

**POSTULAT** von Rodolfo Keller (SP, Illnau-Effretikon), Ruedi Winkler (SP, Zürich) und Franz Signer (SP, Zürich)

betreffend Schaffung indexierter Hypothekendarlehen und deren steuerliche Behandlung

---

Der Regierungsrat wird eingeladen, zusammen mit der Kantonalbank die Schaffung indexierter Hypothekendarlehen mit Realverzinsung zu prüfen und so rasch als möglich zu realisieren. Damit diese Modelle auch für die Kapitalgeber interessant werden, ist die steuerliche Behandlung so zu regeln, dass nur die effektiv ausbezahlten Realzinsen als Einkommen erfasst werden, der über die Indexierung gewährte Ausgleich der Inflation hingegen nicht als Einkommen definiert wird.

Franz Signer   Rodolfo Keller   Ruedi Winkler

Begründung:

Neben den hohen Bauland- und Erstellungskosten führen die aktuellen Zinssätze für Neuhypotheken dazu, dass heute die kostendeckende Vermietung von Neubauwohnungen nicht mehr möglich ist. Die sich ergebenden Mietzinse liegen weit über dem für Durchschnittsverdiener tragbaren Niveau. Der freitragende Wohnungsbau wird sich deshalb sehr stark zurückbilden, was eine weitere Verschärfung der Wohnungsnot bewirken wird. Auch mit staatlichen Hilfen lassen sich nicht im erwünschten Ausmass Familienwohnungen zu tragbaren Mietzinsen erstellen.

Bei den heutigen Finanzierungsmodellen deckt der zu bezahlende Zinssatz für Neuhypotheken eine durchschnittliche Realverzinsung von 2 % und den Inflationsausgleich von gegenwärtig ca. 6 %. Das eigentliche Hypothekendarlehen hingegen passt sich nicht den inflationsbedingten Wertsteigerungen der Liegenschaften an. Dadurch erniedrigen sich die effektiven Belastungen mit der Zeit immer mehr. Bei relativ hohen Inflationsraten werden Altwohnungen laufend billiger, und es entwickelt sich eine immer grössere Diskrepanz zwischen günstigen Altwohnungen und sehr teuren Neubauwohnungen. Diese Situation verlockt zur Gewinnrealisation durch spekulative Handänderungen älterer Liegenschaften. Bei indexierten Hypothekendarlehen mit Realverzinsung liegt hingegen die Anfangsbelastung wesentlich niedriger, diese passt sich jedoch der Teuerung an und bleibt real konstant. Da

sich die Hypothekarbelastung nicht über die Inflation automatisch reduziert, muss zwingend eine Amortisation vorgesehen werden. Für eine durchschnittliche Neubauwohnung mit Land- und Baukosten von 450'000 Fr. ergibt sich am Anfang folgendes Bild:

- Heutiges Modell

Hypothekarzins 8%	36'000.--/a
Verwaltung, Unterhalt etc.	6'000.--/a
<u>Monatlicher kostendeckender Mietzins</u>	<u>3'500.--</u>

- Indexierte Hypothek

Realzins 2%	9'000.--/a
Verwaltung, Unterhalt etc.	6'000.--/a
Amortisation (2% der Baukosten)	7'000.--/a
<u>Monatlicher kostendeckender Mietzins</u>	<u>1'840.--</u>