

Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

Fragebogen

I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Ja Ziel soll es sein, kein fiktives Einkommen mehr zu besteuern. Seit Jahren wird ein Systemwechsel gefordert, weil diese Besteuerung von vielen als unkorrekt und im Widerspruch zum Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der rechtgleichen Behandlung aller Steuerpflichtigen stehend empfunden wird. Nun soll dieser Systemwechsel realisiert werden. Der Begriff Eigenmietwert soll aus dem Steuergesetz verschwinden. Es ist jedem Steuerpflichtigen freigestellt, wie er sein Kapital investiert. Eine einseitige Besteuerung von fiktivem Einkommen nur von Wohneigentum ist deshalb stossend.

II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	Vorschlag sehen wir positiv und wird von uns unterstützt. Bei der Aufwandbesteuerung ist es nachvollziehbar, dass der bisherige Faktor Mietwert beibehalten wird und ist für uns ein gangbarer Weg. Bei einem Systemwechsel jedoch inkonsequent und die Berechnungsformel für die Aufwandbesteuerung müsste neu definiert werden.

3.	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) 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)
	Es ist konsequent, dass das fiktive Einkommen einerseits, jedoch auch die Abzüge andererseits, aufgehoben werden. Nur mittels dieser konsequenten

Antwort	<p>Vorgehensweise und der entsprechenden Ausgewogenheit geben wir der Vorlage eine Chance.</p> <p>Für die Abzüge müsste aber eine mehrjährige Übergangsfrist gewährt werden. Damit wird vermieden, dass Handwerker innerhalb von zwei Jahren den Liegenschaftenbestand der ganzen Schweiz unterhalten müssen.</p> <p>Wir erachten es als sinnvoll, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten nicht aufzuheben.</p> <p>Liegenschaften verfügen über grosses Energiesparpotential. Weshalb soll gerade hier die staatliche Förderung aufhören?</p> <p>Denkmalpflege ist im Interesse der Allgemeinheit und sollte auch entsprechend gefördert werden.</p>
---------	---

4.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3^{bis} / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Die Abzugsmöglichkeiten sollten schweizweit einheitlich erfolgen. Dies macht auch die Erhebung der Steuern (Bund, Kanton) einfacher.</p> <p>Wir bevorzugen deshalb die Variante unter Punkt 3.</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>Dieser Vorschlag ist für uns inakzeptabel. Auf diesem Weg wird indirekt eine schweizweite Zweitwohnungssteuer eingeführt. Auf diesem Weg die Besteuerung von Zweitliegenschaften einzuführen ist äusserst fragwürdig.</p> <p>Bei allen bisherigen Initiativen stand ein Systemwechsel im Vordergrund. Wenn rund 400,000 Wohneigentümer vom Wechsel ausgenommen werden, entspricht dies nicht dem Willen der Initianten.</p> <p>Gemäss 2.2.3 im Bericht verlangt das Bundesgericht eine Gleichbehandlung von Mietern und Eigentümern. Das Gleichheitsgebot Artikel 8 Absatz 1 BV hat deshalb auch für alle Wohneigentümer zu gelten.</p> <p>Die Kommission weist unter 5.1 darauf hin, dass nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ein Erlass gegen das Gebot der Rechtsgleichheit verstösst, wenn er rechtliche Unterscheidungen trifft, für die ein vernünftiger Grund nicht</p>

	<p>ersichtlich ist. Da auch die Abzüge wegfallen und der Systemwechsel längerfristig steuerlich neutral ausfällt, gibt es keinen Grund, selbstbewohnte Liegenschaften unterschiedlich zu behandeln.</p> <p>Es ist jedem Eigentümer freigestellt, ob er mehr in einen Erstwohnsitz investiert oder ob er die Investition auf mehrere Wohnsitze aufteilt. Er darf für seine Wahl nicht steuerlich benachteiligt werden. Eine Diskriminierung der Zweitwohnungseigentümer verstösst gegen die Niederlassungsfreiheit und die Gleichbehandlung.</p> <p>Oft sind Steuerpflichtige am Erstwohnsitz Mieter und am Zweitwohnsitz Eigentümer. In diesen Fällen müssten Eigentümer von Zweitliegenschaften das Domizil nach steuerlichen Überlegungen wählen, was dann aber wieder im Widerspruch zum Lebensmittelpunkt stehen kann. Es wird gegen das Gleichbehandlungsgebot verstossen, wenn der Eigentümer einer Liegenschaft mit fiktivem Einkommen belastet wird, nur weil sein Lebensmittelpunkt aktuell nicht an diesem Ort ist.</p> <p>Zweitliegenschaften werden im Laufe der Zeit oft als Erstliegenschaft genutzt. Ein Wechsel zwischen den Domizilen wird steuerlich kompliziert und kann auf beiden Seiten unterschiedliche Folgen auslösen. In die Planung von Unterhaltsarbeiten müsste auch noch die Domizilplanung berücksichtigt werden. Permanenter Wechsel zwischen verschiedenen Domizilen aus rein steuerlichen Gründen wäre die Folge.</p> <p>Oft wird die Entlastung von Rentnern für die Abschaffung angeführt. Doch auch diesen soll es freigestellt werden, ob sie über einen oder mehrere Wohnsitze verfügen. Auch bei zwei Wohnsitzen wird mit sinkendem Einkommen die Besteuerung zur Belastung. Im Zeitpunkt, in welchem sie mehr Zeit zur Verfügung haben, müssen sie ihr zweites Domizil aus steuerlichen Gründen verkaufen.</p> <p>Die Kommission erwähnt unter 2.4.3 auf Seite 17, dass mit der Besteuerung der Zweitliegenschaften deren Bau gedrosselt werden soll. Dieser Zweck ist seit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative überholt.</p> <p>Unter 2.4.1 ist die Kommission der Meinung, dass der Aufwand für die Erhebung des Eigenmietwerts gross und angesichts des Steuerertrags nicht gerechtfertigt sei. Wird der Eigenmietwert nur noch für Zweitwohnungen erhoben, steht der Aufwand erst recht in keinem Verhältnis zum Ertrag.</p> <p>4.3 weist die Kommission darauf hin, dass eine höhere Belastung bei Zweitwohnungen zu einem Preiszerfall führen könnte. In vielen Gemeinden besteht heute ein Überangebot an Zweitwohnungen. Gerade ältere Wohnungen sind in grosser Zahl auf dem Markt und die höhere Steuerbelastung würde viele Nachfolgeregelungen scheitern lassen. Die Besteuerung des Eigenmietwerts auf Zweitwohnungen könnte zu einem grossen Preiszerfall in diesem Segment führen, da für potentielle Käufer / Nachfolger die Gesamtkosten entscheidend sind.</p>
--	---

6.	<p>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>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umwelt-</p>
----	---

	<p>schutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)</p>
Antwort	<p>Sollte der Eigenmietwert auf Zweitliegenschaften bestehen bleiben, müssten sämtliche Abzüge wie bisher weiter gewährt werden. Gemäss 4.3 ist die Kommission auch der Meinung, dass sonst ein Preiszerfall bei Zweitwohnungen droht.</p> <p>Gerade in Berggebieten steht bei vielen Wohnungen ein Generationenwechsel an. Ob die Nachfolgegeneration bei höheren Kosten bereit oder überhaupt in der Lage wäre, entsprechende Wohnungen zu übernehmen, ist fraglich.</p>

7.	<p>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>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>Sämtliche Abzüge sollten weiter zugelassen werden und so auf Bundesebene geregelt werden.</p> <p>Eigentümer von Zweitliegenschaften haben keine politischen Rechte und wären der Willkür ausgesetzt.</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-</p>
----	--

	<p>DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Wir bevorzugen die Varianten 1 und 3.</p> <p>Variante 5 ist für uns keine Möglichkeit. Rechtsgleichheit und Rechtssicherheit würden damit stark in Frage gestellt. Es droht ein Preiszerfall bei Zweitliegenschaften, wie es die Kommission richtig feststellt.</p> <p>Variante 3 betrifft zwar nur einzelne Eigentümer von Zweitliegenschaften. Sie wäre aber zu bevorzugen, da der zusätzliche Zinsabzug im Rahmen von Nachfolgeregelungen von KMU wichtig ist. Es ist diesbezüglich auch zu hinterfragen, ob die Einschränkung auf qualifizierte Beteiligungen sinnvoll ist. Beim Einkauf in eine Partnerschaft oder Firma und Nachfolgeregelungen mit mehreren Käufern kann es sich auch um eine geringere Beteiligung handeln.</p>

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
Antwort	<p>Heute sind die Finanzierungskosten für Wohneigentum tief und der Immobilienmarkt eher hoch bewertet. So warnt auch die SNB vor einer Überhitzung. In diesem Marktumfeld ist Wohneigentumsförderung überflüssig und birgt Gefahren. Sie ist deshalb abzulehnen.</p>

V. Diverses

10.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?</p>
Antwort	<p>Diese Regelung macht aus unserer Sicht Sinn.</p>

11.	<p>Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?</p>
Antwort	<p>Die Einführung des Systemwechsels kann bewirken, dass alle Eigentümer noch vor der Umsetzung Unterhaltsarbeiten realisieren möchten. Dies hat höhere Preise (und somit Abzüge) und eine Überlastung der Handwerker zur Folge. Nach der Einführung hingegen werden Handwerker einige Zeit kaum mehr Aufträge erhalten. Um solche Verzerrungen zu verhindern, müssten Abzüge noch während einer grosszügigen Übergangsfrist gewährt werden.</p>

--	--

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	<p>Zweitliegenschaften weiterhin mit dem Eigenmietwert zu besteuern ist de facto die Einführung einer Zweitwohnungssteuer. Dies darf nicht auf diesem Weg erfolgen.</p> <p>Eigentümer von Zweitliegenschaften haben am Ort der Zweitliegenschaft keine politischen Rechte. Sie sind der Willkür der lokalen Behörden und Bevölkerung ausgesetzt.</p> <p>Gemeinden mit hohem Zweitwohnungsanteil sind schon seit Jahren kreativ, Zweitliegenschaften überproportional zu belasten. Zahlreiche Rechtsverfahren in diesem Zusammenhang belegen, dass dabei kaum Grenzen gesetzt sind.</p> <p>Mit Einführung dieser Zweitwohnungssteuer würden die Eigentümer von Zweitliegenschaften noch stärker der Willkür ausgeliefert. Es ist aufgrund unserer Erfahrung zu erwarten, dass bei der Festlegung der Eigenmietwerte und der Reduktion von Abzugsmöglichkeiten kaum Mass gehalten wird.</p> <p>Zusammenfassend sind wir der Meinung, dass dieser „Systemwechsel“ nicht verfassungskonform ist und für den Zweitwohnungsmarkt grosse Risiken bestehen, wenn der Eigenmietwert nur noch bei Zweitwohnungen besteuert wird.</p>

Ort, Datum:

Hinterkappelen, 2. Juli 2019

.....

Kanton / Organisation usw.:

Allianz Zweitwohnungen Schweiz

.....

Reto Fehr, Vorstandsmitglied

reto@fehrrs.ch

079 608 67 22

.....