

kraftbar. Man kann sagen: Mehrwertsteuer, 240 Millionen Franken; nicht viel, verkraftbar. Sie haben beim Risikokapital etwa 70 Millionen Franken Ausfälle beschlossen. Da kann man sagen: nicht viel, verkraftbar. Hier, die Hauseigentümer, noch 300 Millionen Franken dazu. Da kann man sagen: Auch das ist für sich genommen verkraftbar. Dann haben Sie noch eine Motion für die Ausweitung der Säule 3a auf Nichterwerbstätige überwiesen: macht etwa 100 bis 150 Millionen Franken.

Wenn Sie das dazuzählen, sind Sie jetzt schon auf einer weiteren Milliarde Franken, die nirgends finanziert und nicht bezahlt ist!

Meine Damen und Herren, wenn Sie die Verantwortung für die Finanzen dieses Landes übernehmen wollen, müssen Sie lernen, Ihren Wählern gegenüber hin und wieder nein zu sagen. Ich glaube, vor dieser Verantwortung stehen Sie, auch wenn Sie das ein paar Stimmen kostet.

Ich möchte Sie bitten, auch bei solchen Initiativen ein bisschen daran zu denken. Deshalb ersuche ich Sie, für die Initiative eine Nein-Parole zu beschliessen und diese Vorlage nicht zurückzuweisen! (Beifall)

*Eintreten ist obligatorisch*

*L'entrée en matière est acquise de plein droit*

*Namentliche Abstimmung*

*Vote nominatif*

(Ref.: 0793)

*Für den Antrag Widrig (Rückweisung) stimmen:*

*Voteur pour la proposition Widrig (renvoi):*

Bangerter, Baumann Alexander, Baumberger, Bircher, Blocher, Borer, Bosshard, Brunner Toni, Bühler, Caccia, Deiss, Dettling, Dreher, Eberhard, Egerszegi, Eggly, Ehrler, Engelberger, Engler, Fehr Hans, Fehr Lisbeth, Filliez, Fischer-Hägglingen, Fischer-Seengen, Freund, Frey Claude, Frey Walter, Friderici, Fritschi, Gadiant, Gros Jean-Michel, Gusset, Gysin Hans Rudolf, Hasler Ernst, Heberlein, Hegetschweiler, Hess Otto, Hochreutener, Imhof, Keller, Kofmel, Kunz, Loeb, Lötscher, Maspoli, Maurer, Moser, Müller Erich, Oehrli, Raggenbass, Randegger, Ruckstuhl, Rychen, Sandoz Marcel, Sandoz Suzette, Scherrer Jürg, Scheurer, Schlüer, Schmid Samuel, Schmied Walter, Seiler Hanspeter, Simon, Speck, Stamm Luzi, Steffen, Steinemann, Steiner, Suter, Theiler, Tschuppert, Vallender, Vetterli, Vogel, Weigelt, Weyeneth, Widrig, Wittenwiler, Wyss, Zwygart (79)

*Dagegen stimmen – Rejetten la proposition:*

Aeppli, Aguet, Alder, Banga, Baumann Stephanie, Bäumlín, Béguelin, Berberat, Blaser, Borel, Bühlmann, Burgener, Carobbio, Cavadini Adriano, Cavalli, Chiffelle, Christen, Couchepin, de Dardel, Diener, Dormann, Dünki, Dupraz, Fankhauser, Fasel, Fässler, Goll, Gonseth, Gross Jost, Günter, Gysin Remo, Haering Binder, Hafner Ursula, Herczog, Holenstein, Hubacher, Hubmann, Jans, Jeanprêtre, Jutzet, Langenberger, Lauper, Ledergerber, Leemann, Marti Werner, Maury Pasquier, Meier Hans, Meyer Theo, Müller-Hemmi, Ostermann, Philipona, Pini, Rechsteiner Paul, Rechsteiner Rudolf, Rennwald, Roth, Semadeni, Strahm, Stump, Teuscher, Thanei, Thür, Tschopp, Vermot, von Allmen, von Felten, Waber, Weber Agnes, Widmer, Wiederkehr (70)

*Der Stimme enthalten sich – S'abstiennent:*

Bezzola, Comby, Mühlemann, Pelli, Steinegger (5)

*Entschuldigt/abwesend sind – Sont excusés/absents:*

Aregger, Baumann Ruedi, Binder, Bonny, Bortoluzzi, Cumberg, David, Ducrot, Durrer, Epiney, Eymann, Föhn, Giezen-danner, Grendelmeier, Grobet, Gross Andreas, Grossenbacher, Guisan, Hämmerle, Hess Peter, Jaquet, Kühne, Lachat, Leu, Leuba, Loretan Otto, Maître, Meier Samuel, Nabholz, Nebiker, Pidoux, Ratti, Ruf, Ruffy, Schenk, Schmid Odilo, Spielmann, Stamm Judith, Straumann, Stucky, Tschäppät, Vollmer, Zapfl, Zbinden, Ziegler (45)

*Präsident, stimmt nicht – Président, ne vote pas:*

Leuenberger

(1)

**Präsident:** Damit erfolgt keine weitere Behandlung dieses Geschäftes. Die Vorlage geht an die Kommission zurück. (Teilweiser Beifall)

Sammeltitel – Titre collectif

**Wohneigentum.  
Motionen**

**Propriété du logement.  
Motions**

96.3379

**Motion Ständerat**

**(WAK-SR 95.038)**

**Verzicht auf Dumont-Praxis**

**Motion Conseil des Etats**

**(CER-CE 95.038)**

**Mettre fin à la pratique Dumont**

*Wortlaut der Motion vom 23. September 1996*

Der Bundesrat wird beauftragt, die gesetzlichen Vorschriften dergestalt anzupassen, dass die Unterscheidung der abzugsfähigen Aufwendungen für den Unterhalt eines Gebäudes und der nicht abzugsfähigen Aufwendungen zur Wertvermehrung aufgrund des Zustandes des Gebäudes erfolgt und nicht aufgrund der Besitzesdauer des Eigentümers. Auf die sogenannte Dumont-Praxis, welche dem neuen Eigentümer den Eintritt in die Rechtsstellung seines Vorgängers während einigen Jahren verweigert, soll verzichtet werden.

*Texte de la motion du 23 septembre 1996*

Le Conseil fédéral est chargé de modifier les prescriptions légales afin que la distinction entre les frais déductibles pour l'entretien d'un bâtiment et les dépenses non déductibles qui augmentent la valeur du bâtiment ne se fasse pas sur la base de la durée de possession du bâtiment, mais en fonction de l'état du bâtiment. Il faudrait renoncer à la pratique Dumont qui refuse pendant quelques années au nouveau propriétaire le droit de reprendre la position juridique de l'ancien propriétaire.

96.3380

**Motion Ständerat  
(WAK-SR 95.038)  
Massvolle Eigenmietwerte  
im StHG  
Motion Conseil des Etats  
(CER-CE 95.038)  
Modification de la LHID.  
Valeurs locatives modérées**

*Wortlaut der Motion vom 23. September 1996*

Der Bundesrat wird beauftragt, das StHG wie folgt zu ergänzen:

*Art. 7 Abs. 4 (neu)*

Die Kantone können im Interesse einer breiten Streuung des selbstgenutzten Wohneigentums die Eigenmietwerte massvoll ansetzen, für alle oder einen Teil der Steuerpflichtigen auf eine Anpassung der Eigenmietwerte während einer gewissen Periode verzichten und den Neuerwerb mit speziellen Anreizen fördern.

*Texte de la motion du 23 septembre 1996*

Le Conseil fédéral est chargé de compléter comme suit la LHID:

*Art. 7 al. 4 (nouveau)*

Dans l'intérêt d'une large répartition de la propriété de logements destinés à son propre usage, les cantons peuvent déterminer des valeurs locatives modérées, renoncer pendant un certain temps à adapter la valeur locative en faveur de l'ensemble ou d'une partie des contribuables et promouvoir l'acquisition de nouveaux logements par des incitations particulières.

*Antrag der Kommission*

*Mehrheit*

Überweisung der Motion

*Minderheit*

(Roth, Baumann Ruedi, Berberat, Fässler, Jans, Rennwald, Strahm)

Ablehnung der Motion

*Proposition de la commission*

*Majorité*

Transmettre la motion

*Minorité*

(Roth, Baumann Ruedi, Berberat, Fässler, Jans, Rennwald, Strahm)

Rejeter la motion

97.3182

**Motion WAK-NR (95.038)  
(Minderheit Strahm)  
Wohneigentumsförderung  
durch Vorkaufsrecht des Mieters  
Motion CER-CN (95.038)  
(minorité Strahm)  
Promotion de l'acquisition  
de la propriété du logement  
par un droit de préemption du locataire**

*Wortlaut der Motion vom 26. März 1997*

Der Bundesrat wird beauftragt, gesetzliche Bestimmungen zu erlassen, um die Eigentumsquote im vorhandenen Baube-

stand durch ein unlimitiertes Vorkaufsrecht im Falle der Handänderung zugunsten des Wohnungsmieters gezielt zu erhöhen.

*Texte de la motion du 26 mars 1997*

Le Conseil fédéral est chargé d'édicter des dispositions légales pour augmenter délibérément la quote-part de la propriété dans le parc immobilier en accordant au locataire du logement un droit de préemption illimité en cas de mutation.

*Mitunterzeichner – Cosignataires:* Berberat, Fasel, Fässler, Hubacher, Jans, Roth (6)

*Schriftliche Begründung*

Die Urheber verzichten auf eine Begründung und wünschen eine schriftliche Antwort.

*Développement par écrit*

Les auteurs renoncent au développement et demandent une réponse écrite.

*Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates*

*vom 2. Juni 1997*

Im Jahre 1993 wurde ein Vernehmlassungsverfahren über vier Vorentwürfe betreffend das Bodenrecht durchgeführt. Einer davon sah die Einführung eines unlimitierten Vorkaufsrechtes der Mieter vor. Er wurde mehrheitlich, vor allem von den Kantonen, abgelehnt, so dass der Bundesrat darauf verzichtete, dem Parlament eine entsprechende Vorlage zu unterbreiten.

Bei der Beantwortung der Motion WAK-SR vom 5. September 1996 (95.038, Minderheit Onken), «Unlimitiertes Vorkaufsrecht für Wohnungsmieter», erklärte sich der Bundesrat dennoch bereit, abzuklären, ob sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt und das politische Umfeld seit 1993 so geändert hätten, dass ein neuer Anlauf in dieser Richtung Erfolgchancen habe. In diesem Sinne beantragte er die Umwandlung der Motion in ein Postulat (vgl. AB 1996 S 692).

Zwar wurde diese Motion am 23. September 1996 vom Ständerat abgelehnt, und über deren Umwandlung in ein Postulat wurde nicht einmal abgestimmt (vgl. AB 1996 S 704).

Der Bundesrat ist angesichts der zu niedrigen Wohneigentümerquote in unserem Land (1990: 31,3 Prozent) weiterhin der Auffassung, dass das Anliegen der Motion prüfenswert ist und dass diese in ein Postulat umgewandelt werden soll.

*Rapport écrit du Conseil fédéral*

*du 2 juin 1997*

En 1993, quatre avant-projets concernant le droit foncier en milieu urbanisé ont fait l'objet d'une procédure de consultation. L'un de ces avant-projets introduisait un droit de préemption illimité des locataires. Il fut largement rejeté, notamment par les cantons. Le Conseil fédéral renonça dès lors à présenter au Parlement un projet de loi dans ce domaine.

Cependant, dans sa réponse à la motion CER-CE du 5 septembre 1996 (95.038, minorité Onken), «Droit de vente illimité en faveur des locataires de logements», le Conseil fédéral se déclara prêt à examiner si l'évolution de la situation sur le marché des logements et du contexte politique intervenue depuis 1993 était favorable à une nouvelle tentative d'introduire un droit de préemption des locataires. A cette fin, il proposa de transformer la motion en postulat (cf. BO 1996 E 692).

Il est vrai que, le 23 septembre 1996, le Conseil des Etats a rejeté cette motion et que la proposition de la transformer en postulat n'a pas été soumise à votation (cf. BO 1996 E 707). Compte tenu d'un taux très bas de propriétaires de leur propre logement au sein de la population suisse (1990: 31,3 pour cent), le Conseil fédéral reste toutefois de l'avis que le problème soulevé par la motion mérite d'être examiné et que celle-ci devrait être transformée en postulat.

*Schriftliche Erklärung des Bundesrates*

Der Bundesrat beantragt, die Motion in ein Postulat umzuwandeln.

*Déclaration écrite du Conseil fédéral*

Le Conseil fédéral propose de transformer la motion en postulat.

97.3183

**Motion WAK-NR (95.038)**  
**(Minderheit Widrig)**  
**Eigenmietwertbesteuerung**  
**durch den Bund**

**Motion CER-CN (95.038)**  
**(minorité Widrig)**  
**Imposition de la valeur locative**  
**par la Confédération**

---

*Wortlaut der Motion vom 26. März 1997*

Der Bundesrat wird beauftragt, das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer wie folgt zu ergänzen:

*Art. 21 Abs. 3 (neu)*

Die von den Kantonen festgesetzten Eigenmietwerte sind zu übernehmen, soweit sie nicht mehr als einen Viertel vom schweizerischen Mittel abweichen. Das schweizerische Mittel errechnet sich aus dem für jeden Kanton ermittelten Verhältnis der kantonalen Eigenmietwerte zu den auf dem Markt erzielbaren Mietwerten.

*Texte de la motion du 26 mars 1997*

Le Conseil fédéral est chargé de compléter comme suit la loi sur l'impôt fédéral direct:

*Art. 21 al. 3 (nouveau)*

Les valeurs locatives déterminées par les cantons sont déterminantes dans la mesure où leur écart par rapport à la moyenne suisse ne dépasse pas un quart. La moyenne suisse se calcule à partir du rapport établi pour chaque canton entre les valeurs locatives cantonales et les valeurs des loyers obtenus sur le marché.

*Mitunterzeichner – Cosignataires:* Baumberger, Binder, Bonny, Gros Jean-Michel, Schmid Samuel, Wyss (6)

*Schriftliche Begründung*

Die Urheber verzichten auf eine Begründung und wünschen eine schriftliche Antwort.

*Développement par écrit*

Les auteurs renoncent au développement et demandent une réponse écrite.

*Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates vom 2. Juni 1997*

1. Bekanntlich lässt der Bund den Kantonen Spielraum, den Eigenmietwert für die direkte Bundessteuer im Bereich von 70 bis 100 Prozent des Marktmietwertes anzusetzen. Er greift aufgrund der vom Bundesgericht bestätigten Praxis erst ein, wenn die Schwelle von 70 Prozent unterschritten wird.

2. Die Motion erinnert an die Standesinitiative Aargau vom 15. Oktober 1991 betreffend Ergänzung des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer. Auch diese Standesinitiative verlangt mehr Raum für tiefere Eigenmietwerte bei der direkten Bundessteuer. Danach sind die von den Kantonen für die Staatssteuer festgesetzten Eigenmietwerte bei der direkten Bundessteuer zu übernehmen, soweit sie mindestens den halben Marktmietwert umfassen.

Die Verwirklichung der Standesinitiative brächte eine krass rechtsungleiche Behandlung von Mietern und Wohneigentümern. Denn die Wohneigentümer könnten steuerlich um bis zu 50 Prozent des Marktmietwertes entlastet werden, während den Mietern ein Mietzinsabzug verwehrt wäre.

Hinzu käme eine stossende Ungleichbehandlung unter den Wohneigentümern in den verschiedenen Kantonen im Rahmen der direkten Bundessteuer. Es entstünden Steuerausfälle bei der direkten Bundessteuer. Dabei ist nicht davon auszugehen, dass die Steuerausfälle sich auf diese Steuer beschränken würden. Die Kantone, welche sich auch für die Staatssteuer an den für die direkte Bundessteuer bestehenden Spielraum halten, würden durch dessen Vergrösserung vermutlich unter Druck geraten, die Eigenmietwerte ebenfalls zu senken. Damit ginge die Entwicklung gesamtschweizerisch wohl in Richtung tieferer Eigenmietwerte mit entsprechenden Einnahmefällen für Bund und Kantone.

Darüber hinaus ist zu bezweifeln, dass die Verwirklichung der Standesinitiative die Wohneigentumsquote spürbar zu erhöhen vermöchte. Auch für den Ständerat ist die Standesinitiative Aargau nicht überzeugend, verwarf er diese doch am 23. September 1996 mit 23 zu 6 Stimmen deutlich. Die vorberatende Kommission des Nationalrates hat sich anlässlich ihrer Sitzung vom 24. März 1997 ebenfalls mit 13 zu 2 Stimmen gegen die Standesinitiative ausgesprochen.

3. Materiell ähnelt die vorliegende Motion der Standesinitiative. Der für die direkte Bundessteuer massgebliche Eigenmietwert würde sich bei Annahme der Motion allerdings tendenziell noch stärker an den kantonalen Eigenmietwerten orientieren: Blicke nach der Standesinitiative weiterhin der Marktmietwert direkter Massstab, würde bei Annahme der Motion der kantonale Mietwert zum unmittelbaren Fixpunkt auch für die direkte Bundessteuer.

Seitens der Promotoren der Motion wurde der Berechnungsmodus zwar als einfach bezeichnet: Für jeden Kanton müsse festgestellt werden, in welchem Verhältnis die kantonalen Eigenmietwerte zum Markt stünden. Das schweizerische Mittel berechne sich sodann aus den resultierenden Zahlen aller Kantone. Die innerhalb der gesetzlichen Bandbreite (plus/minus 25 Prozent des schweizerischen Mittels) liegenden Eigenmietwerte der Kantone seien zu übernehmen, während für die übrigen Kantone die oberen und unteren Bandbreitengrenzen anwendbar würden.

Der Bundesrat kann die Auffassung nicht teilen, wonach die Motion einen einfachen Berechnungsmodus mit sich brächte. Vielmehr betrachtet er diesen Modus nicht als praktikabel. Dies vor allem deshalb, weil sich der gewählte Referenzwert, d. h. das schweizerische Mittel und damit auch die für alle Kantone massgeblichen Unter- und Obergrenzen, bei jeder kantonalen Anpassung der Eigenmietwerte verändern würden. Praktisch jede Anpassung würde so eine ganze Reihe von Folgeanpassungen nach sich ziehen, so dass das gesamte Eigenmietwertgefüge nie zur Ruhe käme. Ferner ist unklar, ob mit dem Begriff «schweizerisches Mittel» ein gewogenes oder ein rein numerisches Mittel (pro Kanton) gemeint ist.

4. Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Standesinitiative Aargau und die Motion ähnliche Wirkungen zeigen würden. Allerdings ergäben sich bei Annahme der Motion zusätzlich kaum lösbare Anwendungsprobleme.

*Rapport écrit du Conseil fédéral du 2 juin 1997*

1. Comme on le sait, la Confédération laisse aux cantons la flexibilité de fixer la valeur locative déterminante pour l'impôt fédéral direct entre 70 et 100 pour cent de la valeur marchande. Selon une pratique bien établie du Tribunal fédéral, la Confédération n'intervient que lorsqu'on se trouve en dessous de 70 pour cent.

2. La présente motion rappelle l'initiative du canton d'Argovie (droit d'initiative des cantons) du 15 octobre 1991 concernant un complément à la loi sur l'impôt fédéral direct. Cette initiative demande également davantage de flexibilité afin de pouvoir fixer plus bas la valeur locative déterminante pour l'impôt fédéral direct. D'après elle, les valeurs locatives fixées par les cantons pour leur impôt doivent être déterminantes pour l'impôt fédéral direct, pour autant qu'elles correspondent au moins à la moitié de la valeur marchande.

La réalisation de l'initiative cantonale représenterait une inégalité de traitement manifeste entre les locataires et les pro-

priétaires. En effet, les propriétaires pourraient déduire fiscalement jusqu'à 50 pour cent de la valeur marchande de leur loyer, alors que les locataires se verraient refuser la déduction de leur loyer.

Au surplus, il y aurait aussi une inégalité de traitement choquante entre les propriétaires des différents cantons, dans le cadre de l'impôt fédéral direct. L'impôt fédéral direct accuserait une perte de recettes fiscales et l'on ne peut pas partir de l'idée que les pertes se limiteraient à cet impôt. Les cantons, qui pour leurs impôts s'en tiennent à la marge de flexibilité existant pour l'impôt fédéral direct, se sentiraient contraints, en cas d'augmentation de la marge de flexibilité, de baisser également leur valeur locative. De cette manière, la Suisse aurait généralement la tendance d'aller vers une baisse de la valeur locative et cela entraînerait des pertes de recettes fiscales aussi bien sur le plan fédéral que sur le plan cantonal. Il est au surplus permis de douter que la réalisation de l'initiative cantonale parviendrait à élever sensiblement le taux de logement en propriété. L'initiative du canton d'Argovie n'a pas non plus convaincu le Conseil des Etats qui l'a clairement rejetée le 23 septembre 1996, par 23 voix contre 6. La commission du Conseil national s'est également prononcée contre l'initiative cantonale, dans sa séance du 24 mars 1997, par 13 voix contre 2.

3. Sur le plan matériel, la présente motion est équivalente à l'initiative cantonale. La valeur locative déterminante pour l'impôt fédéral direct s'orienterait tendancieusement, en cas d'acceptation de la motion, encore davantage vers la valeur locative cantonale: si, selon l'initiative cantonale, la valeur marchande restait la valeur de base, en cas d'acceptation de la motion, la valeur locative cantonale deviendrait aussi le point de référence pour l'impôt fédéral direct.

Les auteurs de la motion ont qualifié la méthode de calcul de facile: il faut fixer pour chaque canton quel est le rapport entre sa valeur locative et la valeur marchande. La moyenne suisse se calculerait ensuite sur la base des chiffres de tous les cantons. Les valeurs locatives des cantons qui se situeraient dans la marge légale (plus ou moins 25 pour cent de la moyenne suisse) devraient être reprises, tandis que pour les autres cantons les limites supérieures et inférieures de la moyenne suisse devraient s'appliquer.

Le Conseil fédéral ne partage pas l'opinion selon laquelle la motion présenterait un mode de calcul simple. Au contraire, il considère qu'une telle méthode de calcul n'est pas praticable, et ceci principalement parce que la valeur de référence choisie, c'est-à-dire la moyenne suisse, et par conséquent les limites supérieures et inférieures déterminantes pour tous les cantons, se modifierait lors de chaque adaptation cantonale de la valeur locative. Donc presque chacune d'elles entraînerait à sa suite toute une série d'autres adaptations, à tel point que le système de la valeur locative dans son ensemble ne parviendrait jamais à une stabilité. Au surplus, il n'est pas clair si la notion «moyenne suisse» est une moyenne pondérée ou une moyenne purement arithmétique (par canton).

4. En conclusion, nous pouvons affirmer que l'initiative du canton d'Argovie et la motion de la commission auraient des effets similaires. Au surplus, en cas d'acceptation de la motion, il y aurait des problèmes d'application pratiquement impossibles à résoudre.

#### *Schriftliche Erklärung des Bundesrates*

Der Bundesrat beantragt, die Motion abzulehnen.

#### *Déclaration écrite du Conseil fédéral*

Le Conseil fédéral propose de rejeter la motion.

**Roth Maria** (S, GE), porte-parole de la minorité: Actuellement, la population suisse est préoccupée par le taux de chômage important, par le coût de la vie élevé et par la baisse du pouvoir d'achat. Au vu de ce que vous avez voté tout à l'heure, j'ai l'impression que cela vous est complètement indifférent. C'est vraiment désolant.

La motion qui vous est soumise veut favoriser tous les propriétaires avec pour objectif d'augmenter la proportion de propriétaires en Suisse. On peut d'abord se demander si un

tel but est vraiment prioritaire et, ensuite, si les mesures proposées sont vraiment efficaces.

Il est évident que, pour le groupe socialiste, l'accession à la propriété n'est pas une priorité. Je le dis d'autant plus facilement que je suis moi-même aussi propriétaire. Pour nous, la lutte contre le chômage et la cassure sociale qui se dessine à l'horizon suite à l'augmentation des inégalités entre nantis et personnes ayant des difficultés économiques et sociales sont prioritaires. Dès lors, nous ne pouvons accepter une motion dont la finalité serait une baisse des impôts pour une couche de la population qui n'en a pas besoin. Si le Conseil fédéral et le Parlement donnent suite à la motion, le déficit de la Confédération augmentera, donnant ainsi plus de poids aux arguments des fossoyeurs de l'Etat social. Cette approche est inacceptable pour le Parti socialiste.

Les initiants n'ont pas pu démontrer avec conviction que les mesures fiscales qu'ils proposent favoriseraient la construction et augmenteraient de ce fait les places de travail dans ce secteur sinistré. On ne peut donc même pas y voir une mesure conjoncturelle.

En ce qui concerne les moyens proposés, des doutes quant à leur efficacité s'installent également très sérieusement. Vous demandez une modification de la loi fédérale sur l'harmonisation fiscale pour y inclure une disposition permettant aux cantons de déterminer des valeurs locatives modérées, de geler l'adaptation de la valeur locative au renchérissement pendant un certain temps, en faveur de l'ensemble ou d'une partie des contribuables, et de promouvoir l'acquisition de nouveaux logements par des incitations particulières. Les propriétaires paient un impôt sur la valeur locative de leur logement, car ils n'ont pas besoin de payer un loyer et ont, de ce fait, un revenu en nature supplémentaire. Cette valeur doit être évaluée à la valeur marchande, c'est-à-dire en fonction du loyer que le contribuable devrait payer à un tiers pour un logement correspondant.

La taxation de l'impôt fédéral direct doit se faire de manière uniforme sur tout le territoire suisse. Dès lors, pour déterminer la valeur locative imposable, une règle a été établie. La valeur locative correspond à la valeur vénale des loyers dans les cantons avec une possibilité de baisser cette valeur jusqu'à 30 pour cent. Selon le Tribunal fédéral, une baisse plus considérable violerait le principe de l'égalité entre les contribuables, car les locataires ne peuvent pas déduire leur loyer et celui-ci correspond toujours à la valeur vénale du marché.

En fait, les valeurs locatives sont déjà modérées avec la marge de 30 pour cent qui est laissée aux cantons pour fixer ladite valeur. L'écart entre locataires et propriétaires se creuserait encore davantage si les valeurs locatives étaient gelées à un certain niveau. On imagine mal en effet que les prix des terrains et des loyers soient également gelés.

L'inégalité de traitement entre locataires et propriétaires ne favoriserait pas pour autant l'accession à la propriété. En effet, 90 pour cent des personnes profitant de ces mesures sont des propriétaires existants. Ainsi, on favoriserait un grand nombre de personnes déjà privilégiées afin d'inciter quelques nouveaux propriétaires éventuels à acheter leur logement. C'est complètement disproportionné, d'autant plus qu'une telle mesure amènera, comme je l'ai dit, des pertes de revenu considérables pour la Confédération et les cantons. Une fois de plus, on augmentera l'écart et l'inégalité de traitement entre les personnes privilégiées et celles qui le sont moins, sans pour autant atteindre le but primaire fixé. Par ailleurs, personne n'a pu prouver que les incitations fiscales de ce genre aient des effets sur le comportement de consommateurs ou d'investisseurs. La proportion peu élevée de logements habités par leurs propriétaires dépend d'autres facteurs.

D'autres incitations en faveur des propriétaires ne nous semblent pas non plus une nécessité, car les propriétaires peuvent, aujourd'hui déjà déduire entièrement de leur revenu les intérêts hypothécaires et faire valoir leurs frais d'entretien, d'exploitation et d'administration. Par ailleurs, afin d'acquiescer son logement, l'assuré qui bénéficie d'une prévoyance professionnelle peut obtenir le versement anticipé de l'avoir de prévoyance épargné dans le cadre du 2e pilier. Depuis l'in-

roduction de la prévoyance individuelle liée, les contributions sont entièrement déductibles pour les impôts sur le revenu. En conclusion, le groupe socialiste combat cette motion, car son but et les moyens proposés ne correspondent pas à un besoin de la majorité de la population et ne favorisent qu'une minorité privilégiée qui n'a pas besoin actuellement de notre sollicitude.

**Strahm Rudolf** (S, BE), Sprecher der Minderheit: Ich bin Kollege Widrig dankbar, dass er eine namentliche Abstimmung verlangt hat. Sie ersehen aufgrund der Namensliste der Abstimmung, wer nicht nur für das Eigentum Verantwortung trägt, sondern auch für den Staat.

Die Motion der Minderheit der WAK (97.3182) möchte einen Auftrag an den Bundesrat erteilen, dass gesetzliche Bestimmungen erlassen werden, um die Eigentumsquote im vorhandenen Baubestand durch ein unlimitiertes Vorkaufsrecht im Falle der Handänderung zugunsten des Wohnungsmieters zu erhöhen – kurz gesagt: ein Vorkaufsrecht des Mieters bei Handänderung seiner Wohnung.

Die Forderung, die ich hier aufnehme, ist nicht nur von uns; es ist eine alte Forderung des Bundesrates. Zuletzt stellte er sie im sogenannten bodenrechtlichen Anschlussprogramm auf, als marktwirtschaftliche Lösung und zur Eigentumsförderung im Jahre 1993. Wer die Eigentumsförderung will und es ernst meint – und damit nicht einfach Steuergeschenke meint –, muss dieses Vorkaufsrecht unterstützen. Es ist das wirksamste Mittel, um den Wohneigentumsanteil zu erhöhen. Viele Mieterinnen und Mieter, die schon zehn, zwanzig Jahre im gleichen Quartier, in der gleichen Wohnung leben, würden ihre Wohnung gerne kaufen. Sie wollen nicht mehr in ein anderes Dorf ziehen und nicht mehr ausserhalb der Stadt eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus beziehen. Ihre eigene Wohnung würden sie aber gerne kaufen. Viele Leute über 40 oder 50 Jahre wären dazu auch in der Lage, denn sie können heute auch Pensionskassengelder vorbeziehen oder belegen.

Das wirksamste Instrument – das sagt auch die Wissenschaft, und das hat der Bundesrat in seinem bodenrechtlichen Programm von 1993 begründet –, um die Wohneigentumsquote zu erhöhen, ist das Vorkaufsrecht des Mieters für seine Wohnung im Falle der Handänderung. Jetzt weicht man auf steuerliche Anreize aus, wie das eben die Mehrheit mit 9 Stimmen Differenz beschlossen hat, und meint, das führe dann zur Eigentumsverbreiterung.

Die Hypothekarzinsen sind in drei Jahren von 7,5 Prozent auf 4,5 Prozent gesunken. Die Zinslast ist also um 40 Prozent zurückgegangen, und es wurde nicht mehr gekauft und auch nicht mehr gebaut. Jetzt kommt man und sagt, diese paar Prozent an Steuervergünstigung seien das wirksame Mittel der Eigentumsförderung.

Wenn Sie es mit der Eigentumsförderung ernst meinen, müssen Sie für das Vorkaufsrecht sein. Die Motion der Minderheit ist offen; man kann über Details reden. Ich kenne die Probleme bei Mehrfamilienhäusern usw.

Meine Schlussbemerkung: Es ist doch eine paradoxe Situation – das müsste schon zum Nachdenken führen –, dass ausgerechnet der Verband der Hauseigentümer dieses Vorkaufsrecht, das wirksamste Mittel der Eigentumsförderung, ablehnt. Was ist da eigentlich los? Dieses Paradox, dass auf der einen Seite der Präsident der Mieter hier steht und mit dem Vorkaufsrecht die Eigentumsförderung unterstützt, obschon sein Verband damit Mitglieder verlieren würde, und dass auf der anderen Seite der Präsident der Hauseigentümer die Eigentumsförderung durch ein Vorkaufsrecht bekämpft, obschon sein Verband enorm anwachsen würde, sollte doch zu denken geben.

Eröffnen Sie diese Möglichkeit, wenn es Ihnen mit dem Vorkaufsrecht ernst ist. Wir werden im Gegenzug auch eine namentliche Abstimmung beantragen, damit man sieht, wer echt für oder gegen das Vorkaufsrecht und die Eigentumsförderung ist.

**Gros Jean-Michel** (L, GE): Monsieur Strahm, je voulais vous poser une question.

Dans plusieurs cantons, notamment des cantons romands, vos camarades de parti, par l'intermédiaire d'initiatives populaires, ont fait adopter des lois qui empêchent un propriétaire de vendre à son propre locataire, ou qui soumettent cette vente à autorisation. Comment voudriez-vous appliquer un droit de préemption pour les locataires, alors même que la simple vente à un locataire est soumise à autorisation, voire même interdite de par vos camarades?

**Strahm Rudolf** (S, BE), Sprecher der Minderheit: Ich muss sagen: Als Berner kann ich nicht für die Romands geradestehen. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband befürwortet die Eigentumsförderung, und man findet in unseren Schriften keine Polemik gegen die Eigentumsförderung. Wenn in der Romandie Probleme entstanden sind, Herr Gros, war das wegen dem «congé-vente»: Entweder kauf oder lauf! Entweder kaufst Du die Wohnung in drei Monaten, oder Du musst gehen! Das ist nicht als Grundsatz, als Förderungsinstrument bekämpft worden, sondern weil es Härtefälle mit Kündigungsdrohungen gab, weil Mieter vor der Entscheidung standen, in drei Monaten zu kaufen oder zu laufen. Deshalb waren die Welschen dagegen. Es gab früher in den welschen Mieterverbänden Tendenzen zur Bekämpfung der Eigentumsförderung, aber diese Zeit ist überwunden. Wir stehen hinter dieser Förderung, und ich hoffe, dass Sie sich auch dazu bekennen.

**Widrig Hans Werner** (C, SG), Sprecher der Minderheit: Ich bitte Sie, der Motion der Minderheit der WAK «Eigenmietwertbesteuerung Bund» (97.3183) zuzustimmen. Sie wurde in der WAK knapp mit 11 zu 10 Stimmen abgelehnt.

Ich möchte auf die drei Argumente des Bundesrates eingehen, der diese Motion ablehnt:

Erstens macht er geltend, das Bundesgericht vertrete die Auffassung, der Eigenmietwert müsse 70 Prozent der Marktmiete ausmachen. In der Tat ist der Gerichtsentscheid von Basel-Landschaft in der Praxis von der Eidgenössischen Steuerverwaltung gestützt worden. Das ist zutreffend. Um so mehr ist es notwendig, dass das Gesetz geändert wird. Übrigens könnte ich Ihnen auch ein anderes Beispiel anführen, den Kanton Solothurn mit 54 Prozent, wobei dort allerdings die Verhältnisse anders sind.

Zweitens macht der Bundesrat geltend, die Motion habe Ähnlichkeit mit der Standesinitiative Aargau. Die Standesinitiative Aargau sieht eine Bandbreite von 50 bis 100 Prozent vor; das ist etwas viel. Wem das zuviel ist, der hat allen Grund, meiner Motion zuzustimmen. Sie hat eine Bandbreite von nur 35 Prozent. Die heutige Bandbreite beträgt übrigens 30 Prozent.

Schliesslich wird seitens des Bundesrates noch geltend gemacht, mein Modus sei zu kompliziert. Die stärkere Orientierung an den kantonalen Eigenmietwerten ist aber ein Vorzug meines Antrages. Ausgangspunkt soll ja das sein, was von den Kantonen als gerecht empfunden wird.

Der Berechnungsmodus ist einfach, auch wenn der Bundesrat «kaum lösbare Anwendungsprobleme» sieht. Er besteht aus nichts anderem als dem, was heute schon für 11 Kantone gilt. Für die Steuerperiode 1995/96 hat die Eidgenössische Steuerverwaltung in 11 Kantonen Zuschläge zu den kantonalen Eigenmietwerten verfügt. Für die bereits angebrochene Steuerperiode 1997/98 liegen noch keine Zahlen vor. Mein Antrag setzt lediglich voraus, dass die gleiche Ermittlung des kantonalen Niveaus einfach für alle 26 Kantone vorgenommen wird. Die Errechnung der Referenzwerte ist durchaus einfach. Der Antrag spricht klar von einem Mittel und nicht von einem Durchschnitt. Die kantonalen Referenzwerte sind mithin zu gewichten, zum Beispiel mit der Bevölkerungszahl der Kantone oder mit der Zahl der vom Eigentümer selbst bewohnten Wohneinheiten.

Abschliessen möchte ich mit dem Hinweis, dass die These, wonach das gesamte Eigenmietwertgefüge nie zur Ruhe komme, wie dies vorhin Herr Bundesrat Villiger erwähnt hat, natürlich ins Leere stösst. Schon heute legt die Eidgenössische Steuerverwaltung für jede Periode angepasste Zuschläge neu fest. Mein Antrag würde ganz im Gegenteil zu einer grösseren Ruhe führen, weil nur noch wenige Kantone

ausserhalb der Bandbreite lägen und Zuschläge respektive Abzüge vorsehen müssten.  
Ich bitte Sie, der Motion der Minderheit der WAK zuzustimmen.

**Cavadini** Adriano (R, TI), rapporteur: Dans la première motion (96.3380), il s'agit d'introduire une modification dans la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, qui donnerait une compétence aux cantons pour corriger les valeurs locatives dans certains cas particuliers ou pour des périodes déterminées. C'est une possibilité qui est accordée aux cantons, ce n'est pas une obligation, et cela permettrait, par exemple dans le cas des personnes âgées, de prendre une décision qui évite des corrections de la valeur locative, quand ces personnes quittent la vie active et doivent vivre ensuite avec des rentes.

La motion a déjà été transmise par le Conseil des Etats. La commission vous invite à faire de même.

L'autre motion (97.3182), défendue par M. Strahm, porte-parole de la minorité, établit un droit de préemption du locataire. C'est une limitation de la liberté du propriétaire. Elle rencontrerait aussi des difficultés d'application assez énormes. Par exemple, un immeuble a été conçu comme immeuble locatif: à un moment donné, le propriétaire veut vendre cet immeuble dans son entier, et un locataire veut acheter un appartement; à ce moment-là, le fait d'avoir un appartement vendu et pas les autres pourrait poser des problèmes pour la vente de l'immeuble. C'est donc une limitation de la liberté d'action du propriétaire.

On peut considérer, surtout dans le cas de petites maisons qui ont été louées, que si le propriétaire veut les vendre, il s'adresse en premier lieu au locataire. Dans ce cas-là, il y a déjà une discussion et des négociations entre propriétaire et locataire. Mais pour des immeubles locatifs, cette limitation pourrait créer beaucoup de problèmes.

C'est pour ces raisons que la majorité de la commission vous invite à ne pas transmettre cette motion.

**Jans** Armin (S, ZG), Berichterstatter: Ich spreche noch zur Motion 97.3183 der Kommissionsminderheit Widrig. Im Namen der Kommission möchte ich Ihnen empfehlen, diese Motion abzulehnen, denn schon heute sind 57 Prozent aller Liegenschaftenrechnungen negativ. Das heisst: Auch mit den sogenannten «brutalen» Ansätzen der Eidgenössischen Steuerverwaltung sind bei 57 Prozent aller Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer die Eigenmietwerte tiefer als die Summe aller Abzüge. Das heisst, dass das steuerbare Einkommen durch die heutige Eigenmietwertbesteuerung bei 57 Prozent aller Liegenschaftenrechnungen reduziert wird. Das zeigt doch, dass die Eigenmietwertbesteuerung auch beim Bund nicht dermassen überzogen sein kann, sondern dass das Gegenteil richtig ist.

Daher meine ich, wir sollten die heutige Regelung nicht ändern. Wir sollten keine neuen Steuerausfälle in Kauf nehmen und auch die Gleichbehandlung zwischen Mietern und Mieterinnen, Hauseigentümern und Hauseigentümerinnen nicht noch mehr strapazieren, sondern wir sollten bei der heutigen Regelung bleiben.

*Motion 96.3379*  
*Überwiesen – Transmis*

*Motion 96.3380*

*Abstimmung – Vote*  
Für Überweisung der Motion  
Dagegen

78 Stimmen  
55 Stimmen

*Motion 97.3182*

*Namentliche Abstimmung*  
*Vote nominatif*  
(Ref.: 0805)

*Für Überweisung der Motion stimmen:*

*Votent pour la transmission de la motion:*

Aeppli, Aguet, Alder, Banga, Bäumlin, Béguelin, Berberat, Borel, Bühlmann, Burgener, Carobbio, Chiffelle, de Dardel, Diener, Dünki, Fankhauser, Fasel, Fässler, Goll, Gonseth, Grendelmeier, Gross Jost, Günter, Gysin Remo, Haering Binder, Hafner Ursula, Herczog, Hollenstein, Hubacher, Hubmann, Jans, Jeanprêtre, Jutzet, Ledergerber, Leemann, Marti Werner, Maury Pasquier, Meier Hans, Meyer Theo, Müller-Hemmi, Ostermann, Rechsteiner Paul, Rechsteiner Rudolf, Rennwald, Roth, Ruffy, Schmied Walter, Semadeni, Strahm, Stump, Teuscher, Thanei, Thür, Vermot, von Allmen, von Felten, Weber Agnes, Widmer, Wiederkehr, Zwygart

(60)

*Dagegen stimmen – Rejettent la motion:*

Bangerter, Baumann Alexander, Baumberger, Bezzola, Binder, Blaser, Blocher, Bonny, Bosshard, Brunner Toni, Bühler, Caccia, Cavadini Adriano, Christen, Dettling, Dreher, Eberhard, Egerszegi, Eggly, Engelberger, Epiney, Eymann, Fehr Hans, Fehr Lisbeth, Filliez, Fischer-Hägglingen, Fischer-Seengen, Freund, Frey Claude, Frey Walter, Fritschi, Gadiant, Gros Jean-Michel, Gusset, Gysin Hans Rudolf, Hasler Ernst, Heberlein, Hegetschweiler, Hess Otto, Hochreutener, Keller, Kunz, Lauper, Leu, Loeb, Maurer, Moser, Mühlemann, Müller Erich, Oehrli, Raggenbass, Ruckstuhl, Rychen, Sandoz Marcel, Sandoz Suzette, Scherrer Jürg, Scheurer, Schlüer, Schmid Samuel, Simon, Speck, Stamm Luzi, Steffen, Steinegger, Steinemann, Steiner, Suter, Theiler, Tschuppert, Vallender, Vetterli, Weigelt, Weyeneth, Widrig, Wyss

(75)

*Der Stimme enthalten sich – S'abstiennent:*  
Tschopp

(1)

*Entschuldigt/abwesend sind – Sont excusés/absents:*

Aregger, Baumann Ruedi, Baumann Stephanie, Bircher, Borer, Bortoluzzi, Cavalli, Columberg, Comby, Couchepin, David, Deiss, Dormann, Ducrot, Dupraz, Durrer, Ehrler, Engler, Föhn, Friderici, Giezendanner, Grobet, Gross Andreas, Grossenbacher, Guisan, Hämmerle, Hess Peter, Imhof, Jaquet, Kofmel, Kühne, Lachat, Langenberger, Leuba, Lorentan Otto, Lötscher, Maitre, Maspoli, Meier Samuel, Nabholz, Nebiker, Pelli, Philipona, Pidoux, Pini, Randegger, Ratti, Ruf, Schenk, Schmid Odilo, Seiler Hanspeter, Spielmann, Stamm Judith, Straumann, Stucky, Tschäppät, Vogel, Vollmer, Waber, Wittenwiler, Zapfl, Zbinden, Ziegler

(63)

*Präsident, stimmt nicht – Président, ne vote pas:*  
Leuenberger

(1)

*Motion 97.3183*

*Abstimmung – Vote*  
Für Überweisung der Motion  
Dagegen

69 Stimmen  
61 Stimmen

**Motion WAK-NR (95.038) (Minderheit Strahm) Wohneigentumsförderung durch  
Vorkaufsrecht des Mieters**

**Motion CER-CN (95.038) (minorité Strahm) Promotion de l'acquisition de la propriété du  
logement par un droit de préemption du locataire**

|                     |                                              |
|---------------------|----------------------------------------------|
| In                  | Amtliches Bulletin der Bundesversammlung     |
| Dans                | Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale    |
| In                  | Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale |
| Jahr                | 1997                                         |
| Année               |                                              |
| Anno                |                                              |
| Band                | III                                          |
| Volume              |                                              |
| Volume              |                                              |
| Session             | Sommersession                                |
| Session             | Session d'été                                |
| Sessione            | Sessione estiva                              |
| Rat                 | Nationalrat                                  |
| Conseil             | Conseil national                             |
| Consiglio           | Consiglio nazionale                          |
| Sitzung             | 15                                           |
| Séance              |                                              |
| Seduta              |                                              |
| Geschäftsnummer     | 97.3182                                      |
| Numéro d'objet      |                                              |
| Numero dell'oggetto |                                              |
| Datum               | 19.06.1997 - 15:00                           |
| Date                |                                              |
| Data                |                                              |
| Seite               | 1398-1403                                    |
| Page                |                                              |
| Pagina              |                                              |
| Ref. No             | 20 042 276                                   |