

# Steuerliche Konsequenzen beim Wohneigentum im Steuerpaket

Martin Byland, RA lic. iur., Zürich\*



Die Vorlage, welche für alle Kantonssteuern und die Direkte Bundessteuer Geltung hat, soll am 1. Januar 2008 in Kraft treten. Eine Übergangsregelung gibt es nicht. Ausstehend sind noch verschiedene Vollzugsbestimmungen, sodass die genaue Ausgestaltung noch offen ist. Zudem müssen die Kantone ihre Steuergesetze anpassen.

## Eigenmietwert

Im Vordergrund steht, dass zukünftig für selbstbewohntes Grundeigentum kein Eigenmietwert mehr als Einkommen versteuert werden muss, weder am Wohnort noch am Ort der Ferienwohnung. Dies gilt für Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum. Eine Sonderregelung gilt dann, wenn der Steuerpflichtige im Kanton der Ferienwohnung keinen Wohnsitz hat. Diesfalls werden in diesem Kanton keine Einkommens- und Vermögenssteuern erhoben, sondern eine so genannte Zweitwohnungssteuer. Diese Steuer darf maximal ein Prozent des Vermögenssteuerwertes des Ferienhauses vor Abzug der Schulden betragen. Die Zweitwohnungssteuer war für viele Bergkantone das Hauptmotiv, sich hinter das Referendum zu stellen. Vermietete Ferienwohnungen unterliegen demgegenüber weiterhin der Einkommens- und Vermögenssteuer. Ein Eigenmietwert ist hingegen weiterhin dort zu versteuern, wo die Liegenschaft als Geschäftsvermögen eingestuft wird.

## Unterhaltskosten und Dumontpraxis

Sowohl bei selbstbewohnten wie auch bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften können die Unterhaltskosten weiterhin abgezogen werden, nicht jedoch bei Liegenschaften, welche der Zweitwohnungssteuer unterliegen. Allerdings muss sich der Eigentümer einer selbstbewohnten Liegenschaft einen

### Zusammenfassung

**Am 16. Mai 2004 findet die Abstimmung über das Steuerpaket statt. Dieses enthält konkrete Massnahmen im Bereich der Familienbesteuerung, der Umsatzabgabe und des selbstgenutzten Wohneigentums. Am umstrittensten ist der das Wohneigentum betreffende Teil, bei welchem der Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung im Vordergrund steht. Im Folgenden soll dieser Teil der Vorlage beleuchtet werden.**

«Selbstbehalt» von Fr. 4000 pro Jahr anrechnen lassen. Bei Eigentümern, die in einem Mehrfamilienhaus wohnen, wird der Selbstbehalt auf dem Kostenanteil der selbstbewohnten Wohnung angerechnet. Der Pauschalabzug wird generell abgeschafft.

Neu hat der Gesetzgeber die Dumontpraxis gesetzlich normiert. Diese legt fest, dass Eigentümer, die eine schlecht unterhaltene Liegenschaft zu einem entsprechend niedrigeren Preis erworben oder geerbt haben, während fünf Jahren nur in einem begrenzten Umfang Unterhaltskosten vom Einkommen abziehen können, weil angenommen wird, die Liegenschaft sei zu einem entsprechend niedrigeren Preis erworben wor-

den. Indem ausdrücklich festgehalten wird, dass nur Unterhaltskosten von «offensichtlich vernachlässigten» Liegenschaften nicht abgezogen werden dürfen, wird die Praxis vereinheitlicht. Dies wird in den meisten Kantonen eine Lockerung der strengen Praxis zur Folge haben. Im Ergebnis wird die Zürcher Praxis übernommen, gemäss welcher sowohl periodische Unterhalts- wie auch Renovationskosten abgezogen werden dürfen, soweit damit nicht eine (wertvermehrende) Modernisierung erzielt wird.

## Schuldzinsen und Ersterwerber

Nicht mehr zum Abzug zugelassen werden Schuldzinsen, soweit sie auf Liegenschaften- oder Liegenschaftsteile entfallen. Demgegenüber bleiben die übrigen privaten Schuldzinsen wie auch die Schuldzinsen für vermietete Wohnungen und Häuser weiterhin steuerlich absetzbar. Zur Ermittlung des abziehbaren Anteils der Schuldzinsen wird eine der interkantonalen Steuerauscheidung nachempfundene Berechnung erstellt, gemäss welcher zuerst ermittelt wird, wie hoch der Prozentanteil der selbstbewohnten Liegenschaft am Gesamtvermögen ist. In diesem Umfang kann der Abzug der Schuldzinsen nicht beansprucht werden. Es ist davon auszugehen, dass bei einem selbstbewohnten Mehrfamilienhaus die gleiche Regelung zur Anwendung kommt. Die Abzugsmöglichkeit von Schuldzinsen wird jedoch im Vergleich zu heute wesentlich eingeschränkt, indem Zinsen nur noch in der Höhe des Bruttoertrages des Privatvermögens geltend gemacht werden dürfen. Der bisherige «Freibetrag» von Fr. 50 000 entfällt. Von der Abzugsbeschränkung nicht betroffen sind die Zinszahlungen für Geschäftsschulden, sofern der ortsübliche Zins bezahlt wird.

Im Sinne einer Eigentumsförderung können Ersterwerber Hypothekarzinsen während der ersten fünf Jahre für maximal Fr. 7500 pro Jahr abziehen. Bei Ehepaaren gelten maximal Fr. 15 000. In den folgenden fünf Jahren reduziert sich der abziehbare Betrag jährlich linear um 20%. Nach zehn Jahren ist kein Hypothekarabzug mehr möglich.

## Bausparabzug

Personen unter 45 Jahren können im Rahmen des so genannten Bausparmodells jährlich während fünf bis zehn Jahren maximal den zweifachen Betrag der Säule 3a auf ein Bausparkonto einzahlen und vom Einkom-

men abziehen (zurzeit wären dies etwas mehr als Fr. 12 000 pro Jahr, für Ehepaare das Doppelte). Diese Möglichkeit wird zusätzlich zur bestehenden Säule 3a geschaffen. Wird mit dem angesparten Kapital innert zwei Jahren ab Ablauf des Vertrages Wohneigentum erworben, entfällt jegliche Besteuerung. Dies im Unterschied zur Säule 3a, welche zum reduzierten Satz besteuert wird. In Kraft treten soll diese Regelung per 1. Januar 2008, wobei der Bundesrat sie schon früher in Kraft setzen kann.

## Gewinner/Verlierer

Der Systemwechsel verbessert die steuerlichen Rahmenbedingungen für die meisten Wohneigentümer. Er verlangt jedoch ein gänzlich Umdenken. Während heute hoch verschuldete Eigentümer besser fahren als solche, die ihre Hypothek weit gehend zurückgezahlt haben, wird es inskünftig im Vergleich zu heute umgekehrt sein: Derjenige Eigentümer profitiert, dessen Schuldzinsen tiefer sind als sein heutiger Eigenmietwert. Zudem werden die Steuersparmodelle, welche auf dem Schuldzinsenabzug aufbauen (wie indirekte Amortisation, Fremdfinanzierung einer Lebensversicherung) weit gehend wirkungslos, es sei denn der Eigentümer verfüge über zusätzliche Vermögenswerte. Dann kann er, zumindest teilweise, weiterhin Schuldzinsen steuerwirksam zum Abzug bringen. Allerdings setzt dies voraus, dass die zusätzlichen Vermögenswerte einen Ertrag abwerfen. In diesem Bereich wirkt sich die Abzugsbeschränkung auch für Personen ohne Hauseigentum aus. Wer z.B. einen Lombardkredit aufnimmt, muss dafür sorgen, dass er über genügend Vermögensertrag verfügt, ansonsten er die entsprechenden Schuldzinsen nicht oder nur teilweise steuermindernd geltend machen kann.

## Kommentar

Wie weit das angestrebte Ziel, den Erwerb von Wohneigentum zu begünstigen, erreicht wird, ist offen. Wohl findet mit dem Wegfall des Eigenmietwertes eine Entlastung sämtlicher Eigentümer statt. Es dürfte jedoch Neuerwerbenden mit beschränkten Mitteln kaum möglich sein, ihre Hypothek in den ersten zehn Jahren stark zu amortisieren, es sei denn, sie verfügten über ein hohes Einkommen oder sie hätten mittels Bausparen Kapital angespart. Der Unterhalt der Liegenschaften bleibt trotz Selbstbehalt weiterhin steuerlich interessant, zumal erfreulicherweise die Dumontpraxis

entschärft und vereinheitlicht wird. Erhalten bleiben uns damit auch die Diskussionen über die Unterscheidung zwischen wertvermehrenden und werterhaltenden Unterhaltskosten.

Fraglich ist, ob die angestrebte Vereinfachung des Veranlagungsverfahrens erreicht wird, da der Entwurf zahlreiche neue Bewertungs- und Abgrenzungsfragen aufwirft. Einerseits fällt mit dem Eigenmietwert wenig weg – die Vermögensbewertung wird weiterhin nötig sein – andererseits kommt ein zusätzlicher Aufwand vor allem bei den Schuldzinsen dazu. Künftig wird bei jedem Steuerpflichtigen mit selbstbewohntem Wohneigentum und Schulden eine proportionale Schuldzinsenverlegung zu machen sein, um den Anteil der abziehbaren Zinsen zu ermitteln. Allenfalls kommt noch eine interkantonale Steuerauscheidung dazu, was das Ganze zusätzlich kompliziert. Zu erwarten sind auch zahlreiche neue Abgrenzungsprobleme. Zentral wird die Frage sein, wie der nicht abziehbare Anteil der Schuldzinsen zu berechnen ist und wann eine Liegenschaft als selbstbewohnt gilt. Die Steuerbehörden werden versuchen, vermeintlichen und echten Steuerumgehungen den Riegel zu schieben. Im Zusammenhang mit der Zweitwohnungssteuer harren zudem zahlreiche Fragen zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung einer Antwort. Die Auswirkungen des Systemwechsels sind erst dann für den Einzelnen genauer berechenbar, wenn nähere Details bekannt sind.

\* Martin Byland, lic. iur. Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG, Zürich