



Eidgenössische Steuerverwaltung  
Eigerstrasse 65  
3003 Bern

Per Mail: [vernehmlassungen@estv.admin.ch](mailto:vernehmlassungen@estv.admin.ch)

Bern, 9. Juli 2019

### **17.400 s Pa.IV. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Präsident,  
sehr geehrte Mitglieder der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates

Wir danken Ihnen bestens für die Gelegenheit, zu oben genannter Vorlage 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: Handlungsbedarf und Ziele der Reform**

Die Mitglieder des Schweizerischen Städteverbands, die sich im Rahmen der verbandsinternen Konsultation zur Vorlage geäußert haben, vertreten mehrheitlich die Auffassung, dass eine Reform bei der Wohneigentumsbesteuerung notwendig ist. Das heutige System, bei dem Eigentümer/-innen einer selbstbewohnten Liegenschaft einen Eigenmietwert versteuern müssen, im Gegenzug aber unter anderem Kosten für den Unterhalt sowie Schuldzinsen zum Abzug bringen können, setzt insbesondere im gegenwärtig tiefen Zinsumfeld problematische Anreize zur Verschuldung. Ziel der Reform muss aus Sicht des Städteverbands denn auch in erster Linie die Beseitigung von Fehlanreizen sein. Gleichzeitig darf eine Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung nicht zu einer Besserstellung von Wohneigentümer/innen gegenüber Mieterinnen und Mietern führen, die gerade in Städten deutlich in der Mehrheit sind. Von einem Systemwechsel erhoffen sich unsere Mitglieder überdies eine Vereinfachung des Steuerveranlagungsverfahrens. Allerdings wird auch auf den mit der Abschaffung des Eigenmietwerts verbundenen Einfluss auf das Steuersubstrat der Städte und städtischen Gemeinden verwiesen. Es ist daher darauf zu achten, dass die Umsetzung für die öffentlichen Haushalte aufkommensneutral erfolgen kann.



### Beurteilung der vorgeschlagenen Massnahmen

Eine Mehrheit jener Mitglieder, die sich zur Vorlage geäussert haben, befürwortet den Vorschlag, bei einer Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts gleichzeitig auch die Abzüge für Unterhaltskosten und weitere wertvermehrende Massnahmen aufzuheben. Aus Gründen der Steuerharmonisierung sollen dabei im Gesetz über die Direkte Bundessteuer sowie im Steuerharmonisierungsgesetz dieselben Regelungen verankert werden. Die Einführung eines Schuldzinsenabzugs für Ersterwerberrinnen und Ersterwerber wird abgelehnt. Für eine detaillierte Beurteilung der vorgeschlagenen Massnahmen verweisen wir auf den Fragebogen in der Beilage.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und stehen für Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

#### Schweizerischer Städteverband

Präsident

Kurt Fluri, Nationalrat  
Stadtpräsident Solothurn

Direktorin

Renate Amstutz

Kopie Schweizerischer Gemeindeverband

## Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

### Fragebogen

#### I. Handlungsbedarf

1.	Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung? Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?
Antwort	Eine Mehrheit unserer Mitglieder vertritt die Haltung, dass bei der Wohneigentumsbesteuerung ein Reformbedarf besteht. Bei einer Reform sollten nach Auffassung der Städte und städtischen Gemeinden folgende Ziele im Vordergrund stehen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Reform soll dazu beitragen, dass Fehlanreize – insbesondere zur fiskalisch motivierten Verschuldung, aber auch zur Steueroptimierung – beseitigt werden.</li><li>- Bei einer Reform der Wohneigentumsbesteuerung ist darauf zu achten, dass Wohneigentümer/innen gegenüber Mieterinnen und Mietern nicht bessergestellt werden.</li><li>- Die Reform soll zu einer Vereinfachung des Steuerveranlagungsverfahrens führen und für die öffentlichen Haushalte aufkommensneutral umgesetzt werden.</li><li>- Einige Mitglieder unterstreichen überdies die Bedeutung einer Entlastung jener Rentnerinnen und Rentner, die ihre Hypotheken fast gänzlich amortisiert haben.</li></ul>

#### II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum aufzuheben? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG) Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, den Eigenmietwert beizubehalten? (Art. 14 Abs. 3 Bst. b E-DBG / Art. 6 Abs. 3 Bst. b StHG)
Antwort	Die Mitglieder des Städteverbands begrüßen eine Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts bei selbstbewohntem Wohneigentum, verweisen dabei aber auf die unter Punkt 1 genannten Ziele, die damit angestrebt werden sollen. Für nach Aufwand besteuerte Personen soll der Eigenmietwert beibehalten werden.

3.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung der bisherigen Absätze 2 erster Satz und 4)
----	---

	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	Aus Sicht des Städteverbands ist die Aufhebung der genannten Abzüge folgerichtig und muss Teil eines konsequenten Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung sein. Die Städte teilen überdies die Auffassung, dass eine steuerliche Förderung von Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie denkmalpflegerischen Massnahmen ein wenig effizientes Instrument ist.

4.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufzuheben? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz)  Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im kantonalen Recht nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie von Abs. 3 <sup>bis</sup> / neu Art. 9b Abs. 5 E-StHG)
Antwort	Unsere Mitglieder vertreten die Auffassung, dass die Abzüge auch auf kantonalen Ebene aufgehoben werden sollen. Den Kantonen die Möglichkeit einzuräumen, weiterhin gewisse Abzüge zuzulassen, widerspricht dem Gebot der Steuerharmonisierung und würde überdies zu einem Mehraufwand bei der interkantonalen Steuerauscheidung führen.

### III. Selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften

5.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei Zweitliegenschaften den Eigenmietwert weiterhin zu besteuern? (Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 E-DBG / Art. 7 Abs. 1 erster Satz E-StHG)
Antwort	Einige unserer Mitglieder begrünnen diesen Vorschlag, während andere darauf hinweisen, dass eine Aufrechterhaltung der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitwohnungen einen erheblichen administrativen Mehraufwand generieren würde. Vor diesem Hintergrund verzichten wir auf eine Stellungnahme zu dieser Frage.

6.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 erster Satz und Abs. 4 / neu Art. 32a E-DBG)  Wie beurteilen Sie den Vorschlag, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten aufzuheben? (Art. 32 DBG – Streichung von Abs. 2 zweiter Satz und Abs. 3)
Antwort	Auch zu dieser Frage besteht keine einheitliche Haltung bei unseren Mitgliedern, weshalb wir auf eine Stellungnahme verzichten.

7.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, für selbstgenutzte Zweitliegenschaften sowie vermietete oder verpachtete Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 erster Satz / neu Art. 9a Abs. 1 E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, den Kantonen die Möglichkeit zu belassen, die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten nach wie vor zuzulassen? (Art. 9 StHG – Streichung von Abs. 3 zweiter Satz Bst. a und b sowie Abs. 3<sup>bis</sup> / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG)</p>
Antwort	<p>Aus Gründen der vertikalen Steuerharmonisierung sollte im Steuerharmonisierungsgesetz die gleiche Regelung wie im Gesetz über die Direkte Bundessteuer verankert werden. Im Übrigen verweisen wir auf die Antwort zu Frage 4.</p>

#### IV. Private Schuldzinsen

8.	<p>Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?</p> <p><u>Variante 1:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E- StHG)</p> <p><u>Variante 2:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 3:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50 000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz und a<sup>bis</sup> E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und a<sup>bis</sup> E-StHG)</p> <p><u>Variante 4:</u> Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a erster Satz E-DBG / Art. 9. Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p> <p><u>Variante 5:</u> Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG)</p>
Antwort	<p>Eine Mehrheit unserer Mitglieder spricht sich für Variante 5 aus, da diese am konsequentesten erscheint. Auch Variante 2 findet einen gewissen Zuspruch bei den Städten. Eine allfällige Schuldzinsenbegrenzung sollte einfach umzusetzen sein, wenig Raum für Steueroptimierung lassen und dem Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Rechnung tragen.</p>

9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorgeschlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33a E-DBG / Art. 9b E-StHG)</p> <p>Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205g E-DBG/Art. 78g E-StHG)</p>
----	---

Antwort	Eine Mehrheit unserer Mitglieder lehnt die Einführung eines Schuldzinsenabzugs für Ersterwerberrinnen und Ersterwerber ab, dies insbesondere mit Verweis auf den administrativen Zusatzaufwand. Sollte ein solcher Abzug eingeführt werden, wäre er bezüglich Höhe und Dauer klar zu begrenzen.
---------	---

## V. Diverses

10.	Wie beurteilen Sie den Vorschlag, das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) im Sinne des Vorentwurfs anzupassen?
Antwort	Diese Gesetzesanpassung wird als folgerichtig erachtet und entsprechend begrüsst.

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Es sind möglichst einfache und klare Lösungen anzustreben. Auf unübersichtliche Ausnahmeregelungen soll verzichtet werden. Die Städte wünschen überdies, bei der Umsetzung miteinbezogen zu werden.

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	Der Systemwechsel hat grosse Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte. Entsprechend ist das Ziel der Haushaltneutralität hoch zu gewichten. Wünschenswert wäre überdies eine Inzidenzanalyse des Bundes.

Ort, Datum: Bern, 9. Juli 2019

Kanton / Organisation usw.: Schweizerischer Städteverband