



Zentralschweizerische Vereinigung diplomierter Steuerexperten

Eidgenössische Steuerverwaltung
Gesetzgebungsstab DVS
Eigerstrasse 65
3003 Bern

Luzern, 31. Mai 2007 / BK

Vernehmlassung zur steuerlichen Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften

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 zur steuerlichen Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften waren folgende Mitglieder (in alphabetischer Reihenfolge) beteiligt:

- *Branko Balaban, Steuerverwaltung des Kantons Obwalden*
- *Thomas Bitzi, Steuer- und Unternehmensberater, Sursee*
- *Bruno Kaech, Gewerbe-Treuhand Luzern*
- *Dieter Steiger, Rechtsanwalt und Notar, Luzern*

Für die für Möglichkeit, zur inskünftigen Anwendung der Dumont-Praxis Stellung nehmen zu können, danken wir Ihnen.

Allgemeine Bemerkungen

Die Dumont-Praxis ist schon seit ihrer Anwendung beim Bund und in diversen Kantonen verschiedentlich kritisch gewürdigt worden. Feststeht jedoch, dass diese Praxis nur einen kleinen Teil von Neuerwerbern von Liegenschaften betrifft. Mit der Präzisierung im Jahre 1997 hat das Bundesgericht diese Praxis zudem selber eingeschränkt, was die Häufigkeit der Anwendungsfälle weiter abnehmen liess. Auch unter dem Gesichtspunkt der Standortattraktivität kann weder die Einschränkung noch die Abschaffung der Dumont-Praxis einen wesentlichen Beitrag leisten. Bei dieser Ausgangslage lässt sich schon die Frage stellen, ob etwas für eine kleine Minderheit von Steuerpflichtigen getan werden soll und ob die Dumont-Praxis ein derartiges Ärgernis darstellt, das abgeschafft gehört.

Konkrete Erwägungen zur Vernehmlassungsvorlage

1. Mit der Mehrheit der nationalrätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben ist die ZVDS der Ansicht, dass eine weitere Einschränkung der Dumont-Praxis, wie sie vom Initiant Nationalrat Philipp Müller vorgeschlagen wird, der Sache nicht dienlich ist. Die Praxis wurde bereits vom Bundesgericht eingeschränkt, da macht eine weitere, zusätzliche Einschränkung wenig Sinn. Zudem schafft die 20 %-Regelung neue Abgrenzungsschwierigkeiten. Entweder soll die Dumont-Praxis ganz abgeschafft werden oder sie soll so bestehen bleiben.
2. Verhindert werden sollte jedoch inskünftig, dass die bestehende Disharmonisierung der Dumont-Praxis weiter beibehalten wird. Der Zustand, dass einige Kantone die Dumont-Praxis nicht, andere diese wiederum entweder konsequent oder weniger konsequent anwenden, sollte behoben werden. Bei einem Beibehalten der Dumont-Praxis sollte eine Harmonisierung sowohl im horizontalen (unter den Kantonen) wie auch im vertikalen (zwischen dem Bund und den Kantonen) Bereich erreicht werden.
3. Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass beim Festhalten an der Dumont-Praxis auch weiterhin kantonale Unterschiede bestehen bleiben. Unter dem Gesichtspunkt der Harmonisierung spräche dieser Umstand für die Abschaffung der Dumont-Praxis.
4. Aus der Sicht des Gleichbehandlungsgebotes ist zu bemerken, dass ein Alteigentümer, der seine Liegenschaft über Jahrzehnte vernachlässigt hat, diese aber nicht verkauft, bei einer Gesamtanierung alle werterhaltenden Unterhaltskosten abziehen kann. Diesem gegenüber wäre ein Neuerwerber, der diese Liegenschaft kaufen würde, ebenso schlechter gestellt. Aus der Sicht des Gleichbehandlungsgebotes gibt es weiter anzufügen, dass es beim Erwerb einer vernachlässigten Liegenschaft im Vergleich zum Erwerb einer nicht vernachlässigten Liegenschaft kaum feststellbar ist, ob und um wie viel wegen dem vernachlässigten Unterhalt ein zu tiefer Kaufpreis bezahlt worden ist. Auch ist nicht zu erkennen, welche Aufwendungen der Behebung der Vernachlässigung dienen und welche nicht.
5. Zu beachten gilt es, dass die Steuerbehörden bei Sanierungen, Renovationen oder Unterhaltsarbeiten stets zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen unterscheiden müssen. Dies wird auch in Zukunft so bleiben. Würde die Dumont-Praxis fallen, dürfte sowohl auf Seiten der Steuerpflichtigen wie auf Seiten der Verwaltung mit weniger administrativen Arbeiten zu rechnen sein.
6. Mit der Dumont-Praxis besteht auch die Gefahr, dass es bei späteren Verkäufen im Bereich der Grundstückgewinnsteuer zu „fiktiven“ privaten Kapitalverlusten kommen kann, die steuerlich nicht geltend gemacht werden können. Diese Kapitalverluste kommen durch überhöhte Anlagekosten zustande, die nur wegen der steuerlich motivierten Umqualifizierung von werterhaltenden in wertvermehrende Immobilienaufwendungen entstehen.

Zusammenfassend ist die ZVDS der Auffassung, dass man die Dumont-Praxis abschaffen sollte. Wir sind uns jedoch bewusst, dass damit ein sehr kleiner Teil von Steuerpflichtigen entlastet wird und dass dies weder dem Bund noch den Kantonen im Gesamten betrachtet wesentliche steuerliche Vorteile im Steuerwettbewerb mit dem Ausland bringt. Allerdings lässt sich eine einheitliche Verwaltungspraxis beim Bund und in den Kantonen in diesem Bereich wohl nur mit einer Abschaffung realisieren. Eine unterschiedliche Geltung der Dumont-Praxis lässt sich in diesem Bereich kaum rechtfertigen. Mit dem Wegfall der Dumont-Praxis würden zudem auch die Steuerpflichtigen und die Verwaltungen entlastet, welche sich dann immer noch mit der Differenzierung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen zu befassen hätten.

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)

Bruno Kaech, Präsident