

Zentralsekretariat
Monbijoustrasse 20
Postfach
3001 Bern
Tel. +41 31 380 64 30
Fax. +41 31 380 64 31

TREUHAND|SUISSE, Postfach, 3001 Bern
Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern

Bern, 08.07.2019

Parlamentarische Initiative Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (17.400) Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 05.04.2019 wurde das Vernehmlassungsverfahren zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung eröffnet. Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und erlauben uns, innert der bis zum 12.07.2019 angesetzten Frist zur Vernehmlassungsvorlage was folgt auszuführen:

1. Einleitende Bemerkungen

Aus politischen und weiteren Kreisen wird immer wieder die Forderung nach der Vereinfachung des Steuersystems laut. Falls bei der Wohneigentumsbesteuerung ein Systemwechsel vollzogen werden soll, so ist es nach Ansicht von TREUHAND|SUISSE unabdingbar, die geforderten Vereinfachungsbestrebungen zu berücksichtigen und umzusetzen. Es ist wenig sinnvoll, mit einem Systemwechsel weitere Abgrenzungsfragen und Verkomplizierungen des Steuerrechts nach sich zu ziehen. Deshalb wird nachfolgend darlegt, wie man den beabsichtigten Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung einfacher umsetzen könnte.

2. Systemwechsel

Die Vernehmlassungsvorlage sieht vor, dass der Eigenmietwert nur bei den Erstliegenschaften aufgehoben werden soll. Bei Zweitliegenschaften soll das heutige System der Eigenmietwertbesteuerung beibehalten werden. Dies ist im Vergleich zu den heutigen Rahmenbedingungen problematisch:

Das Schweizerische Steuerrecht kennt auch den alternierenden Wohnsitz. Dies ist dann der Fall, wenn eine steuerpflichtige Person zu zwei oder mehreren Orten die gleich starken Lebensbeziehungen hat, womit sie auch an mehreren Orten unbeschränkt steuerpflichtig ist. In einer solchen

Konstellation kann nicht festgelegt werden, welche Liegenschaft als Erstliegenschaft zu bezeichnen ist. Dasselbe ergibt sich, wenn Verheiratete getrennte Wohnsitze haben.

Die Vernehmlassungsvorlage beleuchtet das interkantonale Steuerrecht kaum. Eine unterschiedliche steuerliche Behandlung von Erst- und Zweitliegenschaften würde aufgrund der heutigen Praxis bei interkantonalen Steuerauscheidung eine wesentliche Verschiebung des Steuersubstrates mit sich bringen. Zu berücksichtigen ist bspw., dass mit Wegfall des Eigenmietwertes bei den Erstliegenschaften die Wohnsitzgemeinde bzw. der Wohnsitzkanton bei der Steuerauscheidung einen geringeren Anteil der allgemeinen Abzüge und den Sozialabzügen übernehmen müsste. Weiter würde das System, nur die Erstliegenschaften von der Eigenmietwertbesteuerung auszunehmen, auch die heutige Situation bei der Übernahme von Gewinnungskostenüberschüssen verzerren. Infolge des geringeren Einkommens müssten die Wohnsitzgemeinde bzw. der Wohnsitzkanton unter Umständen auch einen geringeren Anteil der Gewinnungskostenüberschüsse übernehmen.

Relativ aufwändig ist das Veranlagungsverfahren, wenn eine im Ausland steuerlich ansässige Person eine Liegenschaft in der Schweiz hat. In diesen Fällen muss eine Steuererklärung mit der Deklaration des weltweiten Einkommens verlangt und eine internationale Steuerauscheidung vollzogen werden. Wird die Eigenmietwertbesteuerung bei den Zweitliegenschaften beibehalten, so muss dieses aufwändige Veranlagungsverfahren bei Liegenschaftseigentum durch Ausländer beibehalten werden. Insbesondere bei kleineren Liegenschaften stellt sich die Frage zwischen dem Aufwand für die Steuerveranlagung und dem Steuerertrag.

Um den vorliegenden Bedenken sowie Vollzugsschwierigkeiten Rechnung zu tragen und – um der Vereinfachung im Steuersystem zum Durchbruch zu verhelfen – schlägt TREUHAND|SUISSE vor, dass der Systemwechsel konsequent durchgeführt wird, also auch für Zweitliegenschaften auf die Besteuerung des Eigenmietwertes verzichtet wird. Die konsequente Umsetzung des Systemwechsels hätte ferner eine wesentliche Entlastung der Steuerbehörden zur Folge. Diese müssten keine Eigenmietwerte mehr festlegen bzw. schätzen. Die Gemeinden und Kantone könnten dann selbst entscheiden, wie sie die frei werdenden Ressourcen nutzen bzw. wie sie damit umgehen.

TREUHAND|SUISSE ist sich bewusst, dass ein konsequenter Systemwechsel insbesondere bei Tourismusregionen zu wesentlichen Steuereinsparungen führen würde. Um diesem Problem zu begegnen, ist im Steuerharmonisierungsgesetz eine Regelung für die Einführung einer Liegenschaftssteuer zu statuieren. Es ist darauf hinzuweisen, dass verschiedene Kantone bereits heute eine Regelung betreffend die Mindestbesteuerung von Liegenschaften kennen. Dabei wird ein gewisser Promille- oder Prozentsatz des Steuerwertes als Mindestbesteuerung festgelegt. Darauf aufbauend könnte man im StHG die Regelung für die Liegenschaftssteuer festlegen. Die Steuerwerte für die Liegenschaften sind vorhanden. Es liegt dann an den Kantonen und Gemeinden, den Promille- bzw. Prozentsatz für die Berechnung der Liegenschaftssteuer festzulegen.

Mit der Liegenschaftssteuer kann der konsequente Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung vollzogen werden, ohne dass in den Tourismusregionen Einnahmeausfälle konstatiert werden müssten. Weil die Einführung und Konzeption einer solchen Liegenschaftssteuer eine gewisse Zeit benötigt, muss man den konsequenten Systemwechsel mit einer grosszügigen Übergangsfrist (z.B. 5 Jahre) verbinden.

3. Abzüge

Zwecks Mehrheitsfähigkeit der Vorlage und Vereinfachungsgründen ist bei einem Systemwechsel auf die Gewährung von Abzügen konsequent zu verzichten. Dies folgt auch aus dem steuerrechtlichen Prinzip des Gewinnungskostenabzuges. Nur wenn Einkünfte steuerbar sind, sind die damit zusammenhängenden Gewinnungskosten abzugsfähig. Es ist weiter den Mieterinnen und Mietern kaum zu erklären, wenn die Liegenschaftseigentümer den Eigenmietwert der Liegenschaften nicht besteuern müssen, auf der anderen Seite jedoch Abzüge machen können.

Eine gewisse Herausforderung stellt der Abzug der Schuldzinsen dar. Es gibt Steuerpflichtige, die sich nicht nur Zwecks Erwerb einer Liegenschaft verschulden, sondern auch für den Erwerb anderer Vermögenswerte (z.B. massgebliche Beteiligungen) Fremdkapital aufnehmen. Würde man den Schuldzinsabzug generell verwehren, so würde dies auch Vermögensbestandteile treffen, deren Erträge steuerbar sind. Es muss deshalb ein gewisser Schuldzinsabzug weiterhin möglich sein, der jedoch nicht Schulden bzw. Vermögenswerte betrifft, die nicht im Zusammenhang mit Liegenschaften stehen:

Eine rein objektmässige Betrachtungsweise wäre nicht sachgerecht. Die Steuerpflichtigen hätten die Möglichkeit, andere Vermögenswerte mit Schulden zu belasten und mit den entsprechenden Mitteln Liegenschaften zu erwerben. Es wäre damit weiterhin möglich, Schuldzinsen abzuziehen, welche Liegenschaften betreffen.

Im interkantonalen Steuerrecht besteht bereits heute eine Regelung für die Verteilung von Schuldzinsen. Diese erfolgt heute nach der Lage der Aktiven bzw. im Verhältnis der entsprechenden Vermögenswerte. Weil die Berechnungsregelungen implementiert sind, kann man die Höhe der abzugsfähigen Zinsen nach diesem System bzw. nach den einzelnen Aktiven festlegen. Dies bedeutet, dass nur diejenigen Schuldzinsen abziehbar sind, die verhältnismässig auf nicht liegenschaftliche Vermögenswerte fallen. Die heutige Schuldzinsbegrenzung, womit die um CHF 50'000.00 erhöhten steuerbaren Vermögenswerte eine Schranke bilden, kann beibehalten werden. TREUHAND|SUISSE lehnt auch den zeitlich begrenzten Zinsabzug für Ersterwerber ab. Die heutige Gesetzgebung im Bankenbereich sieht klare Vorgaben betreffend Eigenmittelerfordernisse und Tragbarkeit vor, damit Personen mittels Bankfinanzierung eine Liegenschaft erwerben können. Ob nun Schuldzinsen abzugsfähig sind oder nicht, spielt bei der Tragbarkeit keine Rolle. Deshalb besteht auch kein Anlass dafür, im Bereich des Schuldzinsabzuges im Zusammenhang mit den Liegenschaften neue Ungleichbehandlungen zu implementieren, indem Ersterwerbern ein gewisser Schuldzinsabzug gewährt wird. Ferner führt eine solche Regelung nur zu neuen Abgrenzungsfragen. Sind mit dem Ersterwerb nur Liegenschaften des Privatvermögens gemeint oder auch solche des Geschäftsvermögens?

4. Fazit

Eine konsequente Umsetzung des Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung hat verschiedene Vorteile. So wird das Steuersystem einfacher, der Aufwand auf Seiten der Steuerpflichtigen wie auch der Steuerbehörden wird verringert. Als Ausgleichsmechanismus ist bei einem konsequenten Systemwechsel eine Liegenschaftsbesteuerung für Zweitliegenschaften vorzusehen, damit die Tourismusregionen weiterhin ihre Einkommensquellen haben.

Abschliessend danken wir Ihnen im Namen von TREUHAND|SUISSE für die Kenntnisnahme und Berücksichtigung der vorstehenden Erwägungen im Gesetzgebungsprozess.

Freundliche Grüsse

TREUHAND|SUISSE Schweizerischer Treuhänderverband



Vanessa Jenni
Geschäftsführerin TREUHAND|SUISSE



Branko Balaban
Leiter Institut Steuern TREUHAND|SUISSE