

**Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB)**  
**Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB)**  
**Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB)**  
**Gruppa svizra per las regiuns da muntogna (SAB)**

CH-3001 Bern · Seilerstrasse 4 · Postfach 7836 · Tel. 031 382 10 10 · Fax 031 382 10 16  
Internet: <http://www.sab.ch> E-mail: [info@sab.ch](mailto:info@sab.ch) Postkonto: 50 - 6480-3



Bern, 15. Februar 2010  
TE / F 106

Eidgenössische Steuerverwaltung  
Herr Fabian Baumer  
Vizedirektor  
Eigerstrasse  
3003 Bern

[Vernehmlassungen@estv.admin.ch](mailto:Vernehmlassungen@estv.admin.ch)

## **Stellungnahme der SAB zum Bundesgesetz über die Besteuerung des privaten Wohneigentums (Wohneigentumsbesteuerung)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB) bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu randvermerktem Geschäft. Die SAB vertritt die Interessen der Berggebiete und ländlichen Räume in den wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Belangen. Mitglieder der SAB sind 22 Kantone, rund 700 Gemeinden sowie zahlreiche Organisationen und Einzelmitglieder.

Wir beurteilen die Vorlage in erster Linie auf ihre Auswirkungen auf die Kantone und Gemeinden im Berggebiet. Dabei ist zu beachten, dass einige Berggebietskantone sehr hohe Eigenwohnanteile aufweisen. Zudem sind die Tourismuskantone und -Gemeinden im Berggebiet durch eine Aufhebung des Eigenmietwertes bei Zweitliegenschaften besonders betroffen.

Wir werden nachfolgend zuerst einige generelle Bemerkungen anbringen, danach eine Beurteilung der Hauseigentümerversbandsinitiative vornehmen, diese dem vom Bundesrat vorgeschlagenen indirekten Gegenvorschlag gegenüberstellen und letztlich eine Gesamtbeurteilung abgeben.

## 1. Generelle Bemerkungen

Die Frage der Eigenmietwertbesteuerung führt in der Praxis in der Tat immer wieder zu Streitigkeiten zwischen den Hauseigentümern und der Steuerverwaltung. Dies ist für beide Seiten ärgerlich. Im erläuternden Bericht auf S. 9 wird sogar ausgeführt, dass die **Kosten für den Vollzug** des Eigenmietwertes letztlich ungefähr gleich hoch sind wie die daraus resultierenden Steuererträge. Schon nur deshalb sollte der Eigenmietwert abgeschafft werden.

Die bisherige Praxis der Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen hat dazu geführt, dass sich viele v.a. jüngere Hauseigentümer verschuldet haben. Es erscheint uns zwar übertrieben, diesbezüglich in der Schweiz von einer Immobilienblase zu sprechen, doch besteht ein latentes Risiko, welches sich in Einzelfällen z.B. bei Familientrennungen oder Arbeitslosigkeit entzündet. Das Anliegen der Wohneigentumsförderung wird von uns voll unterstützt. Es muss aber kritisch hinterfragt werden, ob der Weg über eine **Verschuldung** der richtige ist.

Die Wohneigentumsbesteuerung und die damit verbundenen fiskalischen Massnahmen haben auch **raumplanerische Konsequenzen**. Wohneigentum spielt sich bevorzugt in Einfamilienhäusern ab. Eine hohe Wohneigentumsquote führt tendenziell zu mehr Zersiedelung, was aus raumplanerischer Optik nicht erwünscht ist. Aus raumplanerischer Perspektive muss vielmehr die Siedlungsentwicklung nach Innen gestärkt werden. Dazu gehört u.a. die Erneuerung bestehender Bauten. Dieser Zusammenhang fehlt leider in der Vernehmlassungsvorlage.

## 2. Beurteilung der HEV-Initiative

Der Volksinitiative des HEV kommt das Verdienst zu, dass sie die politische Diskussion um die Abschaffung des Eigenmietwertes wieder angeregt hat. Die Initiative selber will den Eigenmietwert aber nur für Rentner abschaffen. Sie wirkt damit nur auf ein sehr kleines Segment der Wohnungseigentümer und stellt keine umfassende Lösung zum Problem der Besteuerung des Eigenmietwertes dar. Die HEV-Initiative berücksichtigt zudem die für uns zentrale Frage der Zweitliegenschaften nicht. **Die HEV-Initiative kann deshalb von der SAB in der vorliegenden Form nicht unterstützt werden.**

## 3. Beurteilung der Vernehmlassungsvorlage

Ein direkter Gegenvorschlag zur HEV-Initiative wäre unseres Erachtens unangebracht. Wir sehen vielmehr den Weg über einen indirekten Gegenvorschlag als richtig an. Der indirekte Gegenvorschlag ermöglicht eine umfassende Regelung der Frage der Eigenmietwertbesteuerung und der damit verbundenen weiteren Konsequenzen. Diesbezüglich erachten wir die Kompensation der Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung durch den Wegfall der Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen und der Unterhaltskosten aus finanzpolitischer Sicht als richtig. Wir können ebenfalls der vorgeschlagenen Abzugsfähigkeit von Energiespar- und Umweltmassnahmen sowie der vorgeschlagenen Sonderregelung für Ersterwerber zustimmen. Dies unter der Voraussetzung, dass der Vollzug für die Kantone einfach ausgestaltet wird.

Bei den Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen wird von qualitativ hochwertigen Massnahmen gesprochen, ohne zu präzisieren, um welche Massnahmen es sich handelt. **Vor der Beratung der Vorlage im Parlament ist eine konkrete Liste mit möglichen Massnahmen vorzulegen, damit die Vorlage abschliessend beurteilt werden kann.**

Wir vermissen wie bereits unter Punkt 1 ausgeführt in der Vorlage auch **raumplanerische Massnahmen**. Wir fordern, dass auch Massnahmen für Gebäudesanierungen und die Umnutzung von Brachflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes abzugsfähig werden. Dazu müsste eine Obergrenze der Abzugsfähigkeit fixiert werden. Für derartige Massnahmen besteht mit der Vorlage zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung finanzpolitischer Spielraum. Denn gemäss dem erläuternden Bericht wird der Bund voraussichtlich Netto Mehreinnahmen von 85 Mio. Fr. verbuchen können. Die Siedlungsentwicklung nach Innen und Siedlungserneuerung ist eine prioritäre Zielsetzung der Revision des Raumplanungsgesetzes und ist Bestandteil des indirekten Gegenvorschlags zur Landschaftsinitiative. Die Landschaftsinitiative und der indirekte Gegenvorschlag werden im Jahr 2010 im eidgenössischen Parlament beraten.

**Die Sonderregelung für die Besteuerung von Zweitliegenschaften ist für uns eine zwingende Voraussetzung, um der Vorlage überhaupt zustimmen zu können.** Dies setzt auch voraus, dass die Verfassungsmässigkeit der Sondersteuer auf Zweitliegenschaften im von der Eidgenössischen Steuerverwaltung in Auftrag gegebenen Rechtsgutachten bestätigt wird. Sollte dies nicht der Fall sein, muss die gesamte Gesetzesrevision zurückgezogen werden. Sofern die Verfassungsmässigkeit bestätigt wird, sind wir mit der vorgeschlagenen Regelung grundsätzlich einverstanden. Es ist auch richtig, dass es sich dabei um eine Sonderregelung auf kantonaler Ebene handelt. Die Kantone müssen aber bei der Ausgestaltung der kantonalen Sondersteuer die Auswirkungen auf die Gemeinden, insbesondere die Gemeinden mit einem hohen Anteil an Zweitliegenschaften berücksichtigen. **Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung resp. die kantonale Sondersteuer darf nicht zu Einnahmefällen bei Kantonen und Gemeinden führen.**

Die vorgeschlagene Sonderregelung für die Besteuerung von Zweitliegenschaften wirkt tendenziell zu Gunsten einer besseren Auslastung der Betten und damit dem Problem der Kalten Betten entgegen. Dies ist positiv zu werten. Die vorgeschlagene Regelung enthält allerdings einen unscharfen und falsch gewählten Begriff: es wird unterschieden zwischen Zweitliegenschaften, die in einem Kalenderjahr überwiegend vermietet werden oder nicht. **Die Abgrenzung auf der Basis des Kalenderjahres trägt der hohen Saisonalität des Tourismus nicht Rechnung.** Eine Auslastung von 100%, d.h. an allen Kalendertagen ist selbst in ausgesprochenen touristischen Zentren wie St. Moritz oder Zermatt unrealistisch. Die Grenze zwischen vermieteten und nicht vermieteten Zweitliegenschaften muss anders gelegt werden. Wir könnten uns u.U. die Festlegung der Grenze bei drei Monaten vorstellen. Das würde einer Auslastung in der Vermietung von 25% entsprechen, was bereits deutlich höher ist als die heute geschätzten 10 – 15% im Durchschnitt aller vermieteten, touristisch genutzten Zweitwohnungen. Dieser Vorschlag müsste aber noch weiter vertieft werden.

Die Vernehmlassungsvorlage lässt den konkreten Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Bestimmungen noch offen. Es ist richtig, dass die Bestimmungen für alle Kantone zeitgleich in Kraft gesetzt werden müssen. Dies bedingt in allen Kantonen die Anpassung der entsprechenden kantonalen Gesetzgebung. Erfahrungen beispielsweise mit der Einführung der NFA haben gezeigt, dass eine derart koordinierte Einführung neuer Bestimmungen nur sehr schwer zu erreichen ist. Im Sinne einer guten Regierungsführung (Good Governance) muss der Bund den Kantonen genügend Zeit einräumen, um ihre Gesetzgebung anpassen zu können. Wir erachten dafür einen Zeitrahmen von drei Jahren als realistisch. **Im Gesetz ist entsprechend ein Fixdatum drei Jahre nach Verabschiedung der Vorlage durch die eidgenössischen Räte vorzusehen.**

#### 4. Gesamtbeurteilung

**Falls die Verfassungsmässigkeit der kantonalen Sondersteuer auf Zweitliegenschaften bestätigt wird, kann die SAB dem indirekten Gegenvorschlag grundsätzlich zustimmen.** Wir erwarten aber, dass folgende Punkte ergänzt / korrigiert werden:

- Vor der Beratung in der Kommission des Erstrates ist eine Liste mit den abzugsfähigen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen vorzulegen;
- Mit der Vorlage soll ein konkreter Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen und Siedlungserneuerung und damit ein Beitrag zur Raumplanung geleistet werden;
- Die Trennlinie zwischen selbstgenutzten und überwiegend vermieteten Zweitwohnungen muss überprüft werden;
- Die Vorlage soll drei Jahre nach Verabschiedung durch die eidgenössischen Räte in Kraft gesetzt werden und so den Kantonen genügend Zeit für ihre eigenen Anpassungen einräumen.

Gerne stehen wir für weitere Diskussionen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

**SCHWEIZERISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT  
FÜR DIE BERGGEBIETE (SAB)**

Der Präsident:

Der Direktor:

Dr. Theo Maissen

Thomas Egger