

Parlamentarischer Vorstoss. Antwort des Regierungsrates

Vorstoss-Nr.: 088-2019
Vorstossart: Interpellation
Richtlinienmotion: ☐
Geschäftsnummer: 2019.RRGR.105

Eingereicht am: 12.03.2019

Fraktionsvorstoss: Nein
Kommissionsvorstoss: Nein
Eingereicht von: Marti (Bern, SP) (Sprecher/in)

Weitere Unterschriften: 0

Dringlichkeit verlangt: Nein
Dringlichkeit gewährt:

RRB-Nr.: 985/2019 vom 11. September 2019
Direktion: Finanzdirektion
Klassifizierung: Nicht klassifiziert



Abschaffung des Eigenmietwerts: Ausmass und Wirkung des geplanten Systemwechsels auf Steuereinnahmen und Immobilienpreise

Auf nationaler Ebene wird die Abschaffung des Eigenmietwerts diskutiert. Die Auswirkungen eines Systemwechsels bei der Eigenmietwertbesteuerung haben auch für den Kanton Bern und seine Gemeinden grosse Auswirkungen. Insbesondere interessieren die Auswirkungen auf die Immobilienpreise und die Steuern. Für eine Einschätzung und Beurteilung der geplanten Gesetzesbestimmungen müssen diese Auswirkungen im Kanton bekannt sein.

Der Regierungsrat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

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 (10 Jahre Zinskostenabzug für Erstkäufer) auf die Immobilienpreise? Es wird befürchtet, dass die temporäre Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen komplett eingepreist wird und damit immobilienpreistreibend wirkt. Wie schätzt die Regierung das ein?

3. Wie wirkt sich ein Systemwechsel auf die Steuererträge des Kantons und der Gemeinden aus? Ich bitte um detaillierte Angaben und Modellrechnungen sowie 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 auf die Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit eines Systemwechsels 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 Eigentübertypen (gleiches Hypothekenvolumen, gleiches Einkommen, gleicher Immobilienwert, aber andere Abzahlungsfähigkeit).
6. Wie steht die Regierung zum Vorwurf, dass Mieterinnen und Mieter bei einem Systemwechsel benachteiligt würden, weil sie die Erträge ihrer beweglichen Vermögenswerte versteuern müssen? Wie kann diese Benachteiligung ausgeglichen werden?

Antwort des Regierungsrates

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) ist der Ansicht, dass bei selbstbewohntem Wohneigentum auf die Besteuerung eines Eigenmietwertes verzichtet werden soll (vgl. Medienmitteilung vom 5. April 2019 zur Eröffnung der Vernehmlassung¹).

Im Entwurf der WAK-S ist vorgesehen, dass die Abzüge für Gewinnungskosten und Energiesparmassnahmen aufgehoben werden, wobei die Kantone die Abzüge für Energiesparmassnahmen weiterführen dürfen. Bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften soll die bisherige steuerliche Behandlung unverändert bleiben. Zur Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen gibt die Kommission mehrere Varianten in die Vernehmlassung. Jeder Variante gemein ist ein zeitlich und betragsmässig begrenzter Ersterwerberabzug, der zur Wohneigentumsförderung beitragen soll.

Ob und in welcher Form der Bundesgesetzgeber einen Systemwechsel beschliessen wird, ist im heutigen Zeitpunkt offen. Insofern sind Aussagen zu den möglichen Folgen eines Systemwechsels nur mit Vorbehalten möglich.

Der Regierungsrat kann die gestellten Fragen wie folgt beantworten:

- 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?**

Nach Auffassung der Regierung ist nicht davon auszugehen, dass Änderungen bei der Nachfrage zu erwarten sind. Die Immobilienpreise dürften kaum betroffen sein.

- 2. Was sind die Auswirkungen des geplanten unvollständigen Systemwechsels (10 Jahre Zinskostenabzug für Erstkäufer) auf die Immobilienpreise? Es wird befürchtet, dass die temporäre Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen komplett eingepreist wird und damit immobilienpreistreibend wirkt. Wie schätzt die Regierung das ein?**

Der Ersterwerberabzug soll den Kauf von Liegenschaften ermöglichen. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage auf dem gleichen Niveau bleiben wird. Die Immobilienpreise dürften kaum betroffen sein.

- 3. Wie wirkt sich ein Systemwechsel auf die Steuererträge des Kantons und der Gemeinden aus? Ich bitte um detaillierte Angaben und Modellrechnungen sowie um eine Darstellung nach Haltedauer der Immobilien.**

Die Auswirkungen auf die Steuererträge sind abhängig von der konkreten Ausgestaltung des Systemwechsels und vom massgeblichen Zinsniveau. Mit dem zum heutigen Zeitpunkt bestehenden Zinsniveau würde die Reform zu jährlichen Mindereinnahmen von etwa 400-500 Millionen Franken (Varianten 1 und 2) bei der direkten Bundessteuer führen. Bei einer Begrenzung des Schuldzinsenabzugs auf immobile Vermögenserträge (Variante 4) werden die Mindereinnahmen auf rund 350 Millionen Franken geschätzt. Fallen Schuldzinsen im Privatvermögen vollständig weg (Variante 5), ergäben sich Mindereinnahmen von etwa 100 Millionen Franken (vgl. Erläuterungen der WAK-S ab Seite 31 des [Berichts](#)).

¹ <https://www.parlament.ch/press-releases/Pages/mm-wak-s-2019-04-05.aspx>

Bezogen auf den Kanton Bern würden damit folgende **Mindereinnahmen** resultieren:

Varianten zur Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen	Direkte Bundessteuer gesamthaft gemäss WAK-S (CHF Mio.)	Direkte Bundessteuer Anteil Kanton Bern (CHF Mio.)	Kantons- und Gemeindesteuer Kanton Bern (CHF Mio.)
1 Abzugsfähigkeit im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge	500	50	200
2 Abzugsfähigkeit im Umfang von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge	400	40	160
4 Abzugsfähigkeit im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen	350	35	140
5 Keine Abzugsfähigkeit	100	10	40

4. Welches sind die Effekte eines Systemwechsels bei einer dynamischen Betrachtung (Zinsen, allfällige Sonderabzüge) auf die Immobilienpreise und die Steuererträge?

Siehe Antwort zur Frage 3.

5. Was sind die Effekte auf die Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit eines Systemwechsels 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 Eigentübertypen (gleiches Hypothekenvolumen, gleiches Einkommen, gleicher Immobilienwert, aber andere Abzahlungsfähigkeit)

Wenn der Eigenmietwert nicht mehr zum steuerbaren Einkommen gezählt wird und Schuldzinsen und Unterhaltskosten nicht mehr abziehbar sind, kann das verschiedene Effekte haben:

- Sind die Schuldzinsen tiefer als der «Eigenmietwert abzüglich Unterhalt», führt der Systemwechsel zu einem tieferen steuerbaren Einkommen und damit auch zu einer tieferen Steuerbelastung.
- Sind die Schuldzinsen jedoch höher als der «Eigenmietwert abzüglich Unterhalt», führt der Systemwechsel zu einem höheren steuerbaren Einkommen und damit auch zu einer höheren Steuerbelastung.

Wie es sich im konkreten Einzelfall verhält, ist also primär abhängig von der Höhe des getätigten Unterhalts sowie vom Umfang der Hypothek und der Höhe des anwendbaren Zinssatzes.

Die Steuerverwaltung hat auf der Website www.taxinfo.ch² eine Excel-Tabelle hinterlegt, mit der die Steuerbelastung in verschiedene Konstellationen berechnet werden kann. Dargestellt sind drei Konstellationen für eine alleinstehende Person ohne Kinder mit einer selbstbewohnten Liegenschaft in der Gemeinde Bern:

² <http://www.taxinfo.sv.fin.be.ch/taxinfo/display/taxinfo/Systemwechsel+bei+der+Besteuerung+des+Eigenmietwertes>

1. Alleinstehende Person mit geringem Vermögen
2. Alleinstehende Person mit grösserem Vermögen mit Hypothek
3. Alleinstehende Person mit grösserem Vermögen ohne Hypothek

Dargestellt ist die jeweilige Steuerbelastung vor und nach dem Systemwechsel, wobei vereinfacht angenommen wird, dass mit dem Wegfall des Eigenmietwertes auch die Abzüge für Unterhalt, Energiesparmassnahmen und Schuldzinsen vollumfänglich wegfallen. Die Höhe des getätigten Unterhalts und die anwendbaren Zinssätze für Schuldzinsen und Vermögensertrag können variiert werden.

Bei der Frage, ob sich die Aufnahme einer Hypothek aus steuerlicher Sicht lohnt, ist immer zu beachten, dass letztlich die wirtschaftliche Gesamtsituation massgeblich ist. Schuldzinsen führen zwar zu einer «Steuerersparnis». Die geschuldeten Schuldzinsen sind aber immer ein Vielfaches höher als die mögliche Steuerersparnis. Bei der Frage, ob sich die Amortisation einer Hypothek lohnt, ist auch darauf zu achten, dass genügend finanzielle Mittel frei verfügbar bleiben, um notwendige Sanierungen und Reparaturen vornehmen zu können.

6. Wie steht die Regierung zum Vorwurf, dass Mieterinnen und Mieter bei einem Systemwechsel benachteiligt würden, weil sie die Erträge ihrer beweglichen Vermögenswerte versteuern müssen? Wie kann diese Benachteiligung ausgeglichen werden?

Der Vorwurf ist nach Ansicht der Regierung zutreffend.

Beim Eigenmietwert handelt es sich um ein Naturaleinkommen, das die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der steuerpflichtigen Personen erhöht. Die Besteuerung des selbst genutzten Wohneigentums dient der steuerlichen Gleichbehandlung von Personen mit selbstbewohntem Wohneigentum und solchen, die aus ihrem Vermögen (bewegliches oder unbewegliches Vermögen) einen steuerbaren Ertrag erzielen, um damit ihre Miete zu begleichen. Das aktuelle System sorgt damit für eine Gleichbehandlung mit Mieterinnen und Mietern.

Diese Gleichbehandlung ist in der Vorlage der WAK-S nicht mehr gegeben.³ Wollte man bei einer Abschaffung des Eigenmietwertes die Gleichbehandlung der Mieterinnen und Mieter gewährleisten, müssten zusätzliche Massnahmen wie beispielsweise ein Abzug für Mieterinnen und Mieter geprüft werden.

Zur gleichen Einschätzung kommt auch die Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren (FDK) in ihrer Stellungnahme vom 13. Juni 2019. Gestützt auf ein Kurzgutachten von Prof. Dr. René Matteotti vom 10. Mai 2019 hält sie fest, dass die Verfassungskonformität des vorgeschlagenen Systemwechsels in mehrfacher Hinsicht zu verneinen ist. Wollte man die verfassungsrechtlichen Einwände einschränken, müsste ein allfälliger Systemwechsel deutlich konsequenter sein.⁴

Verteiler

- Grosser Rat

³ Beispiel: Würde sich eine Person mit Wohneigentum entscheiden, die eigene Wohnung nicht mehr selbst zu bewohnen, sondern z.B. für 30'000 Franken zu vermieten, um dann woanders mit dem erzielten Ertrag eine vergleichbare Wohnung zu mieten, würde sich das steuerbare Einkommen um 30'000 Franken erhöhen.

⁴ Vgl. Stellungnahme vom 13. Juni 2019 auf <https://www.fdk-cdf.ch/>