17.400 s Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

**Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf**

Fragebogen einsenden an: vernehmlassungen@estv.admin.ch

1. **Handlungsbedarf**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung?  Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen? |
| Antwort | 1. Die Risiken für die **Finanzmarktstabilität** werden reduziert. 2. Die Steuern auf **Wohnkonsum** entsprechen maximal der MWST. 3. **Sensibilisierung** im Sinne der Klimaziele. Die Reform macht uns bewusst, dass Wohnkonsum mit besonders hohen CO2-Emissionen verbunden ist; graue Energie beim Bau und weitere Energie beim Nutzen der Wohnung. Die Reform bringt Anreize gegen Verschwendung bei selbst genutztem Wohneigentum. 4. Es soll für Einzelpersonen nicht attraktiv sein in Häusern zu wohnen, die **für ganze Familien** konzipiert sind. (Klimapolitik) 5. Auch bei einem Hypothekarzins von ca. 1% über die kommenden Jahrzehnte soll die Steuerreform **haushaltsneutral** sein. So müssen keine Steuerausfälle auf die Mieter abgewälzt werden. 6. Der Steuerertrag einer Eigentumswohnung muss in derselben Grössenordnung liegen wie der Steuerertrag einer Mietwohnung. Dieses Ziel basiert auf der Tatsache, dass in Mieten Steuern eingepreist sind. 7. Die Steuerreform muss berücksichtigen, dass das Durchschnittseinkommen von Wohneigentümern 60% höher liegt als jenes der Mieter. |

1. **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 | Der Vorschlag ist unbefriedigend, weil er die Verschwendung von Wohnraum fördert. Der Eigenmietwert soll so hoch besteuert werden, dass umweltschädigende Anreize vermieden werden.  Der Eigenmietwert muss so hoch besteuert werden, dass beim Wohnen die Steuererträge von Mietern und Wohneigentümer ähnlich hoch bleiben. (Siehe Interpellation 18.4345. Ca. 2,5 Mia. Steuern aus Eigenmietwert und Miete.) |

|  |  |
| --- | --- |
| 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) |
| Antwort | Einverstanden, wenn mit Förderprogrammen **für die Umwelt** mehr erreicht werden kann als mit Steuerabzügen. |

|  |  |
| --- | --- |
| 4. | 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)  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. 3bis / neu Art. 9*b* Abs. 5 E-StHG) |
| Antwort | Einverstanden. Aber wahrscheinlich braucht es anschliessend mehr Kontrollen betreffend Schwarzarbeit. |

1. **Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften**

|  |  |
| --- | --- |
| 5. | 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) |
| Antwort | Extra Regeln für Zweitliegenschaften verkomplizieren das Steuerrecht, reduzieren die Transparenz und führen zu Schummeleien. |

|  |  |
| --- | --- |
| 6. | Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstge-nutzte 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. 32*a* E-DBG)  Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3) |
| Antwort | Extra Regeln für Zweitliegenschaften verkomplizieren das Steuerrecht, reduzieren die Transparenz und führen zu Schummeleien. |

|  |  |
| --- | --- |
| 7. | 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. 9*a* Abs. 1 E-StHG)  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. 3bis / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG) |
| Antwort | Extra Regeln für Zweitliegenschaften verkomplizieren das Steuerrecht, reduzieren die Transparenz und führen zu Schummeleien. |

**IV. Private Schuldzinsen**

|  |  |
| --- | --- |
| 8. | Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?  Variante 1: 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)  Variante 2: 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)  Variante 3: 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 abis E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und abis E-StHG)  Variante 4: Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)  Variante 5: Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG) |
| Antwort | 1) und 2) sind abzulehnen. Es braucht keine staatliche Förderung, Geld zu leihen und damit zu spekulieren.  3) ist abzulehnen, weil es gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung verstösst. Grossinvestoren würden bevorzugt.  **4) ist die bevorzugte Variante**, weil so private Vermieter ähnlich behandelt werden wie institutionelle Vermieter.  5) ist recht gut, hat aber den Nachteil, dass Private eine Firma gründen müssten, auch um nur eine einzelne Wohnung zu vermieten. |

|  |  |
| --- | --- |
| 9. | Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorge-schlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33*a* E-DBG / Art. 9*b* E-StHG)  Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205*g* E-DBG/Art. 78*g* E-StHG) |
| Antwort | Wegen der Progression hat der geplante Abzug eine grosse Wirkung und verursacht hohe Kosten. **Diese Kosten dürfen nicht auf die Mieter abgewälzt werden**, sondern sind durch die Hauseigentümer zu bezahlen. Dies kann mit einer Pauschalsteuer von 2% auf den Mietwert geschehen. |

**V. Diverses**

|  |  |
| --- | --- |
| 10. | Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen? |
| Antwort | (Kein Kommentar) |

|  |  |
| --- | --- |
| 11. | Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs? |
| Antwort | Wenn die Wohneigentümer an ihrem Hauptwohnsitz tatsächlich vom Eigenmietwert befreit werden, **müssen auch Mieteinnahmen von Steuern befreit und die Mieten entsprechend gesenkt werden.** Im Sinne der Gleichbehandlung müssen bei gleichen Verhältnissen die Steuererträge basierend auf Miete und Eigentum in derselben Grössenordnung liegen. (Siehe Interpellation 18.4345) |

|  |  |
| --- | --- |
| 12. | Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare? |
| Antwort | Wenn man die Privatverschuldung in der Schweiz wirklich reduzieren will, muss man die Rückzahlung der Hypotheken regeln. Wie im Ausland üblich braucht es für Hypotheken eine obligatorische Befristung.  Steuererklärungen erfolgen in der Regel elektronisch. Auch die Daten zur Ermittlung des Mietwertes lassen sich so erfassen. Die Standortqualität kann über Algorithmen bestimmt werden, so dass sich eine kantonale Schätzung erübrigt. |

Ort, Datum: ……………………………………………………………………………………………………….....

Kanton / Organisation usw.:

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………