

Eidgenössisches Finanzdepartement EFD
Bundesgasse 3

3003 Bern

Bern, 12. Februar 2010

**Bundesgesetz über die Besteuerung des privaten Wohneigentums
(Wohneigentumsbesteuerung)
Vernehmlassungsantwort der Grünen Partei der Schweiz**

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, bei der Wohneigentumsbesteuerung Stellung
teilnehmen zu können.

Der Eigenmietwert ist ein Vermögensertrag wie die Zinsen auf einem Sparkonto. Wer ein
Sparkonto hat, versteuert Zinserträge – wer eine Eigentumswohnung bewohnt, spart sich
die Miete. Der gesparte Mietzins, der Eigenmietwert, erhöht die wirtschaftliche
Leistungsfähigkeit. Darum muss der Eigenmietwert versteuert werden. Doch wenn der
Eigenmietwert versteuert wird, müssen auch die Schuldzinsen und Unterhaltskosten
abgezogen werden können (Gewinnungskosten). Umgekehrt gilt deshalb auch: Wenn der
Eigenmietwert abgeschafft wird, dürfte auch kein Schuldzins- und Unterhaltsabzug mehr
möglich sein.

Die Eigenmietwertbesteuerung betrachtet die Liegenschaft als Investition und besteuert
logischerweise das Wohnen als Naturalertrag aus dieser Investition, während wie bei
einem KMU die Zinsen für das Fremdkapital und die Aufwendungen für den Unterhalt als
Gewinnungskosten vom Einkommen abgezogen werden dürfen. Bei einem Wegfall der
Eigenmietwertbesteuerung würde das Haus als Konsumgut, analog z. B. zur Anschaffung
eines Autos zum privaten Gebrauch, betrachtet.

Die heutige Regelung der Besteuerung des selbstgenutzten Wohneigentums – inkl. der
Abzüge für Schuldzinsen und Unterhaltsausgaben – begünstigt die BesitzerInnen im
Vergleich zu den MieterInnen. Das ist eine Folge der Tatsache, dass der Eigenmietwert nur
zu etwa 60-70% versteuert wird. Davon profitieren alle WohneigentümerInnen –
unabhängig davon, wie stark sie verschuldet sind. Weiteres Steueroptimierungspotenzial
ist bei den Unterhaltskosten vorhanden. Davon profitieren vor allem höhere Einkommen.

Doch ein Systemwechsel, in welchem die Versteuerung des Eigenmietwerts und der Abzug der Unterhaltskosten und Hypothekarzinsen abgeschafft werden, schafft nicht mehr Steuergerechtigkeit.

Nicht ganz unlogisch schränkt die Bundesratsvorlage auch den Schuldzinsabzug für andere private Darlehen ein. Neu wären Schuldzinsabzüge nur noch „im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge“ erlaubt, während heute private Schuldzinse bis 50'000 Franken über den Vermögenserträgen abgezogen werden können. Wer also z. B. als Vermieter oder Wertpapierbesitzer über namhafte Vermögenserträge verfügt, kann von diesen die Schuldzinse der Luxuskarosse oder der Segeljacht steuerlich abziehen. Wer aber nur über Arbeitseinkommen, aber keine Vermögenserträge verfügt, kann die Zinsen, z. B. für ein Ausbildungsdarlehen, nicht abziehen.

Zunächst wird die Begünstigung der WohneigentümerInnen verstärkt, indem der Eigenmietwert nicht mehr versteuert wird. Das kommt allen EigentümerInnen zugute. Andererseits werden die Abzugsmöglichkeiten für die Schuldzinsen und die werterhaltenden Unterhaltsarbeiten abgeschafft. Damit werden die ImmobilienbesitzerInnen bestraft, die ein kleines eigenes Vermögen haben und deshalb auf Hypothekarkredite angewiesen sind, sowie diejenigen, welche hohe Investitionen für die Werterhaltung tätigen. Vom Systemwechsel profitieren würden die EigentümerInnen, die grössere Vermögen haben. Deutlich schlechter fahren insbesondere jüngere Familien, die mit relativ wenig Vermögen neu ein Haus oder eine Wohnung kaufen.

Aus diesem Grund wurden und werden Vorschläge zu einem Systemwechsel mit steuerlichen Abzügen für NeuerwerberInnen aufgeweicht. Es werden – wie im vorliegenden Vorschlag – befristete Hypothekarzinsabzüge zugelassen. Die Erfahrung zeigt (z.B. beim Steuerpaket 2001), dass in den parlamentarischen Beratungen rasch weitere Ungerechtigkeiten und Steuerschlupflöcher beschlossen werden, z.B. in Form von Bausparabzügen und grosszügigen Unterhaltsabzügen. Die jüngsten beschlossenen Steuererleichterungen für Hauseigentümer (z.B. Abschaffung der Dumont-Praxis) sind weitere Belege dafür, dass die Hauseigentümer steuerlich privilegiert werden. Im vorliegenden Vorschlag zur Revision der Wohneigentumsbesteuerung hat der Bundesrat mit der Möglichkeit, die Hypothekarzinsen von allen Vermögenserträgen abzuziehen, bereits ein riesiges Steuerschlupfloch eingebaut, über welches vermögende Haushalte Tausende von Franken Steuern sparen können.

Wie eingangs erwähnt, ist die steuerliche Bevorteilung von WohneigentümerInnen nicht eine Folge der Besteuerung des Eigenmietwerts, sondern vielmehr davon, dass der Eigenmietwert unter dem Marktwert angesetzt wird und der Unterhalt zahlreiche Steeroptimierungen erlaubt. Ein Systemwechsel löst dieses Problem nicht, sondern führt sogar zu einer steuerlichen Bevorteilung von vermögenden WohneigentümerInnen.

Die Grünen lehnen daher den vorgeschlagenen Systemwechsel ab. Ein solcher Systemwechsel würde also eigentumspolitisch kontraproduktiv wirken. Der Systemwechsel löst das Problem der unterschiedlichen Besteuerung von WohneigentümerInnen und MieterInnen nicht. Im Gegenteil drohen zusätzliche Ungerechtigkeiten. Um diese Unterschiede zu verringern, sind die Steeroptimierungsmöglichkeiten im Unterhalt (z.B. beliebiger Wechsel zwischen effektivem und pauschalem Abzug) einzuschränken und die Eigenmietwerte näher an die

Marktwerte zu führen. Um eine übermässige Belastung von Steuerpflichtigen im Rentenalter zu vermeiden, kann der Eigenmietwert im Verhältnis zum Einkommen begrenzt werden.

Systemverbesserung statt Systemwechsel

Stossend am bestehenden System ist jedoch, dass hauptsächlich ältere EigentümerInnen mit niedrigem Einkommen mit einem unverhältnismässig hohen Eigenmietwert belastet werden, wenn ihr Haus im Laufe der Jahrzehnte in eine «teure Wohnlage» geraten ist. Ein Steueraufschub bis zu einem späteren gewinnbringenden Verkauf der Liegenschaft, ähnlich wie bei landwirtschaftlichen Grundstücken, könnte diese Ungerechtigkeit beseitigen.

Stossend ist ferner, dass Leute, die es sich offensichtlich leisten können, auch die Schuldzinsen für reine Liebhaber- oder Luxusinvestitionen wie den Einbau eines Hallenbades im Einfamilienhaus von der Steuer abziehen können und so nicht selten ihren finanziellen Beitrag an die Allgemeinheit in Richtung null «optimieren». Eine Beschränkung des Schuldzinsabzuges auf echte Wohninvestitionen wäre angebracht.

Weiterhin zulässiger Hypozinsabzug: Steuerschlupfloch für vermögende Hausbesitzer

In der Revision der Wohneigentumsbesteuerung schlägt der Bundesrat vor, dass die Hypothekarzinsen auch künftig abgezogen werden können und zwar in der Höhe, in welcher einE SteuerpflichtigeR Vermögenserträge hat. Davon profitieren vor allem vermögende HauseigentümerInnen: Sie könnten künftig ihre Zins- und Wertpapiererträge mit den Hypothekarzinsen verrechnen und müssten somit keine Steuern mehr auf diesen Erträgen bezahlen, während ein Haushalt ohne Vermögenserträge jeden Franken versteuern muss. Auch MieterInnen, die ihr Geld genau gleich angelegt haben wie die vermögenden HauseigentümerInnen, könnten keinen Abzug machen und würden die Erträge voll besteuern. Das verstösst gegen die Verfassungsgrundsätze der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit bzw. der Gleichbehandlung.

Dieses neue Schlupfloch für vermögende HausbesitzerInnen wird erhebliche Steuerausfälle zur Folge haben. Die Schätzungen des Finanzdepartementes, dass der Systemwechsel für den Bundshaushalt neutral sei, dürften daher zu optimistisch sein. Die steuerliche Entlastung wird auch zu steigenden Bodenpreisen führen, wovon auch die MieterInnen negativ betroffen sein werden.

Hypothekarzinsabzug bei erstmaligem Neuerwerb: Falscher Ansatz

Diese Abschaffung der Steuer auf dem Eigenmietwert führt, wie bereits erwähnt, zu einer Mehrbelastung von HauseigentümerInnen, die relativ wenig Vermögen haben und ihre Immobilie mit einer hohen Hypothek belehnen müssen. Davon betroffen werden vor allem junge Familien sein. Steuerlich besser gestellt werden vermögende EigentümerInnen und AltbesitzerInnen, die ihre Hypothek abbezahlt haben. Die Steuerlast würde von älteren, vermögenden auf jüngere, weniger zahlungskräftige Haushalte verschoben.

Um das zu korrigieren schlägt der Bundesrat vor, dass Haushalte, die erstmals eine Immobilie kaufen, über 10 Jahre einen Teil der Hypothekarzinsen vom steuerbaren Einkommen abziehen können. Dieser Vorschlag zielt jedoch am Problem vorbei. Wenn eine Entlastung vorgesehen werden soll, müssen Haushalte mit bescheidenem Vermögen

profitieren können, nicht alle NeuerwerberInnen. Dann braucht es auch das Kriterium der Erstmaligkeit nicht.

Keine Besteuerung von Ferienwohnungen mehr: Noch mehr kalte Betten

Weil der Eigenmietwert wegfällt, müssen auch Zweitliegenschaften (Ferienwohnungen) nur noch dann im Rahmen der Einkommenssteuer versteuert werden, wenn sie „überwiegend“ vermietet werden. Diese Regelung wird das Problem der „kalten Betten“ in Tourismusgemeinden verstärken, weil eine Vermietung steuerlich weniger attraktiv wird. Die vom Bundesrat vorgeschlagene „Zweitliegenschaftensteuer“ wird dieses Problem nicht lösen, da sie als Vermögenssteuer konzipiert ist und nicht zuletzt aufgrund des Steuerwettbewerbs zwischen den Kantonen gegenüber dem Status quo mit grosser Wahrscheinlichkeit zu einer erheblichen steuerlichen Entlastung führen wird.

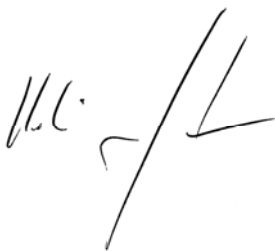
Für eine langfristige Betrachtungsweise

Ein Konsumgut wirft keinen Ertrag ab, der als Einkommen besteuert werden kann. Es wird höchstens während einer beschränkten Zeit gepflegt und dann weggeschmissen. Einem langfristigen Betrachtungsweise und dem kontinuierlichen Unterhalt einer Liegenschaft über Jahrzehnte entspricht die Definition des Hauses als Investitionsgut viel eher.

Auch wenn die Vorlage des Bundesrates für energietechnische Sanierungen Ausnahmen vorsieht, würde der Wegfall des Unterhaltsabzuges die Bereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum zum kontinuierlichen Unterhalt ihrer Liegenschaft stark vermindern.

Wir bitten Sie, unsere Stellungnahme einzubeziehen und verbleiben
Mit freundlichen Grüssen

Grüne Partei der Schweiz



Ueli Leuenberger

Präsident der Grünen Schweiz



Yann Golay

Co-Generalsekretär