

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>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.	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>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 Touris- muskantone.

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>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.	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	<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