

Casafair ist der Verband für umweltbewusste und faire Haus- und Wohn-Eigentümerinnen und -Eigentümer.
 Antworten zum Vernehmlassungsverfahren beschlossen vom Zentralvorstand am 27.6.2019

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>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 Steurgerechtigkeit

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 Kantonsebene 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.