Schweizerischer Städteverband
Union des villes suisses
Unione delle città svizzere

Eidgenössisches Finanzdepartement EFD
Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV
Eigerstrasse 65
3003 Bern

Per Mail: vernehmlassungen@estv.admin.ch

Bern, 14. November 2017

Totalrevision der Liegenschaftskostenverordnung
Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen bestens für die Gelegenheit, zur Totalrevision der Liegenschaftskostenverordnung Stellung nehmen zu können. Der Schweizerische Städteverband vertritt die Städte, städtischen Gemeinden und Agglomerationen in der Schweiz und damit gut drei Viertel der Schweizer Bevölkerung.

Allgemeine Einschätzung

Mit der Totalrevision der Liegenschaftskostenverordnung wird bezweckt, die vom Parlament im Rahmen der Energiestrategie 2050 beschlossenen steuerlichen Massnahmen im Gebäudebereich zu konkretisieren. Im Besonderen präzisiert der Bundesrat die neuen steuerlichen Abzugsmöglichkeiten und definiert die Begriffe «Rückbaukosten» und «Ersatzneubau». Jene Städte, die sich in der verbandsinternen Konsultation geäussert haben, erachten diese Konkretisierungen grundsätzlich als notwendig und sinnvoll. Wir teilen denn auch die im Erläuternden Bericht vertretene Meinung, wonach die vom Parlament beschlossenen Massnahmen zu einer Verkomplizierung des Steuerrechts und zu Mehraufwand bei den Steuerbehörden führen. Doch kann die vorgeschlagene Totalrevision diese Bedenken u.E. nicht ausräumen. So verlangt etwa die Aufstellung über die abzugsfähigen Kosten sowohl von den Steuerzahlenden wie auch den Steuerbehörden Baufachwissen. Auch wird sich die Dauer des Einschätzungsverfahrens verlängern, weil erst nach Fertigstellung des Ersatzneubaus beurteilt werden kann, ob die Rückbaukosten abzugsfähig sind. Eine veranlagungsökonomischere Definition der abziehbaren Rückbaukosten ist daher unbedingt erforderlich. Überdies weist die Vorlage noch einige Unklarheiten auf, auf die wir im Folgenden eingehen.

Monbijoustrasse 8, Postfach, 3001 Bern
Telefon +41 31 356 32 32
info@staedteverband.ch, www.staedteverband.ch

Konkrete Anliegen

In der Vorlage ist vorgesehen, im Titel sowie im Kurztitel den Begriff «Liegenschaft» durch «Grundstück» zu ersetzen. Dies erscheint zunächst sinnvoll, da sich der steuerrechtliche Begriff des unbeweglichen Vermögens mit dem zivilrechtlichen Begriff des Grundstücks deckt. Die zu revidierende Liegenschaftskostenverordnung beruht jedoch auf der übergeordneten Rechtsgrundlage von Art. 32 Abs. 2 DBG, die den Begriff «Liegenschaft» verwendet. Nach unserer Auffassung ist es aus Gründen der Kohärenz nicht ratsam, in einer konkretisierenden Verordnung von den Begrifflichkeiten des übergeordneten Gesetzes abzuweichen.

In Artikel 3 des Entwurfs der Verordnung wird der Begriff des Ersatzneubaus definiert. Die vorgesehene Formulierung lässt auch den Einbezug von Personen zu, die lediglich den Rückbau vornehmen. Aus steuerlicher Sicht wäre es hingegen korrekt, dass die Möglichkeit des Abzugs in erster Linie demjenigen zugutekommt, der nach dem Abriss in einem zweiten Schritt auch die Erstellung des Ersatzneubaus vornimmt. Ansonsten besteht die Gefahr, dass auch Spekulanten steuerlich begünstigt würden, die bebaute Grundstücke erwerben, bestehende Häuser abreissen und schliesslich das unbebaute Grundstück mit Gewinn verkaufen möchten. Hilfreich wäre dabei auch, den Begriff «angemessene Frist» durch «innert zwei Jahren» zu ersetzen, wie es der Veranlagungspraxis zur Ersatzbeschaffung entspricht.

Artikel 4 des Entwurfs regelt die Möglichkeit des Übertrags von Kosten auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden. Gemäss Art. 4 Abs. 3 kann der Übertrag nur erfolgen, wenn das Reineinkommen negativ ist. Gemäss Erläuterndem Bericht entspricht die vom Parlament beschlossene Übertragungsmöglichkeit im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau der geltenden Festsetzung des Verlustvortrags bei selbständiger Erwerbstätigkeit. Bei dieser ist eine Verlustverrechnung jedoch möglich, wenn das steuerbare Einkommen negativ ist (gem. Art. 31 Abs. 1 DBG und Art. 10 Abs. 2 StHG). Aus unserer Sicht ist nicht nachvollziehbar, weshalb die persönlichen Verhältnisse bei den zusätzlichen Steuererleichterungen im Gebäudebereich – anders als beim Verlustvortrag bei selbständiger Erwerbstätigkeit – unberücksichtigt bleiben.

In Artikel 5 des Entwurfs wird der Pauschalabzug geregelt. Dieser stellt eine Alternative zum Abzug der tatsächlichen Kosten dar. Die für den Pauschalabzug qualifizierenden Kosten werden in Art. 5 Abs. 1 aufgeführt. Aus unserer Sicht sollten die Kosten für den Ersatzneubau hingegen ebenfalls im Katalog der qualifizierenden Kosten aufgeführt werden, da es sich bei ihnen gerade nicht um Unterhaltskosten, sondern vielmehr um Kosten handelt, die den Unterhaltskosten gleichgestellt sind.

Konkrete Änderungsanträge

Wir beantragen deshalb folgende Anpassungen bei der Totalrevision der Liegenschaftskostenverordnung:

► **Verständliche, veranlagungsökonomische Definition der Rückbaukosten**

► **Verwendung des Begriffs «Liegenschaft» im Titel sowie im Kurztitel der Verordnung.**

- **Art. 3: Beschränkung des Abzugs auf jene Personen, die nach dem Abriss auch den Ersatzneubau vornehmen, und Präzisierung des Begriffs «angemessene Frist» («innert zwei Jahren»)**

- **Art. 4 Abs. 3: Anpassung an die gesetzliche Regelung des Verlustvortrags bei selbständiger Erwerbstätigkeit**
  [3] Der Übertrag erfolgt, sofern das steuerbare Einkommen negativ ist.

- **Art. 5: Aufführung der Kosten für den Ersatzneubau im Katalog der qualifizierenden Kosten**

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Städteverband

Präsident

Kurt Fluri, Nationalrat
Stadtpräsident Solothurn

Direktorin

Renate Amstutz

Kopie Schweizerischer Gemeindeverband