

Sitzung vom 24. April 2019

408. Anfrage (Ausmass und Wirkung des geplanten Systemwechsels der Eigenmietwertbesteuerung auf Steuereinnahmen und Immobilienpreise)

Kantonsrat Tobias Langenegger, Zürich, hat am 4. März 2019 folgende Anfrage eingereicht:

Verschiedene Ökonomen haben sich zu den Auswirkungen eines Systemwechsels bei der Eigenmietwertbesteuerung öffentlich geäussert. Es ergibt sich daraus ein widersprüchliches, gar verwirrendes Bild bezüglich Immobilienpreisentwicklung. Ebenso kann der Bund keinerlei steuerliche Auswirkungen auf Kantone und Gemeinden schätzen.

In diesem Zusammenhang stellen sich verschiedene Fragen:

1. Welche Auswirkungen wird der Systemwechsel auf die Immobilienpreise haben? Hat ein Systemwechsel unter der Annahme, dass bei Neukäufern der Eigenmietwert tiefer ist als die abzugsfähigen Zinskosten und diese Steuervergünstigungen vollständig eingepreist werden, dämpfende oder preistreibende Wirkung?
2. Was sind die Auswirkungen des geplanten unvollständigen Systemwechsels (zehn Jahre Zinskostenabzug für Erstkäufer) auf die Immobilienpreise? Wäre es nicht so, dass die temporäre Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen komplett eingepreist wird und damit immobilienpreistreibend wirkt?
3. Wie wirkt sich ein Systemwechsel auf die Steuererträge des Kantons und der Gemeinden aus? Ich bitte um detaillierte Angaben und Modellrechnungen sowie auch um eine Darstellung nach Haltedauer der Immobilien.
4. Welches sind die Effekte eines Systemwechsels bei einer dynamischen Betrachtung (Zinsen, allfällige Sonderabzüge) auf die Immobilienpreise und die Steuererträge?
5. Was sind die Effekte eines Systemwechsels auf die Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit bezüglich Unterschieden zwischen «reichen» und «armen» Wohneigentümern, also solchen, die nach einem Systemwechsel ihre Hypotheken vollständig abzahlen können, und solchen, die das nicht können? Ich bitte um eine detaillierte Musterrechnung der steuerlichen Effekte mit verschiedenen Eigentümer-typen (gleiches Hypothekenvolumen, gleiches Einkommen, gleicher Immobilienwert, aber andere Abzahlungsfähigkeit).

6. Gedenkt die Regierung etwas zu tun gegen die massive Benachteiligung der Mieterinnen und Mieter bei einem Systemwechsel, die schliesslich die Erträge ihrer beweglichen Vermögenswerte versteuern müssen?

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Tobias Langenegger, Zürich, wird wie folgt beantwortet:

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) hat am 2. Februar 2017 die parlamentarische Initiative «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» (17.400) eingereicht. Diese lautet wie folgt:

«Bei selbstgenutztem Wohneigentum soll für den Hauptwohnsitz – nicht jedoch für Zweitwohnungen – ein genereller Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung vollzogen und der Eigenmietwert abgeschafft werden. Dabei sind die gesetzlichen Grundlagen (DBG, StHG) so anzupassen, dass das neue System unter Berücksichtigung eines langfristigen Durchschnittszinses möglichst haushaltneutral wirkt, im Rahmen der verfassungsrechtlichen Vorgaben keine unzulässigen Disparitäten zwischen Mieterinnen und Mietern und Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern entstehen und nach Massgabe der Verfassungsbestimmungen das Wohneigentum gefördert wird.»

Zur Umsetzung ihrer parlamentarischen Initiative hat die WAK-S am 14. Februar 2019 einen Vorentwurf verabschiedet und am 5. April 2019 das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. Der Regierungsrat wird zum Vorentwurf erst im Rahmen dieser Vernehmlassung Stellung nehmen können.

Zudem sind die Einzelheiten zur Ausgestaltung des Systemwechsels bei der Eigenmietwertbesteuerung noch nicht bekannt. Soweit ersichtlich ist eine unterschiedliche Behandlung von Erst- und Zweitliegenschaften vorgesehen. Weiter soll den Kantonen die Möglichkeit verbleiben, die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau auf Kantonsebene weiterhin zuzulassen. Zur Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen stehen mehrere Varianten zur Diskussion. Die tatsächliche Ausgestaltung des Systemwechsels ist daher noch sehr vage.

Zu Fragen 1–5:

Die mit einem Vermögenswert verbundenen Steuern stellen für den steuerbelasteten Eigentümer einen Aufwand dar, der den Ertrag dieses Vermögenswertes mindert. Eine Senkung des betreffenden Steueraufwands erhöht daher den Ertrag und den ökonomischen Wert des Vermögenswertes. Ein erhöhter Wert eines Vermögenswertes sollte grund-

sätzlich zu einer vergleichweisen Erhöhung des Preises auf dem Markt führen. Wie sich hingegen komplexere Steuergesetzänderungen, die zu unterschiedlichen Steuersenkungen und Steuererhöhungen für verschiedene Gruppen von Vermögenswerten in Abhängigkeit von den spezifischen Umständen führen, auf die Preise einer Gruppe von Vermögenswerten oder eines bestimmten Vermögenswertes auswirken werden, kann dagegen kaum zuverlässig beurteilt werden.

Wie eingangs erwähnt, ist zudem die genaue Ausgestaltung des Systemwechsels auf Bundesebene und für die Kantone noch nicht bekannt.

Es können daher keine Aussagen über die Auswirkungen des Systemwechsels auf die Immobilienpreise, die steuerlichen Auswirkungen für die verschiedenen Steuerpflichtigen und auf die Steuererträge des Kantons und der Gemeinden gemacht werden.

Zu Frage 6:

Da die genaue Ausgestaltung des Systemwechsels noch nicht bekannt ist, kann auch nicht beurteilt werden, ob der Systemwechsel eine Benachteiligung der Mieterinnen und Mieter bewirkt. Nach dem Text der parlamentarischen Initiative 17.400 sollten durch die Umsetzung der Initiative «im Rahmen der verfassungsrechtlichen Vorgaben keine unzulässigen Disparitäten zwischen Mieterinnen und Mietern und Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern entstehen». Selbst wenn der Systemwechsel zu einer Benachteiligung der Mieterinnen und Mieter gegenüber den Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern führen sollte, wäre eine spezifische steuerliche Entlastung der Mieterinnen und Mieter nach den geltenden bundesrechtlichen Vorgaben nicht zulässig. So hat das Bundesgericht bereits im Entscheid vom 27. Mai 2005 (BGE 131 I 377) festgehalten, dass ein kantonaler Abzug für Mietkosten zum Ausgleich des Vorteils, der Wohneigentümern gegenüber Mietern aufgrund einer unzureichenden Besteuerung des Eigenmietwertes zukommt, bundesrechtswidrig ist, da es sich um einen allgemeinen Abzug handelt, der in Art. 9 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (SR 642.14) nicht vorgesehen ist.

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

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:
Kathrin Arioli