

**Eidgenössische Steuerverwaltung
Abteilung Steuergesetzgebung
Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern**

Per email (lukas.schneider@estv.admin.ch)

Bern, 1. Juli 2019

17.400 s Pa. Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident
Sehr geehrte Mitglieder der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) ist der schweizerische Zusammenschluss der institutionellen Investoren und der privaten professionellen grossen Immobilienunternehmen, die Immobilien als Investitions- oder Kapitalanlage halten. Seine Mitglieder repräsentieren gesamthaft rund 200 Milliarden Portfoliovermögen in Immobilien.

Obschon der VIS nicht auf der Liste der Vernehmlassungsadressaten aufgeführt wurde, nutzen wir die Gelegenheit, zur Pa. Iv. WAK-SR «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (17.400)» Stellung zu beziehen.

I. Vorbemerkung

Der Verband Immobilien Schweiz repräsentiert institutionelle und grosse private Immobilienunternehmen, die Immobilien als Investitions- oder Kapitalanlage halten – nicht jedoch Eigentümer, die ihr Wohneigentum selber nutzen. Die Mitglieder des Verbandes sind von den vorgeschlagenen Änderungen der Wohneigentumsbesteuerung nicht direkt betroffen. Wir erlauben uns daher, lediglich zu den Hauptpunkten, nicht aber zu den einzelnen Detailvorschlägen Stellung zu beziehen.

II. Stellungnahme

Wir befürworten grundsätzlich eine Änderung des Systems bei der Wohneigentumsbesteuerung.

Das heutige System der Besteuerung des Eigenmietwerts wurde vor 85 Jahren eingeführt. Damals wurde gesetzlich festgehalten, dass die Eigennutzung des Wohneigentums ausdrücklich einen Teil des Einkommens darstellt und als solcher versteuert werden muss. Der Eigenmietwert wurde aber seit jeher kontrovers diskutiert und infrage gestellt. Diverse Versuche, den Eigenmietwert abzuschaffen, sind im Laufe der Zeit entweder im Parlament oder vor dem Volk gescheitert. Zuletzt wurde die Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» 2012 von Volk und Ständen abgelehnt, wobei das Volksmehr mit 52.6% Nein-Stimmen knapp ausfiel. Ein Kritikpunkt der Initiative war, dass sie ältere Generationen gegenüber der jüngeren, sowie ältere Hauseigentümer gegenüber älteren Mietern bevorteilt hätte.

Der vorliegende Entwurf nimmt die Kritikpunkte früherer Vorlagen sowie aktuelle Probleme auf: Er ist ausgewogen und zeigt verschiedene Lösungen auf, wie der Eigenmietwert, unter Beibehaltung der aktuellen Gesetzeslage zur Wohneigentumsförderung und zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), haushaltsneutral abgeschafft werden könnte.

Der VIS unterstützt grundsätzlich eine Änderung des Systems bei der Wohneigentumsbesteuerung. Die Streichung der Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau auf Bundesebene sind jedoch problematisch.

Einschätzung der volkswirtschaftlichen Auswirkungen

Die von der Kommission vorgeschlagenen Änderungen des Systems bei der Wohneigentumsbesteuerung sollen zu einer Reduktion der Privatschulden führen. Der Verband Immobilien Schweiz unterstützt dieses Bestreben. Eine Änderung des Systems würde die wirtschaftliche Stabilität der Bürgerinnen und Bürger sowie des gesamten Finanzplatzes Schweiz fördern. Wirtschaftliche Stabilität und Planungssicherheit sind für den VIS wichtig.

Streichung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen auf Bundesebene

Den Vorschlag, mit der Aufhebung der Wohneigentumsbesteuerung sowohl für selbstbenutztes Wohneigentum am Wohnsitz als auch für selbstbenutzte Zweitliegenschaften auf Bundesebene auch die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, denkmalpflegerische sowie Rückbaukosten aufzuheben, beurteilt der VIS u.a. mit Blick auf die vom Volk unterstützte Energiestrategie 2050 kritisch. Werden diese Abzüge auf Bundesebene abgeschafft und wird es den Kantonen überlassen, ob sie solche beibehalten wollen, wird dies zu uneinheitlichen Massnahmen und Regulierungen in den Kantonen führen. Es ist das Ziel von Immobilieninvestoren, moderne, zukunftsgerichtete und langfristige Gebäudeparks zu erstellen und zu unterhalten. Das gleiche Ziel muss für selbstgenutztes Wohneigentum gelten. Diese Bestrebung würde durch den Wegfall der Abzüge auf Bundesebene gefährdet.

Zusammenfassend erachten wir die vorgeschlagene Änderung des Systems bei der Wohneigentumsbesteuerung als sachgerecht und unterstützen dieses Vorhaben der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates. Zu den verschiedenen Ausgestaltungsvorschlägen beziehen wir als nicht direkt betroffener Verband nicht im Detail Stellung.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Daniel Fässler



Ständerat

Präsident VIS

Bettina Mutter



Geschäftsführerin VIS