



Regierungsrat, Postfach, 6301 Zug

Eidgenössisches  
Finanzdepartement EFD  
Herr Hans-Rudolf Merz  
Bundesrat  
Bundesgasse 3  
3003 Bern

Zug, 26. Januar 2010 hs

**Bundesgesetz über die Besteuerung des privaten Wohneigentums (Wohneigentumsbesteuerung); Gegenvorschlag des Bundesrates zur Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» des Schweizerischen Hauseigentümergeverbands (HEV)  
Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Bundesrat  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir nehmen Bezug auf Ihre Einladung zur Vernehmlassung vom 6. November 2009 und äussern uns dazu wie folgt:

**Anträge:**

Wir beantragen,

1. auf den Systemwechsel gemäss Gegenvorschlag zu verzichten und die Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» ohne Gegenvorschlag zur Ablehnung zu empfehlen (Hauptantrag),
2. bei Ablehnung unseres Hauptantrages den Systemwechsel möglichst rein auszugestalten, das heisst, dass die Schuldzinsen und die Unterhaltskosten, aber auch allfällige Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen und für denkmalpflegerische Arbeiten, nicht mehr abgezogen werden können und dass keine Sonderregelungen für bestimmte Gruppen wie z.B. für Ersterwerber eingeführt werden,
3. bei Ablehnung unseres Hauptantrages die Zweitliegenschaftssteuer so auszugestalten, dass das Veranlagungsverfahren vereinfacht und den Bedürfnissen des Hauptsteuerdomizils bei Zweitliegenschaftsbesitz angemessen Rechnung getragen wird.

## **Begründung:**

### **1. Verzicht auf den Systemwechsel**

Der Regierungsrat lehnt die Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» aus den vom Bundesrat dargelegten Gründen ab. Er lehnt aber auch den vorliegenden Gegenvorschlag des Bundesrates ab, weil jener das bestehende komplizierte System durch ein anderes, ebenfalls kompliziertes und zudem lückenhaftes System ersetzen will. Vor allem aber ist das bisherige System – Besteuerung des Eigenmietwertes für Erstwohnungen bis zu minimal 60 Prozent des Marktmietwertes unter gleichzeitiger Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen und Unterhaltskosten – die an sich wirksamste Wohneigentumsförderung für Neuerwerberinnen und Neuerwerber sowie für junge Eigenheimbesitzerinnen und Eigenheimbesitzer. Das zeigt sich auch darin, dass Bund und Kantone bei einem reinen Systemwechsel grundsätzlich mit Mehreinnahmen rechnen können. Bei der direkten Bundessteuer würde sich dieser Mehrertrag für die Steuerperiode 2008 auf rund 700 Mio. Franken belaufen. Auch verschiedene Gutachten, die im Laufe der letzten 20 Jahre erstellt wurden, kommen zu gleichen Ergebnissen<sup>1</sup>. Allerdings ist nicht zu übersehen, dass die Transparenz der Wirkungen der steuerlichen Entlastungen im Einzelnen ungenügend ist und lediglich pauschal ermittelt werden kann (wobei, wie erwähnt, die pauschale Betrachtung positiv ausfällt).

### **2. Wenn ein Systemwechsel, dann ein möglichst reiner**

Falls entgegen unserem Hauptantrag der Eigenmietwert dennoch abgeschafft werden sollte, muss ein solcher Systemwechsel möglichst rein ausfallen, das heisst, dass die Schuldzinsen und die Unterhaltskosten, aber auch allfällige Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen und für denkmalpflegerische Arbeiten, nicht mehr abgezogen werden können und dass keine Sonderregelungen für bestimmte Gruppen wie z.B. für Ersterwerberinnen und Ersterwerber eingeführt werden. Über das Steuerrecht sollten unseres Erachtens möglichst keine ausserfiskalischen Ziele verfolgt werden. Werden der verfassungsmässige Auftrag zur Förderung des Wohneigentums (Art. 108 BV) und das Klimaziel über das Steuerrecht zu erreichen versucht, geht dies zu Lasten der Einfachheit und Praktikabilität der geplanten Reform. Der degressive Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber erschwert das Veranlagungsverfahren, und eine Abgrenzung von gewöhnlichen Unterhaltskosten, Energiesparmassnahmen und besonderen Energiesparmassnahmen ist in der Praxis ausserordentlich aufwändig, auch aus Sicht der betroffenen Steuerpflichtigen. Eine wesentliche Vereinfachung des Steuersystems, wie sie auch von der Politik immer wieder gefordert wird, kann nur erreicht werden, wenn die verfassungsrechtlich vorgeschriebenen Aufgaben (Wohneigentumsförderung, Denkmalpflege, Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen etc.) von Bund und Kantonen

<sup>1</sup>

So z.B. BAUMBERGER Jürg, Die volkswirtschaftlichen Auswirkungen bei einem Systemwechsel der Eigentumsbesteuerung, Gutachten vom 24. Dezember 1999; Bericht der EXPERTENKOMMISSION zur Prüfung des Einsatzes des Steuerrechts für wohnungs- und bodenpolitische Ziele [Expertenkommission Locher], Bern 1994; BÖCKLI Peter, Rechtsgutachten zur Frage der Abschaffung der Mietwertbesteuerung, Basel 1993; BUNDESAMT FÜR JUSTIZ, Gutachten zum Systemwechsel einer Besteuerung des selbstgenutzten Wohneigentums, 14. Januar 2000; HÖHN Ernst/MEIER Alfred, Gutachten über die steuerliche Wohneigentumsförderung, St. Gallen 2. Januar 1986; CAGIANUT Francis/CAVELTI Ulrich, Zur Verfassungsmässigkeit der neuen Bestimmungen über die Wohneigentumsbesteuerung, ASA 72/9, März 2004, usw.

ausserhalb des Steuerrechts umgesetzt werden. Solche ausserfiskalische Massnahmen werden auch ergriffen werden müssen, da ein reiner Systemwechsel bei Haushalten mit tieferen Vermögen, die Wohneigentum nur mit einem hohen Fremdfinanzierungsanteil halten oder erwerben können, zu höheren Kosten führen wird, was die Attraktivität des Wohneigentums verringern wird. Ein reiner Systemwechsel ohne flankierende Massnahmen würde eine Förderung zu Gunsten derjenigen Steuerpflichtigen bedeuten, denen der Verzicht auf Verschuldung am leichtesten fällt, das heisst Eigentümerinnen und Eigentümer mit hohem Vermögen.

### **3. Zweitliegenschaftssteuer**

Bei einer Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung ergeben sich bei der direkten Bundessteuer gemäss Vorschlag des Bundesrates für Zweitliegenschaften (Ferienhäuser und Ferienwohnungen) keine Besonderheiten, d.h. die Besteuerung des Eigenmietwerts und die Abzugsfähigkeit des Liegenschaftsunterhalts entfallen, Energiesparmassnahmen und Schuldzinsen im Umfang des steuerbaren Vermögensertrages sind abzugsfähig. Der neue Schuldzinsenabzug für Ersterwerbende findet aber keine Anwendung. Hingegen soll auf Ebene des kantonalen Steuerrechtes für selbstgenutzte Zweitliegenschaften eine «Zweitliegenschaftssteuer» im Sinne einer Objektsteuer eingeführt werden. Diese soll in einem separaten Verfahren erhoben werden. Im Wesentlichen dient sie der Kompensation der durch den Systemwechsel mutmasslich resultierenden Steuerausfälle in den typischen Zweitwohnungskantonen. Der Kanton Zug bringt aus diesem Grund dieser neuen kantonalen Steuer Verständnis entgegen, falls denn – entgegen unserem Hauptantrag – der Eigenmietwert abgeschafft werden sollte. Allerdings vermag die vorgeschlagene Ausgestaltung aus steuersystematischer und vollzugstechnischer Sicht nicht zu befriedigen, namentlich nicht aus dem Blickwinkel des Hauptsteuerdomizils (d.h. Wohnsitzkanton der steuerpflichtigen Personen). Die direkte Bundessteuer und die Kantonssteuern werden im selben Veranlagungsverfahren erhoben. Im Sinne einer vertikalen Harmonisierung sollten deshalb möglichst keine unterschiedlichen Lösungen im Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG; SR 642.11) und im Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG; SR 642.14) getroffen werden.

Auch für Zweitliegenschaften, die der neuen Sondersteuer unterliegen, sollen allfällige Mieterträge, der Steuerwert und die Hypotheken deshalb bei den Kantonssteuern am Hauptsteuerdomizil weiterhin satzbestimmend berücksichtigt werden dürfen. Indem diese Daten bei den Veranlagungsarbeiten weiterhin zur Verfügung stehen, kann die Vermögensentwicklung wie bisher nachvollzogen werden. Die Berechnung und Kontrolle der Vermögensentwicklung ist eines der wesentlichsten und griffigsten Instrumente zur Sicherstellung einer vollständigen Steuerdeklaration. Es sollte deshalb weiterhin das gesamte Einkommen und Vermögen deklariert werden müssen, um so auch in Zukunft effiziente und informatikunterstützte Kontrollberechnungen im Bereich der Vermögensentwicklung vornehmen zu können. Auch bleibt nur durch die satzbestimmende Berücksichtigung des der Sondersteuer unterliegenden Einkommens und Vermögens eine Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gewährleistet.

Auch für die Zweitliegenschaften sieht der bundesrätliche Gegenvorschlag vor, dass Investitionen für besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen abgezogen werden können. Nach unserer Ansicht (vgl. oben) sollen ausserfiskalische Ziele grundsätzlich nicht über das Steuerrecht verfolgt werden. Entschliesst sich der Gesetzgeber dennoch dazu, Investitionen für besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen auch nach Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung als abzugsfähig zu erklären, beantragen wir, diese Regelung wenigstens für Zweitliegenschaften ausdrücklich auszuschliessen. Denn auf Grund des fehlenden Ertrags im Zweitliegenschaftskanton werden diese Abzüge durch den Wohnsitzkanton zu tragen sein. Mit anderen Worten: die kompensatorische Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften, der Verzicht auf den Mietwert unter gleichzeitiger Gewährung der Abzüge für spezielle Energiesparmassnahmen und für denkmalpflegerische Investitionen führt zu einer zusätzlichen Subventionierung der Zweitliegenschaftskantone durch die anderen Kantone, indem die zugelassenen Abzüge auf Zweitliegenschaften das Steuersubstrat am Wohnort des Eigentümers schmälern. Diese Überwälzung ist zu vermeiden.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Vernehmlassung.

Zug, 26. Januar 2010

Freundliche Grüsse  
Regierungsrat des Kantons Zug

Peter Hegglin  
Landammann

Tino Jorio  
Landschreiber

Kopie an:

- vernehmlassungen@estv.admin.ch (als Word-Dokument sowie als pdf-Dokument)
- Eidgenössische Parlamentarier des Kantons Zug
- Steuerverwaltung
- Finanzdirektion