

Der Regierungsrat des Kantons Thurgau an den Grossen Rat

Frauenfeld, 16. Februar 2010

116

GRG NR.	08	IN 28	148
---------	----	-------	-----

Interpellation von Carmen Haag vom 12. August 2009 „Abschaffung des Eigenmietwertes“

Beantwortung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Interpellantin und 74 Mitunterzeichner und Mitunterzeichnerinnen wünschen vom Regierungsrat die Beantwortung von Fragen betreffend die Eigenmietwertbesteuerung. Die Fragen stehen im Zusammenhang mit den auf Bundesebene angestrebten Revisionsvorschlägen zur (Teil-)Abschaffung des Eigenmietwertes.

Der Regierungsrat nimmt zum Vorstoss wie folgt Stellung:

I. Vorbemerkungen

1. Volksinitiative des Hauseigentümerversands „Sicheres Wohnen im Alter“ sowie Gegenvorschlag des Bundesrates

Der Initiativvorschlag sieht vor, Rentnerinnen und Rentnern ein einmaliges Wahlrecht einzuräumen, das ihnen erlaubt, auf die Besteuerung des Eigenmietwertes zu verzichten. Im Gegenzug könnten diese Personen die mit dem Wohneigentum verbundenen Schuldzinsen steuerlich nicht mehr geltend machen. Die jährlichen Unterhaltskosten sollen jedoch bis zu einem Höchstbetrag von Fr. 4'000.-- sowie die vollumfänglichen Kosten für Massnahmen, die dem Energiesparen, dem Umweltschutz und der Denkmalpflege dienen, abzugsberechtigt bleiben.

2. Gegenvorschlag des Bundesrates: Bundesgesetz über die Besteuerung des privaten Wohneigentums

Mit einem indirekten Gegenvorschlag zur HEV-Initiative will der Bundesrat die Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung aus Gleichbehandlungs- und Vereinfachungsüber-

legungen nicht nur auf Rentnerinnen und Rentner beschränken, sondern für alle Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer vorsehen. Konsequenterweise sollen dabei die bisherigen Abzugsmöglichkeiten grundsätzlich gestrichen werden. Um aber dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung sowie dem Energiesparziel Rechnung zu tragen, sollen jedoch weiterhin zwei Abzüge zulässig bleiben:

1. Bei Ersterwerb von Wohneigentum soll ein Teil der Hypothekarzinsen zeitlich befristet abzugsfähig bleiben. Ansonsten sind private Schuldzinsen nur im Umfang der steuerbaren Erträge des Privatvermögens abzugsfähig.
2. Qualitativ hochwertige Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen können steuerlich geltend gemacht werden. Dasselbe gilt für Heimatschutzmassnahmen.

Um die Steuerauffälle in Kantonen mit hohem Bestand an Zweitliegenschaften zu begrenzen (v. a. Ferienkantone), ist eine kantonale Sondersteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften vorgesehen, wobei sich diese auf dem Vermögenssteuerwert der betroffenen Liegenschaft bemisst und die heutige Einkommens- und Vermögenssteuer auf der Zweitliegenschaft ersetzt.

II. Fragenbeantwortung

Frage 1

Da die Abschaffung des Eigenmietwertes auf Bundesebene auch das Steuerharmonisierungsgesetz tangiert, ist eine Abschaffung auf Stufe der Staats- und Gemeindesteuern zwingend. Um eine reibungslose Umsetzung zu gewährleisten, würde eine allfällige Anpassungsfrist aber wohl in Anspruch genommen werden. Grundsätzlich spricht sich der Kanton Thurgau für die Stossrichtung des Gegenvorschlags aus. Wichtig ist jedoch, dass mit Blick auf die Zweitwohnungsbesteuerung keine Disharmonisierung zwischen direkter Bundessteuer und Staats- und Gemeindesteuern entsteht. Eine mögliche Harmonisierung könnte darin bestehen, dass der Bund einen Zuschlag von einigen Prozenten auf der kantonalen Sondersteuer erhebt.

Frage 2

Wird die Eigenmietwertbesteuerung abgeschafft, so ist der entsprechende Systemwechsel insofern konsequent vorzunehmen, als dass die mit dem Wohneigentum im Zusammenhang stehenden Abzüge ebenfalls gestrichen werden sollten.

Im Gegenvorschlag des Bundesrates ist die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung unter gleichzeitiger Streichung der entsprechenden Abzüge (Schuldzinsen, Liegenschaftsunterhalt) vorgesehen. Lediglich Hypothekarzinsen bei Ersterwerb und Kosten für qualitativ hochwertige Energiespar- und Umweltschutz- sowie Heimatschutzmassnahmen bleiben abzugsfähig.

Ehegatten in ungetrennter Ehe können maximal Fr. 10'000.-- Hypothekarzinsen in dem dem Erwerb folgenden Steuerjahr abziehen, sofern es sich um den Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum handelt. Bei allen übrigen Steuerpflichtigen ist dieser Abzug auf Fr. 5'000.-- begrenzt. Der Maximalabzug reduziert sich während den folgen-

den 10 Steuerjahren linear um 10 Prozent, sodass im 11. Jahr nach dem Kauf keine Hypothekarzinsen mehr abgezogen werden können. Private Schuldzinsen können im Übrigen dann nur mehr im Umfang der steuerbaren Erträge des Privatvermögens abgezogen werden.

Der Regierungsrat unterstützt im Wesentlichen den Gegenvorschlag des Bundesrates. Änderungen im Bereich der Schuldzinsbegrenzung (abzugsfähig nach dem Aktivenverhältnis und nicht bis zur Höhe der übrigen Vermögenserträge) wie auch bei der Zweitwohnungsbesteuerung sind jedoch unabdingbar.

Frage 3

Vorgesehen ist, dass das Eidgenössische Finanzdepartement in Zusammenarbeit mit den Kantonen einen Anforderungskatalog erstellt, welchen die abzugsfähigen Umweltschutz- und Energiesparmassnahmen erfüllen müssen. Damit soll die steuerliche Förderung der entsprechenden Bestrebungen möglichst auf die effizientesten und effektivsten Massnahmen gebündelt werden. Der Regierungsrat unterstützt diese Bestrebungen.

Frage 4

a) **Abschaffung des Eigenmietwertes – Beibehalt des Abzuges für Schuldzinsen und Unterhaltskosten**

Die einseitige Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes und gleichzeitiger Beibehaltung der Abzüge für Schuldzinsen und Unterhalt würde dem Kanton Thurgau und den Thurgauer Gemeinden jährliche Mindereinnahmen von 102 Mio. Franken verursachen. Neben den finanziellen Auswirkungen wäre eine derartige Ausgestaltung des Steuergesetzes verfassungsrechtlich problematisch.

b) **Abschaffung des Eigenmietwertes – Beibehalt des Abzuges für entweder Schuldzinsen oder Unterhaltskosten**

Aus verfassungsrechtlicher Sicht wird mit der Abschaffung des Eigenmietwertes und gleichzeitiger Beibehaltung entweder des Abzuges für Schuldzinsen oder Unterhaltskosten ein Verstoß gegen die Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit vorliegen. Aus diesem Grund hat der Regierungsrat die finanziellen Auswirkungen nach dem Gegenvorschlag des Bundesrates für ein Bundesgesetz über die Besteuerung des privaten Wohneigentums berechnen lassen. Für den Kanton und die Gemeinden würden aus dieser Gesetzesnovelle Mindereinnahmen von jährlich 13 Mio. Franken erwachsen.

c) **Abschaffung des Eigenmietwertes – keine Abzüge für Schuldzinsen oder Unterhaltskosten**

Der reine Systemwechsel (Abschaffung des Eigenmietwertes sowie der darauf entfallenden Schuldzinsen und Unterhaltskosten) würde dem Kanton Thurgau und seinen Gemeinden Mehreinnahmen von jährlich 7 Mio. Franken bescheren.

Frage 5

Durch das „hybride“ System, Hypothekarzinsen während 10 Jahren nach Ersterwerb von Wohneigentum zum Abzug zuzulassen, wird der Wohneigentumsförderung Rechnung getragen.

Im Weiteren bleiben auch die „klassischen“ Instrumente der Zuwendungen an die steuerlich privilegierten Vorsorgeformen (Säule 2 und 3a) bestehen, die ebenfalls eine effektive steuerliche Förderung des Wohneigentums darstellen.

Frage 6

Die Liegenschaftsunterhaltsaufwendungen, die im üblichen Rahmen anfallen, werden mit dem Systemwechsel steuerlich nicht mehr abzugsfähig sein, was auch den entsprechenden steuerlichen Anreiz beseitigt. Es ist aber nicht damit zu rechnen, dass der Liegenschaftsunterhalt künftig vermehrt vernachlässigt wird, da es im Interesse der Grundeigentümer liegt, werterhaltende Massnahmen vorzunehmen. Die Abzugsfähigkeit der Energiespar- und Umweltschutz- sowie Heimatschutzmassnahmen wird das Baugewerbe spezifisch im entsprechenden Bereich fördern.

Frage 7

Die Änderung der Wohneigentumsbesteuerung dürfte kaum zu wesentlichen Einsparungen führen.

Die Liegenschaften müssten weiterhin geschätzt werden, da der Vermögenssteuerwert weiterhin ermittelt werden muss. Dieser Wert setzt sich einerseits aus dem Ertragswert und andererseits aus dem Realwert zusammen. Deshalb müsste auch künftig die Marktmiete zur Berechnung des Ertragswertes erhoben werden.

Im Veranlagungsverfahren würde zwar die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung eine Erleichterung darstellen, da umfangreiche Abklärungen bei den ordentlichen Liegenschaftsunterhaltskosten, insbesondere die Abgrenzung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen, künftig entfielen. Diese Abklärungen müssten jedoch bei einem späteren Verkauf der Liegenschaft im Rahmen der Grundstückgewinnsteuer nachgeholt werden.

Bei den Schuldzinsen müsste in vermehrtem Mass eine Unterscheidung vorgenommen werden, ob diese privaten oder geschäftlichen Charakter aufweisen. Letztere könnten bei Selbständigerwerbenden unbeschränkt zum Abzug zugelassen werden, während erstere nur im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge abzugsfähig wären.

Die Zweitwohnungsbesteuerung würde dagegen zu einem erhöhten Administrativaufwand führen, da die Abgrenzung, ob die Zweitwohnung überwiegend selbstgenutzt wird oder nicht, einen zusätzlichen Abklärungsbedarf erforderlich macht. Eine Zweitwohnungsbesteuerung würde die interkantonale Steuerauscheidung erheblich erschweren, insbesondere im Bereich der Schuldzinsenverlegung.

Eine Abschätzung allfälliger Kosteneinsparungen bei den Steuerbehörden ist erst bei Vorliegen einer konkreten Gesetzesvorlage auf Bundesebene möglich.

Der Präsident des Regierungsrates

Dr. Claudius Graf-Schelling

Der Staatsschreiber

Dr. Rainer Gonzenbach