

Geschäftsstelle

Wallstrasse 8
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon 061 206 66 66
Telefax 061 206 66 67
E-Mail vskb@vskb.ch



Verband Schweizerischer Kantonalbanken
Union des Banques Cantonales Suisses
Unione delle Banche Cantionali Svizzere

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV
Abteilung Steuergesetzgebung
Herr Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern

vernehmlassungen@estv.admin.ch

Datum 26. Juni 2019
Kontaktperson Michele Vono
Direktwahl 061 206 66 29
E-Mail m.vono@vskb.ch

Vernehmlassung zur Pa. Iv. der WAK-SR – Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Sehr geehrter Herr Schneider
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates hat den Vorentwurf zur parlamentarischen Initiative 17.400 «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» verabschiedet und in die Vernehmlassung gegeben. Die Vorlage sieht bei selbstbewohntem Wohneigentum vor, den Eigenmietwert sowie die Abzüge für die Gewinnungskosten auf Bundes- wie auch auf Kantonsebene aufzuheben. Auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften hingegen sollen der Eigenmietwert bestehen und die Gewinnungskosten abzugsfähig bleiben. Die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau sollen auf Bundesebene generell aufgehoben werden, während die Kantone sie in ihrer Gesetzgebung beibehalten können. Weiter werden zur Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen mehrere Varianten in die Vernehmlassung gegeben. Für den Erwerb von am Wohnsitz selbstbewohntem Wohneigentum möchte die Kommission schliesslich einen zeitlich und betragsmässig begrenzten Ersterwerberabzug einführen.

Die Kantonalbanken haben sich mit der Vernehmlassungsvorlage eingehend auseinandergesetzt. Dabei resultierte keine klare und eindeutige Haltung der Kantonalbanken zu einem Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Konsens besteht darüber, dass sich das *heutige* System der Wohneigentumsbesteuerung in der Praxis grundsätzlich bewährt hat, eingespielt ist und keine systematischen Dysfunktionalitäten bestehen. Die Vorteile des heutigen Systems liegen namentlich bei der weitgehenden Gleichbehandlung von Mieter/innen und Ei-

gentümer/innen sowie in seinem Beitrag zur Wohnbau- und Wohneigentumsförderung gemäss Art. 108 der Bundesverfassung (BV). Dabei hat sich insbesondere die ausgleichende Wirkung des heutigen Systems auf die steuerlichen und zinsspezifischen Belastungen auf der Eigentümerseite bewährt. In einem tiefen Zinsumfeld ist zwar die Steuerbelastung grösser, der Hauseigentümer profitiert jedoch von tieferen Zinsbelastungen. Im Hochzinsumfeld sind die Effekte gegensätzlich. Gerade diese ausgleichende Wirkung stellt heute eine angemessene, grundsätzlich gut austarierte Gleichbehandlung unter den Eigentümern (mit verschiedenen Vermögensverhältnissen) aber auch zwischen Eigentümern und Mietern sicher. Kurz: Das heutige System funktioniert, steht im Einklang mit wichtigen Verfassungsgrundsätzen und hat sich in der Praxis grundsätzlich bewährt. Von daher ist ein dringlicher gesetzgeberischer Handlungsbedarf in Richtung eines Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung für uns *nicht* ersichtlich.

Gleichwohl besteht seitens der Kantonalbanken Verständnis für die Bestrebungen des Parlaments zur Verbesserung des Systems der Wohneigentumsbesteuerung, dies namentlich in Bezug auf dessen Komplexität und dessen negativen Anreize zur privaten Verschuldung. Bei jeder Anpassung muss es unseres Erachtens das übergeordnete Ziel sein, die Komplexität des Schweizer Steuersystems soweit möglich zu reduzieren, im Zuge dessen Rechtssicherheit zu schaffen sowie die Konformität mit wichtigen Verfassungsgrundsätzen (Gleichbehandlung, Eigentumsförderung) zu wahren. Auf keinen Fall sollte ein neues System eingeführt werden, das aufgrund vieler Ausnahmeregelungen eine höhere Komplexität aufweist, erhebliche Unterschiede zwischen den Kantonen zulässt sowie Rechtsunsicherheit und verfassungsmässige Dysfunktionalitäten schafft. Ob man das bestehende System grundsätzlich reformieren und einen Systemwechsel realisieren will, ist letztlich eine politische Frage, die primär politisch entschieden werden muss. Jedes System hat seine Vor- und Nachteile, die man vorgängig sorgfältig und umfassend analysieren und abwägen sollte.

Angesichts dieser Ausgangslage verzichten wir auf einen offiziellen Positionsbezug im Rahmen einer formellen Stellungnahme. Stattdessen beschränken wir uns auf eine Zusammenfassung der aus unserer Sicht relevanten Argumente für und gegen einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung im Anhang.

Wir danken Ihnen bestens für die Berücksichtigung dieser Argumente und sind gerne bereit, diese in einem persönlichen Gespräch zu erläutern und zu vertiefen.

Freundliche Grüsse

Verband Schweizerischer Kantonalbanken



Hanspeter Hess
Direktor VSKB



Dr. Adrian Steiner
Vizedirektor VSKB
Leiter Public & Regulatory Affairs

Geschäftsstelle

Wallstrasse 8
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon 061 206 66 66
Telefax 061 206 66 67
E-Mail vskb@vskb.ch

Anhang: Argumente für und gegen einen Systemwechsel gemäss Vernehmlassungsvorlage

Kriterium	Pro	Kontra
Verschuldung	<ul style="list-style-type: none">- Begrenzung (bzw. Reduktion) der privaten Verschuldung im Zuge gesteigerter Anreize zur Amortisation. Damit verbunden Minderung der Risiken im Immobilienmarkt bei Preiskorrekturen. Insofern positive Effekte in Bezug auf die Systemstabilität. Es muss hier aber angemerkt werden, dass bedingt durch die anhaltende Tiefzinsphase bereits in den letzten Jahren viel amortisiert wurde.- Minimierung steueroptimierender Handlungen bei Privatpersonen im Bereich Wohneigentum.- Eliminierung der steuerlichen Belastung aus dem «fiktiven Einkommen» und somit Entlastung für Leute (insbes. im AHV-Alter).	<ul style="list-style-type: none">- Für Banken bzw. Hypothekargläubiger resultiert eine Reduktion des Geschäftsvolumens und daraus folgend entsprechend tiefere Wertschöpfung (und tiefere Steuereinnahmen).- Möglicherweise verstärkte Verlagerung der Hypotheken auf vermiete Liegenschaften und Zweitwohnungen, damit einhergehend Erhöhung der Belehnungen auf diesen Objekten (z.B. Renditeobjekten). Generell bestehen Zweifel, ob mit einem solchen Systemwechsel die Hypothekarverschuldung tatsächlich effektiv reduziert werden kann.- Bindung von Vermögen im Zuge verstärkter Amortisation, das anderweitig verwendet werden könnte (z.B. auch Amortisation aus 2. und 3. Säule). Dies könnte sich zukünftig negativ auf die Rentenguthaben auswirken.
Vereinfachung	<ul style="list-style-type: none">- Grundsätzlich würde eine konsequente Abschaffung des Eigenmietwerts und div. Abzugsmöglichkeiten eine Vereinfachung bringen (bei den in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen wäre die Variante 5 die Konsequente).	<ul style="list-style-type: none">- Je mehr Sonderregeln eingeführt / zugelassen werden, desto komplexer das System und desto geringer die Vereinfachung.- Diverse Ausnahmen sind vorgesehen, die zwar für sich genommen durchaus Sinn machen, aber die Komplexität erheblich erhöhen, u.a. (Beibehaltung

Vernehmlassung zur Pa. Iv. der WAK-SR – Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Kriterium	Pro	Kontra
		<p>Eigenmietwert bei Zweitliegenschaften, bei aufwandbesteuerten Personen, differenzierte Behandlung zwischen direkter Bundessteuer und kantonalen bzw. kommunalen Steuern, diverse Optionen beim Schuldzinsenabzug, inkl. Beibehaltung des Schuldzinsenabzugs für Ersterwerberinnen und Ersterwerber).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Individuelle kantonale Lösungen mit entsprechenden unterschiedlichen kantonalen Gesetzen führen zu mehr Aufwand und Kosten. Dies widerspricht dem Grundsatz der «Einfachheit». - Umsetzung / Vollzug je nach Ausnahmen sehr komplex, aufwändig und fehlerbehaftet (z.B. Abgrenzung der verschiedenen Investitionen).
<p>Eigentums- / Wohnbauförderung / Werthaltigkeit Liegenschaften und Bausubstanz</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Förderung des Ersterwerbs durch befristeten Schuldzinsenabzug für Ersterwerber (inkl. Übergangsbestimmung). 	<ul style="list-style-type: none"> - Streichung der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen erschwert den Erwerb von Wohneigentum (steht tendenziell im Widerspruch zu Art. 108 BV). - Zweifelhafte, ob Ersterwerberabzug tatsächlich einen Beitrag zur Wohneigentumsförderung leistet, da v.a. die hohen (bzw. in den letzten Jahren stark gestiegenen) Immobilienpreise und die damit verbundenen Anforderungen an Eigenkapitaleinsatz und Tragbarkeit hinderlich sind und sich daran wenig ändern. - Rückgang von Unterhalts- und Sanierungsbemühungen an Eigenheimen, damit einhergehend Verschlechterung der Werthaltigkeit bzw. der Pfandsubstanz für die Hypothekargläubiger. - Geringere Wertschöpfung im Bausektor, entsprechend geringere Erträge / Steuern.

Vernehmlassung zur Pa. Iv. der WAK-SR – Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Kriterium	Pro	Kontra
		<ul style="list-style-type: none"> - Rückgang nachhaltiger Investitionen, Beeinträchtigung energie- und umweltpolitischer Massnahmen bei Gebäuden.
Steueraufkommen	<ul style="list-style-type: none"> - Je nach Variante des Schuldzinsabzugs und je nach Zinsniveau ist mit sehr unterschiedlichen Auswirkungen zu rechnen. Bei dem angenommenen Zinsniveau von 3.5% rechnet die Verwaltung damit, dass die Varianten 1-4 grob aufkommensneutral wären, bei Variante 5 gar substanzielle Mehreinnahmen der Fall wären. 	<ul style="list-style-type: none"> - Auf heutigem Zinsniveau ist dagegen bei allen Varianten (insbes. bei Varianten 1 und 2) mit teils erheblichen steuerlichen Mindereinnahmen für Bund, Kantone und Gemeinden zu rechnen, dies entweder direkt durch den Wegfall des Eigenmietwerts, aber auch indirekt beispielsweise durch die Abnahme von Ertragssteuern aus Mitteln, welche neu für die Amortisation von Hypotheken verwendet werden.
Gleichbehandlung	<ul style="list-style-type: none"> - Je nach Abzugsvariante ergeben sich auch hier unterschiedliche Auswirkungen. Bei Variante 5 wäre die Benachteiligung der Mieter geringer (zumal bei höherem Zinsniveau höhere Belastungen der Eigentümer). 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Vergleich zu heute – je nach Abzugsvariante und Zinsniveau klare – Besserstellung der Wohneigentümer gegenüber Mietern, besonders bei Varianten 1 und 2 (auf heutigem Zinsniveau). - In allen Varianten, bei welchen ein Schuldzinsabzug (in unterschiedlicher Abhängigkeit zu Vermögenserträgen) noch möglich ist, profitieren insbesondere vermögende Personen. Tendenziell benachteiligt werden vermögensschwache und jüngere Bevölkerungsschichten. - Die Abschaffung des Eigenmietwerts tangiert potenziell den verfassungsmässigen Grundsatz (Art. 127 Abs. 2 BV) der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (v.a. dann, wenn weiterhin Abzugsmöglichkeiten bestehen bleiben). - Bei Eigentum von mehreren Liegenschaften in verschiedenen Kantonen und unterschiedlichen Nutzungen ergeben sich neue steuerplanerische Vorteile bzw. Manipulationsmöglichkeiten (Wohnsitzwechsel, Umfinanzierungen, etc.).