

Zürich, 4. März 2024

Vernehmlassung 2023/82 zum «Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften»

Zusammenfassung

- Der SVIT Schweiz spricht sich für einen konsequenten Systemwechsel aus.
- Der Verband unterstützt die Kommissionsinitiative 22.454 «Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften».
- Der Systemwechsel für den Erstwohnsitz ist vorrangig zu vollziehen, die Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaft in einem zweiten Schritt.
- Es ist eine Obergrenze für die Objektsteuer auf Bundesebene festzulegen.
- Die Bedingung, dass eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften nur bei gleichzeitiger Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung eingeführt werden darf, ist zwingend.

Vorbemerkungen

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats (WAK-N) hat am 16. August 2022 die Kommissionsinitiative 22.454 «Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften» beschlossen. Die Schwesterkommission des Ständerats hat der Initiative am 19. Juni 2023 zugestimmt. Ziel der Initiative ist es, einen vollständigen Systemwechsel weg von der Eigenmietwertbesteuerung in zwei Schritten zu ermöglichen, zuerst für den Erstwohnsitz und in einem zweiten Schritt später allenfalls auch für Zweitliegenschaften.

Die WAK-N hat am 17. November 2023 ein Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf über die Änderung der Bundesverfassung eröffnet. Diese Änderung verfolgt das Ziel, die Verfassungsgrundlage dafür zu schaffen, dass die Kantone bzw. die Gemeinden bei der Besteuerung von überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften von den verfassungsmässigen Grundsätzen der Allgemeinheit und der Gleichmässigkeit der Besteuerung sowie vom Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit abweichen und somit höhere Liegenschaftssteuern erheben dürfen. Voraussetzung dafür ist, dass der Eigenmietwert auch auf Zweitliegenschaften nicht mehr besteuert wird. Wird dies nicht umgesetzt oder wird später wieder eine Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften eingeführt, so dürfen die Kantone die besondere Liegenschaftssteuer nicht erheben.

Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft (nachfolgend SVIT Schweiz) nimmt in der Folge zum Vorentwurf und zum erläuternden Bericht Stellung. Vorauszuschicken ist, dass der SVIT Schweiz die Bestrebungen des Parlaments für einen Systemwechsel weg von der Eigenmietwertbesteuerung bei

gleichzeitiger Einschränkung der Abzugsmöglichkeiten explizit begrüsst und in der Frage der Abzugsmöglichkeiten die Haltung des Ständerats unterstützt, dass private Schuldzinsen bis zu maximal 70% der steuerbaren Vermögenserträge abzugsfähig bleiben. Ein tieferer Satz würde namentlich private Vermieter benachteiligen.

Systemwechsel in zwei Schritten

Die Vorteile eines konsequenten Systemwechsels überwiegen die Nachteile. Insofern geht der SVIT Schweiz mit der nationalrätlichen Kommission einig. Jedoch soll unter allen Umständen an einer Umsetzung in zwei Schritten festgehalten werden, wie dies die ständerätliche Kommission anstrebt. Eine Verfassungsänderung sowie die Umsetzung in den kantonalen Gesetzen und kommunalen Ordnungen nimmt mehrere Jahre in Anspruch und birgt aufgrund der erforderlichen Volksabstimmung das nicht unerhebliche Risiko, dass das Gesamtprojekt schliesslich scheitern könnte. Sowohl ein befristetes als auch ein dauerhaftes Nebeneinander von neuem Regime für den Erstwohnsitz mit gleichzeitiger Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften ist gegenüber dem Status quo vorteilhafter: Aufgrund der grossen Zahl der steuerpflichtigen Wohneigentümer kann von einer erheblichen Vereinfachung der Deklaration und Veranlagung ausgegangen werden. Die Verschuldungsquote der Bevölkerung würde gesenkt und die Finanzmarktstabilität erhöht. Die Nachteile von möglichen Steueroptimierungen, wie sie im erläuternden Bericht dargelegt werden, scheinen dem SVIT Schweiz dagegen vertretbar.

Der SVIT Schweiz regt an, die beiden Vorlagen 17.400 «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» mit der hier zur Diskussion stehenden Vorlage 22.454 in dem Sinn zu verknüpfen, dass die Zustimmung der Kammern zum Systemwechsel unter dem Vorbehalt ihrer Zustimmung zur (späteren) Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften mit nachfolgender Volksabstimmung zur Verfassungsänderung erfolgt.

Inhaltliche Anmerkungen und Vorbehalte

Es ist für den SVIT Schweiz unerlässlich, dass die Schaffung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften explizit an die Voraussetzung geknüpft wird, dass die Besteuerung des Eigenmietwerts für diese Liegenschaften abgeschafft wird. Zudem begrüsst der Verband, dass es den Kantonen überlassen sein soll, ob sie von der Möglichkeit einer besonderen Liegenschaftssteuer Gebrauch machen wollen oder nicht.

Skeptisch steht der SVIT Schweiz dagegen der Haltung der WAK-N gegenüber, dass keine Obergrenze für die Objektbesteuerung auf Bundesebene definiert werden soll. Die Kommission verweist im Bericht auf die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie, die eine konfiskatorische Besteuerung ausschliesst. Das ist aus demokratiepolitischen Gesichtspunkten unbefriedigend. Die Eigentümer von Zweitliegenschaften können sich im betreffenden Kanton und in der jeweiligen Gemeinde politisch nicht beteiligen. Was die Beurteilung der Rechtmässigkeit des Steuersatzes betrifft, bliebe den Eigentümern somit nur der Rechtsweg, was kostspielig und im Ergebnis ungewiss ist. Der Verband erachtet das Risiko als nicht unerheblich, dass Kantone und Gemeinden verleitet sein könnten, Eigentümer von Zweitliegenschaften als neue Einnahmequelle zu erschliessen.

Der erläuternde Bericht vermag diese Befürchtung nicht auszuräumen, geht er doch nur sehr summarisch auf dieses Thema ein. Unklar bleibt auch, welcher Ausfall konkret kompensiert werden soll und auf welcher

Berechnungsgrundlage sich diese Kompensation künftig entwickeln würde. Hier lässt der Entwurf den Kantonen und Gemeinden einen zu grossen Spielraum.

Zum SVIT Schweiz

Als Berufs- und Fachverband der Immobilienwirtschaft vertritt der SVIT Schweiz rund 2'500 Unternehmen, die Dienstleistungen unter anderem für institutionelle, gewerbliche, öffentliche und private Immobilieneigentümer, Bauherren, Betreiber und Stockwerkeigentümergeinschaften erbringen. Zusammen vertreten wir rund 30'000 Berufsleute der Immobilienwirtschaft. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz ist in allen Landesregionen der Schweiz präsent und ist die nationale Vertretung des Immobiliendienstleistungssektors in politischen Belangen.

Kontakt

SVIT Schweiz
Dr. Ivo Cathomen
Stv. Geschäftsführer
Greencity, Maneggstrasse 17
8041 Zürich

Tel. +41 44 434 78 88

ic@svit.ch