

90.934

### **Interpellation Reimann Maximilian Förderung des privaten Wohneigentums Accès à la propriété du logement**

*Diskussion – Discussion*

Siehe Jahrgang 1991, Seite 1389 – Voir année 1991, page 1389

90.786

### **Postulat Jaeger Hypotheken-Amortisierung. Steuerlicher Anreiz Amortissement des hypothèques. Déductions fiscales**

*Wortlaut des Postulates vom 3. Oktober 1990*

Der Bundesrat wird eingeladen, den eidgenössischen Räten eine Vorlage über steuerliche Anreize zur Amortisierung von Hypotheken zuzuleiten.

Insbesondere ist eine Variante zu prüfen, wonach der vollständige steuerliche Abzug der Hypothekarzinsen nur möglich ist, wenn die Amortisation einen Minimalsatz erreicht. Wird dieser Minimalsatz nicht erreicht, verringert sich der Steuerabzug für Hypothekarzinsen entsprechend. Uebersteigt die Amortisation den Minimalsatz, so können zusätzlich zu den Hypothekarzinsen die – den Minimalsatz übersteigenden – Amortisationen bis zu einem Maximalsatz ganz oder teilweise abgezogen werden.

*Texte du postulat du 3 octobre 1990*

Le Conseil fédéral est invité à présenter aux Chambres fédérales une proposition visant à instaurer des incitations fiscales en vue de l'amortissement des hypothèques.

Il examinera notamment une solution qui n'autorise la déduction fiscale intégrale des intérêts hypothécaires que lorsque l'amortissement atteint un taux minimal. Dans le cas contraire, la déduction fiscale est réduite en conséquence. Si l'amortissement dépasse le taux minimal, la part des amortissements dépassant ce taux peut donner lieu – en totalité ou en partie, et jusqu'à concurrence d'un taux maximal – à une déduction qui s'ajoute aux intérêts hypothécaires.

*Mitunterzeichner – Cosignataires:* Dünki, Günter, Kuhn, Müller-Aargau, Weder Hansjürg, Widmer, Zwiggart (7)

*Schriftliche Begründung – Développement par écrit*

Unbestritten ist, dass eine schnellere Amortisierung von Hypotheken wünschbar wäre, um Mittel für die Finanzierung von Neuhypotheken zu beschaffen und ganz allgemein eine Entspannung am Hypothekemarkt herbeizuführen.

In diesem Zusammenhang könnten steuerliche Anreize eine wichtige Rolle spielen. Bisher wurde bereits die Idee in die Diskussion geworfen, die steuerliche Abzugsfähigkeit für Hypothekarzinsen auf die Höhe des Eigenmietwertes zu beschränken. Diese Idee ist auf den ersten Blick bestechend, aber sie weist einige Schwächen auf. Vor allem besteht kein Anreiz zu einer weiteren Amortisation mehr, wenn die Hypothekarzinsen dem Eigenmietwert entsprechen. Die Anwendung des Konzepts auf Wohnungen, die vermietet werden, ist überdies problematisch.

Wir schlagen deshalb eine andere Variante vor:

Hypothekarzinsen sollen nur dann steuerlich in Abzug gebracht werden, wenn eine minimale Amortisationsrate erreicht wird. Wird diese Amortisationsrate nicht erreicht, so ist der Abzug entsprechend zu kürzen.

Denkbar wäre z. B. eine Lösung, bei der der Minimalsatz für die Amortisation auf 2 Prozent der Gesamtschuld festgelegt wird. Werden nun 2 Prozent oder mehr der Gesamtschuld amortisiert, so können die Hypothekarzinsen voll abgezogen werden. Betragen die Amortisationen dagegen nur 1 Prozent der Gesamtschuld, so könnte z. B. nur noch die Hälfte der Hypothekarzinsen in Abzug gebracht werden. (Der im Beispiel verwendete proportionale Tarif ist selbstverständlich nicht zwingend.)

Zudem wäre ein Teil der Amortisation, sofern er die minimale Amortisationsrate übersteigt, steuerlich – bis zu einem bestimmten Prozentsatz – ebenfalls abzugsfähig zu erklären.

Ein Beispiel mit willkürlich gewählten Zahlen soll den Mechanismus verdeutlichen. Die minimale Amortisationsrate betrage 2 Prozent, der Hypothekzinssatz 6 Prozent, die Hypothekarschuld 300 000 Franken und der Hypothekarzins somit 18 000 Franken. Amortisationen, die 2 Prozent übersteigen, sollen bis zur Höhe von 3 Prozent der Schuld zur Hälfte ebenfalls abzugsfähig sein.

Amortisiert der Schuldner 2 Prozent oder weniger, so kann er die Amortisationen steuerlich nicht abziehen.

Amortisiert der Schuldner aber 4 Prozent seiner Schuld (12 000 Franken), so kann er die Amortisationskosten, sofern sie 6000 Franken (2 Prozent) übersteigen, zur Hälfte abziehen.

Für die Amortisation kann er somit einen zusätzlichen Abzug von 3000 Franken (12 000 minus 6000 = 6000 geteilt durch 2 = 3000) geltend machen. Dieser zusätzliche Abzug wäre auf 9000 Franken (3 Prozent der Hypothekarschuld) beschränkt.

Es versteht sich von selbst, dass es sich hier um rein fiktive Zahlen handelt. Die effektiven Werte müssten aufgrund der konkreten steuerlichen Auswirkungen festgelegt werden. Es sollte auch versucht werden, das System aufkommensneutral auszugestalten.

Selbstverständlich müssten Barrieren gegen eine Neuverschuldung festgelegt werden, damit der Steuervorteil nicht wiederholt ausgenutzt werden kann, indem ohne wirtschaftliche Notwendigkeiten neue Hypothekarschulden eingegangen würden.

*Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates**vom 13. Februar 1991**Rapport écrit du Conseil fédéral**du 13 février 1991*

1. Im Rahmen der kürzlich abgeschlossenen Differenzbereinigung bei der Harmonisierungsgesetzgebung (Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer) hat der Vorsteher des Finanzdepartementes der nationalrätlichen Kommission den Antrag unterbreitet, im Bereich des vom Eigentümer selbst benutzten Wohneigentums künftig sowohl auf die Aufrechnung des Eigenmietwertes als auch auf den Abzug der Unterhaltskosten und Hypothekarzinsen zu verzichten; Wohnungseigentum wäre damit einkommenssteuerlich völlig neutral geworden. Dieser Antrag war insbesondere auch als steuerlicher Beitrag zur Entlastung der angespannten Lage am Hypothekarmarkt gedacht, sollte dadurch doch dem heute unter steuerlichen Gesichtspunkten interessanten Schuldenmachen entgegen gewirkt werden.

An ihrer Sitzung vom 9. November 1990 trat die Kommission indes auf diesen Antrag nicht ein; in der Folge wurde er weder im Plenum des Nationalrates noch in jenem des Ständerates aufgenommen. Ein in die gleiche Richtung zielender Vorschlag war übrigens schon in einem früheren Stadium von der vorberatenden Kommission des Nationalrates diskutiert und abgelehnt worden.

Damit ist es in der am 14. Dezember 1990 vom Parlament verabschiedeten Harmonisierungsgesetzgebung bei der heute geltenden Rechtslage geblieben: Der Eigenmietwert wird aufgerechnet, und die Hypothekarzinsen sowie die Unterhaltskosten werden zum Abzug zugelassen. Ebenso gilt weiterhin der

Grundsatz, dass die Schuldentilgung nie zu einem Abzug vom Einkommen berechtigt.

2. Auf dieser massgeblichen Grundlage einer vom Parlament erst vor wenigen Wochen verabschiedeten Gesetzgebung erweist sich das vorliegende Postulat als undurchführbar: So sind die Schuld- bzw. Hypothekarzinsen stets in vollem Umfang abziehbar, unabhängig davon, ob die Amortisation einen bestimmten Minimalsatz erreicht oder nicht. Andererseits bleiben Amortisationsquoten, also Aufwendungen für die Schuldentilgung, in jedem Fall vom Abzug vom steuerbaren Einkommen ausgeschlossen, unbesehen darum, ob sie einen Minimalsatz übersteigen oder nicht.

3. Der Verzicht auf den Abzug von Hypothekarzinsen auf dem steuerbaren Einkommen und der ebenfalls vom EFD seinerzeit vorgeschlagene Verzicht auf die Aufrechnung des Eigenmietwertes zielen auf mehr Transparenz und die Förderung der steuerlichen Gleichbehandlung ab. Das Steuersystem wäre wirksamer, wenn die Abzüge auf ein Minimum beschränkt und lediglich die Roheinkommen besteuert würden; vor allem aber könnten dadurch die Steuersätze erheblich gesenkt werden.

4. Obschon wir Massnahmen, die in diese Richtung zielen, begrüßen, sehen wir angesichts der kürzlich vom Parlament gefassten Beschlüsse keine Möglichkeit, sie zu verwirklichen. Deshalb kann das Postulat nicht angenommen werden.

#### *Schriftliche Erklärung des Bundesrates*

#### *Déclaration écrite du Conseil fédéral*

Der Bundesrat beantragt, das Postulat abzulehnen.

90.978

### **Postulat Gysin Ueberhöhte Eigenmietwerte Valeurs locatives surfaites**

#### *Wortlaut des Postulates vom 14. Dezember 1990*

Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat für die direkte Bundessteuer erneut eine massive Erhöhung der Eigenmietwerte verfügt. In Baselland zum Beispiel macht sie 30 Prozent des bisherigen Wertes aus.

Die Steuerverwaltung beruft sich auf eine Erhebung über vermietete Einfamilienhäuser und Wohnungen. Zahlenmässig sind dabei die Einfamilienhäuser ausschlaggebend. Deren Vermietung ist jedoch ein Sonderfall, indem die Miete meistens den mittleren Mietwert eines vom Eigentümer bewohnten Hauses übersteigen wird. Wer sein Haus z. B. seit fünfzehn Jahren bewohnt, gelangt nach normaler Bewertung kaum auf einen Mietwert in der Nähe der neuen Verfügung der Eidgenössischen Steuerverwaltung.

Diese Verfügung überhöht künstlich die effektiven Eigenmieten, dies erst noch zu einer Zeit, da die Hauseigentümer durch höhere Hypothekarzinsen belastet sind. Eine neue Erhöhung ist vollends unangebracht, nachdem der Bund pro 1987/1988 die Eigenmieten schlagartig um nicht weniger als 35 Prozent hinaufgesetzt hat.

Daher ist dem Bundesrat folgender Auftrag zu erteilen:

In der direkten Bundessteuer sind für die Veranlagungsperiode 1990/1991 die bisherigen Eigenmietwerte beizubehalten.

#### *Texte du postulat du 14 décembre 1990*

L'Administration fédérale des contributions a, une nouvelle fois, décidé de procéder à une hausse importante des valeurs locatives pour le calcul de l'impôt fédéral direct. Cette hausse est de 30 pour cent par exemple à Bâle-Campagne.

L'Administration fédérale des contributions se fonde sur une enquête sur les appartements et les maisons familiales loués. En chiffres, les maisons familiales pèsent d'un poids plus

lourd. Lorsque par exception elles sont louées, leur loyer dépasse en général la valeur locative moyenne d'une maison habitée par son propriétaire. Selon une estimation normale, la valeur locative de celui qui habite sa maison depuis 15 ans est loin, par exemple, d'atteindre la valeur fixée par la décision de l'Administration fédérale des contributions.

Cette décision provoque une hausse artificielle des valeurs locatives réelles à une époque où les propriétaires souffrent déjà de la montée des taux hypothécaires. Une nouvelle augmentation est donc tout à fait malvenue, la Confédération ayant déjà procédé à une brusque hausse des valeurs locatives d'au moins 35 pour cent pour la période fiscale 1987/1988.

Le Conseil fédéral est donc prié de maintenir les valeurs locatives actuelles qui serviront à calculer l'impôt fédéral direct de la période 1990/1991.

*Mitunterzeichner – Cosignataires:* Auer, Feigenwinter, Nebiker (3)

#### *Schriftliche Begründung – Développement par écrit*

Der Urheber verzichtet auf eine Begründung und wünscht eine schriftliche Antwort.

#### *Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates*

*vom 24. April 1991*

#### *Rapport écrit du Conseil fédéral*

*du 24 avril 1991*

1. Nach dem Beschluss über die direkte Bundessteuer (BdBSt) gehört der Eigenmietwert zum steuerbaren Einkommen (Art. 21 Abs. 1 Bst. b). Er gilt als Naturalbezug und ist als solcher zum Marktwert zu bemessen (Art. 21 Abs. 2), d. h., es ist derjenige Betrag einzusetzen, den der Steuerpflichtige aufzubringen hätte, wenn er das gleiche Wohnobjekt von einem Dritten mieten würde. Die Besteuerung des Eigenmietwertes bildet das Korrelat zur steuerlichen Nichtabziehbarkeit der Wohnungsmiete (Art. 23). Auf diese Gleichbehandlung der Mieter und der Eigentümer legt bekanntlich auch das Bundesgericht grossen Wert. So hat es in einem kürzlich publik gewordenen Entscheid vom 9. November 1990 betreffend die bernische Staatssteuer festgehalten, dass der Mieter eines Einfamilienhauses seinen – grundsätzlich nicht abzugsfähigen – Mietzins steuerlich insoweit in Abzug bringen könne, als eine krasse Differenz zum steuerlich massgeblichen Eigenmietwert besteht, der dem Eigentümer eines gleichen Einfamilienhauses aufgerechnet wird.

2. Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat als Aufsichtsbehörde für eine einheitliche Veranlagung der direkten Bundessteuer durch die Kantone zu sorgen. Zu diesem Zweck führt sie periodisch Erhebungen über die Bemessung der Mietwerte in den Kantonen durch. Dabei werden die bei der Vermietung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen erzielten Mietzinsen erfasst; sie entsprechen 100 Prozent des Marktwertes. Sodann werden diese Mietzinsen den Mietwerten gegenübergestellt, die bei Selbstnutzung der gleichen Objekte in der kommenden Steuerperiode der Veranlagung zugrunde gelegt worden wären. Wenn sich aufgrund dieser Erhebung herausstellt, dass in einem bestimmten Kanton die Eigenmietwerte erheblich unter dem Marktwert liegen, muss die ESTV eingreifen. Nach der Praxis ist dies der Fall, wenn die Marke von 70 Prozent unterstritten wird.

3. Genau diese Situation war auch im Kanton Basel-Landschaft gegeben, weshalb die ESTV zu handeln gezwungen war. Mit dem von ihr auf den 1. Januar 1991 verfügten Zuschlag werden die durchschnittlichen Eigenmietwerte im Kanton Basel-Landschaft gleichwohl nur 70 Prozent der Marktwerte betragen, sich also immer noch im unteren Bereich der tolerierbaren Marge bewegen. Ohne diesen Zuschlag auf den Eigenmietwerten wäre jedoch die Rechtsgleichheit im Verhältnis zu den Hauseigentümern zahlreicher anderer Kantone, deren Eigenmietwerte gesetzeskonform festgelegt sind, in starkem Masse verletzt; die Hauseigentümer dieser Kantone müssten sich zu Recht als benachteiligt vorkommen. Dasselbe würde auch gegenüber den Mietern im eigenen Kanton gelten. Der von der ESTV verfügte Zuschlag ist daher ebenfalls ein Gebot der Rechtsgleichheit.

## **Postulat Jaeger Hypotheken-Amortisierung. Steuerlicher Anreiz**

## **Postulat Jaeger Amortissement des hypothèques. Déductions fiscales**

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1992
Année	
Anno	
Band	II
Volume	
Volume	
Session	Frühjahrssession
Session	Session de printemps
Sessione	Sessione primaverile
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	06
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	90.786
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	11.03.1992 - 08:00
Date	
Data	
Seite	430-431
Page	
Pagina	
Ref. No	20 021 015

Dieses Dokument wurde digitalisiert durch den Dienst für das Amtliche Bulletin der Bundesversammlung.

Ce document a été numérisé par le Service du Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale.

Questo documento è stato digitalizzato dal Servizio del Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale.