

22. Mai 2019



Hauseigentümerverband  
Schweiz

Seefeldstrasse 60  
Postfach 8032 Zürich

Tel. 044 254 90 20 [info@hev-schweiz.ch](mailto:info@hev-schweiz.ch)  
Fax. 044 254 90 21 [www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)

Auf elektronischem Weg an:

Ständerat  
Kommission für Wirtschaft und  
Abgaben WAK-S  
SR Pirmin Bischof, Kommissions-  
präsident

[vernehmlassungen@estv.admin.ch](mailto:vernehmlassungen@estv.admin.ch)

Zürich, 21. Mai 2019

## **Vernehmlassung zur Änderung der Wohneigentumsbesteuerung**

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Ständeräte

Der Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz) ist mit seinen rund 330'000 Mitgliedern der grösste Vertreter der Interessen der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer in der Schweiz. In dieser Funktion beteiligt er sich regelmässig an Vernehmlassungsverfahren und Anhörungen. Als Immobilieneigentümer sind die Mitglieder des HEV Schweiz durch die vorliegende Gesetzesänderung unmittelbar und direkt in ihren Interessen betroffen. Der HEV Schweiz erlaubt sich daher, zur Änderung der Wohneigentumsbesteuerung Stellung zu nehmen und lässt Ihnen in der Beilage den ausgefüllten Fragebogen zukommen.

Der HEV Schweiz begrüsst die umfangreichen Arbeiten der ständerätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben sowie der Verwaltung und stimmt der vorgeschlagenen Änderung der Wohneigentumsbesteuerung bei selbstgenutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz grundsätzlich zu. Der Entfall der damit einhergehenden Gewinnungskosten (werterhaltende Unterhaltsarbeiten, Versicherungsprämien, Verwaltungskosten von Dritten, Instandstellungskosten) ist systemkonform: Nur wenn der Ertrag versteuert werden muss, müssen die damit zusammenhängenden Gewinnungskosten abzugsfähig sein.

Bei der Umsetzung der Vorlage ist somit elementar, dass bei Liegenschaften, bei denen ungeachtet der Änderung der Wohneigentumsbesteuerung weiterhin ein Ertrag versteuert werden muss (Eigenmietwert bei selbstgenutzten Zweitwohnungen, Mietzinserträge bei vermieteten oder verpachteten Renditeliegenschaften im Privatvermögen) auch die mit der Ertragserzielung einhergehenden Gewinnungskosten abzugsfähig bleiben müssen. Dies gilt insbesondere auch mit Bezug auf die Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen vom steuerbaren Vermögensertrag. Aus diesem Grund wird vom HEV Schweiz eine Regelung des privaten Schuldzinsabzugs im Sinne von Variante 5 (generelle Streichung des privaten Schuldzinsabzugs) entschieden abgelehnt.

Eine solche Regelung bestraft nicht nur Eigentümer von selbstgenutzten Zweitliegenschaften und Renditeliegenschaften im Privatvermögen, sondern alle verschuldeten Steuerpflichtigen. Die totale Abschaffung des privaten Schuldzinsabzugs würde darüber hinaus dem Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit widersprechen.

Das Bedürfnis der schweizerischen Bevölkerung nach einer Lösung bei der Eigenmietwertbesteuerung ist gross. Nicht nur das äusserst knappe Abstimmungsresultat zur Volksabstimmung «Sicheres Wohnen im Alter» im Jahr 2012 mit 47.4% Zustimmung, sondern auch die über 145'000 Unterschriften der HEV-Petition «Eigenmietwert abschaffen» im Jahr 2016 zeigen, wie stark die Thematik die Bevölkerung beschäftigt. So nahmen beispielsweise mehr als 4'000 Personen trotz Kälte und Regen an den Feierlichkeiten anlässlich der Übergabe der Petition an die Bundesversammlung im Herbst 2016 auf dem Bundesplatz teil und verliehen dem Ansinnen unverkennbaren Nachdruck.

Nicht nur, aber ganz besonders stark leiden die älteren Generationen unter dem geltenden Steuersystem bei der Wohneigentumsbesteuerung. Insbesondere die älteren Generationen haben ihre Hypotheken amortisiert und können die Schuldzinsen somit nicht mehr abziehen. Gleichzeitig werden die Immobilien- und damit auch die Eigenmietwerte stetig nach oben angepasst; die steuerliche Belastung steigt, während mit Eintritt ins Rentenalter das Einkommen sinkt. Das Wohneigentum büsst so gerade als zielführende Investition zur privaten Altersvorsorge massiv an Attraktivität ein.

Wer seine Hypothek nicht amortisiert, kann durch den Schuldzinsabzug seine steuerliche Belastung senken. Die geltende Eigenmietwertbesteuerung bremst bzw. behindert dadurch eine Amortisation der privaten Schulden, ja bestraft sie sogar. So weist die Schweiz heute die weltweit höchste Verschuldung der Privathaushalte auf; das Hypothekarvolumen beläuft sich aktuell auf über 1'000 Mrd. Franken, also 1 Billion Franken. Namhafte Experten sowie die OECD und der Internationale Währungsfond IWF haben mehrfach festgehalten, dass die Eigenmietwertbesteuerung die Privatverschuldung in der Schweiz in hohem Masse fördert. Die enorme Summe der Hypothekarkredite bedeutet ein eigentliches Klumpenrisiko für den Finanzplatz Schweiz. Das geltende Steuersystem führt – speziell beim aktuellen Niedrigzinsniveau – zu einer Belastung und zu einem Risiko für die schweizerische Volkswirtschaft.

Aus Sicht des HEV Schweiz ist deshalb eine Änderung der Wohneigentumsbesteuerung unter Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung dringlich.

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident, sehr geehrte Damen und Herren Ständeräte, wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Positionen.

Freundliche Grüsse

**Hauseigentümerverband Schweiz**

  
NR Hans Egloff  
Präsident

  
Markus Meier  
Direktor

