

Sitzung vom 5. Dezember 2007

1814. Dringliche Anfrage (Dumont-Praxis / Erwerb von Liegenschaften)

Kantonsrätin Barbara Steinemann, Regensdorf, hat am 12. November 2007 folgende dringliche Anfrage eingereicht:

Das Steueramt hat seit jeher bei neu erworbenen Liegenschaften die Kosten der Instandstellung zum Abzug zugelassen, und zwar vom Zeitpunkt des Erwerbs an. Diese gefestigte Praxis ist durch die Rechtsprechung stets bestätigt worden.

Nun sind dem Merkblatt des kantonalen Steueramtes über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften (Punkt G) zufolge diese Kosten ab Steuerperiode 2007 innert fünf Jahren nach erfolgtem Eigentümerwechsel nicht mehr abzugsfähig.

Eine solche Regelung zwingt den Erwerber, fünf Jahre mit der Renovation seiner Liegenschaft zu warten. Liegenschaften müssen stets den Bedürfnissen der Nachfrager angepasst werden, Komfortverbesserungen sind bei Altliegenschaften fast zwingend mit energetischen Massnahmen verbunden, welche die ökologische Energieeffizienz deutlich steigern.

Die zuständige Kommission des Nationalrates und der Bundesrat haben letzte Woche beschlossen, die Dumont-Praxis auf Bundesebene abzuschaffen, der Bundesrat ging gar einen Schritt weiter und will die Unzulässigkeit für die Kantone zwingend festschreiben.

1. Ist der Regierungsrat bereit, seine im Merkblatt des kantonalen Steueramtes über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften festgehaltene Änderung zur so genannten Dumont-Praxis betreffend Kosten zur Instandstellung rückgängig zu machen?
2. Ist der Regierungsrat bereit, die Dumont-Praxis bereits mit Wirkung für die Steuerperiode 2008 aufzuheben?

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die dringliche Anfrage Barbara Steinemann, Regensdorf, wird wie folgt beantwortet:

Im Rahmen der Ermittlung des steuerbaren Einkommens können bei Liegenschaften im Privatvermögen die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden (Art. 32 Abs. 2 Satz 1 Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer [DBG; SR 642.11] und § 30 Abs. 2 Satz 1 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 [StG; LS 631.1]).

Nach der so genannten Dumont-Praxis – gemäss der seit 1997 massgeblichen Rechtsprechung des Bundesgerichts – ist bei neu erworbenen Liegenschaften in den ersten fünf Jahren zu unterscheiden, ob sie vernachlässigt oder gut erhalten sind. Bei vernachlässigten Liegenschaften können ausser den Betriebskosten nur die Instandhaltungskosten, im Wesentlichen die laufenden, kleineren Unterhaltskosten, abgezogen werden, bei gut erhaltenen Liegenschaften zusätzlich auch allfällige Instandstellungskosten (z. B. der gleichwertige Ersatz von sanitären Einrichtungen oder einer Waschmaschine usw.).

Das Bundesgericht hat die Dumont-Praxis ursprünglich für die direkte Bundessteuer entwickelt. Ausgehend vom Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG; SR 642.14) vertritt heute das Bundesgericht die Auffassung, dass der Begriff der Unterhaltskosten bei den kantonalen Steuern gleich auszulegen ist wie bei der direkten Bundessteuer und die Kantone in diesem Bereich keinen Freiraum haben (Urteil des Bundesgerichts vom 2. Februar 2005; 2A.480/2004).

Aus diesem Grund sieht das Merkblatt des kantonalen Steueramtes über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften vom 31. August 2006 (Zürcher Steuerbuch Nr. 18/820) vor, dass die Dumont-Praxis auch für die Staats- und Gemeindesteuern zu beachten ist.

Anfang 2007, bei der Behandlung einer Parlamentarischen Initiative, beschloss die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates (WAK NR), mit einer Änderung des DBG die Dumont-Praxis bei der direkten Bundessteuer abzuschaffen; auch bei neu erworbenen Liegenschaften, die vom Eigentümer vernachlässigt wurden, sollen die Instandstellungskosten abgezogen werden können. Weiter schlug die WAK NR für das StHG eine Regelung vor, die es den Kantonen überlässt, ob sie bei den kantonalen Steuern die Dumont-Praxis ebenfalls abschaffen oder weiterführen wollen.

Am 7. November 2007 verabschiedete der Bundesrat seine Stellungnahme zum Vorschlag der WAK NR und sprach sich dafür aus, dass – mit entsprechenden Änderungen im DBG und StHG – die Dumont-Praxis sowohl bei der direkten Bundessteuer als auch den kantonalen Steuern abzuschaffen sei. Der Nationalrat wird über die Änderungen von DBG und StHG voraussichtlich noch in der Wintersession entscheiden.

Nach dem Gesagten gehen sowohl die WAK NR als auch der Bundesrat davon aus, dass eine Abschaffung der Dumont-Praxis bei der direkten Bundessteuer und den kantonalen Steuern eine Änderung von DBG und StHG voraussetzt. Erst wenn diese Bundesgesetze geändert wurden, kann auch im Kanton Zürich von der Dumont-Praxis Umgang genommen werden. Ein anderes Vorgehen wäre mit der Rechtsprechung des Bundesgerichts zum DBG und StHG nicht vereinbar.

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

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Husi