

## **Lettre signature**

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV  
Gesetzgebungsstand DVS  
Eigerstrasse 65  
3003 Bern

Zürich, 5. Juni 2007

## **Vernehmlassung zum Bundesgesetz über die steuerliche Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften (Pa. Iv. 04.457)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, uns zum Vorentwurf des Bundesgesetzes über die steuerliche Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften vom 20. Februar 2007 äussern zu dürfen. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft – SVIT Schweiz – ist die Berufs- und Standesorganisation der professionellen Immobiliendienstleister. Als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft vertreten wir die Interessen der über 25'000 Immobilienfachleute in der deutsch- und italienischsprachigen Schweiz, die abgesehen von den direkt durch den Eigentümer verwalteten Liegenschaften die Schweizer Immobilienanlagen bewirtschaften. Unser Verband und insbesondere die uns angeschlossenen Berufsleute sind durch die „Dumont-Praxis“ unmittelbar betroffen. Daher erlauben wir uns, Ihnen innerhalb der uns gesetzten Frist folgende Stellungnahme einzureichen.

Wir strukturieren unsere Ausführungen wie folgt: Zum einen unterbreiten wir Ihnen unsere allgemeinen Bemerkungen **(A)**, zum andern erlauben wir uns eine Stellungnahme zur Abschaffung der „Dumont-Praxis“ im Bereich der direkten Bundessteuern **(B)** und im Bereich der kantonalen Steuern **(C)**.

### **A. Allgemeine Bemerkungen**

Die Förderung einer liberalen Immobilienmarktordnung ist eine zentrale Zielsetzung des SVIT Schweiz. Der SVIT Schweiz setzt sich sowohl für die Erhöhung der Wohneigentumsquote ein als auch für ein steigendes Immobilientransaktionsvolumen.

Gerade diese Bereiche werden von der „Dumont-Praxis“ in entscheidender Weise tangiert. Vor allem der Erwerb günstiger aber renovierungsbedürftiger Liegenschaften verliert durch die „Dumont-Praxis“ deutlich an Attraktivität. Zudem ist die „Dumont-Praxis“ bei den Steuerpflichtigen zu Recht schon immer auf Unverständnis gestossen, weil die steuerliche Benachteiligung eines Neueigentümers gegenüber dem Alteigentümer im direkten Vergleich nur schwer zu verstehen ist. Aus diesen Gründen beurteilt der SVIT Schweiz die Abschaffung der „Dumont-Praxis“ sowohl auf der Stufe des Bundes als auch auf kantonaler Ebene als durchaus wünschenswert.

## **B. Im Bereich der direkten Bundessteuern**

### **Grundsatz:**

Der SVIT unterstützt die Kommissionsmehrheit und ist für die Abschaffung der „Dumont-Praxis“ auf dem Gebiet der direkten Bundessteuern.

### **Begründung:**

1. Mit der „Dumont-Praxis“ sollte der ungerechtfertigten steuerlichen Ungleichbehandlung des Erwerbers einer bereits renovierten und dem Erwerber einer noch zu renovierenden Liegenschaft entgegengewirkt werden. Gleichzeitig schafft sie aber eine neue ungerechtfertigte Ungleichbehandlung, nämlich diejenige zwischen dem Alteigentümer und dem Neueigentümer einer Liegenschaft. Somit ist die „Dumont-Praxis“ als Instrument zur Wahrung der verfassungsmässigen Grundsätze der Rechtsgleichheit und der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht geeignet und sollte abgeschafft werden.
2. Ein wesentlicher unerwünschter Nebeneffekt der „Dumont-Praxis“ besteht darin, dass aus steuer-technischem Motiv gebäudetechnisch notwendige Renovationsarbeiten hinausgeschoben, und z. T. nicht mehr nachgeholt werden. Dies hat unerwünschte Auswirkungen auf den Erhalt des Immobilienparks des Landes, was sowohl aus volkswirtschaftlicher, raumplanerischer als auch umwelt-technischer (insbesondere energietechnischer) Sicht negativ zu beurteilen ist.
3. Mit der Abschaffung der „Dumont-Praxis“ entfällt ein bedeutendes Hindernis für den Steuerpflichtigen, der eine renovationsbedürftige Altliegenschaft erwerben will. Der SVIT erblickt darin eine Massnahme zur Förderung des Wohneigentums, welche Bund laut Art. 108 Abs. 1 BV ausdrücklich gewollt ist.
4. Steuerpflichtige und Behörden müssen in Zukunft nur noch zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Unterhaltsarbeiten unterscheiden können. Die Abklärung, was zu den abzugsberechtigten periodischen Unterhaltsleistungen und gehört, und was zu den Nachholarbeiten zu zählen ist, entfällt. Dadurch bringt die Abschaffung der „Dumont-Praxis“ eine wesentliche administrative Vereinfachung mit sich.

5. Von der Aufhebung der „Dumont-Praxis“ würde auch die Bauwirtschaft generell profitieren können, weil ihr keine Aufträge aus steuertechnischen Gründen mehr entzogen bleiben würden.

## **C. Im Bereich der kantonalen Steuern**

### **Grundsatz:**

Entgegen der Kommissionsmehrheit, welche es den Kantonen überlassen will, ob sie die „Dumont-Praxis“ anwenden wollen, ist der SVIT auch im Bereich des StHG für eine vollständige Abschaffung der „Dumont-Praxis“.

### **Begründung:**

1. Bezüglich der allgemeinen Beurteilung der „Dumont-Praxis“ wird auf die im Rahmen des DBG gemachten Ausführungen verwiesen.
2. Die „Dumont-Praxis“ wird in den verschiedenen Kantonen ganz unterschiedlich gehandhabt (s. Anhang zum erläuternden Bericht der Kommission). Einzelne Kantone wenden die „Dumont-Praxis“ überhaupt nicht an. Vor diesem Hintergrund bringt der vorliegende Gesetzesentwurf vielleicht keine grösseren Änderungen in der Praxis. Aus Sicht des SVIT ist die daraus resultierende von Kanton zu Kanton unterschiedliche Rechtslage nicht befriedigend. Sie widerspricht auch dem Verfassungsauftrag einer formellen Steuerharmonisierung auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene (Art. 129 Abs. 1 und 2 BV). Der SVIT tritt deshalb auch auf der Ebene des StHG für eine vollständige Abschaffung der „Dumont-Praxis“ ein.
3. Für den Steuerpflichtigen kommt es nicht wirklich zu einer administrativen Vereinfachung, wenn ihm die schwierigen Abklärungen zwar auf Bundesebene erlassen werden, er sie aber im Bereich der Kantonalen Steuern trotzdem vornehmen muss.

Gerne stehen wir Ihnen mit unseren Experten der Immobilienwirtschaft zur Verfügung, um einzelne Fragen zu vertiefen.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, für die Berücksichtigung unserer Vernehmlassung.

Mit freundlichen Grüßen

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft

Urs Gribi

Dr. Peter Burkhalter