach Aufwand besteuerten Personen haben wir nichts einzuwenden.</p>
--	--

3.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Wir lehnen die Abschaffung der Abzüge für Unterhalt, Instandstellung sowie für Energiespar-/Umweltschutzinvestitionen aus nachfolgenden Gründen vehement ab:</p> <p>Folgen beim Staat</p> <p>Der steuerliche Abzug erfordert einen entsprechenden Rechnungsbeleg. Dies führt dazu, dass der getätigte Unterhalt beim ausführenden Unternehmer als Ertrag verbucht und somit gewinn- bzw. steuerwirksam wird, notabene auch für die Mehrwertsteuer. Zudem wird damit auch Schwarzarbeit weitgehend vermieden.</p> <p>Würde der Unterhaltsabzug aufgrund des angedachten Systemwechsels wegfallen, ist beim Bund mit Einbussen zu rechnen bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewinn- und Einkommenssteuer - Mehrwertsteuer - Sozialwerken (AHV/ALV/EO) <p>Geht man davon aus, dass beim Systemwechsel im Durchschnitt jeder Besitzer von Wohneigentum für jährlich CHF 3'000 Gebäudeunterhalt ohne Belege machen würde, bedeutet dies, dass wir von einem landesweiten Volumen von CHF 3.0 Mia. sprechen (1.4 Mio. selbst bewohnte Wohneinheiten abzüglich 0.4 Mio. selbstbewohnte Zweitliegenschaften = 1 Mio. Wohneinheiten). In der</p>

	<p>Annahme, dass dieses Volumen unversteuert ausgegeben wird, wäre mit folgenden Einbussen der öffentlichen Hand zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entgangene Gewinn- und Einkommenssteuer bei Bund: CHF 600 Mio. (Annahme: Grenzsteuersatz von 20%) - Entgangene Mehrwertsteuer: CHF 230 Mio. (Steuersatz 7.7%) - Entgangene Beiträge AHV/ALV/EO: Diese sind schwer bezifferbar. Bei der Annahme, dass rund die Hälfte der Unterhaltskosten als Personalkosten anfällt, ist eine Schätzung von CHF 190 Mio. für entgangene Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge realistisch (AG- und AN-Beiträge 12.45%). <p>Im Total sprechen wir also von über CHF 1.02 Mia., die dem Bund und den Sozialwerken beim Wegfall des Unterhaltsabzuges aufgrund von Schwarzarbeit jährlich entgehen würden und die anderweitig (durch Steuererhöhungen?) kompensiert werden müssten.</p> <p>Folgen für die Wohneigentümer</p> <p>Durch den Unterhaltsabzug werden beim Wohneigentümer Anreize zu Investitionen und Renovationen geschaffen, denn schlussendlich werden diese steuerlich begünstigt. Der Wegfall des Unterhaltsabzugs würde unweigerlich zu einer Vernachlässigung der Gebäudesubstanz führen.</p> <p>Ganz allgemein halten wir fest, dass sich Unterhaltsarbeiten für die Bauherren bei einem Wegfall des steuerlichen Unterhaltsabzugs verteuern.</p> <p>Indem der Vorentwurf vorsieht, dass auf Bundesebene keine Abzüge für energetische Sanierungsmassnahmen mehr möglich sein sollen, sendet er im Übrigen aus energiepolitischer Sicht ein verheerendes Signal aus (Torpedierung Energiestrategie 2050).</p> <p>Folgen für die Handwerksunternehmungen</p> <p>Diejenigen Unternehmungen, die ihre Arbeiten korrekt verbuchen und auch versteuern, würden bei einer Abschaffung des Unterhaltsabzugs gegenüber illegal agierenden Firmen benachteiligt. Unter Umständen würden sie in der Folge zu einer Redimensionierung ihrer Firma bzw. zu einem Abbau von Arbeitsplätzen gezwungen.</p> <p>Aufgrund des fehlenden Anreizes des steuerlichen Unterhaltsabzugs ist mit Sicherheit mit einem geringeren Umsatzvolumen zu rechnen. Das hat für unsere kleinen und mittleren Unternehmen verheerende Auswirkungen. Der Grossteil unserer Betriebe ist im Renovationsbereich tätig und führt Unterhaltsarbeiten aus. Wenn diese nicht mehr oder viel weniger anfallen werden zahlreiche Unternehmen in ihrer Existenz bedroht.</p>
4.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die

	<p>Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Wir sprechen uns vehement dagegen aus, die Abzüge für die Unterhaltskosten und die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum aufzuheben.</p> <p>Die Beibehaltung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen befürworten wir. Allerdings dürften sich aufgrund der vorgeschlagenen Aufhebung des Unterhaltsabzugs bzw. der Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften Streitigkeiten / Abgrenzungsfragen mit der Steuerbehörde ergeben, was denn genau eine energetische Massnahme und was blosser Unterhalt ist. Beispiel:</p> <p>Ein Hausbesitzer lässt die Fassade seines Hauses neu streichen. Dazu wird eine High-Tech-Farbe verwendet, die auch Dämmeigenschaften besitzt. Was wäre bei einem Systemwechsel nun abzugsberechtigt? Die ganze Fassadenarbeit? Oder nur der Differenzpreis zwischen herkömmlicher Farbe und dem High-Tech-Produkt? Und wie wären die Arbeitskosten einzusetzen? Mit der Beibehaltung des Unterhaltsabzugs stellen sich solche Abgrenzungsfragen gar nicht erst.</p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	<p>Grundsätzlich sind wir damit einverstanden, solange auch die Abzüge für Unterhalt, Instandstellung und energetische Massnahmen beibehalten werden.</p>

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
----	---

Antwort	<p>Wir befürworten die Beibehaltung der Abzüge für Unterhaltskosten und für Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften.</p> <p>Die Aufhebung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen lehnen wir klar ab.</p>
---------	--

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Wir befürworten sowohl die Abzüge für Unterhaltskosten, für Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften als auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen.</p>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Befürworter des Systemwechsels argumentieren, das vorgeschlagene System sei verständlicher als das heutige Modell. Wir können dieses Argument nur bedingt</p>

	<p>nachvollziehen, ergeben sich daraus doch Manipulationsmöglichkeiten, wenn jemand nebst dem selbst bewohnten Eigenheim noch über weitere, selbst genutzte Liegenschaften verfügt. Bei Letzteren soll - gemäss Vorentwurf - der Schuldzins- und Unterhaltsabzug nach wie vor zulässig sein. Es ist somit davon auszugehen, dass die selbst genutzten Zweitliegenschaften zur „Manipulermasse“ verkommen - zumindest was den Schuldzinsabzug betrifft, denn Kapital ist bekanntlich mobil und lässt sich darum einfach verlagern. Die Schuldzinsabzüge würden sich daher in den Regionen mit vielen Zweitliegenschaften kumulieren - also in den Gebirgskantonen. Auch unter diesem Blickwinkel betrachten wir den Vorentwurf als fragwürdig, intransparent und manipulationsanfällig. Sollte es zum Systemwechsel kommen, dann würde einzig die Variante 5 (genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen) der vorgenannten Umschichtung von Schulden Einhalt gebieten.</p> <p>Die WAK-SR weist im Begleitbrief auf die Problematik der Steuereinbusse hin. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist die Variante 5 vorzuziehen.</p> <p>Aus all diesen Gründen bevorzugen wir die Variante 5.</p> <p>Die Leidtragenden dieser Variante wären allerdings hochverschuldete Hypothekendarnehmer. Im Extremfall hätte dies für sie zur Folge, dass ihre Immobilie finanziell nicht mehr tragbar ist. Dies zeigt auf, wie austariert im Grunde das aktuelle System ist und es darum - bei aller Sympathie für die Variante 5 - halt trotzdem möglichst nicht verändert werden darf.</p>
--	---

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberrinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p>Im Sinne eines Anreizes zum Erwerb von Immobilien befürworten wir den Schuldzinsenabzug für ErsterwerberrInnen. Die Höhe, die Dauer und auch die Übergangsbestimmung erscheinen uns praktikabel.</p>

V. Diverses

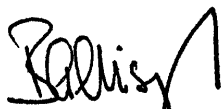
10.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?</p>
Antwort	<p>--</p>

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	<p>Wir haben grundsätzlich nichts gegen die Abschaffung des Eigenmietwerts.</p> <p>Die gleichzeitige Aufhebung des Unterhaltsabzugs beim selbstbewohnten Wohneigentum ist jedoch zu radikal und führt zu grossen Problemen.</p> <p>Ebenso wollen Anpassungen beim Schuldzinsensabzug wohl überlegt sein, da es sich beim aktuellen System erwiesenermassen um ein gut funktionierendes Konstrukt handelt.</p> <p>Wir lehnen den Vorentwurf daher klar ab. Für Details verweisen wir auf unsere vorhergehenden Ausführungen (Antworten 1-11).</p> <p>Als Kompromiss für einen Systemwechsel beantragen wir hiermit, folgende Lösungen zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abschaffung des Eigenmietwerts unter gleichzeitiger Beibehaltung des Unterhaltsabzugs. Der Unterhaltsabzug soll jedoch nur noch effektiv abgezogen werden können (d.h. kein „pauschaler“ Unterhaltsabzug mehr). Zweitwohnsitze sind analog zu behandeln. - Sollte dieser pragmatische Vorschlag nicht mehrheitsfähig sein, beantragen wir eine Variante zu prüfen, bei welcher bloss ein Prozentsatz des Wertes der eingereichten Unterhaltsbelege (z.B. 80%) als steuerlicher Unterhaltsabzug zugelassen wird. Zweitwohnsitze sind analog zu behandeln.

Ort, Datum: Wallisellen, 27. Juni 2019

Schweizerischer Maler- und Gipserunternehmer-Verband



Peter Baeriswyl, Direktor

sia

schweizerischer ingenieur- und architektenverein
société suisse des ingénieurs et des architectes
società svizzera degli ingegneri e degli architetti
swiss society of engineers and architects

Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Herr Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern

Geht per E-Mail an:
vernehmlassungen@estv.admin.ch

Luca Pirovino
Verantwortlicher Energie
luca.pirovino@sia.ch
+41 44 283 15 87

Zürich, 12. Juli 2019 / mm

**Pa.Iv. 17.400s WAK-SR. Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung
Stellungnahme des SIA**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die rubrizierte Angelegenheit und bedanken uns bestens für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Der SIA spricht sich grundsätzlich für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung und damit für die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung aus. Wir beschränken uns in unserer Stellungnahme jedoch auf den Wegfall folgender Abzugsmöglichkeiten, die für den Gebäudepark Schweiz relevant sind:

Abzüge für die Unterhaltskosten und Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften

Der SIA beurteilt den Vorschlag kritisch. Die Abzüge für Unterhaltskosten und die Kosten der Instandstellung führen dazu, dass der Gebäudepark in der Schweiz besser unterhalten und die Wertschöpfung im Inland generiert wird.


Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau

Die Aufhebung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten auf Bundesebene wird klar abgelehnt. Der SIA ist der Meinung, dass hier die Einheit der Materie nicht gegeben ist. Diese Abzüge wurden im Rahmen der vom Stimmvolk am 21. Mai 2017 mit 58% angenommenen Energiestrategie 2050 eingeführt und dienen dazu, die ambitionierten Ziele im Energiebereich zu erreichen.

Der SIA fordert daher deren Beibehaltung auf Bundesebene und im Steuerharmonisierungsgesetz unabhängig von der Diskussion um den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Wie der erläuternde Bericht korrekterweise festhält, handelt es sich hierbei um ausserfiskalisch motivierte Abzüge, die unabhängig von der Eigenmietwertbesteuerung gewährt werden können. Deren Abschaffung würde zudem dem Willen des Stimmvolks widersprechen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

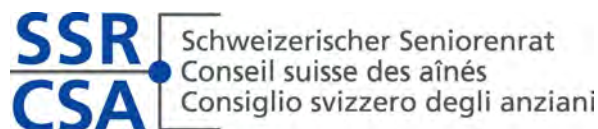


Adrian Altenburger
Vizepräsident SIA und
Präsident Fachrat Energie



Luca Pirovino
Verantwortlicher Energie

Procédure de consultation relative à l'avant-projet Questionnaire



I. Mesures législatives

1.	Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ? Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?
Réponse	<i>Oui.</i> <i>Le système d'imposition doit encourager l'accès à la propriété et favoriser une réduction de la dette hypothécaire, mais il ne doit pas porter préjudice à d'autres groupes de personnes.</i>

II. Logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile

2.	Que pensez-vous de la proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID) Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative pour les personnes imposées d'après la dépense ? (art. 14, al. 3, let. b, P-LIFD / art. 6, al. 3, let. b, P-LHID)
Réponse	<i>Approbaton unanime; il faut toute une vie de salarié pour payer et entretenir un logement.</i> <i>Aucune observation particulière pour l'imposition à la dépense.</i>

3.	Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4) Que pensez-vous de la proposition de supprimer également la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)
Réponse	<i>Approbaton du principe.</i> <i><u>Les frais d'investissements destinés à réaliser une économie d'énergie ainsi que les investissements de protection de l'environnement doivent bénéficier d'une déduction d'encouragement au plan fédéral et au plan cantonal.</u></i>

4.	Que pensez-vous de la proposition de supprimer, dans la LHID, la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase)
----	--

	Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3 ^{bis} / remplacés par l'art. 9b, al. 5, P-LHID)
Réponse	<i>Approbation. Approbation limitée aux travaux de restauration des monuments historiques.</i>

III. Résidences secondaires à usage personnel et immeubles loués ou affermés

5.	Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)
Réponse	<i>Approbation sans aucune réserve.</i>

6.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir la déduction, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance, des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4 / remplacés par l'art. 32a P-LIFD)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	<i>Approbation sans aucune réserve; c'est une évidence dans le contexte choisi. Il faut absolument maintenir les déductions destinées à économiser l'énergie et à ménager l'environnement aussi sur le plan fédéral.</i>

7.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir, dans la LHID, la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase / remplacée par l'art. 9a, al. 1, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID)</p>
Réponse	<i>Approbation. Approbation sous forme d'une latitude complémentaire et de fixation de conditions particulières à laisser aux cantons.</i>

IV. Intérêts passifs privés

8.	<p>Parmi les cinq options de déductions des intérêts passifs privés proposées dans le cadre de la consultation, laquelle privilégiez-vous ?</p> <p><u>Proposition 1</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 2</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80 % du rendement imposable de la fortune (art. 33, al.1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 3</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s'ajoutent 50 000 francs, en cas de détention d'une ou de plusieurs participations qualifiées (art. 33, al. 1, let. a, première phrase et let. a^{bis}, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a et a^{bis}, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 4</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 5</u> : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés (art. 33, al. 1, let. a, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID).</p>
Réponse	<p><i>Adoption de la proposition 5, avec la suppression de l'imposition de la valeur locative on rétablit l'égalité entre propriétaire et locataire de son logement privé.</i></p>

9.	<p>Que pensez-vous de la proposition d'introduire une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement ? Que pensez-vous du montant et de la durée proposés ? (art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la disposition transitoire concernée ? (art. 205g P-LIFD / art. 78g P-LHID)</p>
Réponse	<p><i>Accord sans réserve avec cette proposition. Cependant l'encouragement n'atteint son but que si une durée suffisante apporte une sécurité et réduit le risque: nous proposons l'aide sur 15 ans.</i></p>

V. Divers

10.	<p>Que pensez-vous de la proposition de modifier la loi sur les prestations complémentaires (LPC) dans le sens de l'avant-projet ?</p>
Réponse	<p><i>La modification s'avère indispensable dans le contexte de cette nouvelle imposition. Le projet présenté est très insuffisant; l'équité fiscale doit aussi concerner les personnes âgées ou handicapées.</i></p>
11.	<p>Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?</p>
Réponse	<p><i>Les avis publiés dans les médias montrent que la comparaison propriétaires-locataires est mal établie et mal comprise. Il faut davantage exposer l'effort et les charges qu'entraîne l'acquisition d'un logement.</i></p>

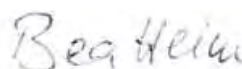
12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	<p><i>La majorité des membres de nos deux Groupes de Travail «Politique sociale» et «Habitat et Mobilité» réunis en séance commune approuve cette suppression d'imposition de la valeur locative de son propre logement et tient pour logique, par voie de conséquence, la suppression des déductions des frais d'entretien et des intérêts hypothécaires.</i></p> <p><i>Cependant, il se dessine, un mouvement d'unanimité ferme pour demander d'admettre en déductions <u>tous les investissements destinés à réaliser une économie d'énergie ainsi que les investissements de protection de l'environnement et les travaux nécessaires sur des bâtiments protégés.</u> Toutefois, certains membres souhaitent que cette dernière question, d'aspect très lié à la géographie ou à l'histoire, soit réglée ou, du moins, adaptable au niveau des cantons...</i></p> <p><i>D'autre part, proposition est faite d'étudier la possibilité d'un maintien de déductions de frais indispensables pour la conservation de son propre habitat, en particulier pour <u>le bâti rural modeste et le bâti ancien sans luxe dont la valeur patrimoniale est reconnue.</u></i></p> <p><i>Ces déductions de frais d'entretien devraient aussi être accordées lorsqu'une telle mesure permettrait de <u>favoriser le maintien à domicile des seniors.</u></i></p> <p><u>D'une manière générale, toutes les déductions devraient être limitées par des mesures de plafonnement qui excluent l'aide inopportune à l'habitat de luxe.</u></p> <p><i>Plusieurs propositions sont faites <u>concernant les aînés, le passage à la retraite, les prestations complémentaires...</u> Finalement, nos deux groupes de travail ont renoncé à présenter des propositions formelles à ce stade d'élaboration du projet de loi; de l'avis de tous, il va de soi que la valeur locative de son propre habitat ne doit pas devenir un artifice pour éliminer un nécessaire et indispensable droit aux PC.</i></p> <p><i>La Confédération veut encourager <u>l'accès à la propriété</u>: plusieurs solutions positives et peu coûteuses pour les deniers publics existent dans ce domaine fiscal elles doivent être envisagées</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - avec un plafonnement d'investissement total pour l'obtention de ce droit; - en limitant ce droit aux nouveaux propriétaires et surtout aux jeunes contribuables; - en étendant, pour ces derniers, cet effet sur les 20 premières années de propriété et en limitant les déductions au <u>rendement imposable de la fortune immobilière de l'objet concerné...</u>

Lieu, date: Berne, le 12 juillet 2019

Canton / organisation : **CONSEIL SUISSE DES AÎNÉS / SCHWEIZERISCHER SENIOREN RAT**



Roland Grunder Coprésident



Bea Heim Coprésidente

veb.ch | Talacker 34 | 8001 Zürich
Telefon 043 336 50 30 | Fax 043 336 50 33 | info@veb.ch | www.veb.ch



Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Herr Lukas Schneider
Eigenstrasse 65
3003 Bern

Mailadresse: vernehmlassungen@estv.admin.ch

12. Juli 2017

Vernehmlassung: Parlamentarische Initiative Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (17.400)

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 5. April 2019 wurde das Vernehmlassungsverfahren zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung eröffnet. Gerne nehmen wir von **veb.ch** die Möglichkeit wahr, zur parlamentarischen Initiative Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (17.400) Stellung zu beziehen.

Der veb.ch vertritt als grösster Schweizer Verband für Rechnungslegung, Rechnungswesen und Controlling über 9'000 Mitglieder aus der gesamten Schweiz. Der veb.ch ist in der Berufsbildung gemäss Bundesgesetz über die Berufsbildung vom 13. Dezember 2002 die für das Finanz- und Rechnungswesen sowie Controlling zuständige Organisation der Arbeitswelt. Der Verband besteht seit 1936 und ist unter anderem Mitträger der Prüfungen der beiden eidgenössisch anerkannten Prüfungen in seinem Fachbereich. Expertinnen/Experten in Rechnungslegung und Controlling sowie Inhaberinnen/Inhaber des Fachausweises im Finanz- und Rechnungswesen sind heute in der schweizerischen Wirtschaft die anerkannten, hochqualifizierten Fachleute.

Grundsätzlich schliessen wir uns der Stellungnahme von TREUHAND|SUISSE an, welche Sie mit Schreiben vom 8. Juli 2019 erhalten haben. Wir unterstützen die von ihr geforderte Vereinfachung der Wohneigentumsbesteuerung und des Systemwechsels.

Entgegen des Vorschlags in der Vernehmlassungsvorlage, wonach der Eigenmietwert nur für Erstliegenschaften aufgehoben werden soll, empfehlen wir, auch bei Zweitliegenschaften von einer Besteuerung des Eigenmietwerts abzusehen. Dieser Vorschlag lässt sich unter anderem damit begründen, dass zunehmend von einem alternierenden Wohnsitz auszugehen ist, der vermutlich auch auf die rasch fortschreitende Digitalisierung zurückgeführt werden kann. Diese neue Lebensform sollte auch steuerlich ihren Niederschlag finden.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme unserer Ausführungen und stehen für allfällige Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

veb.ch



Herbert Mattle
Präsident



Prof. Dr. Dieter Pfaff
Vizepräsident

Zentralsekretariat
Monbijoustrasse 20
Postfach
3001 Bern
Tel. +41 31 380 64 30
Fax. +41 31 380 64 31

TREUHAND|SUISSE, Postfach, 3001 Bern
Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern

Bern, 08.07.2019

Parlamentarische Initiative Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (17.400) Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 05.04.2019 wurde das Vernehmlassungsverfahren zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung eröffnet. Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und erlauben uns, innert der bis zum 12.07.2019 angesetzten Frist zur Vernehmlassungsvorlage was folgt auszuführen:

1. Einleitende Bemerkungen

Aus politischen und weiteren Kreisen wird immer wieder die Forderung nach der Vereinfachung des Steuersystems laut. Falls bei der Wohneigentumsbesteuerung ein Systemwechsel vollzogen werden soll, so ist es nach Ansicht von TREUHAND|SUISSE unabdingbar, die geforderten Vereinfachungsbestrebungen zu berücksichtigen und umzusetzen. Es ist wenig sinnvoll, mit einem Systemwechsel weitere Abgrenzungsfragen und Verkomplizierungen des Steuerrechts nach sich zu ziehen. Deshalb wird nachfolgend darlegt, wie man den beabsichtigten Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung einfacher umsetzen könnte.

2. Systemwechsel

Die Vernehmlassungsvorlage sieht vor, dass der Eigenmietwert nur bei den Erstliegenschaften aufgehoben werden soll. Bei Zweitliegenschaften soll das heutige System der Eigenmietwertbesteuerung beibehalten werden. Dies ist im Vergleich zu den heutigen Rahmenbedingungen problematisch:

Das Schweizerische Steuerrecht kennt auch den alternierenden Wohnsitz. Dies ist dann der Fall, wenn eine steuerpflichtige Person zu zwei oder mehreren Orten die gleich starken Lebensbeziehungen hat, womit sie auch an mehreren Orten unbeschränkt steuerpflichtig ist. In einer solchen

Konstellation kann nicht festgelegt werden, welche Liegenschaft als Erstliegenschaft zu bezeichnen ist. Dasselbe ergibt sich, wenn Verheiratete getrennte Wohnsitze haben.

Die Vernehmlassungsvorlage beleuchtet das interkantonale Steuerrecht kaum. Eine unterschiedliche steuerliche Behandlung von Erst- und Zweitliegenschaften würde aufgrund der heutigen Praxis bei interkantonalen Steuerauscheidung eine wesentliche Verschiebung des Steuersubstrates mit sich bringen. Zu berücksichtigen ist bspw., dass mit Wegfall des Eigenmietwertes bei den Erstliegenschaften die Wohnsitzgemeinde bzw. der Wohnsitzkanton bei der Steuerauscheidung einen geringeren Anteil der allgemeinen Abzüge und den Sozialabzügen übernehmen müsste. Weiter würde das System, nur die Erstliegenschaften von der Eigenmietwertbesteuerung auszunehmen, auch die heutige Situation bei der Übernahme von Gewinnungskostenüberschüssen verzerren. Infolge des geringeren Einkommens müssten die Wohnsitzgemeinde bzw. der Wohnsitzkanton unter Umständen auch einen geringeren Anteil der Gewinnungskostenüberschüsse übernehmen.

Relativ aufwändig ist das Veranlagungsverfahren, wenn eine im Ausland steuerlich ansässige Person eine Liegenschaft in der Schweiz hat. In diesen Fällen muss eine Steuererklärung mit der Deklaration des weltweiten Einkommens verlangt und eine internationale Steuerauscheidung vollzogen werden. Wird die Eigenmietwertbesteuerung bei den Zweitliegenschaften beibehalten, so muss dieses aufwändige Veranlagungsverfahren bei Liegenschaftseigentum durch Ausländer beibehalten werden. Insbesondere bei kleineren Liegenschaften stellt sich die Frage zwischen dem Aufwand für die Steuerveranlagung und dem Steuerertrag.

Um den vorliegenden Bedenken sowie Vollzugsschwierigkeiten Rechnung zu tragen und – um der Vereinfachung im Steuersystem zum Durchbruch zu verhelfen – schlägt TREUHAND|SUISSE vor, dass der Systemwechsel konsequent durchgeführt wird, also auch für Zweitliegenschaften auf die Besteuerung des Eigenmietwertes verzichtet wird. Die konsequente Umsetzung des Systemwechsels hätte ferner eine wesentliche Entlastung der Steuerbehörden zur Folge. Diese müssten keine Eigenmietwerte mehr festlegen bzw. schätzen. Die Gemeinden und Kantone könnten dann selbst entscheiden, wie sie die frei werdenden Ressourcen nutzen bzw. wie sie damit umgehen.

TREUHAND|SUISSE ist sich bewusst, dass ein konsequenter Systemwechsel insbesondere bei Tourismusregionen zu wesentlichen Steuereinsparungen führen würde. Um diesem Problem zu begegnen, ist im Steuerharmonisierungsgesetz eine Regelung für die Einführung einer Liegenschaftssteuer zu statuieren. Es ist darauf hinzuweisen, dass verschiedene Kantone bereits heute eine Regelung betreffend die Mindestbesteuerung von Liegenschaften kennen. Dabei wird ein gewisser Promille- oder Prozentsatz des Steuerwertes als Mindestbesteuerung festgelegt. Darauf aufbauend könnte man im StHG die Regelung für die Liegenschaftssteuer festlegen. Die Steuerwerte für die Liegenschaften sind vorhanden. Es liegt dann an den Kantonen und Gemeinden, den Promille- bzw. Prozentsatz für die Berechnung der Liegenschaftssteuer festzulegen.

Mit der Liegenschaftssteuer kann der konsequente Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung vollzogen werden, ohne dass in den Tourismusregionen Einnahmeausfälle konstatiert werden müssten. Weil die Einführung und Konzeption einer solchen Liegenschaftssteuer eine gewisse Zeit benötigt, muss man den konsequenten Systemwechsel mit einer grosszügigen Übergangsfrist (z.B. 5 Jahre) verbinden.

3. Abzüge

Zwecks Mehrheitsfähigkeit der Vorlage und Vereinfachungsgründen ist bei einem Systemwechsel auf die Gewährung von Abzügen konsequent zu verzichten. Dies folgt auch aus dem steuerrechtlichen Prinzip des Gewinnungskostenabzuges. Nur wenn Einkünfte steuerbar sind, sind die damit zusammenhängenden Gewinnungskosten abzugsfähig. Es ist weiter den Mieterinnen und Mietern kaum zu erklären, wenn die Liegenschaftseigentümer den Eigenmietwert der Liegenschaften nicht besteuern müssen, auf der anderen Seite jedoch Abzüge machen können.

Eine gewisse Herausforderung stellt der Abzug der Schuldzinsen dar. Es gibt Steuerpflichtige, die sich nicht nur Zwecks Erwerb einer Liegenschaft verschulden, sondern auch für den Erwerb anderer Vermögenswerte (z.B. massgebliche Beteiligungen) Fremdkapital aufnehmen. Würde man den Schuldzinsabzug generell verwehren, so würde dies auch Vermögensbestandteile treffen, deren Erträge steuerbar sind. Es muss deshalb ein gewisser Schuldzinsabzug weiterhin möglich sein, der jedoch nicht Schulden bzw. Vermögenswerte betrifft, die nicht im Zusammenhang mit Liegenschaften stehen:

Eine rein objektmässige Betrachtungsweise wäre nicht sachgerecht. Die Steuerpflichtigen hätten die Möglichkeit, andere Vermögenswerte mit Schulden zu belasten und mit den entsprechenden Mitteln Liegenschaften zu erwerben. Es wäre damit weiterhin möglich, Schuldzinsen abzuziehen, welche Liegenschaften betreffen.

Im interkantonalen Steuerrecht besteht bereits heute eine Regelung für die Verteilung von Schuldzinsen. Diese erfolgt heute nach der Lage der Aktiven bzw. im Verhältnis der entsprechenden Vermögenswerte. Weil die Berechnungsregelungen implementiert sind, kann man die Höhe der abzugsfähigen Zinsen nach diesem System bzw. nach den einzelnen Aktiven festlegen. Dies bedeutet, dass nur diejenigen Schuldzinsen abziehbar sind, die verhältnismässig auf nicht liegenschaftliche Vermögenswerte fallen. Die heutige Schuldzinsbegrenzung, womit die um CHF 50'000.00 erhöhten steuerbaren Vermögenswerte eine Schranke bilden, kann beibehalten werden. TREUHAND|SUISSE lehnt auch den zeitlich begrenzten Zinsabzug für Ersterwerber ab. Die heutige Gesetzgebung im Bankenbereich sieht klare Vorgaben betreffend Eigenmittelerfordernisse und Tragbarkeit vor, damit Personen mittels Bankfinanzierung eine Liegenschaft erwerben können. Ob nun Schuldzinsen abzugsfähig sind oder nicht, spielt bei der Tragbarkeit keine Rolle. Deshalb besteht auch kein Anlass dafür, im Bereich des Schuldzinsabzuges im Zusammenhang mit den Liegenschaften neue Ungleichbehandlungen zu implementieren, indem Ersterwerbern ein gewisser Schuldzinsabzug gewährt wird. Ferner führt eine solche Regelung nur zu neuen Abgrenzungsfragen. Sind mit dem Ersterwerb nur Liegenschaften des Privatvermögens gemeint oder auch solche des Geschäftsvermögens?

4. Fazit

Eine konsequente Umsetzung des Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung hat verschiedene Vorteile. So wird das Steuersystem einfacher, der Aufwand auf Seiten der Steuerpflichtigen wie auch der Steuerbehörden wird verringert. Als Ausgleichsmechanismus ist bei einem konsequenten Systemwechsel eine Liegenschaftsbesteuerung für Zweitliegenschaften vorzusehen, damit die Tourismusregionen weiterhin ihre Einkommensquellen haben.

Abschliessend danken wir Ihnen im Namen von TREUHAND|SUISSE für die Kenntnisnahme und Berücksichtigung der vorstehenden Erwägungen im Gesetzgebungsprozess.

Freundliche Grüsse

TREUHAND|SUISSE Schweizerischer Treuhänderverband



Vanessa Jenni
Geschäftsführerin TREUHAND|SUISSE



Branko Balaban
Leiter Institut Steuern TREUHAND|SUISSE



Vereinigung aktiver Senioren- und
Selbsthilfe-Organisationen der Schweiz, 3000 Bern
*Fédération des Associations des
retraités et de l'entraide en Suisse, 3000 Berne*
Federazione associazioni dei
pensionati e d'autoaiuto in Svizzera, 3000 Berna

An die
Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Eigerstrasse 65
3003 Bern

Per mail an: vernehmlassungen@estv.admin.ch

Stellungnahme der Vereinigung aktiver Senioren- und Selbsthilfe- Organisationen (VASOS) zum Vernehmlassungsverfahren betreffend Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Sehr geehrter Herr Bundesrat und Bundespräsident Maurer
Sehr geehrte Damen und Herren

Die VASOS bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme der Verordnung des ATSV.

Vorbemerkung

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Demgemäss erwähnt die Bundesverfassung unter den Sozialzielen im Artikel 41 *"eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen"*. Ebenso fördert der Bund gemäss Artikel 108 im Rahmen der Wohneigentumsförderung, die dem Eigenbedarf von privatem Wohneigentum dient, *"namentlich die Interessen von Familien, Betagten, Bedürftigen und Behinderten"*.

Betreffend die Besteuerungsgrundsätze stipuliert die Bundesverfassung Art. 127: *"Soweit es die Art der Steuer zulässt, sind dabei insbesondere die Grundsätze der Allgemeinheit und der Gleichmässigkeit der Besteuerung sowie der Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu beachten"*.

Die Mietkosten sowie auch die Besteuerung des Eigenmietwerts des selbstbewohnten Wohneigentums bedeuten für MieterInnen und auch für WohneigentümerInnen mit bescheidenem Einkommen oft eine schwer tragbare finanzielle Belastung, vor allem wenn sie bereits aus dem Erwerbserleben ausgeschieden sind.

Es besteht deshalb ein legitimer Handlungsbedarf. Allerdings nicht im Sinne des von der WAK-SR vorgeschlagenen Systemwechsels, den wir als eigentliche "Mogelpackung" beurteilen.

Aus Sicht der Arbeitsgruppe Wohnen und Mobilität der VASOS geht der Vorschlag in die falsche Richtung und verkörpert einen weder für die MieterInnen noch für die EigentümerInnen gerechten Handlungsansatz.

Anzustreben ist eine nicht-diskriminierende und sozial abgefederte dem Art. 127 BV gerecht werdende fiskalische Lösung für beide, MieterInnen wie auch WohnungseigentümerInnen mit bescheidenen Einkommen. Diese von uns angestrebte Lösung sollte MieterInnen nicht gegen EigentümerInnen ausspielen, und sie sollte zudem die Erhaltung der Bausubstanz durch den erforderlichen Unterhalt im Sinne einer intergenerationellen Solidarität ermöglichen. Wir wollen ja den nachfolgenden Generationen keine Bauruinen weitergeben.

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Ja, siehe Vorbemerkung Ziel wäre eine nicht-diskriminierende und sozial abgefederte dem Art. 127 BV gerecht werdende fiskalische Lösung für beide, MieterInnen wie auch WohnungseigentümerInnen mit bescheidenem Einkommen, welche nicht die MieterInnen gegenüber den EigentümerInnen ausspielt und die Erhaltung der Bausubstanz durch erforderlichen Unterhalt im Sinne einer intergenerationellen Solidarität ermöglicht, weil wir den nachfolgenden Generationen keine Bauruinen weitergeben wollen. Das Steuersystem soll den Erwerb von Wohneigentum fördern und die Verminderung der hypothekarischen Schulden ermöglichen. Und nicht dazu führen, dass gewisse Personenkreise von Wohneigentum oder vom Wohnungsmarkt ausgeschlossen werden.

Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	-Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) -Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung ist aus unserer Sicht nur gerechtfertigt, wenn sie auf WohnungseigentümerInnen mit bescheidenen Einkommen fokussiert ist und entsprechend auf MieterInnen in gleicher finanzieller Situation, zum Beispiel durch steuerliche Abzüge für die Miete. - Für den Durchschnitt der ArbeitnehmerInnen in der Schweiz gilt: es braucht ein ganzes Leben als Angestellte/r, um Wohneigentum zu erwerben und unterhalten. - Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, haben per Definition kein bescheidenes Einkommen und sollen deshalb wie normale SteuerzahlerInnen weiterhin auch für den Eigenmietwert taxiert werden.

3.	-Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der
----	---

	<p>Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>-Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<ul style="list-style-type: none"> - Wäre in dem von uns aber klar abgelehnten Vorschlag einer Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung folgerichtig. - Ausgaben im Bereich Energiesparen, Denkmalpflege oder Umweltschutz sollten im Sinne der im Art. 127 postulierten Grundsätze der Besteuerung nicht über Steuerabzüge sondern über Beiträge / Subventionen gefördert werden.

4.	<p>-Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>-Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	Jeder auf Bundesebene eingeführte Systemwechsel sollte dementsprechend auch auf Kantonsebene durchgezogen werden.

II. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	Zustimmung

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
	- Zustimmung

Antwort	- Sollte nicht über Steuerabzüge sondern über Beiträge / Subventionen gefördert werden.
---------	---

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	Siehe unsere Antworten oben

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a. E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	In dem von uns abgelehnten Vorschlag einer Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung käme für uns Variante 4 in Frage: Abzug nur für die Schuldzinsen auf unbeweglichen Vermögen.

9.	<p>-Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorge-schlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>-Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
----	--

Antwort	<ul style="list-style-type: none"> - Nur wenn verbunden mit einer steuerlichen Entlastung von MieterInnen mit bescheidenem Einkommen: Zustimmung im Sinne der Wohneigentumsförderung. - Keine Bemerkung
---------	---

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Zustimmung

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Keine Bemerkung

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	Die Abzugsmöglichkeiten beim Erwerb und Unterhalt Wohneigentum sollten begrenzt resp. finanziell plafoniert werden, damit nicht das Luxussegment überdurchschnittlich begünstigt wird.

Wir danken für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüßen

Bea Heim

Bea Heim, Nationalrätin
Copräsidentin

J. Morel

Jacques Morel
Co-président

**Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern**

Per email (lukas.schneider@estv.admin.ch)

Bern, 1. Juli 2019

17.400 s Pa. Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident
Sehr geehrte Mitglieder der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) ist der schweizerische Zusammenschluss der institutionellen Investoren und der privaten professionellen grossen Immobilienunternehmen, die Immobilien als Investitions- oder Kapitalanlage halten. Seine Mitglieder repräsentieren gesamthaft rund 200 Milliarden Portfoliovermögen in Immobilien.

Obschon der VIS nicht auf der Liste der Vernehmlassungsadressaten aufgeführt wurde, nutzen wir die Gelegenheit, zur Pa. Iv. WAK-SR «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (17.400)» Stellung zu beziehen.

I. Vorbemerkung

Der Verband Immobilien Schweiz repräsentiert institutionelle und grosse private Immobilienunternehmen, die Immobilien als Investitions- oder Kapitalanlage halten – nicht jedoch Eigentümer, die ihr Wohneigentum selber nutzen. Die Mitglieder des Verbandes sind von den vorgeschlagenen Änderungen der Wohneigentumsbesteuerung nicht direkt betroffen. Wir erlauben uns daher, lediglich zu den Hauptpunkten, nicht aber zu den einzelnen Detailvorschlägen Stellung zu beziehen.

II. Stellungnahme

Wir befürworten grundsätzlich eine Änderung des Systems bei der Wohneigentumsbesteuerung.

Das heutige System der Besteuerung des Eigenmietwerts wurde vor 85 Jahren eingeführt. Damals wurde gesetzlich festgehalten, dass die Eigennutzung des Wohneigentums ausdrücklich einen Teil des Einkommens darstellt und als solcher versteuert werden muss. Der Eigenmietwert wurde aber seit jeher kontrovers diskutiert und infrage gestellt. Diverse Versuche, den Eigenmietwert abzuschaffen, sind im Laufe der Zeit entweder im Parlament oder vor dem Volk gescheitert. Zuletzt wurde die Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» 2012 von Volk und Ständen abgelehnt, wobei das Volksmehr mit 52.6% Nein-Stimmen knapp ausfiel. Ein Kritikpunkt der Initiative war, dass sie ältere Generationen gegenüber der jüngeren, sowie ältere Hauseigentümer gegenüber älteren Mietern bevorteilt hätte.

Der vorliegende Entwurf nimmt die Kritikpunkte früherer Vorlagen sowie aktuelle Probleme auf: Er ist ausgewogen und zeigt verschiedene Lösungen auf, wie der Eigenmietwert, unter Beibehaltung der aktuellen Gesetzeslage zur Wohneigentumsförderung und zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), haushaltsneutral abgeschafft werden könnte.

Der VIS unterstützt grundsätzlich eine Änderung des Systems bei der Wohneigentumsbesteuerung. Die Streichung der Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau auf Bundesebene sind jedoch problematisch.

Einschätzung der volkswirtschaftlichen Auswirkungen

Die von der Kommission vorgeschlagenen Änderungen des Systems bei der Wohneigentumsbesteuerung sollen zu einer Reduktion der Privatschulden führen. Der Verband Immobilien Schweiz unterstützt dieses Bestreben. Eine Änderung des Systems würde die wirtschaftliche Stabilität der Bürgerinnen und Bürger sowie des gesamten Finanzplatzes Schweiz fördern. Wirtschaftliche Stabilität und Planungssicherheit sind für den VIS wichtig.

Streichung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen auf Bundesebene

Den Vorschlag, mit der Aufhebung der Wohneigentumsbesteuerung sowohl für selbstbenutztes Wohneigentum am Wohnsitz als auch für selbstbenutzte Zweitliegenschaften auf Bundesebene auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, denkmalpflegerische sowie Rückbaukosten aufzuheben, beurteilt der VIS u.a. mit Blick auf die vom Volk unterstützte Energiestrategie 2050 kritisch. Werden diese Abzüge auf Bundesebene abgeschafft und wird es den Kantonen überlassen, ob sie solche beibehalten wollen, wird dies zu uneinheitlichen Massnahmen und Regulierungen in den Kantonen führen. Es ist das Ziel von Immobilieninvestoren, moderne, zukunftsgerichtete und langfristige Gebäudeparks zu erstellen und zu unterhalten. Das gleiche Ziel muss für selbstgenutztes Wohneigentum gelten. Diese Bestrebung würde durch den Wegfall der Abzüge auf Bundesebene gefährdet.

Zusammenfassend erachten wir die vorgeschlagene Änderung des Systems bei der Wohneigentumsbesteuerung als sachgerecht und unterstützen dieses Vorhaben der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates. Zu den verschiedenen Ausgestaltungsvorschlägen beziehen wir als nicht direkt betroffener Verband nicht im Detail Stellung.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

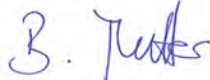
Daniel Fässler



Ständerat

Präsident VIS

Bettina Mutter



Geschäftsführerin VIS

Geschäftsstelle

Wallstrasse 8
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon 061 206 66 66
Telefax 061 206 66 67
E-Mail vskb@vskb.ch



Verband Schweizerischer Kantonalbanken
Union des Banques Cantonales Suisses
Unione delle Banche Cantionali Svizzere

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV
Abteilung Steuergesetzgebung
Herr Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern

vernehmlassungen@estv.admin.ch

Datum 26. Juni 2019
Kontaktperson Michele Vono
Direktwahl 061 206 66 29
E-Mail m.vono@vskb.ch

Vernehmlassung zur Pa. Iv. der WAK-SR – Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Sehr geehrter Herr Schneider
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates hat den Vorentwurf zur parlamentarischen Initiative 17.400 «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» verabschiedet und in die Vernehmlassung gegeben. Die Vorlage sieht bei selbstbewohntem Wohneigentum vor, den Eigenmietwert sowie die Abzüge für die Gewinnungskosten auf Bundes- wie auch auf Kantonsebene aufzuheben. Auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften hingegen sollen der Eigenmietwert bestehen und die Gewinnungskosten abzugsfähig bleiben. Die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau sollen auf Bundesebene generell aufgehoben werden, während die Kantone sie in ihrer Gesetzgebung beibehalten können. Weiter werden zur Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen mehrere Varianten in die Vernehmlassung gegeben. Für den Erwerb von am Wohnsitz selbstbewohntem Wohneigentum möchte die Kommission schliesslich einen zeitlich und betragsmässig begrenzten Ersterwerberabzug einführen.

Die Kantonalbanken haben sich mit der Vernehmlassungsvorlage eingehend auseinandergesetzt. Dabei resultierte keine klare und eindeutige Haltung der Kantonalbanken zu einem Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Konsens besteht darüber, dass sich das *heutige* System der Wohneigentumsbesteuerung in der Praxis grundsätzlich bewährt hat, eingespielt ist und keine systematischen Dysfunktionalitäten bestehen. Die Vorteile des heutigen Systems liegen namentlich bei der weitgehenden Gleichbehandlung von Mieter/innen und Ei-

gentümer/innen sowie in seinem Beitrag zur Wohnbau- und Wohneigentumsförderung gemäss Art. 108 der Bundesverfassung (BV). Dabei hat sich insbesondere die ausgleichende Wirkung des heutigen Systems auf die steuerlichen und zinsspezifischen Belastungen auf der Eigentümerseite bewährt. In einem tiefen Zinsumfeld ist zwar die Steuerbelastung grösser, der Hauseigentümer profitiert jedoch von tieferen Zinsbelastungen. Im Hochzinsumfeld sind die Effekte gegensätzlich. Gerade diese ausgleichende Wirkung stellt heute eine angemessene, grundsätzlich gut austarierte Gleichbehandlung unter den Eigentümern (mit verschiedenen Vermögensverhältnissen) aber auch zwischen Eigentümern und Mietern sicher. Kurz: Das heutige System funktioniert, steht im Einklang mit wichtigen Verfassungsgrundsätzen und hat sich in der Praxis grundsätzlich bewährt. Von daher ist ein dringlicher gesetzgeberischer Handlungsbedarf in Richtung eines Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung für uns *nicht* ersichtlich.

Gleichwohl besteht seitens der Kantonalbanken Verständnis für die Bestrebungen des Parlaments zur Verbesserung des Systems der Wohneigentumsbesteuerung, dies namentlich in Bezug auf dessen Komplexität und dessen negativen Anreize zur privaten Verschuldung. Bei jeder Anpassung muss es unseres Erachtens das übergeordnete Ziel sein, die Komplexität des Schweizer Steuersystems soweit möglich zu reduzieren, im Zuge dessen Rechtssicherheit zu schaffen sowie die Konformität mit wichtigen Verfassungsgrundsätzen (Gleichbehandlung, Eigentumsförderung) zu wahren. Auf keinen Fall sollte ein neues System eingeführt werden, das aufgrund vieler Ausnahmeregelungen eine höhere Komplexität aufweist, erhebliche Unterschiede zwischen den Kantonen zulässt sowie Rechtsunsicherheit und verfassungsmässige Dysfunktionalitäten schafft. Ob man das bestehende System grundsätzlich reformieren und einen Systemwechsel realisieren will, ist letztlich eine politische Frage, die primär politisch entschieden werden muss. Jedes System hat seine Vor- und Nachteile, die man vorgängig sorgfältig und umfassend analysieren und abwägen sollte.

Angesichts dieser Ausgangslage verzichten wir auf einen offiziellen Positionsbezug im Rahmen einer formellen Stellungnahme. Stattdessen beschränken wir uns auf eine Zusammenfassung der aus unserer Sicht relevanten Argumente für und gegen einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung im Anhang.

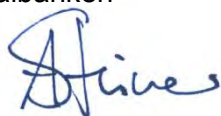
Wir danken Ihnen bestens für die Berücksichtigung dieser Argumente und sind gerne bereit, diese in einem persönlichen Gespräch zu erläutern und zu vertiefen.

Freundliche Grüsse

Verband Schweizerischer Kantonalbanken



Hanspeter Hess
Direktor VSKB



Dr. Adrian Steiner
Vizedirektor VSKB
Leiter Public & Regulatory Affairs

Geschäftsstelle

Wallstrasse 8
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon 061 206 66 66
Telefax 061 206 66 67
E-Mail vskb@vskb.ch

Anhang: Argumente für und gegen einen Systemwechsel gemäss Vernehmlassungsvorlage

Kriterium	Pro	Kontra
Verschuldung	<ul style="list-style-type: none">- Begrenzung (bzw. Reduktion) der privaten Verschuldung im Zuge gesteigerter Anreize zur Amortisation. Damit verbunden Minderung der Risiken im Immobilienmarkt bei Preiskorrekturen. Insofern positive Effekte in Bezug auf die Systemstabilität. Es muss hier aber angemerkt werden, dass bedingt durch die anhaltende Tiefzinsphase bereits in den letzten Jahren viel amortisiert wurde.- Minimierung steueroptimierender Handlungen bei Privatpersonen im Bereich Wohneigentum.- Eliminierung der steuerlichen Belastung aus dem «fiktiven Einkommen» und somit Entlastung für Leute (insbes. im AHV-Alter).	<ul style="list-style-type: none">- Für Banken bzw. Hypothekargläubiger resultiert eine Reduktion des Geschäftsvolumens und daraus folgend entsprechend tiefere Wertschöpfung (und tiefere Steuereinnahmen).- Möglicherweise verstärkte Verlagerung der Hypotheken auf vermiete Liegenschaften und Zweitwohnungen, damit einhergehend Erhöhung der Belehnungen auf diesen Objekten (z.B. Renditeobjekten). Generell bestehen Zweifel, ob mit einem solchen Systemwechsel die Hypothekarverschuldung tatsächlich effektiv reduziert werden kann.- Bindung von Vermögen im Zuge verstärkter Amortisation, das anderweitig verwendet werden könnte (z.B. auch Amortisation aus 2. und 3. Säule). Dies könnte sich zukünftig negativ auf die Rentenguthaben auswirken.
Vereinfachung	<ul style="list-style-type: none">- Grundsätzlich würde eine konsequente Abschaffung des Eigenmietwerts und div. Abzugsmöglichkeiten eine Vereinfachung bringen (bei den in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen wäre die Variante 5 die Konsequente).	<ul style="list-style-type: none">- Je mehr Sonderregeln eingeführt / zugelassen werden, desto komplexer das System und desto geringer die Vereinfachung.- Diverse Ausnahmen sind vorgesehen, die zwar für sich genommen durchaus Sinn machen, aber die Komplexität erheblich erhöhen, u.a. (Beibehaltung

Vernehmlassung zur Pa. Iv. der WAK-SR – Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Kriterium	Pro	Kontra
		<p>Eigenmietwert bei Zweitliegenschaften, bei aufwandbesteuerten Personen, differenzierte Behandlung zwischen direkter Bundessteuer und kantonalen bzw. kommunalen Steuern, diverse Optionen beim Schuldzinsenabzug, inkl. Beibehaltung des Schuldzinsenabzugs für Ersterwerberinnen und Ersterwerber).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Individuelle kantonale Lösungen mit entsprechenden unterschiedlichen kantonalen Gesetzen führen zu mehr Aufwand und Kosten. Dies widerspricht dem Grundsatz der «Einfachheit». - Umsetzung / Vollzug je nach Ausnahmen sehr komplex, aufwändig und fehlerbehaftet (z.B. Abgrenzung der verschiedenen Investitionen).
<p>Eigentums- / Wohnbauförderung / Werthaltigkeit Liegenschaften und Bausubstanz</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Förderung des Ersterwerbs durch befristeten Schuldzinsenabzug für Ersterwerber (inkl. Übergangsbestimmung). 	<ul style="list-style-type: none"> - Streichung der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen erschwert den Erwerb von Wohneigentum (steht tendenziell im Widerspruch zu Art. 108 BV). - Zweifelhaft, ob Ersterwerberabzug tatsächlich einen Beitrag zur Wohneigentumsförderung leistet, da v.a. die hohen (bzw. in den letzten Jahren stark gestiegenen) Immobilienpreise und die damit verbundenen Anforderungen an Eigenkapitaleinsatz und Tragbarkeit hinderlich sind und sich daran wenig ändert. - Rückgang von Unterhalts- und Sanierungsbemühungen an Eigenheimen, damit einhergehend Verschlechterung der Werthaltigkeit bzw. der Pfandsubstanz für die Hypothekargläubiger. - Geringere Wertschöpfung im Bausektor, entsprechend geringere Erträge / Steuern.

Vernehmlassung zur Pa. Iv. der WAK-SR – Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Kriterium	Pro	Kontra
		<ul style="list-style-type: none"> - Rückgang nachhaltiger Investitionen, Beeinträchtigung energie- und umweltpolitischer Massnahmen bei Gebäuden.
Steueraufkommen	<ul style="list-style-type: none"> - Je nach Variante des Schuldzinsabzugs und je nach Zinsniveau ist mit sehr unterschiedlichen Auswirkungen zu rechnen. Bei dem angenommenen Zinsniveau von 3.5% rechnet die Verwaltung damit, dass die Varianten 1-4 grob aufkommensneutral wären, bei Variante 5 gar substanzielle Mehreinnahmen der Fall wären. 	<ul style="list-style-type: none"> - Auf heutigem Zinsniveau ist dagegen bei allen Varianten (insbes. bei Varianten 1 und 2) mit teils erheblichen steuerlichen Mindereinnahmen für Bund, Kantone und Gemeinden zu rechnen, dies entweder direkt durch den Wegfall des Eigenmietwerts, aber auch indirekt beispielsweise durch die Abnahme von Ertragssteuern aus Mitteln, welche neu für die Amortisation von Hypotheken verwendet werden.
Gleichbehandlung	<ul style="list-style-type: none"> - Je nach Abzugsvariante ergeben sich auch hier unterschiedliche Auswirkungen. Bei Variante 5 wäre die Benachteiligung der Mieter geringer (zumal bei höherem Zinsniveau höhere Belastungen der Eigentümer). 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Vergleich zu heute – je nach Abzugsvariante und Zinsniveau klare – Besserstellung der Wohneigentümer gegenüber Mietern, besonders bei Varianten 1 und 2 (auf heutigem Zinsniveau). - In allen Varianten, bei welchen ein Schuldzinsabzug (in unterschiedlicher Abhängigkeit zu Vermögenserträgen) noch möglich ist, profitieren insbesondere vermögende Personen. Tendenziell benachteiligt werden vermögensschwache und jüngere Bevölkerungsschichten. - Die Abschaffung des Eigenmietwerts tangiert potenziell den verfassungsmässigen Grundsatz (Art. 127 Abs. 2 BV) der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (v.a. dann, wenn weiterhin Abzugsmöglichkeiten bestehen bleiben). - Bei Eigentum von mehreren Liegenschaften in verschiedenen Kantonen und unterschiedlichen Nutzungen ergeben sich neue steuerplanerische Vorteile bzw. Manipulationsmöglichkeiten (Wohnsitzwechsel, Umfinanzierungen, etc.).

Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Herr Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern
per E-Mail an: vernehmlassungen@estv.admin.ch

Zürich, 11. Juli 2019

17.400 s Pa.IV. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung – Stellungnahme VAV

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, im Rahmen der laufenden Vernehmlassung zum Vorentwurf der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, Stellung zu nehmen.

Die VAV hat sich mit den Vernehmlassungsunterlagen vertieft auseinandergesetzt. Dabei hat sich gezeigt, dass es sowohl Argumente für einen Systemwechsel als auch solche für die Beibehaltung des heutigen Systems gibt. Wir sind zum Schluss gekommen, dass wir uns sowohl mit der Beibehaltung des Status Quo als auch mit einem Systemwechsel abfinden können. Hinzu kommt, dass die zur Diskussion stehende Abschaffung des Eigenmietwerts, eine politische Dimension aufweist, die sich nicht aus einer reinen Branchenoptik beurteilen lässt.

Für den Fall, dass sich das Parlament letztendlich für einen Systemwechsel ausspricht, sind wir in Bezug auf die Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen klar der Ansicht, dass diese im Umfang von 100 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge abzugsfähig sein müssen (Variante 1). Diese Variante trägt der verfassungsrechtlich verankerten Wohneigentumsförderung sowie der Praktikabilität des Steuersystems am besten Rechnung. Die anderen unterbreiteten Varianten 2 bis 5 lehnen wir dezidiert ab.

Für die Kenntnisnahme und wohlwollende Prüfung unserer Ausführungen möchten wir uns im Voraus bedanken.

Freundliche Grüsse



Jörg Schudel
Vorsitzender VAV-
Steuerexpertengruppe



Simon Binder
Public Policy Manager

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	<p>Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung?</p> <p>Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?</p>
Antwort	<p>Wohnbaugenossenschaften Schweiz teilt die Einschätzung der WAK-S, dass die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zur Besteuerung von Wohneigentum unbefriedigend sind. Insbesondere die Problematik der Hypothekarverschuldung und der im aktuellen Recht bestehenden Anreize für Privatpersonen zur Verschuldung sowie bestehende Fehlanreize zur Steueroptimierung, indem mit Hypotheken andere Anlagen als die selbstbewohnte Liegenschaft finanziert werden, sind anzugehen. Auch die ungünstigen finanziellen Auswirkungen des Eigenmietwertes auf Personen in Rente, die ihre Hypothek weitgehend abbezahlt haben und ein Naturaleinkommen versteuern müssen, während gleichzeitig das reale Einkommen sinkt, sind unbefriedigend.</p> <p>Ausgehend von diesen Überlegungen unterstützt Wohnbaugenossenschaften Schweiz die Bestrebungen der WAK-S, die Besteuerung von Wohneigentum anzupassen und Fehlanreize aufzuheben. Trotzdem ist der Verband der Auffassung, dass in Bezug auf verschiedene Massnahmen der Reform weiterhin Klärungsbedarf besteht. Dieser betrifft namentlich die finanziellen Auswirkungen der Vorlage auf den Bund, die Kantone und die Gemeinden. Die Ausführungen im erläuternden Bericht lassen grosse Zweifel aufkommen, ob das deklarierte Ziel einer haushaltsneutralen Reform tatsächlich erreicht werden kann. Eine solche Umsetzung setzt einen langfristigen Hypothekarzins von rund 3.5 % voraus. Angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen und Perspektiven erachtet Wohnbaugenossenschaften Schweiz diesen langfristigen Hypothekarzins als unrealistisch. Ausgehend vom aktuellen Zinsniveau muss je nach gewählter Variante bei den Abzugsmöglichkeiten mit Mindereinnahmen von jährlich bis zu 500 Millionen Franken auf Bundesebene und bis zu 1.3 Milliarden auf Kantons- und Gemeindeebene gerechnet werden. Die Kommission lässt offen, ob und welche Möglichkeiten bestehen, die erwarteten Steuerausfälle zu kompensieren. Es ist davon auszugehen, dass die steuerliche Belastung der Mieterinnen und Mieter im Vergleich zu jener der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer zunimmt, indem Mieterinnen und Mieter zur Finanzierung von Mindereinnahmen herangezogen werden müssen. Wohnbaugenossenschaften Schweiz kann die vorliegende Reform nur unterstützen, wenn der Gleichbehandlung von Mieterinnen und Mietern mit Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern Rechnung getragen wird und das Ziel einer haushaltsneutralen Umsetzung erreicht wird.</p> <p>Zudem gilt es, den Auswirkungen auf die Volkswirtschaft Rechnung zu tragen. Bei einem aus unserer Sicht zu erwartenden tiefen Zinsniveau führt das neue Regelwerk für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer zu einer Steuersenkung. Hieraus resultiert eine grössere Nachfrage nach selbstbewohntem Wohneigentum und folglich ein Anstieg der Bodenpreise, der aus Sicht der gemeinnützigen Bauträger unerwünscht und schädlich ist. Wohnbaugenossenschaften Schweiz kann den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung nur unterstützen, wenn dieser zu keinem Anstieg der Bodenpreise führt.</p>

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)</p>
Antwort	<p>a. Wohnbaugenossenschaften Schweiz unterstützt im Grundsatz die Aufhebung der Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum. Eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung ist aber nur dann denkbar, wenn es zu keiner Schlechterstellung der Mieterinnen und Mieter im Vergleich zu den Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern kommt.</p> <p>b. keine Stellungnahme</p>

3.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>a. Wohnbaugenossenschaften Schweiz unterstützt die Abschaffung der Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum. Diese Massnahme stellt einen unerlässlichen Ausgleich zur Abschaffung des Eigenmietwerts dar.</p> <p>b. Wohnbaugenossenschaften Schweiz unterstützt diesen Vorschlag. Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten sollen statt über Steuerabzüge über Beiträge/Subventionen geregelt werden, da damit reichere Wohneigentümerinnen nicht stärker profitieren als weniger reiche Eigentümer und mehr Transparenz geschaffen werden kann.</p>

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
	<p>a. Wohnbaugenossenschaften Schweiz unterstützt die Abschaffung der Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu</p>

Antwort	<p>erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum. Diese Massnahme stellt einen unerlässlichen Ausgleich zur Abschaffung des Eigenmietwerts dar und soll auch auf Kantonsebene gelten.</p> <p>b. Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist mit diesem Vorschlag nicht einverstanden. Falls auf Bundesebene ein Systemwechsel gemacht wird, muss dieser folgerichtig auch auf Kantonsebene ohne Ausnahmen vollzogen werden. Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten sollen statt über Steuerabzüge über Beiträge/Subventionen geregelt werden, da damit reichere Wohneigentümerinnen nicht stärker profitieren als weniger reiche Eigentümer und mehr Transparenz geschaffen werden kann.</p>
---------	--

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	Keine Stellungnahme

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	Keine Stellungnahme

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
	Keine Stellungnahme

Antwort	
---------	--

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Ausgehend vom aktuellen Zinsumfeld erreicht keine der vorgeschlagenen Varianten das Ziel der Haushaltsneutralität. Die erwarteten Mindereinnahmen bewegen sich bei der direkten Bundessteuer zwischen 100 (Variante 5) und 400-500 Millionen Franken (Varianten 1 und 2) und bei den Gemeinden und Kantonen zwischen 500 Millionen (Variante 5) und 1.1 bis 1.3 Milliarden Franken (Varianten 1 und 2). Aus diesen Überlegungen gibt Wohnbaugenossenschaften Schweiz der Variante 5 den Vorzug, da er für die öffentlichen Haushalte mit den geringsten Einbussen verbunden ist. Denn für die Kompensierung der Steuerausfälle müssten auch Mieterinnen und Mieter geradestehen, was zu einer noch höheren steuerlichen Belastung der Mieterinnen und Mieter im Vergleich zu jener der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer führen würde.</p> <p>Zudem beeinflussen die oben aufgeführten Varianten beziehungsweise die stärker oder schwächer ausgeprägten Steuervorteile die Nachfrage nach selbstbewohntem Wohneigentum und somit der Immobilien- und Bodenpreise. Bei einem aus unserer Sicht zu erwartenden tiefen Zinsniveau führt das neue Regelwerk für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer bei allen fünf Varianten zu einer Steuersenkung. Hieraus resultiert ein Anstieg der Bodenpreise, der aus Sicht der gemeinnützigen Bauträger unerwünscht und schädlich ist. Variante 5 hat den geringsten Anstieg der Bodenpreise (und bei einem höheren Zinsniveau sogar einen dämpfenden Effekt auf die Bodenpreise) zur Folge. Deshalb ist dieser Variante den Vorzug zu geben.</p>
9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberrinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>

Antwort	Die damit verknüpfte Begründung, jungen Familien den Erwerb einer Liegenschaft zu vereinfachen, erscheint im Grundsatz unterstützungswürdig. Jedoch gilt der Schuldzinsenabzug für alle Ersterwerberinnen und Ersterwerber. Wohnbaugenossenschaften Schweiz lehnt den Vorschlag deshalb ab.
---------	---

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Keine Stellungnahme

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Keine Bemerkungen

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	<p>Wohnbaugenossenschaften Schweiz weist darauf hin, dass weiterhin Handlungsbedarf beim Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) oder in der Verordnung zu diesem Gesetz (BewV) besteht, damit in der Schweiz ansässige Staatsangehörige aussereuropäischer Länder Anteilscheine von Wohnbaugenossenschaften erwerben können.</p> <p>Im Juni 2018 hat der Bundesrat beschlossen, auf eine umfassende Revision des auch als "Lex Koller" bezeichneten BewG zu verzichten, weil sich im Vernehmlassungsverfahren eine Mehrheit gegen die vorgeschlagene Revision ausgesprochen hatte. Die darin enthaltene Änderung, die aussereuropäischen Staatsangehörigen den Zugang zu Wohnbaugenossenschaften ermöglicht hätte, wurde jedoch mehrheitlich begrüsst. Wohnbaugenossenschaften Schweiz erwartet vom Bund die Anpassung des BewG oder der BewV – unabhängig von der Frage einer umfassenden Revision des Gesetzes –, damit in der Schweiz ansässige Staatsangehörige aussereuropäischer Länder Anteilscheine von Wohnbaugenossenschaften erwerben und somit in Genossenschaftswohnungen leben können.</p>

Ort, Datum: Zürich, 27.06.2019

Kanton / Organisation usw.: Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	<p>Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung?</p> <p>Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?</p>
Antwort	<p>Der WWF Schweiz nimmt nicht direkt Stellung zu sozial- oder fiskalpolitischen Zielen einer Reform der Wohneigentumsbesteuerung.</p> <p>Jede Reform der Wohneigentumsbesteuerung hat die äusserst relevanten Auswirkungen des Wohnens bzw. der Wohngebäude auf Klimaschutz (Emissionen aus Erstellung, Betrieb und Rückbau von Gebäuden) sowie Flächenverbrauch zu berücksichtigen. Wie bei anderen ausserfiskalischen Zielen auch ist es legitim bzw. geboten, einen sparsamen Umgang mit Energie- und Flächenbedarf sowie die maximale Senkung der Treibhausgas-Emissionen durch steuerliche Anreize zu fördern, sofern diese Anreize effektiv und effizient sind.</p> <p>Aus Sicht des WWF ist die Wohneigentumsförderung ganz abzuschaffen, da sie bzgl. des Flächenverbrauchs kontraproduktiv wirkt und bzgl. Klimaschutz nicht zur Zielerreichung beiträgt. Für die Förderung von energetischen Investitionen vor allem bei «ärmeren» Haushalten, im Stockwerkeigentum und bei Mietwohnungen sind Förderprogramme vorzuziehen. Denkbar sind neben dem bestehenden Gebäudeprogramm beispielsweise staatliche Darlehen (evtl. zinslos) und/oder die Förderung von privaten Finanzierungsinstrumenten, welche die Erträge aus den tieferen Energiekosten erzielen (Energiespar-Contracting). Flankierend ist die CO₂-Abgabe weiter anzuheben, sodass die o. g. Förderinstrumente noch besser greifen.</p> <p>Ein weiteres unterstützendes Instrument könnte eine Obligatorische Modernisierungsvorsorge sein. Dabei würde jeder Grundeigentümer bei einer Sanierungskasse (analog Pensionskasse) ein Konto eröffnen und jährliche Sparbeiträge einzahlen. Die Höhe dieses Sparbetrags wäre abhängig von der Fläche und der GEAK-Kategorie des Gebäudes. (Wer keinen GEAK hat, würde automatisch der höchsten Kategorie zugewiesen.) Die angesparten, zweckgebundenen Gelder könnten dann für energetische Sanierungen abgerufen werden und würden so Liquiditätsengpässe und mangelnde Zahlungsbereitschaft überwinden helfen. Beim Verkauf der Liegenschaft würden die Gelder ausbezahlt, resp. auf das Konto der Ersatzliegenschaft einbezahlt (allenfalls anteilig).</p>

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)</p>
----	---

Antwort	keine Stellungnahme
---------	---------------------

3.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Sofern die steuerliche Förderung von Wohneigentum weiter existiert, ist die steuerliche Förderung energetischer Sanierungen ebenfalls weiter fortzuführen – zumindest sofern diese geeignet ist, hinreichend effektiv und effizient zur Zielerreichung beizutragen.</p> <p>Steueranreize haben im Vergleich zu anderen Instrumenten hohe Mitnahmeeffekte – aber zugleich eine hohe gesellschaftliche und politische Akzeptanz. Es ist davon auszugehen, dass die energetische Wirkung pro Steuerfranken noch höher wäre, wenn alle Steueranreize für Gebäudesanierungen komplett abgeschafft und ihr Gegenwert in staatliche Sanierungsförderprogramme (wie das Gebäudeprogramm) fließen würde. Da diese Verschiebung in der politischen Realität jedoch völlig illusorisch ist, geht es darum, Steueranreize als prinzipiell wirksame, politisch mehrheitsfähige Instrumente so auszugestalten, dass sie Massnahmen für Klimaschutz und Energieeffizienz wirksam unterstützen.</p> <p>Wird zudem neu ein für die steuerliche Förderung zu erreichendes Mindestniveau einer energetischen Sanierung vorgegeben, so kann der Mitnahmeeffekt deutlich gesenkt werden. Gegenüber dem Status Quo würden die Steuerausfälle des Bundes signifikant sinken.</p> <p>In ihrer aktuellen Ausgestaltung wirken Steueranreize degressiv (sozial ungerecht), da der abzugsfähige Betrag mit dem Einkommen steigt. Dies führt dazu, dass diejenigen die geringste Förderung erhalten, die am dringendsten eines finanziellen Anreizes bedürfen. Dieses Problem kann durch einen Systemwechsel gelöst werden: Ein festzulegender Anteil des Investitionsbetrags wird von der Steuerschuld statt vom zu versteuernden Einkommen abgezogen. Die degressive Wirkung und dadurch eingeschränkte Wirksamkeit ist also kein systemimmanenter Nachteil von Steueranreizen.</p> <p>Steueranreize sind bzgl. Kosten und Nutzen wenig transparent. Anders als z. B. beim Gebäudeprogramm ist weder für den Staat noch für den sanierungswilligen Gebäudeeigentümer klar, welche „Förderbeträge“ genau fließen werden.</p> <p>Auf der anderen Seite ist die blosse Existenz von Steueranreizen für energetische Sanierungen eine ohne weiteren Kommunikationsaufwand ununterbrochen laufende Sanierungskampagne: Durch die jährliche Steuererklärung wird der Gebäudeeigentümer regelmässig und automatisch an die finanzielle Attraktivität einer energetischen Sanierung erinnert – ohne zusätzliche teure kommunikativen Aktivitäten. Zudem wird mit dem Steueranreiz gegenüber dem</p>

	<p>Gebäudeeigentümer kommuniziert, dass energetische Sanierungen gesellschaftlich wünschenswerte Investitionen sind.</p> <p>Bei der Gesamtwürdigung von Steueranreizen ist auch zu berücksichtigen, dass diese stärker wirken als ihr tatsächliches finanzielles Gewicht: Steuersparen hat sich längst zu einem gesellschaftlich beliebten „Sport“ entwickelt, der den persönlichen Ehrgeiz weckt. Selbst wenn eine Sanierung auch mit Steuernachlass noch nicht wirtschaftlich sein sollte, wirkt Steueranreiz häufig als Sanierungsauslöser, denn die Möglichkeit zur Steueroptimierung „muss einfach genutzt werden“.</p> <p>Nicht zuletzt erhöhen energetische Sanierungen auch Steuereinnahmen an anderer Stelle. Energetische Gebäudesanierungen sind sehr personalintensive Investitionen, sie schaffen regionale Arbeitsplätze und Wertschöpfung und steigern dementsprechend verschiedene Steuereinnahmen.</p> <p>Unter dem Strich sprechen mehr Argumente <u>für</u> die fortgesetzte steuerliche Förderung von wirksamen energetischen Gebäudesanierungen als dagegen. Aus diesem Grund sollte die steuerliche Abzugsfähigkeit von Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen <u>nicht</u> gestrichen werden.</p> <p>Abzüge für Rückbaukosten sind dagegen energie- und klimapolitisch nicht zu begründen, weil Ersatzneubauten nicht in jedem Fall ökologisch besser abschneiden als Sanierungen, weil sich Neubauten bei fortschreitenden Neubaustandards kaum noch energetisch voneinander unterscheiden und weil sich Ersatzneubauten aus dem Markt heraus finanzieren (höhere Mietpreise, höhere Ausnützung) und daher keiner steuerlichen Förderung bedürfen.</p> <p>Der WWF Schweiz spricht sich darüber hinaus dafür aus, die Abzüge künftig ausschliesslich für solche Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen zu gewähren, die das Gebäude auf einen «Paris-kompatiblen» Klimaschutzpfad bzw. Sanierungsfahrplan bringen – ähnlich, wie dies auch 2010 im indirekten Gegenvorschlag des Bundesrates zur Volksinitiative „Sicheres Wohnen im Alter“ vorgesehen war.</p>
--	--

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Aus den in der Antwort zu Frage 3 genannten Gründen ist es klar zu befürworten, dass die Kantone weiterhin Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen gewähren können. Wie oben dargelegt sollten diese Abzüge aber auf (in der Summe) <i>besonders wirksame</i> Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen begrenzt und Rückbaukosten begrenzt werden.</p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	keine Stellungnahme

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	Aus den in der Antwort zu Frage 3 genannten Gründen geht hervor, dass auch bei diesen Liegenschaften weiterhin Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen zu gewähren sind. Wie oben dargelegt sollten diese Abzüge aber auf (in der Summe) <i>besonders wirksame</i> Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen begrenzt und Rückbaukosten begrenzt werden.

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	Aus den in der Antwort zu Frage 3 genannten Gründen ist es klar zu befürworten, dass die Kantone auch für diese Liegenschaften weiterhin Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen gewähren können. Wie oben dargelegt sollten diese Abzüge aber auf (in der Summe) <i>besonders wirksame</i> Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen begrenzt und Rückbaukosten begrenzt werden.

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a. E- StHG)</p>
----	--

	<p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	keine Stellungnahme

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	keine Stellungnahme

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	keine Stellungnahme

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	nein

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	nein

Ort, Datum:

Zürich, 19.06.2019

Kanton / Organisation usw.:

WWF Schweiz

Kathrin Schlup, Leiterin Department Transformational Programmes

Elmar Grosse Ruse, Projektleiter Klima und Energie

Hohlstrasse 110, 8010 Zürich

Elmar.GrosseRuse@wwf.ch

044-297 23 57

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Ja. Ziele: Haushaltsneutralität, Gleichbehandlung von Grundeigentümer und Mieter, Reduktion der Verschuldensanreize, Erhebungswirtschaftlichkeit, administrative Erleichterungen

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	In Verbindung mit Ziffer 5. Steuersystematisch müsste ein reiner Systemwechsel vorgenommen werden. Politisch, im Hinblick auf eine erfolgreiche Abschaffung des Eigenmietwertes ist wohl eine Ausnahme, nämlich die Besteuerung von Zweitwohnungen, zuzulassen. Allerdings favorisieren wir nicht die Beibehaltung des Eigenmietwerts für Zweitwohnungen, sondern die Kantone sollen selber gesetzgeberisch tätig werden und sich das Steuersubstrat mit einer Sondersteuer sichern.

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
----	--

Antwort	Wenn man einen reinen Systemwechsel umsetzen will, dann dürfen bei der direkten Bundessteuer keine Abzüge mehr vorgenommen werden dürfen.
---------	---

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	Wenn man einen reinen Systemwechsel umsetzen will, dann müssen auch die Kantone über das StHG angehalten werden, keine Abzüge mehr zuzulassen. Ansonsten leidet der Vereinfachungseffekt.

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	Diese Ausnahmeregelung für Zweitliegenschaften verhindert, dass der angestrebte Vereinfachungseffekt voll zum Durchbruch gelangt. Die Finanzbedürfnisse für die Zweitwohnungskantone sollten anders, zB. Mit einer Sondersteuer abgedeckt werden. Als Sondersteuer könnten die Kantone ohne weiteres für die Inhaber von Zweitwohnungen eine Liegenschaftssteuer erheben, die ihnen dasselbe Steuersubstrat sichern würde, wie wenn sie den Eigenmietwert beibehalten würden.

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
----	---

Antwort	<p>Wenn der Eigenmietwert auch bei Zweitliegenschaften abgeschafft wird, dann können auch dort keine Abzüge mehr gewährt werden.</p> <p>Allerdings kann dies nicht bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften gelten. Diese Objekte stehen mit der Abschaffung des Eigenmietwerts in keinem Zusammenhang, weshalb dort der status quo beizubehalten ist.</p> <p>Absatz 2: Keine dieser Investitionen können mehr abgezogen werden.</p>
---------	--

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	Dito Antwort 6.

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	

	<p>Grundsätzlich können wir uns sowohl die Variante 1 als auch die Variante 2 vorstellen.</p> <p>Richtigerweise müsste man aber vom status quo ausgehen, Art. 33 DBG. Gemäss Abs. 1a werden von den Einkünften die privaten Schuldzinsen im Umfang der nach den Artikeln 20, 20a und 21 steuerbaren Vermögenserträge und weiterer 50 000 Franken abgezogen. Neu sollte nur der Anteil Schuldzinsen nicht mehr abgezogen werden, der mit dem Wegfall des Eigenmietwerts auf selbstgenutztem Wohneigentum im Zusammenhang steht. Als Schlüssel zur Berechnung des wegfallenden Schuldzinsenanteils können die bestehenden Vermögenswerte zueinander ins Verhältnis gesetzt werden.</p>
--	--

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerbenden und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p>Eine solche Abzugsmöglichkeit ist steuersystematisch ein falscher Ansatz, den wir nicht unterstützen können.</p>

V. Diverses

10.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?</p>
Antwort	<p>Keine Bemerkungen.</p>

11.	<p>Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?</p>
Antwort	<p>Vorliegend geht es um die Abschaffung des Eigenmietwerts auf selbstgenutztem Wohneigentum. Deshalb soll man sich in dieser Gesetzesvorlage auf die Massnahmen beschränken, die sich direkt auf den Wegfall des Eigenmietwerts beziehen. Insbesondere sind deshalb Massnahmen für vermietete oder verpachtete Liegenschaften wegzulassen.</p>

12.	<p>Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?</p>
-----	--

Antwort	Nein
---------	------

Luzern, 10. Juli 2019

.....

Zentralschweizerische Vereinigung diplomierter Steuerexperten ZVDS

.....

.....

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Ja, da Die Schweiz nie Krieg geführt hat und sich auch nicht verteidigen musste, hätte diese Steuer schon lange abgeschafft werden müssen

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	Der Eigenmietwert muss ohne Ersatz abgeschafft werden- Nur Vermieter sollen den Ertrag aus vermieteten Liegenschaften als Einkommen versteuern.

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	Die Kosten werden nicht aufgehoben, deshalb muss auch der Abzug bestehen bleiben. Sicher für jene die schon seit 100 Jahren den Eigenmietwert versteuert haben.

4.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)
----	--

	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3 ^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)
Antwort	Da die Kosten weiterhin bestehen, können sie nicht abgeschafft werden.

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	Bei vermieteten Liegenschaften sollte der Ertrag versteuert werden.

6.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	Die Kosten können immer abgezogen werden.

7.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3 ^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)
Antwort	Die Kosten können immer abgezogen werden.

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	Schuldzinsen sollten immer abgezogen werden können, da sie das Einkommen verringern.

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	Schuldzinsen sollten immer abgezogen werden können.

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Man muss dafür sorgen, dass man auch im Alter oder bei Invalidität im Eigentum wohnen kann.

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Eigentümer, die in selbstbewohntem Eigentum wohnen und schon jahrelang den Eigenmietwert versteuert haben, sollten weiterhin den Unterhalt und die Zinsen abziehen dürfen

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	

Ort, Datum: Mumpf,
16.06.2019.....
.....

Kanton / Organisation usw.:

Sybille
Aebi.....
.....

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Ja Möglichst vollständige Abschaffung des Eigenmietwertes und der Abzugsmöglichkeiten.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	Der Eigenmietwert für selbst bewohntes Eigenheim soll abgeschafft werden. Bei Aufwandbesteuerten sollte er beibehalten werden. Eigentlich sollte die Möglichkeit der Aufwandbesteuerung aber abgeschafft werden.

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	Die Abzüge sollen bei der Bundessteuer vollständig abgeschafft werden. Ein Abzug für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sollte aber bei den Kantonen möglich sein. Dabei muss aber darauf geachtet werden dass der Begriff relativ eng gefasst wird und nicht dann wieder alles als Energiespar- und Umweltschutzinvestition gilt. So soll z.B. der Ersatz einer Ölheizung durch eine Gasheizung nicht abziehbar sein da dabei weiterhin fossile Energie gebraucht wird. Ebenfalls ist die Abzugsfähigkeit beim Ersatz von Haushaltgeräten zurückhaltend anzuwenden. Zum Abzug zugelassen werden sollten insbesondere Investitionen in Alternativenergieerzeugung und umfassende Wärmedämmungen. So sollte ein Abzug für die Sanierung von Fenstern auch nur möglich sein wenn gleichzeitig auch die Fassade saniert wird.

--	--

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Ein Abzug für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sollte bei den Kantonen möglich sein. Dabei muss aber darauf geachtet werden dass der Begriff relativ eng gefasst wird und nicht dann wieder alles als Energiespar- und Umweltschutzinvestition gilt. So soll z.B. der Ersatz einer Ölheizung durch eine Gasheizung nicht abziehbar sein da dabei weiterhin fossile Energie gebraucht wird. Ebenfalls ist die Abzugsfähigkeit beim Ersatz von Haushaltgeräten zurückhaltend anzuwenden. Zum Abzug zugelassen werden sollten insbesondere Investitionen in Alternativenergieerzeugung und umfassende Wärmedämmungen. So sollte ein Abzug für die Sanierung von Fenstern auch nur möglich sein wenn gleichzeitig auch die Fassade saniert wird.</p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	<p>Ich finde den Vorschlag gut. Die Schuldzinsen für solche Liegenschaften sollen aber auch nicht abziehbar sein. Sonst besteht das Problem der Unterscheidung von Schuldzinsen für selbst bewohntes Eigentum und für die Zweitliegenschaften.</p>

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p>
----	--

	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	Bei selbst genutzten Zweitliegenschaften sollte die Abzugsfähigkeit nur bis zur Höhe des Eigenmietwertes möglich sein. Bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften sollte der Abzug möglich sein. Es muss aber eine Lösung gefunden werden für den Fall, dass der Eigentümer auch in der Liegenschaft wohnt (Einliegerwohnung, Wohnung in einem eigenen Mehrfamilienhaus). In diesem Fall sollten nicht die ganzen Kosten abgezogen werden können falls die Sanierung nicht eine explizite Wohnung betrifft. Kosten für den Unterhalt des Umschwungs sollen generell nicht abgezogen werden können.

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Absatz 1: analog Ziffer 6</p> <p>Absatz 2: analog selbst bewohntes Eigentum Ziffer 3</p>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a. E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p>
----	---

	<p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	Variante 5. Die anderen Varianten würden dazu führen, dass einige Personen immer noch einen Teil oder den ganzen Schuldzins abziehen könnten. Personen mit grossen Wertschriftenvermögen wären bevorteilt.

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p>Es soll kein Ersterwerberabzug möglich sein. Bei der Höhe der heutigen Zinsen wirkt sich die Abschaffung des Eigenmietwertes auch ohne Ersterwerberabzug steuermindernd aus. Neuerwerber sind von der Abschaffung der Abzüge für Unterhalt usw. nicht betroffen und haben dadurch auch keine Nachteile.</p> <p>Sollte ein Ersterwerberabzug trotzdem eingeführt werden sollte die Höhe an den Referenzzinssatz gekoppelt werden und nicht fix sein.</p>

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	In Ordnung.

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	

Ort, Datum: Kaltbrunn, 26. Mai

2019.....

.....

Kanton / Organisation usw.: Marco Fäh, Kantonsrat Grüne, St. Gallen

.....

.....

Prof. Dr. rer. pol. Peter Gurtner*
Unterer Wehrlweg 7c
3074 Muri b. Bern

Prof. Dr. iur., Dr. h.c. Peter Locher*
via Dott. G. Polar 24
6932 Breganzona Lugano

Per E-Mail

(vernehmlassungen@estv.admin.ch)

Eidg. Steuerverwaltung ESTV
Hauptabteilung Steuerpolitik
Eigerstrasse 65
3003 Bern

Breganzona Lugano / Muri b. Bern, 5. Juli 2019

**Vernehmlassung betreffend Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung,
Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die Medienmitteilung des Sekretariates der Kommission für Wirtschaft und Abgaben vom 5. April 2019 betreffend Eröffnung der Vernehmlassung für einen Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung¹. Wir gestatten uns, nachstehend zu ausgewählten Punkten des Reformvorhabens folgende Stellungnahme abzugeben:

1. Eigenmietwertbesteuerung, eine steuersystematisch sachgerechte Lösung

Nach sämtlichen finanzwissenschaftlichen Einkommenskonzepten gehört der Nutzungswert von selbstbewohntem Grundeigentum zum steuerbaren Einkommen². Mit der Besteuerung des Netto-Eigenmietwertes wird dem wirtschaftlichen Leistungsfähigkeitsprinzip gemäss Art. 127 Abs. 2 BV entsprochen und es wird eine steuerliche Gleichstellung mit Steuerpflichtigen

* Peter Gurtner und Peter Locher lehrten Unternehmenssteuerrecht beziehungsweise Steuerrecht an der Universität Bern.

¹ Parlamentarische Initiative 17.400, Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, Bericht der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates vom 14. Februar 2019 (hiernach: Bericht WAK-S).

² Vgl. anstelle vieler *T. Angellini/L.P. Feld/H. Hauser/G. Kirchgässner/K.A. Vallender/R. Waldburger*, Ein neues Steuerrecht für die Schweiz: Oekonomische Grundlagen und Grundzüge der rechtlichen Ausgestaltung, St. Gallen 2000, 51 ff.; *J. Baumberger*, Gutachten über die volkswirtschaftlichen Auswirkungen bei einem Systemwechsel der Eigenmietwertbesteuerung, Bern 1999, 13 f.; *P. Gurtner/P. Locher*, Theoretische Aspekte der Eigenmietwertbesteuerung, ASA Bd. 69 (2000/01), 597 ff, insbes. 600 ff.

erreicht, die andere Vermögenserträge aus dem Einsatz von Eigenkapital realisieren, gleichzeitig erfolgt eine Gleichbehandlung mit den Mietern³, die den Mietzins steuerlich nicht in Abzug bringen können⁴.

Der Netto-Eigenmietwert entspricht dem Brutto-Eigenmietwert des selbstbenutzten Wohneigentums abzüglich der damit zusammenhängenden Gewinnungskosten (Unterhaltskosten, Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, Versicherungsprämien, Kosten der Verwaltung durch Dritte, Schuldzinsen). Wird der Netto-Eigenmietwert (nach Schuldzinsen) dem in das selbstgenutzte Wohneigentum investierten Eigenkapital gegenübergestellt, ergibt sich die Netto-Rendite auf dem Eigenkapital. Diese Rendite fällt zwar nicht in Geld, wohl aber als „Logieren in den eigenen vier Wänden“ als Naturaleinkommen an⁵. Es handelt sich damit keineswegs um ein „fiktives“ (nicht reales, imaginäres) Einkommen, auch wenn dies oft behauptet wird.

Die vorstehenden Ausführungen, die ökonomisch, steuersystematisch und verfassungsrechtlich für eine Eigenmietwertbesteuerung sprechen, sollen an dieser Stelle nicht vertieft werden. Bloss auf ein einzelnes Argument ist einzugehen, das immer wieder ins Feld geführt und das auch im Bericht WAK-S⁶ erwähnt wird. Kritiker der Eigenmietwertbesteuerung machen geltend, es sei sachwidrig, den Eigenmietwert von selbstgenutztem Wohneigentum steuerlich zu erfassen, nicht aber den Nutzen, den bewegliches Vermögen abwirft. Erwähnt werden in diesem Zusammenhang insbesondere Privatflugzeuge, Yachten, Autos, Reitpferde und teure Wohnungseinrichtungen. Der Umstand, dass der Nutzungswert dieser Vermögensgegenstände nicht besteuert wird, obwohl den Steuerbehörden dadurch ein grosses Steuersubstrat entgehen soll, wird mit Praktikabilitätserwägungen und dem Erfordernis der Erhebungswirtschaftlichkeit der Besteuerung gerechtfertigt⁷.

Die genannten Kritiker übersehen ökonomische Tatsachen, die sich auch steuerlich auswirken müssen⁸. So besteht ein Markt nach Wohneigentum und es existieren Marktmietzinsen. Anders verhält es sich bei den eben erwähnten beweglichen Vermögensgegenständen, für die kein eigentlicher Markt besteht und entsprechend auch keine eigentlichen Marktpreise existieren. Entscheidend ist ökonomisch jedoch, dass sich aus der Selbstnutzung von Wohneigentum langfristig eine positive Netto-Rendite erwirtschaften lässt, insbesondere weil nach geltendem Recht bezüglich des Unterhaltskostenabzugs eine eher grosszügige Regelung besteht (Pauschalabzug oder effektiver Abzug, sofern dieser über dem Pauschalansatz liegt) und sich der Wert des Bodens langfristig erhöht. Investiert ein privater Steuerpflichtiger Eigenkapital in die eben genannten beweglichen Vermögensgegenstände und überlässt er diese einer Drittperson zum entgeltlichen Gebrauch, lässt sich am Markt kein nachhaltiger

³ Nachstehend wird aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung die männliche Sprachform gewählt; sie will geschlechtsneutral verstanden werden.

⁴ Vgl. Beilage, Ziff. 1.2 und 2.12.

⁵ So auch *M. Brühlhart/Ch. Hilber*, Eigenmietwertbesteuerung: unbeliebt, aber sinnvoll, Gastkommentar NZZ vom 19. Januar 2019.

⁶ 44.

⁷ Vgl. Bericht WAK-S, 44, das die unterschiedliche Besteuerung des Eigenmietwertes von Zweitliegenschaften im Vergleich zu andern Luxusgütern wie Bildersammlungen, Flugzeugen, Yachten und dergleichen mit diesen beiden Argumenten begründet.

⁸ Vgl. *P. Gurtner/P. Locher*, Fn. 2, 603 ff.

Einnahmenüberschuss und damit keine Netto-Rendite erwirtschaften, wenn steuerlich sämtliche Gewinnungskosten berücksichtigt werden⁹. Es resultiert bloss eine Aufwandminderung¹⁰.

2. Steuerliche Gleichbehandlung von Wohneigentümern und Mietern sowie von Steuerpflichtigen mit alternativen Vermögensanlagen

Mit dem beabsichtigten Systemwechsel soll die Eigenmietwertbesteuerung auf selbstbewohntem Wohneigentum am Wohnsitz (hiernach auch als Erstwohnung resp. Erstliegenschaft bezeichnet) künftig auf Bundes- und Kantonsebene entfallen¹¹. Begründet wird dieser Systemwechsel insbesondere damit, dass die Eigenmietwertbesteuerung und die damit zusammenhängenden Abzüge das Steuerveranlagungsverfahren kompliziert machen und die Bemessung des Eigenmietwertes immer wieder zu kontroversen Diskussionen zwischen Steuerpflichtigen und Veranlagungsbehörden führt¹². Hingewiesen wird weiter auf Eigenheimbesitzer im Rentenalter, welche die Hypothekarschulden auf ihrem Eigenheim vollständig oder nahezu abbezahlt haben und bei denen der Eigenmietwert einen beachtlichen Teil des Bruttoeinkommens darstellt. Der beabsichtigte Systemwechsel soll offenbar gewährleisten, dass eines der zentralen Ziele des Reformvorhabens – eine Gleichbehandlung von Wohneigentümern und Mietern sowie eine Gleichbehandlung unter den Eigentümern¹³ – auch künftig erreicht wird.

Der Eigenmietwert von selbstgenutzten Zweitliegenschaften (insbesondere Ferienhäuser, Ferienwohnungen, hiernach auch als Zweitwohnungen bezeichnet) soll auch künftig besteuert werden¹⁴. Insoweit läge bloss eine partielle Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung vor. Dieser „Zwitter“ wird insbesondere mit fiskalischen Erwägungen begründet, weil die von der Zweitwohnungsbesteuerung betroffenen Tourismuskantone ansonsten in erheblichem Umfang Steuersubstrat verlieren würden. Überdies will man verhindern, dass die Zweitwohnungsinitiative unterlaufen und am fein austarierten interkantonalen Finanzausgleich gerüttelt wird.

Mit Bezug auf die Gleichbehandlung von Eigentümern mit selbstbewohntem Erstwohneigentum und Mietern nach erfolgtem Systemwechsel stützt sich die WAK-S auf eine eher ältere Rechtsprechung des Bundesgerichts aus dem Jahr 1996¹⁵, wonach nur eine undifferenzierte Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung – d.h. ohne entsprechende Anpassung der damit zusammenhängenden Gewinnungskosten – verfassungswidrig sei. Das Bundesgericht hat in diesem Urteil jedoch auch auf die Problematik dieses Lösungsansatzes hingewiesen. Würde der Wohnbereich der steuerneutralen privaten Lebenshaltung zugewiesen, hätte dies

⁹ Zu den Gewinnungskosten gehören auch die Abschreibungen, die den Wertverzehr auf dem genutzten beweglichen Vermögensgegenstand berücksichtigen. Bei der Selbstnutzung von Wohneigentum ist die Abschreibungskomponente steuerlich in aller Regel nicht zu beachten, weil diese Komponente dem grosszügig bemessenen Unterhaltskostenabzug und der Wertsteigerung auf dem Boden gegenüberzustellen ist.

¹⁰ Anders verhält es sich beispielsweise, wenn Autovermietungsfirmen oder Garagenbetriebe gewerbsmässig Autos vermieten. Der in diesem Fall resultierende Einnahmenüberschuss stellt Gewinn aus einer unternehmerischen Tätigkeit dar.

¹¹ Bericht WAK-S, 16.

¹² Bericht WAK-S, 10 f.

¹³ Bericht WAK-S, 3, 15 und 42.

¹⁴ Bericht WAK-S, 17.

¹⁵ U.a. 9 und 42; BGE 123 II 9, E. 3b).

nämlich zur Folge, „dass der Eigentümer, der seine selbstbewohnte Liegenschaft mit eigenen Mitteln finanziert hat, gegenüber dem Hauseigentümer mit einem hohen Anteil an Fremdinvestitionen, aber auch gegenüber dem Mieter, der den Ertrag auf seinem Vermögen voll zu versteuern hat, bevorteilt wäre“¹⁶. Es ist zu beachten, dass die Schuldzinsen 1996 wesentlich höher waren als heute und der Hypothekarzinsatz in diesem Zeitpunkt über 5% lag. Hätte man 1996 – bei Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung – die Gewinnungskosten, insbesondere die hohen Schuldzinsen, nicht mehr abziehen können, hätte sich damals in der Tendenz ein ähnliches Resultat ergeben wie bei einem Mieter, der seinen Mietzins auch nicht absetzen kann.

Beim aktuellen tiefen Zinsniveau kommt der damaligen höchstrichterlichen Aussage, wonach eine Zuordnung des Wohnens in den Bereich der steuerneutralen Lebenshaltung zu Ungleichheiten im Verhältnis zu anderen Steuerpflichtigen führen kann, vermehrt Bedeutung zu. Heute resultiert nach Abzug der Gewinnungskosten (inkl. Schuldzinsen) ein gegenüber früher höheres steuerbares Einkommen aus der Eigenmietwertbesteuerung und bei einem Grossteil der Wohneigentümer ist dieses positiv. Beim beabsichtigten Systemwechsel bliebe die Netto-Rendite auf dem in die Erstwohnung investierten Eigenkapital unbesteuert, wogegen der Mieter sämtliche Erträge, die er aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen (inkl. Zweitliegenschaften) erwirtschaftet, weiterhin voll versteuern muss; überdies stellen die Wohnkosten beim Mieter auch künftig Einkommensverwendung bzw. nicht absetzbare Lebenshaltungskosten dar¹⁷. Die Gleichbehandlung von Eigentümern von Erstwohnungen und Mietern¹⁸ wäre offensichtlich nicht mehr gewahrt¹⁹. Zu beachten ist weiter, dass die auf die Erstwohnungen entfallenden Schuldzinsen, je nach Variante, künftig ganz oder teilweise mit steuerbaren Vermögenserträgen verrechenbar sein sollen²⁰. Bei einem Mieter fallen keine solchen Schuldzinsen an. Entsprechend hat er keine Möglichkeit, seine steuerbaren Vermögenserträge um Schuldzinsen zu kürzen, die nach erfolgtem partiellem Systemwechsel dem unbeachtlichen Bereich der Einkommensverwendung zugeordnet werden sollten. Beide Diskrepanzen lassen sich nicht mit dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gemäss Art. 127 Abs. 2 BV vereinbaren und dieser Verstoss kann nicht durch Art. 108 BV geheilt werden, wonach Wohneigentum gefördert werden soll²¹.

Der Systemwechsel hätte weiter zur Folge, dass Wohneigentümer, die ihr selbstgenutztes Wohneigentum am Wohnsitz mit einer hohen Eigenkapitalquote finanzieren, gegenüber Wohneigentümern mit einem hohen Fremdkapitalanteil ungleich behandelt werden²², was aus Sicht von Art. 127 Abs. 2 BV als problematisch erscheint. Auf diese Ungleichbehandlung wird im Bericht WAK-S, soweit ersichtlich, nicht eingetreten.

Richtig ist, dass insbesondere Rentner, welche die Hypothekarschulden auf ihrem Wohneigentum vollständig oder nahezu abbezahlt haben, aus teilweise nachvollziehbaren Gründen zu den grössten Kritikern der Eigenmietwertbesteuerung gehören. Sie verfügen häufig nicht

¹⁶ BGE 123 II 9, E. 3b).

¹⁷ Vgl. Beilage, Ziff. 1.3 und 2.13.

¹⁸ Gemäss WAK-S, 6 f., betrug die Wohneigentumsquote Ende 2016 rund 38%, die Mieterquote entsprechend rund 62% (innerhalb der Kantone sind die Wohneigentumsquoten stark unterschiedlich: Kanton Wallis rund 57%, Kanton Basel-Stadt rund 17%).

¹⁹ So auch *M. Brülhart/Ch. Hilber*, Fn. 5.

²⁰ Vgl. Ziff. 4 unten.

²¹ So offenbar aber Bericht WAK-S, 42.

²² Gemäss *M. Brülhart/Ch. Hilber* ist die Begünstigung umso ausgeprägter, je vermögender der Haushalt und je tiefer die Zinsen. Vgl. auch Beilage 2.13.

über das nötige laufende Einkommen resp. über die erforderliche Liquidität, um die Einkommenssteuern auf dem Eigenmietwert zu bezahlen, insbesondere wenn sich dieser erhöht hat. Anders als beispielsweise ein privater Steuerpflichtiger, der Eigenkapital in Aktien angelegt hat, deren Wert und deren Dividenden sich langfristig erhöhen und der die Aktien sukzessive und unter Realisierung eines steuerfreien privaten Kapitalgewinns verkaufen kann, ist dies bei einem Wohneigentümer nicht möglich. So gesehen ist der Wohneigentümer bezüglich seines Vermögens und Einkommens wirtschaftlich weniger disponibel als der Aktienanleger. Um zu verhindern, dass der Rentner sein Wohneigentum aus steuerlichen Gründen verkaufen muss, was mit relativ hohen Transaktionskosten verbunden wäre (häufig sind auch kantonale Grundstückgewinnsteuern geschuldet), sollten auf Bundes- und Kantonebene für selbstgenutztes Wohneigentum am Wohnsitz relativ grosszügige Härtefallregeln eingeführt werden, die abhängig von der finanziellen Situation des Wohneigentümers sind²³. Die Härtefallregeln wären zusätzlich zum Unternutzungsabzug einzuführen, der sich auf den zu versteuernden Eigenmietwert bezieht.

3. Unterschiedliche Gewinnungskosten auf Bundes- und Kantonebene

Nach erfolgtem partiellem Systemwechsel sind die Gewinnungskosten (Unterhaltskosten, Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, Kosten der Verwaltung durch Dritte), die untrennbar mit dem selbstgenutzten Wohneigentum am Wohnort verbunden sind, auf Bundes- und Kantonebene nicht mehr abzugsfähig²⁴. Ausserfiskalisch motivierte Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau sollen auf Bundesebene aufgehoben werden, die Kantone können in ihrer Gesetzgebung den Abzug dieser Aufwendungen jedoch weiterhin zulassen²⁵.

Gemäss Art. 129 BV legt der Bund Grundsätze fest über die Harmonisierung der direkten Steuern von Bund, Kantonen und Gemeinden (Abs. 1); die Harmonisierung erstreckt sich unter anderem auf den Gegenstand der direkten Steuern (Abs. 2). Unterschiedliche steuerrechtliche Abzugsmöglichkeiten für Bund und Kantone, wie sie von der WAK-S vorgeschlagen werden, verstossen insbesondere gegen den in Art. 129 Abs. 2 BV verankerten Grundsatz der vertikalen Harmonisierung des Steuerobjekts bzw. der sachlichen Bemessungsgrundlagen. Letztere gehören anerkanntermassen zum Gegenstand der direkten Steuern, der zu vereinheitlichen ist²⁶.

4. Schuldzinsenabzug und Leistungsfähigkeitsprinzip

Die WAK-S hält einleitend fest²⁷, private Schuldzinsen sollten aus steuersystematischer Sicht insoweit zum Abzug berechtigen, als sie Gewinnungskosten darstellen, d.h. der Erzielung steuerbarer Vermögenserträge dienen. Keine Gewinnungskosten, sondern Lebenshaltungskosten, lägen vor, wenn die Schuldzinsen beispielsweise der Finanzierung von Konsumgütern dienen. Die gesetzgeberische Umsetzung dieses Grundsatzes sei jedoch schwierig,

²³ Vgl. WAK-S, 11; vgl. auch *Schweizerische Steuerkonferenz SSK*, Steuerinformationen, Die Einkommenssteuer natürlicher Personen, 24 f.

²⁴ WAK-S, 16.

²⁵ WAK-S, 16.

²⁶ Vgl. *P. Locher*, Steuerharmonisierung – Quo vadis?, ASA 79 (2009/10), 429 ff., insbes. 437.

²⁷ 21.

weil sich eine Zuteilung der privaten Schuldzinsen zu bestimmten Einkünften juristisch in der Regel zwar vornehmen lasse, diese den wirtschaftlichen Realitäten jedoch nicht gerecht werde. Vor diesem Hintergrund gebe es keine mathematisch exakte Lösung für die anzuwendende Schuldzinsenregelung.

Die WAK-S schlägt die folgenden fünf Varianten der Schuldzinsenverlegung vor, die gegenüber dem heutigen Recht als restriktiver bezeichnet werden und die geeignet sein sollen, die Fehlanreize zur privaten (Hypothekar-)Verschuldung einzudämmen²⁸:

- Variante 1 sieht vor, dass die Schuldzinsen (einschliesslich jene, die auf das selbstgenutzte Wohneigentum am Wohnort entfallen) im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge zu 100% absetzbar sind.
- Gemäss Variante 2 ist die Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen auf 80% der steuerbaren Vermögenserträge beschränkt.
- Bei Variante 3 sind die Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und weiterer CHF 50'000 bei Halten einer oder mehrerer qualifizierten Beteiligungen abzugsfähig.
- Variante 4 beschränkt die Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen auf den Umfang der Erträge aus unbeweglichem Vermögen.
- Variante 5 sieht vor, dass private Schuldzinsen generell nicht abzugsfähig sind.

Es fällt auf, dass die proportionale Verlegung der Schuldzinsen auf den künftig von der Besteuerung ausgenommenen Bereich des selbstbewohnten Wohneigentums am Wohnsitz einerseits (Einkommensverwendung, Lebenshaltungskosten), die steuerbaren Vermögenserträge andererseits, nicht als Variante vorgesehen ist. Die proportionale Schuldzinsenverlegung nach Massgabe der Aktiven, die auf einer wirtschaftlichen und nicht juristischen Betrachtungsweise beruht und die damit den wirtschaftlichen Realitäten entspricht, deckt sich jedoch mit der gängigen Steuerpraxis²⁹. Das Ziel der WAK-S besteht offensichtlich darin, mit den fünf unterbreiteten Varianten der Schuldzinsenverlegung eine einfach zu handhabende Lösung herauszufiltern, um nicht das bundesdeutsche Modell kopieren zu müssen, das Schuldzinsen nur zum Abzug zulässt, «soweit sie mit einer Einkunftsart in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen»³⁰. Modellberechnungen zeigen indessen, dass nach erfolgter partieller Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung auf Erstwohnungen nur eine proportionale Schuldzinsenverlegung sachgerechte Ergebnisse zeitigt³¹.

Im privaten Bereich können Kredite theoretisch für den Erwerb von drei verschiedenen Vermögenswerten resp. Dienstleistungen aufgenommen werden:

²⁸ WAK-S., 21 ff. Zur Eignung der beabsichtigten Schuldzinsenverlegungen auf die Privatverschuldung vgl. Ziff. 6 unten.

²⁹ Beispielsweise proportionale Schuldzinsenverlegung im interkantonalen und interkommunalen sowie in der Regel internationalen Verhältnis, proportionale Schuldzinsenverlegung bei Berechnung des Beteiligungsabzugs juristischer Personen, proportionale Schuldzinsenverlegung im Rahmen der Spartenrechnung bei partiell steuerbefreiten Institutionen.

³⁰ § 9 Abs. 1 Ziff. 1 EStG.

³¹ Vgl. Beilage, Ziff. 2.23.

- Unbewegliches Vermögen, das für Eigen- oder Fremdnutzung steuerbare Erträge generiert (hierzu gehört nach heutigem Recht auch der Eigenmietwert auf Erst- und Zweitwohnungen).
- Bewegliches Vermögen (insbesondere Wertschriften), das für Fremdnutzung steuerbare Erträge abwirft.
- Nichteinkommensrelevante Konsumgüter (Barkredit für Privatkonsum, Darlehen zur Anschaffung dauerhafter Konsumgüter, Reisekredite usw.; nach erfolgter partieller Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung würde auch selbstgenutztes Wohneigentum am Wohnort der Konsumsphäre zugeordnet).

Die Varianten 1 und 2 sind wie folgt zu beurteilen: Realisiert ein Steuerpflichtiger mit selbstgenutzter Erstwohnung keine steuerbaren Vermögenserträge, ist die beabsichtigte Schuldzinsenverlegung mit Blick auf das wirtschaftliche Leistungsfähigkeitsprinzip neutral³². Die Schuldzinsen werden vollumfänglich der Konsumsphäre zugeordnet und fallen steuerlich ins Leere. Erwirtschaftet der Steuerpflichtige jedoch Erträge aus unbeweglichem Vermögen (selbstgenutzte Zweitwohnung, fremdgenutzte Liegenschaft) oder beweglichem Vermögen, kann er die Schuldzinsen, die steuerlich anteilig der Konsumsphäre zuzuordnen sind, teilweise oder vollumfänglich mit steuerbaren Erträgen verrechnen³³. Er profitiert damit vom Systemwechsel steuerlich zweimal: Erstens durch die Nichtbesteuerung des Nettoertrags auf dem in das Wohneigentum investierten Eigenkapital (vor Schuldzinsen), zweitens durch die Abzugsfähigkeit der auf die Konsumsphäre entfallenden Schuldzinsen vom steuerbaren Einkommen aus anderem Vermögen. Diese Schuldzinsenverlegung ist bei einem (partiellen oder vollständigen) Verzicht auf die Eigenmietwertbesteuerung unzulässig. Sie verstößt gegen den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nach Art. 127 Abs. 2 BV. Sie lässt sich auch nicht durch Art. 108 BV rechtfertigen, weil der Schuldzinsenabzug nicht das Wohneigentum, sondern indirekt andere Vermögensanlagen fördert.

Die Varianten 3 und 4 sind grundsätzlich analog zu beurteilen wie die Varianten 1 und 2³⁴. Soweit der Steuerpflichtige aus beweglichem Vermögen steuerbare Erträge generiert, sind die beiden Varianten zu eng, sofern die auf diesen Bereich entfallenden anteiligen Schuldzinsen die steuerbaren Erträge übersteigen.

Variante 5 will jegliche Abzugsberechtigung von privaten Schuldzinsen unterbinden, was offensichtlich gegen das Leistungsfähigkeitsprinzip von Art. 127 Abs. 2 BV verstößt. Zudem resultierte eine stossende Ungleichbehandlung gegenüber selbständigerwerbenden Personen, die sämtliche Schuldzinsen absetzen können.

Keine der vorgeschlagenen fünf Varianten des Schuldzinsenabzugs vermag somit aus verfassungsrechtlicher Sicht zu befriedigen. Will man auf die Eigenmietwertbesteuerung (partiell

³² Vgl. Beilage, Ziff. 2.13.

³³ Vgl. Beilage, Ziff. 2.24.

³⁴ Die beim Halten von qualifizierten Beteiligungen vorgesehene Ausnahme wäre im Übrigen gesetzestechnisch in einer Erweiterung von Art. 18 Abs. 3 zweiter Satzteil DBG zu regeln.

oder vollständig) verzichten, wird man nicht umhin kommen, die dem deutschen Einkommenssteuerrecht entsprechende Lösung zu übernehmen resp. die Schuldzinsen auf Bundes- und Kantonsebene analog gängiger Steuerpraxis proportional zu verlegen.

5. Schuldzinsenabzug und Zweitwohnungen

Der Eigenmietwert von selbstgenutzten Zweitwohnungen (insbesondere Ferienhäuser, Ferienwohnungen) soll, wie dargelegt, auch künftig besteuert werden³⁵, insbesondere um das Steuersubstrat der Tourismuskantone zu erhalten.

Es ist davon auszugehen, dass die Schulden und Schuldzinsen bei den von der WAK-S vorgeschlagenen Varianten 1 – 4 im interkantonalen Verhältnis auch nach erfolgtem Systemwechsel weiterhin nach Lage der Aktiven auf die Kantone verlegt werden³⁶. Dadurch würde am Wohnsitz der Erstwohnung ein Schuldzinsenüberschuss resultieren, d.h. die auf den Wohnsitzkanton entfallenden Schuldzinsen würden den dortigen Vermögensertrag übersteigen, weil der Eigenmietwert auf der Erstwohnung steuerlich künftig unbeachtlich wäre. Nach geltender bundesgerichtlicher Praxis wäre der Schuldzinsenüberschuss auf Kantone zu verlegen, die – nach Berücksichtigung der ersten Schuldzinsenverlegung – noch über einen positiven Vermögensertrag verfügen. Dadurch würde das Steuersubstrat der Tourismuskantone reduziert, welche den Eigenmietwert der Zweitwohnung steuerlich weiterhin erfassen können. Dies steht in einem offensichtlichen Widerspruch zur vorstehend erwähnten Zielsetzung, wonach das Steuersubstrat der Tourismuskantone nicht geschmälert werden soll.

Um diesen Widerspruch zu lösen, bestehen zwei Möglichkeiten:

- Die Schuldzinsen werden nach erfolgter partieller Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung proportional nach Massgabe der Aktiven auf die selbstgenutzte Erstwohnung (steuerlich unbeachtlicher Konsumbereich) und die steuerbaren Erträge verteilt³⁷, entsprechend wären die Schulden zu verlegen.
- Wird an der von der WAK-S beabsichtigten Schuldzinsenverlegung festgehalten, müsste der Kanton des Wohnsitzes gesetzlich verpflichtet werden, den Schuldzinsenüberschuss selbst zu übernehmen. Dies würde sein Steuersubstrat, zusätzlich zum wegfallenden Nettoertrag auf der selbstgenutzten Erstwohnung, schmälern. Bezüglich der Schuldenverlegung wäre eine entsprechende Regelung vorzusehen.

6. Schuldzinsenabzug und Reduktion Privatverschuldung

Gemäss Bericht einer Arbeitsgruppe vom 29. Januar 2016³⁸ betreffend „Private Verschuldungsanreize im Steuersystem und mögliche Massnahmen zu deren Reduktion“ ist die Besteuerung des Eigenmietwertes, verbunden mit der Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen, steu-

³⁵ Bericht WAK-S, 17.

³⁶ Analoges gilt mit Bezug auf die interkommunale Schulden- und Schuldzinsenverlegung.

³⁷ Vgl. Ziff. 4 oben.

³⁸ Die Arbeitsgruppe setzte sich aus Vertretern des EFD, WBF und SNB zusammen.

ersystematisch korrekt und führt für sich betrachtet noch nicht zu überhöhten Verschuldungsanreizen³⁹. Das geltende Steuersystem enthält jedoch wie folgt Anreize zu einer hohen privaten Bruttoverschuldung: Erstens liegen die Eigenmietwerte in der Regel deutlich unter dem Marktwert und die Abzugsfähigkeit der Gewinnungskosten ist infolge der Wechselpauschale bei den Unterhaltskosten zu umfassend ausgestaltet. Zweitens gestattet das heutige Steuersystem, Schuldzinsen nicht nur mit steuerbaren Erträgen, sondern auch mit nicht der Besteuerung unterliegendem Einkommen (z.B. private Kapitalgewinne) oder steuerlich privilegierten Erträgen (Säule 2 bei Kapitalauszahlung, Säule 3a) zu verrechnen; hiervon würden vermögende Steuerpflichtige vermehrt profitieren.

Im Bericht der Arbeitsgruppe werden zwei Reformvarianten vorgeschlagen⁴⁰: Gemäss Variante „Benchmark“ sind die Eigenmietwerte an die Marktpreise anzupassen, die Wechselpauschale bei den Unterhaltskosten und andere nichtfiskalische Abzüge sind abzuschaffen und private Kapitalgewinne sind künftig zu besteuern. Die Variante „Systemwechsel“ sieht vor, dass der Eigenmietwert nicht mehr besteuert wird⁴¹, im Gegenzug jedoch auch keine Unterhalts- und kein Schuldzinsenabzug mehr zugelassen werden⁴². Die Arbeitsgruppe weist ausdrücklich darauf hin, dass das Ausmass der privaten Schuldenreduktion bei dieser Variante massgeblich davon abhängt, wie die Schuldzinsen künftig auf das selbstgenutzte Wohneigentum ausgedehnt werden.

Vor diesem Hintergrund besteht eines der erklärten Ziele der (partiellen) Abschaffung des Eigenmietwertes auf selbstgenutztem Erstwohneigentum darin, die Verschuldungsanreize des heutigen Steuersystems zu beseitigen und damit die Stabilität des Finanzmarktes der Schweiz zu schützen⁴³. Hierzu lässt sich anhand von Modellberechnungen summarisch Folgendes festhalten (Eckvarianten)⁴⁴:

- *Wohneigentümer mit Erstwohnung mit wenig Eigenkapital und entsprechend hoher Hypothekendarverschuldung, keine Erträge aus übrigen Vermögenswerten (Ferienhaus, Mehrfamilienhaus, Wertschriften)*

Der Wohneigentümer kann die hohen Schuldzinsen nicht mit steuerbaren Erträgen verrechnen, sie fallen steuerlich ins Leere. Es ist für den Wohneigentümer in aller Regel nicht zweckmässig, die Hypotheken indirekt zu amortisieren (Beitragszahlungen an Säulen 2 und 3a). Diese Beiträge sind steuerlich zwar abzugsfähig, die Schuldzinsen jedoch nicht. Ein solcher Wohneigentümer wird die Hypotheken tendenziell amortisieren, was zu einer Reduktion der Privatverschuldung führt.

³⁹ 9 und 16 f. Vgl. auch *Ch. Busch/St. Lorenz/M. Morger*, Problematische Verschuldungsanreize im Steuersystem, *Die Volkswirtschaft* 11/2016, 40 ff.

⁴⁰ 16 f.

⁴¹ Vorgeschlagen wurde ein vollständiger Systemwechsel mit Bezug auf das selbstgenutzte Wohneigentum und nicht bloss ein partieller hinsichtlich der selbstgenutzten Erstwohnung.

⁴² In diesem Sinne auch *Beirat Zukunft Schweiz*, Stabilitätsrisiken aus Verschuldungsanreizen im Steuersystem, März 2016, wonach eine Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung konsequenterweise auch die Abschaffung der Schuldzinsen auf dem Eigenheim sowie anderer Abzüge bedeuten müsste.

⁴³ WAK-S, 15.

⁴⁴ Vgl. Beilage, Ziff. 2.13 und 2.24.

Eine proportionale Verlegung der Schuldzinsen wäre im Ergebnis gleich zu beurteilen. Weil keine übrigen Vermögenswerte bestehen, die steuerbare Erträge generieren, würden steuerlich sämtliche Schuldzinsen dem selbstgenutzten Erstwohneigentum zugewiesen und ins Leere fallen.

- *Wohneigentümer mit Erstwohnung mit hohem Eigenkapital, hohe Hypothekarverschuldung, das Eigenkapital generiert hohe Erträge aus übrigen Vermögenswerten (Ferienhaus, Mehrfamilienhaus, Wertschriften)*

Bei diesem Wohneigentümer fallen die Schuldzinsen steuerlich nichts ins Leere. Er kann diese mit den Erträgen aus dem übrigen Vermögen verrechnen. Es macht für ihn steuerplanerisch in aller Regel wenig Sinn, die Hypothekarschulden (direkt) zu amortisieren. Er kann die Schulden jedoch indirekt amortisieren, indem er Beitragszahlungen in die Säulen 2 (mit späterer Kapitalauszahlung) und 3a tätigt oder Aktien erwirbt, auf denen bei einem Wertzuwachs ein steuerfreier Kapitalgewinn resultiert. In diesem Fall profitiert der Wohneigentümer steuerlich dreimal: Erstens durch die Nichtbesteuerung des Nettoertrags auf dem Eigenkapital, das anteilig in die Erstwohnung investiert wurde, zweitens durch die Abzugsfähigkeit der anteilig auf diesen (steuerneutralen) Bereich entfallenden Schuldzinsen von den steuerbaren Vermögenserträgen, drittens durch die steuerliche Abzugsfähigkeit der Beitragszahlungen in die steuerlich privilegierten Säulen 2 und 3a bzw. durch den steuerfreien Kapitalgewinn aus Verkauf der Aktien.

Eine proportionale Verlegung der Schuldzinsen hätte zur Folge, dass die dem Erstwohneigentum zuzuordnenden Schuldzinsen steuerlich ins Leere fallen. Entsprechend würden die Hypothekarschulden tendenziell eher amortisiert.

Damit ist festzuhalten, dass der beabsichtigte Schuldzinsenabzug bei Steuerpflichtigen mit eher tiefem Vermögen resp. Eigenkapital und hohen Hypothekarschulden zu einer Reduktion der privaten Verschuldung beitragen kann. Bei Steuerpflichtigen mit hohem Vermögen resp. Eigenkapital und hohen Hypothekarschulden dürften sich gegenüber heute kaum Änderungen einstellen. Das beabsichtigte Reformvorhaben (bloss partielle Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung beim selbstgenutzten Erstwohneigentum, Abzugsmöglichkeit der darauf anteilig entfallenden Schuldzinsen bei steuerbaren Vermögenserträgen) entspricht der von der oben erwähnten Arbeitsgruppe vorgeschlagenen Variante „Systemwechsel“ nur sehr bedingt. Damit erscheint als fraglich, inwieweit der von der WAK-S anvisierte private Schuldenabbau mit dem steuerlichen Reformvorhaben erreicht werden kann⁴⁵.

7. Praktikabilität Steuersystem

Der beabsichtigte Systemwechsel wird nicht zuletzt damit begründet, dass die Eigenmietwertbesteuerung und die damit zusammenhängenden Abzüge das Steuerveranlagungsverfahren kompliziert machen und die Bemessung des Eigenmietwertes immer wieder zu kontroversen Diskussionen zwischen Steuerpflichtigen und Veranlagungsbehörden führt⁴⁶.

⁴⁵ So auch *M. Brülhart/Ch. Hilber*, Fn. 5. Die beiden Autoren weisen darauf hin, dass eine obligatorische Befristung der Hypothekarkredite, wie im Ausland üblich, wohl das tauglichere Instrument wäre, um die Privatverschuldung in der Schweiz zu reduzieren.

⁴⁶ Bericht WAK-S, 10 f.

Die WAK-S räumt ein, dass das Reformvorhaben bezüglich Praktikabilität auch Nachteile bringt⁴⁷. Hingewiesen wird auf die interkantonale (und interkommunale) Steuerauscheidung zwischen selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnort und Zweitwohnungen, auf die künftigen Ausscheidungsprobleme bei gemischt genutzten Liegenschaften, auf die neu entstehenden Abgrenzungsprobleme beim Nutzungswechsel von selbstgenutztem Erstwohneigentum zur Fremdnutzung sowie beim Nutzungswechsel von der bisherigen Zweitliegenschaft zur Selbstnutzung am neuen Wohnort (und umgekehrt). Die WAK-S vertritt die Auffassung, die Vorteile des Systemwechsels würden die damit verbundenen Nachteile, die sich insbesondere auf die Verlegung der Unterhaltskosten und Schuldzinsen beziehen müssen, klar überwiegen.

Der beabsichtigte Systemwechsel ist als partiell zu bezeichnen, weil der Eigenmietwert des selbstgenutzten Erstwohneigentums künftig nicht mehr besteuert werden soll, wohl aber jener am Zweitwohnsitz, wo weiterhin ein Eigenmietwert zu ermitteln wäre und als Natureinkommen (nach Abzug der Gewinnungskosten, einschliesslich Schuldzinsen) erfasst wird. Inwieweit dieses zweigleisige Vorgehen vom Steuerpflichtigen künftig besser verstanden wird als heute und das neue Steuersystem infolge der zahlreichen (teilweise neuen) Abgrenzungsprobleme praktikabler sein soll als das bestehende, mag hier offen bleiben. Auch die vorgesehene Einführung eines zeitlich begrenzten, linear abnehmenden Schuldzinsenabzuges für Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz⁴⁸, auf den hier nicht eingegangen wird, erscheint als wenig praktikabel. Es erscheint überdies als wahrscheinlich, dass das künftige System der partiellen Eigenmietwertbesteuerung „manipulationsanfälliger“ sein wird als das heutige.

8. Eigenmietwertbesteuerung und kantonale Grundstückgewinnsteuern

Wird der Eigenmietwert auf selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz bei der Einkommenssteuer der steuerlich unbeachtlichen Konsumsphäre zugewiesen, müsste dies konsequenterweise auch mit Bezug auf den sich langfristig einstellenden Wertzuwachs erfolgen, der heute mit den kantonalen Grundstückgewinnsteuern erfasst wird⁴⁹. Grundstückgewinne auf dem fraglichen privaten Wohneigentum dürften damit auf kantonaler Ebene nicht mehr besteuert werden⁵⁰. Es versteht sich, dass ein solches Vorhaben aus fiskalpolitischen Gründen nicht durchsetzbar wäre. Nachstehend wird auf die wichtigsten Auswirkungen hingewiesen, welche die Abschaffung des Eigenmietwertes auf selbstgenutztem Erstwohneigentum auf die kantonalen Grundstückgewinnsteuern hätte⁵¹.

Die Gesamtrendite (Performance) einer Investition in selbstgenutztes Wohneigentum setzt sich – wie bei jeder anderen Investition – aus zwei Komponenten zusammen: Einerseits aus den laufenden Nettoerträgen (nach Schuldzinsen), andererseits aus dem Wertzuwachs (allenfalls der Wertabnahme) während der Haltezeit. Der Wertzuwachs wird am Erwerbspreis

⁴⁷ 18.

⁴⁸ Bericht WAK-S, 23 ff.

⁴⁹ Vgl. P. Gurtner/P. Locher, Fn. 2, 610 f.

⁵⁰ Das deutsche Steuerrecht kennt diese Regelung. Privates Wohneigentum wird konsequent dem steuerlich unbeachtlichen Konsumbereich zugewiesen.

⁵¹ Im Bericht WAK-S wird dieser Problembereich, soweit ersichtlich, nicht behandelt.

des Wohneigentums gemessen, dieser wird in aller Regel mit Eigen- und Fremdkapital finanziert. Kantonalsteuerrechtlich besteht heute bezüglich des selbstgenutzten Wohneigentums ein „geschlossenes Steuersystem“. Laufende Nettoerträge (unter anderem nach Abzug der Unterhaltskosten und Schuldzinsen) werden mit der Einkommenssteuer erfasst, Wertzuwächse mit der Grundstückgewinnsteuer; unter anderem können bei dieser Steuer die wertvermehrenden Aufwendungen in Abzug gebracht werden, die einkommenssteuerrechtlich nicht berücksichtigt werden.

Bei einer Abschaffung des Eigenmietwertes auf selbstgenutztem Erstwohneigentum werden sich auf kantonaler Ebene insbesondere die beiden folgenden Fragen stellen⁵²:

- Wie werden wertvermehrende Aufwendungen behandelt resp. betragsmässig festgehalten, die bei der Grundstückgewinnsteuer im Zeitpunkt der Veräusserung des Wohneigentums abzugsfähig sind? Heute erfolgt die steuerliche Ausscheidung zwischen Unterhaltskosten und wertvermehrendem Aufwand in aller Regel im Rahmen der laufenden (jährlichen) Veranlagungen der Einkommenssteuer. Es stellt sich insbesondere die Frage der Praktikabilität nach einer langen Haltedauer.
- Wie werden Schuldzinsen behandelt, damit diese – soweit sie auf den mit der Grundstückgewinnsteuer erfassten Wertzuwachs entfallen – steuerlich anteilig abzugsfähig sind? Ein Wohneigentümer mit selbstgenutztem Erstwohneigentum, der über keine steuerbaren Vermögenserträge verfügt, könnte diese anteiligen Schuldzinsen steuerlich nicht geltend machen. Anders würde es sich bei jenen Wohneigentümern verhalten, die steuerbare Vermögenserträge realisieren; sie könnten die Schuldzinsen, die anteilig dem selbstgenutzten Erstwohneigentum zuzuordnen sind, mit diesen Erträgen verrechnen.

Es ist zu hoffen, dass der Bundesgesetzgeber den beabsichtigten partiellen Systemwechsel bei den Einkommenssteuern auch mit Blick auf die kantonalen Grundstückgewinnsteuern beurteilt.

9. Fazit

Das heutige System der Eigenmietwertbesteuerung entspricht den finanzwissenschaftlichen Einkommenskonzepten und es führt grundsätzlich zu einer sachgerechten Besteuerung der Wohneigentümer, die ihr Wohneigentum selber nutzen. Damit wird dem wirtschaftlichen Leistungsfähigkeitsprinzip weitgehend entsprochen. Für Rentner, die von der Eigenmietwertbesteuerung negativ betroffen sind, weil sich ihr Einkommen altersbedingt reduziert hat, sollten relativ grosszügige Härtefallregeln ins Auge gefasst werden.

Die beabsichtigte Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz bewirkt eine steuerliche Ungleichbehandlung im Verhältnis zum Mieter, die den Mietzins nicht abziehen können, und sie wirkt sich zu Gunsten der Wohneigentümer aus, die das Wohneigentum mit einer hohen Eigenkapitalquote finanzieren. Eine steuerliche Ungleichbehandlung ergibt sich auch im Verhältnis zu Steuerpflichtigen, die ihr Eigenkapital in andere Vermögensanlagen (inkl. Zweitwohnungen) investieren. Dies verstösst gegen den

⁵² Auf Bundesebene stellt sich die Frage nicht gleichermassen, weil private Kapitalgewinne (einschliesslich Grundstückgewinne) bei der direkten Bundessteuer steuerfrei sind.

verfassungsrechtlichen Grundsatz, wonach Steuerpflichtige nach ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeitsprinzip zu besteuern sind. Dieser Verstoss kann nicht durch den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Wohneigentumsförderung geheilt werden.

Die ins Auge gefassten unterschiedlichen Abzugsmöglichkeiten für ausserfiskalisch motivierte Abzüge (Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege, Rückbau) auf Bundes- und Kantonebene verstossen gegen die verfassungsrechtlichen Grundsätze der vertikalen Steuerharmonisierung.

Die beabsichtigten Schuldzinsenabzüge (Varianten 1 – 4) verstossen in aller Regel gegen das wirtschaftliche Leistungsfähigkeitsprinzip, weil Schuldzinsen, die nach erfolgtem Systemwechsel dem einkommenssteuerrechtlich unbeachtlichen Bereich der Konsumsphäre anteilig zugewiesen werden sollten, voll oder teilweise mit steuerbaren Vermögenserträgen verrechnet werden können. Weil die Schuldzinsen nach den genannten vier Varianten künftig auch mit dem Eigenmietwert der Zweitwohnungen verrechenbar sind, wird das Steuersubstrat der Tourismuskantone ausgehöhlt. Variante 5, wonach Schuldzinsen steuerlich generell nicht abzugsfähig sein sollen, steht nicht im Einklang mit dem wirtschaftlichen Leistungsfähigkeitsprinzip.

Inwieweit der beabsichtigte Schuldzinsenabzug zur erhofften Reduktion der privaten (Hypothekar-)Verschuldung beitragen kann, erscheint als fraglich. Dies deshalb, weil die anteilig dem Bereich der Konsumsphäre zuzuordnenden Schuldzinsen (Erstwohneigentum) je nach Variante in unterschiedlichem Ausmass mit steuerbaren Vermögenserträgen verrechenbar sind. Damit ist insbesondere für vermögende Steuerpflichtige eine indirekte Amortisation der Hypothekarschulden weiterhin möglich (Einzahlungen in die Säulen 2 und 3a); mit den fraglichen Hypothekarschulden können auch Vermögensanlagen finanziert werden, die steuerfreie Kapitalgewinne generieren.

Das neue Steuersystem sieht bloss eine partielle Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf selbstgenutztem Erstwohneigentum vor, nicht aber auf Zweitwohnungen. Gleichzeitig ist die Einführung eines zeitlich beschränkten und linear abnehmenden Ersterwerberabzugs auf selbstgenutztem Erstwohneigentum vorgesehen. Ob das künftige Steuersystem einfacher und praktikabler sein wird als das heutige, erscheint aufgrund der zahlreichen (teilweise neuen) Abgrenzungsprobleme als ausgesprochen fraglich.

Die Auswirkungen des beabsichtigten Reformvorhabens bei der Einkommenssteuer auf Bundes- und Kantonebene auf die kantonalen Grundstückgewinnsteuern sind nicht geklärt.

Wir hoffen, Ihnen mit unseren Ausführungen zu dienen und bedanken uns für deren Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüssen

Peter Gurtner / Peter Locher

Beilage: Eigenmietwert/Schuldzinsenverlegung, Modellberechnungen

Eigenmietwert/Schuldzinsenverlegung, Modellberechnungen

Beilage

1. Modellberechnungen ohne Schuldzinsen

1.1 Modellannahmen

Vorhandenes Vermögen (Eigenkapital) CHF 1'000'000 (keine Hypotheken)

Bruttoertrag langfristig 4% (vor Gewinnungskosten)

Der Bruttoertrag aus den Wertschriften ist voll steuerbar (Zinsen, Dividenden, keine steuerfreien privaten Kapitalgewinne)

Gewinnungskosten langfristig 20% vom Bruttoertrag (Unterhalts-, Betriebs-, Verwaltungskosten usw.), dies entspricht bei Investition in Wertschriften Verwaltungsgebühren von 0,8% auf dem Wertschriftenvermögen.

Nettoertrag langfristig entsprechend 3,2%

Der Eigenmietwert entspricht dem Marktmietwert (in der Praxis liegt der Eigenmietwert unter dem Marktmietwert)

Investion CHF 1'000'000 in: Eigentumswohnung (ETW), Ferienhaus (FH), Mehrfamilienhaus (MFH), Wertschriften (WS), je einzeln.

1.2 Heutige Situation (zum Vergleich)

	<u>ETW</u>	<u>FH</u>	<u>MFH</u>	<u>WS</u>
Eigenmietwert/Ertrag brutto	40000	40000	40000	40000
Gewinnungskosten	-8000	-8000	-8000	-8000
Nettoertrag	32000	32000	32000	32000
Steuerbares Einkommen	32000	32000	32000	32000
Mietzins (nicht absetzbar)	entfällt	entfällt	32000	32000

Andere Betrachtung (einnahmen-/ausgabenwirksame resp. cash-wirksame Optik):

Steuerbarer Nettoertrag	32000		32000	32000
Eigenmietwert netto (nicht cash-wirksam)	-32000		0	0
Cash-wirksamer Nettoertrag	0		32000	32000
Ausgabe Mietzins (cash-wirksam)	lebt "gratis"		-32000	-32000
Cash-wirksamer Nettoertrag nach Kosten Wohnen	0		0	0

1.3 Situation nach partiellem Systemwechsel

	<u>ETW</u>	<u>FH</u>	<u>MFH</u>	<u>WS</u>
Eigenmietwert/Ertrag brutto	40000	40000	40000	40000
Gewinnungskosten	-8000	-8000	-8000	-8000
Nettoertrag	32000	32000	32000	32000
Steuerbares Einkommen	0	32000	32000	32000
Mietzins (nicht absetzbar)	entfällt	entfällt	32000	32000
Unterbesteuerung	32000			
Nettorendite auf Eigenkapital	3,2%			

Fazit:

Die ETW wird steuerlich dem privaten (unbeachtlichen) Bereich der Einkommensverwendung zugeordnet.
Der Nettoertrag von CHF 32'000 (3,2% auf dem investierten Eigenkapital von CHF 1'000'000) wird nicht besteuert.

2. Modellberechnungen mit Schuldzinsen

2.1 Investition in Eigentumswohnung, Ferienhaus, Mehrfamilienhaus oder Wertschriften (je einzeln pro Objekt)

2.11 Modellannahmen

Vorhandenes Netto-Vermögen (Eigenkapital) CHF 1'000'000 (Brutto-Vermögen CHF 1'500'000 abzüglich Hypotheken CHF 500'000)

Bruttoertrag langfristig 4% vom Brutto-Vermögen (vor Gewinnungskosten und Schuldzinsen)

Gewinnungskosten langfristig 20% vom Bruttoertrag (Unterhalts-, Betriebs-, Verwaltungskosten usw.)

Der Bruttoertrag aus den Wertschriften ist voll steuerbar (Zinsen, Dividenden, keine steuerfreien privaten Kapitalgewinne)

Nettoertrag langfristig entsprechend 3,2% vor Schuldzinsen

Schuldzinsen langfristig 3,2% (aus Gründen der Vergleichbarkeit und zwecks Ausblendung zinsbedingter Verzerrungen analog Nettoertrag vor Schuldzinsen)

Der Eigenmietwert entspricht dem Marktmietwert (in der Praxis liegt der Eigenmietwert unter dem Marktmietwert)

Investion CHF 1'500'000 in: Eigentumswohnung, Ferienhaus, Mehrfamilienhaus, Wertschriften (je einzeln pro Investitionsobjekt)

2.12 Heutige Situation (zum Vergleich)

	<u>ETW</u>	<u>FH</u>	<u>MFH</u>	<u>WS</u>
Eigenmietwert/Ertrag brutto	60000	60000	60000	60000
Gewinnungskosten	-12000	-12000	-12000	-12000
Nettoertrag vor Schuldzinsen	48000	48000	48000	48000
Schuldzinsen	-16000	-16000	-16000	-16000
Nettoertrag nach Schuldzinsen	32000	32000	32000	32000
Steuerbares Einkommen	32000	32000	32000	32000

Fazit:

Gleiche Situation wie bei Ziff. 1.2 (ohne Schuldzinsen).

2.13 Situation nach partiellem Systemwechsel

	<u>ETW</u>	<u>FH</u>	<u>MFH</u>	<u>WS</u>
Eigenmietwert/Ertrag brutto	60000	60000	60000	60000
Gewinnungskosten	-12000	-12000	-12000	-12000
Nettoertrag vor Schuldzinsen	48000	48000	48000	48000
Schuldzinsen	-16000	-16000	-16000	-16000
Nettoertrag nach Schuldzinsen	32000	32000	32000	32000
Steuerbares Einkommen	0	32000	32000	32000
Unterbesteuerung	32000			
Nettorendite auf Eigenkapital	3,2%			

Fazit:

Die ETW wird steuerlich dem privaten (unbeachtlichen) Bereich der Einkommensverwendung zugeordnet.

Die Schuldzinsen von CHF 16'000 auf der ETW fallen als Aufwand der steuerlich unbeachtlichen Einkommensverwendung ins Leere. Der Nettoertrag nach Schuldzinsen von CHF 32'000 (3,2% auf dem investierten Eigenkapital von CHF 1'000'000) wird nicht besteuert.

Gleiche Situation wie bei Ziff. 1.3 (ohne Schuldzinsen).

Betragen die Schuldzinsen beispielsweise 1%, entsprechend CHF 5'000, beläuft sich der Nettoertrag nach Schuldzinsen auf CHF 43'000.

Die Unterbesteuerung auf der ETW beträgt CHF 43'000, die steuerlich nicht erfasste Nettorendite auf dem Eigenkapital 4,3%.

2.2 Investition in Eigentumswohnung sowie Ferienhaus, Mehrfamilienhaus, Wertschriften (2/3 resp. 1/3)

2.21 Modellannahmen

Gleiche Ausgangssituation wie gemäss Ziffer 2.11.

Die Investition von CHF 1'500'000 erfolgt jedoch im Umfang von CHF 1'000'000 in eine Eigentumswohnung (2/3) resp. CHF 500'000 (1/3) in andere Vermögensanlagen (Ferienhaus, Mehrfamilienhaus, Wertschriften).

Die Hypothek von CHF 500'000 mit einem Hypothekarzins von CHF 16'000 lastet auf der Eigentumswohnung.

2.22 Heutige Situation (zum Vergleich)

	<u>ETW</u>	<u>FH/MFH/WS</u>
Eigenmietwert/Ertrag brutto	40000	20000
Gewinnungskosten	-8000	-4000
Nettoertrag vor Schuldzinsen	32000	16000
Schuldzinsen (proportionale Verteilung)	-10667	-5'333
Nettoertrag nach Schuldzinsen	21333	10667
Steuerbares Einkommen	21333	10667
Total steuerbares Einkommen		32000

2.23 Situation nach partiellem Systemwechsel, proportionale Schuldzinsenverlegung (gem. WAK-S nicht beabsichtigt)

	<u>ETW</u>	<u>FH/MFH/WS</u>
Eigenmietwert/Ertrag brutto	40'000	20000
Gewinnungskosten	-8'000	-4000
Nettoertrag vor Schuldzinsen	32000	16000
Schuldzinsen	-10667	-5333
Nettoertrag nach Schuldzinsen	21333	10667
Steuerbares Einkommen	0	10667
Total steuerbares Einkommen		10667
Unterbesteuerung		21333

Fazit:

Die ETW wird steuerlich dem privaten (unbeachtlichen) Bereich der Einkommensverwendung zugeordnet.

Die anteilig auf die ETW entfallenden Schuldzinsen von CHF 10'667 fallen als Aufwand der steuerlich unbeachtlichen Einkommensverwendung ins Leere.

Die anteilig auf das FH/MFH bzw. auf die WS entfallenden Schuldzinsen von CHF 5'333 werden mit steuerbaren Erträgen verrechnet.

Der Nettoertrag von CHF 21'333 nach Schuldzinsen (3,2% auf dem in die ETW anteilig investierten Eigenkapital von CHF 666'667, CHF 1'000'000 abzüglich CHF 333'333) wird nicht besteuert.

2.24 Situation nach partiellem Systemwechsel, Verlegung Schuldzinsen lastend auf ETW auf steuerbare Vermögenserträge (gem. WAK-S beabsichtigte Lösung, Annahme: 100% der Schuldzinsen sind abzugsfähig)

	<u>ETW</u>	<u>FH/MFH/WS</u>
Eigenmietwert/Ertrag brutto	40000	20000
Gewinnungskosten	-8000	-4000
Nettoertrag vor Schuldzinsen	32000	16000
Schuldzinsen	0	-16000
Nettoertrag nach Schuldzinsen	32000	0
Steuerbares Einkommen	0	0
Total steuerbares Einkommen		0
Unterbesteuerung		32000

Fazit:

Die ETW wird steuerlich dem privaten (unbeachtlichen) Bereich der Einkommensverwendung zugeordnet. Der Eigentümer der ETW profitiert von der Nichtbesteuerung des Nettoertrags von CHF 21'333 nach Schuldzinsen auf dem anteilig in die ETW investierten Eigenkapital von CHF 666'667 (vgl. Ziff. 2.23).

Weil die anteilig auf die ETW entfallenden Schuldzinsen von CHF 10'667 (vgl. Ziff. 2.23) vollumfänglich mit steuerbaren Vermögenserträgen aus FH/MFH/WS verrechnet werden, fallen diese Erträge aus der Besteuerung.

Insgesamt beträgt die Unterbesteuerung CHF 32'000 (3,2% vom investierten Eigenkapital von CHF 1'000'000).

Anton Holenweger
Adligenswilerstr. 90
Postfach 7453
6000 Luzern 7

13.6.19

antonholenweger@bluewin.ch
041 420 03 64 /
Fax 041 420 61 78
079 3411981

Eidg. Steuerverwaltung
Abt. Steuergesetzgebung
Lukas Schneider
Eigerstr. 65
3003 Bern

Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung – Vernehmlassung

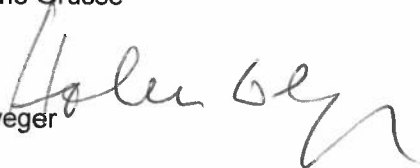
Sehr geehrter Herr Lukas Schneider

Als Beilage sende ich Ihnen als Eigentümer eines historischen Denkmalschutzobjektes meinen Antrag zur Vernehmlassung sowie weitere Unterlagen zur Untermauerung meines Antrages.

Für ergänzende Auskünfte stehe ich zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

A.Holenweger



Beilagen:

- Antrag, 13.6.19, selbstbewohntes Wohneigentum/Denkmalschutzobjekt
- Objektbeschreibung Kt. Luzern, 1.12.17
- Ansicht -Rückseite
- Innenansicht

Anton Holenweger
Adligenswilerstr. 90
6006 Luzern 7

13.6.19

079 341 19 81

antonholenweger@bluewin.ch

Stellungnahme zur Abschaffung Eigenmietwert/Systemwechsel

Antrag

Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnort:

Denkmalschutzobjekte unter kant. oder eidg. Schutz:

Liegenschaftsunterhalt: wertverhaltende Aufwendungen - sind abzugsberechtigt !

Liegenschaftsunterhalt: wertvermehrende Aufwendungen sind abzugsberechtigt !

Begründung

Ich besitze den Herrnsitz Oberlöchli an der Adligenswilerstr. 90 in Luzern. Der 1754 errichtete Herrnsitz gehört mit seinen ausgezeichneten Innenräumen zu den bedeutendsten barocken Bauwerken des Kantons Luzern (Reinle A.-Kunstdenkmäler der Schweiz, Kant. Denkmalverzeichnis, Inventar ISOS). Neben der einzigartigen Täfermalereien sind mehrere Räume mit Veloursflocktapeten ausgekleidet. Nach Dr. Schläpfer, Denkmalpfleger und Tapetenexperte ist diese Raumausstattung kontinental einmalig.

Für den Erhalt eines solches selbst bewohntes Denkmalschutzobjekt ist es absolut notwendig, dass wertvermehrende und auch wertverhaltende Aufwendungen weiterhin abgezogen werden können.

Ein solches Objekt braucht einen Umgebungsschutz und diese Landfläche kann daher nicht überbaut werden. Das Herrenhaus kann mit den wertvollen Innenräumen nicht aufgeteilt und untervermietet werden. Die Mehrheit der Räume wird nicht geheizt, daher sind diese nur 4 Monate im Jahr benutzbar. Eine Heizung der Räume würde die Täfer, Farben und Stoffe austrocknen und unwiedereinbringbaren Schaden zufügen.

Lit. Hinweise: Ulrich Schiessl, bemalte Holzdecken und Täfelungen, Luzern, Schösslein Oberlöchli Schweiz. Landesmuseum, Ausstellung: Prangins 2010/11 Tapeten „Wände sprechen Bände“ Seite 148, „ denselben Stil zeigen mehrere Zimmer im Landsitz Oberlöchli aus den 1750er Jahren. „In ihrer Art gehören sie zu den bedeutendsten Ensembles, die auf dem Kontinent bekannt sind.“

Die Liegenschaft/Aussenfassade mit Dach wurde 2011/2012 erneuert. Alle Fenstereinfassungen mit Fenstern wurden ersetzt, ebenso alle Holzläden (50 Fenster a je 2 Läden, doppelseitig gemalt, sind 200 Rokokobemalungen). Die Bausumme betrug gegen 1 Mio Fr.

Bei Renovationsarbeiten oder Erhaltungsaufwendungen müssen Materialien und Werkstoffe entsprechend der historischen Bedeutung des Gebäudes eingesetzt werden. Diese sind massiv teurer und in der Lebensdauer gegenüber heutigen Materialien eingeschränkter. Die Handwerker sind ausgewiesene Spezialisten und haben deshalb höhere Ansätze.

Speziell die wertvollen Innenauskleidungen können nur von ausgewiesenen Denkmalrestauratoren unterhalten und restauriert werden.

Ein solches historisches Objekt benötigt grosse werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen. Können diese steuerlich nicht abgezogen werden so wird nur noch der absolut notwendige Unterhalt ausgeführt und die Gefahr ist gross, **dass solche Objekte mit der Zeit verlottern.**

Vom privaten Eigentümer wird sehr viel abverlangt, Aufwendungen wovon auch die Allgemeinheit einen grossen Anteil daran hat. Die öffentlich wahrnehmbaren Objekte begleiten durch ihre physische Präsenz das Leben des Menschen auf besonders intensive Weise. Sie erhalten die Erinnerung dauernd wach.

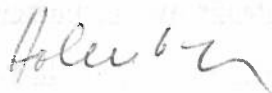
Eidg. Kommission für Denkmalpflege hält in ihren **Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz** fest: „Nach schweizerischem Verständnis kommt den privaten und öffentlichen Eigentümerschaften die hauptsächliche Verantwortung für die Erhaltung der Denkmäler zu. **Ihr ideelles und finanzielles Engagement sowie ihr aktives Wirken sind für die Ueberlieferung des kulturellen Erbes unerlässlich.**“

Eine regelmässige Pflege ist die schonendste Massnahme zur Erhaltung des Denkmals.

Daher: werterhaltende Massnahmen sind abzugsberechtigt !

Wertvermehrnde Massnahmen sind abzugsberechtigt !

Luzern, 13.6.19 Anton Holenweger



1.12.17

GB-Code	GVL-Nr	Wahlkreis	Koord X	Koord Y	Gemeinde / Ortsteil
112	630	Luzern	667.199	213.232	Luzern (rechtes Ufer)
Strasse	Haus-Nr	Plan-Nr	Parzellen-Nr		
Adligenswilerstrasse	90	2	1204 r.U.		

Gebäude- / Objektname
Oberlochohof, Herrnsitz Oberlöchli

Beschreibung

Unmittelbar an der nördlichen Stadtgrenze gelegener sog. Oberlochohof oder Herrnsitz Oberlöchli. Langgestreckter, in N/S-Richtung positionierter, vollflächig verputzter Fachwerkbau mit massivem Sockelgeschoss. Darüber ausgebautes Walmdach mit ostseitig einem und westseitig zwei Quergiebeln. Im SO ist der Bau rechtwinklig eingezogen und das Dach in entsprechender Weise ausgeschnitten. Der dadurch entstandene kleine Hof wird durch drei Arkadenbögen von der westlich gelegenen Eingangshalle getrennt. Im N einachsiger Treppenhauseisalit. Im W (Richtung Adligenswilerstr.) achtschichtige Schaufassade mit Rundbogenportal. Betonung der Gebäudeecken durch quergebogene, hellgrau gefasste Lisenen. Im Innern ausgemalte Täferräume und Kapelle im ländlichen Rokoko, Festsaal mit ornamental bemalten Wandfeldern und Decke im späten Régencestil.

Baugeschichte

1754 durch Heinrich Ludwig Pfyster von Altshofen in der heutigen Form mit Garten errichtet. Das Landhaus erhielt seinen Namen vom nahe gelegenen Wald. Im 19. Jahrhundert gelangte das Gut an die Familie Suidter. 2011 Fassadensanierung. 2013/14 Restaurierung Eingangstor.

Personen

Würdigung

Der 1754 errichtete Herrnsitz Oberlöchli, auch bekannt als Oberlochohof, entspricht in seiner äusseren Erscheinung dem Grundtypus der zurückhaltenden und schlichten Landsitze der Luzerner Aristokratie. Er gehört mit seinen ausgezeichnet erhaltenen Innenräumen zu den bedeutendsten barocken Bauwerken des Kantons Luzern. Der Oberlochohof befindet sich heute unmittelbar östlich der Adligenswilerstrasse, wobei er sich als historischer Bau mit grosszügiger Umgebung von den benachbarten Wohnsiedlungen abhebt.

Literatur (Auswahl)

Reinle, Adolf: Die Kunstdenkmäler des Kantons Luzern, Stadt Luzern 2. Teil, Bd. III, Kdm Reihe 31, S. 258-259
Basel 1954
Renfer, Christian: Schlösser und Landsitze in der Schweiz, Zürich 1985

Spezialinventare

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz / ISOS, Kantonales Denkmalverzeichnis / KDV

Bewertung
schützenswert

K-Objekt ✓

Baugruppen

Schutz Gde 12.05.1964

Schutz Kt Schutz Bund

KGS B

Inkraftsetzung BI 01.12.2017

Änderung BI

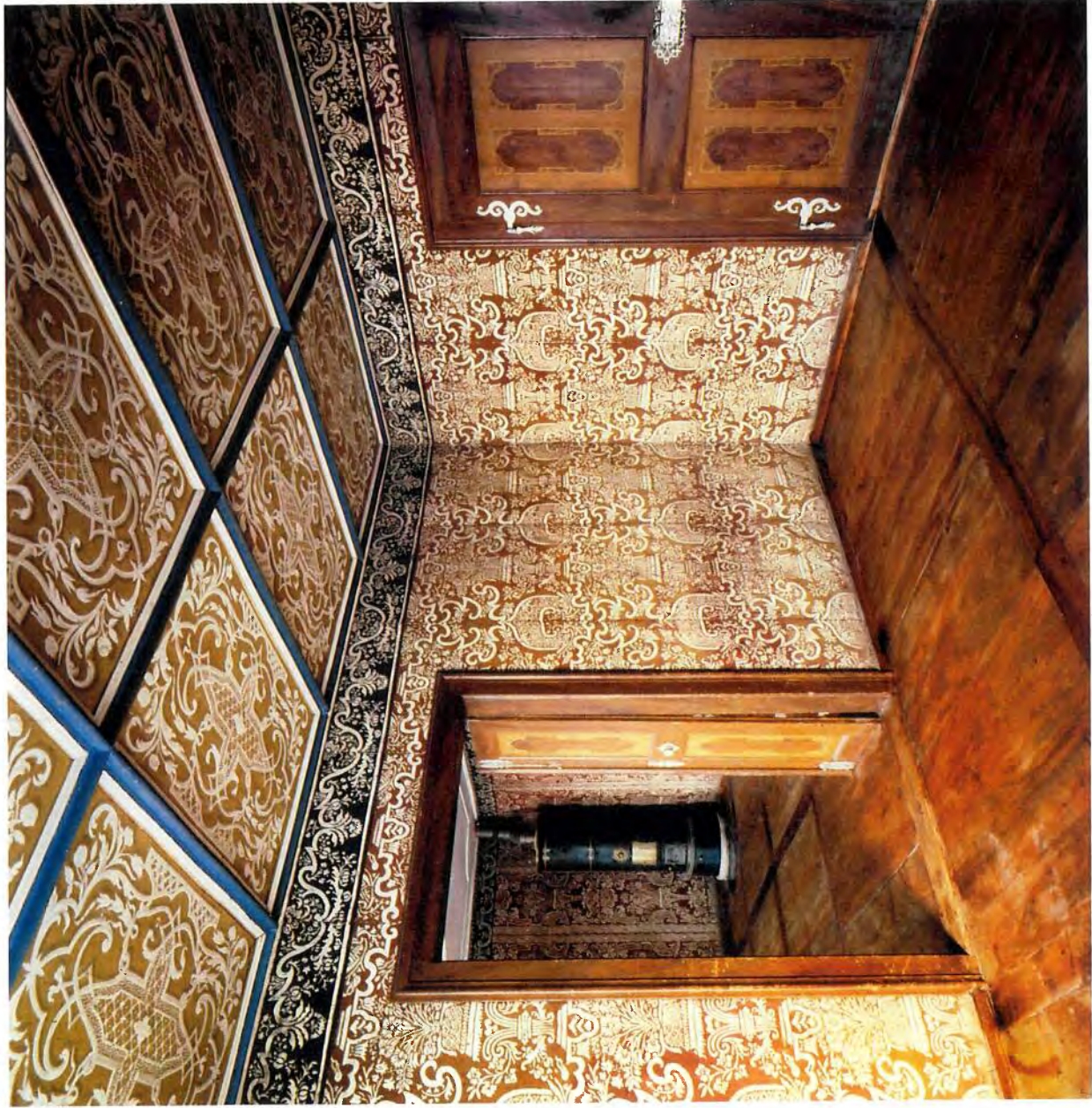


Adligenswilerstrasse 90, Herrnsitz Oberlöchli, Ansicht von SW (Aufnahme 2014)



Adligenswilerstrasse 90, Herrnsitz Oberlöchli, Ansicht von NO (Aufnahme 2014)



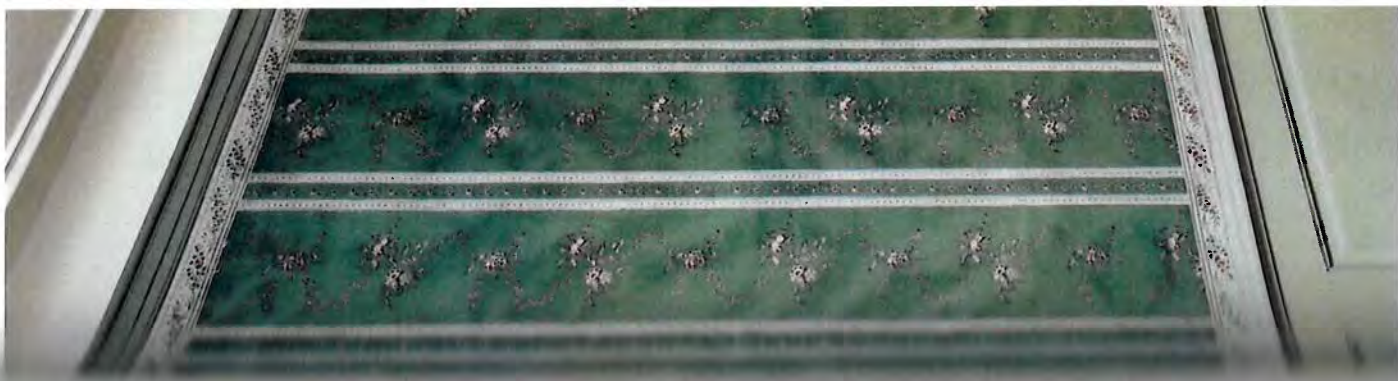


datierte Tapete zeigt aufweissem Grund eine bunte Flora und Fauna südchinesischer Gärten (Abb. 165). Weitere befinden sich in der Sandgrube Basel, im Alten Gebäu in Chur und im Palazzo Salis in Bondo⁴⁰.

mit einer Fussleiste, oben mit einer schmalen Zickzackbordüre. Es könnte sich um ein frühes Beispiel aus der Bauzeit des Hauses um 1700 gehandelt haben⁴². In Mézières ist in einem Turmzimmer eine gelbe Samtta-

166 Zwei Zimmer mit Velourtapeten im Landhaus Oberlöhli bei Luzern. Unbekannte Manufaktur, vermutlich England, Mitte 18. Jh. Es dürfte sich hier um die ältesten erhaltenen Tapeteninterieurs in der Schweiz handeln. Heinrich Ludwig Pfyster von Altishofen hat mit dem Bau und der Ausstattung dieses Hauses in den 1750er-Jahren begonnen.

▷ 167 Ansicht eines Boudoirs in der Propstei Beromünster. Streifentapete Louis XVI. mit einem grünen Taft mit feinen Blütenranken imitiert. Unbekannte Manufaktur, vermutlich Frankreich, um 1770–1780. Handdruck.



Zülli Melanie ESTV

Von: Koch Joseph <koch.joseph@bluewin.ch>
Gesendet: Freitag, 12. Juli 2019 12:32
An: _ESTV-Vernehmlassungen
Betreff: Meine Stellungnahme vom 08.07.2019 zur Pa.Iv. 17.400 Vernehmlassung
Anlagen: Stellungnahme zur Vernehmlassung WAK-S_08.07.2019.pdf;
Stellungnahme zur Vernehmlassung WAK-S_08.07.2019.docx

Sehr geehrter Herr Schneider

Mit meiner untenstehenden E-Mail vom 08.07.2019 sandte ich meine handschriftlich unterzeichnete Stellungnahme zur Vernehmlassung Pa.Iv. 17.400 im PDF-Format. Erst heute habe ich realisiert, dass Sie diese auch in der Word-Version zu erhalten wünschen. Ich reiche Ihnen diese in der Beilage nach.

Bei dieser Gelegenheit gestatte ich mir, bezüglich der Besteuerung von selbstgenutzten Zweitwohnungen folgende Ergänzung einzureichen: **Ich unterstütze die von verschiedensten Seiten vorgebrachte Forderung nach einer generellen Abschaffung des Eigenmietwerts auch für Zweitwohnungen und, als Ersatz, den Vorschlag der Einführung einer Liegenschaftssteuer für Zweitwohnungen. Dies würde zu einer beträchtlichen Vereinfachung für die Steuerbehörden und die Steuerpflichtigen führen.**

Für die Berücksichtigung dieser Ergänzung zu meiner Stellungnahme vom 08.07.2019 danke ich Ihnen bestens. Mit grossem Interesse sehe ich nun Ihrem Ergebnisbericht entgegen.

Ich wünsche Ihnen ein schönes Wochenende und grüsse Sie freundlich
Joseph Koch

Joseph Koch
Reidholzstrasse 52
CH-8805 Richterswil
Telefon +41 (0)44 784 33 58
koch.joseph@bluewin.ch

Von: Koch Joseph <koch.joseph@bluewin.ch>
Gesendet: Montag, 8. Juli 2019 12:40
An: 'vernehmlassungen@estv.admin.ch' <vernehmlassungen@estv.admin.ch>
Betreff: Pa.Iv. 17.400 Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich möchte am Vernehmlassungsverfahren zur Pa.Iv. 17.400 teilnehmen und habe hierzu meine Überlegungen/Vorschläge im beiliegenden Schreiben zusammengefasst. Für die Berücksichtigung meiner Anliegen danke ich Ihnen im Voraus bestens.

Freundliche Grüsse
Joseph Koch

Joseph Koch
Reidholzstrasse 52
CH-8805 Richterswil
Telefon +41 (0)44 784 33 58
koch.joseph@bluewin.ch

Joseph Koch-Bättig
Marlise Bättig Koch
Reidholzstrasse 52
8805 Richterswil

Tel. 044 784 33 58
koch.joseph@bluewin.ch

Herr Ständerat
Pirmin Bischof
Präsident WAK-S
3003 Bern

Richterswil, 08. Juli 2019

**17.400 Pa.Iv. WAK-S. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung.
Unsere Stellungnahme zur Vernehmlassungsvorlage**

Sehr geehrter Herr Ständerat Bischof
Sehr geehrte Damen und Herren der WAK-S und der ESTV

Seit nahezu 20 Jahren verfolge ich aktiv aus nächster Nähe das unsägliche Thema Eigenmietwert. Als Rentner (1936) mit bescheidener Rente aus der 2. Säule bewohne ich zusammen mit meiner Frau unser 1974 erbautes Einfamilienhaus. Der zu versteuernde Eigenmietwert liegt seit 2009 auf hohen CHF 28'100; 1976 betrug er noch CHF 12'000 = Steigerung um 235%! Als Krebspatient mache ich mir Sorgen, ob meine Frau – nach dem Wegfall meines Einkommens – dereinst wegen der steuerlichen Belastung durch den Eigenmietwert unser Eigenheim noch weiterhin bewohnen kann oder ob sie gezwungen sein wird, das Einfamilienhaus zu verkaufen.

Die in die Vernehmlassung geschickten Eckpunkte sind zum Teil sehr weit entfernt vom ursprünglichen Inhalt der von der WAK-S am 02.02.2017 eingereichten Parlamentarischen Initiative 17.400. Mit ihrer Stellungnahme vom 13. Juni 2019 zur Vernehmlassung hat die Konferenz der Kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren die Vorlage regelrecht zerzaust und der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband lehnt den vorgeschlagenen Systemwechsel der Eigenmietwertbesteuerung neuerdings vollumfänglich ab. Dabei schrieb der Mieterverband in seinen Mediencommuniqués vom 11. Januar 2017 "... nur reiner Systemwechsel hat Chance" und am 10. November 2016, dass er offen sei für einen Systemwechsel.

Schlussfolgerung

- Mit den 5 in die Vernehmlassung geschickten Varianten mit verschiedensten Verknüpfungen wurde das Fuder einmal mehr überladen.
- Ich frage mich, weshalb keine der vorgeschlagenen Varianten die ursprüngliche Forderung der Pa.Iv. 17.400 nach einem reinen Systemwechsel vorgesehen hat.
- Nur ein reiner Systemwechsel, lediglich bezogen auf das Hauptsteuerdomizil, führt bei den noch Jahre andauernden tiefen Hypothekarzinsen zu verkraftbaren Steuerausfällen und hat bei einer Volksabstimmung auch eine Chance.

Meine Frau und ich plädieren für einen lupenreinen Systemwechsel begrenzt auf das selbstbewohnte Hauptsteuerdomizil, der wie folgt aussehen könnte:

Abschaffung des Eigenmietwerts auf dem selbstbewohnten Hauptsteuerdomizil. Sämtliche Unterhaltskosten und die auf dem Eigenheim lastenden Hypothekarschuldzinsen entfallen. Keine "Verrechnungsmöglichkeit" der Hypothekarschuldzinsen mit allfälligen steuerbaren Vermögenserträgen. Eigenheimbesitzer mit Festhypotheken profitieren ja längerfristig von den rekordtiefen Zinsen. Die während der Laufzeit angesparten Gelder sollen zur Amortisation verwendet werden, denn oberstes Ziel muss die Reduktion der privaten Verschuldung sein.

Die in den Varianten 1 + 2 vorgesehenen "Verrechnungsmöglichkeit" von Hypothekarschuldzinsen mit steuerbaren Vermögenserträgen öffnet Tür und Tor für Steueroptimierung.

Besitzer von selbstgenutzten Zweitwohnungen, private Besitzer von vermieteten Liegenschaften, aufwandbesteuerte Personen usw. sollen weiterhin unverändert dem heutigen Steuerregime unterliegen. Die Gefahr, dass Hypotheken auf dem selbstbewohnten Hauptsteuerdomizil bei Abschaffung des Eigenmietwerts auf Zweitwohnungen verschoben werden ist gering, denn welche Bank kann es sich schon erlauben, eine Zweitwohnung höher als zu 80% zu belehnen? Da müsste der Steuerkommissär einschreiten. Bei gemischt eigengenutzter und vermieteter Liegenschaft im Privatvermögen sind die Abzüge für Gewinnungskosten mittels Quoten – wie bei StWE – zu ermitteln. Die überwiegende Mehrheit der Besitzer von selbstbewohntem Wohneigentum ist davon ohnehin nicht betroffen.

Abzüge für anorganische Aufwendungen für Energiespar-, Umweltschutz-, Denkmalpflege-Investitionen und Rückbaukosten am Hauptsteuerdomizil sind auch auf Ebene der Kantone aufzuheben, damit alle Steuerpflichtigen ihre Steuern nach ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu entrichten haben. Wenn schon, sind Energiesparkosten und dergleichen mittels Beiträgen/Subventionen zu fördern.

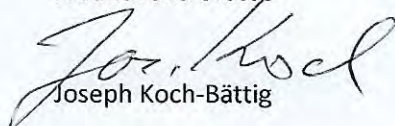
Ersterwerberabzug. Darauf ist zu verzichten und zwar allein schon deshalb, damit auch die Ersterwerber nach ihrer effektiven wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit besteuert werden. Mit dem Verzicht auf einen Ersterwerberabzug lassen sich die jährlichen Steuerausfälle um einen beträchtlichen Betrag reduzieren. Ersterwerber haben die Möglichkeit, Gelder aus Sparen 3 und der Pensionskasse zu beziehen. Zudem fällt ja dann der Eigenmietwert weg. Wenn schon, wäre auch hier die Förderung mittels Beiträgen/ Subventionen gerechter.

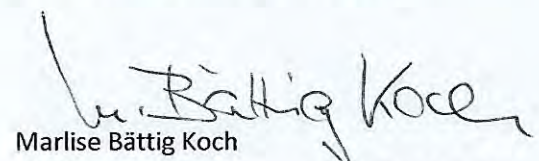
Sollte ein Ersterwerberabzug trotz der mehrheitlich ablehnenden Haltung der Hauptakteure, wie FDK und der SMV, in der Gesetzesvorlage weiterhin vorgesehen werden, so ist es **zwingend**, dass der Systemwechsel und der Ersterwerberabzug in den beiden Räten und bei einem allfälligen Referendum **getrennt** zur Abstimmung gelangen. Sogenannte "Päckli" sind verpönt und dürfen nicht zur Gewohnheit werden.

Schuldzinsenüberhang von 50'000 Franken ist abzuschaffen, ebenso die Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen für Kredite, die dem reinen Konsum dienen und demzufolge auch zu keinem zu versteuernden Vermögensertrag führen. Man darf keine steuerlichen Anreize zum Schuldenmachen bieten.

Meine Frau und ich danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme. Dies in der Hoffnung, dass der Eigenmietwert am Hauptsteuerdomizil endlich abgeschafft werden kann. Hierzu schreibt die FDK unter 2.8 in ihrer Stellungnahme "die Umsetzung der Eigenmietwertabschaffung ist relativ einfach".

Freundliche Grüsse


Joseph Koch-Bättig


Marlise Bättig Koch

DR. PETER J. MARTI
RECHTSANWALT UND NOTAR

EINGETRAGEN IM ANWALTSREGISTER
KANTONS SOLOTHURN
MITGLIED DER INTERNATIONAL FISCAL
ASSOCIATION (IFA)

Telefon 032 622 33 66
Telefax 032 622 84 60

e-mail: marti-taxlaw@bluewin.ch

Ständerat
Kommission für Wirtschaft und
Abgaben (WAK)
CH - 3003 Bern

17.400 s Pa.IV. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Vernehmlassung zum Vorentwurf

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Meine beruflichen Erfahrungen mit der Eigenmietwertbesteuerung haben mich als ehemaliger Vorsteher der Steuerverwaltung des Kantons Solothurn und als Rechtsanwalt veranlasst, eine Vernehmlassung zum Vorentwurf der WAK-SR Gebrauch einzureichen in der Hoffnung, damit vielleicht einen Beitrag zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung leisten zu können.

Die Besteuerung des selbstgenutzten Wohneigentums ist im Laufe der Zeit zu einer eigentlichen **Sonderbesteuerung der Wohneigentümer** mutiert und belastet in zunehmenden Masse **Rentner und Verwitwete mit kleinem Einkommen** sowie **Personen in Rente**, welche die **Hypotheken abbezahlt** haben, um im Alter „schuldenfrei“ wohnen zu können. Es ist deshalb sehr zu begrüßen, dass die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates mit dem Vorentwurf einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung in die Wege geleitet hat, mit welchem die Benachteiligung der Wohneigentümer gegenüber Mietern unter dem geltenden Recht beseitigt werden soll.

„**Knackpunkt**“ dieser Revision dürfte die Frage bilden, ob die **Abzugsmöglichkeiten** nach geltendem Recht für **Unterhalts- und Instandstellungskosten** unter Einschluss der Versicherungsprämien und Fremdverwaltungskosten sowie für **Hypothekarzinsen** beibehalten, aufgehoben oder eingeschränkt werden sollen. Dabei dürfen die **Auswirkungen von Einschränkungen** nicht übersehen werden:

Eine **Einschränkung** oder **Aufhebung** des **Abzugs für Unterhalts- und Instandstellungskosten** betrifft das **Gewerbe** und dürfte zu **Steuerausfällen** führen, eine **Einschränkung** oder **Aufhebung** des **Schuldzinsenabzugs** betrifft die **Banken, Versicherungen** sowie auch **Pensionskassen**, die Hypothekarkredite vergeben, und könnte sich somit auf die **berufliche Vorsorge** auswirken.

Den Bedenken wegen einer **Hypothekarverschuldung** könnte mit **Höchstbelehnungsvorschriften** und einer **Erhöhung der Eigenmittelquote** beim Erwerb von Wohneigentum entgegengewirkt werden.

Eine akzeptable **Lösung dieses „Knackpunkts“** könnte vielleicht dadurch erreicht werden, dass ein **prozentualer Abzug vom Gebäudeversicherungswert** (als Vermögenssteuerwert) **für Unterhalts- und Instandstellungskosten, für Versicherungsprämien, Fremdverwaltungskosten und für Hypothekarzinsen eingeführt wird.**

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Gesetzgeberischer Handlungsbedarf ist gegeben und dringend nötig. Ziele: Abschaffung Eigenmietwertbesteuerung; Beibehaltung eines beschränkten Abzugs für Unterhalts- und Instandstellungskosten, für Versicherungsprämien und Fremdverwaltungskosten sowie für Hypothekarzinsen; Gebäudeversicherungswert als Vermögenssteuerwert; Gleichbehandlung von selbstbenutzten Erst- und Zweitliegenschaften.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	Zustimmung zu beiden Vorschlägen.

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	Abzüge für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum beibehalten, jedoch beschränken. Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen beibehalten, jedoch beschränken, dagegen für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufheben.

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Abzüge für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum beibehalten, jedoch beschränken.</p> <p>Kantonale Abzugsmöglichkeiten: Harmonisieren, Ausgestaltung wie beim Bund.</p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	<p>Ablehnung. Zweitliegenschaftsbesitzer tragen via Gebühren zu den Einnahmen der Gemeinden bei, belasten diese jedoch nur zeitweise.</p>

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Beibehaltung Abzüge, jedoch beschränken wie beim am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum.</p> <p>Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen beibehalten, jedoch beschränken, dagegen für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufheben.</p>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Strei-</p>
----	---

	chung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3 ^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)
Antwort	<p>Abzüge für selbstgenutzte sowie vermietete oder verpachtete Zweitliegenschaften beibehalten, jedoch beschränken wie beim am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum.</p> <p>Kantonale Abzugsmöglichkeiten: Harmonisieren, Ausgestaltung wie beim Bund.</p>

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Kreditgeschäft ist wichtig für schweizerische Wirtschaft. Deshalb grundsätzlich. Beibehaltung des geltenden Rechts, jedoch Pauschalabzug für Hypothekarzinsen und Liegenschaftsunterhalt; Fehlanreize zur Vermeidung der Hypothekarverschuldung könnten mit Höchstbelehnungsvorschriften und mit der Festsetzung von Eigenmittelquoten beim Erwerb von Wohneigentum entgegengewirkt werden.</p>
9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p>Vorschlag schafft Fehlanreize und Ungleichbehandlungen. Für Ersterwerber wichtiger sind die Kreditzinsen und nicht primär steuerliche Überlegungen. Deshalb: Ablehnung Vorschlag.</p>

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Vorschlag berücksichtigt wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der EL-Bezüger nicht. Geltendes Recht sollte beibehalten werden. Deshalb Ablehnung Vorschlag.
11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Vorentwurf erscheint administrativ aufwändig.
12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	Lösungsvorschlag: Abschaffung Eigenmietwertbesteuerung, Prozentualer Abzug vom Liegenschaftssteuerwert für Unterhalts- und Instandstellungskosten, für Versicherungsprämien und Fremdverwaltungskosten sowie für Hypothekarzinsen; Festsetzung des Liegenschaftssteuerwertes für überbaute Grundstücke auf dem Zeitwert des Gebäudeversicherungswertes (unüberbaute Grundstücke: Verkehrswert; landwirtschaftliche Grundstücke: Ertragswert).

Ort, Datum:
Solothurn, 10. Juli 2019



.....
Kanton / Organisation usw.:

Dr. Peter Marti
Rechtsanwalt und Notar
Untere Sternengasse 1A
CH-4500 Solothurn

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Nein

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	Der Eigenmietwert ist eine ideale Kompensation zur Miete, die beim selbstbewohnten Eigentum wegfällt. Die Schweiz sollte nicht von diesem Modell weggehen. Zudem wäre es systemwidrig, wenn laufende Kosten, die dem Eigentümer einer Liegenschaft entstehen, nicht abgezogen werden könnten. Im Uebrigen führt der Wegfall der Eigenmiete zu grossen Abgrenzungsproblemen. Konsequenterweise muss der Eigenmietwert auch bei nach Aufwand besteuerten Personen beibehalten werden.

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	Diese Abzüge sind bei allen Liegenschaften (selbstbewohnt oder nicht) beizubehalten, ebenfalls im Falle des zweiten Vorschlags.

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	Die Abzüge sind beizubehalten, auch im Falle des zweiten Vorschlags – eine konsequente Bundeslösung ist besser.

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	Dies ist konsequenterweise richtig.

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Diese Abzüge bei Zweitliegenschaften und vermietete/verpachtete Liegenschaften sollen beibehalten werden.</p> <p>Die Abzüge im zweiten Vorschlag sollen ebenfalls beibehalten werden.</p>

7.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)
----	--

	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3 ^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)
Antwort	In beiden Vorschlägen sollen diese Abzüge zugelassen werden – besser ist eine derartige Regelung auf Bundesebene.

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Es ist wichtig und systemkonform, die Schuldzinsen in jedem Fall zuzulassen. Wer mehr Geld hat, könnte beim selbstbewohnten Wohneigentum die Hypotheken zurückzahlen und anderswo Schulden machen.</p> <p>Im Zweifelsfall sind Variante 1 und Variante 3 noch die besten. Varianten 2, 4 und 5 sind abzulehnen.</p>

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberrinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	Dieser Vorschlag ist abzulehnen – er erhöht nur das Steuerrücklicht.

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Es ist sinnvoll, im Falle einer Realisierung der Systemänderung, dieses Gesetz anzupassen.

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Nein, Vorentwurf ablehnen.

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	Ich bin selbst Wohneigentümer. Der wiederholte Versuch, vor allem von Seiten des HEV, einen Systemwechsel herbeizuführen, vor allem in Zeiten tiefer Zinsen, erfolgt nicht aus Gründen der Steuergerechtigkeit, sondern dient allein nur dem Zweck, Steuern einsparen zu wollen. Dies ist generell abzulehnen, nicht zuletzt auch, weil es ein gut durchdachtes und bewährtes System aushöhlt.

Ort, Datum:

Uetikon am See, 11. Juli 2019

Kanton / Organisation usw.:

Ulrich Märki

Etzelstrasse 18, 8707 Uetikon am See

(Privatperson)



Von: Kurt Meier <kurtmeier.ch@bluewin.ch>
Gesendet: Donnerstag, 11. Juli 2019 15:46
An: _ESTV-Vernehmlassungen
Betreff: Vernehmlassung Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Vernehmlassung Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich erlaube mir, Ihnen ebenfalls eine Stellungnahme zu obengenannter Vernehmlassung zu senden. Ich bin mir bewusst, dass es schwierig sein wird, eine mehrheitsfähige Lösung zu finden. Aber der Gerechtigkeit und Fairness Willen muss ich Ihnen schreiben.

Wieder einmal geht es um den Eigenmietwert. Diese Vorlage in der vorliegenden Version begünstigt aktuell leider vor allem die Vermögenden, die ihre Hypothek mit ihrem Vermögen problemlos ablösen können.

Varianten 1 – 4 erlauben die Schuldzinsen im Rahmen der eingegangenen steuerbaren Erträge abzuziehen. Dies bedeutet, dass Schuldzinsen nur von vermögenden Eigenheimbesitzern abgezogen werden können. Soll die Benachteiligung nicht vermögender Eigenheimbesitzer wirklich ein Ziel dieser Vorlage sein?

Art.9b erlaubt neuen Besitzern die ersten Jahre Schuldzinsen teilweise abzuziehen. Warum diesen? Die kostenintensiven Reparaturen, Ersatzinvestitionen und werterhaltenden Massnahmen fallen erst nach ca. 10 Jahren an. Eine Entlastung in Form der Unterhaltskosten wäre also viel wichtiger und korrekter für die Eigenheimbesitzer, die ihre Liegenschaft schon 10, 20 oder noch mehr Jahre besitzen.

Eine Entlastung vom zu versteuernden Eigenmietwert sollte doch vor allem für die nicht vermögenden Eigenheimbesitzer sein. Dazu gehören vor allem auch Rentner, die sich ihr Eigenheim oft erst in höherem Alter leisten konnten. Das nötige Kapital vielfach durch gezieltes Sparen und jahrelangem Verzicht auf vieles wie Ferien, Vergnügen etc. leisten konnten, und somit nicht über ein zusätzliches grosses Vermögen verfügen, vielfach auch Pensionskassenguthaben investieren und fast immer auch die maximale Belastung wählen mussten. Bei Rentnern wäre die Situation zusätzlich noch prekärer, da sie über 10, 20 und mehr Jahre das gleiche Einkommen (AHV und Rente) bei steigenden Ausgaben, nicht nur der Krankenkassenprämien, haben.

Da der Hypothekarsatz zur Zeit historisch sehr tief ist, würden von der vorgeschlagenen Änderung im Moment viele Eigenheimbesitzer profitieren. Bei weitem aber nicht alle, denn dies ist abhängig von der persönlichen Situation bezüglich Zinssatz der bestehenden Hypotheken, deren Höhe und vor allem auch dem Alter der Liegenschaft (Reparaturen etc.). Bei steigenden Hypothekarzinsen wird sich die Situation für viele Eigentümer nach Ablauf der Hypotheken ganz drastisch ändern. Die finanzielle Belastung durch höhere Zinskosten und Steuern wäre für viele kaum mehr tragbar. (Ohne Abzug der Reparaturen und Ersatzinvestitionen etc.)

Eine mögliche teilweise Lösung wäre, dass jeder Eigenheimbesitzer (oder eventuell nur die Pensionierten, deren verfügbares Einkommen jährlich abnimmt) wählen kann, ob er das bisherige oder das neue System übernehmen will. Selbstverständlich verbindlich für mindestens 10 Jahre.

Dass Eigenheimbesitzer mit dem Eigenmietwert jährlich belastet werden, ist sowieso moralisch fragwürdig, andere verwenden ihr Einkommen für andere Dinge, z.B. Sammlungen, Bilder, teure Ferienreisen, alle zwei Jahre ein neues Auto, täglich zwei Päckli Zigaretten etc., ohne steuerlich zusätzlich belastet zu werden. Eigenheimbesitzer erbringen zudem laufend Einkommen für Handwerker etc.

Freundliche Grüsse

Kurt Meier
Im Gibel 16
8162 Steinmaur

Von: PORTIER Cyril <CPortier@pplex.ch>
Gesendet: Donnerstag, 11. Juli 2019 18:19
An: _ESTV-Vernehmlassungen
Betreff: Consultation
Anlagen: fragebogen-wak-s-17-400-f Cyril Portier expert fiscal diplômé.pdf

Madame, Monsieur,

En qualité d'expert fiscal diplômé, membre de l'Ordre romand des experts fiscaux et d'ExpertSuisse, je me réfère à la procédure de consultation sur l'imposition du logement et vous transmets le questionnaire rempli.

En tant que professionnel de la fiscalité, le changement de système envisagé n'est clairement pas favorable. La valeur locative repose sur le principe de la capacité contributive dont l'objectif vise à assurer l'égalité traitement. Il est compréhensible que ce système soit mal compris et perçu par la population (comme la plupart des sujets traitant de la fiscalité par ailleurs). Toutefois, sa suppression avec ses conséquences logiques qui ressortent du projet de réforme, ne seraient clairement pas en faveur du contribuable, sans parler de l'impact sur l'accession à la propriété.

En vous remerciant d'avance pour l'attention que vous porterez à ma contribution,

Meilleures salutations

Cyril Portier
Python - Tax Team
Expert fiscal diplômé



Rue du Rhône 23, CH-1204 Genève
Tel. +41 22 702 15 15 - Fax +41 22 702 14 44

Geneva - Pully - Lausanne - Bern - Sion - Zug - Bruxelles
www.pplex.ch

The information in this e-mail and in any attachment is confidential and intended solely for the attention of the named addressee. It must not be disclosed to any person without our prior consent. Please inform us if you are not the intended addressee of this email.

L'information contenue dans ce courriel et les fichiers éventuels attachés sont confidentiels et uniquement à l'attention du destinataire du présent message électronique. Les informations de ce courriel ne doivent pas être divulguées sans accord préalable de l'expéditeur. Si vous n'êtes pas le destinataire de ce message, merci de nous en informer.

Procédure de consultation relative à l'avant-projet

Questionnaire

I. Mesures législatives

1.	<p>Selon vous, faut-il prendre des mesures législatives en vue d'une réforme de l'imposition du logement ?</p> <p>Si oui, quels objectifs cette réforme devrait-elle poursuivre ?</p>
Réponse	<p><i>Non, une réforme de l'imposition du logement n'est pas nécessaire. Le calcul de la valeur locative repose sur le principe de la capacité contributive, une des bases du système fiscal suisse. Le concept de valeur locative est incompris, mais il est juste et surtout plus favorable que la population ne le pense.</i></p> <p><i>En revanche, cette consultation est peut-être l'opportunité pour limiter la déduction forfaitaire des frais se rapportant aux immeubles privés en la déduisant uniquement de la valeur locative. Ce revenu étant « fictif », une déduction forfaitaire ne crée pas de distorsion de la capacité contributive contrairement à une déduction forfaitaire pour un immeuble de rendement.</i></p>

II. Logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile

2.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative pour les personnes imposées d'après la dépense ? (art. 14, al. 3, let. b, P-LIFD / art. 6, al. 3, let. b, P-LHID)</p>
Réponse	<p><i>Comme indiqué précédemment, l'imposition de la valeur locative repose sur le principe de la capacité contributive sur lequel l'ensemble du système fiscal suisse a été développé. Quand bien même il est mal compris par la population, il est juste et mérite d'être maintenu.</i></p> <p><i>Il en est de même pour les personnes imposées d'après la dépense.</i></p>

3.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer également la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression</p>
----	--

	des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)
Réponse	<p><i>Cette suppression serait une erreur. En effet, l'accession à la propriété n'est pas facilitée en Suisse. La suppression de la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile amèneraient des contraintes supplémentaires.</i></p> <p><i>Cette suppression serait une erreur. A une période charnière dans la transition écologique, une telle suppression reviendrait à mettre le frein à main.</i></p>

4.	<p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer, dans la LHID, la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9b, al. 5, P-LHID)</p>
Réponse	<p><i>Cette suppression serait une erreur. En effet, l'accession à la propriété n'est pas facilitée en Suisse. La suppression de la possibilité de déduire les frais d'entretien, les frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, les primes d'assurance et les frais d'administration par des tiers des logements occupés par leurs propriétaires à leur domicile amèneraient des contraintes supplémentaires.</i></p> <p><i>Si malheureusement la suppression devait être confirmée, cette dernière possibilité cantonale doit bien évidemment rester.</i></p>

III. Résidences secondaires à usage personnel et immeubles loués ou affermés

5.	Que pensez-vous de la proposition de maintenir l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires ? (art. 21, al. 1, let. b, et 2, P-LIFD / art. 7, al. 1, première phrase, P-LHID)
Réponse	<i>Comme pour la résidence principale, le calcul d'une valeur locative d'une résidence secondaire est juste fiscalement. Elle doit être maintenue.</i>

6.	Que pensez-vous de la proposition de maintenir la déduction, dans le cadre de l'impôt fédéral direct, des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance, des frais
----	---

	<p>d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, première phrase, et 4 / remplacés par l'art. 32a P-LIFD)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de supprimer la possibilité de déduire les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 32 LIFD – suppression des actuels al. 2, deuxième phrase, et 3)</p>
Réponse	<p><i>La déduction des frais d'entretien doit être maintenue, à l'exception de l'application de la déduction forfaitaire pour les immeubles loués ou affermés qui biaise la capacité contributive.</i></p> <p><i>La suppression de la déduction des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition serait une énorme erreur. Une telle suppression n'inciterait plus les propriétaires à de tels investissements qui sont très importants, tant pour l'environnement que pour le maintien des bâtiments historiques.</i></p>

7.	<p>Que pensez-vous de la proposition de maintenir, dans la LHID, la déduction des frais d'entretien, des frais de remise en état d'un immeuble nouvellement acquis, des primes d'assurance et des frais d'administration par des tiers des résidences secondaires à usage personnel et les immeubles loués ou affermés ? (art. 9 LHID – suppression de l'al. 3, première phrase / remplacée par l'art. 9a, al. 1, P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la proposition de laisser aux cantons la possibilité de maintenir les déductions pour les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition ? (art. 9 LHID – suppression des al. 3, deuxième phrase, let. a et b, et 3^{bis} / remplacés par l'art. 9a, al. 2 à 4, P-LHID)</p>
Réponse	<p><i>La déduction des frais d'entretien doit être maintenue, à l'exception de l'application de la déduction forfaitaire pour les immeubles loués ou affermés qui biaise la capacité contributive.</i></p> <p><i>La suppression de la déduction des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques et les frais de démolition serait une énorme erreur. Une telle suppression n'inciterait plus les propriétaires à de tels investissements qui sont très importants, tant pour l'environnement que pour le maintien des bâtiments historiques.</i></p>

IV. Intérêts passifs privés

8.	<p>Parmi les cinq options de déductions des intérêts passifs privés proposées dans le cadre de la consultation, laquelle privilégiez-vous ?</p> <p><u>Proposition 1</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD /</p>
----	---

	<p>art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 2</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence de 80 % du rendement imposable de la fortune (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 3</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune mobilière et immobilière, auquel s'ajoutent 50 000 francs, en cas de détention d'une ou de plusieurs participations qualifiées (art. 33, al. 1, let. a, première phrase et let. a^{bis}, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a et a^{bis}, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 4</u> : Déductibilité des intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune immobilière (art. 33, al. 1, let. a, première phrase, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID)</p> <p><u>Proposition 5</u> : Suppression générale de la déductibilité des intérêts passifs privés (art. 33, al. 1, let. a, P-LIFD / art. 9, al. 2, let. a, P-LHID).</p>
Réponse	<p><i>Une limitation de la déduction au seul rendement imposable de la fortune mobilière et/ou immobilière serait trop restrictive. Le système actuel de déductions des intérêts passifs privés doit être maintenu, la possibilité limitée d'aller au-delà étant favorable au sens de la capacité contributive mais limite les possibilités d'abus.</i></p>

9.	<p>Que pensez-vous de la proposition d'introduire une déduction supplémentaire des intérêts passifs pour les personnes qui acquièrent pour la première fois un logement ? Que pensez-vous du montant et de la durée proposés ? (art. 33a P-LIFD / art. 9b P-LHID)</p> <p>Que pensez-vous de la disposition transitoire concernée ? (art. 205g P-LIFD / art. 78g P-LHID)</p>
Réponse	<p><i>Si la réforme devait avoir lieu, cette mesure est effectivement nécessaire afin de faciliter l'accès au logement. En revanche, il ne devrait pas y avoir de limitation de montant et la durée devrait être beaucoup plus longue, la dette d'un logement ne se remboursant pas en 10 ans.</i></p>

V. Divers

10.	Que pensez-vous de la proposition de modifier la loi sur les prestations complémentaires (LPC) dans le sens de l'avant-projet ?
Réponse	<i>Cette question n'est pas de ma compétence professionnelle</i>

11.	Avez-vous des remarques concernant la mise en œuvre de l'avant-projet ?
Réponse	<i>Comme mentionné à la question 1, une réforme n'est pas nécessaire, mais une correction de la loi serait opportune s'agissant de la déduction forfaitaire pour des immeubles de rendement. Dans le cas d'un immeuble de rendement, une déduction forfaitaire peut poser un problème de capacité contributive.</i>

12.	Avez-vous d'autres remarques ou commentaires ?
Réponse	

Lieu, date: Pully, le 11.7.2019.....

Canton / organisation etc.:

Cyril Portier, expert fiscal diplômé membre OREF et EXPERTSuisse

Von: info@lorenz-steiner.ch
Gesendet: Samstag, 11. Mai 2019 13:48
An: _ESTV-Vernehmlassungen
Betreff: Stellungnahme
Anlagen: Wohneigentumsbesteuerung_Fragebogen_de.docx

Guten Tag

Habe mir erlaubt auch eine Stellungnahme abzugeben, auch wenn ich keine Organisation bin sondern nur unabhängiger Finanz und Versicherungsberater.

Aus Sicht der Versicherungen, Banken, Versicherungsmaklern, Vermögensverwaltern, Baubranche und der Steuerbehörden ist es logisch dass der Status Quo das Beste wäre.

Aber um das gesamte System nicht zu gefährden muss der Eigenmietwert und die Schuldzinsabzüge endlich weg. Kein Land auf dieser Welt sollte ein System schaffen welches zu Schulden machen motiviert. Insofern hat der IWF schon recht wenn er die Schweiz diesbezüglich jährlich wiederkehrend rügt!

Freundliche Grüsse
Lorenz Steiner



Belchenstrasse 7, 4853 Riken

Phone: 062 926 20 22
Mobile: 079 332 75 39

www.lorenz-steiner.ch info@lorenz-steiner.ch

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Ja und zwar radikale Änderung mit System 5. Es darf null Anreiz für Schulden zu machen geschaffen werden! Und es sollen Schulden abgebaut werden! Alles andere ist viel zu gefährlich aus vielen Gründen.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	Der Eigenmietwert muss vollständig fallen bei selbstbewohntem Eigentum, für Zweitwohnungen oder Vermietung soll der Status Quo bleiben.

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	Das ist etwas gefährlich und könnte die Bauwirtschaft längerfristig zu arg dämpfen weil weniger umfangreich renoviert würde. Ich sehe ein Obergrenze z.B. in % zum steuerbaren Wert der Liegenschaft. Aber nur effektive Aufwendungen abzugsfähig keine Pauschale. Die Pauschale würde allerdings den Admin Aufwand senken, daher müsste man das durchrechnen was besser wäre...

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	Wie Antwort 3

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)</p>
Antwort	Das muss so bleiben wie es ist.

6.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	Das muss so sein wie bisher.

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p>
----	---

	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3 ^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)
Antwort	Ja muss zugelassen bleiben.

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a. E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	Nur Variante 5 senkt den Verschuldungsgrad massiv und das ist bitter nötig wenn wir keinen Kollaps des gesamten Systems erleben wollen!

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	Ich sehe den Sinn dafür nicht ein... sorry...

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Keine Angaben dazu weil ich es nicht weiss...

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	<p>Man sollte Aenderungen so machen, dass diese administrativ extrem einfach zu handeln sind und nicht viele komplizierte Software und Mitarbeiter aus der Steuerfachabteilungen nötig sind um eine Steuerveranlagung vorzunehmen.</p> <p>Es ist nun die Chance das auch hier umzusetzen. Ich vermute leider dass es nicht geht wegen den «Reichen»....</p>

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	<p>Ziel muss sein: schnellst möglich den elenden Eigenmietwert für selbstbewohntes Wohneigentum weg, private Schuldzinsen dürfen nicht mehr abzugsfähig sein.</p> <p>Unterhaltsabzug Energiemassnahmen usw.: ob das ganz gestrichen wird oder nicht ist nicht so wichtig, wird aber existenzbedrohend für einige Firmen in der Bauindustrie sein wenn keine Abzugsmöglichkeit mehr vorhanden wäre.</p>

Riken 11.05.2019

Lorenz Steiner, Finanz-und Versicherungsberatung, Belchenstrasse 7, 4853 Riken

info@lorenz-steiner.ch www.lorenz-steiner.ch 062 926 20 22, 079 332 75 39

Daniel Skawronski
Expert fiscal et expert comptable diplômé
avenue des Alpes 156
1820 Montreux

Montreux, le 12 juillet 2019

Madame, Monsieur,

Je me permets de présenter ma position concernant le projet de suppression de la valeur locative.

La valeur locative a fait l'objet de nombreuses tentatives de suppression. En 2000 déjà, j'ai écrit un article qui était paru dans le PME Magazine. Vous trouvez en annexe une copie de cet article. A mon sens, les objections que j'ai formulées à l'époque restent inchangées.

A cela s'ajoute maintenant le fait que de supprimer les déductions incitatives pour l'économie d'énergie et pour ménager l'environnement est exactement à l'inverse de ce qu'il y a lieu de faire, au regard de la catastrophe climatique qui nous pend au nez. Ce serait un message profondément négatif envoyé à toute notre jeunesse qui s'inquiète à juste titre au sujet de son futur.

Il existe dans la loi sur l'impôt fédéral direct l'article 21 al. 2 qui stipule : « La valeur locative est déterminée compte tenu des conditions locales et de l'utilisation effective du logement au domicile du contribuable. ». Les cantons refusent d'appliquer correctement cet article. Pourtant s'ils le faisaient, le problème serait résolu depuis longtemps : un couple dont les enfants ont quitté la maison, celle-ci étant dorénavant manifestement trop grande, doivent pouvoir voir leur valeur locative diminuer. C'était en théorie ce qui était prévu lors de l'introduction de cette disposition mais en pratique, cela ne fonctionne pas ; j'ai essayé d'invoquer cette disposition dans le canton de Vaud et on m'a répondu qu'il faudrait en pratique murer les portes des pièces inoccupées afin de s'assurer que celles-ci ne soient pas occupées, ce qui est une aberration. Le fait que le couple ait occupé la maison au moins pendant 5 ans avec des enfants et que ceux-ci soient partis devrait à mon avis suffire. On pourrait aussi éventuellement demander que le contribuable atteste que ces pièces ne sont plus occupées.

Tout en vous remerciant de votre attention, je vous présente, Madame, Monsieur, mes meilleures salutations.



Vers une suppression de la valeur locative

L'initiative populaire «Propriété du logement pour tous» a été rejetée en février 1999. Une commission fédérale fait de nouvelles propositions. Les critiques d'un expert comptable.

L'initiative populaire souhaitait donner un effet de levier favorable aux propriétaires en autorisant des déductions supérieures à la valeur locative, celle-ci étant fixée volontairement basse, plus bas en principe que les charges d'intérêt et d'entretien. Le nouveau système proposé par la commission mise sur pied par le Département des finances à Berne, soit la suppression de la valeur locative, mais également de la déduction des intérêts et des frais d'entretien d'immeuble, ne serait favorable en principe qu'aux propriétaires de longue durée, ceux-ci ayant eu tout loisir de rembourser les hypothèques. Afin d'atteindre le but souhaité par l'initiative, la commission propose d'accompagner cette suppression par des mesures d'encouragement à l'acquisition d'un logement principal.

L'importance de l'aide devrait prendre en compte l'endettement du propriétaire, le montant de l'intérêt des dettes, ainsi qu'une limite maximale fixée sur la base d'un investissement immobilier considéré comme standard en fonction de la situation de famille, d'un surendettement théorique maximal et d'un taux d'intérêt moyen. La commission souhaite assurer sur ce fait une certaine équité fiscale. On reproche à la méthode de la valeur locative d'être compliquée, mais on constate que le nouveau projet n'est pas plus simple.

La commission voit en la suppression de la valeur locative l'économie de temps liée au contrôle des frais d'entretien d'immeuble. D'autre part, la Loi d'Harmonisation

des Impôts Directs des cantons et des communes (LHID) prévoit un impôt sur les gains immobiliers. Toute dépense d'investissement, contrairement aux frais d'entretien, est déductible du gain imposable.

L'Europe comme modèle

Avec la méthode actuelle, même si la délimitation entre les deux natures de dépenses n'est pas toujours très claire, les frais d'entretien et les dépenses d'investissement sont tous deux déductibles, du revenu imposable ou du gain immobilier. Il est indéniable qu'une maison bien entretenue conserve une valeur plus importante sur le marché. Dès lors, dans le nouveau système proposé, le propriétaire vendant sa maison pourrait ne pas comprendre la raison pour laquelle on lui refusera de déduire les frais d'entretien de son gain immobilier.

L'étude a également comparé les différentes méthodes pratiquées par nos pays voisins. Elle a constaté sur les principes généraux que l'Allemagne, la France et l'Italie n'autorisent pas de déduction pour frais d'entretien. La justification de tels frais, bien que nécessitant des contrôles supplémentaires, a cependant l'avantage d'inciter le contribuable à les déclarer. Il s'agit là très certainement d'une méthode active de lutte contre le travail au noir. Par ailleurs, quel sera l'impact sur les entreprises du secteur immobilier si de tels travaux ne sont plus déductibles?

La solution proposée va favoriser le travail au noir.

Au même titre que les frais d'entretien, la déduction des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement serait supprimée.

La commission constate que, d'après l'étude commandée par l'Office fédéral de l'énergie, ces déductions sont peu connues, peu prisées, peu efficaces, négligeables et injustes. S'agit-il de véritables mesures incitatives alors que celles-ci sont souvent limitées? La LHID et bon nombre de lois cantonales n'autorisent en effet une déduction qu'à hauteur de la moitié des frais engagés les cinq premières années suivant l'acquisition de l'immeuble. Ne devrions-nous pas tout au contraire prévoir une amélioration de ces mesures afin de les rendre plus attractives?

Enfin, certains travaux réalisés dans un but d'économie d'énergie, tels que la pose d'isolation ou le changement de fenêtres, sont très certainement considérés comme simples frais d'entretien d'immeuble, qui ne seraient à l'avenir plus déductibles.

Surcroît de travail

Le programme de stabilisation 1998 instituant des mesures immédiates pour combler certaines lacunes fiscales injustifiées a introduit une déduction limitée des intérêts passifs à concurrence des produits de la fortune auxquels un montant de 50 000 francs est ajouté. La commission propose, quant à elle, de ne pas distinguer, au sein des intérêts payés pour des dettes privées, les intérêts hypothé-



La commission du Département des finances veut supprimer la déduction fiscale des investissements destinés à préserver l'environnement.

caires des autres dettes. Elle propose une répartition proportionnelle à la fortune, la part afférente à l'immeuble n'étant pas déductible. L'équité fiscale est-elle réellement préservée? La commission reconnaît qu'une analyse précise de l'affectation des dettes nécessiterait un surcroît de travail important. Que penser du cas de deux contribuables, l'un ayant pour toute fortune un immeuble d'une valeur de 500, l'autre ayant un immeuble d'une même valeur, mais en plus des actions valant également 500 et lui assurant un rendement de 4%?

Pour quelle raison ne pas autoriser la déduction des intérêts au premier contribuable et autoriser la déduction à hauteur de la moitié, en proportion de la fortune, pour le second, alors que le prêt n'aurait certainement pas été accordé aux mêmes conditions si seuls les titres avaient été remis en nantissement? Bien que la commission propose la suppression de la franchise introduite par le programme de stabilisation, cette mesure ne résoudrait que partiellement le problème.

Problèmes d'équité

Par ailleurs, seuls les intérêts de la fortune privée sont visés. Qu'est-ce qui empêcherait un contribuable, disposant d'un important patrimoine ou d'une activité indépendante, de restructurer ses dettes en transférant celles-ci dans des sociétés lui appartenant ou dans son patrimoine commercial? La commission reconnaît que des abus de droit auront

certainement lieu et que des mesures devront être prises. Mais une modification de la structure de financement consiste-t-elle véritablement en un abus de droit? Nous pouvons en douter et nous ne sommes pas certains de trouver ici l'équité tant recherchée.

Dans la liste des problèmes liés au système actuel, la commission a également retenu le cas des retraités subissant une baisse des revenus au jour de l'arrêt de l'activité et qui doivent payer l'impôt sur ce revenu, considéré comme théorique, qu'est la valeur locative. Le problème réside dans le fait que les retraités ont remboursé leur prêt hypothécaire, les intérêts ne venant plus compenser la valeur locative. Il s'agit là en fait de la finalité de la mise en place de cette valeur locative, assurant une équité entre le locataire ne pouvant pas déduire son loyer et le propriétaire n'ayant lui aucune charge. La charge de l'impôt devant prendre en considération la capacité contributive, nous devrions sinon autoriser le retraité locataire à déduire son loyer de son revenu imposable. Au nombre des problèmes qui seront rencontrés en cas de suppression de la valeur locative, la commission en a justement relevé deux que nous avons jugé importants.

Les communes touristiques défavorisées

L'introduction de ce nouveau système priverait les communes touristiques d'importantes recettes fiscales en suppri-

mant l'imposition de la valeur locative sur les résidences secondaires. La commission propose que des mesures correctives soient envisagées, telles que l'introduction d'un impôt sur les résidences secondaires ou d'une taxe d'habitation selon la méthode française...

Les frais d'entretien seraient toujours déductibles si le bâtiment devait être loué à des tiers. Le propriétaire pourrait déduire de son revenu les travaux d'entretien, même lorsque le bâtiment est loué à l'un de ses proches, même à un prix de faveur. Il pourrait le faire également s'il envisage de l'occuper personnellement dans le futur. La commission envisage l'introduction d'un forfait. Cette méthode rencontre à nos yeux les problèmes déjà cités liés aux gains immobiliers, au travail au noir et à l'impact sur les entreprises du secteur immobilier. Le propriétaire risque d'hésiter encore plus avant de faire des travaux, puisque ceux-ci ne seraient plus déductibles.

La commission constate à juste titre que les biens immobiliers sont lourdement taxés par de nombreux impôts et estime qu'il serait bon de supprimer cette valeur locative souvent mal comprise et objet de nombreuses polémiques. Mais la solution consiste-t-elle vraiment en la suppression également de déductions et en l'introduction de nouvelles taxes?

Daniel Skawronski,
Expert-comptable et fiscal diplômé,

Von: Artur Terekhov <at-recht-steuern@gmx.ch>
Gesendet: Donnerstag, 25. April 2019 15:03
An: Schneider Lukas Manuel ESTV
Cc: _ESTV-Vernehmlassungen
Betreff: Privatvernehmlassung zu Eigenmietwert-Systemwechsel (DBG/StHG-Änderung)
Anlagen: amtl. KR-Version EI zu Eigenmietwert.pdf; Steuerrevue-Beitrag harmonisierungsrechtl. und generelle Problematik des Eigenmietwerts_publ..pdf
Priorität: Hoch

Sehr geehrter Herr Schneider
Geschätzte Mitarbeitende der ESTV

In der Erwägung, dass Art. 4 Abs. 1 VIG Privatpersonen freistellt, unaufgefordert eine Vernehmlassungsantwort einzureichen, lasse ich Ihnen als mit dem Immobilienbereich vertrauter Jurist hiermit in vorerwähnter Angelegenheit innert Frist die nachfolgenden Zeilen zukommen:

I. Position des Verfassers

Der Verfasser unterstützt die Stossrichtung der Vernehmlassungsvorlage weitgehend. Aus seiner Sicht erscheint allerdings (ohne div. Ausnahmeregeln) ein prinzipientreuer clear cut angezeigt, womit einerseits der Eigenmietwert restlos (d.h. auch für Zweitwohnungen) abgeschafft werden soll, allerdings vice versa auch sämtliche Abzüge (d.h. auch kein Ersterwerberabzug oder irgendwie geartete Schuldzinsenabzüge).

II. Begründung

- a. Nur ein prinzipientreuer "clear cut" ist mit dem liberal-minimalstaatlichen Gedankengut des Verfassers zu vereinbaren. Während einerseits die Besteuerung eines fiktiven Einkommens (endogener Vermögenszugang!) offensichtlich und vollständig systemwidrig ist, wäre dies eine Beibehaltung gewisser Abzüge trotz Eigenmietwertabschaffung ebenso. Der Staat hat mittels Steuerrecht keine Verhaltenslenkung zu betreiben, sondern - insbesondere im Bereich der direkten Steuern - für eine rechtsgleiche Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Art. 127 Abs. 2 BV) zu sorgen. Damit ist die Existenz eines fiktiven Einkommens (Eigenmietwert) ebenso abzulehnen wie eine abzugsweise Quasisubventionierung von Hauseigentümern. Schliesslich spricht auch die Veranlagungsökonomie für einen reinen Systemwechsel, indem diverse Immobilienschätzungen (sowie entsprechende, oft unter Beizug von (Privat-)Gutachten geführte Rechtsmittelverfahren) entfielen und damit auch der Staatsapparat im Bereich der Steuerbehörden abgebaut werden könnte, was mit Blick auf einen kosteneffizienten Umgang mit Steuermitteln dringend geboten erscheint.
- b. Vorstehende Position hat der Verfasser bereits in einer rechtswissenschaftlichen Publikation ("interkantonale Rechtsungleichheiten beim Eigenmietwert trotz harmonisierungsrechtlicher Natur der Materie - praxisbezogene Folgen und potentielle gesetzgeberische Lösungsansätze"; in: Steuerrevue 3/2018) auch rechtsdogmatisch begründet. Die entsprechende Schrift befindet sich im Anhang.
- c. Einen entsprechenden Vorstoss auf Basis seiner Werthaltung hat der Verfasser bereits auf kantonszürcherischer Ebene in Form einer Einzelinitiative an den Kantonsrat eingereicht, welche eine Standesinitiative für einen reinen Systemwechsel verlangt hätte (KR-Nr. 21/2016). Eine weltanschaulich breite Allianz aus SP, GLP und EDU stimmte damals zu, während gewisse Votanten (insb. FDP) auf eine Zustimmung nur verzichteten, da sie Standesinitiativen für wenig wirksam erachten würden. Damit erscheint aus Sicht des Verfassers seine Position für durchaus mehrheitsfähig. Auch der entsprechende Initiativtext samt Begründung befindet sich im Anhang.

Ich ersuche Sie höflich, vorliegende Zeilen in Ihre Entscheidungsfindung einzubeziehen. Für Ihre Kenntnisnahme danke ich im Voraus bestens.

Mit freundlichen Grüssen

Artur Terekhov
jur. Fachberater Hausverein Schweiz, Sektionen Zürich und Ostschweiz

*B*Law Artur Terekhov
Inh. AT Recht Steuern
Kirchweg 36
8102 Oberengstringen
www.at-recht-steuern.ch

Artur Terekhov
8057 Zürich

KR-Nr. 21/2016

An die
Geschäftsleitung des
Kantonsrates
8090 Zürich

Einzelinitiative

betreffend «Wertschätzung von Eigenheimen bei gleichzeitiger Schuldenprävention (Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung und Einschränkung des Schuldzinsenabzugs)»

Antrag:

Gestützt auf Art. 24 lit. c KV ZH i.V.m. Art. 23 lit. d KV ZH sowie unter Einhaltung der Formvorschriften in Art. 25 KV ZH reiche ich, Artur Terekhov, parteiloser Student und Einzelunternehmer AT Recht Steuern, wohnhaft in Zürich-Oerlikon und stimmberechtigt im Kanton Zürich, dem Kantonsrat die nachfolgende Einzelinitiative ein und hoffe auf deren Gutheissung.

Der Kanton Zürich reicht bei der Bundesversammlung eine Standesinitiative nach Art. 160 Abs. 1 BV ein. Er beauftragt damit das Bundesparlament, einen Gesetzesentwurf zur Änderung der Bundesgesetze über die direkte Bundessteuer (DBG) sowie die Steuerharmonisierung (StHG) auszuarbeiten oder in Auftrag zu geben. Dabei sollen die Besteuerung des Eigenmietwertes von Eigenheimen bei Selbstnutzung sowie für denselben Personenkreis zugleich die Abzüge von Gewinnungskosten und immobilienbezogenen Schuldzinsen (u.a. Hypothekarzinsen) abgeschafft werden. Bei teilweiser Untervermietung selbstgenutzten Eigenheims mögen der betreffenden steuerpflichtigen Person sämtliche Abzüge im Verhältnis von untervermieteten Räumen zu Gesamtanzahl Räume zustehen. Ferner ist der Schuldzinsenabzug generell zu streichen (v.a. Konsumkreditzinsen), es sei denn, die zinsbelastete Forderung sei durch Pfand oder Hypothek hinreichend gesichert und ihr stünden im Sinne des Gewinnungskostenprinzips die Erzielung steuerbarer Einkünfte (z.B. Hypothekarzinsen bei vermieteten Immobilien) gegenüber.

Begründung:

Das schweizerische Steuerrecht ist vom Prinzip des exogenen Reinvermögenszugangs geprägt. Steuerbar sind also alle einmaligen oder wiederkehrenden Einkünfte, welche dem Steuerpflichtigen von aussen zufließen, es sei denn, es liege eine Ausnahme vor. Gerade umgekehrt ist es bei endogenen, von innen her kommenden Vermögenszugängen. Der Eigenmietwert ist dabei im schweizerischen Steuerrecht über weite Flur der einzige besteuerte endogene Vermögenszugang, was klar system-, aber auch verfassungswidrig ist und das Prinzip der Gleichmässigkeit der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Art. 127 Abs. 2 BV) verletzt. Gemäss Prof. Dr. iur. René Matteotti, Steuerrechtsprofessor der Universität Zürich, wurde die Besteuerung des Eigenmietwerts bislang nur deswegen nicht abgeschafft, weil man sich aus politischen Gründen nicht zur gleichzeitigen Streichung des Schuldzinsenabzugs durchgerungen hat, obschon dies logische Folge sein müsste, da nach Gewinnungskostenprinzip nur die zur Erwirtschaftung von steuerbarem Einkommen anfallenden Auslagen abzugsfähig sind.

Genau diese scheuklappenfreie Betrachtung auszuräumen soll mit vorliegender Einzelinitiative versucht werden: Die eigentumsfeindliche und nur auf entsprechender neidbasierter Betrachtungsweise sich rechtfertigende Besteuerung des Eigenmietwerts, welche den Hauseigentümer gegenüber den Besitzern anderer Wertgegenstände (wie z.B. teuren Autos, Luxusyachten, ...) klar diskriminiert, soll gänzlich abgeschafft werden. Ebenso abzuschaffen sind dann aber konsequenterweise auch gewisse, im Initiativtext erwähnte Abzüge (v.a. Hypothekarzinsen), um nicht Dinge zum Abzug zuzulassen, welchen gar keine Einnahmen gegenüberstehen. Um HauseigentümerInnen nicht gegenüber dem Rest der Bevölkerung zu diskriminieren, würde der Schuldzinsenabzug in generali auf gut gesicherte oder zu steuerbaren Einkünften beim jeweiligen Steuerpflichtigen führende Forderungen (z.B. Hypothekarzinsen bei vermieteten Immobilien) eingeschränkt. Reine Konsumkreditzinsen würden damit generell nicht mehr zum Abzug zugelassen. Damit würde ohne staatliche Zwangsinstrumente wie Verbot von PK-Vorbezügen oder kollektive Zwangsversicherungen ein effizienter Beitrag zur Schuldenprävention geleistet (Anreizsystem). Am besten würde die sparende Bevölkerung fahren, welche ihre Eigenverantwortung auf zureichende Weise wahrnimmt, verantwortungsbewusst plant und ihr Eigenheim innert nützlicher Frist amortisiert. Für dieses Anliegen dürften sich also sowohl bürgerliche (Eigenmietwertabschaffung) und rot-grüne (Präventionsgedanke, in zwangsfreier Form freilich) PolitikerInnen erwärmen und einer scheuklappenfreien Betrachtung in Form einer parteiunabhängigen, breit abgestützten Standesinitiative zum Sieg verhelfen, welche nicht zuletzt den christlich-abendländischen Wert der Eigenverantwortung bzw. des Privateigentums in Freiheit von Schulden fördert.

Zürich, 20. Januar 2016

Mit freundlichen Grüßen
Artur Terekhov

Interkantonale Rechtsungleich- heiten beim Eigenmietwert trotz harmonisie- rungsrechtlicher Natur der Materie

Praxisbezogene Folgen
und potentielle gesetz-
geberische Lösungsansätze

An sich ist harmonisierungsrechtlich vorgegeben, dass die Kantone selbstgenutztes Wohneigentum mittels Eigenmietwert zu besteuern haben. Dennoch gibt es teils erhebliche kantonale Unterschiede und zwar sowohl in Bezug auf Festsetzung bzw. Berechnung des Eigenmietwerts als auch betreffend verfahrensrechtliche Belange. Daher werden vorliegend zunächst die bundesrechtlichen Vorgaben der Eigenmietwertbesteuerung thematisiert, bevor exemplarisch auf die Rechtslage in verschiedenen Kantonen eingegangen wird. Die dadurch gewonnenen Erkenntnisse bilden schliesslich Basis



Artur Terekhov*

Stud. iur., Oberengstringen

für eine Beleuchtung dieser Folgen für die Praxis sowie weitergehende rechtspolitische Überlegungen.

I Bundesrechtliche Vorgaben zur Eigenmietwertbesteuerung

a Direkte Bundessteuer

Für die direkte Bundessteuer ergibt sich aus Art. 21 Abs. 1 lit. b DBG, dass der «Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen», der Besteuerung unterliegt. Besteuert wird dabei die Selbstnutzung von Eigenheim, die sich ihrerseits aus Eigentum oder unentgeltlichem Nutzungsrecht (praxisrelevant ist insb. das Wohnrecht nach Art. 776 ZGB) ergeben kann. Die Besteuerung der Selbstnutzung infolge unentgeltlichem Nutzungsrecht konsumiert diejenige des formell im Grundbuch eingetragenen Eigentümers; bei unentgeltlicher Nutzung hat also nur die unentgeltlich nutzende Person den Eigenmietwert zu versteuern. Ist die Nutzung jedoch (auch zu marktunüblich tiefen Konditionen) entgeltlich, so entfällt e contrario nach klarem Wortlaut des Art. 21 Abs. 1 lit. b DBG die

Besteuerung bei der nutzenden Person¹ und hat nur der Eigentümer das Entgelt als Ertrag aus unbeweglichem Vermögen i.S.v. Art. 21 Abs. 1 lit. a DBG zu versteuern.²

Zu bemessen ist der für die Bundessteuer massgebende Eigenmietwert nach Art. 21 Abs. 2 DBG «unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft». Die Ortsüblichkeit orientiert sich klar am Marktwert, also am Betrag, den eine durchschnittliche Drittperson für die entgeltliche Nutzungsüberlassung zu zahlen bereit wäre.³ Das Kriterium der effektiven Nutzung hingegen führt zum sog. Unternutzungsabzug. Bilden sich im selbstgenutzten Eigenheim am Wohnsitz nachträglich (und de facto nur nachträglich) Raumreserven und beruht dies auf Gründen, auf welche die steuerpflichtige Person nicht direkt Einfluss nehmen kann (z.B. familiäre Entwicklungen wie Wegzug der Kinder im Erwachsenenalter), so führt dies zu einer proportionalen Kürzung des kalkulatorischen Eigenmietwerts im Umfang der ungenutzten Räume; die Beweislast für die Unternutzung liegt schliesslich beim Steuerpflichtigen.⁴

Wichtig zu beachten ist dabei, dass nicht eigens für die Bundessteuer eine gesonderte Bestimmung des Eigenmietwerts durch eine Bundesbehörde erfolgt. Vielmehr wird in erster Linie auf die Werte abgestellt, die kantonale ermittelt werden. Da jedoch, wie im nächsten Unterkapitel zu thematisieren ist, den einzelnen Kantonen bei der Eigenmietwertfestsetzung für die Staats- und Gemeindesteuern ein – gegenüber den bundessteuerbezogenen Vorgaben in Art. 21 DBG – grösserer Spielraum zukommt, hat die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) in Anwendung von Art. 102 Abs. 2 DBG mit Datum vom 21.02.2008 ein (bis heute verbindliches) Rundschreiben in Weisungsform erlassen, ob und in welchem Umfang für die Zwecke der direkten Bundessteuer die kantonale ermittelten

INHALTSVERZEICHNIS

I Bundesrechtliche Vorgaben zur Eigenmietwertbesteuerung

- a Direkte Bundessteuer
- b Kantonale Besteuerung

II Rechtslage in den einzelnen Kantonen (exemplarische Auswahl: AG/BE/ZH)

- a Legaldefinition des Eigenmietwerts
- b Verfahrensmässige Festsetzung des Eigenmietwerts
- c Rechtsmittel gegen Eigenmietwerthöhe

III Praxisbezogene Auswirkungen vorerwählter Ungleichheiten

IV Gesetzgebungsebene: kleinere Modifikationen oder Systemwechsel?

V Fazit

Werte anzupassen sind (z.B. Zuschläge, tiefere Abzüge gewisser kantonale relevanter Parameter etc).

b Kantonale Besteuerung

Art. 7 Abs. 1 StHG besagt, dass der Einkommenssteuer «alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte [...] eingeschlossen die Eigennutzung von Grundstücken» unterliegen. Dies ist die einzige harmonisierungsrechtliche Vorgabe des Bundesgesetzgebers in Bezug auf den Eigenmietwert. Eine Konkretisierung zuhanden der Kantone oder eine Bindung an die vorerwählten Legaldefinitionen für die direkte Bundessteuer bestehen nicht. Besonders hervorzuheben ist, dass sich nicht ansatzweise Vorschriften darüber finden, in welchem Verfahren der Eigen-

mietwert in den einzelnen Kantonen zu bestimmen ist – und dies, obschon nach klarem Wortlaut des Art. 129 Abs. 2 BV (sowie dem Willen des Gesetzgebers) gerade die verfahrensrechtliche Angleichung Ziel der Steuerharmonisierung war.

Das Bundesgericht hat in diesem Zusammenhang konkretisierend eine zwingende Untergrenze von 60% der Marktmiete festgesetzt, womit nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ein tieferer Eigenmietwert vor der Rechtsgleichheit sowie den Besteuerungsprinzipien des Art. 127 Abs. 2 BV nicht standhielte.⁵ Eine Regelung (wie in casu im Kanton Thurgau), welche im Ergebnis darauf herausläuft, dass der Eigenmietwert immer genau 60% des Marktmietwerts entspricht, lässt sich dabei nach Auffassung des Bundesgerichts durchaus verfassungskonform anwenden, soweit die 60%-Untergrenze im Einzelfall nie unterschritten wird.^{6/7} Das Bundesgericht meint in den vorgenannten Fällen aber wohlweislich die Gleichheit zwischen MieterInnen und EigentümerInnen; die Gleichbehandlung der Steuerpflichtigen in verschiedenen

Kantonen wird dabei nicht aufgeworfen, obschon es sich bei der Eigenmietwertbesteuerung, wie erwähnt, um eine harmonisierungsrechtliche Materie (mit Regelungsabsicht interkantonalen Angleichung) handelt. Dies ist freilich nicht als Vorwurf an die Adresse des Bundesgerichts zu verstehen: Viele Bestimmungen des StHG sind nämlich wegen ihrer Natur als Rahmenvorschriften zu wenig konkret, um unmittelbar anwendbar zu sein⁸, was auch in casu für Art. 7 Abs. 1 StHG gelten dürfte. Dennoch befinden wir uns damit thematisch im Kernbereich der Problematik, welche der vorliegende Beitrag beleuchten will. Hierauf ist in Kap. III nochmals detaillierter einzugehen.

II Rechtslage in den einzelnen Kantonen (exemplarische Auswahl: AG/BE/ZH)

a Legaldefinition des Eigenmietwerts

Was die basale Legaldefinition des Eigenmietwerts betrifft, so entspricht diese nahezu wort-

* Der Autor ist Student der Rechtswissenschaften und selbstständiger Rechts- und Steuerdienstleister (www.at-recht-steuern.ch) in Oberengstringen ZH. Im Rahmen seiner Tätigkeit ist er Fachberater für Mitglieder beim Hausverein Schweiz (HEV-Alternative für die Vertretung der Eigentümerschaft).

¹ Eine Besteuerung eines fiktiven Einkommens bei Erfüllungsein der Kriterien des allg. Steuerumgehungstatbestandes (dabei insb. auch des Kriteriums der Ausschliesslichkeit der Steuerersparnisabsicht als Handlungsmotiv) bleibt vorbehalten; genauer zum bundesgerichtlichen Kriterienkatalog betreffend Steuerumgehung siehe u. a. BGE 142 II 399, E. 4.2.

² Komm. DBG [Hrsg. ZWEIFEL/BEUSCH, 3. Aufl. 2017] – ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 21.

³ Komm. DBG – ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 25.

⁴ Komm. DBG – ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 27 f.

⁵ So z.B. BGE 124 I 145, E. 4d; jüngst nachdrücklich bestätigt in BGE 143 I 137, E. 3.3.

⁶ BGE 125 I 65, E. 4.

⁷ Nach den massgebenden Vorschriften von § 23 Abs. 2 und 3 StG TG wird zunächst der Marktmietwert (im System der Individualschätzung) festgelegt. Anschliessend wird ein pauschaler Abzug von 40% des ermittelten Werts vorgenommen, womit der Eigenmietwert im Kanton Thurgau nach gesetzgeberischer Absicht stets genau auf die bundesgerichtliche 60%-Untergrenze zu liegen käme. Die BeschwerdeführerInnen rügten vergebens, dass oft bereits der kantonal geschätzte Marktmietwert nicht dem effektiven Marktwert des Grundstücks entspreche. Das Bundesgericht hielt demgegenüber (zu Recht) fest, dass entsprechende kantonalrechtliche Regelung durchaus verfassungskonform ausgestaltet sei sowie bewusste oder unbewusste Fehler bei der Grundstückschätzung nicht bereits zur Verfassungswidrigkeit der Norm führen.

⁸ REICH, 2012, Steuerrecht, § 9 Rz. 39.

gleich derjenigen bei der direkten Bundessteuer; in sämtlichen im vorliegenden Unterkapitel exemplarisch betrachteten Kantonen – Aargau, Bern und Zürich – wird auf den Mietwert von Liegenschaften abgestellt, welche der steuerpflichtigen Person qua Eigentum oder unentgeltliches Nutzungsrecht zur Verfügung stehen (§ 30 Abs. 1 lit. b StG AG/Art. 25 Abs. 1 lit. b StG BE/§ 21 Abs. 1 lit. b StG ZH).

Die Orientierung am Marktwert bzw. der Marktmiete als Ausgangsparameter ist den verschiedenen kantonrechtlichen Regelungen im Grundsatz ebenso gemeinsam. Dies darf indessen nicht darüber hinwegtäuschen, dass es sich tatsächlich nur um einen Ausgangsparameter als basale Rechengrösse handelt. Denn während im Kanton Aargau der Eigenmietwert genau 60% der Marktmietwerte (oder noch weniger, soweit noch bundesrechtskonform) betragen soll und damit am unteren Limit des bundesgerichtlich Zulässigen liegt (§ 30 Abs. 2 StG AG), liegt im Kanton Zürich die (regelmässig ausgeschöpfte) Obergrenze bei 70% der Marktmiete (§ 21 Abs. 2 lit. a StG ZH). Der Kanton Bern schliesslich statuiert, dass der relevante Mietwert «unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumsbildung und Selbstvorsorge massvoll festzulegen» sei (Art. 25 Abs. 4 StG BE), wobei an dieser Stelle offenbleiben kann, ob das abgaberechtliche Legalitätsprinzip des Art. 127 Abs. 1 BV sowie das verwaltungsrechtliche Bestimmtheitsprinzip mit dieser Regelung eingehalten sind. Damit ist die kantonale Eigenmietwertberechnung in Bezug auf die Orientierung an der ortsüblichen Marktmiete derjenigen für die direkte Bundessteuer nach Art. 21 Abs. 2 DBG durchaus ähnlich. Den bundessteuerlich ebenso vorgesehenen Unternutzungsabzug kennen demgegenüber mitnichten alle Kantone. Auch sonst sind geringfügigere Unterschiede zu beachten: So sieht z.B. Art. 25 Abs. 2 StG BE zwingend vor, dass bei Vermietung an eine nahestehende Person unter dem Eigenmietwert

dennoch der volle Eigenmietwert besteuert wird (statt tieferem Mietzins; Rechtsmissbrauchsschutz).

b Verfahrensmässige Festsetzung des Eigenmietwerts

Betreffend Verfahren der Eigenmietwertfestsetzung stehen sich schweizweit zwei zentrale Systeme gegenüber: einerseits dasjenige der Individualschätzung jedes einzelnen Grundstücks und andererseits dessen formelmässige bzw. schematische Bewertung aufgrund gewisser konkreter Parameter.

Die Kantone Aargau und Bern folgen beide dem System der Individualschätzung. Basis im Kanton Aargau bildet dabei eine allgemeine Neuschätzung sämtlicher Grundstücke auf Kantonsgebiet, die ihrerseits vom Grosse Rat, d. h. der Legislative, anzuordnen ist (§ 218 Abs. 1 StG AG). Dabei obliegt dem Regierungsrat die Aufsicht darüber, ob die festgesetzten Eigenmietwerte noch der Realität entsprechen: Weichen diese um mehr als 5% von den realen Marktwerten ab, hat der Regierungsrat dem Grosse Rat Bericht und Antrag zu unterbreiten (§ 218 Abs. 3 StG AG).⁹ Ausserhalb einer allgemeinen Neuschätzung kann der Eigenmietwert nur bei wesentlicher Änderung von Bestand, Nutzung oder Wert des Grundstücks sowie bei offensichtlicher Unrichtigkeit einer Schätzung oder Rechtsanwendung mittels einzelfallweiser Neuschätzung geändert werden, wobei diesfalls eine Revision bereits rechtskräftiger Steuerveranlagungen erfolgen kann (§ 218 Abs. 2 StG AG). Auch im Kanton Bern bildet eine – ebenfalls vom Grosse Rat angeordnete – allgemeine Grundstückschätzung Grundlage der Eigenmietwertbemessung (Art. 182 Abs. 1 StG BE). Ebenso möglich ist – unter teils anderen Voraussetzungen als im Kanton Aargau – eine ausserordentliche Neuschätzung von Amtes wegen oder auf Antrag der betroffenen Privaten (Art. 183 Abs. 1 und 2 StG BE). Der Kanton Zürich folgt demgegenüber dem

System der formelmässigen Grundstücksbewertung. Dabei bildet § 21 Abs. 2 StG ZH die entsprechende Delegationsnorm an den Regierungsrat zur Festsetzung der Einzelheiten. Zwingende Vorgaben des Gesetzgebers bilden nach vorerwähnter Norm jedoch, dass a) der Eigenmietwert bei max. 70% der Marktmiete liegen darf, b) auf dem freien Vermietungsmarkt massgeblich den Mietzins beeinflussenden Parametern zwingend Rechnung zu tragen ist sowie c) für die selbstbewohnte Liegenschaft am Wohnsitz ein Unternutzungsabzug besteht. Der Regierungsrat hat die gesetzgeberische Forderung in einer – nach wie vor rechtsverbindlichen – Weisung vom 12.08.2009 umgesetzt (Zürcher Steuerbuch Nr. 15/502), wobei nach deren Ziff. 59 der (Bau-)Landwert sowie der sog. Zeitbauwert (Neubauwert abzüglich der dem Alter des Gebäudes entsprechenden altersbedingten Entwertung) originäre Referenzgrössen darstellen. Nach der Ziff. 61 werden überdies auf Verlangen des Steuerpflichtigen weitere Korrekturen vorgenommen, wenn sich bei der formelmässigen Bewertung ein nicht mit der realen Mietzinslage vereinbares Resultat ergebe.

c Rechtsmittel gegen Eigenmietwerthöhe

Auch betreffend Rechtsmittel gegen die Höhe des Eigenmietwerts gibt es schweizweit zwei Systeme: einerseits die selbstständige Eröffnung des Eigenmietwerts mit selbstständig anfechtbarer Verfügung und andererseits dessen blosser Mitteilung, womit die Anfechtung des Eigenmietwerts im ordentlichen Steuerveranlagungsverfahren (Rechtsmittel gegen die gesamte definitive Steueranlagung) erfolgt.

Die Kantone Bern und Aargau folgen beide dem System der selbstständig anfechtbaren Verfügung nach entsprechender Eröffnung des Eigenmietwerts (§ 219 Abs. 2 StG AG/Art. 184 Abs. 2 StG BE). Im Kanton Zürich hingegen wird der Eigenmietwert den Steuerpflichtigen

lediglich mitgeteilt und ist nicht selbstständig anfechtbar, zumal eine entsprechende gesetzliche Regelung gänzlich fehlt. Wegen der Rechtsweggarantie des Art. 29a BV hat sodann die steuerpflichtige Person die Möglichkeit, ihr Nichteinverständnis gegen die amtliche Mitteilung im gesamten ordentlichen Veranlagungsverfahren sowie anschliessend auf dem Rechtsmittelweg geltend zu machen. Dabei ist, wie vorerwähnt, nicht die Verfügung des Eigenmietwerts, sondern die definitive Steuerveranlagung, Anfechtungsobjekt.

Anzumerken bleibt, dass (auch wenn vorgenannte Beispiele etwas anderes suggerieren mögen) eine formelmässige Berechnung des Eigenmietwerts nicht zwingend zur Folge hat, dass man den Eigenmietwert nicht gesondert anfechten kann. Genauso wenig, wie eine Schätzung vor Ort zwingend zu einer selbstständig anfechtbaren Verfügung führen muss. Eine Kopplung zwischen Verfahren der Eigenmietwertfestsetzung einerseits sowie dem Rechtsmittelweg andererseits besteht rechtlich nicht, womit in anderen Kantonen auch andere verfahrensrechtliche Kombinationen möglich sind.

⁹ Die Folge davon sollten nach Wortlaut und ratio legis klarerweise Antrag auf eine allgemeine Neuschätzung sein. Dennoch beschloss der Aargauische Grosse Rat per Steuerperiode 2016 dekretsweise eine prozentuale Anpassung der Eigenmietwerte und zwar pauschal nach politischen Gemeinden. Auf eine dagegen erhobene Beschwerde zwecks abstrakter Normenkontrolle trat das Bundesgericht aus Fristfragen nicht ein, womit die Dekretszulässigkeit noch – eine inzidente Normenkontrolle wurde medial zumindest angekündigt – ungeklärt ist (vgl. BGer 2C_1013/2016).

III Praxisbezogene Auswirkungen vorerwählter Ungleichheiten

Dass die im vorherigen Kapitel thematisierten Unterschiede betreffend Verfahren der Festsetzung des Eigenmietwertes einerseits sowie den Rechtsmittelweg andererseits mithin Auswirkungen auf das Handeln der einzelnen Steuerpflichtigen haben, ist naheliegend. Da Verfahrensrecht bekanntlich nicht bloss dienendes Recht ist, liegt es auch im Interesse beratend oder prozessierend tätiger Juristen und/oder Steuerberater, diese Gegebenheiten praxisbezogen zu analysieren sowie zu hinterfragen.

Klar ist zunächst, dass das Verfahren der Individualschätzung des einzelnen Grundstücks vor Ort in der Regel den konkreten Einzelfall korrekter erfasst als die bloss formelmässige Bewertung einer Liegenschaft, zumal bei erstgenanntem Vorgehen eindeutig weniger mit Pauschalierungen gearbeitet wird und damit mehr Spielraum für Einzelfallgerechtigkeit verbleibt. Dennoch wäre es falsch, hieraus zu folgern, dass das System der Individualschätzung automatisch zu mehr Gerechtigkeit für die Steuerpflichtigen führt. Die wohl grösseren Auswirkungen liegen auf der Ebene des vorgesehenen Rechtsmittelwegs. So sehr der Verwaltungsjurist denkt, eine anfechtbare Verfügung sei das non plus ultra für Rechtsstaatlichkeit, ist dennoch davon auszugehen, dass beim Eigenmietwert diejenigen Steuerpflichtigen zumindest in tatsächlicher Hinsicht besser fahren, welche den Eigenmietwert erst mit der definitiven Steueranlagung anfechten können. Zu beachten ist nämlich insbesondere für das Steuerrecht, dass die effektiven betragsmässigen Auswirkungen eines gutheissenden Rechtsmittelentscheids oft in keinem Verhältnis zum Zeit- und Kostenaufwand eines Rechtsmittelverfahrens stehen und sich ökonomisch (und nicht bloss aus der Warte staatsbürgerlicher Prinzipientreue betrachtet)

der Beizug eines Rechtsvertreters für ein längeres Rechtsmittelverfahren häufig nur in hoher Progressionsklasse überhaupt lohnt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich mittels Verfahrensrecht (und dabei insbesondere dem Kostenrecht) das Prozessverhalten Privater relativ erheblich gesetzgeberisch steuern lässt und im Steuerrecht spezifisch vorgenannte Umstände hinzukommen, steht fest, dass der durchschnittliche Steuerpflichtige selten über das nichtstreitige Veranlagungsverfahren (oder allenfalls die kostenlose Einsprache ohne Devolutiveffekt) hinausgeht.

In Anbetracht dessen ist allerdings festzuhalten, dass häufig eine selbstständige Anfechtbarkeit des verfügten Eigenmietwertes für den Steuerpflichtigen gar nachteilig ist. Zunächst führt es zu mehreren gesonderten Verfahren, wenn ein Steuerpflichtiger auch andere Punkte seiner Steueranlagung beanstanden möchte, was mithin prohibitiv wirken könnte. Hinzu kommt, dass der eigens verfügte Eigenmietwert nur während einer relativ kurzen Frist anfechtbar ist. Sodann erwächst die Verfügung in Rechtskraft und ist (nach allgemeinen verwaltungsrechtlichen Grundsätzen und vorbehaltlich einer abweichenden Spezialnorm) im darauffolgenden Steueranlagungsverfahren keiner Überprüfung mehr zugänglich. Demgegenüber besteht dieser Fristendruck nicht, wenn der Eigenmietwert erst mit der definitiven Steueranlagung anfechtbar ist. Unternimmt man nichts gegen die amtliche Mitteilung, führt dies zu keinerlei Sperrwirkung der Rechtskraft und kann man sich sämtliche Vorgehensweisen offenhalten. Ebenso steht diesfalls dem Steuerpflichtigen ohne Weiteres frei, in der Steuererklärung eigeninitiativ einen tieferen Eigenmietwert einzutragen und die Abweichung in einem Beilagebrief kurz zu begründen. Der Schreibende kann aus eigener Anschauung bestätigen, dass dieses Vorgehen nicht selten (zurecht) erfolgreich ist – gerade in Kantonen mit formelmässiger Bewer-

tung. Der Aufwand für dieses Vorgehen ist (auch bei – teils zu empfehlendem – Beizug einer Fachperson) selbstredend weitaus geringer als derjenige eines Rechtsmittelverfahrens – selbst wenn noch ein eigenes Privatgutachten z. B. eines Immobilienschätzers als Urkundenbeweis eingeholt und eingereicht wird, was in praxi durchaus empfehlenswert sein kann, auch wenn im nichtstreitigen Veranlagungsverfahren die Steuerbehörde häufig eigene Untersuchungspflichten treffen.

Vor diesen taktischen Überlegungen sollte man sich in der täglichen praktischen Beratungstätigkeit auf keinen Fall verschliessen, auch wenn aus staatsrechtlicher Sicht mit Blick auf die Rechtsgleichheit ein gewisser Wermutstropfen zurückbleibt. Nach der hier vertretenen Auffassung ist es jedenfalls kaum mit dem Gedanken der Steuerharmonisierung zu vereinbaren, wenn beim Eigenmietwert (nach Art. 7 Abs. 1 StHG harmonisierungsrechtlich vorgegeben) verfahrensrechtliche Unterschiede wie die vorgenannten bestehen, zumal es – wie bereits erwähnt – ja gerade Verfahrensrecht war und ist, das man mit der Steuerharmonisierung vereinheitlichen wollte (Art. 129 Abs. 2 BV) und Verfahrensrecht in der Regel auch kein übermässig gewichtiger Faktor im föderalen Steuerwettbewerb sein dürfte.

IV Gesetzgebungsebene: kleinere Modifikationen oder Systemwechsel?

Nach dem Gesagten ist unbestritten, dass beim Eigenmietwert relativ erhebliche interkantonale Unterschiede bestehen sowie das Bundesgericht auch immer wieder auf die Gleichbehandlung von MieterInnen sowie EigentümerInnen hinweisen musste. Es stellt sich damit die Frage, ob die heute klar bestehenden Probleme durch kleinere gesetzgeberische Modifikationen (z. B. Konkretisierung gewisser StHG-Bestimmungen)

behooben werden können oder nicht letztlich der – jahrzehntelang immer wieder diskutierte – Systemwechsel (Abschaffung des Eigenmietwerts, damit zugleich aber auch der immobilienbezogenen Steuerabzüge wie z. B. Schuldzinsenabzug sowie die Abzüge für den Liegenschaftenunterhalt) sowohl zu einem einfacheren System wie auch einer rechtsgleichen Besteuerung generell führt. Letzteren hat die ständerätliche Wirtschafts- und Abgabenkommission (WAK-S) im Februar 2017 mittels Parlamentarischer Initiative vorgeschlagen¹⁰, woraufhin die nationalrätliche Schwesterkommission (WAK-N) im August 2017 dem Antrag auf Ausarbeitung eines konkreten Gesetzestextes in Anwendung von Art. 109 Abs. 3 ParlG sowie Art. 110 Abs. 1 ParlG zustimmte. Damit liegt der Ball für die Ausarbeitung eines konkreten Gesetzestextes wiederum bei der WAK-S. Solch grundsätzliche Einigkeit über einen Systemwechsel bestand bislang nicht. Um die eingangs gestellte Frage mit rechtswissenschaftlichem sowie systemlogischem Anspruch beantworten zu können, ist zunächst zu eruieren, wie der Eigenmietwert als einkommenssteuerliches Konstrukt bislang legitimiert wird. Denn auch wenn das Bundesgericht harmonisierungsrechtliche Aufsichtslücken teils zu recht mit klaren Worten kritisiert¹¹ und eine solche bei harmonisierungswidrig den Steuerpflichtigen begünstigenden kantonalen Praktiken mit Blick auf Art. 73 StHG partiell ja auch besteht¹², macht es nur Sinn, harmonisierungsrechtliche Anpassungen zu fordern, wenn die angestrebte Regelungsabsicht überhaupt übergeordneten steuersystematischen Wertungen entspricht.

¹⁰ Parl. Initiative 17.400 der WAK-S vom 02.02.2017.

¹¹ So z. B. BGer 2A.647/2005, E. 5.3.

¹² Vertiefend zur harmonisierungsrechtlichen Aufsichtslücke: REICH, a. a. O., § 9 Rz. 33–35.

Dem schweizerischen Steuerrecht ist seit jeher der Gedanke des exogenen Reinvermögenszugangs immanent. Demnach werden alle dem Steuerpflichtigen von aussen zufließenden Einkünfte besteuert, was auch in der Einkommensgeneralklausel des Art. 16 Abs. 1 DBG seinen Niederschlag findet, da im Grundsatz jeder von aussen zufließende Vermögenswert steuerbar ist und nur bei expliziter Ausnahme durch den Gesetzgeber (so z. B. Art. 24 DBG) eine Steuerfreiheit möglich ist. Der Wortlaut des Art. 16 Abs. 1 DBG nennt denn auch ausdrücklich «alle einmaligen und wiederkehrenden Einkünfte», was klar impliziert, dass nur äussere Vermögenszuflüsse (was dem Pflichtigen quasi hineinkommt) zu besteuern sind. Im Umkehrschluss heisst dies, dass endogene, quasi von innen her erfolgende Vermögenszugänge steuerfrei sind, es sei denn, der Gesetzgeber schreibt expressis verbis deren Besteuerung vor.¹³ Diesem Grundsatz folgt im Ergebnis auch das Bundesgericht, wenn es auf den Zufluss von Vermögenswerten abstellt.¹⁴ Der Eigenmietwert bei Selbstnutzung von Eigenheim ist nun aber im schweizerischen Steuerrecht der einzige besteuerte endogene (d. h. von innen her kommende) Vermögenszugang, zumal bei Haushaltsartikeln, Autos, Yachten etc. deren Nutzungswert ebenso wenig besteuert wird. Daher wird er in der Doktrin zurecht als steuersystemwidrig bezeichnet¹⁵ und ist er als Nutzungswert auch gesondert zu normieren, um der Besteuerung zugänglich zu sein, da er nicht eo ipso unter die Einkommensgeneralklausel fiele.¹⁶ Diese Systemwidrigkeit dürfte auch einer der zentralen Gründe dafür gewesen sein, weshalb das Bundesgericht immer wieder auf die Nichtbesteuerung der Selbstnutzung anderer Vermögenswerte sowie die geringere horizontale Mobilität/Disponibilität von HauseigentümerInnen verwiesen sowie die Förderung der Selbstvorsorge durch Eigentumsbildung als Rechtfertigungsgrund anerkannt hat, um auf kantonaler Ebene tiefere, nicht nach

dem Marktwert bemessene Eigenmietwerte zuzulassen¹⁷ und damit interkantonale Unterschiede – mit all ihren Rechtsgleichheitsproblematiken – durch Ansetzen der bereits erwähnten Untergrenze von 60% der Marktmiete¹⁸ bewusst in Kauf zu nehmen.

Natürlich mag man einwenden, dass im schweizerischen Steuerrecht auch andere Systemwidrigkeiten bestehen, wie z. B. die Steuerfreiheit von Kapitalgewinnen bei der Veräusserung von beweglichem Privatvermögen nach Art. 16 Abs. 3 DBG, da es sich dabei an sich klarerweise um einen äusseren Vermögenszufluss handelt.¹⁹ Wie das Bundesgericht zutreffend festhält, ist diese jedoch primär veranlagungsökonomischen Erwägungen geschuldet²⁰, da bei Besteuerung privater Kapitalgewinne im Gegenzug auch ein allgemeines Verlustabzugsrecht sowie die Möglichkeit, sämtliche Kaufpreise oder Anlagekosten für Investitionen im Bereich des Privatvermögens abzuziehen, bestehen müsste, was unter der gegenwärtigen Rechtslage nicht der Fall ist.²¹ Im ökonomisch wirklich relevanten Bereich lässt sich im Übrigen unter den Titeln Vermögensertrag sowie Gewerbmässigkeit bzw. selbstständiger Erwerbstätigkeit einem allfälligen Rechtsmissbrauch in der Regel wirksam begegnen. Beim Eigenmietwert ist jedoch gerade das Gegenteil der Fall: In einem ausführlichen Bericht der schweizerischen Steuerkonferenz (SSK) von März 2015 stellt diese namens der ihr angehörenden Steuerämter fest, dass bei Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung der Aufwand der Steuerveranlagung (keine Beweismittelbegutachtung bzgl. Abzüge mehr und auch weniger amtliche Schätzungen) erheblich sinken würde²² – was auch im Interesse der Steuerpflichtigen liegt, welche die Steuerbehörden ja letztlich finanzieren. Ein veranlagungsökonomischer Grund für die steuerrechtlichen Systemwidrigkeiten beim Eigenmietwert besteht damit klarerweise nicht.

Auch die interkantonalen Ungleichheiten bei der Eigenmietwertbesteuerung lassen sich im Lichte der Besteuerungsprinzipien des Art. 127 Abs. 2 BV (rechtsgleiche Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit) kaum noch rechtfertigen. Auch lässt sich bei Zweitwohnungen, für welche auch ein Eigenmietwert zu versteuern ist, kaum mit einer irgendwie gearteten Gleichbehandlung von Mieter- und Eigentümerschaft argumentieren, da es sich dabei klarerweise um private Lebenshaltung handelt, welche sonst auch nicht gesondert (z. B. bzgl. eines Nutzungswerts) besteuert wird. So ist in der Lehre denn auch klar, dass die gegenwärtige Ausgestaltung der Eigenmietwertbesteuerung in mehrfacher Hinsicht klar verfassungswidrig (und durchaus auch zulasten der Hauseigentümer) ist.²³ Dies muss aus staatsrechtlicher Sicht bereits klar zu denken geben. Hinzu kommt noch erschwerend, dass – hier allerdings zum Vorteil der Hauseigentümerschaft – die Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen auch und gerade die Verschuldung von Privathaushalten fördert und damit (zumindest mittelbar) auch die Finanz-

marktstabilität gefährdet, wenn man diverse Wirtschaftskrisen durch Immobilienblasen betrachtet.²⁴ Dies ist im Ergebnis eigenverantwortungsfreudlich und rechtspolitisch kaum wünschbar. Aus liberal-rechtsstaatlicher Sicht kann es nicht Staatsaufgabe sein, fehlende Eigenverantwortung Privater zu belohnen oder gar den Erwerb von Grundeigentum auf steuerlicher Ebene faktisch zu subventionieren. Mit Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung entfielen auch der Schuldzinsenabzug sowie die Abzugsmöglichkeiten für Liegenschaftenunterhalt, zumal ohne Einkommen auch keine Gewinnungskosten mehr vorlägen. Im Ergebnis profitierten damit eigenverantwortlich handelnde Personen mit hohem Amortisationsgrad bei ihrer Liegenschaft; in diesen Fällen ist der Eigenmietwert klar höher als die möglichen Abzüge.²⁵ Mit Blick auf verfassungsrechtliche, steuersystematische und rechtspolitische Überlegungen hält REICH infolgedessen klar fest, dass der reine Systemwechsel (Wegfall von Eigenmietwert und sämtlichen Abzügen) im Ergebnis der einzige gangbare Weg ist.²⁶

¹³ Vgl. zum Ganzen: REICH, a. a. O., § 10 Rz. 11, 14 und 21.

¹⁴ BGE 140 II 353, E. 2.1; früher noch impliziter: BGE 117 Ib 1, E. 2b.

¹⁵ Komm. StHG [Hrsg. ZWEIFEL/BEUSCH, 3. Aufl. 2017] – REICH/WEIDMANN, Art. 7 N 45a; REICH, a. a. O., § 13 Rz. 59.

¹⁶ Komm. DBG-ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 15 m. w. H.

¹⁷ BGE 125 I 65, E. 3c; BGE 124 I 193, E. 3a; BGE 116 Ia 321, E. 3f und 3g.

¹⁸ BGE 143 I 137, E. 3.3; BGE 124 I 145, E. 4d.

¹⁹ REICH, a. a. O., § 13 Rz. 223.

²⁰ BGE 139 II 363, E. 2.2; BGE 115 Ib 238, E. 4; BGE 114 Ia 221, E. 5c.

²¹ REICH, a. a. O., § 13 Rz. 222 und 225.

²² SSK, März 2015, Die Besteuerung der Eigenmietwerte, Ziff. 6.2.

²³ REICH, a. a. O., § 13 Rz. 61 und 63; Komm. StHG-REICH/WEIDMANN, Art. 7 N 45a.

²⁴ SSK, März 2015, Die Besteuerung der Eigenmietwerte, Ziff. 6.2; REICH, a. a. O., § 13 Rz. 62.

²⁵ Auf Ebene der Übergangsbestimmungen wäre nach hier vertretener Auffassung dennoch eine längere Übergangsfrist festzulegen, zumal gestützt auf die bisherige Rechtslage bereits viele Steuerpflichtige Dispositionen getroffen und eine Hypothek mit bewusst langer Amortisationsdauer gewählt haben, worauf mithin ein verfassungsrechtlicher Anspruch bestehen könnte (ca. 10 Jahre angemessen, da im Immobiliensektor Entscheide teils auf Jahrzehnte hinaus gefällt werden).

²⁶ So auch REICH, a. a. O., § 13 Rz. 63.

V Fazit

Wie im vorliegenden Beitrag gezeigt, ist der Eigenmietwert nach Art. 7 Abs. 1 StHG den einzelnen Kantonen als zwingender Einkommensbestandteil vorgegeben. Dennoch bestehen im interkantonalen Vergleich relativ erhebliche Unterschiede bzgl. Höhe sowie dessen verfahrensmässiger Bestimmung. Diese (nach heutigem Stand mit Blick auf Art. 127 Abs. 2 BV wohl klar verfassungswidrigen) Unterschiede durch einige kleinere gesetzgeberische Korrekturen beseitigen zu wollen, ist dennoch nicht zu empfehlen. Dadurch würde nämlich verkannt, dass der Eigenmietwert als generelles Konstrukt hochgradig steuersystemwidrig ist, zumal er den einzigen besteuerten Nutzungswert als endogenen Vermögenszugang im schweizerischen Steuerrecht darstellt. Auch in rechtspolitischer Hinsicht ist aus liberal-rechtsstaatlicher Optik festzuhalten, dass die gegenwärtige Rechtslage Schuldenanreize schafft und derjenige Hauseigentümer, welcher sein Eigenheim eigenverantwortlich in hohem Ausmass amortisiert, letztlich schlechter fährt als derjenige, der sich für dieses verschuldet (je höher die abziehbaren Schuldzinsen, umso tiefer die effektive Steuerlast). Und dies, obschon es kaum Staatsaufgabe

sein kann, den Erwerb von Eigenheim zu fördern, zumal sich aus dem immer wieder ins Feld geführten Art. 108 BV kein Anspruch auf entsprechende fiskalpolitische Massnahmen ableiten lässt.^{27/28} Schliesslich ist festzuhalten, dass selbst bei Beseitigung gewisser interkantonaler Unterschiede allein der Umstand, dass Nutzungswerte vom Eigenmietwert abgesehen sonst im schweizerischen Steuerrecht auch nicht besteuert werden, bereits zu verfassungsrechtlichen Problemen mit der rechtsgleichen Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gemäss Art. 127 Abs. 2 BV führen dürfte, ohne dass hierfür ein bundesgerichtlich anerkannter Rechtfertigungsgrund (wie z.B. Pauschalierung zugunsten von Verfahrensökonomie) bestünde – im Gegenteil würden die Veranlagungskosten bei Eigenmietwertabschaffung gar sinken. Damit sprechen nicht nur zwingende verfassungsrechtliche, sondern auch steuersystematische sowie rechtspolitische Gründe für einen reinen Systemwechsel. Dies dürfte trotz der jüngsten Entwicklungen in Bundesbern noch eine Weile dauern. Bis dahin gilt es aus Praktikersicht, für die Klientschaft das Beste aus der Situation zu machen sowie gegebenenfalls die in diesem Beitrag erteilten Ratschläge zu beherzigen.

²⁷ So auch BSK BV-CARDINAUX, Art. 108 N 15, der bei einem Eigentümeranteil von nahezu 50% in der einheimischen Wohnbevölkerung den verfassungsmässigen Förderauftrag ohnehin bereits für mehr als erfüllt hält.

²⁸ Aus einer freiheitlichen Optik auf das Steuerrecht ist ohnehin festzuhalten, dass Wertneutralität und nicht Verhaltenslenkung dessen Aufgabe ist, was sich mithin auch aus Art. 127 Abs. 2 BV ableiten lässt. Auch wenn es bis zum Zeitpunkt, dass nur noch Gewinnungskostenabzüge sowie pauschalierte Sozialabzüge (zur Berücksichtigung der Lebensstellung verschiedener vergleichbarer Bevölkerungsgruppen), nicht aber diverse sozialpolitisch motivierte anorganische Abzüge möglich sind und im Gegenzug dafür die Steuertarife generell gesenkt werden, noch eine Weile dauern dürfte, lohnt es sich, visionär zu sein. Zumal mittlerweile nicht mehr bloss marginale Einzelgruppen Sympathien für die sog. «Bierdeckel-Steuererklärung» hegen. Der reine Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung ist jedenfalls ein klarer Schritt in Richtung Verfahrensvereinfachung.

Von: Alexander Wenk <alexander.wenk@bluewin.ch>
Gesendet: Freitag, 14. Juni 2019 13:39
An: _ESTV-Vernehmlassungen
Betreff: Vernehmlassungsantwort Systemwechsel Wohneigentumsbesteuerung
Anlagen: WohneigentumsbesteuerungFragebogen.pdf;
WohneigentumsbesteuerungFragebogen.docx

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Hauseigentümer bin ich direkt von einem Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung betroffen. Es ist aber vor allem das Interesse an einer für alle gerechten Schweizer Politik, die mich veranlasst an dieser Vernehmlassung teilzunehmen.

Im Anhang finden Sie den ausgefüllten Fragebogen zum Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung.

Freundliche Grüsse & schönes Wochenende wünscht

Alexander Wenk
5079 Zeihen

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	<p>Ja, aber der vorliegende Entwurf ist dazu leider ungeeignet.</p> <p>Es ist ein Unding, dass Privatpersonen mit Haus willkürlich für etwas besteuert werden, was sie gar nicht einnehmen. Konsequenterweise müssten wir sonst ja beispielsweise den Mietwert von Hausrat etc. auch besteuern.</p> <p>Die vorgeschlagene Form der Revision besitzt aber mehrere Denkfehler und würde nach der Annahme der STAF gleich eine weitere markante Bevorteilung von Firmen im Immobilienbereich gegenüber privaten Wohneigentümern bedeuten.</p> <p>Es kann nicht sein, dass eine Ungerechtigkeit aufgehoben und gleich wieder mehrere neue geschaffen werden: Den Eigenmietwert mit Schuldzinsabzügen und Unterhaltskosten zu verknüpfen ist strukturell falsch.</p> <p>Besser wäre es, den Eigenmietwert abzuschaffen und im Gegenzug den Mietern zu erlauben, ihre ortsüblichen Mietkosten beim steuerbaren Einkommen abzuziehen, denn die Mietkosten belasten die Bevölkerung immer mehr und sorgen bei den Vermietern im heutigen Zinsumfeld für ungerechtfertigte Profite!</p>

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	<p>Der Eigenmietwert gehört abgeschafft, soll aber nicht durch die Streichung von Unterhaltskosten und Schuldzinsabzügen kompensiert werden!</p> <p>Die Aufwandbesteuerung gehört abgeschafft! In diesem Sinn ist es irrelevant ob diese privilegierte Gruppe eigenmietwertbesteuert wird oder nicht!</p>

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)
----	---

	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	<p>Die Aufhebung der genannten Abzüge halte ich für Unsinn. Der Eigenmietwert ist ausschliesslich ein Konstrukt, um gleiche Bedingungen für Mieter und Eigentümer zu schaffen. Es ist deshalb die Verknüpfung Eigenmietwert und Mieten zu betrachten. Also Eigenmietwert streichen und dafür ein Mieterabzug für alle ohne Wohneigentum gewähren!</p> <p>Die Aufhebung der Abzugsfähigkeit der genannten Kosten hätte auch wirtschaftliche Auswirkungen: Bis jetzt engagieren viele Hauseigentümer gute Schweizer Handwerksbetriebe, da die Mehrkosten dank Steuerabzug weniger schwer wiegen. Wenn kein Steuerabzug dieser Kosten mehr möglich ist, werden es gerade teurere Handwerker schwer haben, obwohl sie gute Arbeit leisten. Folgende Ersatzhandlungen sind denkbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der handwerklich geschickte Eigentümer saniert selbst (und reduziert dafür möglicherweise sein Arbeitspensum, um so Steuern zu sparen) • Er nimmt den günstigsten (ausländischen) Handwerker • Er lässt beispielsweise Investitionen ins Energiesparen oder den Denkmalschutz gleich ganz sein. <p>Dies ist weder umwelt- noch wirtschaftspolitisch wünschenswert.</p>

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Ablehnend: Detaillierte Ausführungen wie in Frage 3!</p> <p>Diese Abzüge sollen sowohl beim Bund als auch beim Kanton zulässig bleiben!</p>

III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	Ablehnend: Warum die Zweitliegenschaft anders behandelt wird wie andere Liegenschaften ist nicht nachvollziehbar!

6.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung
----	---

	<p>durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Die Zulassung dieser Abzüge für Mietliegenschaften und die Streichung derselben für selbstbewohntes Eigentum ist ja gerade der Kern der von mir kritisierten neuen Ungerechtigkeit im Steuersystem:</p> <p>Investoren (Besitzer von Mietliegenschaften) und Eigenheimbesitzer gehören gleichbehandelt, also sind die Abzüge für beide weiterhin beizubehalten.</p> <p>Ein anderer Aspekt ist die Bevorteilung von Besitzern mehrerer Liegenschaften: Sie können die Zweitwohnung steuerabzugsberechtigt sanieren, anschliessend die sanierte Wohnung als Erstwohnung deklarieren und danach die andere Liegenschaft ebenfalls abzugsberechtigt sanieren.</p> <p>Wieso ausgerechnet Energie- und Umweltschutzinvestitionen nicht mehr abzugsberechtigt sein sollen, ist nicht nachvollziehbar: Das macht solche Sanierungen uninteressant, was dem Umweltbewusstsein widerspricht!</p>

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3^{bis} / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	Siehe Antwort 6!

IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a^{bis} E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} E-StHG)</p>
----	--

	<p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Die Aufhebung der Schuldzinsabzüge ist dieselbe Schnapsidee wie die Streichung der Unterhaltsabzüge etc.!</p> <p>Der Abzug von Schuldzinsen ist verknüpft mit der Deklaration von Zinserträgen auf Kapital: Warum soll der Steuerpflichtige Zinserträge versteuern müssen, wenn er Schuldzinsen nicht mehr als Aufwand abziehen kann?</p> <p>Ich bin für die Beibehaltung vom Status quo in dieser Frage.</p>

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	Ablehnung, Antwort siehe Frage 8

V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Es darf nicht sein, dass potenzielle EL-Bezüger (noch) schlechter gestellt werden wie heute. Niemand soll sein Wohneigentum verlassen/veräussern müssen, weil ihm im Alter die finanziellen Mittel aufgrund knausriger Versicherungen und überteuerter Pflegeindustrie fehlen!

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	<p>Dieser Vorentwurf ist aus den genannten Gründen nicht umsetzbar!</p> <p>Falls der Gesetzgeber nicht gewillt ist, die Abschaffung vom Eigenmietwert einzig durch Einführung eines Mieterabzugs zu kompensieren, wäre für mich als Variante nur noch das jährliche, individuelle Wahlrecht des Wohneigentümers denkbar, so wie es heute beispielsweise im Kanton Aargau das Wahlrecht zwischen pauschalem Unterhaltskostenabzug oder Deklaration der effektiven Kosten gibt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Besteuerung mit System Eigenmietwert inklusive der bisherigen Abzugsmöglichkeiten für Schuldzinsen und Unterhaltskosten oder • Besteuerung ohne Eigenmietwert und dafür auch ohne Abzüge

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
-----	---

Antwort	<p>In der Vernehmlassungsantwort zur Steuervorlage 17 forderte ich für natürliche Personen folgende zusätzliche Abzugsmöglichkeiten beim steuerbaren Einkommen, um wenigstens teilweise gleich lange Spiesse zu den Abzugsmöglichkeiten juristischer Personen zu schaffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Existenzminimum • Die Prämien für die Krankenkasse sowie die Gesundheitskosten • Die Gebühren für Wasser, Strom, Erschliessungen etc., die vom Staat oder staatsnahen Betrieben verfügt werden: • Alle Berufsauslagen, also auch (wieder) die vollen Pendlerkosten • Ausbildungskosten, insbesondere auch die Erstausbildung • Die Mietkosten • Im Gegenzug zur Einführung des Mietkostenabzuges soll der Eigenmietwert für selbstbewohnte Liegenschaften gestrichen werden • Falls das steuerbare Einkommen nach Abzügen negativ werden sollte, darf dieses steuerbare Negativeinkommen in den Folgejahren durch Abzug vom steuerbaren Einkommen getilgt werden. • Zu prüfen sind ferner weitere Punkte, die bisher zur Ungleichbehandlung juristischer und natürlicher Personen geführt haben. <p>Dass von alledem fast nichts als diskussionswürdig erachtet wird, wundert mich nicht, denn der arbeitnehmende Bürger besitzt keine Lobbyisten im Bundeshaus!</p> <p>Wie sie aber sehen können, erwähnte ich bereits damals die Aufhebung des Eigenmietwerts in Zusammenhang mit einem neuen Mietkostenabzug für Mieter.</p> <p>Es ist mir ein Anliegen, dass die Aufhebung des Eigenmietwerts nicht gleich zu weiteren gravierenden Ungerechtigkeiten führt. Deshalb bitte ich darum, folgende Verknüpfungen als gegeben zu betrachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eigenmietwert ist verknüpft mit Mietkosten • Unterhaltsabzug etc. ist verknüpft mit Vermögenserhalt (das ja auch besteuert wird) resp. mit Umweltschutz. (Wer dort investiert, vermeidet teure Folgekosten, die meist von der Allgemeinheit zu tragen sind) • Schuldzinsabzüge sind verknüpft mit den Zinserträgen, die zum Einkommen zählen. <p>Fazit: Der Eigenmietwert ist eine grosse Ungerechtigkeit, die abgeschafft gehört. Der vorliegende Gesetzesentwurf ist aber der falsche Weg dazu!</p>
---------	--

Ort, Datum: Zeihen, 14.06.2019

Kanton / Organisation usw.:

Alexander Wenk
 El'ing FH, Wohneigentümer
 Oberzeiherstrasse 9

5079 Zeihen

Vernehmlassungs-Beitrag zum Eigenmietwert

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vom HEV seit Jahren notorisch geforderte Systemwechsel ist widersinnig (ausgenommen: für die Reichen - denn nur diese werden dadurch noch zusätzlich steuerlich entlastet), schafft neue Steuerausfälle auf allen Ebenen (schon wieder auf Kosten der ärmeren Bevölkerung!), erzeugt neue und gröbere Ungerechtigkeiten, und ist eines Rechtsstaates unwürdig:

- Wer Liegenschaften besitzt, sei es aus Erbschaft (wie bei uns) oder weil er reich ist, nimmt 'sein' privates Landstück der Öffentlichkeit definitiv weg. "Privat" bedeutet wörtlich übersetzt: der Allgemeinheit vorenthalten, weggenommen, die Allgemeinheit ausschliessend. Paradebeispiel sind die See-Anstösser !

- Es ist nichts als recht und billig, dass ich einen Tribut - hier den Eigenmietwert - zahle an die Allgemeinheit, wenn ich mir ein Vorrecht oder ihr ein Landstück wegnehme und sie davon ausschliesse.

- Ich zahle gerne, wenn ich verstanden habe, warum ich bezahlen soll. Auch die Steuern. Dass beim aktuell niedrigen Zinsniveau die steuerliche Entlastung durch den Hypozinsen-Abzug so mickrig ausfällt, verkräftet das Budget praktisch eines jeden Hausbesitzers völlig problemlos.

- Überdies ist der Eigenmietwert ein Ausgleich all jenen Mietern gegenüber, die ihre Unkosten fürs Wohnen auch nicht vom Einkommen abziehen können.

- Nach den Steuerrechts-Reformen der letzten Jahre und nach der Abschaffung der Erbschaftssteuer sollen nicht schon wieder für die Reichen und Reichsten neue Steuervorteile geschaffen werden. Sie besitzen bereits heute am meisten und die grössten Steuer-Schlupflöcher; legale und illegale !

- Sollte wieder jede Vernunft der Systemwechsel zum Abzug der Wohnkosten kommen, dürfte nicht der effektiv bezahlte Mietzins, sondern ein für alle gleicher Betrag ad personam zur Anwendung kommen - sonst profitieren wieder einseitig die Reichen auf Kosten der weniger Begüterten. Meine Vorstellung wäre: ca 10'000.- bis 12'000.- Franken pro Jahr und Person ab 16 Jahren bzw ca 6000.- bis 7500.- Franken für ein Kind von 0 - 15 Jahren.

- Ältere Personen mit Schwierigkeiten beim Bezahlen des Eigenmietwertes können, wenn sie Nachkommen oder einen Lebenspartner haben, die Liegenschaft an die Jungen/den Partner vererben unter Vorbehalt lebenslänglichen Wohnrechts. Bei solchen ohne Nachkommen oder Lebenspartner, wäre es durchaus möglich, die Liegenschaft zu veräussern oder an die Allgemeinheit zurückzugeben, je mit einem analogem Wohnrecht.

Mit bestem Dank für ein offenes Ohr,
und mit freundlichen Grüssen

Michael Witschi
Gossau/ZH