

Per Mail: vernehmlassungen@estv.admin.ch

Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Eigerstrasse 65
3003 Bern

Zürich, 12. Juli 2019

Vernehmlassungsverfahren zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Am 5. April 2019 hat die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats (WAK-S) Vorentwurf und Bericht zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.400 «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» zur Vernehmlassung mit Frist bis zum 12. Juli 2019 unterbreitet.

Die Besteuerung des Eigenmietwerts als Einkommen stellt einen bedeutenden Bestandteil der finanziellen steuerlichen Belastung von Wohneigentümern dar und verfügt über das Potenzial, den Markt für Wohneigentum in der Schweiz zu beeinflussen. Über die Steuerprogression wird der Steuereffekt verstärkt.

Die Wohneigentumsförderung ist eine staatspolitische Aufgabe, die in der Bundesverfassung umschrieben ist. Jede Anpassung der Rahmenbedingungen für Wohneigentümer und am Wohneigentum Interessierte ist geeignet, die Verbreitung des Wohneigentums zu erschweren oder zu fördern. Dies trifft besonders auf die derzeitige Marktsituation mit hohem Preisniveau und immer strengeren Vergabekriterien der Finanzinstitute für Hypothekarkredite zu.

Die Ermittlung eines fiktiven Einkommens ist einer gewissen Subjektivität unterworfen. Dies zeigen die Unterschiede bei der Besteuerung des Wohneigentums in den Kantonen. Das Grundeigentum ist – weil immobil – als Steuerobjekt besonders exponiert. Die Besteuerung des Eigenmietwerts wird darum allgemein als ungerecht, willkürlich und überholt empfunden.

Der Markt für Wohneigentum ist ein wichtiges Segment der professionellen Immobilienwirtschaft. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz – nachfolgend SVIT – und seine Mitglieder sind von jeder Veränderung der rechtlichen Grundlagen direkt betroffen. Ein Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung erfasst den gesamten Bestand der Wohneigentumsverhältnisse, aber in ganz besonderem Masse den Transaktionsmarkt.

Als Berufs- und Fachorganisation vertritt der SVIT rund 2'500 Unternehmen, die Dienstleistungen unter anderem für institutionelle, gewerbliche, öffentliche und private Immobilieneigentümer, Bauherren, Betreiber und Stockwerkeigentümergeinschaften erbringen. Zusammen repräsentieren wir rund 30'000 Berufsleute der Immobilienwirtschaft. Der SVIT ist in allen Landesregionen der Schweiz präsent und somit die nationale Vertretung des Immobiliendienstleistungssektors in politischen Belangen.

Das Wichtigste zur Vorlage auf einen Blick

- Der SVIT begrüsst im Grundsatz das Bestreben der WAK-S, einen mehrheitsfähigen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung herbeizuführen. Gleichzeitig weist der SVIT auf gewisse Markteffekte des Systemwechsels hin.
- Mit der Umsetzung des Systemwechsels werden folgende Ziele verfolgt:
 1. Die Verringerung der Anreize zur Verschuldung der privaten Haushalte, die Senkung der Verschuldung der Haushalte und damit die Erhöhung der Finanzmarktstabilität
 2. Die Vereinfachung und die Objektivierung des bestehenden Steuerveranlagungsverfahrens
 3. Die Einhaltung des in der Verfassung verankerten Gleichheitsgebots, namentlich im Verhältnis zwischen Mietern und Wohneigentümern
 4. Die in der Verfassung verankerte Wohnbau- und Wohneigentumsförderung
 5. Die Haushaltneutralität unter gewissen Prämissen (namentlich das Zinsniveau)

Die von der WAK-S unterbreiteten Vorschläge zur Umsetzung des Systemwechsel unterliegen vielfältigen Zielkonflikten. Dies führt dazu, dass die einzelnen Ziele nicht mit letzter Konsequenz verfolgt werden. Deren Gewichtung ist Inhalt der politischen Diskussion. Der Verband stellt sich im Grundsatz hinter die erwähnten Ziele.

- Ein Abweichen vom reinen Systemwechsel ist aus Sicht des SVIT dort angezeigt, wo das Ergebnis...
 1. die Verfassungsgrundsätze verletzt.
 2. zur systematischen einseitigen Bevorzugung von Mietern oder Wohneigentümern führt.
 3. eine systematische, zinssatzunabhängige Umverteilung zwischen Wohneigentümern und öffentlicher Hand oder zwischen Kantonen zum Ergebnis hat.
 4. einzelne Gruppen von Wohneigentümern stark bevorzugt oder benachteiligt.
- Die Beschränkung des Schuldzinsabzugs ist von weitreichender, nicht auf die Wohneigentumsbesteuerung beschränkter Bedeutung. Je umfangreicher die Abzugsmöglichkeiten, umso geringer ist der Effekt auf die allgemeine Verschuldungssituation. Insgesamt vermag keine der von der WAK-S vorgeschlagenen Varianten restlos zu überzeugen.
- Der SVIT regt namentlich mit Blick auf die Energiestrategie der Kantone an, die Möglichkeit ausserfiskalischer Abzüge auf kantonaler Ebene beizubehalten.
- Der SVIT steht aus Überlegungen zur Stabilität des Gesamtmarkts für Wohneigentum Fördermassnahmen für Ersterwerber eher kritisch gegenüber. Solche Massnahmen können in Phasen tiefer Zinsen falsche Anreize schaffen, die Nachfrage zusätzlich anheizen und die Preise in die Höhe treiben.

Grundsätzliche Überlegungen zum Systemwechsel

Finanzielle Belastung von Wohneigentümern

Die Abschaffung des Eigenmietwerts führt mit der Zinsentwicklung – und in Abhängigkeit der verschiedenen unterbreiteten Varianten – tendenziell zu einer Erhöhung der Schwankungen der finanziellen Belastung von Wohneigentümern. Diese Schwankungen sind umso grösser, je höher der Fremdkapitalbetrag bzw. -anteil und je restriktiver die Abzugsfähigkeit ausgestaltet ist. Während zu 100% durch Eigenkapital finanziertes Wohneigentum von der Zinsentwicklung unberührt bliebe, entfielen mit dem Systemwechsel in Variante 5 der glättende Effekt aus der Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen komplett. In den Varianten 1 bis 4 würde er eingeschränkt.

Wohneigentümer mit einer hohen Belehnung – dies dürften typischerweise junge Käufer oder solche mit weniger hohem Einkommen sein – wären mit dem Systemwechsel und restriktiven Abzugsmöglichkeiten grösseren Schwankungen ausgesetzt. Die Tragbarkeit ihrer Liegenschaften würde durch steigende Zinsen stärker beeinträchtigt. Gleichsam sollte – wie weiter unten ausgeführt – auf generelle Vergünstigungen verzichtet werden, da diese die Marktzyklen verstärken.

In Zeiten höherer Zinsen verschlechtert sich die Tragbarkeitssituation, was sich in einer tieferen Nachfrage nach Wohneigentum niederschlagen würde. Andersherum ist der Kauf von Wohneigentum in Zeiten tiefer Zinsen vorteilhafter als heute, was die Nachfrage anheizt. Der glättende Effekt durch die Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen wird mit den unterbreiteten Vorschlägen eingeschränkt.

Einfluss des Eigenmietwerts auf die Verschuldung der Wohneigentümer und deren Vorsorgesituation

Unter dem jetzigen Regime ist es in der Regel steuerlich vorteilhaft, den Kauf von Wohneigentum über einen mehr oder minder hohen Anteil Fremdkapital zu finanzieren und die Hypothek nicht, nur teilweise oder nur indirekt zu amortisieren. Gleichzeitig äufnen Wohneigentümer nach Möglichkeit ihre persönliche Vorsorge. Dies führt dazu, dass die Bilanz vieler Wohneigentümer gleichzeitig flüssiges Vermögen und hypothekarische Schulden ausweisen. Vielfach wird die Altersentwertung der Liegenschaft durch die Marktentwicklung der Bodenpreise aufgefangen, weshalb Banken auch nicht auf eine vollständige Amortisation pochen wie vielfach im Ausland. Erst 2014 haben sie unter dem Druck der Nationalbank und der Finma eine Amortisation auf 2/3 des Belehnungswerts innert 15 Jahren für verbindlich erklärt.

Ein Systemwechsel hätte zur Folge, dass freies Kapital der Wohneigentümer zur Amortisation von Hypotheken verwendet würde, weil es fortan steuerlich keine Vorteile mehr bringt, die Verschuldung «künstlich» hoch zu halten. Dies mag zwar hinsichtlich der Finanzmarktstabilität gewünscht sein. So werden die Risiken negativer Folgen von Zinsschwankungen verringert. Ob es aber aus persönlicher Vorsorgesicht des Einzelnen in jedem Fall vorteilhaft ist, ist zu bezweifeln. So wird frei verfügbares Kapital in einer Liegenschaft gebunden, steht also besonders für den Lebensunterhalt im Altern nicht mehr zur Verfügung. Für die Vorsorgesituation des Einzelnen kann eine angemessen hohe Belehnung durchaus vorteilhaft sein, weil dann mehr freie Mittel für den Lebensunterhalt zur Verfügung stehen.

Auswirkungen auf die Erneuerung von Liegenschaften

Ist es bis anhin steuerlich vorteilhaft, eine Bestandesliegenschaft mit Erneuerungsbedarf zu erwerben, so fällt dieser Vorteil mit dem Systemwechsel weg. Sanierungen könnten steuerlich nicht mehr geltend gemacht

werden. Damit dürften Bestandesliegenschaften tendenziell preislich unter Druck geraten bzw. künftig weniger gefragt sein. Ausgenommen sind Wohneigentümer, die bei der Sanierung viel Eigenleistung erbringen können, die auch bisher nicht abzugsfähig war.

Tendenziell negative Auswirkungen eines Systemwechsels sind für die Erneuerungsmassnahmen und -zyklen des Immobilienparks zu erwarten. Mit der wegfallenden Abzugsmöglichkeit «verteuern» sich Gebäudeerneuerungen, was zu einem Aufschub der Massnahmen führt. Insgesamt dürfte sich der bauliche Zustand der privat gehaltenen und selbst bewohnten Liegenschaften tendenziell verschlechtern. Dies ist aus volkswirtschaftlicher – Stichwort Volksvermögen und Baugewerbe – und aus ökologischer Sicht nachteilig.

Auswirkungen auf die Zugänglichkeit von Wohneigentum

Aufgrund der neuen Berechnungsgrundlage für die Tragbarkeit von Wohneigentum ist es in Zeiten tiefer Zinsen unter dem neuen Regime vorteilhafter als heute, Wohneigentum zu erwerben. In einer solchen Situation würden zusätzliche Fördermassnahmen den Immobilienmarkt zusätzlich anheizen, was nicht erwünscht ist. Die Situation verkehrt sich bei steigenden und höheren Zinsen jedoch ins Gegenteil. Wohneigentum wird dann abgesehen von den ohnehin hohen Preisen im laufenden Budget der Wohneigentümer zu einer zusätzlichen Belastung. Die Tragbarkeit in Relation zum Einkommen wäre für viele Käufer nicht mehr gewährleistet. Dabei ist es unerheblich, dass die Preise in Zeiten hoher Zinsen eher unter Druck kommen. Denn der Preis steht einzig in Beziehung zum Eigenkapital des Käufers, nicht aber zum Einkommen.

Argumentation im Einzelnen

Zur Argumentation im Detail wird auf den Fragebogen im Anhang verwiesen.

Fazit

Ein Systemwechsel wird ohne Zweifel und in Abhängigkeit der Ausgestaltung zu einer Schlechter- bzw. Besserstellung gewisser Wohneigentümergruppen führen. Der Vorentwurf stellt jedoch keine systematische Bevorzugung oder Benachteiligung aller Wohneigentümer etwa gegenüber den Mietern dar. Insofern kann von einer konstruktiven Ausgangslage für die weitere politische Diskussion gesprochen werden. Der SVIT weist jedoch auf zu erwartende Markteffekte des Systemwechsels hin (Erneuerungszyklen, Zugänglichkeit zu Wohneigentum, Preiseffekte). Der SVIT steht den vorliegenden Varianten für den Schuldzinsabzug und dem Abzug für Ersterwerber eher kritisch gegenüber.

Die volkswirtschaftlichen Auswirkungen sind eng mit der Ausgestaltung des Systemwechsels und der Zinssituation, die Situation jedes einzelnen Wohneigentümers zudem von der Belehnungshöhe und der Tragbarkeit abhängig. Es ist auf Regeln zu verzichten, die Schwankungen des Marktes verstärken.

Kontakt

SVIT Schweiz

Ivo Cathomen

Puls 5 / Giessereistrasse 18

8005 Zürich

ivo.cathomen@svit.ch