

**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

KR-Nr. 18/2009

Sitzung vom 8. April 2009

**546. Anfrage (Investitionsschub durch Änderung der Dumont-Praxis)**

Kantonsrätin Regine Sauter, Zürich, und Kantonsrat Thomas Vogel, Illnau-Effretikon, haben am 19. Januar 2009 folgende Anfrage eingereicht:

Die vom Bundesgericht entwickelte Rechtsprechung unter der Bezeichnung «Dumont-Praxis» besagt, dass Unterhaltsaufwendungen für Liegenschaften, welche in einem offensichtlich vernachlässigten Zustand übernommen worden sind und innerhalb von fünf Jahren nach der Übernahme renoviert werden, grundsätzlich nicht von den Steuern abgezogen werden können.

In seiner Antwort zu Anfrage KR-Nr. 342/2007 führte der Regierungsrat aus, dass erst von dieser Praxis abgewichen werden könne, wenn die entsprechenden Gesetze auf Bundesebene geändert worden seien (Steuerharmonisierungsgesetz und Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer). Ende letztes Jahr hat nun auch der Ständerat als Zweitrat den entsprechenden Gesetzesänderungen zugestimmt, womit einer Aufhebung der Dumont-Praxis in allen Schweizer Kantonen nichts mehr im Weg steht. Den Kantonen wurde eine Frist von zwei Jahren eingeräumt, um ihre Praxis zu ändern.

Von einer Abschaffung der Dumont-Praxis werden positive volkswirtschaftliche Impulse erwartet, da Unterhaltsarbeiten nicht mehr aufgeschoben werden. Insbesondere würde dadurch auch die rasche Vornahme von Sanierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz eines Gebäudes gefördert. Zum einen wäre dies vor dem Hintergrund einer möglichen Verschlechterung der Wirtschaftslage zu begrüssen, zum anderen könnte sich dies auch als wirksame Massnahme zur Steigerung der Energieeffizienz alter Bauten erweisen. Die Beseitigung dieses steuerlichen Hindernisses ist zudem ein wichtiger Schritt, um für die Immobilien- und die Bauwirtschaft bessere wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen zu schaffen. Von einer raschen Umsetzung der neuen Praxis könnten somit gleich mehrfach positive Impulse ausgehen.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Sieht der Regierungsrat die positiven Effekte, welche von der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Kosten für Unterhaltsarbeiten ausgehen können?
2. Ist der Regierungsrat der Meinung, dass damit auch ein Anreiz besteht, alte Liegenschaften mit dem Ziel der Verbesserung ihrer Energieeffizienz zu sanieren?
3. Ist der Regierungsrat bereit, die neue Praxis bereits mit Gültigkeit für das Steuerjahr 2009 einzuführen?

Auf Antrag der Volkswirtschaftsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Regine Sauter, Zürich, und Thomas Vogel, Illnau-Effretikon, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Die Verbesserung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten für Liegenschaften dürfte Unterhaltsinvestitionen nach Erwerb von privatem Wohneigentum tatsächlich fördern und die Attraktivität von renovationsbedürftigen Liegenschaften etwas erhöhen. Die Entwicklung im Baugewerbe und der damit verwandten Gewerbezweige dürfte so leicht gestützt werden.

Die quantitativen Auswirkungen sind schwer vorherzusagen. Die gesamten Investitionen von Privatpersonen und Erbengemeinschaften für Umbau und Erweiterung von Wohnbauten im Kanton Zürich betragen gemäss Angaben des Bundesamtes für Statistik 2007 insgesamt 441,8 Mio. Franken. Nur schon eine Erhöhung dieser Investitionen im Kanton Zürich um 1% bedeutet zusätzliche Aufträge von 4,4 Mio. Franken für die entsprechenden Bauunternehmen.

Die Gesamtwirkung der Abschaffung der Dumont-Praxis dürfte in der Baubranche spürbar sein. Sie darf allerdings auch nicht überschätzt werden. Laut Auskunft von Immobilienexperten bzw. der Zürcher Kantonalbank sind diese Steueraspekte vorwiegend im Segment der Einfamilienhäuser von Bedeutung. Die Bautätigkeit in den Bereichen Mehrfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen dürfte daher kaum beeinflusst werden. Auch eine Erhöhung der privaten Umbauinvestitionen von mehreren Prozentpunkten dürfte angesichts der gesamten Wertschöpfung des Kantons Zürich in der Grössenordnung von etwa 100 Mrd. Franken auf den gesamten konjunkturellen Verlauf nur bescheidene Auswirkungen haben.

Eine positive – wenn auch bescheidene – Wirkung im privaten Wohnbau infolge der Abschaffung der Dumont-Praxis könnte ab 2010 im Kanton Zürich wirksam werden, wie auch die Beantwortung der Frage 3 zeigt. Dieser Zeitpunkt wäre auch konjunkturpolitisch sinnvoll, da sich die Baukonjunktur in den ersten Quartalen von 2009 dank der tiefen Zinsen voraussichtlich weiterhin gut entwickeln wird, indessen ab Ende 2009 nachzugeben droht. Der wachstumshemmende Einfluss der steigenden Arbeitslosigkeit und der verschlechterten Exportentwicklung dürfte ab Mitte 2009 auf die Binnenwirtschaft und damit allmählich auch auf die Bauwirtschaft übergreifen.

Zu Frage 2:

Gemäss § 30 Abs. 2 Satz 2 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG; LS 631.1) werden Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den steuerlich abzugsfähigen Unterhaltskosten gleichgestellt, soweit diese Investitionen auch bei der direkten Bundessteuer abzugsfähig sind. In diesem Zusammenhang regelt Art. 5 der Verordnung vom 24. August 1992 über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (SR 642.116) Folgendes: Als Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, gelten «Aufwendungen für Massnahmen, welche zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Diese Massnahmen beziehen sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden.» In der Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartements über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien (SR 642.116.1) werden schliesslich beispielhaft einzelne «Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien» aufgelistet.

Es ist davon auszugehen, dass die steuerliche Abzugsfähigkeit von Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, tatsächlich Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz von Liegenschaften fördert. Eine Hauseigentümerin oder ein Hauseigentümer saniert ihre bzw. seine Liegenschaft zwar nicht in erster Linie aus steuerlichen Gründen, optimiert aber den Zeitpunkt der Sanierung entsprechend. Heute werden Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer aus steuerlichen Gründen davon abgehalten, dies gleich nach dem Erwerb zu tun, weil die entsprechenden Investitionen in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb, in Anlehnung an die Dumont-Praxis, in der Regel nur zu 50% steuerlich abgezogen werden können. Diese Einschränkung dient niemandem. Ökologisch sinnvolle Sanierungsmassnahmen werden verzögert und die optimale Nutzung wird in diesen fünf Jahren

möglicherweise ebenfalls eingeschränkt. Ausserdem führt eine Sanierung fünf Jahre nach dem Erwerb und damit auch nach dem Bezug durch die Nutzerinnen und Nutzer zu erheblichen zusätzlichen Störungen, Umtrieben und Kosten, die bei einer Sanierung unmittelbar nach Erwerb und damit vor dem Bezug vermieden werden können.

Bisher haben sich geldwerte Anreize wie eine Verbesserung der steuerlichen Abzugsfähigkeit zuverlässig ausgewirkt. Es gibt keine stichhaltigen Gründe, die gegen eine positive Anreizwirkung der Abschaffung der Dumont-Praxis beim privaten Wohnbau sprechen. Wie in der Beantwortung der Frage 1 ausgeführt, darf das Ausmass dieser Wirkung allerdings nicht überschätzt werden.

Zu Frage 3:

Es ist nicht möglich, die neue Praxis bereits mit Gültigkeit für das Steuerjahr 2009 einzuführen. Gemäss dem Wortlaut der entsprechenden Gesetze wird die neue Praxis in den Kantonen unter Umständen sogar erst ab der Steuerperiode 2012 eingeführt werden, wie folgende Ausführungen zeigen:

Mit dem Bundesgesetz vom 3. Oktober 2008 über die steuerliche Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften (BBl 2008 8247) wird die oben beschriebene zeitliche Einschränkung der steuerlichen Abzugsfähigkeit der Unterhaltskosten aufgehoben. Diese Aufhebung erfolgt über eine Änderung des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG; SR 642.11) und des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG; SR 642.14).

Art. 9 Abs. 3 Einleitungssatz StHG lautet neu wie folgt: «Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Zudem können die Kantone Abzüge für Umweltschutz, Energiesparen und Denkmalpflege vorsehen. (...)» Auch im DBG wird in der neuen Fassung von Art. 32 Abs. 2 vorgesehen, dass «die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften» abgezogen werden können.

Nachdem die Referendumsfrist für das Bundesgesetz über die steuerliche Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften am 22. Januar 2009 unbenutzt abgelaufen ist, wurde das neue Bundesgesetz mit den Änderungen des DBG und des StHG am 25. März 2009 auf den 1. Januar 2010 in Kraft gesetzt. Somit wird es seine Wirkung für die direkte Bundessteuer ab der Steuerperiode 2010 entfalten.

Für die Anpassung der kantonalen Steuergesetze an die erwähnte Änderung in Art. 9 Abs. 3 StHG ist im neuen Art. 72j StHG eine gesonderte Übergangsregel vorgesehen. Diese lautet wie folgt:

«<sup>1</sup>Die Kantone passen ihre Gesetzgebung innert zwei Jahren nach Inkrafttreten der Änderung vom 3. Oktober 2008 den geänderten Vorschriften von Artikel 9 Absatz 3 an. Diese Anpassung entfaltet ihre Wirkung für alle Kantone zwei Jahre nach Inkrafttreten der Änderung vom 3. Oktober 2008.

<sup>2</sup>Nach Ablauf dieser Frist finden die Änderungen von Artikel 9 Absatz 3 direkt Anwendung, wenn ihnen das kantonale Steuerrecht widerspricht.»

Entsprechend diesen Gesetzesvorgaben könnten die Anpassungen der kantonalen Steuergesetze erst ab der Steuerperiode 2012 Wirkung entfalten. Für die Steuerperioden 2010 und 2011 hätte das zur Folge, dass «die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften» zwar bei der direkten Bundessteuer, nicht jedoch bei den kantonalen Steuern abgezogen werden dürfen; bei Letzteren würde weiterhin die erwähnte Dumont-Praxis angewandt. Eine solche Differenz widerspricht dem Ziel der Steuerharmonisierung und führt zu einer unnötigen Erschwerung. Zudem wäre sie auch für die Steuerpflichtigen kaum verständlich.

Es ist daher geplant, die Anpassung des Zürcher Steuergesetzes an Art. 9 Abs. 3 Einleitungssatz StHG, wenn möglich, ebenfalls auf den 1. Januar 2010 in Kraft zu setzen. In anderen Kantonen ist das gleiche Vorgehen in Vorbereitung. Die Dumont-Praxis würde so ab 2010 gleichzeitig bei den Steuern auf Bundes- und Kantonsebene abgeschafft. Die entsprechende Gesetzesänderung soll noch im Frühjahr 2009 dem Kantonsrat beantragt werden.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Volkswirtschaftsdirektion.

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:  
**Husi**