



13.3083

MOTION

## Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert

Eingereicht von:



EGLOFF HANS

Fraktion der Schweizerischen Volkspartei  
Schweizerische Volkspartei

Einreichungsdatum: 14.03.2013

Eingereicht im Nationalrat

Stand der Beratungen: Erledigt

### EINGEREICHTER TEXT

Der Bundesrat wird beauftragt, die gesetzlichen Grundlagen (DBG, StHG) so anzupassen, dass Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum oder Inhaber eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch im Laufe der Gebrauchsdauer das einmalige Wahlrecht haben, sich dafür zu entscheiden, dass der Eigengebrauch der Liegenschaft am Wohnsitz nicht der Einkommenssteuer unterliegt.

Ändern sich die Verhältnisse (z. B. Verkauf des Eigenheims unter Ersatzbeschaffung), kann das Wahlrecht neu ausgeübt werden. Wird das Wahlrecht ausgeübt, können die privaten Schuldzinsen nur noch bis zur Höhe der steuerbaren Vermögenserträge abgezogen werden. Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung sind nicht mehr vom steuerbaren Einkommen abziehbar. Die effektiven Unterhaltskosten sowie die Kosten der Instandstellung von neuerworbenen Liegenschaften können bis zu einem Maximalbetrag von 4000 Franken (DBG) bzw. bis zu einem vom Kanton zu bestimmenden Maximalbetrag (StHG) jährlich abgezogen werden. Dieser Betrag ist periodisch der Teuerung anzupassen. Die Kosten für Massnahmen, welche dem Energiesparen, dem Umweltschutz und der Denkmalpflege dienen, können im heutigen Umfang vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.

### BEGRÜNDUNG

Das knappe Abstimmungsresultat zur Volksinitiative "Sicheres Wohnen im Alter" hat gezeigt, dass die Unzufriedenheit über das geltende System der Besteuerung des selbstgenutzten Wohneigentums (Eigenmietwert) weit verbreitet ist.

Ein genereller Systemwechsel ist keine sachgerechte Lösung, da damit unweigerlich eine Umverteilung zwischen verschiedenen Eigentümerkategorien erfolgt. Bestraft würden jene Haushalte, die sich eine Rückzahlung ihrer Hypothek nicht leisten können. Dies widerspricht dem verfassungsrechtlichen Gebot der Wohneigentumsförderung sowie der Gleichbehandlung. Zudem wäre für Tourismuskantone eine Kompensation des Ausfalls der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitwohnungen erforderlich.

Die Motion berücksichtigt die im Abstimmungskampf vorgebrachte Kritik und sieht das Wahlrecht für alle Wohneigentümer vor (statt nur für Pensionäre). Damit werden alle Eigentümer, die ihr Eigentum als Wohnsitz nutzen, gleich behandelt.

Wahlrechte sind bereits im geltenden Steuerrecht verbreitet, so bei den direkten Steuern oder im Mehrwertsteuerrecht, ohne dass dies zu Schwierigkeiten führen oder als unzulässig erachtet würde.

### STELLUNGNAHME DES BUNDESRATES VOM 08.05.2013

Volk und Stände haben am 23. September 2012 die Initiative "Sicheres Wohnen im Alter" abgelehnt. Ein halbes Jahr später wird erneut ein freiwilliger Systemwechsel gefordert, der zu einem Verzicht auf die Besteuerung des Eigenmietwertes führt. Im Vergleich zum gescheiterten Volksbegehren soll das einmalige Wahlrecht dieses Mal ohne Altersgrenze eingeführt werden. Die Eckwerte der verbleibenden Abzugspalette haben sich gegenüber der Abstimmungsvorlage in einem Punkt verändert. Mit dem Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung sollen die privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge abziehbar bleiben. Der Bundesrat hat nach der Volksabstimmung Vorstösse beantwortet, deren gemeinsame Basis die Überwindung des Status quo bildet (  ,  ,  ,  ,  ). Er hat einzig die Motion  zur Annahme beantragt und in den übrigen Vorstössen klargestellt, dass für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung die Ausgestaltung ausgewogen, in sich konsistent und finanziell verkraftbar sein soll.

Die Stossrichtung der vorliegenden Motion ist mit den genannten drei Beurteilungskriterien nicht kompatibel. So erweist sich die Ausgestaltung als inkonsequent. Wer künftig keinen Eigenmietwert zu versteuern hat, soll weiterhin effektive Unterhaltskosten im Umfang von jährlich maximal 4000 Franken bei der direkten Bundessteuer und gemäss kantonalem Recht bei den Kantons- und Gemeindesteuern abziehen dürfen. Unterhaltskosten stellen im geltenden Recht Gewinnungskosten dar und setzen ein steuerbares Einkommen voraus. Bei Wegfall des bisher steuerbaren Eigenmietwertes müsste die Abzugsberechtigung dieser Kosten systembedingt entfallen. Ähnliches gilt für die eigenheimbezogenen Schuldzinsen.

Der freiwillige Systemwechsel hätte eine unverhältnismässige Besserstellung der Eigenheimbesitzerinnen und Eigenheimbesitzer gegenüber den Mieterinnen und Mietern zur Folge, die in gleichen wirtschaftlichen Verhältnissen leben. Im Kern würde für die erstgenannte Gruppe ein attraktives Instrument zur Steueroptimierung geschaffen. Weil im Vergleich zur abgelehnten Initiative die Altersgrenze entfällt, kann der Übertritt je nach finanziellem Anreiz zeitlich vorverschoben werden. Wer die hohe Verschuldung nicht abbauen will oder nicht abzubauen vermag, vermeidet einen Wechsel und beschränkt sich auf die Vorzüge des geltenden Systems. Nur ein genereller Systemwechsel ohne einmaliges Wahlrecht vermag die heutigen Fehlanreize bei der Hypothekarverschuldung der Privathaushalte wirksam anzugehen.

Die öffentlichen Haushalte müssten die negativen finanziellen Auswirkungen dieser Motion tragen. Aufgrund der obengenannten konzeptionellen Vorgaben dürften die Mindereinnahmen bei der direkten Bundessteuer deutlich höher ausfallen als die bei der Initiative geschätzten Ausfälle von jährlich mindestens 250 Millionen Franken.

Das einmalige Wahlrecht würde zu einer Verkomplizierung des Steuerrechts und damit zu Mehraufwand führen. In einem Massenverfahren wie der Steuerveranlagung müssten nebeneinander zwei Systeme für selbstgenutztes Wohneigentum geschaffen werden. Entgegen der Ansicht des Motionärs gehören Wahlrechte bei den direkten Steuern zu den Sonderfällen. Schliesslich sollten auch die möglichen negativen Konsequenzen bei Ausübung des einmaligen Wahlrechts nicht ausgeblendet werden. Wer unwiderruflich optiert und sich im Lauf der Jahre plötzlich mit umfangreichen Sanierungsarbeiten an seinem Eigenheim konfrontiert sieht, muss sich möglicherweise neu verschulden, ohne dass die entsprechenden Schuldzinsen noch abgezogen werden können. Dies gilt auch für die nicht zum Abzug berechtigten Unterhaltskosten. Daraus könnten sich vermehrt Gesuche um Steuererlass ergeben.

## **ANTRAG DES BUNDESRATES VOM 08.05.2013**

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung der Motion.

## **KOMMISSIONSBERICHTE**

**10.01.2017 - KOMMISSION FÜR WIRTSCHAFT UND ABGABEN DES STÄNDERATES**

([HTTPS://WWW.PARLAMENT.CH/CENTERS/KB/\\_LAYOUTS/15/DOCIDREDIR.ASPX?ID=4U7YAJRAVM7Q-1-43313](https://www.parlament.ch/CENTERS/KB/_LAYOUTS/15/DOCIDREDIR.ASPX?ID=4U7YAJRAVM7Q-1-43313))

## **CHRONOLOGIE**

**25.09.2014 NATIONALRAT** Annahme.

**28.02.2017 STÄNDERAT** Ablehnung.

## **ZUSTÄNDIGKEITEN**

## **BEHANDELNDE KOMMISSIONEN**

KOMMISSION FÜR WIRTSCHAFT UND ABGABEN SR (WAK-SR)

## **ZUSTÄNDIGES DEPARTEMENT**

FINANZDEPARTEMENT (EFD) ([HTTPS://WWW.EFD.ADMIN.CH/EFD/DE/HOME.HTML](https://www.efd.admin.ch/efd/de/home.html))

## **WEITERE INFORMATIONEN**

## **ERSTBEHANDELNDER RAT**

Nationalrat

## **Mitunterzeichnende (8)**

CHEVALLEY ISABELLE FELLER OLIVIER GÖSSI PETRA HESS LORENZ HUTTER MARKUS LUSTENBERGER RUEDI MÜLLER THOMAS PFISTER GERHARD

## **Themengebiete (2)**

Finanzwesen Raumplanung und Wohnungswesen

## **WEITERFÜHRENDE UNTERLAGEN**

**MEDIENMITTEILUNG**

**AMTLICHES BULLETIN**

**ABSTIMMUNGEN NR**