

Argumentarium

Komitee Nein zur Initiative Wohnen im Alter

I. Einleitung

Was will die Initiative?

Der Hauseigentümerverband hat zusammen mit seiner Bausparinitiative, die am 17. Juni 2012 von einer sehr deutlichen Mehrheit abgelehnt wurde, eine weitere Initiative eingereicht. Sie verlangt eine Revision der Wohneigentumsbesteuerung.

Heute müssen Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer einen Eigenmietwert versteuern. Dieser sollte in der Theorie dem Wert entsprechen, der durch eine Vermietung der Wohnung oder des Hauses eingenommen werden könnte. Damit sollen Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer mit anderen Personen gleichgestellt werden, die ihr Vermögen anders anlegen. Im Gegenzug können alle Kosten, die durch den Besitz von Wohneigentum entstehen, in der Steuererklärung abgezogen werden. Dies sind hauptsächlich die Hypozinsen und Unterhaltskosten.

Der Hauseigentümerverband will nun diese Besteuerungsart mit einer Volksinitiative in einem Punkt ändern:

- Personen, die das AHV-Alter erreicht haben, können einmalig entscheiden, dass sie den Eigenmietwert nicht mehr versteuern müssen, im Gegenzug werden die heutigen Abzugsmöglichkeiten mit folgenden Ausnahmen aufgehoben:
 - Weiterhin können Unterhaltsabzüge von jährlich 4'000 Franken gemacht werden.
 - Weiterhin können Investitionen zu Gunsten des Energiesparens und der Denkmalpflege vollumfänglich abgezogen werden.

II. Beurteilung der Initiative

A la carte Steuersystem für Personen mit Wohneigentum

Die Initiative will eine Wahlmöglichkeit für Personen im Rentenalter einführen. Sie können entscheiden, ob sie weiterhin nach dem bisherigen System besteuert werden wollen oder zu einem System ohne Eigenmietwert wechseln wollen. Diese Wahlmöglichkeit für eine bestimmte Altersgruppe wäre im Steuersystem absolut einmalig. Steuerpflichtige können zwar in einigen Bereichen heute zwischen Pauschalen und effektiven Abzügen wählen (Bereich der Berufsauslagen), doch gibt es nirgends eine Wahlmöglichkeit zwischen zwei verschiedenen Steuermodellen, wie es die Initiative vorschlägt.

Die Wahlmöglichkeiten für Personen im Rentenalter soll es Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern erlauben, ihre Steuern zu optimieren. In jungen Jahren sollen sie weiterhin von einem Abzug bei den Hypozinsen profitieren. Wenn der Kredit abbezahlt ist, sollen sie zu einem System wechseln können, in dem sie wieder Steuern sparen können.

Die Initiative ist ungerecht

Die Initiative schafft eine doppelte Ungerechtigkeit:

- Zwischen Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern vor und im Rentenalter. Wer noch nicht pensioniert ist, hat keine Wahlmöglichkeit. Er kann nicht zwischen zwei verschiedenen Steuersystemen das für ihn günstigere wählen. Damit wird die Kategorie der pensionierten Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer gegenüber den jüngeren Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer bevorzugt behandelt. Die Initiative widerspricht damit der Generationengerechtigkeit, weil Rentnerinnen und Rentner entlastet werden, alle Jüngeren dagegen belastet werden.
- Zwischen Wohneigentümern und Mietern. Mieterinnen und Mieter können weder vor noch nach der Pensionierung von einer Steuerreduktion profitieren und müssen die Wahlmöglichkeit für pensionierte Wohneigentümer mitfinanzieren.

Die Initiative verkompliziert das Steuerrecht

Das neue Wahlrecht führt zu einem noch komplizierteren Steuersystem. Zwei verschiedene Modelle, welche beide verschiedene Abzugsmöglichkeiten kennen, müssen parallel nebeneinander weitergeführt werden. Weiter weist der Bundesrat in seiner Botschaft auf ein weiteres Problem bei der Abzugsfähigkeit bei den Schulden hin: „Der Wegfall der Abzugsmöglichkeit für eigenheimbezogene Schuldzinsen nach Inanspruchnahme des Wahlrechts führt zu einer Sonderregelung in der Handhabung privater Schuldzinsen und damit zu Abgrenzungsproblemen.¹“ Während die Zinsen für Hypotheken nicht mehr abzugsfähig wären, blieben andere Schulden weiterhin abzugsfähig.

Die Initiative ist inkonsequent

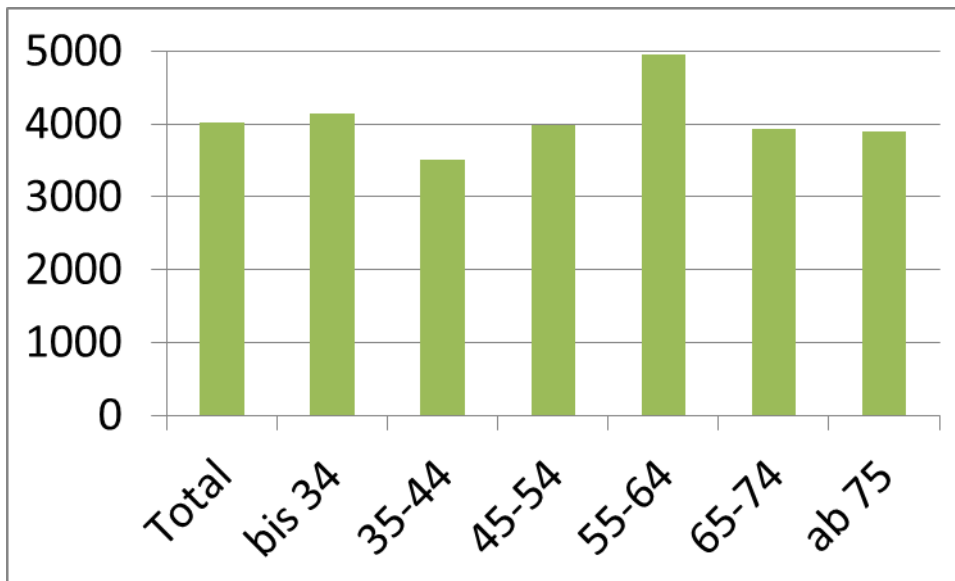
Rentnerinnen und Rentner, welche die Steuervariante ohne Eigenmietwert wählen würden, könnten weiterhin Unterhaltskosten bis zu 4'000 Franken und weitere Ausgaben abziehen, obwohl diesen Kosten kein Eigenmietwert mehr gegenüber steht. Das ist inkonsequent und würde zu einer weiteren steuerlichen Privilegierung führen

Die Initiative ist unnötig

In Einzelfällen können Wohneigentümer im Alter in finanzielle Schwierigkeiten geraten. RentnerInnen verfügen nicht mehr über das gleiche Einkommen wie Erwerbstätige, doch haben sie auch weniger finanzielle Verpflichtungen. Zudem haben sich die Einkommen nach Altersgruppen einander angenähert und liegen nicht mehr weit auseinander.

¹ Botschaft S. 5316

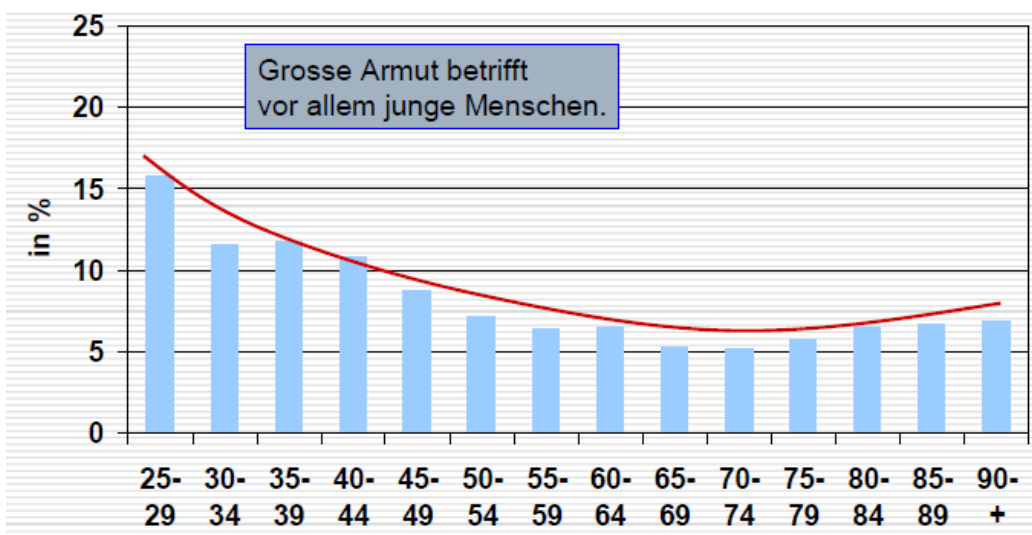
Bruttoeinkommen pro Person



Ein Vergleich der Einkommen zeigt zwischen den Altersgruppen keine grossen Unterschiede²

Personen im Pensionsalter sind weniger von Armut betroffen als Erwerbstätige. Eine Studie aus dem Jahr 2008 zeigt auf, dass die grössten Armutsrisiken heute bei Alleinerziehenden, kinderreichen Familien, alleinstehenden Frauen und IV-Rentnern bestehen³.

Steuerpflichtige mit sehr geringen finanziellen Mitteln

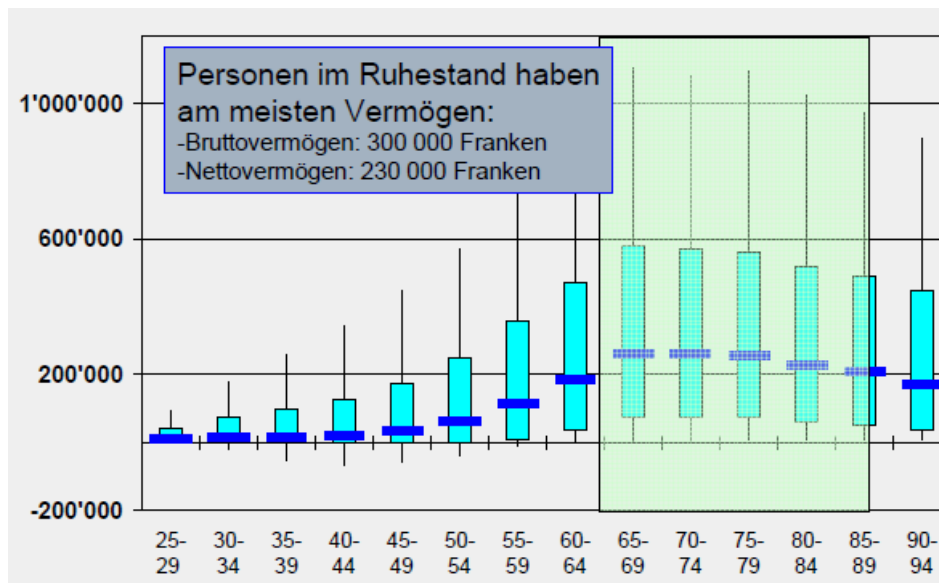


Die Studie zeigt weiter auf, dass Pensionierte durchschnittlich über die höchsten Vermögen verfügen. Jedes fünfte Rentnerpaar verfügt über ein Bruttovermögen von über einer Million Franken – und auch diese könnten von der Steueroptimierung profitieren⁴.

² Haushaltsbudgeterhebung 2006 – 2008, Tabelle 11

³ Die wirtschaftliche Situation von Erwerbstätigen und Personen im Ruhestand; Philipp Wanner und Alexis Gabadinho, 2008

Nettovermögen nach Altersklasse⁵



Die Initiative führt zu hohen Steuerausfällen

Der Bundesrat geht in seiner Botschaft zur Initiative von Steuerausfällen auf Bundesebene von rund 200 Millionen Franken aus. Die Finanzdirektorenkonferenz geht bei den Kantonen noch einmal von Verlusten von rund 500 Millionen Franken aus. Damit wären die Steuerausfälle beträchtlich höher als beim abgelehnten Bausparen.

Die Initiative schafft neue Steuerschlupflöcher

Die Initiative schafft Möglichkeiten, um mit einer geschickten Wahl des Zeitpunkts für den Systemwechsel die Steuern weiter zu optimieren. So kann zum Beispiel vor dem Systemwechsel die ganze Liegenschaft noch generalüberholt werden und damit bei den Steuern hohe Unterhaltskosten abgezogen werden. Gibt es keinen Unterhaltsbedarf mehr und sind die Schulden zurückgezahlt, so wird zum neuen System gewechselt.

III. Heutige Situation der Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer

In der Botschaft zum Gegenvorschlag zur Initiative „Sicheres Wohnen im Alter“ führt der Bundesrat aus, dass die WohneigentümerInnen jährlich mit rund 450 Millionen Franken steuerlich entlastet werden⁶. Diese Zahl bezieht sich auf die Entlastung bei den direkten

⁴ Die wirtschaftliche Situation von Erwerbstätigen und Personen im Ruhestand; Philipp Wanner und Alexis Gabadinho, 2008, Vorwort des Bundesamtes

⁵ Präsentation zur Studie, S. 8

⁶ Der Bundesrat geht in seiner Botschaft auf S. 5329f sogar von einer Entlastung von 750 Millionen Franken aus. Diese Entlastung entsteht aus dem Vergleich des heutigen Systems und einem vollständigen Systemwechsel (Abschaffung des Eigenmietwertes, Abschaffung aller Abzugsmöglichkeiten). Berücksichtige man die Verhaltensänderungen der EigentümerInnen bei ihrer Finanzierung ihres Wohneigentums, so sei noch von einer Entlastung von 450 Millionen Franken auszugehen.

Bundessteuern, werden die Kantons- und Gemeindesteuern mitberücksichtigt, so vervierfacht sich dieser Betrag in etwa. Der Bundesrat weist in seiner Botschaft darauf hin, dass „die direkte Steuerbelastung für selbstgenutztes Wohneigentum einschliesslich allfälliger Liegenschaftssteuern regelmässig deutlich niedriger ausfällt“, als wenn die gleiche Person zur Miete wohnt⁷.

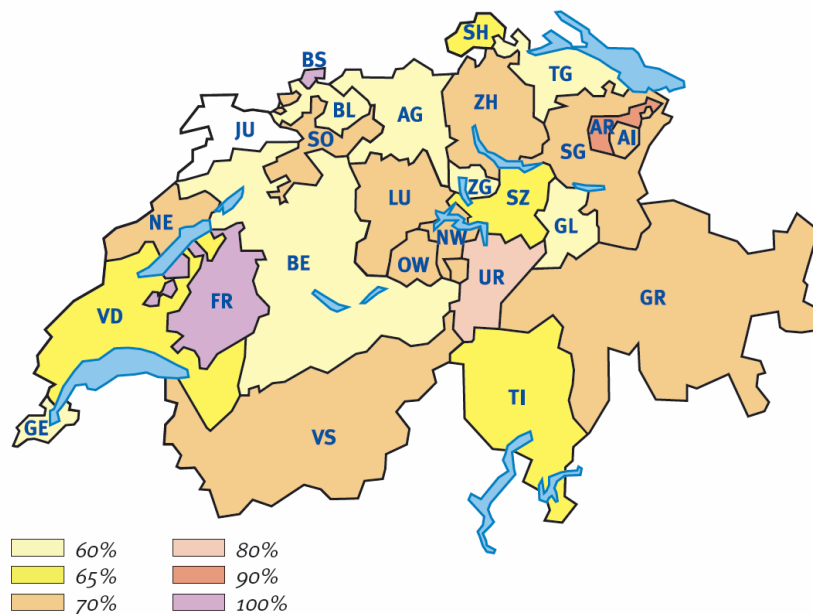
Diese Faktoren sind für diese steuerliche Begünstigung verantwortlich:

Tiefe Eigenmietwerte

Liegenschaften sollten gemäss ihrem Marktwert geschätzt und daraus der Eigenmietwert berechnet werden. In vielen Kantonen werden diese Werte aber unter dem Marktwert festgelegt und oft über viele Jahre nicht angepasst.

Reduktion des Eigenmietwertes

Weiter werden diese Eigenmietwerte reduziert. In den meisten Kantonen müssen nur 60 bis 70 Prozent des Eigenmietwertes versteuert werden. Das Bundesgericht hat immerhin festgehalten, dass 60 Prozent des Eigenmietwertes versteuert werden müssen.

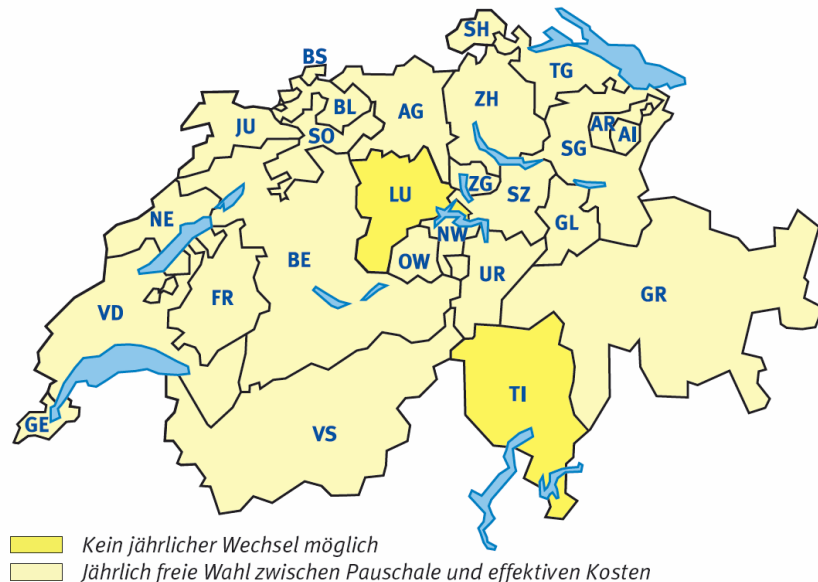


Genf: pro Jahr Besitzesdauer 4 % Abzug, minimal 60 %
Basel Stadt: letzte Anpassung 2001
Fribourg: letzte Anpassung 1993

⁷ Botschaft, S. 5310

Unterhaltskosten

In den meisten Kantonen und bei den direkten Bundessteuern kann jährlich gewählt werden, ob die effektiv anfallenden Kosten in Abzug gebracht werden oder eine Pauschale. Werden die Unterhaltsarbeiten zeitlich richtig geplant, ergibt sich eine weitere steuerliche Erleichterung.



Abzüge für energetische Investitionen

Obwohl eine neue Solaranlage oder eine bessere Heizung oft wertvermehrend sind und deshalb nicht als Unterhalt gelten, können sie trotzdem von den Steuern abgezogen werden.

Abzüge bei Unternutzung

Wird ein Teil des Wohneigentums nicht gebraucht, so kann der Eigentümer eine Unternutzung geltend machen und es wird ihm ein Teil des Eigenmietwertes erlassen. Diese Regelung gilt für die direkten Bundessteuern und in einigen Kantonen.

Ermässigung bei tiefen Einkommen

In den Kantonen Zürich, Luzern und Waadt wird der Eigenmietwert gesenkt, wenn er einen bestimmten Anteil der Einkünfte der Steuerpflichtigen übersteigt.

IV. Alternativen zur Initiative „Sicheres Wohnen im Alter“

Die Abschaffung des Eigenmietwertes wird von breiten Kreisen gefordert und gewünscht. Statt aber auf dem halben Weg stehen zu bleiben und diesen nur für eine bestimmte Bevölkerungsgruppe einzuführen, soll der Eigenmietwert für alle abgeschafft werden. Bereits mehrmals wurden tragfähige Lösungen vorgeschlagen, die aber in der parlamentarischen Beratungen durch neue Forderungen der Hauseigentümer-Lobby überladen wur-

den und deshalb im Parlament oder in Volksabstimmungen scheiterten, so im Zusammenhang mit dem Steuerpaket (Abstimmung 2004) oder der Gegenvorschlag zur vorliegender Initiative (in der Parlamentsdebatte gescheitert).

Als Grundsatz soll gelten, dass bei einer Abschaffung des Eigenmietwertes auch die Abzugsmöglichkeiten abgeschafft werden sollen. Wenn kein fiktives Einkommen mehr versteuert werden muss, so fallen auch die Gründe für Abzüge weg. Ein vollständiger Systemwechsel würde zu einer starken Vereinfachung des Steuersystems beitragen.