

**Erläuternder Bericht
zum Gegenvorschlag des Bundesrates zur Volksinitiative
"Sicheres Wohnen im Alter" des Schweizerischen Hausei-
gentümerversbands (HEV)**

vom November 2009

Übersicht

Am 23. Januar 2009 hat der Hauseigentümergebund Schweiz (HEV) seine Volksinitiative "Sicheres Wohnen im Alter" eingereicht. Die Initiative will ein möglichst kostengünstiges Wohnen im Rentenalter ermöglichen. Die inhaltlichen Eckpunkte der HEV-Volksinitiative sind:

- *Wahlrecht ab Erreichen des AHV-Alters, ob der Eigenmietwert für das am Wohnsitz dauernd selbstgenutzte Wohneigentum weiterhin besteuert werden soll oder nicht.*
- *Beim Wegfall des Eigenmietwerts entfallen die Abzüge für die Schuldzinsen, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte.*
- *Unterhaltskosten können bis zu einem Maximalbetrag von 4'000 Franken weiterhin abgezogen werden.*
- *Die Kosten für Massnahmen, welche dem Energiesparen, dem Umweltschutz und der Denkmalpflege dienen, können weiterhin vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.*
- *Die Ausübung des Wahlrechts ist nach Erreichen des AHV-Alters jederzeit möglich.*
- *Die abgegebene Wahlerklärung ist einmalig und für die Zukunft bindend.*

Der Bundesrat hat sich am 17. Juni 2009 gegen die HEV-Volksinitiative ausgesprochen. Er lehnt eine fakultative Befreiung von der Eigenmietwertbesteuerung beschränkt auf Rentnerinnen und Rentner ab und beabsichtigt, der Volksinitiative einen indirekten Gegenvorschlag gegenüberzustellen.

Der indirekte Gegenvorschlag sieht vor, die Besteuerung des Eigenmietwerts für alle Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer aufzugeben und im Gegenzug die bisherigen Abzugsmöglichkeiten abzuschaffen, mit zwei Ausnahmen (zeitlich und betragsmässig limitierter Schuldzinsen-Abzug bei Ersterwerb sowie Abzug der Kosten für qualitativ besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen). Schuldzinsen können zukünftig nur noch im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge abgezogen werden.

Die Vorlage soll so ausgestaltet werden, dass es bei der direkten Bundessteuer zu keinen Mindereinnahmen kommt. Da für Kantone mit grossem Zweitwohnungsbestand die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung zu beträchtlichen Mindereinnahmen führen kann, wird eine kantonale Sondersteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften vorgeschlagen (Zweitliegenschaftssteuer).

1 Ausgangslage

1.1 Geltendes Recht

Sowohl das Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990¹ über die direkte Bundessteuer (DBG) wie auch das Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990² über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) sehen vor, dass der Mietwert einer selbstgenutzten Liegenschaft (Eigenmietwert) als steuerbares Naturaleinkommen zu erfassen ist. Die Besteuerung des Eigenmietwerts wird seit der Einführung einer direkten Bundessteuer vorgenommen. Im ersten Kommentar zum Wehrsteuerbeschluss wird festgehalten, dass "in jedem Fall auch der Mietwert einer selbst genutzten Liegenschaft oder Wohnung zum steuerbaren Einkommen gehört. Als solcher gilt der Betrag, den der Eigentümer oder Nutziesser aufwenden müsste, um ein gleichartiges Objekt zu mieten."³ Das DBG hat diese Regelung übernommen, indem es in Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b den «Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem Steuerpflichtigen auf Grund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen», zu den steuerbaren Erträgen aus unbeweglichem Vermögen zählt. Auch in den Kantonen gehört die Eigennutzung von Grundstücken seit jeher zu den steuerbaren Einkünften.

Diese Sichtweise war jahrzehntelang unbestritten. Im Bericht der Expertenkommission zur Prüfung des Einsatzes des Steuerrechts für wohnungs- und bodenpolitische Ziele aus dem Jahr 1994 wurde zur geltenden Eigenmietwertbesteuerung stellvertretend für die herrschende Lehre festgehalten: "Das in Bund und Kantonen geltende System der Eigenmietwertbesteuerung mit Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen und Unterhaltskosten sowie Unzulässigkeit eines Mietzinsabzuges ist aus steuerrechtlichen Überlegungen sachlich richtig und gewährleistet eine rechtsgleiche Besteuerung. Auf Grund des Leistungsfähigkeitsprinzips sowie aus fiskalischen Gründen sollte der Eigenmietwert dem Marktwert entsprechen. Ein gewisser Einschlag (gemäss Bundesgericht bis zu 30 Prozent) lässt sich als Instrument der Wohneigentumsförderung vertreten, allerdings nur mit Bezug auf Erstwohnungen."⁴

Das heutige System der Eigenmietwertbesteuerung wirkt sich vor allem für Steuerpflichtige mit selbstgenutztem Wohneigentum mit einer hohen Fremdfinanzierung begünstigend aus, da die zu versteuernden Eigenmietwerte unter den Marktmietwerten liegen. Den reduzierten Eigenmietwerten stehen eine Reihe vollumfänglich abzugsfähiger Aufwendungen gegenüber: angefallene Unterhaltskosten, Versicherungsprämien, Verwaltungskosten Dritter sowie Schuldzinsen. Bei letzteren besteht insofern eine Restriktion, als dass der Abzug bei den privaten Schuldzinsen eine Obergrenze aufweist im Umfang des steuerbaren Vermögensertrags zuzüglich weiterer 50 000 Franken. Das geltende Steuerrecht erweist sich somit namentlich in jenen Fällen als eigentumsfördernd, bei denen eine negative Liegenschaftsrechnung ausgewiesen wird, das heisst, wenn die mit dem Wohneigentum verbundenen ab-

¹ SR 642.11

² SR 642.14

³ Perret, Charles / Grosheintz, Pierre, Kommentar zur eidgenössischen Wehrsteuer, Zürich 1941, S. 59.

⁴ Bericht der Expertenkommission zur Prüfung des Einsatzes des Steuerrechts für wohnungs- und bodenpolitische Ziele, erstattet dem Eidgenössischen Finanzdepartement, Bern 1994, S. 50.

zugsfähigen Kosten den Eigenmietwert übersteigen. Die Abzugsfähigkeit der Unterhaltskosten wird mit der vom Parlament beschlossenen Abschaffung der Dumont-Praxis zusätzlich erweitert werden, indem bei der direkten Bundessteuer ab 1. Januar 2010 und in den Kantonen ab 1. Januar 2012 auch die in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb einer vernachlässigten Liegenschaft anfallenden Instandstellungskosten (anschaffungsnaher Aufwand) zum Abzug berechtigen.

Das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer sieht im Weiteren vor, dass bei der Festsetzung des Eigenmietwerts nicht nur die ortsüblichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind, sondern auch die tatsächliche Nutzung durch den Steuerpflichtigen. Im Falle von zu grossen Nutzungsmöglichkeiten, die zwar objektiv vorliegen, subjektiv aber aufgrund der Verhältnisse gar nicht ausgeübt werden (z.B. nach Auszug der Kinder aus dem elterlichen Wohnhaus), wird ein sogenannter Unternutzungsabzug gewährt, der den Eigenmietwert reduziert. Knapp die Hälfte der Kantone kennt ähnliche Bestimmungen bezüglich der Unternutzung.

Einige Kantone (beispielsweise ZH, LU, VD, GE) wenden überdies eine Härtefallregelung an, um betroffene Eigentümer zu entlasten, deren steuerbarer Eigenmietwert einen bestimmten Prozentsatz der gesamten steuerbaren Einkünfte überschreitet.

1.2 Kritik an der Eigenmietwertbesteuerung

In den letzten Jahren ist das System der Eigenmietwertbesteuerung vermehrt in Frage gestellt worden. Zahlreiche parlamentarische Vorstösse, Gesetzesänderungen auf kantonaler Ebene sowie Gerichtsentscheide belegen dies. Ebenso wurden Fragen laut über den Sinn und Zweck der Besteuerung eines "fiktiven" Einkommens. Schliesslich gipfelte das Unbehagen weiter Kreise über das Besteuerungssystem in der Einreichung der Volksinitiative "Wohneigentum für alle". Die Vorlage wurde in der Eidgenössischen Volksabstimmung vom 7. Februar 1999 deutlich mit 58,7 zu 41,3 Prozent abgelehnt.

Mit dem Steuerpaket 2001 (Bundesgesetz vom 20. Juni 2003 über die Änderung von Erlassen im Bereich der Ehe- und Familienbesteuerung, der Wohneigentumsbesteuerung und der Stempelabgaben) hätte der Systemwechsel bei der Besteuerung des Wohneigentums eingeführt werden sollen. Anstelle der Verschuldung wäre die Erhaltung und Bildung von Wohneigentum gefördert worden. Das Steuerpaket wurde in der Eidgenössischen Volksabstimmung vom 16. Mai 2004 mit 65,9 zu 34,1 Prozent abgelehnt.

1.3 Hängige Vorstösse zu einem Systemwechsel

1.3.1 Volksinitiative "Sicheres Wohnen im Alter"

Am 23. Januar 2009 hat der Hauseigentümerverband Schweiz (HEV) seine Volksinitiative "Sicheres Wohnen im Alter" (HEV-Volksinitiative) mit 111'861 gültigen

⁵ BBl 1999 2912

⁶ BBl 2004 3943

Stimmen eingereicht.⁷ Die genannte Initiative will ein möglichst kostengünstiges Wohnen im Rentenalter ermöglichen. Die inhaltlichen Eckpunkte der HEV-Volksinitiative sind:

- Wahlrecht ab Erreichen des AHV-Alters, ob der Eigenmietwert für das am Wohnsitz dauernd selbstgenutzte Wohneigentum weiterhin besteuert werden soll oder nicht.
- Beim Wegfall des Eigenmietwerts entfallen die Abzüge für die Schuldzinsen sowie für die Versicherungsprämien und für die Kosten der Verwaltung durch Dritte.
- Unterhaltskosten können bis zu einem Maximalbetrag von 4'000 Franken weiterhin abgezogen werden.
- Die Kosten für Massnahmen, welche dem Energiesparen, dem Umweltschutz und der Denkmalpflege dienen, können weiterhin vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.
- Die Ausübung des Wahlrechts ist nach Erreichen des AHV-Alters jederzeit möglich.
- Die abgegebene Wahlerklärung ist einmalig und für die Zukunft bindend.

1.3.2 Motion Kuprecht "Schuldenfreiheit im Alter. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung" (05.3864)

Am 16. Dezember 2005 reichte Ständerat Alex Kuprecht eine Motion mit einer ähnlichen Stossrichtung ein, die vom Parlament am 25. September 2007 überwiesen wurde. Allerdings wird die Abschaffung des Eigenmietwerts nicht auf Rentnerhaushalte eingeschränkt. Die Zielgruppe der im AHV-Alter stehenden Wohneigentümer findet nur in der Begründung und im Motionstitel Erwähnung. Die Motion hat folgenden Wortlaut:

"Der Bundesrat wird beauftragt, eine Vorlage über die direkte Bundessteuer und das Gesetz über die Steuerharmonisierung auszuarbeiten mit dem Ziel, die Besteuerung des Eigenmietwertes des selbst bewohnten Wohneigentums auf allen Stufen aufheben zu können. Die Schuldzinsen sowie der Unterhalt sollen in einem beschränkten Ausmass weiterhin abzugsfähig bleiben."

1.3.3 Parlamentarische Initiative Riklin "Abschaffung des Schuldzinsenabzuges und des Eigenmietwertes auf selbstgenutztem Wohneigentum" (08.527)

Am 19. Dezember 2008 reichte Nationalrätin Kathy Riklin eine parlamentarische Initiative ein, die einen Systemwechsel mit folgenden Parametern aufweist:

- Abschaffung des steuerbaren Eigenmietwerts;

⁷ BBl 2009 1391

- Keine Abzugsfähigkeit mehr beim Schuldzinsenabzug auf selbstgenutztem Wohneigentum;
- Ausnahmen: auf zehn Jahre begrenzter, degressiv auszugestaltender Abzug der Hypothekarzinsen für Ersterwerber sowie Zulassung einer massvollen Unterhaltskostenpauschale.

Das Geschäft befindet sich in der Phase der Vorprüfung.

1.3.4 Motion Sommaruga und Motion Schweiger "Vereinfachung des Steuersystems im Bereich des Wohneigentums" (09.3213 / 09.3215)

Die am 19. März 2009 eingereichten gleichlautenden Motionen fordern einen Systemwechsel. Die Eckwerte sehen folgendermassen aus:

- Abschaffung des steuerbaren Eigenmietwerts;
- Wegfall der Abzugsfähigkeit von Hypothekarzinsen, Unterhaltskosten, Versicherungsprämien und der Verwaltungskosten durch Dritte;
- Ausnahmen: Eingrenzung der Abzugsfähigkeit auf wirkungsvolle energetische Sanierungen und Ersterwerber. Letztere sollen während einer nicht genau bezifferten Anzahl Jahre ihre Hypothekarzinsen zum Abzug bringen können.

Der Bundesrat hat am 13. Mai 2009 beide Motionen zur Annahme beantragt. Der Ständerat beschloss in der Sommersession 2009, die beiden Vorstösse von der WAK-S vorprüfen zu lassen. Diese beschloss am 25. August 2009, die Beratungen vorläufig zu sistieren, bis konkretere Angaben für eine Beurteilung vorliegen.

1.4 Beurteilung der HEV-Volksinitiative

Die mit der HEV-Volksinitiative verfolgten Ziele vermögen in mehrfacher Hinsicht (Handlungsbedarf, Wirkungen, Rechtsgleichheitsgebot) nicht zu überzeugen.

1.4.1 Handlungsbedarf

Für die von der HEV-Volksinitiative anvisierte Gruppe der Rentnerinnen und Rentner besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Sowohl die verfügbare Datenbasis zum steuerbaren Einkommen als auch die Studien zur Wohlstandsverteilung und zum Erbschaftswesen in der Schweiz zeigen keine flächendeckende Notlage für Rentnerhaushalte mit Wohneigentum. Diese Sichtweise wird auch von einer jüngst im Auftrag des Bundesamts für Sozialversicherungen publizierten Genfer Studie untermauert.⁸ Demnach geht es der grossen Mehrheit von Rentnerinnen und Rentnern heute wirtschaftlich gut. Nur sehr wenige (rund 6 Prozent, im Gegensatz zu 8,9 Prozent bei den 18-bis 59-jährigen) sind von Armut betroffen. Laut der Untersuchung verfügt nahezu jedes fünfte Rentnerpaar über ein Bruttovermögen von über einer Million Franken.

⁸ Wanner, Philippe / Gabadinho, Alexis, Die wirtschaftliche Situation von Erwerbstätigen und Personen im Ruhestand, in: Beiträge zur sozialen Sicherheit, Nr. 1/2008.

Gemäss dem Bericht der Kommission Eigenmietwert/Systemwechsel (KES) vom März 2000 deklarieren schweizweit 42 Prozent der betroffenen Steuerpflichtigen einen negativen Netto-Eigenmietwert, d.h. dass der Betrag der abziehbaren Schuldzinsen und Unterhaltskosten höher ist als der Eigenmietwert. Anhand aktueller Zahlen für die direkte Bundessteuer aus dem Kanton Bern (Steuerjahr 2005) weisen 52 Prozent der erwerbstätigen Eigentümer einen negativen Nettoeigenmietwert aus, unter den Rentnerhaushalten mit Wohneigentum hingegen bloss 20 Prozent. Bei 80 Prozent der Rentnerinnen und Rentner ist der Eigenmietwert somit höher als die abziehbaren Schuldzinsen und Unterhaltskosten (positiver Netto-Eigenmietwert). Das heisst, dass nur bei einem vergleichsweise kleinen Teil der Rentnerhaushalte anhand des heutigen Wohneigentumsbesteuerungssystems die Steuerlast substantiell reduziert wird. Zudem zeigen die Berner Zahlen, dass der positive Netto-Eigenmietwert bei den Rentnerinnen und Rentnern mit Wohneigentum durchschnittlich 12 Prozent des steuerbaren Einkommens ausmacht.

Es mag individuell Härtefälle geben, die sich jedoch nicht auf Rentnerinnen und Rentner beschränken. Zudem geht es, wie oben dargelegt, der Mehrheit der Rentnerinnen und Rentner wirtschaftlich gut. Es besteht daher kein genereller Handlungsbedarf im Sinne der HEV-Volksinitiative. Ist ein Eigentümer von einem Härtefall betroffen, hat der kantonale Gesetzgeber einerseits die Möglichkeit, den Mietwert herabzusetzen, andererseits kann der Steuerpflichtige – sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind – auch um Steuererlass ersuchen.

1.4.2 Wirkung

Die Umsetzung der Volksinitiative würde die Schweizer Eigentumsquote nicht unmittelbar steigern. Denn das auf Rentnerhaushalte beschränkte Wahlrecht liefert kurz- und mittelfristig keine ausreichenden Stimuli. Nun könnte man aber meinen, dass die vorgeschlagene Massnahme langfristig wirkt, da sie den Anreiz erhöht, Wohneigentum zu erwerben. Begründet würde dies damit, dass auch jüngere Neuerwerber in den Genuss der steuerlichen Vorzugsbehandlung kämen, wenn sie dereinst das Rentenalter erreicht und die Verschuldung reduziert haben werden. Wohneigentum wird in der Regel dann erworben, wenn genügend Eigenkapital vorhanden ist und der Wille besteht, den Wohnsitz längerfristig festzulegen. Ein allfälliger steuerlicher Vorteil im Alter wird in der Praxis den Erwerb von Wohneigentum nicht fördern. Aus ökonomischer Sicht wird jeder steuerliche Vorteil in den Bodenpreisen grösstenteils kapitalisiert. Bei Einführung des Wahlrechts profitieren die heute vorhandenen Alteigentümer, nicht aber künftige Alteigentümer, die nach Einführung der Massnahme als Neuerwerber einen höheren Kaufpreis werden entrichten müssen. Die Eigentumsquote erhöht sich somit nicht.

Bezüglich der Verteilungswirksamkeit ergibt sich in erster Linie eine Privilegierung gut situierter Rentnerhaushalte, die entweder bereits im Erwerbsleben ihre Hypothekarschulden beseitigt haben oder dies aufgrund ausreichender finanzieller Leistungsfähigkeit im Rentenalter noch nachholen können. Dank Einlösung des Wahlrechts (Wegfall des Eigenmietwerts, keine Belastung durch Hypothekarschulden) optimieren sie ihre steuerliche Belastung.

1.4.3 Rechtsgleichheitsgebot

Zwischen Wohneigentumserhalt und Rechtsgleichheitsgebot liegt ein Spannungsfeld zweier Verfassungsziele vor. Jede Unterstützung spezifischer Anliegen (im vorliegenden Fall: Rentner mit Wohneigentum) beinhaltet per definitionem eine rechtungleiche Behandlung aller nicht geförderten Gruppen (im vorliegenden Fall: Mieter, ob Rentner oder nicht, sowie Wohneigentümer, die noch nicht Rentner sind). Insofern stellt sich die Frage, ob mit der Einführung eines generellen Wahlrechts zur Abschaffung des Eigenmietwerts für Rentner das Rechtsgleichheitsgebot gegenüber diesen leer ausgehenden Gruppen verletzt wird.

Wenn der Bund beauftragt wird, den Wohneigentumserhalt zu fördern, bedeutet dies nicht, dass diese Zielsetzung Massnahmen zu rechtfertigen vermag, für die kein triftiger Grund zur Vornahme rechtlicher Unterscheidungen vorliegt. Für eine legitime rechtliche Unterscheidung müsste jedoch ein klarer Handlungsbedarf zugunsten der zu privilegierenden Gruppe vorliegen. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu.

Der Verzicht auf die Eigenmietwertbesteuerung ist unwiderruflich. Sollte sich die finanzielle Situation eines Rentners, der auf die Eigenmietwertbesteuerung verzichtet hat, ändern, indem er z.B. wegen dringender Renovationen eine Hypothek aufnehmen muss, besteht für ihn keine Möglichkeit, auf seinen Entscheid zurückzukommen. Dies kann zur Folge haben, dass er künftig gegenüber einem Rentner in gleicher finanzieller Situation, der das Wahlrecht nicht beansprucht hat, ungleich besteuert wird.

1.5 Entscheidfindung

Aufgrund der in Ziffer 2 vorgenommenen negativen Beurteilung der HEV-Initiative stellt sich die Frage, ob diese mit oder ohne Gegenvorschlag abzulehnen ist.

1.5.1 Ablehnung ohne Gegenvorschlag

Wird das heutige System der Eigenmietwertbesteuerung nach wie vor als die beste aller denkbaren Optionen angesehen, insbesondere indem dadurch das selbstgenutzte Wohneigentum steuerlich gefördert wird, drängt sich die Ablehnung der Volksinitiative ohne Gegenvorschlag auf.

Artikel 108 der Bundesverfassung (BV) verpflichtet den Bund zur Wohnbau- und Wohneigentumsförderung, ohne dass dafür implizit oder gar explizit steuerliche Massnahmen vorgegeben werden. Trotzdem wird das Verfassungsziel u.a. auch steuerlich konkretisiert, etwa im Rahmen des Vorsorgesparens (Vorbezug via 2. Säule und Säule 3a) oder durch die Festlegung eines moderaten Eigenmietwertes.

Die Ablehnung der HEV-Volksinitiative ohne Gegenvorschlag würde nicht nur von den Rentnerinnen und Rentnern mit ganz oder weitgehend schuldenfreiem selbstgenutztem Wohneigentum kritisiert, sondern auch von jenen, die sich daran stossen, dass die heutige Eigenmietwertbesteuerung den Wohneigentümer nicht zur Tilgung seiner Hypothekarschulden motiviert. Zu denken ist aber auch an die Bestrebungen zur Vereinfachung des Steuerrechts. Es ist unbestritten, dass die Eigenmietwertbe-

steuerung sowie die damit verbundene Abzugsfähigkeit der Unterhaltskosten das Steuerveranlagungsverfahren erheblich verkomplizieren. Zudem mangelt es an Transparenz, denn die Eigenmietwertfestsetzung erfolgt in den Kantonen sehr unterschiedlich. Bereits in der Botschaft vom 28. Februar 2001 zum Steuerpaket 2001 wurde darauf verwiesen, dass der Vollzug der Eigenmietwertbesteuerung bald mehr koste als daraus Steuerertrag resultiere.⁹ Schliesslich wird der Eigenmietwert von manchen Wohneigentümern psychologisch als fiktives Einkommen empfunden, obwohl er dies wirtschaftlich betrachtet nicht ist. Denn der Einkommensbegriff, der dem DBG und den kantonalen Steuergesetzen zugrunde liegt, beruht auf der Reinvermögenszugangstheorie. Demnach gehört zum Einkommen nicht nur das, was effektiv fliesst, sondern auch die Selbstnutzung. Die Eigenmiete stellt somit aus ökonomischer Sicht einen realen Wert dar und ist steuerrechtlich als echtes Natural-einkommen zu betrachten, welches auch zu entsprechenden Gewinnungskosten-Abzügen berechtigt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass eine Ablehnung der Initiative ohne Gegenvorschlag nicht anzustreben ist. Durch die Beibehaltung des geltenden Rechts bleibt die in breiten Kreisen sich seit Jahren bemerkbar machende Unzufriedenheit gegenüber der heutigen Eigenmietwertbesteuerung bestehen. Dies lässt sich auf vier Gründe zurückführen: Schuldenmacherei durch hohe Fremdfinanzierung, bürokratischer Aufwand, Intransparenz der Eigenmietwertermittlung, Vereinfachungsbremse.

1.5.2 Ablehnung mit Gegenvorschlag

1.5.2.1 Form des Gegenvorschlags

Ein Gegenvorschlag kann in direkter (Verfassungsstufe) oder indirekter (Gesetzesstufe) Form ausgearbeitet werden. Ein direkter Gegenvorschlag macht dann Sinn, wenn der zugrunde liegenden Norm unbedingt der Stellenwert einer Verfassungsbestimmung einzuräumen ist. Die Bundesverfassung beschränkt sich im steuerlichen Bereich auf ein paar wenige Grundsätze (Art. 111 Abs. 4, Art. 127 - 132 und Art. 134 BV). Ist diesbezüglich kein zwingender Handlungsbedarf gegeben, erscheint es zweckmässig, die Vorschrift nur als Gesetzesbestimmung zu verankern. Die Ausgestaltung der Eigenmietwertbesteuerung ist im Bundesrecht in folgenden Erlassen festgeschrieben: Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer (DBG), Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) sowie in den entsprechenden Liegenschaftskostenverordnungen. Es erweist sich als sachgerecht, wenn der Wegfall des steuerbaren Eigenmietwerts in den beiden genannten Haupterlassen (DBG und StHG) fixiert wird. Eine Delegation nach oben auf Verfassungsstufe drängt sich nicht auf.

1.5.2.2 Indirekter Gegenvorschlag

Das Ziel des indirekten Gegenvorschlags ist es, die heutigen Nachteile der Eigenmietwertbesteuerung durch eine bessere und politisch mehrheitsfähige Lösung zu ersetzen.

⁹ BBl 2001 3054

Der zentrale Punkt ist die Abschaffung des Eigenmietwerts als Bestandteil des zu versteuernden Einkommens. Eng damit verknüpft ist die Frage der bei einem Wegfall des Eigenmietwerts noch möglichen Abzüge. Es geht dabei um die privaten Schuldzinsen, die Unterhaltskosten sowie die Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen. Im Raum steht auch die Problematik der Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum resp. die Frage, inwieweit diese Personengruppe mit steuerlichen Massnahmen gefördert werden soll.

Die Abschaffung des Eigenmietwerts, der so genannte Systemwechsel bei der Besteuerung des privaten Wohneigentums, kann somit in unterschiedlicher Weise ausgestaltet werden. Unbestritten und steuersystematisch unabdingbar ist, dass bei einem Wegfall des Eigenmietwerts auf der Einkommenseite die in Zusammenhang mit der selbstgenutzten Liegenschaft stehenden Unterhaltskosten nicht mehr abgezogen werden können, da sie Gewinnungskosten darstellen, die untrennbar mit der Erzielung eines entsprechenden Einkommens verbunden sind. Von diesem Punkt ausgehend kann der Systemwechsel konsequent und in reiner Form oder mit Abfederungen resp. Ausnahmen in verschiedenen Abstufungen vollzogen werden.

1.6 Systemwechsel

1.6.1 Reiner Systemwechsel

Ein reiner Systemwechsel weist folgende Eckwerte auf:

- Wegfall des steuerbaren Eigenmietwerts;
- Wegfall der Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen;
- Wegfall der Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten;
- Wegfall der Abzugsfähigkeit von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen;
- Keine Sonderregelung für bestimmte Gruppen wie z.B. Ersterwerber.

Diese Konzeption ist als Befreiungsschlag zu verstehen, mit dem sowohl die negativen Begleiterscheinungen des Status quo wie auch die Schwächen der HEV-Initiative (bloss Wahlrecht, bloss Wohneigentümer im AHV-Alter) beseitigt werden.

Durch den Wegfall des bisher steuerbaren Eigenmietwerts wird das Steuersystem vereinfacht, indem sich die umfangreichen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Eigenmietwertfestsetzung und -anpassung erübrigen. Zwecks Festsetzung der kantonalen Vermögenssteuer bleibt allerdings weiterhin ein gewisser Schätzungsapparat nötig. Vereinfacht wird das Steuersystem zudem auch durch den Wegfall der Abzüge (Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, Versicherungsprämien, Kosten für die Vermögensverwaltung durch Dritte).

Die finanziellen Auswirkungen eines reinen Systemwechsels zeigen folgendes Bild:

Auf der Basis der neusten verfügbaren Daten aus dem Kanton Bern für das Steuerjahr 2005 wurde berechnet, dass ein reiner Systemwechsel bei der direkten Bundessteuer – statisch betrachtet – einen Mehrertrag von 7,9 Prozent zur Folge hat. Bei der direkten Bundessteuer würde sich dieser Mehrertrag für die Steuerperiode 2008 auf rund 700 Mio. Franken belaufen. In diesen Berechnungen nicht berücksichtigt sind systemwechselbedingte Verhaltensänderungen von nicht-vermögensrestrin-

gierten Wohneigentümern, die frei wählen können, inwieweit sie ihr Wohneigentum mit Eigen- oder mit Fremdkapital finanzieren und im neuen System ihren Fremdkapitalanteil aus steuerlichen Gründen abbauen werden. Nach dem Systemwechsel werden daher im Zusammenhang mit der Amortisation der Hypothek Positionen im beweglichen Privatvermögen aufgelöst. Infolge dieser Verhaltensanpassungen fällt der Mehrertrag bei der direkten Bundessteuer niedriger aus als in der obigen, statischen Berechnung dargelegt. Schätzungen der ESTV beziffern daher den Mehrertrag eines reinen Systemwechsels unter Berücksichtigung dieser dynamischen Anpassungsreaktionen der Steuerpflichtigen auf ca. 450 Mio. Franken für die Steuerperiode 2008.

Trotz positiven Aspekten (Einfachheit und Praktikabilität, möglicher Mehrertrag bei der direkten Bundessteuer) überwiegen die Nachteile eines indirekten Gegenvorschlags im Sinne eines reinen Systemwechsels. Diese liegen zum einen in der mangelnden politischen Akzeptanz (fremdfinanzierende Hauseigentümer, Wegfall der Abzugsmöglichkeiten wie beispielsweise von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen) begründet. Zum andern würde der Wegfall der Abzugsfähigkeit von Hypothekarzinsen auch zu leicht negativen Auswirkungen bei der Wohneigentumsquote führen, da sich die neue Rechtsordnung vorab für potenzielle Ersterwerber mit wenig Eigenkapital als schwerwiegendes Hindernis erweisen würde.

1.6.2 Modifizierter Systemwechsel

Obwohl sich aus Vereinfachungsgründen der reine Systemwechsel als die beste Lösung für die Neugestaltung der Wohneigentumsbesteuerung erweisen dürfte, sind die aufgelisteten negativen Begleiterscheinungen hoch zu gewichten. Um den mutmasslichen starken politischen Widerstand gegen einen reinen Systemwechsel zu brechen, drängen sich folgende flankierende Massnahmen auf:

1. Ersterwerber von selbstbewohntem Wohneigentum sollen die Hypothekarzinsen zeitlich und betragsmässig beschränkt abziehen können.
2. Die Kosten für qualitativ besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sollen abzugsfähig sein.

Ein genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit von privaten Schuldzinsen würde sich negativ auf junge, stark verschuldete Ersterwerber auswirken. Im Sinne eines gezielten Beitrags zur verfassungsrechtlich verankerten Wohneigentumsförderung ist während eines begrenzten Zeitraums dieser Anspruchsgruppe entgegenzukommen. Ein solcher Entlastungsspielraum für Ersterwerber war auch Teil der bundesrätlichen Botschaft zum Steuerpaket 2001 (maximal 5000 bzw. 10 000 Franken für Ehepaare während zehn Jahren, mit jährlicher linearer Kürzung von einem Zehntel).

Der Handlungsbedarf zur energetischen Sanierung von Altbauten wird heute von niemandem mehr ernsthaft bestritten. Verschiedene Untersuchungen zeigen, dass die heutigen grosszügigen Steuerabzüge wenig effektive und wenig effiziente Instrumente zur Förderung von Energieeffizienz im Gebäudebereich sind. Im Bereich der heute geltenden steuerlichen Förderung ist einzig durch eine stärkere qualitative Leistungsorientierung bei den energetischen Massnahmen Verbesserungspotenzial auszumachen. Entsprechend hat das Parlament eine Motion der WAK-SR (09.3014)

überwiesen, die innerhalb des bestehenden Steuerabzugssystems die Erhöhung der Effektivität und Effizienz der Steuerabzüge für energetische Investitionen im Gebäudebereich fordert. Indem die Abzugsberechtigung auf jene Massnahmen beschränkt werden soll, die eine qualitativ hohe Wirkung erzielen, wird letztlich auch ein zielgerichteter Beitrag zur Verbesserung der energetischen Bausubstanz geleistet, der mit der Wohnbauförderung im Einklang steht, d.h. der Schaffung und Erhaltung von Wohnraum analog zu Artikel 108 Absatz 1 BV.

Der Systemwechsel bedingt die Beseitigung der Abzugsfähigkeit der Unterhaltskosten. Diese stellen so genannte Gewinnungskosten dar. Gewinnungskosten können nur abgezogen werden, wenn ihnen ein steuerbares Einkommen gegenübersteht. Fällt die Besteuerung des Eigenmietwertes weg, fehlt die Rechtfertigung für die Abzugsfähigkeit der Unterhaltskosten.

Der reine Systemwechsel soll einzig durch die erwähnten flankierenden Massnahmen bezüglich Ersterwerber sowie qualitativ besonders wirkungsvollen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen durchbrochen werden. Dies ist aufgrund des Verfassungsauftrags zur Wohnbau- und Wohneigentumsförderung sowie aufgrund des Energiesparziels gerechtfertigt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass ein indirekter Gegenvorschlag im Sinne eines Systemwechsels mit beschränkten Ausnahmen in mehrfacher Hinsicht positiv zu bewerten ist. Auch unter Inkaufnahme der beiden verbleibenden Abzugsmöglichkeiten überwiegen Einfachheit und Praktikabilität, indem durch den Wegfall des Eigenmietwertes und der Unterhaltskosten der Vollzugaufwand verringert wird. Im Gegensatz zur HEV-Initiative erhalten alle Wohneigentümer Anreize, ihre Schulden zu tilgen. Zudem wird die politische Akzeptanz gegenüber dem reinen Systemwechsel auf eine breitere Grundlage gestellt. Die beschränkten Ausnahmen dürften auch bei vehementen Befürwortern eines reinen Systemwechsels Anklang finden.

1.7 Zweitliegenschaften

1.7.1 Ausgangslage

Im geltenden Recht werden die Liegenschaften, die Erträge daraus wie auch die Veräusserungsgewinne ausschliesslich in demjenigen Kanton besteuert, in dem sich das unbewegliche Vermögen befindet (Belegenheitsprinzip). Das gilt auch für die Besteuerung des Eigenmietwertes von Zweitliegenschaften, die von ihren Eigentümern unregelmässig (Ferien- und Freizeit) benutzt werden.

Eine Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung betrifft sowohl die selbstbewohnte Liegenschaft am steuerrechtlichen Wohnsitz wie auch die selbstgenutzte Zweitliegenschaft (bzw. weitere selbst genutzte Liegenschaften). Entfällt künftig die Besteuerung des Eigenmietwertes, wirkt sich dies finanziell besonders stark in den Kantonen mit einem grossen Bestand an Zweitliegenschaften aus, die von ausserkantonalen oder ausländischen Personen genutzt werden. Grund dafür ist, dass Zweitliegenschaften in der Regel eine positive Liegenschaftsrechnung aufweisen, das heisst, ihr Eigenmietwert übersteigt typischerweise die mit der Liegenschaft verbundenen abzugsfähigen Kosten. Den aus einem Systemwechsel resultierenden

Mindereinnahmen bei den Tourismuskantonen von geschätzten rund 100 Millionen Franken sollte bereits beim Steuerpaket 2001 Rechnung getragen werden.

1.7.2 Vorschlag Zweitliegenschaften

Um der finanziellen Situation der Tourismuskantone nach einem Systemwechsel Rechnung zu tragen, soll im StHG eine kantonale Sondersteuer für überwiegend selbstgenutzte Zweitliegenschaften mit folgenden Parametern eingeführt werden (Zweitliegenschaftssteuer):

Die Zweitliegenschaftssteuer gilt für natürliche Personen, wenn sie über Liegenschaften im Privatvermögen verfügen,

- die ihnen auf Grund von Eigentum oder eines Nutznießungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, und
- die von ihnen nicht dauernd und ausschliesslich selbstbewohnt werden (Zweitliegenschaft) und
- die nicht überwiegend vermietet oder verpachtet werden.

Die Zweitliegenschaftssteuer bemisst sich auf der Grundlage des Vermögenssteuerwerts vor Abzug der Schulden. Ist eine Zweitliegenschaftssteuer geschuldet, so entfällt eine Vermögenssteuer und auch die Erträge aus nicht überwiegender Vermietung oder Verpachtung müssen nicht als Einkommen versteuert werden. Zweitliegenschaften, die während des überwiegenden Teils des Kalenderjahres vermietet oder verpachtet werden, gelten als vermietete oder verpachtete Liegenschaften und unterliegen der ordentlichen Einkommens- und Vermögenssteuer.

Die hier vorgeschlagene Zweitliegenschaftssteuer unterscheidet sich von der Lösung, wie sie im Steuerpaket vorgesehen war, in folgenden Punkten:

- Sie gilt für alle selbstgenutzten Zweitliegenschaften, auch für diejenigen im Wohnsitzkanton.
- Im StHG wird kein Höchstsatz vorgesehen. Es gilt die kantonale Tarifautonomie.
- Für die Unterscheidung zwischen vermieteten oder verpachteten und selbstgenutzten Zweitliegenschaften wird eine schematische Lösung – in Form einer Präponderanzregel – vorgeschlagen.
- Bei der kantonalen Einkommenssteuer bleibt die selbstgenutzte (d.h. nicht überwiegend vermietete oder verpachtete) Zweitliegenschaft in jedem Fall – d.h. unabhängig davon, ob es sich um eine inner- oder ausserkantonale selbstgenutzte Zweitliegenschaft handelt – unberücksichtigt. Zulässig bleiben die Abzüge für qualitativ besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen und für denkmalpflegerische Arbeiten sowie die privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge.

Bei der direkten Bundessteuer wird keine Sondersteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften erhoben. Die Miet- und Pachteinkünfte aus Zweitliegenschaften sind jedoch zu versteuern. Bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften können die Kosten für qualitativ besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie für denkmalpflegerische Arbeiten und die privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge abgezogen werden. Zusätzlich können bei vermieteten oder verpachteten Zweitliegenschaften auch die Liegenschaftskosten (Unterhaltskosten, Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte) im Verhältnis der Vermietung bzw. Verpachtung zur Eigennutzung abgezogen werden.

2 Erläuterungen zu einzelnen Artikeln

2.1 Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG)

Artikel 21

Artikel 21 wird totalrevidiert. Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b DBG des geltenden Rechts enthält die zentrale Bestimmung zur Besteuerung des privaten Wohneigentums, indem er festhält, dass der Mietwert von Liegenschaften, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, als Einkommen steuerbar ist. Absatz 2 regelt, wie der Eigenmietwert festzusetzen ist, nämlich nach dem Marktwert und der tatsächlichen Nutzung. Mit der Aufhebung dieser Bestimmungen ergibt sich, dass der Eigenmietwert nicht mehr steuerbar ist. Die Nichtberücksichtigung des Eigenmietwerts als steuerbares Einkommen muss nicht ausdrücklich gesetzlich festgehalten werden, da die Eigennutzung von Vermögenswerten nur bei gesetzlicher Regelung, wie im geltenden Recht betreffend den Eigenmietwert der Fall, steuerbar ist. Mit der Aufhebung von Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b Absatz 2 DBG drängt sich eine Totalrevision des Artikels auf. Neu besteht Artikel 21 aus einem Absatz mit den Buchstaben a–c. Die bisherigen Buchstaben c und d werden neu zu den Buchstaben b und c.

Artikel 32

Artikel 32 DBG des geltenden Rechts regelt, welche Kosten sowohl beim beweglichen als auch beim unbeweglichen Privatvermögen steuerlich abzugsfähig sind. Diese Bestimmung ist aufgrund der Neukonzeption der Besteuerung des privaten Wohneigentums (vgl. Ziff. 1.6.2) neu auf drei Artikel 32, 32a und 32b aufzugliedern, indem bei den abzugsfähigen Kosten zwischen dem beweglichen Privatvermögen, den privaten Liegenschaften im Allgemeinen sowie den vermieteten oder verpachteten privaten Liegenschaften zu unterscheiden ist.

Der neue Artikel 32 DBG entspricht dem bisherigen Absatz 1 von Artikel 32. Er enthält die beim unbeweglichen Privatvermögen abzugsfähigen Kosten (Verwaltung durch Dritte und die weder rückforderbaren noch anrechenbaren ausländischen Quellensteuern).

Artikel 32a (neu) Liegenschaften

Artikel 32a DBG hat die Liegenschaften im Privatvermögen zum Gegenstand. Dieser Artikel kommt zur Anwendung unabhängig davon, wie die Liegenschaft genutzt wird. Es muss sich jedoch um eine Liegenschaft im Privatvermögen handeln. Liegenschaften im Geschäftsvermögen sind von der Regelung ausgeschlossen.

Der Artikel zählt die bei privaten Liegenschaften abzugsfähigen Kosten auf. Da die Besteuerung des Eigenmietwerts wegfällt, sind konsequenterweise auch die Liegenschaftskosten (Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, Versicherungsprämien, Kosten für die Vermögensverwaltung durch Dritte) nicht mehr abziehbar. Neu sind nur noch die Investitionskosten für qualitativ besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, die hohen Anforderungen genügen, abziehbar. Diese Regelung orientiert sich an der am 11. Juni 2009 überwiesenen Motion der WAK-S "Mehr Effektivität und Effizienz bei den Steuerabzügen für energetische Gebäudesanierungen (09.3014)", die mit einer Revision der EFD-Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien (SR 642.116.1) umgesetzt werden soll. Bei dieser Abzugsmöglichkeit geht es darum, gezielte Anreize für Investitionen im Energiespar- und Umweltschutzbereich zu schaffen. Die Messlatte soll entsprechend hoch angesetzt werden. Das heisst konkret, dass die im geltenden Recht abzugsfähigen Kosten für den Ersatz von Haushaltsgeräten mit grossem Stromverbrauch (Kochherd, Backofen, Tiefkühler etc.) künftig ihre Abzugsberechtigung im Sinne einer Massnahme zur rationellen Energieverwendung verlieren. Dies erscheint insofern vertretbar, als sich die heutige Technik gegenüber dem Stand vor 10 bis 15 Jahren auch bezüglich Stromersparnis weiterentwickelt hat. Derartige Energiesparmassnahmen sind besonders anfällig für Mitnahmeeffekte, da Steuerpflichtige von der öffentlichen Hand finanzielle Zuwendungen (Steuerabzug) für eine Handlung erhalten, die sie auch ohne staatliche Förderung vorgenommen hätten. Damit eine energiesparende Massnahme weiterhin zum Abzug berechtigt, ist deren energietechnische Qualität an noch genauer zu definierende energetische Anforderungen zu knüpfen. Je höher der wertvermehrnde Anteil der energiesparenden Massnahme ausfällt, desto höher ist der Nutzungswert und damit mutmasslich auch die energetische Wirkung. Ausgehend von diesen Prämissen bleibt künftig die Abzugsfähigkeit gerade im Zusammenhang mit der Anschaffung neuer, zusätzlicher Elemente wie die Installation einer Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energien oder der Einbau von Wärmepumpen weiterhin gewährleistet.

Zudem wird der heute bereits mögliche Abzug für die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten beibehalten. (Abs. 2)

Bei diesen beiden Abzugsmöglichkeiten – für qualitativ besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen und für denkmalpflegerische Arbeiten – handelt es sich um ausserfiskalische Zielsetzungen. Beide entsprechen verfassungsrechtlich vorgeschriebenen Aufgaben von Bund und Kantonen im Bereich des Natur- und Heimatschutzes sowie der Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (Art. 78 und 108 BV). Diese Aufgabenbereiche werden von der Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts und des Wegfalls der Abzugsfähigkeit der entsprechenden Gewinnungskosten nicht berührt. Es ist daher gerechtfertigt, sie weiterhin zuzulassen.

Artikel 32b Absätze 1–6

Absatz 1

Im Gegensatz zu selbstgenutzten Liegenschaften soll bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften im Privatvermögen bei den Abzügen grundsätzlich nichts geändert werden. Es können nicht nur die Kosten für qualitativ besonders wirkungsvolle Energie- und Umweltschutzmassnahmen (vgl. Bemerkungen zu Abs. 4), sondern wie bisher auch die Liegenschaftskosten (Unterhaltskosten, Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Grundstücken [Wegfall der Dumont-Praxis], Versicherungsprämien, Kosten für die Vermögensverwaltung durch Dritte) sowie die privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge abgezogen werden (vgl. Bemerkungen zu Art. 33).

Absätze 2 und 3

Gleich wie beim Steuerpaket 2001 wird präzisiert, dass die Kosten anteilmässig zu berücksichtigen sind, wenn die Liegenschaft bloss teil- oder zeitweise an Dritte vermietet ist. Damit wird sichergestellt, dass nur diejenigen Kosten abzugsfähig sind, denen Gewinnungskostencharakter zukommt. Werden vermietete oder verpachtete Liegenschaften zeitweise vom Eigentümer selbst genutzt, werden die Kosten anteilmässig im Verhältnis der Miet- oder Pachtdauer zur Eigennutzung zum Abzug zugelassen.

Absatz 4

In Absatz 4 wird festgehalten, dass die Nutzung einer Liegenschaft im Rahmen einer selbständigen Erwerbstätigkeit als Vermietung gilt. Bei gemischt genutzten Liegenschaften, das heisst bei Liegenschaften, die sowohl geschäftlich wie auch privat genutzt werden, gilt die so genannte Präponderanzmethode. Das geltende Recht bezeichnet als Geschäftsvermögen alle Vermögenswerte, die ganz oder vorwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit dienen. Das bedeutet, dass die Liegenschaft entweder ganz zum Geschäftsvermögen oder vollständig zum Privatvermögen gehört, je nachdem, welcher Teil der Nutzung überwiegt. Eine Liegenschaft, in der der kleinere Teil der selbständigen Erwerbstätigkeit dient, wird vollständig dem Privatvermögen zugerechnet, womit die auf den geschäftlich genutzten Teil anfallenden Abzüge nicht geltend gemacht werden könnten. Um dies zu vermeiden, sollen die im Rahmen einer selbständigen Erwerbstätigkeit genutzte Teile als vermietet gelten.

Absatz 5

Die Investitionskosten für qualitativ besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen und für denkmalpflegerische Arbeiten sind auch bei teil- oder zeitweise vermieteten oder verpachteten Liegenschaften in jedem Fall vollständig abziehbar. Dies wird durch Absatz 5 sichergestellt.

Absatz 6

Die Möglichkeit, anstelle der effektiven Liegenschaftskosten einen pauschalen Abzug vorzunehmen, soll bezüglich vermieteten oder verpachteten Liegenschaften bestehen bleiben. Bei nur teil- oder zeitweiser Vermietung oder Verpachtung ist die Pauschale anteilmässig zu kürzen. Aufgrund der Aufgliederung des geltenden

Artikels 32 wird diese Regelung leicht umformuliert und im neuen Artikel 32b eingeordnet. Inhaltlich stimmt der Absatz jedoch mit dem geltenden Artikel 32 Absatz 4 DBG überein.

Artikel 33

Absatz 1 Buchstabe a

Im Rahmen des Stabilisierungsprogrammes 1998 ist die Unterscheidung zwischen Zinsen auf Geschäftsschulden und Zinsen auf Privatschulden ins DBG aufgenommen worden. Letztere können im geltenden Recht im Gegensatz zu den Geschäftsschulden nur in beschränktem Ausmass abgezogen werden, nämlich im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge und weiterer 50'000 Franken.

Diese Limite wurde im Hinblick auf die Besteuerung des Eigenmietwertes festgelegt. Sie sollte hoch genug sein, um den Abzug der auf das Wohneigentum entfallenden Schuldzinsen sicherzustellen. Als logische Folge der Abschaffung des Eigenmietwertes entfällt bei selbstgenutzten Liegenschaften auch der Abzug der über die Vermögenserträge hinausgehenden privaten Schuldzinsen. Eine zusätzliche Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen ist nicht gerechtfertigt. Jeder Zinsenüberschuss über den Bruttovermögensertrag hinaus wird als Zinsaufwand für Schulden angesehen, die entweder zur Finanzierung des Konsums oder einer Investition ohne steuerbare Erträge dienen. Artikel 33 Absatz 1 Buchstabe a ist daher entsprechend anzupassen.

Der zweite Satz von Artikel 33 Absatz 1 Buchstabe a entspricht dem geltenden Recht.

Absätze 3 und 4

Die Ergreifung flankierender Massnahmen zu Gunsten neuer Eigentümer erweist sich als notwendig und ist weitgehend unbestritten. Erfahrungsgemäss müssen sich Ersterwerber beim Eigentumserwerb oftmals stark verschulden. Der im geltenden Recht mögliche Abzug privater Schuldzinsen übt daher für Steuerpflichtige, die Wohneigentum erwerben, einen starken steuerlichen Anreiz aus. Da dieser Anreiz bei einem Systemwechsel wegfällt, wird für Ersterwerber eine Ausnahmeregelung gefordert, indem ihnen für eine beschränkte Zeit trotz Wegfalls des Eigenmietwertes der volle oder ein teilweiser Schuldzinsenabzug gestattet werden soll. Diese Sonderregelung resp. Ungleichbehandlung ist gerechtfertigt, da damit dem verfassungsmässigen Auftrag der Wohneigentumsförderung nachgekommen werden kann.

Gleich wie beim Steuerpaket 2001 (Art. 33 Abs. 1^{bis}) und in Übereinstimmung mit den Motionen Sommaruga (09.3213) und Schweiger (09.3215) ist daher eine spezielle Regelung für Ersterwerber vorzusehen. Steuerpflichtigen, die an ihrem Wohnort erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft erworben haben, soll es ermöglicht werden, zusätzlich zu den im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge abzugsfähigen privaten Schuldzinsen einen zeitlich und betragsmässig beschränkten höheren Schuldzinsenabzug geltend machen zu können. Diese spezielle Regelung wird auf 10 Jahre ab Erwerb beschränkt. Sie gilt nur bei entgeltlichem Erwerb (Kauf) der Liegenschaft, nicht aber bei unentgeltlichem Erwerb (Erbgang oder Schenkung). Die Erhöhung der Abzugsfähigkeit der privaten Schuld-

zinsen beträgt für Ehegatten in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe 10'000 Franken, für die übrigen Steuerpflichtigen 5'000 Franken. Die Beträge werden pro Jahr linear um 10 Prozent gekürzt, das heisst jeweils um 1'000 bzw. 500 Franken. Dies gilt analog auch für Steuerpflichtige, denen an einer Liegenschaft ein Nutznießungsrecht zusteht. Die Erhöhung der Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen wird im dem Liegenschafts Kauf folgenden Steuerjahr das erste Mal vorgenommen. Das Steuerjahr, in dem der Kauf abgeschlossen wird, wird noch nicht berücksichtigt. So ist die Gleichbehandlung aller Käufer unabhängig vom Kaufdatum sicher gestellt.

Absatz 5

Die Erhöhung der Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen entfällt, wenn die Liegenschaft veräussert wird oder dem Eigentümer nicht mehr als Eigenheim dient. Erwirbt der Steuerpflichtige jedoch innert angemessener Frist eine gleichgenutzte Ersatzliegenschaft in der Schweiz, kann der Abzug während der verbleibenden Jahre weiterhin geltend gemacht werden. Erwirbt der Ersterwerber hingegen erst einige Jahre später eine neue Liegenschaft zum Eigengebrauch, findet diese Bestimmung keine Anwendung. Diese Regelung orientiert sich an den entsprechenden Bestimmungen bei der Grundstückgewinnsteuer (vgl. Art. 12 Abs. 3 Bst. e StHG).

Diese Regelung zur Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen nach Artikel 33 Absatz 1 Buchstabe a sowie Absatz 3, die für alle Steuerpflichtigen – unabhängig von allfälligem Wohneigentum – gilt, wirkt sich wie folgt aus:

1. Der Steuerpflichtige verfügt über keine steuerbaren Vermögenserträge. Kein Abzug privater Schuldzinsen möglich.
2. Der Steuerpflichtige verfügt über steuerbare Vermögenserträge. Er kann private Schuldzinsen in der Höhe der Vermögenserträge abziehen.
3. Der Steuerpflichtige verfügt über keinen steuerbaren Vermögensertrag und erwirbt erstmals selbstbewohntes Wohneigentum. Er kann während 10 Jahren im Umfang der Erhöhung der Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen (sogeannter Ersterwerberabzug) die privaten Schuldzinsen abziehen.
4. Der Steuerpflichtige verfügt über steuerbare Vermögenserträge und erwirbt erstmals selbstbewohntes Wohneigentum. Er kann die privaten Schuldzinsen in der Höhe der Vermögenserträge abziehen. Die Limite der abzugsfähigen privaten Schuldzinsen erhöht sich um den jeweiligen Ersterwerberabzug. Keinesfalls kann die steuerpflichtige Person mehr Schuldzinsen abziehen, als sie effektiv bezahlt hat.

Zur Verdeutlichung einige einfache Zahlenbeispiele zum Grundsatz der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen, zum zusätzlichen Abzug für Ersterwerber und zur Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen für Steuerpflichtige, die zwar über eine selbstbewohnte Erstliegenschaft verfügen, aber keine Ersterwerber sind („Alteigentümer“):

| Grundsatz | | | | |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | Fr. | Fr. | Fr. | Fr. |
| steuerbarer Vermögensertrag | ---- | 1'000 | 1'000 | 1'000 |
| private Schuldzinsen effektiv | 800 | 800 | 1'000 | 1'100 |
| | | | | |
| abzugsfähige private Schuldzinsen | ---- | 800 | 1'000 | 1'000 |

| Ersterwerberabzug | | | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Fr. | Fr. | Fr. | Fr. |
| steuerbarer Vermögensertrag | 20'000 | 20'000 | 20'000 | ---- |
| max. Ersterwerberabzug im 1. Jahr | 10'000 | 10'000 | 10'000 | 10'000 |
| max. möglicher Abzug | <u>30'000</u> | <u>30'000</u> | <u>30'000</u> | <u>10'000</u> |
| | | | | |
| private Schuldzinsen effektiv | 25'000 | 30'000 | 40'000 | 8'000 |
| | | | | |
| abzugsfähige private Schuldzinsen | 25'000 | 30'000 | 30'000 | 8'000 |

| "Alteigentümer" | | | | |
|--|------------|------------|------------|------------|
| | Fr. | Fr. | Fr. | Fr. |
| steuerbarer Vermögensertrag | ---- | 5'000 | 5'000 | 5'000 |
| "Alteigentümer" mit effektiven privaten Schuldzinsen | 800 | 3'000 | 5'000 | 8'000 |
| abzugsfähige private Schuldzinsen | ----- | 3'000 | 5'000 | 5'000 |

Art. 205c (neu) Übergangsbestimmung

Wie oben dargelegt, soll bei Ersterwerbern, die eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft erworben haben, der Umfang der Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen erhöht werden. Die Erhöhung ist zeitlich und betragsmässig beschränkt (vgl. Art. 33 Abs. 3–5). Steuerpflichtige, die ihr Wohneigentum vor Inkrafttreten der neuen Regelung erworben haben, können von dieser Regelung nicht profitieren. Je kürzer der Liegenschaftserwerb vor Inkrafttreten der neuen Regelung erfolgt, desto ungerechter mag dies den Betroffenen erscheinen. Im Sinne der Rechtsgleichheit erscheint es gerechtfertigt, eine Übergangsbestimmung vorzusehen, die es erlaubt, dass auch Personen, die vor Inkrafttreten der neuen Regelung erstmals Wohneigentum erworben haben, davon profitieren. Die Übergangsbestimmung sieht daher vor, dass für Steuerpflichtige, die höchstens 10 Jahre vor dem Inkrafttreten der vorliegenden Änderungen erstmals ein Eigenheim erworben haben,

Artikel 33 Absatz 3–5 analog gilt. D.h. die steuerpflichtige Person, die z.B. 3 Jahre vor Inkrafttreten der neuen Regelung erstmals eine selbstbewohnte Liegenschaft erworben hat, kann die Schuldzinsen nach Inkrafttreten noch 7 Jahre gemäss Artikel 33 Absatz 3–5 abziehen. Dies gilt aber nur bei ununterbrochenem Eigentum. Verkauft ein Ersterwerber seine Liegenschaft und kauft dann einige Jahre später – zwar noch innerhalb der 10-Jahres-Frist, aber nicht mehr innert angemessener Frist gemäss Artikel 33 Absatz 5 – eine neue Liegenschaft zum Eigengebrauch, findet die Übergangsbestimmung keine Anwendung. Wird innert angemessener Frist gemäss Artikel 33 Absatz 5 eine Ersatzliegenschaft erworben, kommt die Übergangsbestimmung zur Anwendung.

- Kann aufgrund der Übergangsbestimmung nach Inkrafttreten während einer bestimmten Anzahl Jahre ein höherer Schuldzinsenabzug geltend gemacht werden, wird die Erhöhung des Umfangs des Schuldzinsenabzugs und ihre lineare Abnahme nicht vom Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bestimmung, sondern vom Zeitpunkt des Liegenschaftskaufs an gerechnet. Das heisst, dass sich bei der steuerpflichtigen Person, die nach Inkrafttreten noch 7 Jahre lang gemäss Artikel 33 Absatz 3–5 einen höheren Schuldzinsenabzug geltend machen kann, die Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen im Jahr 1 nach Inkrafttreten (4. Jahr nach Liegenschaftskauf) um 7 000 resp. um 3 500 Franken erhöht und anschliessend jedes Jahr linear um 1 000 resp. 500 Franken reduziert.

2.2 Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG)

Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe e

Artikel 2 zählt die den Kantonen vorgeschriebenen direkten Steuern auf. Die Bestimmung ist daher mit der neuen Sondersteuer, der Zweitliegenschaftssteuer, zu ergänzen.

Artikel 7 Absatz 1, erster Satz

Bei der Aufzählung der Einkünfte ist der Begriff „Eigennutzung von Grundstücken“ zu streichen, da dieser Wert nicht mehr besteuert werden soll.

Artikel 9 Absätze 2 Buchstabe a, 3, 3^{bis}, 3^{er}, 3^{quater} und 3^{quingies}

Es wird auf die Erläuterungen zu den Artikeln 32, 32a, 32b sowie Artikel 33 Absatz 1 Buchstabe a und Absätze 3–5 DBG verwiesen. Im Gegensatz zum DBG regelt das StHG die Abzugsfähigkeit von Gewinnungskosten in Artikel 9 Absatz 1 mittels einer Generalklausel. In der Sache besteht kein Unterschied zu den neuen Regelungen des DBG.

Artikel 12a

Absätze 1 und 2

Die kantonale Zweitliegenschaftssteuer ist eine Sondersteuer und wird vom Kanton am Ort der gelegenen Sache auf der Grundlage des Vermögenssteuerwerts vor Abzug der Schulden erhoben.

Viele Zweitliegenschaften werden teil- oder zeitweise vermietet. Es muss somit geregelt werden, wie solche gemischte Nutzungen steuerlich behandelt werden. Die zu treffende Regelung muss einfach und praktikabel sein. Es drängt sich daher eine schematische Regelung im Sinne der Präponderanzmethode auf. Dies hat auch den Vorteil, dass damit die Vermietung von Zweitwohnungen gefördert wird, was im Hinblick auf die Vermeidung "kalter Betten" erwünscht ist.

Wird die Zweitliegenschaft daher während des überwiegenden Teils des Kalenderjahres vermietet, untersteht sie nicht der Sondersteuer nach Artikel 12a, sondern wie vermietete Liegenschaften allgemein der Einkommens- und Vermögenssteuer.

Wird die Zweitliegenschaft **nicht** für den überwiegenden Teil des Jahres vermietet oder verpachtet, d.h. für weniger als ein halbes Jahr resp. für weniger als die Hälfte der möglichen Nutzungsdauer (z.B. im Falle umfangreicher Renovationsarbeiten, während der die Liegenschaft nicht genutzt werden kann), untersteht sie der kantonalen Zweitliegenschaftssteuer.

Die Zweitliegenschaftssteuer gilt somit für natürliche Personen, die über Liegenschaften im Privatvermögen verfügen,

- die ihnen auf Grund von Eigentum oder eines Nutzniessungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, und
- die von ihnen nicht dauernd und ausschliesslich selbstbewohnt werden und
- die nicht überwiegend vermietet oder verpachtet werden.

Bei solchen selbstgenutzten Zweitliegenschaften können keine Unterhaltskosten geltend gemacht werden, da weder die Eigennutzung noch eine allfällige Vermietung oder Verpachtung zu steuerbarem Einkommen führen. Wie bei der direkten Bundessteuer können jedoch die Kosten von qualitativ besonders wirkungsvollen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie von denkmalpflegerischen Arbeiten geltend gemacht werden. Die Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen richtet sich nach den allgemeinen Regeln von Artikel 9 Absatz 2 Buchstabe a StHG.

Absätze 3 und 4

In den Absätzen 3 und 4 werden die Auswirkungen der Zweitliegenschaftssteuer auf die übrigen Steuern geregelt. Dabei ist zwischen dem Belegenheits- und dem Wohnsitzkanton zu unterscheiden.

Eine selbstgenutzte Zweitliegenschaft wird vom Belegenheitskanton künftig mit der Zweitliegenschaftssteuer nach Absatz 2 besteuert. Mit dieser Steuer ist alles abgedeckt, insbesondere auch allfällige Erträge aus Vermietung oder Verpachtung. Es

können keine Unterhaltskosten abgezogen werden. Auch im Wohnsitzkanton des Steuerpflichtigen spielen Erträge aus Vermietung oder Verpachtung einer selbstgenutzten Zweitliegenschaft bei der Einkommensteuer keine Rolle (Abs. 3).

Auch für die Erhebung einer Vermögenssteuer bleibt im Belegenheitskanton der Zweitliegenschaft kein Raum mehr. Es handelt sich um eine *lex specialis* zu Artikel 13 Absatz 1.

Im Wohnsitzkanton des Steuerpflichtigen finden der Steuerwert der Zweitliegenschaft sowie die auf sie entfallenden Schulden bei der Vermögenssteuer keine Berücksichtigung. Zur Berechnung der auf die Zweitliegenschaft fallenden Schulden werden die Gesamtschulden des Steuerpflichtigen im Verhältnis des Steuerwerts der Liegenschaft zu den gesamten Aktiven verteilt. Ob hingegen im Wohnsitzkanton des Steuerpflichtigen der Vermögenswert der Zweitliegenschaft satzbestimmend berücksichtigt wird, ist Sache des betreffenden Kantons.

Artikel 72i

Die Bestimmungen zur Besteuerung des privaten Wohneigentums sollen sowohl bei der direkten Bundessteuer wie auch in den Kantonen gleichzeitig in Kraft gesetzt werden. Insbesondere die gleichzeitige Inkraftsetzung in allen Kantonen ist zwingend geboten. Es kann nicht angehen, dass im Kanton A die neuen Bestimmungen bereits umgesetzt sind, während im Kanton B noch die bisherige Regelung gilt. Andernfalls drohen bei interkantonalen Verhältnissen unlösbare Ausscheidungsprobleme.

Es ist vorgesehen, dass nach dem Inkrafttreten des Bundesrechts die bundesrechtlichen Bestimmungen direkt Anwendung finden, wenn ihnen das kantonale Steuerrecht widerspricht. Die Kantonsregierungen erhalten die Kompetenz, in einem solchen Fall die erforderlichen vorläufigen Vorschriften zu erlassen.

Der Bundesrat wird den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes so festlegen, dass den Kantonen genügend Zeit für die notwendigen Anpassungen bleibt.

Art. 78d

Es wird auf die Erläuterungen zu Artikel 205c DBG verwiesen.

2.3 Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG)

Der Mietwert der vom Eigentümer oder Nutzniesser bewohnten Wohnung (Eigenmietwert) wird heute als Nettomietzins angesehen. Zu diesem Nettomietzins wird die Pauschale für die Nebenkosten nach Artikel 9 Absatz 5 Buchstabe e des Bundesgesetzes vom 6. Oktober 2006 über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG; SR 831.30) hinzugerechnet und der entstehende Bruttomietzins wird in der EL-Berechnung als Ausgabe angerechnet (vgl. Art. 10 Abs. 1 Bst. b ELG). Auf der anderen Seite wird der Eigenmietwert als Einkunft aus unbeweglichem Vermögen (vgl. Art. 11 Abs. 1 Bst. b ELG) als Einnahme aufgerechnet. Durch den Wegfall der Besteuerung des Eigenmietwertes wird dieser bei

den Ergänzungsleistungen künftig nicht mehr als Einnahme angesehen. Dies wird in *Artikel 11 Absatz 3 Buchstabe f* ausdrücklich geregelt. Folgerichtig ist der Eigenmietwert (als Mietzinsausgabe) auch nicht mehr bei den Ausgaben zu berücksichtigen. Dazu dient der neue *Buchstabe c* von *Artikel 10 Absatz 1*.

Gebäudeunterhaltskosten und Hypothekarzinsen können als Ausgabe berücksichtigt werden, jedoch nur bis zur Höhe des Bruttoertrages der Liegenschaft (vgl. Art. 10 Abs. 3 Bst. b ELG). Bei selbstbewohntem Wohneigentum entspricht der Eigenmietwert dem Bruttoertrag. Die für die Ergänzungsleistungen zuständigen kantonalen Stellen ermitteln den Eigenmietwert nicht selber, sondern stellen auf die Bemessung für die Steuern ab. Durch den Wegfall der Besteuerung des Eigenmietwertes liegt dieser Wert für die kantonalen EL-Stellen nicht mehr vor. Daher ist eine andere Begrenzung zu finden. Neu wird auf den Betrag der maximal möglichen Mietzinsausgabe für Ehepaare (vgl. Art. 10 Abs. 1 Bst. b Ziff. 2 ELG) abgestellt.

3 Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf den Bund

3.1.1 Finanzielle Auswirkungen

Ein reiner Systemwechsel (Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung, dafür werden gleichzeitig gar keine Abzüge mehr zugelassen) führt – unter Berücksichtigung von Anpassungsreaktionen bei den Steuerpflichtigen¹⁰ – bei der direkten Bundessteuer, bezogen auf das Steuerjahr 2008, zu Mehrerträgen von ca. 450 Mio. Franken. Ein Schuldzinsabzug für Ersterwerber gemäss den in diesem Bericht vorgeschlagenen Rahmenbedingungen würde zu Mindereinnahmen von 200 Mio. Franken führen, der Abzug für qualitativ hochwertige Energiesparmassnahmen zu Mindereinnahmen von 165 Mio. Franken. Unter dem Strich würden also durch den hier skizzierten Systemwechsel mit flankierenden Massnahmen Mehrerträge bei der direkten Bundessteuer in der Grössenordnung von 85 Mio. Franken resultieren. Dieser Betrag kann sich durch weitere, bisher nicht berücksichtigte Anpassungsreaktionen, wie z.B. stärkere Anreize für die Durchführung von Energiesparmassnahmen, noch mehr reduzieren, so dass es nicht unplausibel ist, dass schlussendlich eine aufkommensneutrale Reform resultiert.

3.1.2 Personelle Auswirkungen

Es ergeben sich keine personellen Auswirkungen für den Bund.

3.2 Auswirkungen auf Kantone und Gemeinden

Aufgrund fehlender statistischer Datengrundlagen können die finanziellen Auswirkungen auf die Kantone nicht berechnet werden.

¹⁰ Vgl. dazu die Ausführungen in Ziffer 1.6.1.

Die Kantone werden ihr kantonales Recht an die neuen Vorgaben des StHG zur Wohneigentumsbesteuerung inkl. der neuen Zweitliegenschaftssteuer anpassen müssen.

3.3 Auswirkungen auf die Volkswirtschaft

Ein Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung hat verschiedene volkswirtschaftliche Auswirkungen. Die heutige Veranlagungspraxis kommt letztlich einer steuerlichen Förderung des Wohneigentums gleich. Dadurch wird bei einem Systemwechsel ein Teil der Eigentümer mit steigenden Kosten konfrontiert. Durch die Aufhebung des Schuldzinsenabzugs verändern sich die relativen Preise von Eigen- und Fremdkapitalfinanzierung.

Von dieser Veränderung der relativen Preise sind die Haushalte je nach Einkommen und Vermögen unterschiedlich betroffen. Berechnungen der Eidgenössischen Steuerverwaltung zeigen, dass die Abzüge für Liegenschaftskosten und für Schuldzinsen vor allem den Steuerpflichtigen mit hohen Einkommen zugute kommen und dass die Aufhebung dieser Abzüge vor allem die hohen Einkommensklassen stärker belasten würde. Eine vereinfachte Besteuerung der von den Eigentümern selbstbewohnten Liegenschaften durch eine gleichzeitige Aufhebung der Besteuerung des Eigenmietwerts und der Abzüge, die in Zusammenhang mit diesen Liegenschaften vorgenommen werden können, würde also eher die Steuerpflichtigen der unteren Einkommensklassen begünstigen, diejenigen der mittleren und höheren Einkommensklassen jedoch stärker belasten.

Die Steuerpflichtigen der höheren Einkommensklassen sind allerdings auch diejenigen, die sich am besten an die neuen Rahmenbedingungen anpassen können, indem sie ihre Anlagenstruktur verändern. Für diejenigen Haushalte, die neben dem Wohneigentum noch über andere Vermögensanlagen verfügen, steigt der Anreiz zur Schuldentilgung. Haushaltersparnisse werden also vermehrt in die Tilgung von Hypotheken und weg von anderen Anlagemöglichkeiten gelenkt.

Bei Haushalten mit tieferen Vermögen, die Wohneigentum nur mit einem hohen Fremdfinanzierungsanteil halten oder erwerben können, führt ein reiner Systemwechsel zu höheren Kosten, was die Attraktivität des Wohneigentums tendenziell verringern würde. Ein reiner Systemwechsel ohne flankierende Massnahmen würde also eine Förderung zu Gunsten derjenigen Steuerpflichtigen bedeuten, denen der Verzicht auf Verschuldung am leichtesten fällt, d.h. zu Gunsten der Eigentümerhaushalte mit hohem Vermögen. Aus diesem Grund werden hier flankierende Massnahmen für diejenigen Neuerwerber vorgeschlagen, die sich wegen eines zu geringen Vermögens selbst genutztes Wohneigentum nur durch eine hohe Verschuldung leisten können und keinen Spielraum für die Anpassung ihrer Anlagenstruktur haben. Dabei handelt es sich insbesondere um Haushalte mit mittlerem Einkommen und wenig Vermögen. Deren stärkere Belastung durch den Systemwechsel kann durch die flankierenden Massnahmen für Neuerwerber zumindest teilweise gemildert werden. Dadurch wird auch der Wohnbauförderung als Verfassungsaufgabe Rechnung getragen

¹¹ Vgl. Peters, R.: Les déductions de l'imposition fédérale directe des personnes physiques et les possibilités de simplification, ESTV, Bern 2009.

Der Systemwechsel führt dazu, dass Haushalte, die heute ihre optimale Portfoliostruktur bei hoher Verschuldung gefunden haben, ihre Finanzierungsstruktur und somit die Aufteilung ihres angelegten Vermögens überprüfen und ihre Hypothekarschulden tendenziell reduzieren. Dies führt zur Auflösung anderer Anlagearten (inklusive Anwartschaften aus der beruflichen Vorsorge) sowie zu einer verstärkten Tendenz, Vermögen vermehrt für die Hypothekentilgung und weniger für andere Anlagearten (z.B. Wertschriftenportfolios) zu verwenden. Mit dem Systemwechsel dürften also in grösserem Umfang Portfolio-Umschichtungen verbunden sein, vor allem für vermögens- und einkommensstarke Haushalte. Aus dem breiten heutigen Angebot von Finanzinstituten zur Steueroptimierung unter Einbezug von Hypothekarkrediten kann geschlossen werden, dass ein nicht zu vernachlässigender Teil der Wohneigentümer-Haushalte über einen erheblichen Gestaltungsspielraum verfügt. Bei der zweiten und dritten Säule werden beispielsweise die Möglichkeiten eines Vorbezuges intensiver nachgefragt werden, wenn es vorteilhafter wird, ein schuldenfreies Eigenheim zu besitzen.

Diese Portfolio-Umschichtungen werden keine nennenswerten Auswirkungen auf den Kapitalmarkt und die Zinsen haben, da der schweizerische Kapitalmarkt stark in den Weltmarkt integriert ist. Die Portfolioumschichtungen der Haushalte schlagen sich aber in der Form einer Bruttobilanzverkürzung sowie auf desaggregierter Stufe in Bilanzstrukturveränderungen bei den Finanzintermediären (Banken, Versicherungen, Vorsorgeeinrichtungen, Finanzberatung) nieder. Dies reduziert die Fähigkeit der Banken zur Kreditschöpfung, was tendenziell einen negativen Wachstumsimpuls verursacht. Die Bilanzstrukturveränderungen können einseitig spezialisierte Institutionen auch zu Reorientierungen zwingen. Die Schrumpfung der Finanzintermediation kann also auch eine Schrumpfung der Beschäftigung in diesem Sektor auslösen.

Insofern die Veränderung der relativen Preise zu Veränderungen in der Nachfrage nach Wohneigentum führt, wird sich zumindest ein Teil des durch den Systemwechsel ausgelösten Impulses in Veränderungen der Liegenschafts- und Bodenpreise äussern. Infolge der Uneindeutigkeit der durch die Reform ausgelösten Veränderungen der relativen Preise lässt sich jedoch nichts Zuverlässiges über Richtung und Grösse dieser Preis- und Mengenveränderungen sagen.

Gemäss OECD hat die Abzugsfähigkeit von Hypothekarzinsen zur hohen privaten Verschuldung der Haushalte geführt. Mit Hypotheken unterlegte Wertschriftenportfolios haben sich ausserdem in Rezessionen und Krisen als sehr fragil erwiesen. Studien der OECD zeigen auch, dass die steuerliche Abzugsfähigkeit¹² von Hypothekarzinsen zu Spekulationsblasen im Immobilienmarkt führen kann.¹² Durch den hier vorgeschlagenen Systemwechsel wird die sehr hohe Hypothekarverschuldung in der Schweiz abgebaut, was zu einer erwünschten Verringerung der Anfälligkeit auf Rezessionen und (Immobilien-) Krisen führt.

Die Gewährung eines begrenzten Abzugs für qualitativ hochwertige Energiesparmassnahmen setzt einen gezielten Anreiz zur Vornahme von Sanierungsmassnahmen. Durch die Konzentration der Abzugsfähigkeit auf qualitativ hochwertige Energiesparmassnahmen können die im bisherigen Regime bestehenden Mitnahmeeffekte stark reduziert werden. Dadurch resultieren Effizienzgewinne. Die Bauwirt-

¹²OECD: Moving Beyond the Crisis: Using Tax Policy to Support Financial Stability, Paris 2009.

schaft profitiert weiterhin von der Nachfrage nach Wohnbausanierungen. Da der Unterhaltskostenabzug heute von den meisten Haushalten pauschaliert wird, sind durch die Abschaffung des Unterhaltskostenabzuges keine gravierenden Auswirkungen auf den Unterhalt der Liegenschaften zu erwarten.

Durch einen Systemwechsel lassen sich auf der Ebene der Entrichtungs-, Erhebungs- und Vollzugskosten substantielle Effizienzgewinne realisieren. Die Eigenmietwertbesteuerung und die Bestimmung der zulässigen Abzüge machen das Steuerveranlagungsverfahren kompliziert. Die Fixierung des Eigenmietwerts ist immer wieder Gegenstand langwieriger Auseinandersetzungen zwischen Eigentümern und Steuerbehörden. Durch einen Systemwechsel lassen sich auch die hohen politischen Kosten der heutigen Regelung (Gerichtsverfahren, Expertenkommissionen, parlamentarische Beratungen, Abstimmungen, Verwaltungsaufwand etc.) reduzieren. Ebenso wird durch die Vereinfachung der Liegenschaftsbesteuerung die Möglichkeit für Interessengruppen, Einfluss zu nehmen und dafür volkswirtschaftliche Mittel zu verschwenden, eingeschränkt.

4 Rechtliche Aspekte

4.1 Verfassungsmässigkeit

4.1.1 Allgemein

Bei den direkten Steuern verleiht Artikel 128 BV dem Bund die Befugnis, eine direkte Bundessteuer auf dem Einkommen natürlicher Personen zu erheben. Artikel 129 BV gibt dem Bund zusätzlich die Kompetenz, Grundsätze über die Harmonisierung der direkten Steuern von Bund, Kantonen und Gemeinden festzulegen. Die Harmonisierung erstreckt sich dabei auf die Steuerpflicht, den Gegenstand und die zeitliche Bemessung der Steuern, das Verfahrensrecht und das Steuerstrafrecht. Von der Harmonisierung ausgenommen bleiben insbesondere die Steuertarife, die Steuersätze und die Steuerfreibeträge. Bei den Bestimmungen zur Besteuerung des privaten Wohneigentums geht es um die Festlegung des steuerbaren Einkommens resp. Vermögens, d.h. also um die Bemessungsgrundlage. Der Bund verfügt somit über die Kompetenz, um die vorgeschlagenen Änderungen im StHG einzuführen.

Die Grundrechte binden den Bundesgesetzgeber beim Legiferieren. Im Bereich der direkten Steuern ist daher neben dem Prinzip der Rechtsgleichheit vor allem auch dasjenige der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Art. 127 BV) zu beachten.

4.1.2 Besteuerung des privaten Wohneigentums

Erstliegenschaften

Grundsätzlich genügt das heutige System den Anforderungen der Gleichbehandlung und der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Als Vorteile des gegenwärtigen Systems können die umfassende Abzugsmöglichkeit sowohl der Schuldzinsen als auch der Unterhaltskosten genannt werden. Mit der ständigen Forderung nach tieferen Eigenmietwerten und zusätzlichen ausserfiskalischen Abzügen im Bereich der Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen wird dieses

System aber immer mehr ausgehöhlt. Nach Artikel 108 BV trifft der Bund Massnahmen zur Förderung des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum. Diese Förderung ist auf den Erwerb von Wohneigentum zum Eigenbedarf oder zu gemeinnützigen Zwecken begrenzt. Der Begriff "Wohnungsbau" meint die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum und umfasst neben dem Neubau von Wohnungen auch die Erneuerung des Altbestandes (Botschaft zur Bundesverfassung, BBl 1997 I 318). Die Verfassung nennt in den Absätzen 2 und 3 von Artikel 108 BV ausdrücklich die Mittel zur Erreichung des Zieles. Unerwähnt bleiben im Unterschied zu Artikel 111 Absatz 4 BV, der die Altersvorsorge regelt, steuerliche Massnahmen. Solche sind somit von der Verfassung nicht gefordert, jedoch möglich. Bei der Ausgestaltung der Massnahmen sind die Vorschriften von Artikel 35 BV zu befolgen. Auch wenn die Bundesgesetze für das Bundesgericht und die andern rechtsanwendenden Behörden massgebend sind (Art. 190 BV), so bleibt der Gesetzgeber an die Grundrechte gebunden. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung verletzt eine Regelung den verfassungsmässigen Grundsatz der Rechtsgleichheit, wenn sie rechtliche Unterscheidungen trifft, für die ein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen nicht ersichtlich ist, oder Unterscheidungen unterlässt, die sich auf Grund der Verhältnisse aufdrängen. Die Frage, ob für eine rechtliche Unterscheidung ein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen ersichtlich ist, kann zu verschiedenen Zeiten verschieden beantwortet werden, je nach den herrschenden Anschauungs- und Zeitverhältnissen (BGE 123 I 7). Es besteht auch ein Spannungsfeld zwischen Förderung und Gleichbehandlung. Böckli (Gutachten Böckli Peter/Meier Alfred, Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung, zuhanden des luzernischen Regierungsrates, Bern 1993, Seite 74) macht zu Recht darauf aufmerksam, dass eine Förderung per definitionem eine Ungleichbehandlung aller nicht geförderten Gruppen beinhaltet. Jeder geförderten Gruppe entspreche eine relativ zurückgesetzte Gruppe, sonst sei eine Förderungswirkung gar nicht vorhanden. Neue Lösungen haben sich daher in einem vertretbaren, sachlich nachvollziehbaren Rahmen zu bewegen.

Vorliegend wird die Abschaffung des Eigenmietwerts als steuerbares Einkommen mit Verzicht auf den Abzug der Gewinnungskosten vorgeschlagen. Dies ist, wie auch das geltende System der Besteuerung des Eigenmietwerts minus Gewinnungskosten, nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und der Lehre grundsätzlich verfassungskonform. Ob die Grundsätze der Allgemeinheit und der Gleichmässigkeit der Besteuerung sowie der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eingehalten werden, hängt von der Ausgestaltung der neuen Regelung ab.

Schuldzinsen sollten gemäss den allgemeinen steuerlichen Grundsätzen insoweit abzugsfähig sein, als sie Gewinnungskosten darstellen. Dies bedeutet, dass die auf das Eigenheim entfallenden Schuldzinsen künftig nicht mehr abzugsfähig sein sollten, da sie nicht mehr mit einer steuerbaren Einkommenserzielung in Zusammenhang stehen. Die Zuordnung von Schuldzinsen zu bestimmten Einkünften ist allerdings äusserst schwierig. So haben beispielsweise wohlhabende Steuerpflichtige die Wahl, ob sie zur Finanzierung ihres Eigenheims eine Hypothek auf dieser Liegenschaft begründen oder das Fremdkapital auf andere Weise beschaffen. Angesichts dieser Schwierigkeiten lässt das geltende Recht grundsätzlich sämtliche privaten Schuldzinsen im Sinne eines allgemeinen Abzugs zu. Der Abzug ist jedoch beschränkt auf die steuerbaren Vermögenserträge zuzüglich weiterer 50'000 Franken. Diese Regelung kann im Grundsatz beibehalten werden. Allerdings hat der bisherige „Freibetrag“ von 50'000 Franken zu entfallen, da dieser hauptsächlich dazu diente, die Abzugsfähigkeit von Hypothekarzinsen sicherzustellen. Da der

Eigenmietwert nicht mehr versteuert werden muss, können somit künftig – soweit keine anderen steuerbaren Vermögenserträge vorhanden sind – auch keine Schuldzinsen mehr abgezogen werden. Soweit steuerbare Vermögenserträge vorhanden sind, ist hingegen ein Abzug privater Schuldzinsen möglich, selbst wenn es sich dabei formell betrachtet um Hypothekenzinsen handelt. Diese weiterhin eher liberale Regelung ist im Sinne einer praktikablen Lösung und im Sinne der Gleichbehandlung sämtlicher privater Schuldzinsen gerechtfertigt (vgl. dazu Bemerkungen zu Art. 33 DBG).

Hingegen stellt der Ersterwerberabzug grundsätzlich einen Einbruch in das System dar. Die Rechtfertigung für diese Regelung ist in der Förderung des privaten Wohneigentums zu sehen. Die Förderung des privaten Wohneigentums stellt ein staatspolitisches Ziel mit Verfassungsrang dar. Es dient der Wohneigentumsförderung allgemein (Art. 108 BV) und der Selbstvorsorge (Art. 111 Abs. 4 BV). Als Förderungsmassnahme muss und kann der Abzug nicht zwangsläufig dem Gleichbehandlungsgebot umfassend genügen. Ihr Zweck ist es, dafür zu sorgen, dass einzelne Personen geringer belastet werden, damit ihnen mehr Mittel für ein vom Gemeinwesen als förderungswürdig erachtetes Verhalten (Erwerb von Wohneigentum) bleiben. Die zeitliche und betragsmässige Beschränkung der Massnahme ist eine akzeptable und vertretbare Lösung.

Zur Rechtfertigung des Abzugs für qualitativ besonders wirkungsvolle Energie- und Umweltschutzmassnahmen wird auf die Bemerkungen unter Ziffer 4.2 verwiesen. Massgebend ist hier insbesondere Artikel 89 BV, der Bund und Kantone zu einem sparsamen und rationellen Energieverbrauch verpflichtet.

Der vorgeschlagene Schuldzinsenabzug für Ersterwerber sowie die Abzugsmöglichkeit für qualitativ besonders wirkungsvolle Energie- und Umweltschutzmassnahmen nützen den gegebenen finanziellen Spielraum ohne den von der Verfassung gesetzten Rahmen zu sprengen.

Zweitliegenschaften

Nach Artikel 129 Absatz 2 BV erstreckt sich die Harmonisierung der direkten Steuern von Bund, Kantonen und Gemeinden unter anderem auf die Steuerpflicht und den Gegenstand der Steuer. Der Bund hat somit die Kompetenz, die Einführung einer kantonalen Sondersteuer auf selbstgenutzte Zweitliegenschaften vorzusehen. Eine solche Regelung soll allen Kantonen vorgeschrieben werden, im Sinne des verfassungsmässigen Auftrags zur Steuerharmonisierung. Die Gleichbehandlung bei dieser Sondersteuer ist insofern sichergestellt, dass inner- und ausserkantonale Zweitliegenschaftsbesitzer gleich gestellt werden.

4.2 Vereinbarkeit mit internationalen Verpflichtungen der Schweiz

Die internationalen Verpflichtungen der Schweiz werden durch die vorgeschlagene Neugestaltung der Besteuerung des privaten Wohneigentums nicht berührt.

4.3 Unterstellung unter die Ausgabenbremse

Es ist keine Unterstellung unter die Ausgabenbremse erforderlich.

Anhang:
Übersicht Wohneigentumsbesteuerung

Übersicht Wohneigentumsbesteuerung

Definitionen:

- Erstliegenschaften = sind Liegenschaften oder Liegenschaftsteile im Privatvermögen, die dauernd und ausschliesslich selbst bewohnt werden (Eigenheim).
- Zweitliegenschaften = sind Liegenschaften oder Liegenschaftsteile im Privatvermögen, die nicht dauernd und ausschliesslich selbst genutzt werden (v.a. Ferienhaus oder -wohnung).

| | DBG | StHG |
|--|---|---|
| Vermietete oder verpachtete Liegenschaften (100%) | | |
| Vermietete oder verpachtete Liegenschaften | <p><u>Art. 21 Bst. a</u> Sämtliche Miet- und Pachteinnahmen sind steuerbar.</p> <p><u>Art. 32a Abs. 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Abzug der Kosten für qualitativ besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen • Delegation an EFD zur Festlegung der Anforderungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen <p><u>Art. 32a Abs. 2</u> Abzug für denkmalpflegerische Arbeiten bleibt unverändert</p> | <p><u>Art. 7 Abs. 1</u> wie DBG</p> <p><u>Art. 9 Abs. 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • wie DBG • Delegation an EFD in Zusammenarbeit mit den Kantonen Anforderungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen festzulegen <p><u>Art. 9 Abs. 3^{bis}</u> Abzug für denkmalpflegerische Arbeiten bleibt unverändert</p> |

| | DBG | StHG |
|---------------------------------|--|--|
| | <p><u>Art. 32b Abs. 1</u> Abzug der Liegenschaftskosten (Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte)</p> <p><u>Art. 32b Abs. 4</u> Bei Nutzung für selbständige Erwerbstätigkeit gelten die Teile als vermietet.</p> <p><u>Art. 32b Abs. 6</u> fakultativer Pauschalabzug anstelle effektiver Kosten möglich</p> <p><u>Art. 33 Abs. 1 Bst. a</u> Abzug der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge</p> | <p><u>Art. 9 Abs. 1</u> wie DBG</p> <p><u>Art. 9 Abs. 2 Bst. a</u> wie DBG</p> |
| Erstliegenschaften | | |
| Grundsatz | <p><u>Art. 21</u> Aufhebung der Besteuerung des Eigenmietwertes</p> | <p><u>Art. 7 Abs. 1, erster Satz</u> wie DBG</p> |
| selbstgenutzte Erstliegenschaft | <p><u>Art. 21</u> Aufhebung der Besteuerung des Eigenmietwertes</p> | <p><u>Art. 7 Abs. 1, erster Satz</u> wie DBG.</p> |

| | DBG | StHG |
|--|---|--|
| | <p><u>Art. 32a Abs. 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Abzug der Kosten für qualitativ besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen • Delegation an EFD zur Festlegung der Anforderungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen <p><u>Art. Art. 32a Abs. 2</u> Abzug für denkmalpflegerische Arbeiten bleibt unverändert</p> <p><u>Art. 33 Abs. 1 Bst. a</u> Abzug der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge.</p> <p><u>Art. 33 Abs. 3 und 4</u> Ersterwerber können ihre Schuldzinsen nicht nur bis zur Höhe der Vermögenserträge abziehen, sondern die Abzugsfähigkeit erhöht sich um einen zusätzlichen Betrag in der Höhe von Fr. 10'000, welcher sich während 10 Jahren linear vermindert</p> | <p><u>Art. 9 Abs. 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • wie DBG • Delegation an EFD in Zusammenarbeit mit den Kantonen Anforderungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen festzulegen <p><u>Art. 9 Abs. 3^{bis}</u> Abzug für denkmalpflegerische Arbeiten bleibt inhaltlich unverändert</p> <p><u>Art. 9 Abs. 2 Bst. a</u> wie DBG.</p> <p><u>Art. 9 Abs. 3^{ter} und 3^{quater}</u> wie DBG.</p> |
| vermietete oder verpachtete Anteile der Erstliegenschaft | <p><u>Art. 21 Bst. a</u> Sämtliche Miet- und Pachteinahmen sind steuerbar.</p> | <p><u>Art. 7 Abs. 1</u> wie DBG</p> |

| | DBG | StHG |
|--|---|--|
| | <p><u>Art. 32a Abs. 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Abzug der Kosten für qualitativ besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen • Delegation an EFD zur Festlegung der Anforderungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen <p><u>Art. 32a Abs. 2</u> Abzug für denkmalpflegerische Arbeiten bleibt unverändert</p> <p><u>Art. 32b Abs. 2</u> Abzug der anteilmässigen Liegenschaftskosten (Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte). Da nur ein Teil der Erstliegenschaft vermietet oder verpachtet ist, sind nur die darauf entfallenden Kosten zu berücksichtigen.</p> <p><u>Art. 32b Abs. 5</u> Die Kosten für qualitativ besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sind in jedem Fall zur 100% abziehbar.</p> <p><u>Art. 32b Abs. 6</u> fakultativer Pauschalabzug anstelle effektiver Kosten mög-</p> | <p><u>Art. 9 Abs. 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • wie DBG • Delegation an EFD in Zusammenarbeit mit den Kantonen Anforderungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen festzulegen <p><u>Art. 9 Abs. 3^{bis}</u> Abzug für denkmalpflegerische Arbeiten bleibt unverändert.</p> <p><u>Art. 9 Abs. 1</u> wie DBG</p> |

| | DBG | StHG |
|--|---|--|
| | <p>lich</p> <p><u>Art. 33 Abs. 1 Bst. a</u> Abzug der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge</p> | <p><u>Art. 9 Abs. 2 Bst. a</u> wie DBG.</p> |
| Zweitliegenschaft | | |
| Grundsatz | <p><u>Art. 21</u> Aufhebung der Besteuerung des Eigenmietwertes</p> <p>Wie Erstliegenschaft, aber ohne Spezialregelung für Ersterwerber</p> | <p><u>Art. 2 Abs. 1 Bst. e</u> Kantone erheben Steuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaft</p> <p><u>Art. 7 Abs. 1, erster Satz</u> wie DBG</p> |
| 100 % selbstgenutzte Zweitliegenschaft | <p><u>Art. 21</u> Aufhebung der Besteuerung des Eigenmietwertes</p> <p><u>Art. 32a Abs. 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Abzug der Kosten für qualitativ besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen • Delegation an EFD zur Festlegung der Anforderungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen | <p><u>Art. 7 Abs. 1, erster Satz</u> wie DBG</p> <p><u>Art. 9 Abs. 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • wie DBG • Delegation an EFD in Zusammenarbeit mit den Kantonen Anforderungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen festzulegen |

| | DBG | StHG |
|--|---|---|
| | <p><u>Art. 32a Abs. 2</u> Abzug für denkmalpflegerische Arbeiten bleibt unverändert.</p> <p><u>Art. 33 Abs. 1 Bst. a</u> Abzug der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge</p> | <p><u>Art. 9 Abs. 3^{bis}</u> Abzug für denkmalpflegerische Arbeiten bleibt inhaltlich unverändert</p> <p><u>Art. 9 Abs. 2 Bst. a</u> wie DBG.</p> <p><u>Art. 12a Abs. 1 und 2</u> Separate Zweitliegenschaftssteuer durch Belegheitskanton Kantone legen Höhe der Steuer auf Grundlage des Vermögenssteuerwerts vor Abzug der Schulden fest.</p> <p><u>Art. 12a Abs. 3</u> Allfällige Erträge aus Vermietung und Verpachtung sind von der kantonalen Einkommenssteuer ausgenommen. Damit entfällt auch die Abzugsfähigkeit der Unterhaltskosten.</p> <p><u>Art. 12a Abs. 4</u> Der Steuerwert der Liegenschaft sowie die auf die Liegenschaft entfallenden Schulden sind von der Vermögenssteuer ausgenommen. Für die Berechnung dieser Schulden werden die Gesamtschulden</p> |

| | DBG | StHG |
|--|---|---|
| | | der steuerpflichtigen Person im Verhältnis der Aktiven verteilt. |
| nicht überwiegend vermietete Zweitliegenschaft d.h. weniger als die Hälfte der möglichen Nutzungsdauer (Bsp: 365 Tage minus Renovationsdauer geteilt durch 2) | <p><u>Art. 21 Bst. a</u> Sämtliche Miet- und Pachteinahmen sind steuerbar.</p> <p><u>Art. 21</u> Aufhebung der Besteuerung des Eigenmietwertes</p> <p><u>Art. 32a Abs. 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Abzug der Kosten für qualitativ besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen • Delegation an EFD zur Festlegung der Anforderungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen <p><u>Art. 32a Abs. 2</u> Abzug für denkmalpflegerische Arbeiten bleibt unverändert</p> <p><u>Art. 32b Abs. 3</u> Abzug der Liegenschaftskosten (Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte) anteilmässig im Verhältnis der Miet- und Pacht-dauer zur Eigennutzung.</p> | <p><u>Art. 7 Abs. 1</u> wie DBG</p> <p><u>Art. 7 Abs. 1, erster Satz</u> wie DBG</p> <p><u>Art. 9 Abs. 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • wie DBG • Delegation an EFD in Zusammenarbeit mit den Kantonen Anforderungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen festzulegen <p><u>Art. 9 Abs. 3^{bis}</u> Abzug für denkmalpflegerische Arbeiten bleibt inhaltlich unverändert</p> <p><u>Art. 9 Abs. 1</u> wie DBG</p> |

| | DBG | StHG |
|--|---|--|
| | <p><u>Art. 32b Abs. 4</u> Bei Nutzung für selbständige Erwerbstätigkeit gelten die Teile als vermietet.</p> <p><u>Art. 32b Abs. 5</u> Die Kosten für qualitativ besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sind in jedem Fall zur 100% abziehbar.</p> <p><u>Art. 33 Abs. 1 Bst. a</u> Abzug der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge</p> | <p><u>Art. 9 Abs. 2 Bst. a</u> wie DBG.</p> <p><u>Art. 12a Abs. 1 und 2</u> Separate Zweitliegenschaftssteuer durch Belegheitskanton für Liegenschaften oder Liegenschaftsteile im Privatvermögen, die vom Eigentümer oder Nutzungsberechtigten nicht dauernd, aber ausschliesslich selbst genutzt werden. Kantone legen Höhe der Steuer auf Grundlage des Vermögenssteuerwerts vor Abzug der Schulden fest.</p> |

| | DBG | StHG |
|--|--|--|
| | | <p><u>Art. 12a Abs. 3</u> Allfällige Erträge aus Vermietung und Verpachtung sind von der kantonalen Einkommenssteuer ausgenommen. Damit entfällt auch die Abzugsfähigkeit der Unterhaltskosten.</p> <p><u>Art. 12a Abs. 4</u> Der Steuerwert der Liegenschaft sowie die auf die Liegenschaft entfallenden Schulden sind von der Vermögenssteuer ausgenommen. Für die Berechnung dieser Schulden werden die Gesamtschulden der steuerpflichtigen Person im Verhältnis der Aktiven verteilt.</p> |
| <p>überwiegend vermietete Zweitliegenschaft</p> <p>d.h. mehr als die Hälfte der möglichen Nutzungsdauer (Bsp. 365 Tage minus Renovationsdauer geteilt durch 2)</p> | <p><u>Art. 21 Bst. a</u> Sämtliche Miet- und Pachteinahmen sind steuerbar.</p> <p><u>Art. 32a Abs. 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Abzug der Kosten für qualitativ besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen • Delegation an EFD zur Festlegung der Anforderungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen <p><u>Art. 32a Abs. 2</u> Abzug für denkmalpflegerische Arbeiten bleibt unverändert</p> | <p><u>Art. 7 Abs. 1</u> wie DBG</p> <p><u>Art. 9 Abs. 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • wie DBG • Delegation an EFD in Zusammenarbeit mit den Kantonen Anforderungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen festzulegen <p><u>Art. 9 Abs. 3^{bis}</u> Abzug für denkmalpflegerische Arbeiten bleibt in-</p> |

| | DBG | StHG |
|--|--|---|
| | | heitskanton der Zweitliegenschaft die Erträge kleiner als die abziehbaren Kosten, so muss der Wohnsitzkanton gemäss heutiger Praxis die Differenz zum Abzug zulassen. |
| vermietete Anteile der Zweitliegenschaft | <p><u>Art. 21 Bst. a</u> Sämtliche Miet- und Pachteinahmen sind steuerbar.</p> <p><u>Art. 32a Abs. 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Abzug der Kosten für qualitativ besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen • Delegation an EFD zur Festlegung der Anforderungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen <p><u>Art. 32a Abs. 2</u> Abzug für denkmalpflegerische Arbeiten bleibt unverändert</p> <p><u>Art. 32b Abs. 3</u> Abzug der Liegenschaftskosten (Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte) anteilmässig im Verhältnis der Miet- und Pachtdauer zur Eigennutzung.</p> | <p><u>Art. 7 Abs. 1</u> wie DBG</p> <p><u>Art. 9 Abs. 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • wie DBG • Delegation an EFD in Zusammenarbeit mit den Kantonen Anforderungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen festzulegen <p><u>Art. 9 Abs. 3bis</u> Abzug für denkmalpflegerische Arbeiten bleibt inhaltlich unverändert</p> <p><u>Art. 9 Abs. 1</u> wie DBG</p> |

| | DBG | StHG |
|--|--|---|
| | <p><u>Art. 32b Abs. 4</u> Bei Nutzung für selbständige Erwerbstätigkeit gelten die Teile als vermietet.</p> <p><u>Art. 32b Abs. 5</u> Die Kosten für qualitativ besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sind in jedem Fall zur 100% abziehbar.</p> <p><u>Art. 32b Abs. 6</u> fakultativer Pauschalabzug anstelle effektiver Kosten möglich</p> <p><u>Art. 33 Abs. 1 Bst. a</u> Abzug der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge.</p> | <p><u>Art. 9 Abs. 2 Bst. a</u> Abzug der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge. Sind im Belegheitskanton der Zweitliegenschaft die Erträge kleiner als die abziehbaren Kosten, so muss der Wohnsitzkanton gemäss heutiger Praxis die Differenz zum Abzug zulassen.</p> |