**17.400 s Pa.Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung**

**Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf**

**Fragebogen**

1. **Handlungsbedarf**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | Sehen Sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf für eine Reform der Wohneigentumsbesteuerung?  Falls ja: Welche Ziele soll die Reform verfolgen? |
| Antwort | Das bestehende System der Wohneigentumsbesteuerung funktioniert grundsätzlich gut. Unbestritten ist aber, dass es rein steuerlich betrachtet einen Anreiz zur Verschuldung setzt. Aus unterschiedlichen Gründen wird das System seit vielen Jahren immer wieder infrage gestellt. Ohne Systemwechsel wird dieser politische Druck bestehen bleiben.  Ziel der Reform muss die Verringerung des Anreizes zur Verschuldung sein. Die Gesetzgebung dazu sollte leicht verständlich sowie verwaltungsökonomisch einfach umzusetzen sein. Eine weitere Verkomplizierung des Steuerrechts ist weder im Interesse der Bürgerinnen und Bürger noch der Verwaltung. Bei einem Systemwechsel ebenfalls zu beachten ist, dass Mieterinnen und Mieter rechtsgleich im Sinn von Artikel 8 Absatz 1 der Bundesverfassung (BV) zu behandeln sind. Schliesslich sollte die Abschaffung des Eigenmietwerts im Hinblick auf die öffentlichen Haushalte möglichst aufkommensneutral sein. |

1. **Selbstbewohntes Wohneigentum am Wohnsitz**

|  |  |
| --- | --- |
| 2. | 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)  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) |
| Antwort | Das bisherige System der Eigenmietwertbesteuerung ist für Personen mit tiefer Verschuldung steuerlich nachteilig. Die Abschaffung der Eigenmietwertbe-steuerung würde sich hier, unter Ausklammerung der Liegenschaftsunterhalts-kosten, vorteilhaft auswirken. Aufgrund des sehr tiefen Zinsniveaus würde sich der Wechsel derzeit auch für viele Personen mit höherer Verschuldung steuerlich vorteilhaft auswirken. Allerdings würde sich die Abschaffung des Eigenmietwerts bei steigendem Zinsniveau für Personen mit hoher Verschuldung steuerlich zunehmend negativ auswirken.  Die Umsetzung der Eigenmietwertabschaffung ist relativ einfach und würde im Bereich Schätzungswesen in vielen Kantonen einen Minderaufwand mit sich bringen. Aufgrund der Beibehaltung der Besteuerung des Eigenmietwerts für Zweitwohnungen muss das Schätzungs-Instrumentarium für dessen Festlegung allerdings weiterhin aufrechterhalten werden, weshalb dieser Minderaufwand relativ gering ausfallen dürfte. Das Instrumentarium für die Bewertung des Vermögenssteuerwerts bleibt jedenfalls bestehen.  Bei Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden, ist der Eigenmietwert ein wichtiger Faktor für die Festlegung der Steuerlast. Daher ist die Beibehaltung der Festlegung eines Eigenmietwertes für aufwandbesteuerte Personen mit Wohneigentum von Wichtigkeit.  Das Schätzungs-Instrumentarium zur Festlegung des Eigenmietwerts bleibt bei Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitwohnungen bestehen. Die Anzahl aufwandbesteuerter Personen ist eher gering, daher ist bei den meisten Kantonen kein nennenswerter Zusatzaufwand notwendig, um für solche Liegenschaften weiterhin Eigenmietwerte festzulegen. |

|  |  |
| --- | --- |
| 3. | 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)  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) |
| Antwort | Wird auf die Besteuerung der Eigenmietwerte verzichtet, sind konsequenterweise auch keinerlei Gewinnungskosten zum Abzug zuzulassen.  In den Jahren, in welchen Renovations- und Sanierungsarbeiten am selbstbewohnten Wohneigentum ausgeführt werden, wirkt sich die Abschaffung des Abzugs der Liegenschaftskosten für Wohneigentümer steuerlich negativ aus. Es ist denkbar, dass sich die Kadenz der Vornahme von grösseren Unterhaltsarbeiten am Eigenheim verlängern wird. In den letzten Jahren vor dem Systemwechsel ist damit zu rechnen, dass Renovationen und Sanierungen vorgeholt werden, um noch von der steuerlichen Abzugsfähigkeit profitieren zu können. In den ersten Jahren nach dem Systemwechsel dürfte sich ein Rückgang in der Bauwirtschaft einstellen. Zudem besteht die Gefahr, dass reine Unterhaltsarbeiten am Eigenheim vermehrt als Schwarzarbeit ausgeführt werden, da keine Belege für den Abzug mehr benötigt werden.  Bei gemischt eigen- und fremdgenutzten Liegenschaften des Privatvermögens entsteht ein erheblicher zusätzlicher Abklärungsaufwand bezüglich der Frage, wie die Unterhaltskosten auf die eigen- und fremdgenutzten Liegenschaftsteile aufgeteilt werden sollen. Davon betroffen sind etwa Einfamilienhäuser mit Einleger-Wohnung, Zwei- und Dreifamilienhäuser mit gemischter Nutzung (Eigennutzung und Fremdnutzung), Liegenschaften mit gewerblich genutztem Teil und selbstgenutzter Wohnung sowie Mehrfamilienhäuser, in welchen eine Wohnung durch den Eigentümer selbst genutzt wird.  Sollte der Abzug der Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie denkmalpflegerische Arbeiten entgegen der Stossrichtung der Vorlage bestehen bleiben, stellen sich dort die gleichen Fragen zur Aufteilung dieser Kosten.  Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind bei Verzicht auf die Eigenmietwertbesteuerung konsequenterweise nicht mehr zum Abzug zuzulassen. Weil die steuerliche Förderung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen ohnehin wenig effizient ist, kann die Abschaffung dieses Abzugs – auch für nicht eigengenutzte Liegenschaften – begrüsst werden.  Eine Beibehaltung des Abzugs würde zu einem erhöhten Abklärungsbedarf bei selbstbewohntem Wohneigentum führen, da eine Abgrenzung zwischen nicht abzugsfähigen Unterhaltskosten und abzugsfähigen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen erfolgen müsste. Damit würde ein Anreiz geschaffen, gewöhnliche Unterhaltskosten als Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen zu deklarieren, um damit den Abzug dieser Kosten zu erreichen.  Wir sind grundsätzlich gegen eine Beibehaltung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten.  Bezüglich allgemeiner Überlegungen zum Abzug für Energie- und Umweltschutz wird auf die Ausführungen in Ziffer 6 verwiesen. |

|  |  |
| --- | --- |
| 4. | 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)  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. 3bis / neu Art. 9*b* Abs. 5 E-StHG) |
| Antwort | Die Ausführungen zu Frage 3 betreffend die Abzüge für die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte treffen hier ebenfalls zu.  Die Ausführungen in unserer Antwort zur Frage 3 bezüglich der Aufhebung der Abzüge von Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerische Arbeiten sowie Kosten für den Rückbau treffen hier grundsätzlich ebenfalls zu.  Hinzu kommt, dass ein kantonales Wahlrecht im interkantonalen Verhältnis bei der Steuerausscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen einen erheblichen zusätzlichen Abklärungsaufwand schaffen würde. Auch würde ein solches Wahlrecht dem Verfassungsgrundsatz der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen. In unserer Antwort zur Frage 7 gehen wir detaillierter auf die Frage des Wahlrechts ein.  Wir sind grundsätzlich gegen eine Beibehaltung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbau-kosten. |

1. **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 | Die Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte bei Zweitliegenschaften bedeutet, dass kein vollständiger Systemwechsel bei der Besteuerung selbst-genutzter Liegenschaften erfolgt. Vielmehr sind zwei Systeme nebeneinander zu führen, was zu Zusatzaufwand führt. Die differenzierte Behandlung der gleichen Einkommensart, nämlich Naturaleinkommen aus Liegenschaften, ist rein steuer-technisch schwer zu begründen.  Die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften erfolgt indes im Hinblick auf den Erhalt des Steuersubstrats der Tourismuskantone. In diesem Zusammenhang bliebe zu prüfen, ob eine Abgeltung dieser Kantone ausserhalb des Steuerrechts nicht zielführender wäre. Der nationale Finanz-ausgleich (NFA) beispielsweise ist wohl austariert, sollte aber für Anpassungen zugänglich sein, wenn an der Bemessungsgrundlage Grundlegendes geändert wird. Ein Ansatzpunkt beim NFA könnte der Lastenausgleich bilden. Andere Möglichkeiten zur Kompensation wäre der Weg über Tourismusabgaben, Liegen-schaftssteuer auf Zweitwohnungen etc.  Ergänzend zu beachten ist, dass aufgrund des Wegfalls der Eigenmietwertbe-steuerung am Wohnort und der damit verbundenen Neuverteilung der Schuld-zinsen in der Steuerausscheidung ein Teil des bisherigen Steuersubstrates der Tourismuskantone verloren geht (siehe auch Anmerkungen unter Ziffer 8).  Bezüglich Liegenschaftenschätzung ergibt sich bei Beibehaltung der Mietwertbe-steuerung von Zweitliegenschaften zwar kein verwaltungstechnischer Mehrauf-wand. Das parallele Führen von zwei Systemen ermöglicht aber Steueroptimie-rungsmöglichkeiten, welche erhebliche Zusatzaufwände mit sich bringen. Bei Personen mit zwei selbstgenutzten Liegenschaften entsteht der Anreiz, den Hauptwohnsitz dort geltend zu machen, wo die parallelen Systeme zur geringsten Steuerlast führen. Dies erfolgt beispielsweise durch die Festlegung des Haupt-wohnsitzes an jenem Ort mit dem höheren Eigenmietwert. Dadurch müssten vermehrt Abklärungen bezüglich des tatsächlichen Hauptwohnsitzes vorgenom-men und damit einhergehend auch vermehrt Steuerdomizilentscheide erlassen werden. Zudem können durch gezielte Wohnsitzwechsel Liegenschaftsunterhalts-kosten aus dem nicht abzugsfähigen in den abzugsfähigen Bereich verschoben werden. (vgl. dazu auch die Antwort zur Frage 6).  Wir lehnen die Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte bei Zweitliegen-schaften ab. Ist ein Systemwechsel jedoch zurzeit politisch nur dann realisierbar, wenn die Eigenmietwertbesteuerung von Zweitliegenschaften beibehalten wird, sehen wir diese Lösung als einen ersten gangbaren Schritt hin zu einem vollstän-digen und reinen Systemwechsel. |

|  |  |
| --- | --- |
| 6. | Wie beurteilen Sie den Vorschlag, bei der direkten Bundessteuer für selbstge-nutzte 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. 32*a* E-DBG)  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) |
| Antwort | Wird die Besteuerung des Eigenmietwerts beibehalten, sind bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften konsequenterweise auch die Gewinnungskosten (Liegen-schaftsunterhalt) zum Abzug zuzulassen. Auch bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften, welche effektive Erträge generieren, sind die Gewinnungskosten konsequenterweise zum Abzug zuzulassen.  Zu beachten ist, dass durch die Beibehaltung zweier Systeme bei der Eigen-mietwertbesteuerung in Bezug auf den Liegenschaftsunterhalt diverse Steuer-optimierungsmöglichkeiten geschaffen werden wie beispielsweise:   * Die zuvor selbst bewohnte Liegenschaft wird für kurze Zeit vermietet, saniert und anschliessend wieder selbst bewohnt. * Eine Liegenschaft wird gekauft und saniert, ohne diese (vorerst) selbst zu nutzen. Nach Abschluss der Sanierung erfolgen der Zuzug und damit die Selbstnutzung der Liegenschaft.   In beiden Fällen würde sich die Frage stellen, ob die Kosten abzugsfähig sind, weil sie bei einer selbstgenutzten Zweitliegenschaft oder einer vermieteten Liegenschaft angefallen sind, oder ob die Kosten im Zusammenhang mit der Selbstnutzung zu betrachten und damit nicht abzugsfähig sind.  Würde die Besteuerung der Eigenmietwerte bei Zweitliegenschaften abgeschafft, würde auch der Abzug dahinfallen und diese Problematiken würden sich nicht einstellen.  Wir teilen die Einschätzung der WAK-S, dass die steuerliche Förderung von Energiesparen und Umweltschutz ein kostspieliges Instrument mit hohen Mitnahmeeffekten ist. Zudem werden damit Massnahmen bei Steuerpflichtigen mit höherem Einkommen progressionsbedingt stärker gefördert als bei jenen mit tieferen Einkommen. Die unterschiedlichen Tarife für Alleinstehende und ge-meinsam besteuerte Personen führen ebenfalls zu einer ungleichmässig starken Förderung. Die Förderung von Energiesparen und Umweltschutz kann ausser-fiskalisch effizienter und zielgerichteter vorgenommen werden. Gleiches gilt bei Abzügen für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Der Denkmalschutz könnte über Subventionen besser und zielgerichteter gefördert werden. Bezogen auf die Steuern ist das Wegfallen dieser Abzüge daher ebenfalls sinnvoll.  Wir sind grundsätzlich gegen eine Beibehaltung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten. |

|  |  |
| --- | --- |
| 7. | 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. 9*a* Abs. 1 E-StHG)  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. 3bis / neu Art. 9a Abs. 2–4 E-StHG) |
| Antwort | Die Ausführungen zu Frage 6 treffen hier ebenfalls zu.  Artikel 129 BV sieht eine vertikale Harmonisierung mit der direkten Bundessteuer sowie eine horizontale Harmonisierung zwischen den Kantonen vor. Von der Harmonisierung ausdrücklich ausgenommen sind die Steuertarife, die Steuer-sätze und die Steuerfreibeträge. Ein Wahlrecht der Kantone bezüglich der Ab-zugsfähigkeit von Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz, denkmal-pflegerische Arbeiten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau widerspricht dem Gebot der Steuerharmonisierung.  Eine fehlende horizontale Harmonisierung im interkantonalen Verhältnis wird die Steuerausscheidung zwischen Kantonen mit unterschiedlichen Systemen mass-gebend erschweren und damit einen deutlichen Zusatzaufwand schaffen. Im inter-kantonalen Verhältnis muss abgeklärt werden, ob in der Steuerausscheidung des anderen Kantons unter den Liegenschaftskosten auch Aufwendungen für Ener-giespar- und Umweltschutzmassnahmen enthalten sind. Im Rahmen dieser Ab-klärungen wird auch ein Zusatzaufwand für steuerpflichtige Personen mit Liegen-schaftsbesitz in zwei oder mehreren Kantonen entstehen. Insbesondere dürften sie vermehrt von allen betroffenen Kantonen aufgefordert werden, Liegenschafts-kostenbelege zur Kontrolle einzureichen.  Fallen die ausserfiskalisch motivierten Abzüge auf Stufe der direkten Bundes-steuer weg, sind unseres Erachtens diese Abzüge auch auf Kantonsebene kon-sequent abzuschaffen. Ein Wahlrecht der Kantone in dieser Frage würde der Steuerharmonisierung zuwiderlaufen und im interkantonalen Verhältnis, wie vorgängig beschrieben, einen erheblichen Zusatzaufwand verursachen.  Wir sind damit grundsätzlich – auch als Wahlrecht für die Kantone - gegen eine Beibehaltung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Rückbaukosten. |

**IV. Private Schuldzinsen**

|  |  |
| --- | --- |
| 8. | Welche der fünf in die Vernehmlassung geschickten Abzugsvarianten für private Schuldzinsen ziehen Sie vor?  Variante 1: 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)  Variante 2: 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)  Variante 3: 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 abis E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a und abis E-StHG)  Variante 4: 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)  Variante 5: Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen (Art. 33 Abs. 1 Bst. a E-DBG / Art. 9 Abs. 2 Bst. a E-StHG) |
| Antwort | **Allgemeines**  Da je nach Variante weniger oder gar keine privaten Schuldzinsen mehr abge-zogen werden können, wird in der Praxis bei Selbständigerwerbenden die Ab-grenzungsfrage zwischen privaten und geschäftlichen Schuldzinsen an Bedeu-tung gewinnen, weil ein Anreiz auf Verschiebung der Verschuldung in den ge-schäftlichen Bereich entsteht, wo die Schuldzinsen nach wie vor abzugsfähig sind.  Alle Varianten bedeuten eine Verschärfung gegenüber der bestehenden Rege-lung, wobei diese unterschiedlich restriktiv sind. Auch ohne selbst bewohntes Wohneigentum werden im Vergleich zur bestehenden Regelung vermehrt nicht mehr sämtliche privaten Schuldzinsen in Abzug gebracht werden können. Dies ist beispielsweise besonders in Hochzinsphasen oder beim Leerstand einer Rendite-liegenschaft der Fall. Dies dürfte zu einer rascheren Amortisa-tion von Schulden führen. Die von der WAK-S gewünschte Verringerung des steuerlichen Verschul-dungsanreizes wird insbesondere bei Konsumkrediten erreicht, weil Konsumgüter keinen steuerbaren Ertrag erwirtschaften, das Vorhandensein eines Vermögens-ertrags bei den Varianten 1 bis 4 aber Voraussetzung dafür wäre, dass Schuld-zinsen zumindest noch teilweise in Abzug gebracht werden können.  Aus Anlageinvestitionen resultiert nicht zwingend sofort ein Vermögensertrag. Ausgenommen bei Variante 3 können bei der Fremdfinanzierung einer solchen Investition die dafür anfallenden privaten Schuldzinsen nicht abgezogen werden. Dies ist etwa bei einem Management-Buy-Out der Fall, wo in den ersten Jahren oft keine Dividenden ausbezahlt werden.  Bei der Berechnung des maximal zulässigen Schuldzinsenabzugs wird bei qualifizierenden Beteiligungen im Privatvermögen jeweils der Vermögensertrag nach Berücksichtigung der Teilbesteuerung herangezogen (EStV-Kreisschreiben Nr. 22 vom 16.12.2008). Bei den Staats- und Gemeindesteuern werden Erträge aus qualifizierenden Beteiligungen je nach kantonaler Gesetzgebung unter-schiedlich hoch besteuert. Da jeder Kanton die Berechnung nach seinem internen Recht vornimmt, fällt die Höhe des maximal zulässigen Schuldzinsen-abzugs entsprechend unterschiedlich aus. Aufgrund dieser fehlenden vertikalen und horizontalen Harmonisierung bestehen einerseits im interkantonalen Verhältnis Probleme bei der Steuerausscheidung. Andererseits ist dies für betroffene steuerpflichtige Personen mit Steuerpflichten in verschiedenen Kantonen schwer verständlich.  Bei keiner der nachfolgenden Varianten wären bei der interkantonalen Steueraus-scheidung zwingend neue Regelungen notwendig. Der Wegfall der Eigenmiet-wertbesteuerung am Wohnsitz wird allerdings dazu führen, dass die Nebensteuer-domizile im Rahmen der Schuldzinsverlegung tendenziell mehr Schuldzinsen zu übernehmen haben. Dadurch wird das Steuersubstrat von Kantonen mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften trotz Beibehaltung der Eigenmietwert-besteuerung entsprechend abnehmen.  **Variante 1**  (Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge)  Die Variante 1 hat die unter «Allgemeines» beschriebene Wirkung. Ein hoher Ertrag aus dem beweglichen Vermögen oder aus weiteren Liegenschaften kann dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.  **Variante 2**  (Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge)  Die unter «Allgemeines» beschriebene Wirkung trifft auch auf Variante 2 zu. Mit der Begrenzung auf 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge wird die Schuldzinsbegrenzung im Vergleich zur Variante 1 verschärft. Für die Berechnung des maximalen Schuldzinsenabzugs müssen die steuerbaren Vermögenserträge um 20 Prozent gekürzt werden, was einen geringen Zusatzaufwand bedeutet. Auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus dem beweglichen Vermögen oder aus Zweitliegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbst-bewohnte Wohneigentum, abge-zogen werden können.  **Variante 3**  (Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen und von 50'000 Franken bei Halten einer oder mehrerer qualifizierter Beteiligungen)  Die Ausführungen unter «Allgemeines» treffen bei dieser Variante nur noch be-dingt zu. Auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegen-schaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können. Die Variante 3 ist komplizierter als die Varianten 1 und 2 und somit in der Praxis auch aufwendiger umzusetzen. Um den maximalen Schuldzinsenabzug zu berechnen, muss immer zuerst geprüft werden, ob qualifizierte Beteiligungen vorhanden sind. Die Problematik der Beteiligungsfinanzierung wäre damit zwar gelöst, dafür werden aber neue und unerwünschte Steuerplanungsmöglichkeiten geschaffen. Dies wird am folgenden Beispiel veranschaulicht:   * Eine steuerpflichtige Person mit fremdfinanziertem Wohneigentum am Wohn-sitz kann ohne weitere Vermögenserträge auch keine privaten Schuldzinsen in Abzug bringen. * Gründet sie eine GmbH mit dem minimalen Stammkapital von 20'000 Franken, kann sie in der ansonsten unveränderten Situation nun maximal 50'000 Franken Schuldzinsen abziehen. Dies unabhängig davon, ob für die Gründung der Gesellschaft eine Fremdfinanzierung überhaupt notwendig war. Auch stehen die zusätzlich abziehbaren Schuldzinsen in einem starken Missverhältnis zum (möglicherweise fremdfinanzierten) Kapital.   Auf diesem Weg könnten steuerpflichtige Personen die Schuldzinsenbegrenzung ohne übermässig grossen Aufwand «entschärfen», was nicht der Sinn der Regelung sein kann und darf. Zu ergänzen ist, dass der Beteiligungsinhaber die Problematik der Fremdfinanzierung von Beteiligungen auch ausserfiskalisch über eine Finanzierungsgesellschaft lösen könnte.  **Variante 4**  (Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen)  Die unter «Allgemeines» beschriebene Wirkung trifft auch auf Variante 4 zu. Mit dem Wegfall der steuerbaren Vermögenserträge aus beweglichem Vermögen tritt aber eine zusätzliche Verschärfung zu Variante 1 ein. Weil ohne privaten Liegen-schaftsbesitz keinerlei Schuldzinsen mehr in Abzug gebracht werden können, kann Variante 4 je nach Vermögensstruktur auch restriktiver als Variante 2 sein.  Da private Schuldzinsen nur noch bei Liegenschaftsbesitz mit Erträgen abgezogen werden können, sind bei dieser Variante die Steueroptimierungsmöglichkeiten eher begrenzt. Aber auch bei dieser Variante kann ein hoher Ertrag aus weiteren Liegenschaften dazu führen, dass sämtliche privaten Schuldzinsen, also auch die Hypothekarzinsen für das selbstbewohnte Wohneigentum, abgezogen werden können.  **Variante 5**  (Genereller Wegfall der Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen)  Der Kauf von Liegenschaften wird in den meisten Fällen zu einem mehr oder we-niger grossen Teil fremdfinanziert. Bei vermieteten oder verpachteten Liegen-schaften bilden diese Finanzierungskosten faktisch einen Teil der Gewinnungs-kosten und sind für die Erzielung des steuerbaren Ertrags notwendig. Diese Regelung steht daher unseres Erachtens im Widerspruch zu Artikel 127 Absatz 2 BV, welcher eine Besteuerung nach dem Grundsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit fordert. Um die Schuldzinsen trotzdem abziehen zu können, würden die steuerpflichtigen Personen vermehrt nach Umgehungsmöglichkeiten suchen. Dies könnte beispielsweise über die Errichtung einer Kapitalgesellschaft zwecks Einbringung der Liegenschaft erfolgen. Umzusetzen wäre diese Variante grundsätzlich ebenfalls leicht. Da aber keinerlei private Schuldzinsen mehr zum Abzug zugelassen werden, würde bei dieser Variante die Abgrenzung zwischen privaten oder geschäftlichen Schulden bei Selbständigerwerbenden besonders stark an Bedeutung gewinnen.  **Variantenwahl**  Wir sprechen uns gegen die Variante 3 aus, weil sie einerseits zu grosse Möglich-keiten der Steueroptimierung bietet und andererseits, weil sie komplizierter ist. Auf Variante 5 sollte verzichtet werden, weil diese dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht ausreichend Rechnung trägt.  Die verbleibenden Varianten sind verständlich und bieten wenige Steueroptimie-rungsmöglichkeiten. Zudem stellen sich hier weniger verfassungsrechtliche Fragen bezüglich der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.  Wir bevorzugen jedoch einen reinen Systemwechsel. Von den verbleibenden Varianten würden wir Variante 4 vorziehen, da sie am wenigsten Steueroptimie-rungsmöglichkeiten bietet und am wenigsten Steuerertragsausfälle mit sich bringt. |

|  |  |
| --- | --- |
| 9. | Wie beurteilen Sie den Vorschlag, einen zusätzlichen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber einzuführen? Wie stehen Sie zur vorge-schlagenen Höhe und Dauer? (Art. 33*a* E-DBG / Art. 9*b* E-StHG)  Wie beurteilen Sie die entsprechende Übergangsbestimmung? (Art. 205*g* E-DBG/Art. 78*g* E-StHG) |
| Antwort | Bei Einführung des Ersterwerberabzugs wird ein erheblicher Zusatzaufwand generiert. So ist im inner- und interkantonalen Verhältnis sicherzustellen, dass nur Ersterwerber von diesem Abzug profitieren. Mangels Notwendigkeit sind derzeit keine systematisch geführten Daten bezüglich Ersterwerb vorhanden. Auch wenn die betreffende Person immer im gleichen Kanton Wohnsitz hatte, kann die Abklärung ob ein Ersterwerb vorliegt, in einigen Kantonen ein Problem darstellen. Liegt ein Ersterwerb schon längere Zeit zurück, sind bei der kantonalen Steuerverwaltung allenfalls keine Akten mehr darüber vorhanden.  Vor allem im interkantonalen Verhältnis wird dieser Abklärungsbedarf einiges an Zusatzaufwand verursachen. Es muss voraussichtlich eine gesamtschweizerische Datenbank eingerichtet werden, auf welche die Kantone bei Bedarf Zugriff haben. Die Kantone müssen zudem bei allen betroffenen Personen jährlich nachführen, wie gross der Anspruch auf den Abzug noch ist. Bei Erwerb einer Ersatzliegenschaft muss beim Wegzugskanton abgeklärt werden, ob die ersetzte Liegenschaft ein Ersterwerb war und wie lange der Ersterwerberabzug bereits in Anspruch genommen worden ist. Auch muss sichergestellt werden, dass nicht mehr Zinsen abgezogen werden können als tatsächlich bezahlt worden sind. Eine kürzere Dauer der Abzugsberechtigung würde den Überwachungs- und Verwaltungsaufwand etwas reduzieren.  Auch in Bezug auf fachliche Fragen besteht Klärungsbedarf, was vorzugsweise auf Verordnungsstufe erfolgen sollte. Dies betrifft etwa die Definition, was als Ersterwerb gilt. Nach unserer Ansicht sollte der Abzug bei einem unentgeltlichen Erwerb, wie etwa Schenkung, Erbschaft oder Erbvorbezug nicht zur Anwendung kommen. Ebenfalls zu klären ist, wie bei gemeinsam besteuerten Personen (Ehegatten, eingetragene Partnerschaft) bei Scheidung oder Trennung zu verfahren ist. Verlässt der eine Ehegatte infolge Trennung die gemeinsam bewohnte Liegenschaft, müsste bei ihm der Ersterwerberabzug grundsätzlich wegfallen. Unklar ist auch das Vorgehen bei Heirat oder Eintragung einer Partnerschaft, wenn eine der beiden gemeinsam steuerpflichtigen Personen vorgängig bereits einmal eine Wohnliegenschaft besessen hat, die andere hingegen nicht.  Wir gehen davon aus, dass die Einführung eines Ersterwerberabzugs nicht effizient ist und die Förderung des Wohneigentums ausserfiskalisch gezielter erreicht werden kann. Davon abgesehen sollte ein neuer Abzug möglichst einfach ausgestaltet sein, damit wenig Aufwand und wenig Klärungsbedarf entstehen.  Sofern ein Ersterwerberabzug eingeführt wird, braucht es eine Übergangsregelung. Aufgrund der Übergangsregelung entsteht bei den kantonalen Steuerverwaltungen ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens ein erheblicher Mehraufwand (vorgängig beschriebene Abklärungsbedarf) für sämtliche Personen, welche im Zeitpunkt der Einführung bereits im Besitz von selbstbewohntem Wohneigentum waren. |

**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 Bemerkungen. |

|  |  |
| --- | --- |
| 11. | Haben Sie Bemerkungen zur praktischen Umsetzung des Vorentwurfs? |
| Antwort | Ein vollständiger reiner Systemwechsel ist besser und einfacher umzusetzen. Grundsätzlich sollten die neuen Gesetzesbestimmungen möglichst einfach und mit wenig Zusatzaufwand umsetzbar sein.  Die vorgeschlagene Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für Wohn-eigentum am Wohnsitz bei gleichzeitiger Beibehaltung der Besteuerung der Eigenmietwerte von Zweitliegenschaften schafft bei der Besteuerung selbst-genutzter Liegenschaften zwei unterschiedliche Systeme, was rein steuer-technisch schwer zu begründen ist. Die Parallelität dieser Systeme führt zu Zusatzaufwendungen in Bezug auf Abklärungen und Abgrenzungen sowie zu Steueroptimierungsmöglichkeiten. Es fragt sich daher, ob das wegfallende Steuersubstrat bestimmter Kantone nicht zielführender durch andere Mass-nahmen (zum Beispiel über Lastenausgleich NFA, Zweitliegenschaftssteuer) zu Gunsten eines einheitlichen Systems kompensiert werden könnte.  Der Abschaffung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, denkmalpflegerischer Arbeiten sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzbau kann zugestimmt werden, da die steuerliche Förderung wenig effizient ist. Die Beibehaltung des Wahlrechts der Kantone (Kann-Vorschrift StHG) bezüglich der Abzugsfähigkeit dieser Aufwendungen widerspricht dem Gebot der Steuerharmonisierung und schafft einen erheblichen Zusatzaufwand. Daher lehnen wir diese Möglichkeit strikte ab.  Die neue Schuldzinsenbegrenzung sollte einfach umzusetzen sein, wenig Raum für Steueroptimierung lassen und dem Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Rechnung tragen. Wir lehnen daher die Varianten 3 und 5 klar ab. Von den anderen Varianten bevorzugen wir klar Variante 4. |

|  |  |
| --- | --- |
| 12. | Haben Sie sonstige Bemerkungen oder Kommentare? |
| Antwort | **Steuerausfälle und langfristige Haushaltneutralität**  Im erläuternden Bericht bildete eine Studie zur Eigenmietwertbesteuerung aus dem Jahr 2014 der Eidgenössischen Steuerverwaltung Ausgangspunkt für die Beurteilung der finanziellen Auswirkungen der Vorlage. Die Studie fusst nur auf Daten zur direkten Bundessteuer der Kantone Bern und Thurgau aus dem Jahr 2010. Im Hinblick auf diesen Sachverhalt weisen wir daher darauf hin, dass die tatsächlichen finanziellen Auswirkungen dieser Vorlage sehr schwer abschätzbar sind.  Die Abschaffung des Eigenmietwerts sollte im Hinblick auf die öffentlichen Haus-halte möglichst aufkommensneutral sein.  Nach eigenen Analysen und Berechnungen wird Luzern mit der Vorlage bei der-zeitig und mittelfristig tiefen Hypothekarzinsen je nach Variante des Schuldzinsen-abzuges erhebliche Steuerausfälle zwischen 26 bis 37 Millionen Franken für den Kanton und 27 bis 38 Millionen Franken für die Gemeinden resultieren. Bei Variante 4 beliefen sich die Ausfälle auf rund 33 Millionen (Kanton) bzw. 34 Millionen Franken (Gemeinden).  Die im erläuternden Bericht erwähnte Aufkommensneutralität bei 3,5 Prozent Zinsniveau scheint uns fraglich. Für den Kanton Luzern ermitteln wir aufgrund aktueller Daten erst eine Aufkommensneutralität bei einem Zinsniveau zwischen 3,6 (Variante 5) und 4,6 Prozent (Variante 1). Bei Variante 4 ermittelten wir einen aufkommensneutralen Zinssatz von 4,5 Prozent.  Bei schätzungsweise 1'700 Ersterwerbern pro Jahr kämen bei einem neuen Ersterwerberabzug weitere Ausfälle von grob geschätzt 11 Millionen Franken (Kanton und Gemeinden) hinzu.  **Schlussfolgerung für den Kanton Luzern**  Der Kanton Luzern hat in den vergangen 20 Jahren bei den verschiedenen Projekten zur Reform der Eigenmietwertbesteuerung stets darauf hingewiesen, dass für ihn bei einer Änderung der Mietwertbesteuerung nur ein **reiner** Systemwechsel in Frage komme. Dies aus verfassungsrechtlichen, volkswirtschaftlichen und verfahrensökonomischen Gründen. Anzustreben sei auch ein steueraufkommensneutraler Systemwechsel.  Die angestrebte Vereinfachung des Steuersystems wird mit der Schaffung eines neuen Abzugs für Ersterwerber und der Beibehaltung der Mietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften allerdings stark relativiert. Diese Massnahmen dürften im Vollzug Probleme bereiten. Es ist grundsätzlich nachvollziehbar, dass den aus einem Systemwechsel resultierenden Mindereinnahmen der Tourismuskantone politisch Rechnung getragen werden soll. Dies muss unseres Erachtens aber nicht zwingend auf der steuerpolitischen Ebene mit der Beibehaltung der Mietwertbesteuerung mit einer zusätzlichen Verkomplizierung des ohnehin schon komplizierten Steuerrechts erfolgen. Vorzuziehen und zu prüfen wäre vielmehr eine finanzpolitische Abgeltung dieser Kantone z.B. im Rahmen des Finanzausgleichs, von Tourismusabgaben oder Steuern auf Zweitliegenschaften. Bei einem Systemwechsel kämen gezwungenermassen neue Abgrenzungsprobleme zu vermieteten und Geschäftsliegenschaften hinzu, sodass weitere nicht notwendige Verkomplizierungen unbedingt zu vermeiden sind.  Gemäss Berechnungen und Schätzungen bedeuten die vorgestellten Reform-varianten zu Zeit Steuerausfälle für den Kanton Luzern und seine Gemeinden in der Grössenordnung zwischen 53 und 75 Millionen Franken (je nach Abzugs-variante Schuldzinsen). Hinzu kämen noch zusätzliche Ausfälle aus dem Ersterwerberabzug von 11 Millionen Franken. Die Hypothekarzinssituation wird sich in absehbarer Zeit nicht wesentlich ändern, sodass in absehbarer Zeit kein aufkommensneutraler Systemwechsel möglich ist. Zudem werden angesichts der historisch sehr tiefen Hypothekarzinsen heute Hypotheken mit sehr langen Laufzeiten aufgenommen. Wir sprechen uns daher weiterhin für einen reinen Systemwechsel aus. Damit in absehbarer Zeit trotzdem ein Systemwechsel angegangen werden kann, tragen wir mit dem Vorzug der Variante 4 eine mögliche Lösung mit. |

**Ort, Datum:**

Luzern, 5. Juli 2019

**Kanton / Organisation usw.:**

Kanton Luzern / Regierungsrat