



Hauseigentümerversand
Schweiz

Seefeldstrasse 60
Postfach 8032 Zürich

Tel. 044 254 90 20 info@hev-schweiz.ch
Fax. 044 254 90 21 www.hev-schweiz.ch

Auf elektronischem Weg an:

Eidg. Finanzdepartement EFD
Herr Bundesrat Ueli Maurer
Bundesgasse 3
3003 Bern

unser Zeichen EG/So, St

Zürich, 27. Oktober 2017

Vernehmlassung zur Totalrevision der Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften (zukünftig: Grundstücken) des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung, zukünftig: Grundstückskostenverordnung, SR 642.116)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Maurer,
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Hauseigentümerversand Schweiz (HEV Schweiz) ist mit seinen rund 336'000 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. Der HEV Schweiz bedankt sich für die Einladung zur Vernehmlassung und erlaubt sich, zur Totalrevision der Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung) Stellung zu nehmen.

Ausgangslage

Mit der Annahme der „Energiesstrategie 2050“ entschied das schweizerische Stimmvolk, das Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer (DBG) sowie das Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinde (StHG) anzupassen. Art. 32 DBG sowie Art. 9 StHG werden ergänzt, indem den bisherigen abzugsfähigen Unterhaltskosten die Kosten für den Rückbau in Hinblick auf einen Ersatzneubau gleichgestellt werden. Zudem sind Investitionen in Hinblick auf den Rückbau sowie die Rückbaukosten neu über zwei nachfolgende Steuerperioden abziehbar, sofern die in der laufenden Steuerperiode, in der die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

Diese Änderungen bedingen auch eine Anpassung der Liegenschaftskostenverordnung, die die abzugsfähigen Kosten detailliert regelt. Nach Ansicht des HEV Schweiz ist es erforder-

lich, dass die Umsetzung der „Energiestrategie 2050“ keine unnötigen administrativen Belastungen für Immobilieneigentümer und Steuerbehörde generieren. Die neuen Regelungen sind klar und praxisnah zu formulieren und die Anwendung nicht durch unnötige Anforderungen zu erschweren. Die vorgeschlagen Totalrevision vermag in dieser Hinsicht in einigen Punkten nicht zu befriedigen.

Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu Art. 2 Abs. 3 der Grundstückskostenverordnung

Die steuerpflichtigen Personen werden verpflichtet, die zum Abzug berechtigten Kosten in einer separaten und aufgeschlüsselten Abrechnung einzureichen. Dies entspricht grundsätzlich der Mitwirkungspflicht der Steuerpflichtigen und ist nicht zu beanstanden.

Besonders in Hinblick auf die Posten „Demontage“ und „Abbruch“ ist eine Unterscheidung in der Praxis jedoch oftmals schwierig. Oft werden diese Arbeiten durch ein Unternehmen vorgenommen und gesamthaft verrechnet. Für den Steuerpflichtigen ist eine Aufschlüsselung der Kosten nicht möglich oder mit grossem Aufwand verbunden. Für die Praxistauglichkeit der neuen Bestimmung müssen daher die formellen Hürden an eine separate Aufrechnung gerade in Hinblick auf die Unterscheidung zwischen Demontage und Abbruch tief angesetzt werden. Das Ausfüllen der Steuererklärung muss für die steuerpflichtige Person ohne grossen Aufwand und ohne Fachkenntnisse möglich sein.

Von den zuständigen Steuerbehörden sind erläuternde Merkblätter zu publizieren. Dabei ist wichtig, dass diese Erläuterungen laienverständlich sind und der Praxis entsprechen. Eine Orientierung am Baukostenplan ist wünschenswert.

Zu Art. 3 der Grundstückskostenverordnung

Art. 3 der revidierten Verordnung sieht vor, dass ein Bau, der nach Abschluss des Rückbaus eines Wohngebäudes oder eines gemischt genutzten Gebäudes innert angemessener Frist auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine gleichartige Nutzung aufweist, als Ersatzneubau gilt.

Ziel des Gesetzgebers bei der Verabschiedung der Steuergesetzänderungen in Zusammenhang mit der Energiestrategie 2050 war es, energetische Gebäudesanierungen zu fördern. Oftmals ist ein Ersatzneubau aus raumplanerischer (Verdichtung) und insbesondere aus energetischer Sicht sinnvoller als eine Sanierung der bestehenden Baute. Daher hat der Gesetzgeber die Abzugsfähigkeit der Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau vorgesehen. Dieser Zweck muss bei der Umsetzung der gesetzlichen Bestimmung beachtet werden. Die vorgeschlagene Umsetzung in Art. 3 der neuen Verordnung setzt diesen Zweck nicht adäquat um und ist aus folgenden Gründen nicht praxistauglich:

- Die Abzugsfähigkeit der Rückbaukosten wird auf den Rückbau von *Wohn- oder gemischt genutzten Gebäuden* für Ersatzbauten mit „gleichartiger Nutzung“ wie das vorbestehende Gebäude beschränkt.
Diese Einschränkungen auf den Rückbau von „*Wohn- oder gemischt genutzten Gebäuden*“ sowie auf Ersatzbauten „gleichartiger Nutzung“ lassen sich nicht aus dem

Gesetz ableiten und sie sind auch nicht sinnvoll für die Erfüllung des gesetzlichen Zwecks. Damit wird vielmehr der Anwendungsbereich der gesetzlichen Bestimmungen ungebührlich eingeschränkt.

- Der Ersatzneubau muss gemäss Verordnung innert „angemessener Frist“ seit dem „Abschluss des Rückbaus errichtet“ werden.

Die Verordnung lässt die Frage, was als angemessene Frist gilt, offen. Der erläuternde Bericht sieht eine analoge Anwendung der Regelungen über die Ersatzbeschaffung mit Bezug auf die Grundstückgewinnsteuern vor (Erläuternde Bericht des EFD vom 16. August 2017, S. 4 f.). Diesbezüglich hat sich in der Veranlagungspraxis eine Zeitspanne von 2 Jahren durchgesetzt. Die beiden Tatbestände sind jedoch nicht vergleichbar. Die Ersatzbeschaffung im Sinne der Grundstückbesteuerung erfolgt in aller Regel durch den Erwerb einer bestehenden oder schlüsselfertig zu erstellenden Baute und kann innert kürzerer Zeit realisiert werden als ein Ersatzneubau, der viel aufwändiger ist. Ein Ersatzneubau bedingt eine bedeutend längere Frist, dies infolge des zeitlichen Aufwands für Planung, Projektierung, Baubewilligungsverfahren, Ausschreibung und Vergabe, Realisierung etc. Dabei kann der Neubau durch diverse Umstände verzögert werden, welche der Bauherr nicht beeinflussen kann. Dazu gehören neben der Witterung, unvorhersehbare Erschwernisse beim Untergrund, die Dauer des Baubewilligungsverfahrens, Verzögerungen durch Einsprachen und Rekursverfahren. Die Ausgestaltung der Verordnung hat dem Rechnung zu tragen, ansonsten verkommt die gesetzliche Bestimmung zur Totgeburt. (zum toten Buchstaben)

Das Recht auf die Abzugsfähigkeit der Rückbaukosten darf durch solche nicht dem Bauherrn zuzurechnende Umstände nicht verwirkt werden. Fraglich ist auch, welches Stadium ein Bau erreichen muss, um als „errichtet“ zu gelten. Gilt dies bereits mit Errichtung des Fundaments oder der Errichtung eines Dachs auf vier Wänden, oder erst bei einem fertigen Innenausbau bzw. der schlüsselfertigen Übergabe, der Bauabnahme?

Aus diesen Gründen fordert der HEV Schweiz eine praxistauglichere Formulierung, die dem gesetzlichen Zweck gerecht wird. Dies kann durch eine Aufteilung der Fristen in Zwischenschritte garantiert erreicht werden. Zum einen gewährleistet dies eine zügige Behandlung des Projekts durch die Bauherren, schützt ihn andererseits aber auch davor seinen Anspruch auf den Steuerabzug der Rückbaukosten infolge unverschuldeter, nicht beeinflussbarer Umstände zu verlieren.

Antrag: Art. 3 neu

Als Ersatzneubau gilt ein Bau, wenn dafür spätestens innert einem Jahr nach Abschluss des Rückbaus ein Baugesuch eingereicht wird, innert zwei Jahren nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung der Baubeginn erfolgt und der Bau danach innert angemessener Frist erstellt wird.

Zu Art. 4 Abs. 4 der Grundstückskostenverordnung

Art. 4 Abs. 4 der neuen Verordnung schränkt die Anwendbarkeit des Pauschalabzugs ein, indem bei einer Übertragung der Kosten auf die folgende Steuerperiode ein Pauschalabzug ausgeschlossen wird. Diese Forderung ist in den durch die „Energierstrategie“ angepassten gesetzlichen Bestimmungen im DBG und StHG nicht enthalten und hat daher keine Gesetzesgrundlage. Die Grundstückskosten im Folgejahr stehen in keinem sachlichen Zusam-

menhang mit den Kosten der früheren Steuerperiode. Die Pauschale bezieht sich auf die Grundstückskosten im betreffenden Steuerjahr. Die übertragenen Kosten dagegen sind Kosten aus einer früheren Steuerperiode (in der effektiv abgerechnet wurde). Die Übertragung früherer Kosten schliesst die Pauschalisierung der Aufwendungen in den folgenden Jahren nicht aus. Es entsteht keine Vermengung, da es sich um zwei zeitlich unterschiedliche Tatbestände handelt. Ein Ausschluss der Wahlfreiheit gemäss Art. 5 Abs. 4 in der folgenden Steuerperiode ist systemwidrig und sachlich nicht gerechtfertigt.

Der vorgeschlagene Art. 4 Abs. 4 Grundstückskostenverordnung ist ersatzlos zu streichen.

Fazit

Der HEV Schweiz begrüsst die Ausweitung der Steuererleichterungen im Gebäudebereich durch die neu eingeführte Abzugsfähigkeit der Rückbaukosten für den Ersatzneubau und die Übertragungsmöglichkeit der Investitionskosten im Zusammenhang mit Energiesparen, dem Umweltschutz und der Rückbaukosten auf die zwei folgenden Steuerperioden.

Die vorgeschlagene Umsetzung der gesetzlichen Bestimmungen ist unseres Erachtens aber nicht praxistauglich und beschränkt den Anwendungsbereich der gesetzlichen Bestimmungen ungebührlich. Es besteht die Gefahr, dass die beabsichtigte Intention der Förderung von Investitionen für energetische Verbesserungen durch Ersatzneubauten zum toten Buchstaben verkommt.

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

Freundliche Grüsse

Hauseigentümerverband Schweiz



NR Hans Egloff
Präsident