KANTON LUZERN

Regierungsrat

M 239

Motion Zängerle Pius und Mit. über die Unterhalts- und Verwaltungsabzüge für Liegenschaften (M 239).
Eröffnet: 17. Juni 2008 Finanzdepartement

Antrag Regierungsrat: Ablehnung

Begründung:

Die Liegenschaftsunterhalts- und -verwaltungskosten können im Kanton Luzern vollumfänglich steuerlich vom Einkommen abgezogen werden. Das Steuergesetz delegiert in § 39 Abs. 4 die Festsetzung der Pauschale an den Regierungsrat. Der Regierungsrat hat die Voraussetzungen für den Pauschalabzug und die Pauschalen in § 10 der Steuerverordnung geregelt. In der Wegleitung zur Steuererklärung sind die Bestimmungen gemäss Steuerverordnung aufgeführt.

Den Steuerpflichtigen wird die Deklaration des Liegenschaftsaufwandes erheblich erleichtert, indem sie ihn pauschal abziehen können. Für den Pauschalabzug entscheiden sich beim Erwerb einer Liegenschaft fast alle privaten Liegenschaftseigentümer und -eigentümerinnen. Wenn Private in Liegenschaften investieren, ist dies in aller Regel ein langfristiges Engagement. Es ist daher für die Steuerpflichtigen und die Steuerbehörden vorteilhaft, wenn ihnen eine Methode zur Verfügung gestellt wird, die diesen Unterhalt während der ganzen Dauer des Liegenschaftsbesitzes ohne grosse administrative Umtriebe steuerlich berücksichtigt. Indem die Pauschalen so ausgestaltet sind, dass sie nicht nur die jährlich anfallenden Liegenschaftskosten abdecken, sondern auch die langfristigen Unterhaltsaufwendungen einrechnet, werden die kurz- und langfristigen Liegenschaftsaufwendungen vollumfänglich steuerlich berücksichtigt.

Die abziehbaren Pauschalen von 10, 25 bzw. 33 1/3 Prozent vom Liegenschaftsertrag für bis 10-jährige, 10 bis 25-jährige bzw. über 25-jährige Liegenschaften sind im Kanton Luzern so grosszügig ausgestaltet, dass von fast allen Steuerpflichtigen die Pauschale gewählt wird, weil damit die tatsächlichen Liegenschaftsaufwendungen langfristig vollumfänglich abgedeckt sind. Nur in Ausnahmefällen reichen diese Pauschalbeträge nicht aus, die tatsächlich entstehenden Aufwendungen zu berücksichtigen. Dafür sieht die Steuerverordnung die Möglichkeit vor, zum Abzug der effektiven Kosten zu wechseln. Da in den jährlichen Pauschalen der langfristige Aufwand berücksichtigt ist, muss für die Beurteilung ein Wechsel auch auf eine längere Zeitspanne abgestellt werden. Nur wenn längerfristig die tatsächlichen Liegenschaftsaufwendungen mit den Pauschalen nicht abgedeckt sind, soll ein Wechsel zulässig sein.

Die Motion verlangt die Einführung eines anderen Pauschalabzuges sowie die Möglichkeit des Abzuges der nachgewiesenen tatsächlichen Kosten, die über einem Mindestsatz liegen. Auf die Abstufung der Pauschale nach Alter der Liegenschaft soll verzichtet werden und die Pauschalen sollen sich nach dem Abzugssatz anderer Kantone richten. Obwohl die Motion verlangt, dass keine Wahlfreiheit mehr zwischen Pauschalabzug und tatsächlichen Kosten mehr möglich sein soll, kommt auch der Abzug eines Mindestsatzes und der Kosten, die darüber liegen, aber nachgewiesen werden müssen, im Ergebnis einer Wechselpauschale gleich. Wenn die tatsächlichen Kosten über einer Pauschale liegen, werden wohl stets die tatsächlichen Kosten abgezogen, wenn sie darunter liegen, wird wohl die Pauschale abgezogen.

Das System der Wechselpauschale wird bei der direkten Bundessteuer und bei vielen Kantonen praktiziert. Am häufigsten anzutreffen sind Pauschalabzüge von 10 Prozent für unter 10-jährige Liegenschaften und 20 Prozent für über 10-jährige Liegenschaften. Diese Pauschalen berücksichtigen nicht nur den jährlichen Betriebs- und Verwaltungsaufwand, sondern auch über die Jahre verteilten, aperiodischen Unterhaltsaufwand. Mit den Pauschalen wird damit immer langfristiger Liegenschaftsaufwand antizipiert oder nachgeholt. Wird die Möglichkeit geboten, jedes Jahr zu entscheiden, ob die effektiven Aufwendungen oder der Pauschalabzug geltend gemacht werden sollen, wird selbstverständlich bei grösserem, nicht jährlich anfallendem Aufwand zum Abzug der in diesem Jahr effektiv anfallendem Aufwand gewechselt, obwohl diesem erhöhten nicht periodische Aufwand bereits mit den früheren Pauschalabzügen Rechnung getragen wurde bzw. dann wieder Rechnung getragen wird, wenn wieder zu den Pauschalabzügen gewechselt wird. Das System der Wechselpauschale muss als nicht sachgerecht beurteilt werden, weil es Liegenschaftsaufwand im Ergebnis so doppelt berücksichtigt. Die Expertenkommission „Steuerlücken“ unter der Leitung von Professor Urs Behnisch hat dies in ihrem Bericht zur Prüfung des Systems der direkten Steuern auf Lücken als Systemfehler erkannt. Die Expertenkommission empfiehlt denn auch, auf Wechselpauschalen zu verzichten und auf Fixpauschalen zu setzen. Die Projektgruppe JUSTA (bestehend aus Mitgliedern der Eidg. Steuerverwaltung und der durch die Schweizerische Steuerkonferenz bestimmten Kantonsvertreter) empfiehlt ebenfalls die Einführung einer Fixpauschale ohne Methodenwechsel. Fixpauschalen, wie sie der Kanton Luzern schon sehr lange kennt, sind damit zeitgemäss. Die Einführung der Wechselpauschale wäre dagegen ein Rückschritt.

Die Motion verlangt Widersprüchliches. Einerseits soll auf die Abstufung der Pauschale nach Alter der Liegenschaft verzichtet werden. Andererseits soll sie sich nach dem Abzugssatz anderer Kantone richten. Der Bund und die Kantone stufen die Pauschale nach Alter der Liegenschaft ab. Dies ist auch sachgerecht, verursachen doch ältere Liegenschaften höheren Unterhaltsaufwand als jüngere.

Wollte man das System der Wechselpauschale sachgerecht umsetzen, könnten nur die jährlich anfallenden Betriebs- und Verwaltungskosten pauschaliert werden. Unterhaltskosten, die typischerweise aperiodisch anfallen, fänden in einer solch sachgerechten Lösung keinen Platz. Die Pauschalen müssten daher erheblich tiefer angesetzt sein, was von vielen Betroffenen subjektiv als Verschlechterung wahrgenommen würde.

Wechselpauschalen führen im Ergebnis dazu, dass der Liegenschaftsaufwand bei den Steuern im Ergebnis doppelt berücksichtigt wird. Dies ist nicht gerechtfertigt. Die Einführung von Wechselpauschalen analog der direkten Bundessteuer würde für Staat und Gemeinden im Kanton Luzern Steuerausfälle, die aber sehr schwer abschätzbar sind, in voraussichtlich hoher einstelliger Millionenhöhe bedeuten. Dies wäre ein Ausfall, der durch einen im Ergebnis doppelten Abzug und damit durch eine nicht gerechtfertigte Begünstigung entsteht. Statt solche Ausfälle in Kauf zu nehmen, wollen wir mit gezielteren Steuersenkungen die Wettbewerbsfähigkeit und die Attraktivität das Kantons Luzern effektiver fördern.

Die Forderung, Wechselpauschalen einzuführen, widerspricht der Absicht, das Steuersystem nicht noch komplizierter zu machen. Müssen Steuerpflichtige Aufstellungen über die Aufwendungen erstellen und belegen und müssen die Steuerbehörden, die nicht Baufachleute sind, diese Aufwendungen auf ihre Abzugsfähigkeit hin beurteilen, führt dies beidseitig zu erheblichem Mehraufwand. Liegenschaftsunterhaltskosten im Veranlagungsverfahren zu prüfen, gehört zu den aufwändigsten und zeitraubensten Tätigkeiten der Steuereinschätzer und Steuereinschätzerinnen. Bei Wechselpauschalen wird der Veranlagungsaufwand steigen. Schätzungsweise 0.5 Millionen Franken wären dafür einzusetzen. Es käme auch vermehrt zu Auseinandersetzungen über die Abzugsfähigkeit von einzelnen Aufwendungen mit entsprechenden Einsprache- und Beschwerdeverfahren.

Die privaten Liegenschaftseigentümer und -eigentümerinnen im Kanton Luzern nehmen fast ausschliesslich die Pauschalabzüge in Anspruch. Sie nehmen diese Lösung in Anspruch, weil sie grosszügig und einfach ist, ihnen keine unnötigen administrativen Aufwendungen verursacht, leicht zu verstehen und eine faire Lösung ist. Es ist eine faire Lösung, weil sie auf Dauer allen Liegenschaftsaufwendungen Rechnung trägt. Als Bestandteil der fairen Lösung gehört dazu, dass in Fällen, denen die Pauschallösung dauerhaft nicht gerecht werden kann, zum Abzug der jährlich effektiv anfallenden Kosten gewechselt werden kann. Für den Fall, dass ein Wechsel angezeigt ist, ist dies nicht komplizierter als wenn jährlich wegen des Entscheides, ob nun die Pauschale oder der effektive Abzug in Anspruch genommen werden soll, diese Gegenüberstellung gemacht werden muss. Bei der direkten Bundessteuer wird das System der Wechselpauschalen praktiziert. Die von der Motion verlangte Einführung eines Pauschalabzuges sowie die Möglichkeit des Abzuges der nachgewiesenen tatsächlichen Kosten, weicht klar vom System der direkten Bundessteuer ab. Dies widerspricht der Absicht, das Steuersystem nicht noch komplizierter zu machen.

Die Motion ist aus diesen Gründen im Sinne unserer Ausführungen abzulehnen.

Luzern, 9. Dezember 2008 / RRB-Nr. 1403