

HEV-Volksinitiative und die Besteuerung von Liegenschaften im Privatvermögen

Von Pavlo Stathakis
Rechtsanwalt, HEV Schweiz

Die ständerätliche Kommission hiess am 24. Januar 2011 den überarbeiteten Gegenvorschlag zur Volksinitiative des HEV Schweiz «Sicheres Wohnen im Alter» mit 7 zu 4 Stimmen bei 1 Enthaltung gut. Hingegen lehnt sie die HEV-Initiative mit 11 zu 1 Stimme ab. Der HEV Schweiz begrüsst, dass der Handlungsbedarf anerkannt wurde und der Gegenvorschlag im Gegensatz zur bundesrätlichen Vorlage eine Erhöhung des Ersterwerberabzuges vorsieht. Der Verband hält jedoch bis auf weiteres an seiner Initiative fest.

Die Kommission möchte die Eigenmietwertbesteuerung generell abschaffen. Dabei ist es ihr wichtig, dass der Wechsel keine Mehreinnahmen für den Bund zur Folge hat, der Mittelstand vom Systemwechsel nicht überdurchschnittlich belastet wird und der Neuerwerb von Wohneigentum nicht erschwert wird.

Im Gegenvorschlag wird der Ersterwerberabzug von 5'000 auf 6'000 Fr. erhöht (Ehepaare von 10'000 auf 12'000). Dieser Abzug würde jährlich um 5% (nicht wie ursprünglich vom Bundesrat vorgesehen um 10%) reduziert. Mit diesen Massnahmen soll der Ersterwerb von Wohneigentum zusätzlich erleichtert werden. Für den HEV Schweiz ist es jedoch fraglich, ob dieser Ersterwerberabzug genügend hoch ausgefallen ist und so das Mehreinnahmeverbot auf Bundesebene eingehalten wird. Gemäss Gegenvorschlag soll der allgemeine Schuldzinsabzug auf 80% der steuerbaren Vermögenserträge beschränkt werden. Dies hat die ungerechte Folge, dass private Vermieter von Mietliegenschaften nach wie vor die vollen Mietzinseinnahmen versteuern müssen, aber nur noch einen Teil ihrer Hypothekarzinsen abziehen können.

Sodann entfallen bei selbstgenutztem Wohneigentum Abzüge für Unterhaltskosten, Versicherungsprämien und Verwaltungskosten durch Dritte. Insbesondere die Streichung des Unterhaltsabzuges hält der HEV Schweiz für ver-

fehlt. Der Unterhaltsabzug ist auch für die Volkswirtschaft wichtig, da Unterhaltsinvestitionen konjunkturstützend wirken. Kommt hinzu, dass der Unterhaltsabzug auch dem Städte- und Landschaftsbild förderlich ist. Es rechtfertigt sich somit, Unterhaltsabzüge auch beim Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung (in einem beschränkten Umfang) zum Abzug zuzulassen.

Zudem will der Gegenvorschlag energetische und umweltschützerische Massnahmen sowie solche zur Denkmalpflege nicht mehr zum Abzug zulassen. Diese Abzüge haben sich in der Praxis bewährt und entsprechen dem Zeitgeist. Einzig erkennbarer Grund für das Streichen ist die Befürchtung, dem Fiskus könnte Geld entzogen werden. Dabei führt der Systemwechsel auf Bundesebene zu Mehreinnahmen. Würden die Abzüge für energetische und umweltschützerische Massnahmen gestrichen, wären schätzungsweise wieder Mehreinnahmen zwischen 185 und 285 Mio. Fr. die Folge. Die Streichung dieser Abzüge ist für den HEV Schweiz unverständlich.

Mit 6 zu 3 Stimmen bei 1 Enthaltung beschloss die Kommission, eine verfassungsmässige Grundlage für die Einführung einer kantonalen Zweitliegenschaftssteuer auszuarbeiten. Der

HEV Schweiz ist der Ansicht, dass die Gemeinden und Kantone, wie bisher, die Kosten der Zweitliegenschaften mit Gebühren decken können. Denn das Mehreinnahmeverbot verkommt mit der Einführung dieser zusätzlichen Steuer zur Farce. Diese würde es den Kantonen ermöglichen, ohne Rücksicht auf die tatsächlichen Kosten, steuerliche Mehreinnahmen zu generieren. Die Problematik der «kalten Betten» ist durch raumplanerische Massnahmen zu lösen. Die im Dezember 2010 beschlossene Teilrevision des Raumplanungsgesetzes bringt diesbezüglich bereits eine griffige Regelung. Eine steuerliche Sonderbelastung der selbstgenutzten Zweitliegenschaften ist daher nicht gerechtfertigt.

Zeitplan

In Bezug auf die HEV-Initiative muss das Parlament bis spätestens am 23. Juli 2012 mit Gegenvorschlag (bzw. bis am 23. Juli 2011 ohne Gegenvorschlag) kundtun, ob es dem Volk die Initiative zur Annahme oder Ablehnung empfiehlt. Nach diesem Beschluss hat der Bundesrat 10 Monate Zeit, um die Volksabstimmung zu organisieren. Es könnte also frühestens am 23. Oktober 2011 und spätestens am 3. März 2013 zur Volksabstimmung kommen.

www.hev-schweiz.ch

HEV-Initiative

- Einmaliger Entscheid ab AHV-Alter: Eigenmietwertbesteuerung ja oder nein.
- Die abgegebene Wahlerklärung ist für die Zukunft bindend.
- *Eigenmietwert bleibt*: Abzugsmöglichkeiten wie bisher. *Eigenmietwert fällt weg*: Die Schuldzinsen und Versicherungsprämien sowie die Kosten der Verwaltung durch Dritte können nicht mehr abgezogen werden.
- Unterhaltskosten bis 4'000 Fr. können weiterhin abgezogen werden.
- Bei beiden Varianten: Die Kosten für Massnahmen, welche dem Energiesparen, dem Umweltschutz und der Denkmalpflege dienen, können voll vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.

Gegenvorschlag

- Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung (Systemwechsel).
- Beschränkte Schuldzinsabzüge für Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum während den ersten 20 Jahren sollen möglich sein.
- Beschränkung des allgemeinen Schuldzinsabzuges auf 80% der steuerbaren Vermögenserträge.
- Bei selbstgenutztem Wohneigentum *keine* Abzüge mehr für Unterhaltskosten, Versicherungsprämien und Verwaltungskosten durch Dritte.
- Die Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie für den Denkmalschutz sollen *nicht* mehr abzugsfähig sein.