



Zentralschweizerische Vereinigung diplomierter Steuerexperten

Eidgenössisches Finanzdepartement  
per E-Mail

Luzern, 15. Februar 2010 / Fu

### **Vernehmlassung zum Bundesgesetz über die Besteuerung des privaten Wohneigentums (Wohneigentumsbesteuerung)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Zentralschweizerische Vereinigung diplomierter Steuerexperten (ZVDS) ist ein im Jahr 1996 gegründeter Verein mit Sitz in Luzern. Sie ist ein Zusammenschluss von im Steuerexpertenberuf tätigen natürlichen Personen in den Kantonen Luzern, Zug, Nidwalden, Obwalden, Schwyz und Uri. Die ZVDS hat sich zum Ziel gesetzt, durch Information der Öffentlichkeit, mittels Durchführung von Diskussionsabenden sowie durch Teilnahme an Vernehmlassungsverfahren einen Beitrag zur Weiterentwicklung des Steuerrechts zu leisten.

An der Verfassung der Stellungnahme zum Bundesgesetz über die Besteuerung des privaten Wohneigentums waren folgende Mitglieder (in alphabetischer Reihenfolge) beteiligt:

- *Thomas Bitzi, Steuer- und Unternehmensberater, Sursee*
- *Paul Furrer, Dienststelle Steuern des Kantons Luzern*
- *Robert Landolt, Steuer- und Unternehmensberater, Luzern*
- *Marc Nideröst, Mattig-Suter und Partner, Schwyz*
- *Dieter Steiger, Rechtsanwalt und Notar, Luzern*

Für die für Möglichkeit, zum oben erwähnten Gesetzesentwurf Stellung nehmen zu können, danken wir Ihnen.

### **Allgemeine Bemerkungen**

Unser Verband steht dem Vorhaben, die Eigenmietwertbesteuerung auf selbstgenutzten Objekten abzuschaffen, durchaus positiv gegenüber. Die Vorlage muss allerdings in technischer Hinsicht so gestaltet werden, dass der Systemwechsel möglichst nicht neue Probleme verursacht. In diesem Sinne bringen wir zu einzelnen Gesetzesartikeln die nachfolgenden Hinweise an.

#### **1. zu Art. 32b (neu) DBG**

Diese Bestimmung regelt die zulässigen Abzüge. Zudem werden mit dieser Bestimmung die Abzüge für selbstgenutzte Liegenschaften bzw. selbstgenutzte Liegenschaftsteile ausgeschlossen. Dies ist nicht zu beanstanden.

Es muss aber unseres Erachtens aus der Bestimmung klar hervorgehen, dass die Abzüge nur im Verhältnis zu der tatsächlichen Selbstnutzung gekürzt werden. Die Unterhaltskosten aller übrigen Liegenschaften, die zu Erzielung von steuerbarem Einkommen bestimmt sind, müssen abzugsfähig sein, selbst wenn zwischenzeitlich keine oder nur geringe Einkommen vorhanden sind. Keinen Anlass zu Abzugskürzungen dürfen Gründe geben wie z.B. Leerstände infolge Vermietungsschwierigkeiten oder Renovationsarbeiten. Dies muss aus den Gesetzestexten klarer hervorgehen.

## 2. zu Art. 33 Abs. 1 Bst. a DBG

In der Botschaft wird davon ausgegangen, dass der Freibetrag von Fr. 50'000 seinerzeit mit Blick auf das selbstgenutzte Wohneigentum eingeführt worden sei, was unseres Erachtens nicht zutrifft. Andererseits verstehen wir, dass der Freibetrag bezüglich des selbstgenutzten Wohneigentums wegfallen muss, um Fehlanreize zu vermeiden.

Es gilt jedoch zu bedenken, dass ein Wegfall des Freibetrages von Fr. 50'000 zu Härtefällen führen wird, welche mit dem Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung nichts zu tun haben. Dabei ist an Konstellationen zu denken wie fremdfinanzierte, ertragslose Grundstücke (z.B. Baulandgrundstück) oder vorübergehender Wegfall von Mieteinnahmen infolge Renovationen oder Leerständen bei fremd vermieteten Objekten etc..

Aus diesem Grund beantragen wir, den Freibetrag in der Höhe von Fr. 50'000 (oder in moderat reduzierter Höhe) beizubehalten. Sollte der Freibetrag gänzlich wegfallen, so müsste der Schuldzinsenabzug für die Fremdfinanzierung von beweglichen und unbeweglichen Gegenständen, die zur Erzielung von steuerbarem Einkommen bestimmt sind, separat gesetzlich vorgesehen werden. Ansonsten würde der verfassungsmässige Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit verletzt.

## 3. zu Art. 33 Abs. 3 DBG

Grundsätzlich stimmen wir dieser Wohneigentumsförderungsmassnahme zu. Wir beurteilen diese aber als eher unattraktiv. Wir schlagen vor, Absatz 4 in dem Sinne zu ändern, dass auf die jährliche Abstufung um linear 10% verzichtet wird. Der Betrag von Fr. 10'000 bzw. Fr. 5'000 soll also ungeschmälert während 10 Jahren gewährt werden. Dies erscheint uns sowohl aus der Sicht der Nachhaltigkeit einer solchen Förderungsmassnahme, als auch aus verwaltungsökonomischer Sicht sinnvoll.

## 4. zu Art. 12a (neu) StHG

Wir sind der Ansicht, dass mit der geplanten Zweitliegenschaftssteuer eine an sich nicht wünschenswerte Vermischung zwischen der dem Leistungsfähigkeitsprinzip unterliegenden Einkommens- und Vermögenssteuer und einer Objektsteuer eintritt. Das finanzpolitische Anliegen der betroffenen Standortkantone ist daher nicht im Steuerharmonisierungsgesetz zu regeln. Objektsteuern liegen in der ausschliesslichen Hoheit der Kantone.

Wir könnten uns die Einführung einer Zweitwohnungssteuer vorstellen, falls nachfolgende Grundsätze eingehalten sind:

- Der Eigenmietwert von ganz oder überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften wird nicht besteuert. Entsprechend fallen auch die damit zusammenhängenden Unterhaltskosten weg (Art. 32a. DBG vorbehalten).
- Erträge aus überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften und die entsprechenden anteiligen Unterhaltskosten werden in die Veranlagung einbezogen.
- Die Schuldzinsen bleiben im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen abzugsfähig.

- Der Steuerwert der Zweitliegenschaften und die darauf entfallenden Schulden werden in die Veranlagung einbezogen.

Für die Einkommens- und Vermögenssteuerveranlagung ändert sich grundsätzlich nichts. Der Wohnsitzkanton erstellt die Steuerauscheidung und übernimmt allfällige negative Einkommens- bzw. Vermögensfaktoren des Zweitliegenschaftskantons sowohl satzbestimmend wie auch zu Lasten des steuerbaren Einkommens. Der Zweitliegenschaftskanton erhebt die Zweitliegenschaftssteuer. Allfällige positive Einkommens- bzw. Vermögensfaktoren im Zweitliegenschaftskanton werden nicht besteuert.

Mit dieser Lösung wird eine Schlechterstellung der Zweitliegenschaftsbesitzer gegenüber dem heutigen Stand weitgehend verhindert. Die Zweitliegenschaftskantone kommen zu den notwendigen Steuereinnahmen.

Zudem wird mit dieser Lösung die Systematik der Einkommens- und Vermögenssteuer nicht übermässig strapaziert. Die Mechanismen der interkantonalen Steuerteilung bleiben bestehen. Und auch die Transparenz bleibt gewahrt. Denn es kann nicht angehen, einzelne Vermögensbestandteile aus dem steuerbaren Vermögen herauszulösen, weil das steuerbare Vermögen die Grundlage für die Bemessung verschiedener staatlicher Leistungen bildet (Ergänzungsleistungen, Prämienverbilligungen etc.).

Wir bitten Sie um Kenntnisnahme und würden uns freuen, wenn Ansichten unserer Vereinigung in die Gesetzgebung des Bundes Eingang finden würden.

Freundliche Grüsse  
Zentralschweizerische Vereinigung diplomierter Steuerexperten (ZVDS)

Paul Furrer, Mitglied des Vorstandes

Geschäftsstelle  
Eichwaldstrasse 13  
6002 Luzern

Telefon 041 319 92 63

Fax 041 319 92 93

[bruno.kaech@gewerbe-treuhand.ch](mailto:bruno.kaech@gewerbe-treuhand.ch)