

Sitzung vom 24. Juli 1991

2683. Postulat

Rodolfo Keller, Illnau-Effretikon, Ruedi Winkler, Zürich, und Franz Signer, Zürich, haben am 25. März 1991 folgendes Postulat eingereicht:

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.

Auf Antrag der Direktion der Finanzen

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Zum Postulat Rodolfo Keller, Illnau-Effretikon, Ruedi Winkler, Zürich, und Franz Signer, Zürich, wird wie folgt Stellung genommen:

Der Regierungsrat hat bekanntlich keine Möglichkeit, auf die Geschäftspolitik der Zürcher Kantonalbank und insbesondere auf ihr Hypothekargeschäft Einfluss zu nehmen. Die Kantonalbank ist von Gesetzes wegen ein rechtlich selbständiges Institut, wobei der Regierungsrat im Bankrat nicht vertreten sein darf. Die Bank untersteht direkt der Oberaufsicht des Kantonsrates. Der Regierungsrat hat deshalb das Postulat der Kantonalbank mit der Bitte um eingehende Stellungnahme zugeleitet. Diese nimmt mit Schreiben vom 28. Mai und 25. Juni 1991 wie folgt Stellung:

"Immer in Hochzinsperioden wird nach Mitteln und Wegen gesucht, wie die Zinslasten umverteilt oder gemildert werden könnten. Hohe Hypothekarzinsen bringen bekanntlich nicht nur die Eigenheimbesitzer in Bedrängnis, sondern führen über den mietrechtlichen Überwälzungsmechanismus auch zu einer Mehrbelastung der Mieter. Hinzu kommt, dass auf dem Liegenschaftenmarkt die schädlichen Auswirkungen der Inflation, nämlich eine Bevorteilung der Sachwertbesitzer gegenüber den Nominalwertgläubigern, besonders augenfällig sind.

Gleichwohl ist es fragwürdig, auf dem Kapitalmarkt einen einzelnen Zinssatz, eben den Hypothekarsatz, herauszugreifen und für diesen ein besonderes Zinssystem anzuwenden. Wenn das Realwertprinzip dem Nominalwertprinzip grundsätzlich überlegen wäre, so müsste es generell eingeführt werden, wobei aber die praktische Realisierbarkeit abzuklären bliebe. Im Falle des Liegenschaftenmarktes scheint sie immerhin gegeben, werden doch Hypotheken in aller Regel objektbezogen gewährt, d.h., die Zuordnung des entsprechenden Darlehens auf einen ganz bestimmten Vermögenswert ist meistens möglich.

Nicht zu verkennen ist sodann, dass indexierte Hypotheken auf die im Postulat implizit angeschnittene Frage der (gerechten) Verteilung der Grundrente keine Antwort geben können. Im Gegenteil bleiben die Kapitalkosten, welche nach dem Konzept der Kostenmiete in die Mietzinse einfließen, bei einer Kapitalisierung von Hypozinskomponenten gesamthaft unverändert.

Bereits in der Vergangenheit sind verschiedene Modelle entwickelt worden, die auf dem Gedanken der Realwertverzinsung basieren. Erstaunlicherweise haben sie sich in der Praxis jedoch nicht durchgesetzt und sind nur vereinzelt zur Anwendung gelangt.

Die ZKB bietet seit Jahren die sogenannte Zinsstufenhypothek an, bei der in den Anfangsjahren nach einem degressiven Stufenplan ein Teil der Zinslast auf spätere Jahre

umgelagert wird. Dieses Finanzierungsmodell ist als Starthilfe konzipiert worden, indem der Schuldner Zinslasten aus den Anfangsjahren in die wirtschaftlich mutmasslich bessere Zukunft verlegen kann. Die Realzinshypothek verfolgt ebenfalls den Gedanken der zeitlichen Umlagerung, und zwar von einer Hochzins- in eine Tiefzinsperiode. Es ist bezeichnend, dass sich die Zinsstufenhypothek in der ZKB keiner grossen Beliebtheit erfreut; ebenso typisch ist, dass die wenigen Abschlüsse überwiegend in Hochzinsperioden getätigt worden sind.

Die Einführung der Realzinshypothek würde administrativ zu einem beachtlichen Mehraufwand führen, müsste doch der Zins immer in die reale und die inflationäre Komponente aufgeteilt werden. Diese Anpassungen hätten mit einer gewissen Periodizität (z.B. halbjährlich) zu erfolgen. Im gleichen Zuge müsste auch die Kapitalschuld um die Inflationsrate erhöht werden. Eine Konsequenz davon wäre wiederum, dass die der Bank als Sicherheit verpfändeten Schuldbriefe entweder mit einer ausreichenden Belehnungsreserve ausgestattet oder aber in gewissen Abständen ebenfalls angepasst werden müssten. Zwingend sieht die postulierte Realzinshypothek ebenfalls die Amortisationspflicht vor.

Wenn nun auf der einen Seite die Kapitalschuld laufend zunimmt, so muss man sich fragen, ob diese Schuld durch den Pfandwert auch jederzeit (noch) gedeckt ist. Es ginge also darum, auch die Belehnungsbasis des Grundpfandes im Rahmen der Inflation laufend zu erhöhen. Eine derartige automatische Höherbelehnung des Pfandobjektes würde jedoch den Umstand missachten, dass die Liegenschaftenpreise sich oft nicht kongruent mit der allgemeinen Teuerung entwickeln. Für den Kapitalgeber ergäben sich vor allem dann Schwierigkeiten, wenn bei mittlerer oder starker Inflation gleichzeitig Preiseinbrüche auf dem Liegenschaftenmarkt eintreten würden. Rückblickend stellt eine solche Entwicklung zwar eher die Ausnahme dar, doch ist sie nicht von der Hand zu weisen, wie gerade das Wirtschaftsjahr 1990 gezeigt hat.

Die Realzinshypothek besitzt in der Tat Eigenschaften, die sie in Hochzinsperioden attraktiv macht, zumal sie den Liquiditätsspielraum des Hypothekarschuldners spürbar zu vergrössern vermag. Sie weist aber auch gewichtige Nachteile auf, weshalb sich ähnliche Modelle auf dem Markt bisher nicht durchgesetzt haben.

Die ZKB hat die strukturellen Veränderungen auf dem Hypothekarmarkt und den daraus folgenden Innovationsdruck auf bestehende Finanzierungsmodelle sehr wohl erkannt. Seit längerem werden in Forschungs- und Entwicklungsteams neue Finanzierungsmodelle entwickelt. Dabei geht es zum einen um die Erschliessung neuer Finanzierungsquellen, zum andern um die Bestimmung neuer Basiszinssätze. Die bisherige starre Verbindung von Spar- und Hypothekargeschäft erweist sich nämlich als je länger, je problematischer, und der Hypothekarsatz wird sich inskünftig verstärkt entweder am kurzfristigen Geldmarkt oder am längerfristigen Kapitalmarkt orientieren."

Am 31. Mai 1991 hat die Zürcher Kantonalbank ein neues Finanzierungsmodell, die sogenannte "Eurotrend-Hypothek", der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Bank schildert dieses neue Produkt wie folgt:

"Die Eurotrend-Hypothek füllt eine Lücke zwischen festen und variablen Hypotheken und versucht, die Vorzüge beider Modelle zu kombinieren. Sie wird auf eine feste Laufzeit von 3 oder 5 Jahren abgeschlossen, wobei der Zinssatz jedoch alle 6 Monate neu festgelegt wird. Basiszinssatz ist dabei der sogenannte LIBOR (London Interbank Offered Rate), zu dem eine Marge von 0,75 % bei erstrangigen Darlehen und eine solche von 1,25 % bei zweitrangigen Darlehen hinzugezählt werden. Aus der Sicht des Kreditgebers basiert die Eurotrend-Hypothek somit auf einem echten Marktzinssatz, womit auch die Refinanzierungsproblematik wesentlich entschärft werden kann. Der Kreditnehmer profitiert nicht nur von der Transparenz bezüglich Konditionengestaltung, sondern auch von allfälligen günstigen Zinsentwicklungen. Überdies hat er die Möglichkeit, sich gegen übermässige Zinsausschläge durch moderne Finanzmarktinstrumente abzusichern. Dafür hat er bei Vertragsabschluss eine einmalige Prämie zu entrichten.

Auch wenn es noch verfrüht ist, über den Erfolg des neuen Produkts zu urteilen, so lässt sich doch bereits ein lebhaftes Kundeninteresse feststellen, und es scheint, dass die Eurotrend-Hypothek einem echten Kundenbedürfnis entspricht."

Die Ansichten der Zürcher Kantonalbank, welche laufend die Kapitalmarktentwicklung mit ihren Konsequenzen für den Hypothekarmarkt verfolgt, sind zutreffend. Mit der Entwicklung neuer Modelle, welche u.a. das Ziel verfolgen, eine zeitliche Umlagerung von Zinslasten in die Zukunft zu vollziehen, wird den Intentionen im Sinne des Postulates Rechnung getragen. Es zeigt sich aber auch andererseits, dass Hypothekarschuldner nur bedingt an einer laufenden Erhöhung ihrer Hypothekarschulden interessiert sind; dies geht aus der relativ bescheidenen Nachfrage nach der sogenannten Zinsstufenhypothek der ZKB hervor.

Ergänzend zur Stellungnahme der Kantonalbank bezüglich indexierter Hypothekendarlehen ist auf die steuerlichen Rahmenbedingungen hinzuweisen:

Die Postulanten möchten steuerliche Anreize schaffen, damit indexierte Hypothekendarlehen mit Realverzinsung "auch für die Kapitalgeber interessant werden". Dabei vertreten sie die Auffassung, beim Kapitalgeber seien "nur die effektiv ausbezahlten Realzinsen" als Einkommen zu erfassen, während "der über die Indexierung gewährte Ausgleich der Inflation" - also die der Geldentwertung entsprechende Erhöhung des Guthabens des Kapitalgebers - (bei diesem) steuerfrei bleiben soll.

Dabei ist vorab zu bemerken, dass die von den Postulanten in erster Linie angesprochene Zürcher Kantonalbank als selbständige Anstalt des Kantons ohnehin von der Steuerpflicht befreit ist (§ 16 lit. b des Zürcher Steuergesetzes vom 8. Juli 1951; StG). Was die übrigen Bankinstitute anbelangt, ist darauf hinzuweisen, dass sich die kantonalen Steuergesetze inskünftig nach dem Steuerharmonisierungsgesetz des Bundes vom 14. Dezember 1990 (StHG) richten müssen, das auf den 1. Januar 1993 in Kraft tritt. Dieses Gesetz - wie im übrigen alle geltenden schweizerischen Steuergesetze einschliesslich des Zürcher Steuergesetzes (§ 45 Abs. 1 lit. a StG) - sieht für die Gewinnsteuer der juristischen Personen den Grundsatz von der Massgeblichkeit des Ergebnisses der Handelsbilanz vor. Der Gewinnsteuer unterliegt danach der gesamte Reingewinn, wie er der korrekt erstellten Handelsbilanz zu entnehmen ist (Art. 24 Abs. 1 StHG). Diese wird jedoch vom Nominalwertprinzip beherrscht. Zunahmen auf Guthaben müssen daher, auch wenn sie lediglich die Geldentwertung ausgleichen, erfolgswirksam ausgewiesen werden; dementsprechend erhöhen sie den steuerbaren Gewinn. Diese Regeln gelten auch für buchführungspflichtige Personenunternehmen (Art. 10 StHG).

Aus den dargelegten Gründen besteht keine Möglichkeit, auf seiten der Kapitalgeber die Schaffung indexierter Hypothekendarlehen steuerlich zu fördern.

Gestützt auf diesen Bericht beantragt der Regierungsrat, das Postulat abzulehnen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Direktion der Finanzen.

Zürich, den 24. Juli 1991

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Roggwiller