

Niklaus Scherr  
Feldstrasse 125  
8004 Zürich

KR-Nr. 124/1999

An das  
Büro des Kantonsrates  
8090 Zürich

## **Einzelinitiative zur Einreichung einer Standesinitiative für eine gerechte Besteuerung des Wohneigentums (bereinigte Version)**

### Antrag:

Gestützt auf das Gesetz über das Vorschlagsrecht des Volkes reiche ich folgende Einzelinitiative mit dem Begehren auf Einreichung einer Standesinitiative des Kantons Zürich beim Bund ein:

"Die Bestimmungen über die direkte Bundessteuer und die interkantonale Steuerharmonisierung sind wie folgt zu ändern:

a) im Bereich des Privatvermögens wird die Besteuerung des Eigenmietwertes aufgehoben (Art. 21 Abs. 1 lit. b DBG und Art. 7 Abs. 1 StHG);

b) die Abzüge für Unterhaltskosten an selbstgenutztem Wohneigentum werden gestrichen (Art. 32 Abs. 2-4 DBG und Art. 9 Abs. 1 und 3 StHG);

c) im Bereich des Privatvermögens wird der Abzug für Schuldzinsen generell gestrichen (Art. 33 Abs. 1 lit. a DBG und Art. 9 Abs. 2 lit. a StHG);

d) bei der Vermögenssteuer dürfen Schulden auf selbstgenutztem Wohneigentum höchstens bis zur Höhe des veranlagten Steuerwertes abgezogen werden;

e) zur Förderung des Wohneigentums können für die ersten fünf Jahre nach Eigentumserwerb Pauschalabzüge auf dem geschuldeten Steuerbetrag zugelassen werden."

### Begründung:

Wer Geld in selbstgenutztes Wohneigentum investiert, bezieht daraus einen Nutzwert, der ihm steuerlich als Naturaleinkommen - in Form des sogenannten "Eigenmietwertes" - angerechnet wird. Im Gegenzug darf der Hauseigentümer Schuldzinsen und Unterhaltskosten unbegrenzt abziehen - was Mieterinnen und Mietern verwehrt bleibt. Sinnvoll umgesetzt, wäre das Konzept der "Eigenmietwert"-Besteuerung geeignet, mehr Steuergerechtigkeit zu verwirklichen. Doch die Praxis sieht anders aus. Seit Jahren tobt zwischen Steuerämtern, Hausbesitzern und Mieterinnen und Mietern ein Streit um die gerechte Höhe des Eigenmietwertes. Je tiefer dieser angesetzt wird, desto mehr schlagen die Abzugsprivilegien zu Buche. Mehr als die Hälfte der Hausbesitzer versteuern negative Liegenschaftswerte, d.h. sie können mehr abziehen als ihnen als Eigenmiet- oder Vermögenssteuerwert angerechnet wird. Während Steuerkünstler und sogenannte "steuerfreie Millionäre" massiv von den Abzugsmöglichkeiten profitieren, wehren sich Rentnerinnen und Rentner mit abbezahlten schuldenfreien Eigenheimen dagegen, dass ihnen ein steuerlicher Mietwert angerechnet wird.

Eine gerechte, von allen akzeptierte Lösung gibt es kaum. Statt den Dauerkrieg um die Höhe des Eigenmietwerts endlos weiterzuführen, strebt die vorliegende Einzelinitiative eine pragmatische Lösung an. Der Kanton Zürich soll sich mit einer Standesinitiative beim Bund für folgende Ziele einsetzen:

- der Eigenmietwert, der vielen Eigenheimbesitzern und Stockwerkeigentümern ein Dorn im Auge ist, soll bei der direkten Bundessteuer und bei den kantonalen Steuern ersatzlos aufgehoben werden;
- zugleich soll der Abzug für Unterhaltskosten bei selbstgenutztem Wohneigentum gestrichen werden;
- im Bereich des Privatvermögens, nicht aber beim Geschäftsvermögen, soll auch der Abzug für Schuldzinsen gestrichen werden und zwar generell, nicht nur für die Hypothekenzinsen. Damit sollen steuerliche Umgehungsmanöver verhindert werden. Zudem ist nicht einzusehen, warum der Staat den Erwerb auf Pump von privaten Verbrauchsgütern wie Autos, Luxusjachten etc. steuerlich belohnen soll;
- die Einschätzung von Liegenschaften bei der Vermögenssteuer erfolgt oft sehr uneinheitlich, deshalb soll mit lit. d verhindert werden, dass ein Eigentümer Hypothekarschulden abziehen kann, die den Steuerwert seiner Liegenschaft übersteigen;
- dem Gedanken der Eigentumsförderung soll insofern Rechnung getragen werden, als während maximal fünf Jahren seit Eigentumserwerb ein vom Gesetzgeber zu bestimmender Abzug zugelassen wird, allerdings auf dem geschuldeten Steuerbetrag, nicht auf dem zu versteuernden Einkommen, damit nicht Grossverdiener einseitig bevorteilt werden.

Zürich, 4. März 1999

Mit freundlichen Grüßen  
Niklaus Scherr