

Per e-Mail: vernehmlassungen@estv.admin.ch

Eidgenössisches Finanzdepartement EFD
Herrn Bundesrat Hans-Rudolf Merz
Vorsteher EFD
Bernernhof
3003 Bern

Zürich, 15. Februar 2010

Bundesgesetz (Entwurf) über die Besteuerung des privaten Wohneigentums (Wohneigentumsbesteuerung): Vernehmlassung zum indirekten Gegenvorschlag des Bundesrates zur Volksinitiative "Sicheres Wohnen im Alter" des Hauseigentümerverbandes Schweiz (HEV)

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für Ihre Einladung vom 4. November 2009 zur elektronisch durchgeführten Vernehmlassung über die Wohneigentumsbesteuerung.

Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft - SVIT Schweiz - ist die Berufs- und Standesorganisation der Anbieter von professionellen Immobiliendienstleistungen, namentlich in den Bereichen Bewirtschaftung, Verkauf, Beratung, Bewertung, Entwicklung und Facility Management. Als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft vertritt er in allen Landesteilen der Schweiz die Interessen der Immobilienwirtschaft und von über 25'000 Immobilienfachleuten, welche - abgesehen von den durch Eigentümer selbst verwalteten Liegenschaften - die Schweizer Immobilienanlagen bewirtschaften. Der SVIT Schweiz verfügt in der deutschen, der italienischen und in der französischen Schweiz über eigene Mitgliederorganisationen. Überdies ist der SVIT Schweiz in der Berufsbildung der Immobilienwirtschaft führend (Fachausweise und Diplom) und dank seines Bildungsinstituts SVIT Swiss Real Estate School auch dort am Puls des Geschehens.

Unser Verband und insbesondere die uns angeschlossenen Berufsleute sind durch das Bundesgesetz über die Wohneigentumsbesteuerung unmittelbar betroffen. Daher unterbreiten wir Ihnen unsere Stellungnahme innerhalb der gesetzten Frist - wunschgemäss in elektronischer Version im PDF- und Wordformat an vernehmlassungen@estv.admin.ch - mit den folgenden Vernehmlassungsbegehren.

VERNEHMLASSUNGSBEGEHREN

Nach eingehender Prüfung des Entwurfs zum Bundesgesetz über die Wohneigentumsbesteuerung kommen wir zum Schluss, dass sowohl der **indirekte Gegenvorschlag**, welcher einen modifizierten Systemwechsel vorsieht, als auch ein reiner Systemwechsel, wie er aus Vereinfachungs- und Praktikabilitätsgründen an sich wünschbar wäre, **abzulehnen** sind.

BEGRÜNDUNG

Unsere detailliert begründete Stellungnahme liegt diesem Schreiben bei (Beilage 1). In der gebotenen Kürze unterbreiten wir Ihnen nachstehend die Gründe, welche für unser Gesamturteil über die Vorlage zur Wohneigentumsbesteuerung entscheidend waren:

- Grundsätzlich sind neuerliche Überlegungen zu einem Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung, welche vom Schweizer Volk in den letzten 10 Jahren bereits zweimal mit klarem Verdikt abgelehnt wurden, aus staatspolitischen Gründen abzulehnen.
- Ein Systemwechsel, ob rein oder modifiziert, beschert dem Bund, den Kantonen und Gemeinden erhebliche Mehrerträge. Für den Grossteil der Wohneigentümer stellt die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung daher eine erhebliche steuerliche Mehrbelastung und damit eine "verdeckte" Steuererhöhung dar. Ein solches Vorgehen läuft dem Verfassungsauftrag zuwider, insoweit flankierende Massnahmen keinen genügenden Kompensationseffekt bieten.
- Die Gesetzesvorlage über die Wohneigentumsbesteuerung (Entwurf) ist in vielen Bereichen (vor allem aber bei den Regelungen über den Schuldzinsenabzug und die Zweitwohnungssteuer) unausgereift, sozial ungerecht und wird - entgegen den Beteuerungen in der Vernehmlassungsvorlage - höchstwahrscheinlich zu unpraktikablen Lösungen und administrativem Mehraufwand für die veranlagenden Verwaltungskörper führen.
- Die im Gegenvorschlag des Bundesrates vorgeschlagenen flankierenden Massnahmen sind bezüglich Art, Umfang und Dauer ungeeignet, die drohenden Steuernachteile für die mutmasslichen Verlierer (Neuerwerber, hoch verschuldete Wohneigentümer) der Vorlage auszugleichen. Eine nicht unbeachtliche Anzahl von Wohneigentümern würde bei einer plötzlichen Anspannung am Zinsmarkt - verstärkt durch den fehlenden Schuldzinsenabzug - in erhebliche Liquiditätsschwierigkeiten geraten.
- Der modifizierte Systemwechsel birgt die Gefahr, dass es sich lediglich um eine Zwischentappe auf dem Weg zur vollumfänglichen Streichung sämtlicher Abzüge im Bereich der Liegenschaftsbesteuerung handelt. Die verbleibenden Schuldzinsenabzüge im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge und bei Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum sind und werden politisch stark umstritten sein. Eine Reduktion von Steuerabzügen in Raten respektive der Übertritt zum reinen Systemwechsel sind im politischen Diskurs mittelfristig daher denkbar, aber aufgrund der vielen Nachteile keinesfalls wünschbar.

- Der vorliegende Gesetzesentwurf ist ein Signal in die falsche Richtung: Die Bau- und Immobilienwirtschaft wird mit der Streichung von Steuerabzügen auf selbstgenutzten Wohnliegenschaften stark benachteiligt, da kurz- bis mittelfristig weniger Unterhalt vorgenommen würde. Der partielle "Unterhaltsstau" beim Gebäudepark Schweiz würde verschärft bzw. der Gebäudeunterhalt künftig vermehrt vernachlässigt.
- Dem "Unterhaltsstau" im Jahr 1 nach Inkrafttreten der Gesetzesvorlage wird - ohne geeignete Übergangsbestimmungen - ein seifenblasenartiger Investitionsschub vor Wirksamwerden der Gesetzesvorlage vorgehen. Nicht nachhaltige Investitionsereignisse sind strikte abzulehnen, da sie - nach einem künstlich erzeugten Wachstumsschub - den ohnehin schon dramatischen Preiszerfall in der Bauwirtschaft kurz- bis mittelfristig zusätzlich fördern.
- Eine weitere Verschlechterung der Besteuerungssituation bei den Immobilien ist nicht tragbar. Die Schweiz erhebt mit ihrem umfassenden Besteuerungskonzept vom Erwerb über das Halten bis hin zum Verkauf von Immobilien im internationalen Vergleich bereits sehr hohe, wenn nicht sogar die höchsten Steuern. Eine weitergehende Abschöpfung der Mehrwerte immobilier Vermögenswerte über den Faktor Steuer ist geeignet, das zukünftige Investitionsverhalten im Immobiliensektor massgeblich zu beeinflussen und könnte daher zu einer Destabilisierung des Schweizer Immobilien- respektive des gesamten Hypothekarmarktes führen.

Gerne stehen wir Ihnen mit unseren Experten der Immobilienwirtschaft zur Verfügung, um einzelne Fragen zu vertiefen.

Wir danken Ihnen, sehr geehrter Herr Bundesrat und sehr geehrte Damen und Herren, für die Berücksichtigung unserer Vernehmlassung.

Mit freundlichen Grüssen

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft - SVIT Schweiz



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'U. Gribi'.

Urs Gribi
Präsident



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'T. Celiker'.

Tayfun Celiker
Direktor