

9. Abschaffung Unternutzungsabzug infolge nicht genutzten Wohnraums im Steuergesetz

Parlamentarische Initiative Sonja Gehrig (GLP, Urdorf), Melissa Näf (GLP, Bassersdorf), Andreas Hasler (GLP, Illnau-Effretikon) vom 16. Januar 2023
KR-Nr. 14/2023

Sonja Gehrig (GLP, Urdorf): Der Unternutzungsabzug auf dem Eigenmietwert auf nicht genutztem Wohnraum ist ein alter Zopf. Es ist einer der Gesetzesparagrafen, der noch aus dem letzten Jahrhundert stammt. Alte Zöpfe gehören abgeschnitten; alte Zöpfe mit einem Fehlanreiz gehören doppelt abgeschnitten.

Gerade zur heutigen Zeit, wo von links nach rechts über zu knappen Wohnraum und teure Wohnungen geklagt wird, wo man sich von rechts beschwert, dass immer mehr Landwirtschaftsflächen verbaut wird, wo sich alle einig sind, dass das Potenzial der inneren Verdichtung ausgeschöpft werden soll, bevor auf der grünen Wiese weitergebaut wird, gerade zur heutigen Zeit gehört ein Fehlanreiz beseitigt, ein Fehlanreiz, der das Horten von nicht benutztem Wohnraum steuerlich noch begünstigt.

Mit dem Unternutzungsabzug werden Zimmer, die nicht bewohnt sind, steuerlich begünstigt gegenüber Zimmern, die bewohnt sind. Lassen Sie sich das mal durch den Kopf gehen. Geisterzimmer, also leerstehender Wohnraum, werden durch die Steuerzahlenden subventioniert. Wenn Geister im Raum sind, ist es manchmal gut, wenn man das Licht anmacht. Wir haben das kantonale Steuergesetz durchleuchtet und gemerkt: Es braucht hier etwas Licht.

Nun, Sie mögen sagen, das Vertreiben der Geister ist gar nicht so einfach, wenn sie sich schon seit Jahrzehnten eingenistet haben. Aber ich kann Ihnen versichern: Es lebt sich ganz gut ohne. Hören wir einfach auf, diese Geisterzimmer ohne Not zu subventionieren. Und wenn jemand an solchen leeren Zimmern festhält, ist es sein oder ihr Recht, denn jede und jeder kann selber über ihr oder sein Eigentum bestimmen. Diese Entscheidungsfreiheit ist liberal. Aber bitte lasst den Staat hier aus dem Spiel. Es braucht keine Ausnahme beim Eigenmietwert. Die jetzige Praxis mit dem Unternutzungsabzug ist nicht nur veraltet, sie ist auch nicht liberal, denn nur wenige Wohneigentum-Besitzende profitieren auf Kosten der Allgemeinheit, der Steuerzahlenden, davon.

Ob wir den Eigenmietwert ganz abschaffen und einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung einläuten möchten, das ist eine andere Diskussion, der ich mich übrigens gar nicht verschliesse. Aber eine Ausnahme zur Besteuerung des Eigenmietwerts braucht es nicht. Und nur, weil man sich über Jahre an diese bestehende Praxis gewöhnt hat, heisst dies noch lange nicht, dass sie gut ist. Im Gegenteil: Die meisten Kantone kennen aktuell keinen Unternutzungsabzug. Neben dem Kanton Zürich wird er nur noch in den Kantonen Uri, Schwyz, Obwalden, Nidwalden, Zug, Basel-Land, Schaffhausen, St. Gallen und Graubünden angewendet. In den städtischen Kantonen wie Basel oder Genf, in denen der Wohnraumangel ein ähnlich grosses Thema ist wie in Zürich, gibt es keinen

solchen Fehlanreiz zum Horten von leeren Wohnflächen. Man kann sich doch nicht gleichzeitig über fehlenden oder knappen Wohnraum beklagen und leerstehende Wohnflächen steuerlich begünstigen. Ziel sollte es sein, die Rahmenbedingungen so zu setzen, damit ungenutzter Wohnraum möglichst rasch wieder genutzt wird. Mit dem Streichen des Unternutzungsabzugs wird jedoch niemand, aber auch gar niemand dazu gezwungen, seine Wohnung zu verlassen. Doch wenn sich die Familienverhältnisse ändern, beispielsweise die Kinder ausgezogen sind, überlegt man sich ohne den Unternutzungsabzug eventuell früher, ob man die freigebliebenen Räume vermieten oder sich aktiv um eine kleinere Wohneinheit bemühen möchte. Beides wäre sowohl aus raumplanerischer wie auch aus sozialer Sicht sinnvoll. Denn, wenn nicht benutzter Wohnraum reduziert wird, entsteht in der logischen Konsequenz mehr Wohnraum, ohne dass mehr gebaut werden muss. Die Streichung des Unternutzungsabzugs fördert also im besten Fall die bessere Nutzung der bestehenden Wohnflächen. Dies wiederum entspricht dem Grundsatz der inneren Verdichtung, ohne dass zusätzliches Grünland überbaut werden muss. Es ist eine familienfreundliche Massnahme; ohne den Unternutzungsabzug überlegen sich Familien, die ohne die Kinder noch in einem grossen Haus leben, eher, ob es Zeit ist, eine kleinere, eventuell alterstauglichere Wohnung zu suchen. Typischerweise ist man in den 50er oder 60er, wenn die Kinder ausfliegen. Ein Zeitpunkt also, zu dem eine Alterswohnung noch kein zwingendes Thema ist. Wenn man sich aber frühzeitig um eine barrierefreie Wohnung fürs Alter bemüht, hat man mehr Zeit, etwas Passendes zu finden. Und wenn man sie einige Jahre später dann dringend braucht und im Alter gerne noch lange in den eigenen vier Wänden wohnen möchte, ist man froh, wenn man sich nicht erst dann nach einer Alternative zum Haus mit den vielen steilen Treppen und engen Türen umschauchen muss. Ich möchte damit nur sagen, dass eine Abschaffung des Unternutzungsabzugs auch eine Chance für das Wohnen im Alter sein kann, dann nämlich, wenn man sich frühzeitig nach einer altersgerechten Wohnung umschaut und dann unter Umständen auch länger in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben kann, was der Wunsch vieler ist. Und wenn dieser Systemwechsel heute schon betagte Leute unter Umständen finanziell hart trifft und sie wirklich Mühe haben, ihren Eigenmietwert ohne den Unternutzungsabzug zu bezahlen, kann man doch in der Kommission immer noch über eine Härtefallklausel oder ein grosszügiges Übergangsgesetz nachdenken.

Unterstützen Sie also bitte diese PI. Es gibt viele gute Gründe dafür, diesen alten Zopf abzuschneiden und Licht in die Geisterzimmer zu bringen.

Selma L'Orange Seigo (Grüne, Zürich): Wir Grünen unterstützen diese PI. Es ist völlig klar, dass so ein unsinniger Steuerabzug abgeschafft gehört, Sonja Gehrig hat das gerade dargelegt. Der Steuerabzug läuft sämtlichen raumplanerischen Zielen, die wir haben, zuwider, indem man aktiv einen Steuerabzug gewährt, wenn Räume nicht genutzt werden. Wir müssen verdichten; wir müssen nach innen verdichten; wir müssen den Wohnraum, den wir schon haben, besser nutzen und nicht neuen hinzubauen.

Ich finde allerdings die Begründung etwas gar vollmundig. Da sind wir streckenweise nicht ganz einverstanden. Es wird auch davon gesprochen, dass dann vielleicht mehr Zimmer vermietet werden, dass ukrainische Flüchtlinge aufgenommen werden können. Mit Verlaub, es sind, glaube ich, ganz andere Faktoren, die beeinflussen, ob ich ein Zimmer vermiete und an wen ich das vermiete, als ob da jetzt ein Steuerabzug wegfällt. Auch der Vorschlag, dass man eine zusätzliche Steuer erheben sollte auf ungenutzten Wohnraum: Der klingt natürlich bedenkenswert. Allerdings möchte ich hierzu anmerken, dass dabei eine soziale Ausgestaltung sehr wichtig wäre. Wir haben im Moment keinen funktionierenden Wohnungsmarkt. Es ist nicht so, dass man sagt, die Kinder sind weg, jetzt ziehe ich in eine kleinere Wohnung. Aktuell ist es nämlich so, dass man gar keine Wohnung findet. Und wenn man eine findet, diese teurer ist. Es ist doch sehr verständlich, dass man keinen Umzug auf sich nimmt, um in eine kleinere Wohnung zu ziehen, die teurer ist als die alte – oder von einem Haus in eine Wohnung. Hier braucht es echte Massnahme gegen die Wohnungsnot, gegen die explodierenden Mietpreise. Diesbezüglich gibt es andere Vorstösse, die hängig sind, unter anderem die Wohnungsinitiative der Grünen.

Wir unterstützen diese PI. Es ist völlig klar, der Steuerabzug ist unsinnig; er gehört abgeschafft. Aber wir erhoffen uns jetzt nicht den grossen Sprung davon.

Stefan Schmid (SVP): Vorweg: Dieses Parlament ist nicht so fleissig, wie von Sonja Gehrig dargelegt. Du hast gesagt, es sei ein alter Zopf, einer der wenigen Gesetzesartikel aus dem letzten Jahrhundert. Ich möchte daran erinnern, dass vermutlich 99 Prozent der Gesetzesartikel aus dem letzten Jahrhundert stammen.

Nun zur Sache: Bei der direkten Bundessteuer und der Zürcher Staatssteuer kann bekanntlich aktuell ein Abzug vom Eigenmietwert wegen Unternutzung gewährt werden. Das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer sieht vor, dass bei der Festsetzung des Eigenmietwerts der tatsächlichen Nutzung der selbstbewohnten Liegenschaft Rechnung getragen wird. Voraussetzung für den Unternutzungsabzug ist, dass nur noch ein Teil des selbst genutzten Wohneigentums auch tatsächlich bewohnt wird. Der Unternutzungsabzug schafft somit im Bereich des Eigenmietwerts mehr Steuergerechtigkeit und er verhindert Härtefälle. Nach bundesrechtlicher Rechtsprechung soll mit dem Unternutzungsabzug insbesondere vermieden werden, dass ältere Wohneigentümer nach dem Tod ihrer Ehegatten aufgrund der steuerlichen Belastungen durch den Eigenmietwert gezwungen sind, ihr Eigenheim zu verkaufen.

Wie aber die GLP im Vorstoss sinngemäss schreibt, sollen durch solche Zwangsverkäufe von Wohnraum unter anderem ukrainischen und anderen Flüchtlingen dieser Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Alleinstehende Rentnerinnen und Rentner sollen sich nach Massgabe der GLP aktiv – so steht es im Vorstoss – um eine kleinere Wohneinheit bemühen. Mit dieser Haltung offenbart die GLP glasklar ihre grundsätzliche linke Gesinnung, eine linke Gesinnung, die sich gegen das Eigentum richtet, eine Gesinnung, die auch vor Härtefällen nicht Halt macht. Die GLP will mit einer unverhältnismässigen und ungerechten Überbesteuerung des Eigenmietwertes Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer de

facto zum Zwangsverkauf drängen. Damit nicht genug. Der GLP-Vorstoss ist ein sozialpolitisches Eigentor, sozialpolitisch aus Sicht der Betroffenen. Menschen haben das Bedürfnis, im angestammten Wohnraum bleiben zu können. Versuchen Sie mal auf dem Land innerhalb nützlicher Frist eine bezahlbare Ersatzwohnung zu bekommen. Glauben Sie, dass irgendwelche Pensionäre, ältere Menschen, die den Partner oder die Partnerin verloren haben, auch noch Lust haben, den Wohnort zu wechseln? Ich glaube eher nicht.

Viele Rentnerinnen und Rentner leben in bescheidenen Einkommensverhältnissen. Einige davon haben sich mit Fleiss das Eigenheim erarbeitet. Wird eine Witwe mit Einzelrente beispielsweise ein Eigenmietwert von 20'000 Franken als Einkommen angerechnet, führt dies zu einer enormen Steuerbelastung. Dies kann dann letztendlich zu einem Zwangsverkauf führen. Ungeachtet dessen will aber offenbar die GLP dem Fiskus ermöglichen, faktisch auf dem Buckel dieser belasteten Personen, dieser alleinstehenden Personen, zusätzliche Steuern einzunehmen. Zusätzliche Steuern, das tönt vermutlich auf der linken Seite und offenbar aus Sicht der GLP toll. Die Gesamtkosten lässt die GLP aber auch ausser Acht, denn aus Sicht des Gemeinwesens ist der Vorstoss ebenfalls abzulehnen. Es ist hinlänglich bekannt, dass es für das Gemeinwesen sinnvoll ist, wenn ältere Menschen möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden wohnen. Ein Zwangsverkauf des Eigenheims wird dazu führen, dass ältere Menschen früher in Wohnheime eintreten werden. Mit diesem Vorstoss untergräbt die GLP damit auch den Grundsatz in der Pflegeversorgung: ambulant vor stationär. Nicht nur das: Die GLP befeuert die Kostensteigerung bei den Ergänzungsleistungen, denn ein Eigenheim im hohen Alter ist die beste Rückversicherung für die öffentliche Hand. So kann beispielsweise ein Eigenheim auch durch die öffentliche Hand mit einem Pfand belastet werden. Leistet die öffentliche Hand Sozialleistungen im hohen Alter, kann sie eine Rückzahlung mittels Grundpfand sicherstellen.

Dieser Vorstoss der GLP, Sie haben es gehört, ist nicht durchdacht. Er führt faktisch nicht zu Mehreinnahmen, sondern zu mehr Kosten für den Staat. Er ist sozial und daher abzulehnen. Besten Dank.

Tobias Langenegger (SP, Zürich): Die SP wird die vorliegende PI vorläufig unterstützen. Dies deshalb, weil hier ein völlig falscher Anreiz im Steuergesetz behoben wird – und auch immer wichtig zu sagen –, der schwer zu kontrollieren ist. Man muss sich nur die Statistik zum Flächenverbrauch in der Schweiz anschauen. Sie finden diese Statistik beim Bundesamt für Statistik unter «Gebäude- und Wohnungsstatistik». In Einfamilienhäusern ist der Flächenverbrauch pro Person deutlich höher als in Mehrfamilienhäusern. Schaut man sich noch die Bauperiode an, wann diese Einfamilienhäuser gebaut wurden, sieht man, dass die Fläche pro Person, insbesondere bei Einfamilienhäusern, zwischen 1971 und 2000 durchschnittlich am höchsten ist. Das sind genau die Einfamilienhäuser, wo vermehrt – das haben wir schon von verschiedenen Seiten gehört – nur noch zwei Personen leben. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein wesentlicher weiterer Punkt für den Flächenverbrauch pro Person die Eigentumsverhältnisse ist. In Genossenschaften verbrauchen die Menschen durchschnittlich massiv weniger Fläche pro

Person. Im Kanton Zürich sind es durchschnittlich 45,9 Quadratmeter bei gemeinnützigen gegenüber 58,6 Quadratmeter pro Person bei nicht gemeinnützigen Bau-trägerinnen. Das ist ziemlich eindrücklich, weil es zeigt, dass durchschnittlich pro vier Personen in einer nicht genossenschaftlichen Wohnung eine Person mehr wohnen könnte, wenn es eine gemeinnützige Wohnung wäre. Zudem wird dadurch klar, dass bei den Genossenschaften in der Regel eine Verdichtung nach innen stattfindet, wie dies auch im kantonalen Richtplan mit der 80/20-Regel gefordert wird.

Diese PI greift primär das Thema Verdichtung auf. Es geht um Raumplanung, wie Sonja Gehrig bereits gesagt hat. Denn, was sehen wir wirklich insbesondere in ländlichen Regionen im Kanton Zürich? Wir sehen, dass gewisse Dörfer aussterben. Sie sterben nicht einmal bevölkerungsmässig aus, sondern betreffend Nutzenvielfalt. In vielen Gemeinden hat es einen alten Dorfkern, der mässig bewohnbar für Familien ist, und rundherum direkt angrenzend oder ein bisschen ausserhalb in Weilern, in der Umgebung eine grosse Anzahl von Einfamilienhäusern. Das sind eben die eingangs erwähnten Einfamilienhäuser aus den Jahren 1971 bis 2000, wo der Flächenbedarf pro Personen durchschnittlich am höchsten ist, denn dort zogen bei der Erstellung überall junge Familien ein. Es gab also viele Kinder, die Schulen, die Läden, alles funktionierte. Nach 20, 25 Jahren zogen die Kinder irgendwann aus; sie zogen aber nicht in den Dorfkern, weil, dort hat es, wie erwähnt, keine Familienwohnungen. Nein, Sie zogen in die Agglomeration, in die Städte, wo es Familienwohnungen und intakte Schulen gab und gibt, eben dorthin, wo die Nutzungsvielfalt intakt ist. Das kann nicht in ihrem Interesse sein, werte bürgerliche Parteien. Du, Stefan Schmid, hast selber gesagt, Wohnortwechsel, das möchten wir nicht. Ihr möchtet doch funktionierende Landgemeinden. Da müsst ihr schleunigst was ändern. Die Rezepte, die sind bekannt. Es braucht mehr Alterswohnungen in den Dorfkernen. Das sind nicht Wohnheime, das sind moderne Neubauten oder Umbauten, die einen Lift haben, und wenn es ganz gut kommt, dann gibt es eine Pflege im Haus. Dort muss auch die Grundversorgung in Gehdistanz erreichbar sein. Es braucht also attraktiver Wohnraum für Menschen im Alter, bestenfalls noch mit Cafés, Coiffeure, einem Laden in der Nähe, sicheren Wegen, schattige Pärken und freigelegten Bächen.

Noch eine kleine Klammerbemerkung: Die Gesundheitsdirektorin (*Regierungsrätin Natalie Rickli*) hat am letzten Donnerstag auf eine Anfrage (*KR-Nr. 296/2023*) von Mandy Abou Shoak geschrieben: Klimaangepasste Siedlungsentwicklung ist insbesondere für die vulnerable Bevölkerung sehr wichtig. Sie wird also auch in der dörflichen Region, in der ländlichen Region wichtig. Klammer zu.

Wenn Sie diese aufgezählten Massnahmen umsetzen, dann ziehen die Leute aus ihren massiv unterbelegten Einfamilienhäusern in die Dorfkerne und spielen somit Wohnraum für Familien in den Einfamilienhäusern frei. So haben die Dörfer im Kanton Zürich eine Zukunft. Zugegeben, diese PI beseitigt nur einen kleinen Fehlanreiz. Ich würde es, ehrlich gesagt, lieber eine Subvention nennen – aber immerhin. Natürlich schaut man dann in der Kommission genau hin bezüglich

Härtefälle et cetera. Genau deshalb unterstützt die SP diese PI vorläufig. Besten Dank.

Christian Müller (FDP, Steinmaur): Das Konzept für das Wohnen im Alter sieht vor, dass möglichst lange in den eigenen vier Wänden gewohnt werden kann. Dies ist sehr erfolgreich, denn bei uns im Alterszentrum beispielsweise beträgt das durchschnittliche Eintrittsalter Wehntal 87 Jahre. Die vorliegende PI steht im Widerspruch dazu. Sie läuft diesen Bemühungen zuwider und nicht – wie jetzt schon mehrfach gehört – der Raumplanung. Die GLP und andere linke Parteien wollen ältere Menschen aus dem eigenen Heim treiben. Wohin? Ins teure Altersheim? Wenn es ein gutes Angebot gibt an Wohnraum, der für altersgerechtes Wohnen geeignet ist, wird ein Wechsel auch stattfinden. Dieses Angebot muss dabei vorzugsweise in der Region sein, damit nicht eine Entwurzelung stattfindet. Ansonsten finde ich es sinnvoller, wie ich es in einer Liegenschaft sehe, in der Bekannte von mir wohnen: Hier sind drei, heute alleinstehende Frauen zu Hause. Sie unterstützen sich gegenseitig, kennen sich in der Region aus und stehen auch mit ihren Nachbarn in Kontakt. Würden Sie gezwungen, aus der Wohnung auszuziehen, würden sie das ganze soziale Umfeld verlieren. Die Abschaffung des Unternutzungsabzuges könnte genau dazu führen. Die Anpassung des Eigenmietwerts an die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wäre nicht mehr gegeben. Die höhere Steuerlast könnte dazu führen, dass das Eigenheim finanziell nicht mehr tragbar wäre. Das finde ich absolut unsozial.

Also, wenn schon am Eigenmietwert etwas geändert werden soll, dann ist es vorzugsweise die komplette Abschaffung der Besteuerung eines fiktiven Einkommens. Entsprechende Bestrebungen sind auf Bundesebene wieder einmal im Gange, auch wenn es wiederum sehr schwer sein wird, dieses Anliegen durchzubringen. Für die Bekämpfung der Wohnraumverknappung ist diese PI aus unserer Sicht das völlig falsche Instrument. Sie widerspricht der Förderung von Wohneigentum und möglichst langem Wohnen zu Hause. Deshalb wird sie von der FDP-Fraktion nicht unterstützt.

Andreas Hasler (GLP, Illnau-Effretikon): Die PI wurde von meiner Kollegin sehr gut vorgestellt. Ich muss nicht mehr näher darauf eingehen. Ich kann mich darauf konzentrieren, einige Voten von Ihnen aufzunehmen.

Zunächst zu Selma L'Orange Seigo: Selbstverständlich müsste man bei einer zusätzlichen Besteuerung sehr genau schauen, welche Auswirkungen sie auf nicht genutzten Wohnraum hat. Wenn wir das wirklich gewollt hätten, dann hätten wir auch einen Vorstoss dazu gemacht. Wir haben aber diesen Vorstoss eben nicht gemacht. Wir wollen einfach einmal diese Subvention vorläufig abschaffen.

Dann zu Stefan Schmid: Da ist ein Kurzschluss vorhanden. Die Abschaffung dieser Subvention führt nicht dazu, dass massenweise Häuser verkauft werden müssen. Das ist einfach falsch. Sie haben von Zwangsverkäufen gesprochen. Das ist natürlich ebenfalls falsch. Falls es Einzelfälle geben könnte, dann müssten selbstverständlich – wie das Herr Langenegger erwähnt hat – diese Härtefälle angeschaut werden; das Problem muss dann punktuell gelöst werden. Was wir jetzt

haben, ist, dass wir viele begüterte Personen subventionieren. Das ist einfach nicht sachgerecht. Sie haben auch davon gesprochen, dass der Eigenmietwert von 20'000 Franken ein bedeutendes Einkommen für Leute sei, die eine kleine Pension haben. Das mag stimmen. Aber es geht auch nicht um 20'000 Franken Eigenmietwert. 20'000 Franken ist ein ganzes Einfamilienhaus, nicht ein Unternutzungsabzug, der ein Bruchteil davon ist. Da haben Sie auch etwas falsch dargestellt.

Dann haben Sie gesagt, Herr Müller, vom Eigenheim ins Heim, das sei nicht sinnvoll. Sinnvoll aber ist, wenn man frühzeitig schaut, dass man in eine altersgerechte Wohnung kommt. Dann kann man nämlich viel eher, Herr Müller und Herr Schmid, in den eigenen vier Wänden bleiben. Es kann auch sehr unbequem werden, in einem Einfamilienhaus mit zwei Stöcken – unten die Küche, oben das WC und das Schlafzimmer – zu wohnen. Das kann dann eine schwierige Situation sein. Möglicherweise wird man dann vorher in ein Heim ziehen, weil es mit dem Treppensteigen nicht mehr geht; in einer Alterswohnung, die man selbst ausgesucht hat, wird man dann sehr viel länger drinbleiben. Noch zur Abschaffung des Eigenmietwerts: Das ist natürlich ganz grundsätzlich, Herr Müller, eine sehr bedenkenswerte Idee. Darüber können wir sehr gerne sprechen.

Beat Monhart (EVP, Gossau): Dieser Vorstoss birgt aus Sicht der EVP die Gefahr einerseits die Falschen zu treffen, und andererseits wird es eine wesentlich kleinere Menge an betroffenen Personen geben, als sich die Initianten wohl vorstellen. Dieser Vorstoss wird nichts an der Wohnungs- und Klimakrise ändern, da es nur sehr wenige Menschen überhaupt betrifft.

Die Folgen könnten eher darin bestehen, dass ältere Menschen ohne grosszügige Kapitalreserven sich ihre eigenen vier Wände nicht mehr leisten können und verkaufen müssen, nur um in eine teurere Mietwohnung zu ziehen oder sogar eine Pflegeeinrichtung in Betracht ziehen müssen. Oft handelt es sich zudem beim betroffenen Wohnraum um ältere, sanierungsbedürftige Liegenschaften, die gar nicht in nützlicher Frist weitergegeben würden, sondern viel eher eine Abriss- und erneute Bautätigkeit mit sich bringen würden. Insofern besteht auch die Gefahr, dass damit mehr Probleme ausgelöst als gelöst werden.

Wenn man etwas in diese Richtung unternehmen möchte, so wäre das von Anfang an mit einer vorzusehenden Härtefallklausel anzugehen, aber nicht so wie in der vorliegenden PI, die schlichtweg nur die ersatzlose Streichung vorsieht. Da steht nichts von einer möglichen Härtefallregelung. Die EVP lehnt die PI ab.

Stefan Schmid (SVP), spricht zum zweiten Mal: Geschätzter Beat, du hast eigentlich das vorweggenommen, was ich sagen wollte. Lesen Sie doch die PI genau, insbesondere jene Akteure, die diese mitunterzeichnet haben. Sie fordern die ersatzlose Streichung, kein Wort von Härtefall et cetera. Jetzt, heute, haben Sie eine Gesetzgebung, die den Einzelfall bereits prüft. Was wollen Sie noch mehr? Lassen Sie doch ältere Menschen, die einen Partner oder Partnerin verloren haben, in den vier Wänden wohnen, solange es geht. Damit erhalten sie diese Liegenschaf-

ten. Wenn diese Person am Punkt angelangt ist, an dem sie stirbt oder in ein Pflegeheim eintreten will oder muss, dann kann über die Liegenschaft verfügt werden, dann kann die Liegenschaft allenfalls erneuert werden. Aber es gibt nichts Besseres, als wenn bestehende Bausubstanz von Personen genutzt wird, die diese Substanz selber aufgebaut und lieben und schätzen gelernt haben. Besten Dank für die Kenntnisnahme.

Sonja Gehrig (GLP, Urdorf), spricht zum zweiten Mal: Ein paar Repliken beispielsweise auf das, was die EVP zur Anzahl der Betroffenen gesagt hat. In diesem Zusammenhang kann ich sagen, dass ich bei Wüest & Partner (*Schweizer Immobilienberatungsunternehmen*) wie auch bei den kantonalen Steuerbehörden herauszufinden versuchte, wie viele Fälle heute von einem Unternutzungsabzug beim Eigenmietwert profitieren und wie hoch die durchschnittliche Abzugshöhe ist. Die Antwort ist ernüchternd: Man weiss es schlicht nicht. Es wird keine Statistik darüber geführt. Es wird nur der Eigenmietwert statistisch erfasst. Der Unternutzungsabzug wurde aber gemäss Auskünften noch nie erhoben. Dies gibt natürlich Raum, um in alle Richtungen zu spekulieren. Behauptungen, es seien ganz viele Senioren vom Systemwechsel betroffen, die dann zwangsweise ihre Häuser verlassen müssen, wie die SVP sagt, sind also überhaupt nicht erhärtet. Es kann auch gut sein, dass nur ganz wenig Personen betroffen wären, da die Anwendbarkeit des Unternutzungsabzuges doch recht restriktiv geregelt ist, wie auch die SVP sagt. Zum Beispiel darf das Zimmer gar nicht genutzt werden, auch nicht als Gästezimmer. Als grobe Schätzung kann man davon ausgehen, dass ein Unternutzungsabzug rund 10 bis 20 Prozent des Eigenmietwerts ausmacht. Das ist ja nicht die ganze hohe Summe. Wie viele Haushalte diesen beantragen, das weiss man offenbar nicht und wäre rein spekulativ. Wie auch Andreas Hasler auf das Votum der SVP reagiert hat, ist ganz sicher kein Zwangsverkauf geplant. Es wäre ja nicht liberal, und dieser Vorstoss ist ja liberal. Es ist immer in der Entscheidungsfreiheit der Personen; die können selber entscheiden, ob sie bleiben wollen oder nicht. Niemand zwingt sie auszuziehen. Und wie gesagt: Alterswohnungen, das ist ein anderes Thema. Dies müssen wir so oder so angehen. Es hilft schliesslich allen, wenn es gute Alterswohnungen gibt.

Kurz: Die Streichung des Unternutzungsabzuges könnte dem Fehlanreiz entgegenwirken, den ungenutzten Wohnraum nicht zu vermieten. Die Streichung des Abzuges ist nicht gleichzusetzen mit einer zusätzlichen Besteuerung. Es ist «nur» das Beseitigen eines unnötigen Abzugs. Es ist eine Chance, die einen positiven Impuls auslösen kann. Leute mit nicht benötigtem Wohnraum bemühen sich aktiver und früher um eine kleinere Wohneinheit; grosse Wohnflächen werden somit öfters und früher wieder einer grösseren Familie zugänglich gemacht – im besten Fall. Damit würde die Gesamtheit aller freistehenden Wohnflächen besser genutzt, es könnte ohne zusätzliches Überbauen der grünen Wiese allein dank einer besseren Ausnützung Wohnraum dazugewonnen werden. Aus diesen Gründen empfehle ich Ihnen, diese PI vorläufig zu unterstützen. Und nochmals: Die heisse Kartoffel betreffend möglichen Härtefällen können wir gut und gerne in der Kommission diskutieren. Das hat definitiv Platz in diesem Vorstoss. Besten Dank.

Ratspräsidentin Sylvie Matter: Für die vorläufige Unterstützung einer parlamentarischen Initiative braucht es mindestens 60 Stimmen.

Abstimmung

Für die vorläufige Unterstützung der parlamentarischen Initiative KR-Nr. 14/2023 stimmen 82 Ratsmitglieder. Damit ist das Quorum von 60 Stimmen erreicht. Die Initiative ist vorläufig unterstützt.

Ratspräsidentin Sylvie Matter: Die Geschäftsleitung wird die parlamentarische Initiative einer Kommission zu Bericht und Antrag zuweisen.

Das Geschäft ist für heute erledigt.