

## Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf

### Fragebogen

#### I. Handlungsbedarf

1.	<p>Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung?</p> <p>Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen?</p>
Antwort	<p>Wohnbaugenossenschaften Schweiz teilt die Einschätzung der WAK-S, dass die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zur Besteuerung von Wohneigentum unbefriedigend sind. Insbesondere die Problematik der Hypothekarverschuldung und der im aktuellen Recht bestehenden Anreize für Privatpersonen zur Verschuldung sowie bestehende Fehlanreize zur Steueroptimierung, indem mit Hypotheken andere Anlagen als die selbstbewohnte Liegenschaft finanziert werden, sind anzugehen. Auch die ungünstigen finanziellen Auswirkungen des Eigenmietwertes auf Personen in Rente, die ihre Hypothek weitgehend abbezahlt haben und ein Naturaleinkommen versteuern müssen, während gleichzeitig das reale Einkommen sinkt, sind unbefriedigend.</p> <p>Ausgehend von diesen Überlegungen unterstützt Wohnbaugenossenschaften Schweiz die Bestrebungen der WAK-S, die Besteuerung von Wohneigentum anzupassen und Fehlanreize aufzuheben. Trotzdem ist der Verband der Auffassung, dass in Bezug auf verschiedene Massnahmen der Reform weiterhin Klärungsbedarf besteht. Dieser betrifft namentlich die finanziellen Auswirkungen der Vorlage auf den Bund, die Kantone und die Gemeinden. Die Ausführungen im erläuternden Bericht lassen grosse Zweifel aufkommen, ob das deklarierte Ziel einer haushaltsneutralen Reform tatsächlich erreicht werden kann. Eine solche Umsetzung setzt einen langfristigen Hypothekarzins von rund 3.5 % voraus. Angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen und Perspektiven erachtet Wohnbaugenossenschaften Schweiz diesen langfristigen Hypothekarzins als unrealistisch. Ausgehend vom aktuellen Zinsniveau muss je nach gewählter Variante bei den Abzugsmöglichkeiten mit Mindereinnahmen von jährlich bis zu 500 Millionen Franken auf Bundesebene und bis zu 1.3 Milliarden auf Kantons- und Gemeindeebene gerechnet werden. Die Kommission lässt offen, ob und welche Möglichkeiten bestehen, die erwarteten Steuerausfälle zu kompensieren. Es ist davon auszugehen, dass die steuerliche Belastung der Mieterinnen und Mieter im Vergleich zu jener der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer zunimmt, indem Mieterinnen und Mieter zur Finanzierung von Mindereinnahmen herangezogen werden müssen. Wohnbaugenossenschaften Schweiz kann die vorliegende Reform nur unterstützen, wenn der Gleichbehandlung von Mieterinnen und Mietern mit Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern Rechnung getragen wird und das Ziel einer haushaltsneutralen Umsetzung erreicht wird.</p> <p>Zudem gilt es, den Auswirkungen auf die Volkswirtschaft Rechnung zu tragen. Bei einem aus unserer Sicht zu erwartenden tiefen Zinsniveau führt das neue Regelwerk für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer zu einer Steuersenkung. Hieraus resultiert eine grössere Nachfrage nach selbstbewohntem Wohneigentum und folglich ein Anstieg der Bodenpreise, der aus Sicht der gemeinnützigen Bauträger unerwünscht und schädlich ist. Wohnbaugenossenschaften Schweiz kann den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung nur unterstützen, wenn dieser zu keinem Anstieg der Bodenpreise führt.</p>

## II. Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz

2.	<p>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)</p> <p>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)</p>
Antwort	<p>a. Wohnbaugenossenschaften Schweiz unterstützt im Grundsatz die Aufhebung der Besteuerung des Eigenmietwerts auf dem am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum. Eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung ist aber nur dann denkbar, wenn es zu keiner Schlechterstellung der Mieterinnen und Mieter im Vergleich zu den Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern kommt.</p> <p>b. keine Stellungnahme</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>a. Wohnbaugenossenschaften Schweiz unterstützt die Abschaffung der Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum. Diese Massnahme stellt einen unerlässlichen Ausgleich zur Abschaffung des Eigenmietwerts dar.</p> <p>b. Wohnbaugenossenschaften Schweiz unterstützt diesen Vorschlag. Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten sollen statt über Steuerabzüge über Beiträge/Subventionen geregelt werden, da damit reichere Wohneigentümerinnen nicht stärker profitieren als weniger reiche Eigentümer und mehr Transparenz geschaffen werden kann.</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>
	<p>a. Wohnbaugenossenschaften Schweiz unterstützt die Abschaffung der Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu</p>

Antwort	<p>erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum. Diese Massnahme stellt einen unerlässlichen Ausgleich zur Abschaffung des Eigenmietwerts dar und soll auch auf Kantonsebene gelten.</p> <p>b. Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist mit diesem Vorschlag nicht einverstanden. Falls auf Bundesebene ein Systemwechsel gemacht wird, muss dieser folgerichtig auch auf Kantonsebene ohne Ausnahmen vollzogen werden. Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische sowie für Rückbaukosten sollen statt über Steuerabzüge über Beiträge/Subventionen geregelt werden, da damit reichere Wohneigentümerinnen nicht stärker profitieren als weniger reiche Eigentümer und mehr Transparenz geschaffen werden kann.</p>
---------	--

### 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	Keine Stellungnahme

6.	<p>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)</p> <p>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)</p>
Antwort	Keine Stellungnahme

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>
	Keine Stellungnahme

Antwort	
---------	--

#### 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>Ausgehend vom aktuellen Zinsumfeld erreicht keine der vorgeschlagenen Varianten das Ziel der Haushaltsneutralität. Die erwarteten Mindereinnahmen bewegen sich bei der direkten Bundessteuer zwischen 100 (Variante 5) und 400-500 Millionen Franken (Varianten 1 und 2) und bei den Gemeinden und Kantonen zwischen 500 Millionen (Variante 5) und 1.1 bis 1.3 Milliarden Franken (Varianten 1 und 2). Aus diesen Überlegungen gibt Wohnbaugenossenschaften Schweiz der Variante 5 den Vorzug, da er für die öffentlichen Haushalte mit den geringsten Einbussen verbunden ist. Denn für die Kompensierung der Steuerausfälle müssten auch Mieterinnen und Mieter geradestehen, was zu einer noch höheren steuerlichen Belastung der Mieterinnen und Mieter im Vergleich zu jener der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer führen würde.</p> <p>Zudem beeinflussen die oben aufgeführten Varianten beziehungsweise die stärker oder schwächer ausgeprägten Steuervorteile die Nachfrage nach selbstbewohntem Wohneigentum und somit der Immobilien- und Bodenpreise. Bei einem aus unserer Sicht zu erwartenden tiefen Zinsniveau führt das neue Regelwerk für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer bei allen fünf Varianten zu einer Steuersenkung. Hieraus resultiert ein Anstieg der Bodenpreise, der aus Sicht der gemeinnützigen Bauträger unerwünscht und schädlich ist. Variante 5 hat den geringsten Anstieg der Bodenpreise (und bei einem höheren Zinsniveau sogar einen dämpfenden Effekt auf die Bodenpreise) zur Folge. Deshalb ist dieser Variante den Vorzug zu geben.</p>
9.	<p>Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberrinnen 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	Die damit verknüpfte Begründung, jungen Familien den Erwerb einer Liegenschaft zu vereinfachen, erscheint im Grundsatz unterstützungswürdig. Jedoch gilt der Schuldzinsenabzug für alle Ersterwerberinnen und Ersterwerber. Wohnbaugenossenschaften Schweiz lehnt den Vorschlag deshalb ab.
---------	---

## 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	Keine Stellungnahme

11.	Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs?
Antwort	Keine Bemerkungen

12.	Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare?
Antwort	<p>Wohnbaugenossenschaften Schweiz weist darauf hin, dass weiterhin Handlungsbedarf beim Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) oder in der Verordnung zu diesem Gesetz (BewV) besteht, damit in der Schweiz ansässige Staatsangehörige aussereuropäischer Länder Anteilscheine von Wohnbaugenossenschaften erwerben können.</p> <p>Im Juni 2018 hat der Bundesrat beschlossen, auf eine umfassende Revision des auch als "Lex Koller" bezeichneten BewG zu verzichten, weil sich im Vernehmlassungsverfahren eine Mehrheit gegen die vorgeschlagene Revision ausgesprochen hatte. Die darin enthaltene Änderung, die aussereuropäischen Staatsangehörigen den Zugang zu Wohnbaugenossenschaften ermöglicht hätte, wurde jedoch mehrheitlich begrüsst. Wohnbaugenossenschaften Schweiz erwartet vom Bund die Anpassung des BewG oder der BewV – unabhängig von der Frage einer umfassenden Revision des Gesetzes –, damit in der Schweiz ansässige Staatsangehörige aussereuropäischer Länder Anteilscheine von Wohnbaugenossenschaften erwerben und somit in Genossenschaftswohnungen leben können.</p>

Ort, Datum: Zürich, 27.06.2019

Kanton / Organisation usw.: Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger