

## 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	<b>Nein.</b>

#### 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	<p>Die heutige Praxis der Besteuerung des Eigenmietwerts, mit der Möglichkeit des steuerlichen Schuldzins- und Unterhaltsabzugs, ist ein sehr gut austariertes Konstrukt. Jede Änderung an diesem Konstrukt ist mit Risiken verbunden.</p> <p>Selbst im Begleitbrief der WAK-SR wird darauf hingewiesen, dass sich aus der Reform „beträchtliche Mehr- oder Mindereinnahmen für Bund, Kantone und Gemeinden ergeben“ können. Verändern sich, wie angedacht, die Eckwerte des Steuersystems, so hat dies aber nicht nur weitreichende Folgen für die öffentliche Hand, sondern auch für die Wohneigentümer und die Handwerksunternehmungen.</p> <p>Unsere Nachbarländer beneiden die Schweiz für das austarierte System von Eigenmietwert mit den entsprechenden Abzügen. Denn dieses System führt dazu, dass die Liegenschaften in der Schweiz professionell und hochwertig unterhalten sind. Dies im Gegensatz zu praktisch allen europäischen Ländern, wo „Nachbarschaftshilfe“ (d.h. Handwerkerarbeiten „unter der Hand“ im Bekanntenkreis) und Schwarzarbeit (d.h. Ausführung von Unterhaltsarbeiten gegen Barzahlung und ohne Rechnungstellung) viel verbreiteter sind als in der Schweiz. Mit ein Grund liegt darin, dass Unterhaltsarbeiten bei uns mit einem Rechnungsbeleg nachgewiesen werden müssen und diese somit korrekt verbucht und versteuert werden.</p> <p><b>Grundsätzlich sind wir nicht gegen die Abschaffung des Eigenmietwerts, aber es gilt, die damit verbundenen erheblichen Risiken zu erkennen und zu vermeiden.</b></p> <p>Gegen die Beibehaltung des Eigenmietwerts bei nach Aufwand besteuerten Personen haben wir nichts einzuwenden.</p>

3.	<p>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)</p> <p>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)</p>
Antwort	<p><b>Wir lehnen die Abschaffung der Abzüge für Unterhalt, Instandstellung sowie für Energiespar-/Umweltschutzinvestitionen aus nachfolgenden Gründen vehement ab:</b></p> <p><b>Folgen beim Staat</b></p> <p>Der steuerliche Abzug erfordert einen entsprechenden Rechnungsbeleg. Dies führt dazu, dass der getätigte Unterhalt beim ausführenden Unternehmer als Ertrag verbucht und somit gewinn- bzw. steuerwirksam wird, notabene auch für die Mehrwertsteuer. Zudem wird damit auch Schwarzarbeit weitgehend vermieden.</p> <p>Würde der Unterhaltsabzug aufgrund des angedachten Systemwechsels wegfallen, ist beim Bund mit Einbussen zu rechnen bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewinn- und Einkommenssteuer</li> <li>- Mehrwertsteuer</li> <li>- Sozialwerken (AHV/ALV/EO)</li> </ul> <p>Geht man davon aus, dass beim Systemwechsel im Durchschnitt jeder Besitzer von Wohneigentum für jährlich CHF 3'000 Gebäudeunterhalt ohne Belege machen würde, bedeutet dies, dass wir von einem landesweiten Volumen von CHF 3.0 Mia. sprechen (1.4 Mio. selbst bewohnte Wohneinheiten abzüglich 0.4 Mio. selbstbewohnte Zweitliegenschaften = 1 Mio. Wohneinheiten). In der Annahme, dass dieses Volumen unbesteuert ausgegeben wird, wäre mit folgenden Einbussen der öffentlichen Hand zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entgangene Gewinn- und Einkommenssteuer bei Bund: CHF 600 Mio. (Annahme: Grenzsteuersatz von 20%)</li> <li>- Entgangene Mehrwertsteuer: CHF 230 Mio. (Steuersatz 7.7%)</li> <li>- Entgangene Beiträge AHV/ALV/EO: Diese sind schwer bezifferbar. Bei der Annahme, dass rund die Hälfte der Unterhaltskosten als Personalkosten anfällt, ist eine Schätzung von CHF 190 Mio. für entgangene Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge realistisch (AG- und AN-Beiträge 12.45%).</li> </ul> <p>Im Total sprechen wir also von über CHF 1.02 Mia., die dem Bund und den Sozialwerken beim Wegfall des Unterhaltsabzuges aufgrund von Schwarzarbeit jährlich entgehen würden und die anderweitig (durch Steuererhöhungen?) kompensiert werden müssten.</p> <p><b>Folgen für die Wohneigentümer</b></p> <p>Durch den Unterhaltsabzug werden beim Wohneigentümer Anreize zu Investitionen und Renovationen geschaffen, denn schlussendlich werden diese steuerlich begünstigt. Der Wegfall des Unterhaltsabzuges würde unweigerlich zu einer Vernachlässigung der Gebäudesubstanz führen.</p>

	<p>Ganz allgemein halten wir fest, dass sich Unterhaltsarbeiten für die Bauherren bei einem Wegfall des steuerlichen Unterhaltsabzugs verteuern.</p> <p>Indem der Vorentwurf vorsieht, dass auf Bundesebene keine Abzüge für energetische Sanierungsmassnahmen mehr möglich sein sollen, sendet er im Übrigen aus energiepolitischer Sicht ein verheerendes Signal aus (Torpedierung Energiestrategie 2050).</p> <p><b>Folgen für die Handwerksunternehmungen</b></p> <p>Diejenigen Unternehmungen, die ihre Arbeiten korrekt verbuchen und auch versteuern, würden bei einer Abschaffung des Unterhaltsabzugs gegenüber illegal agierenden Firmen benachteiligt. Unter Umständen würden sie in der Folge zu einer Redimensionierung ihrer Firma bzw. zu einem Abbau von Arbeitsplätzen gezwungen.</p> <p>Es ist zudem davon auszugehen, dass vor der Abschaffung des Unterhaltsabzugs eine Sanierungsflut entsteht, da Bauherren noch ein letztes Mal vom Vorteil dieses Instruments Gebrauch machen möchten. Im Folgejahr ist hingegen mit einer „Durststrecke“ für das Gewerbe zu rechnen, weil ja alle anstehenden Sanierungen noch im alten Jahr vorgenommen worden sind.</p> <p>Aufgrund des fehlenden Anreizes des steuerlichen Unterhaltsabzugs ist für die Folgejahre dann grundsätzlich mit einem geringeren Umsatzvolumen zu rechnen. Auch dies dürfte sich entsprechend negativ auf die Anzahl Arbeitsplätze auswirken.</p>
--	---

4.	<p>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)</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 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)</p>
Antwort	<p><b>Wir sprechen uns vehement dagegen aus, die Abzüge für die Unterhaltskosten und die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften im Steuerharmonisierungsgesetz für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum aufzuheben.</b></p> <p><b>Die Beibehaltung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen befürworten wir sehr.</b> Allerdings dürften sich aufgrund der vorgeschlagenen Aufhebung des Unterhaltsabzugs bzw. der Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften Streitigkeiten / Abgrenzungsfragen mit der Steuerbehörde ergeben, was denn genau eine energetische Massnahme und was blosser Unterhalt ist. Beispiel:</p> <p>Ein Hausbesitzer lässt die Fassade seines Hauses neu streichen. Dazu wird eine High-Tech-Farbe verwendet, die auch Dämmeigenschaften besitzt. Was wäre bei einem Systemwechsel nun abzugsberechtigt? Die ganze Fassadenarbeit? Oder nur der Differenzpreis zwischen herkömmlicher Farbe und dem High-Tech-</p>

	Produkt? Und wie wären die Arbeitskosten einzusetzen? Mit der Beibehaltung des Unterhaltsabzugs stellen sich solche Abgrenzungsfragen gar nicht erst.
--	---

### 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	<b>Grundsätzlich sind wir damit einverstanden, solange auch die Abzüge für Unterhalt, Instandstellung und energetische Massnahmen beibehalten werden.</b>

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	<b>Wir befürworten die Beibehaltung der Abzüge für Unterhaltskosten und für Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften.  Die Aufhebung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen lehnen wir klar ab.</b>

7.	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)  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)
Antwort	<b>Wir befürworten sowohl die Abzüge für Unterhaltskosten, für Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften als auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sehr.</b>

### IV. Private Schuldzinsen

8.	Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?
----	--

	<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>Befürworter des Systemwechsels argumentieren, das vorgeschlagene System sei verständlicher als das heutige Modell. Wir können dieses Argument nur bedingt nachvollziehen, ergeben sich daraus doch Manipulationsmöglichkeiten, wenn jemand nebst dem selbst bewohnten Eigenheim noch über weitere, selbst genutzte Liegenschaften verfügt. Bei Letzteren soll - gemäss Vorentwurf - der Schuldzins- und Unterhaltsabzug nach wie vor zulässig sein. Es ist somit davon auszugehen, dass die selbst genutzten Zweitliegenschaften zur „Manipuliermasse“ verkommen - zumindest was den Schuldzinsabzug betrifft, denn Kapital ist bekanntlich mobil und lässt sich darum einfach verlagern. Die Schuldzinsabzüge würden sich daher in den Regionen mit vielen Zweitliegenschaften kumulieren - also in den Gebirgskantonen. Auch unter diesem Blickwinkel betrachten wir den Vorentwurf als fragwürdig, intransparent und manipulationsanfällig. Sollte es zum Systemwechsel kommen, dann würde einzig die <b>Variante 5 (genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen)</b> der vorgenannten Umschichtung von Schulden Einhalt gebieten.</p> <p>Die WAK-SR weist im Begleitbrief auf die Problematik der Steuereinbusse hin. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist die Variante 5 vorzuziehen.</p> <p><b>Aus all diesen Gründen bevorzugen wir die Variante 5.</b></p> <p>Die Leidtragenden dieser Variante wären allerdings hochverschuldete Hypothekendarnehmer. Im Extremfall hätte dies für sie zur Folge, dass ihre Immobilie finanziell nicht mehr tragbar ist. Dies zeigt auf, wie austariert im Grunde das aktuelle System ist und es darum - bei aller Sympathie für die Variante 5 - halt trotzdem möglichst nicht verändert werden darf.</p>
9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerbberinnen 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	<b>Im Sinne eines Anreizes zum Erwerb von Immobilien befürworten wir den Schuldzinsenabzug für ErsterwerberInnen. Die Höhe, die Dauer und auch die Übergangsbestimmung erscheinen uns praktikabel.</b>
---------	--

## 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	--

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	<b>Die allfällige Aufhebung des Unterhaltsabzugsabzugs würde im Jahr vor der Aufhebung zu einem markanten Anstieg von Unterhaltsarbeiten führen und im Folgejahr wäre ein entsprechend grosser Rückgang zu beobachten.</b> <b>Derartige Wellenbewegungen sollten tunlichst vermieden werden, indem der Unterhaltsabzug unverändert beibehalten wird oder indem zumindest eine Kompromisslösung umgesetzt wird (vgl. unsere Bemerkungen bei der nachfolgenden Ziff. 12).</b>

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	<b>Wir haben grundsätzlich nichts gegen die Abschaffung des Eigenmietwerts.</b> <b>Die gleichzeitige Aufhebung des Unterhaltsabzugs beim selbstbewohnten Wohneigentum ist jedoch zu radikal und führt zu grossen Problemen.</b> <b>Ebenso wollen Anpassungen beim Schuldzinsenabzug wohl überlegt sein, da es sich beim aktuellen System erwiesenermassen um ein gut austariertes Konstrukt handelt.</b> <b>Wir lehnen den Vorentwurf daher klar ab.</b> Für Details verweisen wir auf unsere vorhergehenden Ausführungen (Antworten 1-11). Als <b>Kompromiss</b> für einen Systemwechsel beantragen wir hiermit, folgende Lösungen zu prüfen: - Abschaffung des Eigenmietwerts unter gleichzeitiger Beibehaltung des Unterhaltsabzugs. Der Unterhaltsabzug soll jedoch nur noch effektiv abgezogen werden können (d.h. kein „pauschaler“ Unterhaltsabzug mehr). Zweitwohnsitze sind analog zu behandeln. - Sollte dieser pragmatische Vorschlag nicht mehrheitsfähig sein, beantragen wir eine Variante zu prüfen, bei welcher bloss ein Prozentsatz des Wertes der

	eingereichten Unterhaltsbelege (z.B. 80%) als steuerlicher Unterhaltsabzug zugelassen wird. Zweitwohnsitze sind analog zu behandeln.
--	--

Ort, Datum: Zürich, 02.05.2019

Schweizerisch-Liechtensteinischer Gebäudetechnikverband (suissetec),  
Auf der Mauer 11, Postfach, 8021 Zürich

Hans-Peter Kaufmann  
Direktor

Urs Hofstetter  
Mitglied der Geschäftsleitung  
Leiter Mandate und Politik