

Bundesbeschluss über ein Doppelbesteuerungsabkommen mit Thailand

Arrêté fédéral approuvant une convention de double imposition avec la Thaïlande

Gesamtberatung – Traitement global

Titel und Ingress, Art. 1, 2
Titre et préambule, art. 1, 2

Angenommen – Adopté

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble
Für Annahme des Entwurfes

37 Stimmen
(Einstimmigkeit)

An den Nationalrat – Au Conseil national

Sammeltitel – Titre collectif

Wohneigentum Propriété du logement

95.038

«Wohneigentum für alle». Volksinitiative «Propriété du logement pour tous». Initiative populaire

Fortsetzung – Suite

Siehe Seite 11 hiervor – Voir page 11 ci-devant

96.3379

Motion WAK-SR (95.038) Verzicht auf «Dumont-Praxis» Motion CER-CE (95.038) Mettre fin à la «pratique Dumont»

Wortlaut der Motion vom 5. September 1996

Der Bundesrat wird beauftragt, die gesetzlichen Vorschriften dergestalt anzupassen, dass die Unterscheidung der abzugsfähigen Aufwendungen für den Unterhalt eines Gebäudes und der nichtabzugsfähigen 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 5 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.

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 23. September 1996

1. Nach Artikel 22 Absatz 1 Buchstabe e des Bundesbeschlusses über die direkte Bundessteuer (BdBSt) wurden vom rohen Einkommen die Kosten des Unterhaltes von Grundstücken und Gebäuden abgezogen. Nicht abzugsfähig waren die Aufwendungen für die Anschaffung oder Verbesserung von Vermögensgegenständen (Art. 23 BdBSt). Diese Bestimmungen sind durch das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), welches am 1. Januar 1995 den BdBSt ablöste, inhaltlich unverändert übernommen worden. Sie finden sich in Artikel 32 Absatz 2 und in Artikel 34 Buchstabe d DBG.

Im «Dumont-Urteil» vom 15. Juni 1973 (BGE 99 Ib 362ff.) nahm das Bundesgericht eine Praxisänderung zum Unterhaltskostenabzug vor. Hatte es zuvor den Unterhaltskostenabzug immer dann gewährt, wenn es sich um Unterhalt im technischen Sinn handelte, so wechselte es mit diesem Urteil zur wirtschaftlichen Betrachtungsweise. Ausschlaggebend für diese Praxisänderung war die Erkenntnis, dass nur so die Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen richtig erfasst wird. Ausgehend davon werden Kosten für Unterhaltsarbeiten, die unmittelbar nach dem Grundstückserwerb vorgenommen werden, als anschaffungsnahe Aufwand qualifiziert, der den Wert des Grundstücks im Vergleich zum Zeitpunkt des Erwerbs vermehrt. Daher sind Kosten von Unterhaltsarbeiten, die unmittelbar nach dem Grundstückserwerb vorgenommen werden, in der Regel steuerlich nicht mehr abzugsfähig. Als «unmittelbar» gilt ein Zeitraum von fünf Jahren ab Erwerb der Liegenschaft. Abziehbar bleiben jene Kosten, die für die Beseitigung von Schäden notwendig sind, die seit dem Erwerb eingetreten sind.

Das Bundesgericht begründete diese zeitliche Einschränkung der Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten mit verfassungsrechtlichen Überlegungen zum Gebot der Rechtsgleichheit. Es wies darauf hin, dass durch die Praxisänderung Rechtsgleichheit hergestellt wird zwischen demjenigen, der eine Liegenschaft in schlechtem Zustand und zu entsprechend tiefem Preis kauft, und jenem, der eine Liegenschaft nach der Renovation durch den früheren Eigentümer zu entsprechend höherem Preis erwirbt.

Das Bundesgericht hat diese Rechtsprechung 1977 (in: BGE 103 Ib 197ff.) und auch später ausdrücklich bestätigt. Der Bundesrat hat sie deshalb auch in Artikel 1 Absatz 1 seiner Verordnung vom 24. August 1992 über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer verankert.

2. Die praktische Umsetzung der sogenannten «Dumont-Praxis» erfolgt differenziert:

– Wie bereits erwähnt, bleiben Kosten abziehbar, die für die Beseitigung von Schäden notwendig sind, die seit dem Erwerb eingetreten sind.

– Kosten der Instandstellung einer kurz zuvor durch Erbgang erworbenen Liegenschaft können im Ausmass jener Unterhaltskosten abgezogen werden, die vom Erblasser im Zeitpunkt des Erbanges hätten geltend gemacht werden können.

– Gemäss Artikel 32 Absatz 2 DBG bestimmt das Eidgenössische Finanzdepartement, inwieweit Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gleichgestellt werden können. Nach der am

1. Januar 1995 in Kraft getretenen Verordnung des Bundesrates vom 24. August 1992 über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer gelten Aufwendungen für Massnahmen, welche zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen, als Investitionen im Sinne von Artikel 32 Absatz 2 DBG. Die Abzugsquote für solche Investitionen beträgt in den ersten fünf Jahren nach Anschaffung der Liegenschaft 50 Prozent, nachher 100 Prozent.

– In der Praxis einiger kantonalen Veranlagungsbehörden wird der Ersatz bestehender Installationen in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb der Liegenschaft in beschränktem Ausmass auch dann zum Abzug zugelassen, wenn er nicht ausschliesslich der rationellen Energieverwendung oder der Nutzung erneuerbarer Energien dient. Dies wird von der Eidgenössischen Steuerverwaltung akzeptiert, da in der ebenfalls am 1. Januar 1995 in Kraft getretenen Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartementes vom 24. August 1992 über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien die diesbezüglichen Massnahmen nicht abschliessend aufgezählt werden.

3. Es gilt ferner zu beachten, dass die «Dumont-Praxis» für die Steuerpflichtigen auch nicht zu unterschätzende steuerliche Vorteile mit sich bringt. Insoweit anschaffungsnahe Liegenschaftsaufwand bei der Einkommenssteuer nicht abgezogen werden kann, wird er als wertvermehrende Kosten qualifiziert, welche die Anschaffungskosten der Liegenschaft erhöhen. Als solche vermindern diese Kosten bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer den steuerbaren Gewinn.

Bei einer Abschaffung der «Dumont-Praxis» entstünden zwar Ausfälle bei den Einkommenssteuern des Bundes, der Kantone und Gemeinden. Diese würden jedoch durch grössere Einnahmen bei der Grundstückgewinnsteuer der Kantone und Gemeinden teilweise kompensiert. Für den Bund, welcher keine Grundstückgewinnsteuer erhebt, wäre indessen mit erheblichen Steuerausfällen zu rechnen, so dass zurzeit eine Abkehr von der «Dumont-Praxis» finanziell nicht zu verantworten ist.

4. Allerdings hat die «Dumont-Praxis» auch unerwünschte Auswirkungen, wenn Neueigentümer fünf Jahr warten, bis sie notwendige Unterhaltsarbeiten vornehmen. Ein Aufgeben der «Dumont-Praxis» läge deshalb auch im Interesse der Gesamtwirtschaft, namentlich der Bauwirtschaft, die zurzeit Interesse an zusätzlichen Aufträgen hat, was auf dieser Seite zu höheren Steuereinnahmen führen kann. Im übrigen wäre eine solche Massnahme echte Wohneigentumsförderung, weil vor allem die Neueigentümer davon profitieren würden. Ob die «Dumont-Praxis» wirklich mit Rechtsgleichheitsüberlegungen begründet werden kann, müsste ebenfalls vertieft untersucht werden.

5. Kurzfristig ist eine Abkehr von der «Dumont-Praxis» nicht sinnvoll und aus finanziellen Gründen nicht zu verantworten. Der Bundesrat ist jedoch bereit, Auswirkungen einer Praxisänderung zu prüfen.

Rapport écrit du Conseil fédéral du 23 septembre 1996

1. Conformément à l'article 22 alinéa 1er lettre e, de l'arrêté fédéral concernant l'impôt fédéral direct (AIFD), les frais d'entretien d'immeubles et de bâtiments étaient déduits du revenu brut. Les dépenses pour l'acquisition ou l'amélioration de biens n'étaient pas déductibles (art. 23 AIFD). La loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD) qui a remplacé l'AIFD le 1er janvier 1995 a repris ces dispositions sans changer leur teneur aux articles 32 alinéa 2 et 34 lettre d LIFD.

Dans l'«arrêt Dumont» du 15 juin 1973 (ATF 99 Ib 362ss.), le Tribunal fédéral a modifié sa jurisprudence concernant la déduction des frais d'entretien. Jusqu'alors, il avait toujours admis la déduction des frais d'entretien lorsqu'il s'agissait de frais d'entretien au sens technique; dans cet arrêt, il a abandonné ce critère pour adopter un critère économique. Ce changement de jurisprudence est fondé sur le fait que le raisonnement économique est le seul moyen d'établir correctement la capacité contributive du contribuable. D'un point de

vue économique, les coûts des travaux d'entretien entrepris immédiatement après l'acquisition de l'immeuble sont des dépenses qui augmentent la valeur de l'immeuble et qui, par conséquent, ne pourront généralement pas être déduites. Par «immédiatement», il faut entendre une période de cinq ans à partir de l'acquisition de l'immeuble. En revanche, les frais nécessaires pour réparer les dommages survenus à partir de l'acquisition restent déductibles.

Le Tribunal fédéral a justifié cette restriction temporaire de la déduction des frais d'entretien par des réflexions de droit constitutionnel concernant l'égalité de traitement. Il a précisé que ce revirement de jurisprudence permettait d'instituer l'égalité devant la loi entre celui qui paie un prix moins élevé pour acquérir et rénover un immeuble en mauvais état et celui qui paie un prix plus élevé pour acquérir un immeuble déjà rénové par son ancien propriétaire.

Le Tribunal fédéral a expressément confirmé sa jurisprudence en 1977 (ATF 103 Ib 197ss.) et ultérieurement. Le Conseil fédéral l'a donc reprise à l'article 1er alinéa 1er de son ordonnance du 24 août 1992 sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct.

2. L'application pratique de la «jurisprudence Dumont» est nuancée:

– Les frais nécessaires à la réparation d'un dommage survenu après l'acquisition de l'immeuble restent déductibles.

– Les frais de remise en état d'un immeuble récemment acquis par succession peuvent être déduits à concurrence des frais d'entretien que le défunt aurait pu déduire au moment de la succession.

– D'après l'article 32 alinéa 2 LIFD, le Département fédéral des finances détermine dans quelle mesure les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement peuvent être assimilés aux frais d'entretien. Suivant l'ordonnance du Conseil fédéral précitée (entrée en vigueur le 1er janvier 1995), les mesures en faveur d'une utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables sont considérées comme des investissements au sens de l'article 32 alinéa 2 LIFD. Le taux de déduction pour ces investissements se monte à 50 pour cent au cours des cinq années suivant l'acquisition de l'immeuble, et passé ce délai, à 100 pour cent.

– La pratique de certaines autorités de taxation cantonales autorise, dans une mesure limitée, la déduction des frais de remplacement d'installations existantes dans les cinq ans suivant l'acquisition de l'immeuble, même lorsque ces frais ne sont pas engagés exclusivement en faveur d'une utilisation rationnelle de l'énergie ou du recours aux énergies renouvelables. L'Administration fédérale des contributions tolère ces pratiques, car l'ordonnance du Département fédéral des finances du 24 août 1992 sur les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et du recours aux énergies renouvelables, entrée également en vigueur le 1er janvier 1995, n'énumère pas exhaustivement les mesures en question.

3. Enfin, il faut relever que la «pratique Dumont» n'est pas sans avantages pour les contribuables. En effet, les frais d'immeubles engagés peu après l'acquisition qui ne sont pas déductibles pour l'impôt sur le revenu sont qualifiés d'investissements augmentant la valeur de l'immeuble et, par conséquent, diminuent le gain imposable pris en compte pour calculer l'impôt sur les gains immobiliers.

L'abandon de la «pratique Dumont» se traduirait par une diminution du produit des impôts sur le revenu de la Confédération, des cantons et des communes. Une partie de cette diminution serait toutefois compensée par une augmentation des recettes de l'impôt sur les gains immobiliers des cantons et des communes. Pour la Confédération qui ne prélève pas ce genre d'impôt, la diminution des recettes serait toutefois importante: un abandon de la «pratique Dumont» n'est donc financièrement pas acceptable à l'heure actuelle.

4. D'un autre côté, cette pratique a aussi des conséquences indésirables quand les nouveaux propriétaires doivent attendre cinq ans avant de faire les travaux d'entretien nécessaires. Abandonner cette pratique serait également dans l'intérêt de l'ensemble de l'économie, notamment de la construc-

tion, qui a besoin actuellement de commandes supplémentaires, ce qui pourrait conduire à une augmentation des recettes fiscales. Par ailleurs, cet abandon constituerait une véritable mesure de promotion de l'accession à la propriété du logement, car ce seraient principalement les nouveaux propriétaires qui en profiteraient. Il faudrait également examiner de plus près si la «pratique Dumont» se justifie vraiment par des raisons d'égalité devant la loi.

5. A court terme, l'abandon de la «pratique Dumont» n'est ni judicieuse ni acceptable pour des raisons financières. Le Conseil fédéral est néanmoins prêt à examiner les conséquences d'un changement de pratique.

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.

96.3380

Motion WAK-SR (95.038) Massvolle Eigenmietwerte im StHG

Motion CER-CE (95.038) Modification de la LHID. Valeurs locatives modérées

Wortlaut der Motion vom 5. 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 5 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.

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 16. September 1996

Im Unterschied zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), wo der Eigenmietwert als Naturaleinkommen grundsätzlich an den Marktwert gebunden ist, lässt das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) dem kantonalen Gesetzgeber diesbezüglich eine erhebliche Freiheit. Nach der mass-

gebenden Bestimmung dieses Gesetzes (Art. 7 Abs. 1) wird lediglich allgemein festgehalten, dass der Einkommenssteuer alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte unterliegen, darunter auch solche aus Vermögensertrag, «eingeschlossen die Eigennutzung von Grundstücken».

Wie der Bundesrat schon in der Antwort vom 3. Juni 1996 auf die Interpellation Dettling (96.3163) vom 22. März 1996 ausgeführt hat, können die Kantone den steuerbaren Eigenmietwert unter dem Marktwert ansetzen und die anrechenbaren Eigenmietwerte niedrig festlegen. Sie haben sich aber an die durch Artikel 4 der Bundesverfassung gesetzten Schranken der Rechtsgleichheit zu halten.

Die in der Motion verlangte massvolle Besteuerung ist damit schon nach dem geltenden Recht vollständig verwirklicht. Eine «Einfrierung» der Eigenmietwerte ist ebenfalls bereits heute – im Rahmen der von Artikel 4 der Bundesverfassung gesetzten Schranken – zulässig. An diesen Vorgaben ändert sich auch nach dem Ablauf der dem kantonalen Gesetzgeber eingeräumten Frist zur Anpassung der Steuergesetze an das StHG nichts.

Zusätzlich verlangt die Motion, den Neuerwerb mit speziellen Anreizen zu fördern. Solche Anreize sind durchaus möglich, solange sie sich ebenfalls im Rahmen der obengenannten Schranken des Rechtsgleichheitsgebotes der Bundesverfassung bewegen. Voraussetzung ist allerdings, dass es sich nicht um zusätzliche Abzüge handelt, welche im StHG (Art. 9 Abs. 2) keine Aufnahme gefunden haben. So wären insbesondere Bausparabzüge und dergleichen nicht zulässig.

Falls die Motion solche zusätzlichen Abzüge anvisiert, kann ihr der Bundesrat nicht zustimmen. Hingegen hat er gegen eine Festschreibung der übrigen Motionsanliegen – im Rahmen einer allfälligen späteren Revision des StHG – nichts einzuwenden.

Rapport écrit du Conseil fédéral du 16 septembre 1996

Contrairement à la loi sur l'impôt fédéral direct (LIFD), où la valeur locative est liée en principe à la valeur marchande en tant qu'elle constitue un revenu en nature, la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) laisse à cet égard une liberté importante au législateur cantonal. L'article 7 alinéa 1er LHID, déterminant en la matière, précise simplement d'une manière générale que l'impôt sur le revenu a pour objet tous les revenus du contribuable, qu'ils soient uniques ou périodiques, et que ces revenus comprennent également le rendement de la fortune, «y compris la valeur locative de l'habitation du contribuable dans son propre immeuble».

Comme le Conseil fédéral l'a remarqué dans sa réponse du 3 juin 1996 à l'interpellation Dettling (96.3163) du 22 mars 1996, les cantons peuvent adopter une valeur locative imposable inférieure à la valeur marchande et fixer cette valeur à un montant modeste dans les limites de l'égalité devant la loi posées par l'article 4 de la constitution.

L'imposition modérée que réclame la motion est donc déjà entièrement réalisée dans le droit en vigueur. Le «gel» de la valeur locative est également possible actuellement dans les limites posées par l'article 4 de la constitution. L'expiration du délai imparti au législateur cantonal pour adapter son droit fiscal à la LHID n'y changera rien.

La motion demande en outre de favoriser l'acquisition de nouveaux logements par des incitations particulières. De telles incitations sont parfaitement possibles pour autant qu'elles respectent les limites constitutionnelles de l'égalité devant la loi.

Toutefois, ces incitations ne sauraient consister en des déductions d'impôt supplémentaires qui ne figurent pas dans la LHID (art. 9 al. 2). Par exemple, des déductions en faveur de l'épargne pour le logement et d'autres mesures semblables ne seraient pas admissibles.

Dans la mesure où la motion vise de telles déductions, le Conseil fédéral ne peut y souscrire. En revanche, il n'a rien à objecter à l'inscription dans la loi des autres demandes de la motion à l'occasion d'une éventuelle révision ultérieure de la LHID.

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.

96.3381

Motion WAK-SR (95.038)

(Minderheit Onken)

Unlimitiertes Vorkaufsrecht für Wohnungsmieter**Motion CER-CE (95.038)**

(minorité Onken)

Droit de vente illimité en faveur des locataires de logements*Wortlaut der Motion vom 5. September 1996*

Der Bundesrat wird beauftragt, die gesetzlichen Bestimmungen zu erlassen, um die Eigentumsquote im vorhandenen Baubestand durch ein unlimitiertes Vorkaufsrecht zugunsten der Wohnungsmieter gezielt zu erhöhen, indem deren Zutrittschancen auf dem Bodenmarkt verbessert werden, ohne in den Preisbildungsmechanismus einzugreifen und die Freiheit der Vertragspartnerwahl unbegründet zu schmälern.

Texte de la motion du 5 septembre 1996

Le Conseil fédéral est chargé d'édicter des dispositions légales en vue d'augmenter méthodiquement le taux de propriété dans les constructions actuelles par un droit de vente illimité en faveur des locataires de logements, en améliorant leurs chances d'accéder au marché immobilier, sans intervenir dans le mécanisme de formation des prix et sans restreindre sans raisons la liberté de choisir son partenaire contractuel.

Mitunterzeichner – Cosignataires: Maissen, Plattner, Simmen (3)

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 23. September 1996

Im Jahre 1993 ermächtigte der Bundesrat das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement, ein Vernehmlassungsverfahren über vier Vorentwürfe betreffend das Bodenrecht im Siedlungsbereich durchzuführen. Einer davon sah die Einführung eines unlimitierten Vorkaufsrechtes der Mieter vor. Dieser Vorschlag, der sich als Ergänzung zur herkömmlichen, vor allem über Neubauten operierenden Eigentumsförderung verstand, sollte nach Meinung des Bundesrates insbesondere die Eigentumsstreuung im vorhandenen Baubestand verbessern, und dies namentlich in den Städten. Gegen das Vorhaben äusserten sich 15 Kantone, 5 Parteien und 27 der 48 begrüßten Organisationen. Sie machten u. a. geltend, ein Vorkaufsrecht der Mieter (selbst ein unlimitiertes) schränke die Eigentumsfreiheit, die Handels- und Gewerbefreiheit sowie die Vertragsfreiheit zu sehr ein. Das In-

stitut werde die Investitionslust bremsen, zu Anwendungsproblemen führen und sich kontraproduktiv auswirken. Ein solches Vorkaufsrecht werde den Zugang zum Wohnungseigentum nicht erleichtern, denn der Eigentumserwerb sei in erster Linie durch die beschränkten finanziellen Möglichkeiten der meisten Mieter erschwert.

Die von der Motion verlangte Vorlage soll weder die Freiheit der Vertragspartnerwahl unbegründet schmälern noch in den Preisbildungsmechanismus eingreifen. Ein unlimitiertes Vorkaufsrecht hat überhaupt keinen Einfluss auf den Kaufpreis, weil der Vorkaufsrechtsberechtigte die Sache zum Preis erwirbt, den Verkäufer und Käufer frei vereinbart haben. Hingegen beschränkt die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes unverweigerlich die Freiheit der Vertragspartnerwahl, denn der vom Verkäufer gewählte Käufer wird durch den Vorkaufsrechtsberechtigten ersetzt.

Dies bedeutet, dass bei Einführung eines Vorkaufsrechtes der Mieter auf die Grundsätze zurückgegriffen werden sollte, die dem Vernehmlassungsentwurf von 1993 zugrunde lagen und im Vernehmlassungsverfahren deutlich abgelehnt wurden. Der Bundesrat ist dennoch bereit, abzuklären, ob sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt und das politische Umfeld so geändert haben, dass ein neuer Anlauf in dieser Richtung Erfolgchancen hat. In diesem Sinne spricht er sich aber gegen die verbindliche Form der Motion aus.

Rapport écrit du Conseil fédéral du 23 septembre 1996

En 1993, le Conseil fédéral a autorisé le Département fédéral de justice et police à mettre en consultation quatre avant-projets concernant le droit foncier en milieu urbanisé. L'un de ces avant-projets introduisait un droit de préemption illimité des locataires. De l'avis du Conseil fédéral, cette proposition devait compléter les mesures traditionnelles d'encouragement à l'accès à la propriété, qui porte surtout sur les constructions nouvelles, et devait améliorer la répartition de la propriété dans le parc de bâtiments existants, en particulier dans les villes. L'idée fut rejetée par 15 cantons, 5 partis et 27 des 48 organisations consultées. Les opposants firent notamment valoir qu'un droit de préemption des locataires (même illimité) aurait trop restreint la garantie de la propriété, la liberté de commerce et d'industrie ainsi que la liberté contractuelle. Ils soulignèrent encore qu'un tel droit diminuerait les investissements, poserait des problèmes d'application et produirait finalement des effets contraires à ceux souhaités. Enfin, ils invoquèrent que ce droit de préemption ne supprimerait pas la difficulté d'accès à la propriété foncière, dans la mesure où celle-ci résulte prioritairement des possibilités financières limitées de la plupart des locataires.

La motion demande une réglementation qui ne restreint pas sans raisons la liberté de choisir son partenaire contractuel et n'intervient pas dans le mécanisme de formation des prix. Il convient de noter qu'un droit de préemption illimité n'a aucune influence sur le prix de vente, puisque l'ayant droit acquiert la chose au prix librement convenu par le vendeur et l'acheteur. Par contre, l'exercice d'un droit de préemption légal limite nécessairement la liberté de choisir son partenaire contractuel, car l'acheteur choisi par le vendeur est remplacé par le titulaire du droit de préemption.

Il s'ensuit que la création d'un droit de préemption des locataires obéirait aux mêmes principes que ceux prévus par l'avant-projet de 1993, lesquels ont été clairement rejetés en procédure de consultation. Le Conseil fédéral est cependant prêt à examiner si l'évolution de la situation sur le marché des logements et du contexte politique est favorable à une nouvelle tentative d'introduire un droit de préemption des locataires. En conséquence, il s'oppose à la forme contraignante de la motion.

Schriftliche Erklärung des Bundesrates

Der Bundesrat beantragt, die Motion in ein Postulat umzuwandeln.

Antrag Wicki

Ablehnung der Motion, auch als Postulat.

Déclaration écrite du Conseil fédéral

Le Conseil fédéral propose de transformer la motion en postulat.

Proposition Wicki

Rejeter la motion, même sous forme de postulat.

Präsident: Unser Rat hat das Geschäft 95.038 («Wohneigentum für alle». Volksinitiative) am 5. März dieses Jahres bereits einmal beraten, die Vorlage dann aber an die Kommission zurückgewiesen. Damit verbunden war der Auftrag, einen Gegenentwurf zu evaluieren, mit dem die haushaltneutrale Förderung des Wohneigentums hätte erreicht werden müssen.

Büttiker Rolf (R, SO), Berichterstatter: Zum Thema Wohneigentumsförderung ist aus der WAK nicht viel Neues beizutragen.

Wir blenden kurz auf den 5. März 1996 zurück. Damals lagen in diesem Rat ein Antrag Küchler und ein Antrag Bisig vor. Mit dem Antrag Küchler sollte der Bundesrat beauftragt werden, einen indirekten Gegenvorschlag zur Initiative vorzulegen. Die folgenden beiden Massnahmen wurden als Hauptelemente des Gegenvorschlages genannt:

1. Durch eine Revision des Steuerharmonisierungsgesetzes seien in den Kantonen steuerliche Erleichterungen für selbstgenutztes Wohneigentum zu erlauben.

2. Durch eine Revision des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer sei der Bund zu verpflichten, die kantonalen Eigenmietwerte innerhalb eines vertretbaren Rahmens auch für die direkte Bundessteuer zu übernehmen.

Der Antrag Bisig verlangte die Rückweisung an die Kommission zwecks Evaluation eines möglichen Gegenvorschlages, der eine für Bund und Kantone haushaltneutrale Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums verwirklicht.

In der Folge zog Herr Küchler seinen Antrag zugunsten des Rückweisungsantrages Bisig zurück, der dann mit 25 zu 12 Stimmen angenommen wurde.

Ich begründe nun, warum die WAK auf einen Gegenvorschlag verzichten will: Die WAK ist dem Antrag Bisig gefolgt und hat gründlich abgeklärt, welche Möglichkeiten eines Gegenvorschlages zur Volksinitiative bestehen. Zu diesem Zweck hat die Kommission ein Hearing mit Vertretern der Initianten und der Konferenz der kantonalen Finanzdirektoren sowie dem Autor des Rückweisungsantrages durchgeführt. Vorgängig wurde den Hearingsteilnehmern ein ausführlicher Fragekatalog zugestellt. Darin figurierte namentlich auch die Frage, wie man sich einen Gegenvorschlag vorstellt. Weiter wurde die Frage nach einem Systemwechsel aufgeworfen.

Der Vertreter der Finanzdirektorenkonferenz, Herr Regierungsrat Marty, Schwyz, hat unmissverständlich festgehalten, dass aus der Sicht der Finanzdirektorenkonferenz das Steuerrecht kein geeignetes Mittel für die Förderung von wohnungs- und bodenpolitischen Zielen ist. Mit dieser Feststellung verbindet die Finanzdirektorenkonferenz die Forderung, es sei auf den Einsatz des Steuerrechts zur Erreichung derartiger Ziele zu verzichten. Ausserdem sei alles zu vermeiden, was das Steuersubstrat der Kantone schmälere.

Die Finanzdirektorenkonferenz lehnt einen Systemwechsel – Verzicht auf Eigenmietwertbesteuerung einerseits und Schuldzinsabzug andererseits – klar ab. Für die Finanzdirektorenkonferenz stellt die heutige Regelung die beste Wohneigentumsförderung dar, indem Neueigentümer aufgrund der hohen Anfangsbelastung eine negative Liegenschaftsrechnung aufweisen, die voll durchschlägt. Mit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung und des Schuldzinsabzuges fiele diese sehr wirkungsvolle Förderungsmassnahme dahin. Ein Systemwechsel wäre sodann mit gewichtigen Rechtungleichheiten verbunden. Schliesslich erwartet die Finanzdirektorenkonferenz auch keine administrativen Erleichterungen von einem Systemwechsel.

Die Initianten bekräftigten vor der WAK ihre Absicht, an der Initiative festzuhalten. Auf die Frage nach einem Gegenvorschlag und die übrigen an sie gerichteten damit zusammen-

hängenden Fragen der WAK sind sie nicht eingetreten. Hin-gegen propagierte Herr Bisig in seinen vor der WAK gemachten Ausführungen zwei Lösungsansätze, nämlich einerseits den Systemwechsel und andererseits eine Lösung im Sinne eines Eigenmietwert-Moratoriums.

Ich komme zuerst zur Frage des Systemwechsels. Die eingehende Beschäftigung mit dem Systemwechsel im Sinne eines Verzichts auf die Eigenmietwertbesteuerung und den Schuldzinsabzug hat bestätigt, dass die geltende Regelung einem solchen Wechsel klar überlegen ist, dies aus den folgenden Gründen:

Wir müssen uns im klaren sein, dass das bestehende System der Eigenmietwertbesteuerung ein sehr wirksames Förderungsinstrument für alle Neueigentümer mit hoher hypothekarischer Belastung ist. Der heute unbeschränkt zugelassene Abzug der Hypothekarzinsen bedeutet für diese eine erhebliche Verminderung der Steuerbelastung. Dabei fällt ins Gewicht, dass nach dem geltenden System sogenannte negative Liegenschaftsrechnungen zulässig sind. Danach können Schuldzinsen auch insoweit steuerlich geltend gemacht werden, als sie den Eigenmietwert übersteigen. Neue statistische Erhebungen haben ergeben, dass der Anteil der Steuerpflichtigen mit negativer Liegenschaftsrechnung bezogen auf alle Steuerpflichtigen mit selbstgenutztem Wohneigentum rund 57 Prozent beträgt. Von einem Systemwechsel würden jene Wohneigentümer profitieren, die ihre Hypothek ganz oder doch weitgehend amortisiert haben. Dazu gehören aber nicht bloss ältere Personen, welche ihr Leben lang gespart haben. Zu den Gewinnern eines Systemwechsels wären namentlich auch einkommens- und kapitalstarke Wohneigentümer zu zählen, die ihr Eigenheim ganz oder grösstenteils mit eigenen Mitteln finanziert haben. Vor allem sie wären es, welche wegen der Progression der Einkommenstarife zu ganz erheblichen Steuererleichterungen kämen.

Demgegenüber wäre ein Systemwechsel für alle Wohneigentümer, die mit hoher hypothekarischer Belastung leben müssen, mit einer teilweise erheblich höheren Steuerlast verbunden.

Bei einem Systemwechsel müsste deshalb damit gerechnet werden, dass zahlreiche Eigentümer aus diesem Grund ihr Wohneigentum zu veräussern hätten, es sei denn, es würden kostspielige finanzielle Ausgleichsmassnahmen zugunsten der Neueigentümer eingeführt.

Mit einem Systemwechsel wäre eine ganze Reihe weiterer Probleme verbunden. Ein Systemwechsel würde Ungleichbehandlungen zwischen Liegenschaftseigentümern schaffen. Bei vermieteten Objekten wäre der Ertrag auszurechnen, und die Aufwendungen wären abziehbar. Bei selbstbewohnten Objekten entfielen beides. In den Fällen gemischter Nutzung könnten sich heikle Abgrenzungs- und Wertzerlegungsprobleme ergeben. Des weiteren würden auch Ungleichbehandlungen zwischen Schuldnehmern entstehen. Solche mit Grundpfandrechtlich gesicherten Schulden könnten die Schuldzinsen nicht mehr zum Abzug bringen. Gleichzeitig könnten jene, die in der Lage wären, ihre Schulden mit einem Baupfand zu sichern, die entsprechenden Schuldzinsen weiterhin steuerlich abziehen. Solange mit einem Systemwechsel nicht gleichzeitig die steuerliche Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen generell aufgehoben würde, wäre diesen Ausweichtatbeständen nicht beizukommen.

Ich komme zu Punkt 2, zum Vorschlag Bisig, Eigenmietwert-Moratorium: Wir sind Kollege Bisig dankbar, dass er sich bei der Suche nach einem Gegenvorschlag aktiv eingesetzt hat. In seinen Ausführungen gab er der Lösung Eigenmietwert-Moratorium den Vorzug. Sie basiert auf der Meinung, dass das selbstgenutzte Wohneigentum gegenüber vergleichbaren Mietobjekten zu hoch eingeschätzt wird. Dementsprechend würden die Eigenmietwerte sukzessive an die um 30 Prozent reduzierten Werte der vergleichbaren Mietobjekte herangeführt.

Dieser Lösungsansatz verursacht gemäss Herrn Bisig momentan keine Ertragsausfälle. Es ist aber klar, dass dies auf längere Sicht nicht der Fall sein wird. Nach den eigenen Worten von Herrn Bisig übernimmt diese Lösung nämlich den Kerngehalt der Volksinitiative in den Punkten 3 bis 5, also in

jenen Punkten, die sich auf eine Reduktion des Eigenmietwerts beziehen. Es ist daher auch aufschlussreich, dass der Antragsteller seinen Vorschlag als «Initiative leicht» bezeichnet. Auch der Lösungsvorschlag Bisig wäre nach eigenem Bekunden des Antragstellers nur bei statistischer, nicht aber bei dynamischer Betrachtung haushaltneutral.

Deshalb und mangels ausreichender Transparenz betrachtet die Kommission auch einen solchen Lösungsansatz als nicht geeignet für einen Gegenvorschlag.

Ergebnis: Die Bemühungen der Kommission im Hinblick auf die Evaluation eines Gegenvorschlages führten somit zu keinem Ergebnis. Unsere Kommission konnte beim besten Willen keinen Gegenvorschlag zur Volksinitiative finden, der den Vorgaben des Rückweisungsantrages Bisig entspricht. Was vereinzelt vorgebracht wurde, ist ein gewisses Unbehagen mit einzelnen Aspekten der Eigenmietwertbesteuerung. Dieses Unbehagen allein genügt indessen nicht für einen Gegenvorschlag. Vielmehr handelt es sich im Verhältnis zur Gesamtregelung der Besteuerung selbstgenutzten Wohneigentums um punktuelle Detailfragen. Deren Lösung als Gegenvorschlag zu verkaufen lehnte die WAK mithin als unverhältnismässig ab.

Wenn die Kommission deshalb mit 10 zu 0 Stimmen bei 1 Enthaltung beschlossen hat, Ihnen keinen Gegenvorschlag vorzulegen, so basiert dieser Entscheid auf gründlichen Abklärungen. Sie müssen auch sehen, dass wir uns in einem «Dreieck» bewegt haben. Da war einmal der Bundesrat, der die Initiative ablehnt, der aber auch keinen Gegenvorschlag will. Auf der anderen Seite haben wir die Initianten, die an ihrer Initiative festhalten wollen und glauben, sie vor dem Volk durchzubringen. In der dritten Ecke haben wir die Kantone, die uns in der Kommission unmissverständlich klargelegt haben, dass sie keine Schmälerung des Steuersubstrates dulden werden.

Deshalb beantragt Ihnen die WAK im Einverständnis mit dem Bundesrat und auf der gleichen Linie, die Volksinitiative «Wohneigentum für alle» abzulehnen und auf einen Gegenvorschlag zu verzichten. Die WAK beantragt ferner, zwei Motionen zu überweisen.

Ich begründe Ihnen die erste Motion, die Motion zur Abschaffung der «Dumont-Praxis» (96.3379): Mit 6 zu 0 Stimmen beantragt Ihnen die WAK, eine Motion zu überweisen, die auf die «Dumont-Praxis» verzichtet will. Die WAK beantragt die Abschaffung der sogenannten «Dumont-Praxis» der Steuerbehörden, welche die Investitionen eines Neuerwerbers in seine Liegenschaft während einer bestimmten Zeit – meist fünf Jahre nach Neuerwerb – grundsätzlich als Wertvermehrung betrachtet. Die «Dumont-Praxis» behindert namentlich die Renovation von Gebäuden, insbesondere in jenen Fällen, in denen der ehemalige Eigentümer den regelmässigen Unterhalt der Liegenschaft vernachlässigt hat und dadurch ein erheblicher Sanierungsnachholbedarf entstanden ist. Dem neuen Eigentümer werden nun in den allermeisten Kantonen die damit verbundenen dringenden Renovationen steuerlich als wertvermehrende Investitionen aufgerechnet, falls sie in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb vorgenommen werden. Gerade in den ersten Jahren nach dem Erwerb einer Liegenschaft ist der Eigentümer darauf angewiesen, steuerlich entlastet zu werden. Die Abschaffung der «Dumont-Praxis» wäre somit nicht nur ein Beitrag an die Förderung der Renovationstätigkeit, sondern würde sich auch eigentumsfördernd auswirken. Wie gesagt, die WAK beantragt Ihnen mit 6 zu 0 Stimmen, diese Motion zu überweisen.

Ich komme zur zweiten Motion (96.3380): Mit 5 zu 3 Stimmen beantragt Ihnen die WAK, eine Motion zu überweisen, die auf eine Ergänzung von Artikel 7 des Steuerharmonisierungsgesetzes abzielt. Dabei soll der Handlungsspielraum der Kantone zur Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums durch drei Elemente erweitert werden.

1. Massvolle Festsetzung der Eigenmietwerte.
2. Für gewisse Steuerpflichtige soll während einer gewissen Periode ein Eigenmietwert-Moratorium ermöglicht werden.
3. Der Neuerwerb von selbstgenutztem Wohneigentum soll mit steuerlichen Anreizen, wie z. B. das Logis-Leasing im Kanton Genf, unterstützt werden.

Im Sinne einer Erweiterung des kantonalen Förderungspotentials beantragt die Mehrheit der WAK mit 5 zu 3 Stimmen, die Motion zu überweisen.

Nicht zu einer dritten Motion, der Motion der Minderheit Onken (96.3381): Es ist vielleicht besser, wenn Herr Onken die Motion begründet; dann würde ich als Kommissionspräsident den ablehnenden Standpunkt der Kommission – sie hat mit 5 zu 4 Stimmen die Überweisung abgelehnt – darlegen.

Küchler Niklaus (C, OW): Unser Rat hat heute eine ganze Reihe wichtiger eigentumspolitischer Entscheide zu fällen.

Zum Hauptentscheid, der Stellungnahme zur Volksinitiative «Wohneigentum für alle», kann man sich relativ kurz fassen, wie dies auch der Kommissionspräsident getan hat, da wir uns bereits in der Märzsession damit befasst haben. Sie wissen, damals habe ich Ihnen auch dargelegt, weshalb dieses Volksbegehren eine bessere Aufnahme verdienen würde, als sie ihm der Bundesrat und die Kommission gewähren wollen. An der Rechtfertigung des Volksbegehrens hat sich nämlich seit unserer letzten Diskussion nichts geändert. Der vor über zwanzig Jahren dem Bund erteilte Verfassungsauftrag (in Art. 34sexies der Bundesverfassung) wird nach wie vor nur ungenügend umgesetzt, insbesondere was die Massnahmen zur Förderung des Erwerbs und der Erhaltung von selbstgenutztem Wohneigentum anbelangt. Ebenso ist es nach wie vor eine Tatsache, dass wir in der Schweiz eine sehr, sehr niedrige Eigentumsquote von bloss etwa 30 Prozent haben – die tiefste in ganz Europa –, während andere europäische Länder Quoten bis zu 50 und 60 Prozent aufweisen. Da aber gerade selbstgenutztes Wohneigentum zum einen für eine Familie eine echte Lebensgrundlage bildet, zum anderen aber auch eine ideale Form der Altersvorsorge darstellt und überdies auch aus staatspolitischen Gründen – ich betone das – von grösster Bedeutung ist, wie dies in der Botschaft zum Ausdruck gebracht wird, muss dem Verfassungsauftrag doch endlich effizienter zum Durchbruch verholfen werden.

Ich bin daher nach diversen Gesprächen mit Fachleuten der Auffassung, dass mit der Initiative «Wohneigentum für alle» die Instrumente der bisherigen Wohneigentumsförderungs politik des Bundes sinnvoll ergänzt werden könnten. Beispielsweise könnten das Bausparen und der Bezug von Vorsorgegeldern durch steuerliche Begünstigungen weiter zweckmässig gefördert werden. Mit einer weiter ermässigten Festsetzung der Eigenmietwerte während der ersten zehn Jahre würde es gelingen, die Belastung während der schwierigen Anfangsperiode, die viele potentielle Käufer abschreckt, massgebend zu mildern. Schlussendlich würde es den Eigentümern mit der Einfrierung der einmal festgelegten Eigenmietwerte erleichtert, überhaupt Eigentümer zu bleiben.

Ich bin daher der Ansicht, dass es sich bei der Initiative «Wohneigentum für alle» generell um ein ausgewogenes Paket handelt, mit dem es gelingen sollte, den verfassungsmässigen Auftrag endlich umzusetzen. Ich möchte auch festhalten, dass die Forderungen des Volksbegehrens als moderat zu bezeichnen sind, wird doch das System der Eigenmietwertbesteuerung – das betone ich – nicht in Frage gestellt. Mindestens, so meine ich, hätte die mit über 150 000 Unterschriften in kürzester Zeit zustande gekommene Initiative einen direkten oder indirekten Gegenvorschlag verdient.

Allerdings räume ich ein – wie das auch der Kommissionspräsident angetönt hat –: Mit der Auflage der Ertragsneutralität basierte die ganze Übungsanlage der Rückweisung auf einer wenig erfolgversprechenden Grundlage.

Die Kommission hat sich nun damit begnügt, uns zwei Motionen zu unterbreiten. Bei allem Respekt vor der positiven Stossrichtung dieser beiden Motionen halte ich dafür, dass mit ihnen allein die Antwort unseres Rates auf das mit der Initiative verfolgte Anliegen nur unzureichend ausfällt.

Zur Initiative hat sich bekanntlich noch vor einem Jahr beinahe die Hälfte aller Ratsmitglieder in beiden Räten bekannt. Seit der stattgefundenen Erneuerungswahl des Parlamentes hat sich weder die wohneigentumspolitische noch die finanzpolitische Situation derart verändert, dass es sich rechtfertigt, plötzlich ins andere Lager hinüberzuwechseln. Ich stelle des-

halb den Antrag, die Initiative dem Souverän mit einer positiven Empfehlung zu unterbreiten. Nur so kommt endlich echte Bewegung in die Wohneigentumsförderung.

Die Kommission will also ein allfälliges Nein zur Initiative mit zwei Motionen «verdaulicher» machen. Die beiden Vorstösse verdienen Unterstützung, und zwar in der unabgeschwächten Motionsform. Dies gilt zunächst für die angelegte Änderung des Steuerharmonisierungsgesetzes (96.3380). Eine entsprechende Gesetzesänderung wäre nämlich ein deutliches Signal des Gesetzgebers an das Bundesgericht, Artikel 4 der Bundesverfassung nicht allzu sehr zu strapazieren und die steuerliche Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und insbesondere auch des Erwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum im stärkeren Masse als bisher zu tolerieren.

Die Motion sieht ja auch spezielle Anreize zur Förderung des Neuerwerbs vor; das könnten Bausparabzüge usw. sein. Diese besonderen Anreize möchte ich voll und ganz unterstützen, wie dies die Kommission tut und vorsieht. Die Realisierung der Motion der Kommission kostet den Bundesfiskus meines Erachtens nichts, es sei denn, die Kantone mit vergleichsweise hohen Eigenmietwerten würden durch die Gesetzesänderung veranlasst, den von der Eidgenössischen Steuerverwaltung gewährten Spielraum künftig besser auszunutzen.

Richtig zum Tragen kommt die Motion der Kommission allerdings erst mit der Zustimmung zur Standesinitiative Aargau, über die wir heute ebenfalls noch zu befinden haben. Dieser Standesinitiative – um es gleich vorwegzunehmen – ist unbedingt Folge zu geben, wenn wir auf Bundesebene etwas für die Wohneigentumsförderung tun und dem Bundesgericht ein noch deutlicheres Signal geben wollen. Die Standesinitiative ist ja bekanntlich eine Reaktion auf die Praxis der Eidgenössischen Steuerverwaltung, welche hartnäckig an der 70-Prozent-Schwelle – gemeint sind also 70 Prozent der Marktmiete – festhält, obwohl der Bundesgesetzgeber, d. h. also wir, eine Fixierung auf die 70-Prozent-Schwelle nachweislich immer abgelehnt und eine weiter gehende Toleranz angestrebt hat.

Die andere Kommissionsmotion (96.3379), wonach der Bundesrat zu einem Verzicht auf die sogenannte «Dumont-Praxis» angehalten werden soll, möchte ich voll und ganz unterstützen, denn mit der Neuregelung soll erreicht werden, dass auch kurz nach Handänderungen Unterhaltsabzüge vorgenommen werden können. Die konjunkturbelebende Wirkung einer solchen Praxisänderung ist – so meine ich, und das brauchen wir nicht weiter auszuführen – etwas sehr Willkommenes.

Ich bitte Sie, den Vorstoss unter allen Umständen in der verbindlichen Form der Motion zu überweisen und nicht bloss als Postulat, wie das der Bundesrat vorschlägt.

Abzulehnen ist dagegen das von der Kommissionsminderheit angelegte Vorkaufsrecht für Wohnungsmieter (96.3381). Hier handelt es sich um einen politischen Ladenhüter, denn dieses Instrument ist bereits in der 1993 durchgeführten Vernehmlassung zum Bodenrecht im Siedlungsbereich vertieft diskutiert worden. Auch der Nationalrat hat im Sommer 1995 die parlamentarische Initiative Rechsteiner Paul, die ein Vorkaufsrecht einführen wollte, grossmehrheitlich abgelehnt. Der Eingriff in die Dispositionsfreiheit, in die Vertragsfreiheit des Eigentümers darf weder in grundsätzlicher Hinsicht noch mit Bezug auf die praktischen Schwierigkeiten bagatellisiert werden.

Die Kommissionsminderheit könnte meines Erachtens eine viel freiheitlichere Variante der Mieterbegünstigung vorbringen, nämlich folgende: Der Fiskus könnte doch beim Wohneigentumserwerb durch bisherige Mieter einen Rabatt bei der Grundstückgewinnsteuer und bei der Handänderungssteuer gewähren. Damit erhielte der Mieter einen natürlichen Konkurrenzvorsprung gegenüber Dritterwerbenden. Diese Variante wäre auf jeden Fall zu prüfen. Abgesehen von den sachlichen Erwägungen, die gegen ein gesetzliches Mietervorkaufsrecht sprechen – zum Beispiel die Rechtsunsicherheit, die entsteht, die Verzögerungen, die bei der Geschäftsabwicklung entstehen, die weiteren administrativen Umtriebe

usw. –, käme es einem politischen Affront gleich, wenn man nun die Ablehnung der Hauseigentümer-Initiative gleichzeitig mit der Zustimmung zu einer weiteren Regulierung, nämlich zu einer weiteren Eigentumsbeschränkung, verknüpfen würde.

Ich bitte Sie aus all diesen Überlegungen, der Volksinitiative und der Standesinitiative Aargau zuzustimmen, die beiden Motionen der Kommissionsmehrheit als Motionen zu überweisen und die Motion der Kommissionsminderheit abzulehnen.

Bisig Hans (R, SZ): Mit 25 zu 12 Stimmen, also in einem Verhältnis von 2 zu 1, hat unser Rat am 5. März 1996 meinem Rückweisungsantrag zwecks Evaluation eines möglichen Gegenvorschlages zugestimmt. Die vorliegenden beiden Kommissionsmotionen sind sicher kein Gegenvorschlag im Sinne des erteilten Auftrages, wenn auch besser als gar nichts!

Die Stellungnahme des Bundesrates zur Motion der WAK 96.3380, «Massvolle Eigenmietwerte im StHG», lässt allerdings sogar diesen blassen Hoffnungsschimmer entschwinden. Wenigstens konnte festgestellt werden, dass damit nicht gerade die «Quadratur des Kreises» zustande gebracht werden muss. «Ein Bein ausgerissen» für einen griffigen Gegenvorschlag haben sich die WAK und vor allem die Steuerverwaltung nun wirklich nicht. Die Leistung der WAK muss als sehr diskret bezeichnet werden, war man doch nicht einmal bereit, eine Arbeitsgruppe einzusetzen, die sich vertieft mit den vorgeschlagenen Lösungen auseinandersetzt. Vielmehr war man geneigt, die Abwehrhaltung der Steuerverwaltung zu übernehmen. Dass dabei die Verfassungsbestimmungen bezüglich Gleichbehandlung und Wohneigentumsförderung nur wenig Beachtung finden, scheint nicht weiter zu stören.

Wohneigentum und Miete müssen differenziert betrachtet werden. Während beim Eigentum langfristige Wertsteigerungskriterien und Prestigedenken einfließen, entspricht die Miete einer momentanen, durch das Mietrecht erst noch stark verfälschten Marktsituation. Die Wohnkosten des Eigentümers für das gleiche Objekt sind praktisch immer wesentlich höher als beim Mieter. Es fällt auf, wie Ungleiches miteinander verglichen wird, sei dies nun in Gerichtsentscheiden oder z. B. im «Bericht der Expertenkommission zur Prüfung des Einsatzes des Steuerrechts für wohnungs- und bodenpolitische Ziele». Beim Mietzins ist jeweils von Markt- oder Ortsüblichkeit die Rede, dabei ist unserem Mietrecht die marktfremde und marktverzerrende Kostenmiete zugrunde gelegt. Das geltende Mietrecht lässt nicht einmal den vollen Teuerungsausgleich und die vollumfängliche Überwälzung der Unterhaltskosten zu. Im Gegensatz dazu wird der Eigenmietwert jeweils den orts- oder quartierüblichen Kosten angepasst, und das inklusive teilweise massiv gestiegenen Bauland- und Baunebenkosten.

Der Fehler liegt im System. Auch wenn die Eigenmiete als Bestandteil des Einkommenssteuersystems im Sinne eines Naturaleinkommens betrachtet und die Eigenmietwertbesteuerung als Korrelat zu den nicht abzugsfähigen Mietzinsen verstanden wird, ist über die korrekte Bemessung noch gar nichts ausgesagt. Man weicht dieser entscheidenden Frage geflissentlich aus und behauptet im Sinne eines Ablenkungsmanövers, das System der Eigenmietwertbesteuerung sei kurz- oder langfristig eigentumsfördernd oder die Ursache der steigenden Steuerlast von Altwohneigentümern liege nicht im Steuerrecht, sondern im Markt.

Eine korrekte Bemessung der Eigenmiete ist im Sinne der Steuergerechtigkeit und der Gleichbehandlung aber zwingend, wobei die Wohneigentumsförderung sogar eine Bevorzugung der Eigentümer gegenüber den Mietern rechtfertigt. Selbst als Mitunterzeichner der Volksinitiative «Wohneigentum für alle» könnte ich mir durchaus eine gekürzte und modifizierte Fassung als Gegenvorschlag vorstellen – auch wenn damit der Systemfehler nicht grundsätzlich korrigiert, sondern lediglich gemindert wird.

Dass Miete billiger ist als Kauf, wird mietrechtlich begründet. Die wirksamste Wohneigentumsförderung wäre darum ein Wechsel von der Kosten- zur Marktmiete. Das steht jetzt aber nicht zur Diskussion. Das Gebot der Gleichbehandlung muss

darum im Rahmen der Bemessung der Eigenmietwerte erfüllt werden. Hier ist auch unter der Voraussetzung der Haushaltneutralität genügend Spielraum vorhanden.

Wie es der Präsident der WAK dargelegt hat, schwebt mir eine Lösung vor, die kurz- bis mittelfristig keine Ertragsausfälle verursacht, weil sie die Eigenmietwerte sukzessive an die um die 30 Prozent Eigentumsförderung reduzierten Werte der vergleichbaren Mietkosten heranführt. Also ein Eigenmietwert-Moratorium für jene Fälle, wo diese Werte heute überschritten sind. Diese Lösung würde den Kerngehalt der Hauseigentümer-Initiative in den Punkten 3 bis 5 übernehmen und der Steuergerechtigkeit genügen.

Die selbst in Fachkreisen weitverbreiteten Fehlüberlegungen basieren vor allem auf der offenbar vom Markt akzeptierten Tatsache, dass eine Eigentumswohnung teurer ist als eine vergleichbare – ja, als die genau gleiche! – Mietwohnung. Für dieses Marktfehlverhalten gibt es vermutlich – neben den Handänderungskosten – lediglich spekulative Gründe, müssen doch grundsätzlich Miete und Kauf gleichermassen die Kosten decken. Wenn also tatsächlich Gleiches mit Gleichem verglichen wird und für objektive Wohnwerte nicht Luxus oder Konsum massgebend sind, werden auch die Wohneigentümer gerechter behandelt.

Ein Beispiel mag Ihnen das verdeutlichen: Gemäss Volkszählung 1990 wird in der Schweiz für eine Vierzimmerwohnung im Durchschnitt eine monatliche Miete von 941 Franken bezahlt. Unter Berücksichtigung des 30prozentigen Eigentumsförderungsbonus ergibt dies für eine vergleichbare Vierzimmer-Eigentumswohnung einen Eigenmietwert von 7900 Franken im Jahr. Selbstverständlich ist das nur ein schweizerischer Mittelwert. Er zeigt aber mit aller Deutlichkeit, dass die Eigenmietwerte wesentlich zu hoch liegen, und auch, wie etwa ein Lösungsansatz aussehen könnte.

Ich habe der WAK konkrete Ideen für einen Gegenvorschlag unterbreitet, welche die Verfassungsbestimmungen der Gleichbehandlung und der Wohneigentumsförderung respektieren sowie der Forderung nach Haushaltneutralität mindestens kurz- und mittelfristig gerecht werden. Leider mit wenig Erfolg! Aus der Sicht der heutigen Wohnungsmarktsituation dürfte die Haushaltneutralität gemäss meinem Vorschlag sogar längerfristig gegeben sein – dies im Gegensatz zur heutigen Rechtspraxis, die eigentlich zu einer Korrektur der Eigenmietwerte nach unten führen müsste, weil der Wohnungsmarkt und damit die Vergleichsmieten günstiger geworden sind. Ich möchte aber noch sehen, wo dies tatsächlich passiert.

Selbst der ebenfalls angehörte Präsident der Finanzdirektorenkonferenz hat meinen Vorschlag als moderat und machbar qualifiziert. Es bleibt mir somit nur noch die Hoffnung auf den Zweitrat und eventuell auf eine parlamentarische Initiative. Dies natürlich je nach Ausgang der Debatte im Nationalrat. In Ermangelung eines Gegenvorschlages beantrage ich Ihnen eine Empfehlung auf Annahme der Volksinitiative «Wohneigentum für alle» und unterstütze ich selbstverständlich die beiden Kommissionsmotionen.

Onken Thomas (S, TG), Sprecher der Minderheit: Trotz redlichem Bemühen der Kommission muss man ernüchert feststellen: Der Berg hat eine Maus geboren. Wovor Besonnene – und insbesondere Bundesrat Villiger – schon im März gewarnt haben, ist eingetreten. Zu dieser Volksinitiative «Wohneigentum für alle» lässt sich kein tauglicher Gegenvorschlag formulieren – und schon gar kein haushaltneutraler! Der Auftrag war von vornherein nicht zu erfüllen. Das stand schon im Zeitpunkt der Rückweisung fest.

Es war im übrigen, Kollege Bisig, eine Rückweisung an die Kommission – und nicht an den Bundesrat und auch nicht an die Verwaltung. Ich muss hier die Eidgenössische Steuerverwaltung – aus meiner Sicht jedenfalls – in Schutz nehmen. Sie war aufgeschlossen, und sie hat mit uns kooperiert. Aber man kann nicht von ihr erwarten, dass sie unsere fehlenden Ideen durch eigene Aktivitäten und Vorschläge ersetzt.

Es war an der Kommission, es war gegebenenfalls auch an den Initianten, sich hierüber Gedanken zu machen. Wenn jemand wirklich mit leeren Händen dagestanden ist, waren es

die Vertreter des Hauseigentümergebietes. Sie haben uns an der zweiten Anhörung noch einmal genau das gleiche «heruntergebetet», was sie schon an der ersten dargelegt haben, und keinerlei Bereitschaft gezeigt, einen Hinweis auf einen vermittelnden Weg oder auf einen möglichen Gegenvorschlag zu geben.

Sie sind davon überzeugt, dass sie dieses Volksbegehren in der Volksabstimmung durchbringen. Lassen wir es darauf ankommen! Es wird sich zeigen, wie das Volk auf eine solche Initiative reagiert. Denn diese Initiative – um es noch einmal zu sagen; wir haben darüber schon im März diskutiert – ist einfach masslos, und sie hat absolut katastrophale finanzielle Auswirkungen.

Ich wundere mich, dass zwei Mitglieder der Finanzkommission, die wirklich Einblick in den desolaten Zustand unseres Bundeshaushaltes haben, hier den Antrag stellen, diese Initiative mit dem Antrag auf Gutheissung dem Volk zu unterbreiten. Das ist nicht nur verwegen, das ist tatsächlich unbegründet.

Wir haben jetzt also ein halbes Jahr verloren und kommen mit zwei vergleichsweise leichtgewichtigen Vorstössen wieder ins Plenum zurück. Das ist im Grunde genommen nicht mehr als Gesichtswahrung für jene, die uns diesen Umweg eingebrockt haben.

Auch diese Motionen der Kommission werden – wenn man alles in allem nimmt – unter dem Strich nicht ganz gratis sein. Wären sie es nämlich, so würden sie wohl nicht sehr viel bewirken, oder aber es wäre eine reine und unverständliche Schikane gewesen, sie nicht längst umzusetzen. Obwohl ich persönlich die Eigentumsförderung nicht vorwiegend und schon gar nicht ausschliesslich auf fiskalischem Wege vorangetrieben sehen möchte – weil damit nämlich nicht so sehr der Erwerb von neuem Wohneigentum gefördert wird, als vor allem jene entlastet und begünstigt werden, die bereits Besitz haben –, habe ich diesen Vorstössen in der Kommission nicht grundsätzlich opponiert.

Ich habe ihnen sogar zugestimmt, und zwar im Sinne eines Konsenses, wie wir ihn gesucht haben. Nur hätte dieser Konsens nach meiner Sicht der Dinge natürlich auch die Motion 96.3381 eingeschlossen, die ich jetzt für eine Minderheit vor Ihnen vertreten darf, und damit eines der wirkungsvollsten Instrumente für eine breitere Eigentumsstreuung, nämlich das – umstrittene, ich räume es ein – Vorkaufsrecht für Mieterinnen und Mieter beim Handwechsel der von ihnen bewohnten Wohnung.

Die Durchschlagskraft dieses Instrumentes ist unbezweifelbar. Ausländische Beispiele belegen handfest, dass Wohneigentum wirksam gefördert werden kann, wenn man ein solches Vorkaufsrecht einräumt. Das ist belegt, im Gegensatz zu den fiskalischen Instrumenten, die in ihrer Auswirkung höchst umstritten sind. Ausserdem ist dieses Instrument nun wirklich haushaltneutral; es kostet nichts und beschert Bund und Kantonen auch keinerlei Ausfälle.

Schliesslich ist die Forderung nicht neu – Kollege Küchler hat sie sogar als einen «Ladenhüter» bezeichnet. Es braucht manchmal lange, bis etwas wirklich umgesetzt wird, bis man begreift, dass man auch hier etwas bewegen muss. Es gibt im übrigen auch Vorstösse – nicht nur von seiten der Linken – zu diesem gleichen Anliegen. Ich erinnere an die Motionen Früh im Nationalrat und Schmid Carlo im Ständerat, die beide als Postulate überwiesen worden sind. Das Begehren ist da, und es wird früher oder später auch realisiert werden, weil es wirkungsvoll ist. Ich finde, hier müssten – bei allen praktischen Bedenken, die aber lösbar sind – auch einmal ideologische Barrieren abgewrackt und entsorgt werden. Wir könnten hier meines Erachtens einen Konsens finden, der für die Wohneigentumsförderung wirklich etwas bewirkt.

Ich komme mit der Formulierung dieser Motion auch entgegen, wenn man so will. Es ist vom «unlimitierten Vorkaufsrecht» die Rede, nicht vom limitierten, der ordnungspolitischen Bedenken wegen, die an das limitierte Vorkaufsrecht geknüpft sind. Ich spreche von den Wohneigentümern und nicht von den Geschäftsliegenschaften. Ich sage ausdrücklich, dass in die Preisbildung nicht eingegriffen werden sollte,

sondern dass der Markt spielen und den Preis festlegen soll. Ich deklariere auch, dass die freiheitliche Vertragspartnerschaft durch diesen Vorstoss nicht geschmälert werden darf. Es sind also eigentlich alle Kautelen eingebaut, die es auch Kolleginnen und Kollegen, welche vielleicht noch den einen oder anderen Vorbehalt haben, ermöglichen sollten, hier zuzustimmen.

Es ist auch kein politischer Affront, wie gesagt worden ist. Wenn man schon eine Initiative mit dem Titel «Wohneigentum für alle» lanciert, muss das auch ein solches Vorkaufsrecht beinhalten, sofern man es wirklich ernst nimmt und nicht nur Steuerbegünstigungen für die bereits Besitzenden herausholen will.

In diesem Sinne ersuche ich Sie im Namen der Minderheit der Kommission – die Kommission hat diesen Vorstoss nur mit 5 zu 4 Stimmen abgelehnt –, dieser Motion ebenfalls zuzustimmen und sie dem Bundesrat zur Verwirklichung zu überweisen.

Wicki Franz (C, LU): Ich beantrage Ihnen, die Motion der Minderheit Onken (96.3381) abzulehnen, also auch nicht in ein Postulat umzuwandeln.

Das Vorkaufsrecht, wie es mit der Motion verlangt wird, hilft nicht, das Ziel zu erreichen, um – wie es hier heisst – «die Eigentumsquote im vorhandenen Baubestand» durch dieses Vorkaufsrecht zugunsten der Wohnungsmieter «gezielt zu erhöhen».

Ich habe hier keine ideologische Barriere. Als Praktiker bin ich davon überzeugt, dass das das falsche Mittel ist. Das vorgesehene Vorkaufsrecht bringt keine Wohneigentumsförderung. Entscheidend ist doch der Preis, der für das Wohneigentum bezahlt werden muss. Personen, die an sich kaufwillig wären, werden oft vom Preis abgeschreckt. Sehen wir doch die heutige Situation! Heute sind die Preise für Häuser und Eigentumswohnungen stark gefallen. Gleichwohl ist der Eigentumserwerb durch Mieter in keiner Weise massiv gestiegen. Wir stehen also einerseits vor der Tatsache, dass das, was uns die Motion vorschlägt, nichts bringt, und andererseits vor der Tatsache, dass das Vorkaufsrecht nur Belastungen nach sich ziehen wird. Die Anwendungsprobleme sind vorprogrammiert. Um diese Probleme zu mindern, wären viele Detailvorschriften notwendig. Überlegen Sie sich einmal, was zu tun wäre, wenn Sie ein Mehrfamilienhaus mit Mietgeschäften und Wohnungen hätten! Ich wohne in einer Wohnung, und jetzt wird das Haus verkauft. Muss ich dann als Interessent den ganzen Block kaufen? Oder muss ich als Verkäufer vorerst Stockwerkeigentum begründen, damit der interessierte Käufer oder Mieter seine Wohnung übernehmen kann? Dies nur ein Detailbeispiel. Der Grundbuchverwalter muss dann jedem Mieter mitteilen, dass das Haus verkauft wird. Es wurde vorhin gesagt, es gebe keinen Kostenaufwand. Bereits hier aber haben wir ein Beispiel eines ansehnlichen Kostenaufwandes.

In der heutigen Zeit, da alle Deregulierung wünschen, können wir nicht den Bereich Häuser und Eigentumswohnungen mit noch mehr Vorschriften belasten, und dann erst noch mit Vorschriften, die überhaupt nichts bringen.

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme die Gründe gegen das Vorkaufsrecht klar dargelegt. Ich wiederhole sie hier nicht. Es ist aber schwer einzusehen, warum der Bundesrat diesen Vorstoss noch als Postulat weiterleben lassen will.

Im Vernehmlassungsverfahren von 1993/94, das der Bundesrat ebenfalls zitiert, wurde dieses Vorkaufsrecht für Mieter klar abgelehnt. Es macht doch heute keinen Sinn, die Verwaltung weiterhin mit diesem Problem zu belasten. Die Verwaltung hat eine solche Arbeitstherapie nicht nötig.

Die Sache ist spruchreif, und ich beantrage Ihnen daher, Motion und Postulat abzulehnen.

Reimann Maximilian (V, AG): Ich habe Ihnen bereits in der Frühjahrsession beantragt – ich tue es heute wieder, im Gleichklang mit meinen Vorrednern Bisig und Kuchler –: Die Bundesversammlung möge Volk und Ständen die Initiative «Wohneigentum für alle» zur Annahme zu empfehlen. Ich war Mitglied im Patronatskomitee für dieses Volksbegehren,

und ich stehe auch heute voll dazu, auch wenn uns Bundesrat und Kommission glaubhaft zu machen versuchen, die Initiative hätte unverantwortbar hohe Steuerausfälle zur Folge. Sie haben es soeben von Kollege Onken wieder gehört, der offenbar verwaltungs- und zahlengläubiger ist als ich.

Dazu nur folgendes: Die von der Verwaltung jeweils errechneten Ausfälle bzw. Mindereinnahmen sind normalerweise sehr, sehr gut pro Fiskus gerechnet. Ich erinnere nur an die Prognose des letzten Finanzministers, Herrn Stich, über die Ausfälle, die eine von mir angebehrte Verzinsung des Rückbehaltes bei der Verrechnungssteuer zur Folge gehabt hätte. Diese Hochrechnung war eindeutig übertrieben ausgefallen, so dass hinter vorgehaltener Hand selbst Leute aus der Verwaltung eingeräumt hatten, die Zahlen seien etwas frisiert worden.

Ich verzichte aus Zeitgründen auf weitere Argumente zu dieser Volksinitiative, da ich mich ja nachher nochmals zur Standesinitiative Aargau äussern werde, weil dieses Geschäft zur separaten Behandlung abgetrennt wurde. Erlauben Sie mir aber grundsätzlich noch folgende allgemeine Feststellung anzubringen: Unsere Hauseigentümer und Hauseigentümerinnen vermissen je länger, je mehr die Unterstützung durch die bürgerlichen Parteien. Gilt es denn nicht mehr als tugendhaft, für Wohneigentum zu sparen? Muss man dafür tatsächlich immer mehr und mehr zur Kasse gebeten werden – wenn man ein Eigenheim bewohnt?

Immerhin hat sich die vorberatende Kommission noch zu einer Motion durchringen können, die ein bisschen den wohneigentumsfreundlichen Kantonen und den Wohneigentumspargern entgegenkommt. Diese Motion deckt sich weitgehend mit meinem in der letzten Session von Ihnen in Postulatsform überwiesenen Vorstoss betreffend Änderung des Steuerharmonisierungsgesetzes. Halten Sie also bitte beim Geschäft 96.3380, bei der Motion für massvolle Eigenmietwerte im Steuerharmonisierungsgesetz, an der Motionsform fest, und folgen Sie dem Bundesrat nicht, der den Vorstoss bloss als Postulat entgegennehmen will.

Sollten wir mit der Motion Schiffbruch erleiden, dann gilt für einmal nicht nichts, dann gilt nämlich mein soeben erwähnter und weitgehend identischer Vorstoss Nr. 96.3010 über die kantonale Wohneigentumsförderung und Eigenmietwertbesteuerung, den Sie am 4. Juni 1996 oppositionslos als Postulat überwiesen haben.

Dem Vorstoss der WAK in Motionsform ist aber entschieden der Vorzug zu geben, denn in dieser wichtigen wohneigentumspolitischen Materie ist ein Postulat doch zu dürrig.

Iten Andreas (R, ZG): Ich bin Hauseigentümer. Ich würde also von den rund 1,5 Milliarden Franken, die Bund und Kantone einbüsst, falls die Volksinitiative angenommen würde, auch ein bisschen profitieren. Auch wenn es nicht 1,5 Milliarden oder 2 Milliarden Franken sind – es ist ein grosser Betrag, der hier zur Debatte steht.

Darf ich als Ständerat aber so denken und meine Argumentation meinem persönlichen Vorteil anpassen? Muss ich nicht vielmehr Überlegungen der Steuergerechtigkeit und Argumente der Kantone und des Bundes übernehmen?

Wäre eine haushaltneutrale Lösung gefunden worden, sähe das natürlich anders aus. Aber auch der Antrag Bisig auf ein Eigenmietwert-Moratorium bringt auf die Dauer Einnahmefälle; das können wir nicht wegdiskutieren, das hat auch Herr Bisig in der Kommission akzeptiert.

In unserer Kommission hat Finanzdirektor Franz Marty aus Schwyz eindringlich vor Lösungen gewarnt, die zu neuen Steuerausfällen führen. Er hat darauf hingewiesen, dass es grundsätzlich falsch sei, mit dem Einsatz des Steuerrechts ausserfiskalische Ziele erreichen zu wollen. Er sagte, dass steuerrechtliche Leistungsmassnahmen in der Regel undifferenziert und intransparent seien.

Bundesrat Kaspar Villiger hat in seinem Votum vom 5. März 1996 vor dem Ständerat ausdrücklich auf das Problem der Steuergerechtigkeit hingewiesen. Er sagte, mit der Initiative würden paradoxerweise gerade jene Steuerpflichtigen am massivsten gefördert, welche schon aufgrund ihres höheren Einkommens leichter zu Wohneigentum kämen.

Zum Problem der Steuergerechtigkeit gehört auch der Gedanke der Rechtsgleichheit zwischen Eigentümern und Mietern. Wenn die Abzugsmöglichkeiten der Eigentümer zu ihren Gunsten verändert werden, dann ruft das auf der Mieterseite sofort nach der Forderung, Mietzinszuschüsse oder Mietzinsabzüge zu gewähren. Eine derartige Initiative ist auch im Kanton Zug lanciert worden.

Eine solche Beidseitigkeit der Abzüge bewirkt sehr hohe Steuerausfälle, die heute sehr problematisch sind. Hans Bisig hat uns mit seinem Rückweisungsantrag in eine schwierige Situation versetzt. Wie die Prüfung der Lösungsmöglichkeiten ergab, kann ein kostenneutraler Gegenvorschlag nicht vorgelegt werden, denn Förderung bedeutet: Mittel zur Verfügung zu stellen.

Maximilian Reimann kritisierte an der Plenarsitzung des Ständerates vom 5. März 1996 die Kommission. Er sagte, er hätte von der Kommission zumindest einen vernünftigen Gegenvorschlag erwartet. Es kann aber nicht angehen, dass ein Initiativkomitee eine Initiative einreicht, von der Kollege Bisig meinte, sie sei noch keine ausgereifte Lösung. Es reichte sie ein in der Meinung, es sei schliesslich Aufgabe des Parlamentes, das Unreife zur Reife zu bringen. Das könnte zwar durchaus wünschenswert sein, wenn es dafür ein Rezept oder eine Patentlösung gäbe. Wie das Hearing zeigte, gibt es diese Patentlösung aber nicht. Der Auftrag war von vornherein – Herr Onken wies darauf hin – zum Scheitern verurteilt. Die Rahmenbedingung der Kostenneutralität lässt keine zukunftsfähige Lösung zu. Das ist – man kann darüber diskutieren, wie man will – nur mit finanziellen Mitteln zu erreichen. Das bedeutet aber Ertragsausfall.

Es wurde gesagt – Herr Kuchler hat es heute wieder angeführt –, wenn ein Verfassungsauftrag bestehe, dürfe man nicht alles unter finanziellen Aspekten betrachten. Das ist sicher richtig. Aber wenn eine Konkurrenz der Staatsziele besteht, muss sorgfältig abgewogen werden, welchem in einer gegebenen Situation der erste Rang gebührt, und heute ist es unter allen Titeln die Sanierung der Bundesfinanzen. Ein Steuerausfall bei Bund und Kantonen in der Grössenordnung, wie sie hier diskutiert wird, ist nicht hinzunehmen. Die Sanierung der Bundesfinanzen hat unter allen Titeln den Vorrang und ist volkswirtschaftlich ausschlaggebend. Ich erinnere nur an die Diskussion, die wir letzte Woche im Zusammenhang mit dem Entschädigungsgesetz über sehr kleine Beträge geführt haben. Da wurde sehr eindrücklich darauf hingewiesen, dass wir zu sparen hätten.

Ich bitte Sie, dem Bundesrat und der Kommission zu folgen und die Initiative abzulehnen – und die Anträge Bisig und Reimann ebenfalls.

Spoerry Vreni (R, ZH): Das Resultat, das die WAK vorlegt, ist in der Tat nicht berauschend. Ich hätte mir selbst auch etwas mehr Substanz gewünscht. Aber man muss der Kommission zugute halten, dass ihr Spielraum sehr eng war. Ich erinnere Sie nochmals an den Auftrag, den Sie uns gegeben haben:

1. die Evaluierung eines möglichen Gegenvorschlages;
2. die Lösung muss für Bund und Kantone kostenneutral sein.

Da konnten wir wirklich keine grossen Sprünge machen. Trotzdem teile ich die Meinung nicht, Herr Onken, dass die Vorschläge der Kommission nur Gesichtswahrung seien. Wenn das so wäre, hätte der Bundesrat weiss Gott keinen Grund, die beiden Motionen in Postulate umwandeln lassen zu wollen.

Die beiden Motionen – ich spreche von den Motionen der Kommission (96.3379 und 96.3380), Herr Onken – sind zwar tatsächlich kein Gegenvorschlag, aber sie haben doch etwas Fleisch am Knochen.

Die beantragte Änderung des Steuerharmonisierungsgesetzes soll helfen, die Situation mit Bezug auf die Eigenmietwerte zwischen Bund und Kantonen zu klären und für die Zukunft zu sichern.

Seien wir doch ehrlich: Bis anhin geht der Trend dahin, dass der Bund versucht, die kantonalen Eigenmietwerte auf sein Niveau anzuheben, und das wollen die Kantone nicht. Der

Präsident der Finanzdirektorenkonferenz hat in der Kommission klar zum Ausdruck gebracht, dass die Kantone an diesem Auseinanderklaffen der Eigenmietwerte auch keine Freunde haben: Die Finanzdirektoren gehen aber davon aus, dass sich der Bund in Zukunft den Kantonen annähert und nicht umgekehrt.

Mit dem Vorstoss der Kommission soll über die Ergänzung des Steuerharmonisierungsgesetzes ein für allemal sichergestellt werden, dass die Kantone zumindest ihre bisherigen Regelungen beibehalten können. Das ist für die Kantone kostenneutral. Sie müssen überhaupt nichts ändern; sie dürfen das weiterführen, was sie bis anhin für richtig erachtet haben – selbstverständlich immer im Rahmen des Gleichheitsgebotes von Artikel 4 der Bundesverfassung. Für den Bund gibt es sowieso keine Ausfälle. Das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer ist in den Anträgen der Kommission gar nicht enthalten.

Der zweite Vorstoss der Kommission will nichts anderes als dafür sorgen, dass die Berücksichtigung der abzugsfähigen Aufwendungen für den Unterhalt, die gesetzlich zugestanden sind, aufgrund des Zustandes des Gebäudes erfolgt und nicht aufgrund der Besitzesdauer des Eigentümers. Das ist eine echte Förderung für den Neuerwerb. Ich kann mir auch nicht vorstellen, dass daraus grosse Ausfälle entstehen.

Ein Gebäude muss unterhalten werden. Wenn es der Verkäufer nicht getan hat, konnte er auch keine effektiven Aufwendungen von seinem Einkommen absetzen; dafür kann nachher der Erwerber die entsprechenden Aufwendungen absetzen. Hat jedoch der Verkäufer das Wohneigentum in tadellosem Zustand übergeben, dann machte er an seinem Einkommen die zugestandenen Abzüge. Nachher hat der Käufer aber für eine gewisse Zeit keinen Unterhaltsbedarf mehr. Ich kann mir wirklich nicht vorstellen, wo da grosse Ausfälle resultieren sollen. Ganz abgesehen davon ist die Motion mit Bezug auf die «Dumont-Praxis» in der heutigen Zeit, wo man Unterhaltsarbeiten fördern und nicht verhindern sollte, auch wirtschaftspolitisch ein vernünftiger Vorstoss.

Die Motion der Kommissionsminderheit Onken (96.3381) lehne ich ab. Ich muss mich dazu nicht weiter äussern; Kollege Franz Wicki hat das getan.

Ich möchte Sie aber sehr bitten, die Vorstösse der Kommission (96.3379 und 96.3380) in der Form der Motion zu überweisen und nicht dem Antrag des Bundesrates auf Umwandlung in ein Postulat zu folgen. Diese Vorstösse sind verfassungskonform, und sie schonen die öffentlichen Kassen aller Stufen – so, wie Sie uns den Auftrag erteilt haben. Die vom Bundesrat beantragte Umwandlung dieser Vorstösse in ein Postulat wird dem Unbehagen in keiner Weise gerecht, das wegen des Auseinanderklaffens der kantonalen und der eidgenössischen Eigenmietwerte weiterhin herrscht.

Ich bitte Sie, die Arbeit der Kommission nicht geringzuschätzen und das Positive innerhalb des engen Spielraumes zu sehen, diese Vorstösse aber unbedingt als Motionen zu überweisen. Wenn das nicht geschieht, habe ich Verständnis dafür, wenn die Initianten nicht zufrieden sind.

Maissen Theo (C, GR): Ich gehöre zur Mehrheit der WAK und schliesse mich deshalb bezüglich Initiative und der ersten beiden Motionen den Anträgen der WAK an. Ich möchte mich deshalb darauf beschränken, kurz etwas zur dritten Motion zu sagen, wo ich zur Minderheit gehöre.

Als Mitglieder der WAK hatten wir in den letzten Wochen, ja Monaten, Gelegenheit, uns mit der Frage der «Förderung und Erhaltung des selbstgenutzten Wohneigentums» – das ist der einleitende Text der Initiative – sehr intensiv auseinanderzusetzen. Je mehr man sich mit dieser Materie beschäftigt, also mit der Förderung und der Erhaltung des selbstgenutzten Wohneigentums, um so mehr wird man sich bewusst, dass in diesem Bereich des Eigentums die Ziele des Erhaltens und des Förderns oder Eigentumsstreuens zueinander in einem Dilemma stehen; es ist ein Widerspruch in sich.

Beim Grundeigentum ist dieser Widerspruch eklatant. Insbesondere wenn es sich um Boden handelt, ist dieser Widerspruch 1 zu 1, weil es sich beim Boden um ein absolut knap-

pes Gut handelt. Jeder Quadratmeter Boden, den wir einem neuen Eigentümer überführen und der eben gehandelt wird, geht dem bisherigen Eigentümer verloren, damit überhaupt ein neuer Eigentümer an seine Stelle treten kann. Deshalb ist die Initiative für mich als Instrument vor allem dann untauglich, wenn sie unter dem Titel «Wohneigentum für alle» abgehandelt wird, weil ihre Schwerpunkte vorweg auf die Besitzstandswahrung und darum weniger auf die Streuung und Förderung des Wohneigentums für Neuerwerber ausgerichtet sind.

Ich ereifere mich keinesfalls für diese dritte Motion. Für mich ist sie nur die logische Konsequenz aus diesen Diskussionen. Im Bereich des Wohneigentums besteht der systemimmanente Widerspruch zwischen Erhaltung und Förderung vor allem auch darin, dass wir überall dort gleichzeitig in den Markt eingreifen, wo wir Massnahmen, um dieses Eigentum im Bestand zu erhalten, treffen. Wir wirken damit einer Marktverflüssigung entgegen; das macht es dem Neuerwerber jeweils schwerer – sei es wegen des Preises oder wegen eines mangelnden Angebotes –, überhaupt zu Eigentum zu kommen. Für mich ist es klar – das haben die Diskussionen gezeigt, obwohl zum Teil widersprochen wird –: Wir haben nun eine ideologische Barriere abzubauen und den Schritt zu machen, effektive Instrumente einzusetzen, die aus diesem Widerspruch herausführen.

Ich habe die Motion der Minderheit Onken mitunterzeichnet, weil ich im Sinne der Transparenz und Redlichkeit meine – wenn wir sehen, wie wir mit einer vorgefassten Meinung der Initianten konfrontiert worden sind, und den Auftrag der WAK ernst nehmen –, dass wir hier auch Instrumente, die vielleicht nicht allgemein genehm sind, aber durchaus griffig sein können, zur Diskussion stellen sollen. Sonst hätten wir die Arbeit nicht vollständig gemacht.

Ich bin der Überzeugung, dass mit dem System des unlimitierten Vorkaufsrechtes der bisherige Eigentümer, der sich ja von seinem Eigentum trennen will, keine wirtschaftlichen Nachteile erleidet und einzig darin eingeschränkt ist, dass er den Nachfolger seines Eigentums nicht mehr uneingeschränkt wählen kann. Aber er will sich ja von seinem Eigentum trennen.

Beim unlimitierten Vorkaufsrecht erhält er den Preis, den er auf dem Markt lösen kann. Es gibt selbstverständlich Probleme, die man regeln muss. So ist für mich klar, dass im Bereich des Verwandtschaftskaufes Regelungen eintreten müssen, so dass das Vorkaufsrecht des Mieters dann eingeschränkt ist. Ich bin zudem von der Regelung überzeugt, dass nur das Objekt als Vorkaufsrechtsobjekt bezeichnet wird, welches der Verkäufer überhaupt verkaufen will. Wenn jemand z. B. einen Block mit 6 Wohnungen verkaufen will, geht es nicht an, das Vorkaufsrecht für jede Wohnung einzeln geltend zu machen: Wenn der Verkäufer den Block als Ganzes verkaufen will, müssen die Mieter – in einer Korporation oder wie auch immer – dieses Vorkaufsrecht miteinander wahrnehmen.

Wir sehen ja, wie die ganze Sache an und für sich kontrovers ist. Wenn Kollege Wicki in der Begründung seines Ablehnungsantrages meint, es sei überhaupt kein Bedarf nach einer solchen Lösung vorhanden, weil sowieso der Preis massgebend sei, dann bestehen auch keine Probleme mit dem Vorkaufsrecht. Es läuft dann ohnehin nach Marktgesetzmässigkeiten automatisch ab, wenn der Preis allein bestimmend sein sollte.

Ich bin deshalb der Meinung, dass es für die Abklärung neuer Wege und vor allem für das Überdenken vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der Initiative gerechtfertigt ist, diese Motion der Minderheit zu überweisen.

Frick Bruno (C, SZ): Wir sind heute alle etwas ernüchtert. Wir hatten im Frühjahr dieses Jahres gehofft, dass uns Kollege Bisig mit seinem Rückweisungsantrag den Weg zu einer einfachen Lösung weise, um das Wohneigentum rasch, griffig und einfach zu fördern. Die Kommission hat sehr gründliche Arbeit geleistet und muss uns enttäuschen. Es gibt leider keine einfachen Patentrezepte dafür, wie man das Wohneigentum schnell und massiv in die Breite streuen kann.

Drei Vorschläge liegen noch zur Diskussion vor: zwei Motionen der Kommission und eine Motion der Kommissionsminderheit. Wenn die Motionen Steuerausfälle bewirken würden, dann wäre ich höchst skeptisch und würde sie nicht unterstützen. Gestatten Sie, unter diesem Gesichtspunkt kurz darauf einzugehen.

1. Die Motion betreffend die «Dumont-Praxis» wird wohl kurzfristig Steuerausfälle nach sich ziehen. Aber das sind vordergründige, kurzfristige Ausfälle. Wenn nämlich der Eigentümer eine Altliegenschaft, die renovationsbedürftig ist, kauft und die Renovierungsarbeiten fünf bis sechs Jahre hinausschiebt, kann er nachher alle Renovationskosten abziehen. Wenn er sie nach dem Willen der Motion heute abziehen kann, dann bringt das mittelfristig gesehen effektiv keinen Steuerausfall, sondern lediglich kurzfristig für das betreffende Jahr. Das gleicht sich auf die nächsten Jahre aus, weil eine Gesamtrenovation immer abzugsfähig ist, wenn sie nach einer gewissen Besitzesdauer erfolgt. Das Argument des Steuerausfalls überzeugt mich darum nicht.

Die gleichen Argumente wurden ins Feld geführt, als sich früher die kantonalen Finanzdirektoren gegen die Sofortabschreibungen wehrten. Man hat sie trotzdem eingeführt und gemerkt, dass sie überhaupt keinen Steuerausfall bewirken. Aber sie haben einen besonderen Vorteil: Sie wirken investitionsfördernd. Genau das brauchen wir auch im Bausektor.

2. Im Zusammenhang mit der Motion betreffend die massvollen Eigenmietwerte sagt der Bundesrat selber, dass er nur betreffend die Frage von Steuerausfällen Vorbehalte habe. Aber ich glaube, dass diese Frage uns nicht daran hindern darf, die Motion zu überweisen. Nach Überweisung der Motion hat die Feinarbeit bei der Revision des Steuergesetzes zu erfolgen. In der Ausgestaltung ist dafür zu sorgen, dass Steuerausfälle unterbleiben. In ihrer Stossrichtung bezweckt und bewirkt die Motion dies nicht.

3. Ich möchte mich – das mag Sie erstaunen – auch für die Motion der Minderheit Onken aussprechen. Dass sie keine Steuerausfälle bewirkt, ist klar. Ich möchte Ihnen aber zusätzlich eine andere Begründung beliebt machen. Positiv gesehen ist der Mieter mit einem Vorkaufsrecht nichts anderes als ein zusätzlicher Kaufinteressent, der dem Verkäufer ins Haus geliefert wird, gratis durch das Gesetz. Da geht es um eine Abwägung: die reine Eigentumsfreiheit, die Freiheit, das Eigentum einer beliebigen Person zu verkaufen, oder aber dem Mieter die Kaufmöglichkeit einzuräumen.

Für mich haben Grund und Boden und insbesondere Wohnraum nicht nur die Funktion einer Handelsware, sondern sie bilden ein wertvolles Gut, zu dem der Benutzer, der Mieter, eine nähere Beziehung hat. Diese nahe Beziehung soll er auch in einem Vorkaufsrecht umsetzen können. Es geht also um das Abwägen einerseits zwischen Erschwerissen bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes, die zweifellos in beschränktem Masse anfallen, und andererseits der gesellschaftlichen und sozialen Verpflichtung des Eigentums; diese ist für mich eminent.

Wir können diese Frage nur beantworten, wenn wir die Vorteile, die das Vorkaufsrecht mit sich bringt, gegen die Erschwerisse abwägen. Die Erschwerisse sind gering. Ich habe in meiner Eigenschaft als Notar täglich mit Grundstücksverkäufen und Vorkaufsrechten zu tun. Der einzige Nachteil, den das Vorkaufsrecht mit sich bringt, ist nach abgeschlossenem, im Grundbuch vollzogenem Vertrag eine Ungewissheit in der Dauer von zwei Monaten: Während zwei Monaten besteht die Ungewissheit, ob der vorkaufsberechtigte Mieter das Kaufsrecht ausübt. Diese Erschweris ist für mich tragbar.

Zu den Fällen, die Kollege Wicki zitiert hat: Es gibt in der Tat Probleme bei einzelnen komplizierten Fällen, aber hier ist die Frage, wie griffig das Vorkaufsrecht ausgestaltet wird. Die Frage stellt sich heute: Handhaben wir es vernünftig, oder kapitulieren wir bereits vor den ersten virtuellen Schwierigkeiten? Auch dort, wo ein Mehrfamilienhaus verkauft wird, kann den Mietern eine Frist von zwei Monaten eingeräumt werden, damit sie sich darüber aussprechen können, ob alle gemeinschaftlich oder einzelne von ihnen das Vorkaufsrecht ausüben wollen. Das ist beileibe kein unlösbares Problem. Auch

ist die Möglichkeit gegeben, dass der Verkauf an nahestehende Personen dem Vorkaufsrecht vorgeht.

Wir haben bereits einen Rechtsbereich, wo ein solches Vorkaufsrecht für den Benutzer besteht. Das ist das bäuerliche Bodenrecht. Ich habe auch mit diesem Rechtsbereich sehr häufig zu tun. Ich kann aus meiner Erfahrung sagen, dass das Vorkaufsrecht des Pächters nirgendwo erhebliche Schwierigkeiten verursacht. Die Schwierigkeiten, die durch das bäuerliche Vorkaufsrecht verursacht werden, sind weit geringer als die Anforderungen und Wirkungen, die ich der sozialen und gesellschaftlichen Verpflichtung des Eigentums zuspreche. Die Vorteile überwiegen für mich.

Darum habe ich keinerlei Mühe, der Überweisung dieser Motion zuzustimmen. Ich glaube, heutzutage sei das Vorkaufsrecht des Mieters zu einem eigentumsfeindlichen Popanz hochstilisiert worden. Es hat in der Diskussion die Bedeutung eines eigentumsfeindlichen Instrumentes bekommen, die es in der Tat nicht hat. Es ist eine sinnvolle Massnahme, um das Wohneigentum breiter zu streuen, und genau das wollen ja die Initianten. Seien wir also konsequent, und heissen wir ein Instrument gut, das dieses Ziel verwirklicht! Wir können nicht einerseits vom Staat Steuererleichterungen verlangen, um das Eigentum breiter zu streuen, und dann, sobald eine Massnahme vorgeschlagen wird, die den Staat nichts kostet, aber dem Verkäufer etwas administrative Unbill bringt, auf die Förderungsmassnahme verzichten.

Das wäre nicht konsequent. Darum bitte ich Sie, den guten Vorschlag der Minderheit, die von Herrn Onken angeführt wird, zu unterstützen und den Vorstoss als Motion zu überweisen.

Tun Sie aber etwas nicht: Versorgen Sie diese Motion nicht in der Form eines Postulates weiterhin in der Schublade! Wir haben genügend Diskussionen über das Vorkaufsrecht des Mieters geführt. Entscheiden wir uns dafür oder dagegen! Ein zusätzliches Postulat bringt überhaupt nichts ausser einer Seelenmassage, die das kranke Herz des Hauseigentümers beileibe nicht wieder stärker macht!

Gentil Pierre-Alain (S, JU): Si l'on devait résumer la discussion qui vient d'avoir lieu, on pourrait assurément dire: «Beaucoup de bruit pour rien.» Parce qu'en effet, malgré le nombre et la qualité des intervenants, la discussion n'a assurément pas progressé depuis notre séance du mois de mars dernier. Nous en revenons à l'essentiel, qui est que nous sommes en présence d'une initiative inéquitable, car elle avantage de manière excessive les propriétaires d'un logement pour leur usage personnel. Les locataires ne peuvent en effet pas réduire le montant de leur loyer de leur revenu imposable, et c'est déjà cet obstacle majeur qui avait guidé la réflexion de la majorité de notre Conseil.

Une tentative avait cependant été opérée pour viser à la mise sur pied d'un contre-projet réaliste. On sait ce qu'il en est aujourd'hui: cette tentative a échoué et nous en revenons à la situation du mois de mars dernier. Il ne nous reste qu'à soutenir, de mon point de vue, la proposition du Conseil fédéral et à rejeter cette initiative sans lui opposer de contre-projet. Il y a deux bonnes raisons pour cela:

1. Cette initiative est politiquement injuste;
2. elle est financièrement désastreuse.

Il est tout à fait choquant de voir ou d'entendre ici certains de nos collègues, qui nous prêchaient les économies sur un ton émouvant, la semaine dernière, au moment où nous discutons de politique régionale (et pour des montants qui étaient beaucoup moins importants que ceux que nous considérons aujourd'hui), accepter aujourd'hui d'un cœur manifestement léger la perspective de vider les caisses de la Confédération en faveur d'une catégorie unique et bien précise de citoyens. Quant aux autres propositions de la majorité de notre commission, il y a lieu de les rejeter également parce qu'elles procèdent exactement du même esprit. Il y a une volonté délibérée de cette majorité de présenter des propositions qui avantagent de manière excessive et anormale les propriétaires.

On ne peut pas suivre son raisonnement, même lorsque cette majorité se sert d'éléments conjoncturels pour évoquer la nécessité de favoriser par ce biais des travaux de relance.

Au mois de mars, notre Conseil a rejeté très clairement, ce que je déplore, une motion Aeby qui proposait une relance conjoncturelle d'une certaine ampleur. J'estime qu'il est aujourd'hui un peu fort de tabac de prétendre, et même si on parle de bâtiment, qu'on va réussir en entrant par la fenêtre ce qu'on n'a pas voulu entreprendre en passant par la porte.

Il y a lieu d'être conséquent, d'avouer aussi que nous avons perdu plusieurs mois en discussions qui ne nous ont apporté aucun résultat concret, de revenir au fond du sujet et de balayer une initiative qui, je le répète, est politiquement injuste et financièrement inacceptable.

Büttiker Rolf (R, SO), Berichterstatter: Ich kann mit der Kritik an der WAK leben, weil ich in der Debatte keine neuen Argumente für die Volksinitiative gehört habe und auch keine neuen Ansatzpunkte für einen Gegenvorschlag. Kein neuer Ansatzpunkt liegt vor, um einen Gegenvorschlag aufzubauen. Ich habe Ihnen dargelegt – das ist genau abgeklärt worden –, dass der einzige Lösungsvorschlag, der Vorschlag von Herrn Bisig zu einem Eigenmietwert-Moratorium, mittel- bis langfristig nicht haushaltneutral ist.

Ich stimme in der heutigen Situation keiner Lösung zu, die sich gegen die Interessen der Kantone wendet. Die Kantone haben sich klar und unmissverständlich ausgedrückt, dass sie keine Schmälerung des Steuersubstrats in diesem Bereich dulden.

Ich bleibe bei den Finanzen: Ich bin gleicher Meinung wie Herr Onken. Wir haben noch die Volksinitiative «zur Abschaffung der direkten Bundessteuer». Wir haben auch eine neue Unternehmensbesteuerung in der Pipeline, weiter ein neues Mehrwertsteuergesetz. Jetzt wollen wir völlig ausserhalb der Prioritäten auch noch beim Wohneigentum «einen drauf setzen». Ich muss den Rat oder die Befürworter der Initiative, die doch Einkommensausfälle für den Bund und die Kantone bringt – bei den Kantonen in Milliardenhöhe –, nun anfragen, wie wir denn die Bundesfinanzen in dieser Legislatur sanieren wollen, wenn wir auch bei den Ausgaben nicht Mass halten und keine Prioritäten setzen.

Die Kommission hat nichts anderes getan – ich wiederhole das –, als dass sie dem Bundesrat gefolgt ist. Wir sind zum Bundesrat gestanden. Wir haben teilweise die Argumentation des Bundesrates und des Finanzministers übernommen. Sicher ist das doch kein Straftatbestand, wenn man zum Bundesrat steht! Um so mehr habe ich dann aber etwas Mühe, Herr Bundesrat, wenn Sie den Intentionen der Kommission gar nicht entgegenkommen.

Ich spreche sicher im Namen der Kommission, wenn ich sage, dass wir bei den Motionen eine unnachgiebige Haltung haben. Das ist für uns eine Mindestlösung, eine Mindestforderung, die wir aufrechterhalten wollen. Bei der Motion betreffend Verzicht auf die «Dumont-Praxis» und bei der Motion betreffend massvolle Eigenmietwerte im Steuerharmonisierungsgesetz (mit mehr Spielraum der Kantone) hätten wir vom Bundesrat eine etwas klarere Haltung verlangt. Wenn man die Sache jetzt im gesamten anschaut, erkennt man, dass die Kommission in dieser Richtung gearbeitet hat; und wir hätten eigentlich erwartet, nachdem wir dem Bundesrat beigestanden sind, nachdem wir den Bundesrat nicht im Regen haben stehen lassen, dass er uns hier etwas entgegenkommen wäre.

Ich muss Ihnen zum Schluss der Debatte sagen, dass ich es vorziehe, keinen Gegenvorschlag zu haben statt einen untauglichen, einen schlechten Gegenvorschlag, ja einen Gegenvorschlag um jeden Preis. Einen «politischen Murks» zu veranstalten, nur um einen Gegenvorschlag zu haben, wäre verfehlt. Da sind mir eine klare Haltung und die Ablehnung der Initiative, deren Zielsetzung man an und für sich bejahen kann, lieber. Den Weg aber, der mit diesen fünf Punkten eingeschlagen wurde, muss ich als untauglich und als finanzpolitischen «Rohrkrepierer» – so habe ich das einmal ausgedrückt – bezeichnen.

Ich muss den Rat bitten, bei den Motionen der Kommission hart zu bleiben, auch gegen den Bundesrat, und sie im Sinne von Frau Spoerry zu überweisen.

Hingegen noch ein Wort zur Motion der Minderheit Onken. Die Kommission hat diese Motion relativ knapp – mit 5 zu 4 Stimmen – abgelehnt. Ich lehne nicht nur die Motion ab, sondern auch das Postulat, das der Bundesrat entgegennehmen will. Ich bin etwas überrascht, dass der Bundesrat hier einlenken will.

Ich muss noch kurz zur Begründung etwas sagen: Was den meisten Mietern zum Erwerb von Wohn- und Geschäftseigentum fehlt, sind die nötigen finanziellen Mittel und nicht die Kaufgelegenheiten – dies ist gerade in der heutigen Zeit so. Die Möglichkeit, zu marktüblichen Preisen Eigentum zu erwerben, steht Mietern bereits heute offen. Ein unlimitiertes Vorkaufsrecht verhilft dem Mieter diesbezüglich zu keinem neuen Vorteil. Das Vorkaufsrecht der Mieter ändert nichts daran, dass der verkaufswillige Eigentümer – das liegt in der Natur der Sache – in der Regel den Kaufpreis für sein Objekt nach der bestmöglichen Kaufpreisofferte richtet. Es wird ohnehin nur der finanzstarke Mieter von der Ausübung des Vorkaufsrechtes Gebrauch machen und so in den Kaufvertrag eintreten können. Einem solchen Mieter ist es aber schon heute – auch ohne gesetzliches Vorkaufsrecht – möglich, Eigentum zu erwerben. Die Massnahme geht folglich völlig an der heutigen Realität vorbei.

Ein gesetzliches Vorkaufsrecht ist ein Recht, das nur auf dem Papier besteht. Dafür kann sich der Mieter, in der jetzigen Situation, wirklich nichts kaufen. Dem Ärger der Grundeigentümer steht kein entsprechender Nutzen für die Mieter gegenüber.

Deshalb möchte ich Ihnen beliebt machen, sowohl Motion als auch Postulat abzulehnen, den beiden anderen Motionen zuzustimmen und im übrigen dem Bundesrat und der Kommission zu folgen.

Villiger Kaspar, Bundesrat: Ich habe die Initiative letztes Mal ausführlich analysiert und auf ihre Schwächen hingewiesen. Ich will das nicht alles noch einmal wiederholen; Sie müssen sich ja nicht zweimal das Gleiche anhören. Es sind auch hier einige Argumente gefallen. Nur noch einmal ganz kurz:

Weil wir eine progressive Steuer haben, werden durch diese Initiative jene begünstigt, die wegen ihres hohen Einkommens ohnehin leichter zu Wohneigentum kommen. Sie fördern also jene, die da haben. Ferner sind vor allem auch solche begünstigt, die keine Hypotheken mehr haben, also wiederum jene, welche es sich leisten können. Letztlich fördert dies neues Wohneigentum überhaupt nicht – hier ist das geltende System überaus gut –, sondern man bringt jenen steuerliche Erleichterungen, die schon Wohneigentum haben. Damit ist die Zielkonformität der Initiative nicht gegeben.

So gesehen, läuft die Initiative unter einem etwas falschen Titel. Heute ist nicht die Zeit dazu – ich komme am Schluss noch einmal darauf zu sprechen –, gewissen Gruppen solche Steuervergünstigungen zu gewähren. Ich sage das als einer, der selber sehr stark davon profitieren könnte, wenn Sie die Initiative gutheissen würden.

Sie haben Ihre Kommission beauftragt, eine Alternative bzw. einen Gegenvorschlag zur Initiative zu suchen. Ich bin der Kommission überaus dankbar, dass sie von einem Gegenvorschlag absieht. Hier darf ich Herrn Büttiker und der ganzen Kommission danken. Ich sage das, weil Herr Büttiker vorhin gesagt hat, er hätte meinen Dank lieber in bezug auf eine kritiklose Entgegennahme der Motionen gesehen. Das begreife ich wohl. Aber wenn ich das schon nicht kann, will ich den Dank immerhin auf andere Weise ausdrücklich abstaten: Ich bin froh, dass Sie so entschieden haben.

Ich finde eigentlich die Kritik, die Herr Bisig an der Kommission geübt hat, etwas ungerecht. Dass er den Bundesrat und die Verwaltung mit einbezogen hat, das bin ich gewohnt, und ich kritisiere es nicht; ich spreche nur von der Kritik an der WAK. Ich habe etwas wenig Verständnis dafür, weil es sich die Kommission nicht leichtgemacht hat. Sie hat Hearings mit den Initianten und Vertretern der Finanzdirektorenkonferenz durchgeführt, und Herr Bisig selber hat sich äussern können. Aber trotz gutem Willen wurde kein Gegenvorschlag gefunden, weil das Problem der Haushaltneutralität eben ein echtes Problem ist, so dass man hier durchaus von der «Quadra-

tur des Zirkels» sprechen kann, um das abgedroschene Wort wieder zu brauchen. Man kann etwas Derartiges nur fördern, indem man es entweder subventioniert oder Steuerersparnisse gewährt. Alles andere ist doch nicht möglich.

Es wurde hier gesagt, dass auch der Vertreter der Finanzdirektorenkonferenz, die ja durch diese Initiative sehr betroffen sind, sich dezidiert dagegen ausgesprochen hat.

Nun haben wir die Idee von Herrn Bisig – die immerhin innovativ ist, das muss ich sagen – studiert. Es ist die Idee eines Moratoriums. Es ist zu sagen, dass das im Anfang punkto Ausfälle sicherlich nicht gravierende Konsequenzen hätte. Aber im Laufe der Zeit würde sich die Schere immer weiter öffnen, und damit ergäbe sich eine doppelte Rechtsungleichheit, nämlich unter den Eigentümern selbst, je nachdem, auf welchem Niveau ihr steuerbarer Eigenmietwert «eingefroren» worden ist, dann aber auch zwischen Eigentümern und Mietern.

Zu diesem letzteren Problem ist folgendes zu sagen: Wenn die Abweichung vom Marktwert allzu gross wird, kommt, mit Blick auf Artikel 4 der Bundesverfassung, die Frage, ob man nicht den Mietern entgegenkommen muss. Wenn Sie auch den Mietern entgegenkommen, sind Sie beiden Kategorien entgegengekommen. Es gibt nur sehr wenige, die weder Mieter noch Eigentümer sind. Also haben Sie praktisch eine Steuererleichterung für alle gewährt. Sie haben einfach die Steuern gesenkt und letztlich nichts bewirkt. So gesehen, hat dieses Element der Rechtsgleichheit schon seinen Sinn, wobei die Eigentümer insofern begünstigt sind, als sie – basierend auf der Bundesverfassung, die das fördern will – gewisse Vorzüge haben, vor allem im Steuerbereich. Sie kennen das; ich komme noch kurz darauf zurück.

Es gibt also früher oder später Probleme der Rechtsgleichheit. Weil die Unterhaltskosten und die Hypothekarzinsen, die man abziehen kann, natürlich nicht abnehmen, wird es mit der Zeit auch Ausfälle geben. Deshalb sind auch wir der Meinung, es sei nicht der Weisheit letzter Schluss, obschon es immerhin einmal ein neuer Ansatz ist.

Ein Gegenvorschlag, wenn man denn schon einen machen wollte, müsste Lösungen aufzeigen, die besser sind als der Status quo. Hier ist einfach nichts erschienen, was diesem Kriterium genügt. Das Eidgenössische Finanzdepartement hat noch unter meinem Vorgänger vor drei Jahren eine Expertenkommission zur Prüfung des Einsatzes des Steuerrechts für wohnungs- und bodenpolitische Ziele eingesetzt. Auch diese Kommission ist nicht zu einem gescheiterten Schluss gekommen; sie hat das geltende System als durchaus positiv beurteilt.

Einen Vorteil des aktuellen Systems kann ich Ihnen nicht genug in Erinnerung rufen: Es ist das, was der Titel der Initiative will, nämlich ein Förderungsinstrument für die Neueigentümer. Weil der Hypothekarzinsabzug unbeschränkt zugelassen ist, ist das eine effiziente Förderung des Neuerwerbes. Dieser Abzug bewirkt nämlich – das ist eine Zahl, die mich selber überrascht hat –, dass mehr als die Hälfte der selbstnutzenden Hauseigentümer eine negative Liegenschaftsrechnung ausweisen. Sie müssen sich das einmal überlegen: Mehr als die Hälfte hat eine negative Liegenschaftsrechnung. Das heisst, dass durch den Abzug nicht nur der steuerbare Mietwert neutralisiert ist, sondern dass sogar das übrige steuerbare Einkommen reduziert wird.

Es muss mir niemand sagen, das sei keine sehr signifikante Förderung. Das hat auch dazu geführt, dass die Stimmen jener, die einen völligen Systemwechsel wollten, klammheimlich verstummt sind. Es ist zu erwähnen, dass von den Familien mit Kindern, wo das Eigenheim speziell Sinn macht, 41 Prozent Wohneigentümer sind. Auch das habe ich nicht gewusst; es ist weit überdurchschnittlich. Mit dieser Quote – sie ist von 1990, also nicht ganz aktuell – darf sich die Schweiz auch im europäischen Umfeld sehen lassen. Es ist auch interessant, dass in der Schweiz gewichtige kantonale Unterschiede bestehen, ebenso innerhalb der Kantone: das Wallis hat 60 Prozent Eigentümer, Basel-Stadt nur 10 Prozent. Es gibt Kantone, die an den deutschen Wert von 36 Prozent herankommen; es gibt Unterschiede zwischen Stadt und Land; zum Beispiel wurde das vom Kanton Waadt

eindrücklich nachgewiesen, wo es in Lausanne 10 Prozent sind und in Echallens 55 Prozent, glaube ich.

Das zeigt, dass es nicht das Steuersystem sein kann, das die Wohneigentumsquote festlegt, sondern dass es andere Faktoren wie Mobilität, Preise usw. sind. Die tiefere Eigentümerquote in der Schweiz ist letztlich also keine Konsequenz des Steuersystems, sondern eine Konsequenz anderer Faktoren. Ich kann einige dieser Faktoren in Erinnerung rufen: Die Schweiz zeichnet sich durch einen sehr hochwertigen Mietwohnungsbestand aus; das trägt dazu bei – Umfragen belegen das –, dass bei uns die Mieter relativ zufriedener sind als anderswo; das dämpft wohl die Neigung zum Eigentum. Das hohe Preisniveau führt rasch zu hohen Bodenpreisen – es mag sein, dass sich das etwas ändert –, deshalb waren bis vor kurzem Bau- und Erwerbskosten für Wohneigentum relativ hoch. Ich glaube, heute ist das stark abgeflacht. Heute müsste es eigentlich möglich sein, günstig Eigenheime zu erwerben. Dieser Effekt – tiefere Preise und enorm tiefes Hypothekenzinsniveau – macht doch weit mehr aus als gewisse Förderungsmassnahmen, die vielleicht in den Hochzinsjahren, als die Bodenpreise den Gipfel erreichten, noch etwas hätten bewirken können.

Diese Umstände haben sich nun sehr stark zugunsten jener verändert, die sich für Wohneigentum interessieren. Andererseits dürfen Sie nicht vergessen, dass 20 Prozent unserer Wohnbevölkerung Ausländer sind, die wahrscheinlich weniger dazu neigen, hier Wohneigentum zu erwerben. Sodann glaube ich auch, dass die Mobilität unserer Gesellschaft das Wohneigentum nicht gerade fördert: Man arbeitet in einer Grossfirma, kommt von hierher, von dorthier, wird versetzt, z. B. ins Ausland – das alles sind Faktoren, die das Wohneigentum nicht begünstigen.

Deshalb meinen wir, dass ein Gegenvorschlag gar nicht nötig sei, weil das heutige System – zumal in Verbindung mit den heutigen Marktgegebenheiten – doch recht günstig ist.

Ich will noch ein Wort zur generellen Situation sagen, bevor ich zu den Vorstössen komme: Im Prinzip will diese Initiative nichts anderes als Steuererleichterungen für eine gewisse Gruppe im Lande erwirken, zu der auch ich gehöre – für eine Gruppe, die vielleicht dadurch, dass sie Wohneigentum hat, schon privilegiert ist. Es mag zwar Härtefälle geben, z. B. das alte Mütterchen, das überhaupt kein Geld hat und dem der Eigenmietwert Probleme bereitet. Das mag es geben, das will ich nicht in Abrede stellen. Aber ich glaube, im allgemeinen begünstigten Sie hier eine Klasse, die es nicht so nötig hat.

Nun muss ich das auch – Ihr Präsident hat das zum Glück gesagt – zu den wirklichen Problemen, die wir heute in diesem Lande haben, ins Verhältnis setzen. Zu den wirklichen Problemen gehört es, dass wir endlich die Bundesrechnung in Ausgleich bringen müssen. Sie haben uns mit einer Motion beauftragt, das sehr rasch, sehr speditiv zu tun, bis zum Jahre 2001. Ich bin der Meinung, dass die entsprechende Motion richtig ist, dass wir das versuchen sollten. Ich bin der Meinung, dass nur ein gesunder Finanzhaushalt auch langfristig eine gute Basis für den Wirtschafts- und Finanzstandort Schweiz sein wird. Aber wenn wir das erreichen wollen, kostet uns das Opfer.

Allein die Tatsache, ein Budget für nächstes Jahr vorzubereiten – was wir versucht haben –, das nominell das gleiche ist wie für dieses Jahr – also eine nominelle Plafonierung –, hat gezeigt, dass das ohne grosse Opfer in vielen Bereichen nicht möglich ist. Sie haben sicher gelesen – Sie werden dazu Stellung nehmen müssen –, dass diese Opfer auch im Sozialbereich, bei der Arbeitslosenversicherung, im Bildungsbereich – also in Bereichen, wo man eigentlich das Geld nötig hätte – erforderlich sind.

Ich frage Sie nun, ob es vom Volk als gerecht empfunden würde, wenn Sie im gleichen Moment, wo Sie zur Sanierung der öffentlichen Finanzen vielen Menschen in diesem Lande schmerzliche, empfindliche Opfer auferlegen müssen, Steuererleichterungen für eine bestimmte Gruppe, nämlich für die Hausbesitzer, aussprechen würden. Bei diesen gibt es, glaube ich, im allgemeinen keinen Notstand. Ich fürchte einfach, wenn man alles zusammen macht – es gibt auch die

Forderung nach Steuererleichterungen von der Wirtschaft her usw. –, werden wir zuletzt «gar nichts» haben, weil das Volk das Gefühl hat, man behandle es eigentlich nicht mehr korrekt: Auf der einen Seite plagt man die einen, auf der anderen begünstigt man «mit dem Füllhorn» die anderen. Ich glaube einfach, dass beides im gleichen Moment nicht geht.

Ich habe sehr viel Verständnis für diese eigentumspolitischen Dinge. Wer könnte mehr Verständnis haben als ich? Aber auf der anderen Seite müssen wir hier doch eigentlich das politisch Machbare tun – und ich meine auch das politisch Schickliche, das nicht Provozierende.

Ich weiss, dass es manchmal die Gleichen sind, die einerseits diese Art von Vergünstigungen wollen und andererseits beim Sparen für die ganz harten Lösungen stimmen; die ganz harten Lösungen, die den Finanzhaushalt schon in zwei Jahren mit Milliarden sanieren wollen. Das geht doch einfach nicht zusammen.

Nun komme ich noch kurz auf die Vorstösse zurück. Ich muss Ihnen zubilligen: Diese Vorstösse sind durchaus konstruktiv, greifen Probleme auf, über die man diskutieren kann. Die Vorstösse sind in diesem Sinne bei weitem nicht abwegig, und der Bundesrat wollte dem ja Rechnung tragen, indem er sie nicht einfach in Bausch und Bogen ablehnt.

Zur Frage der «Dumont-Geschichte» (Motion 96.3379): Für mich war Dumont immer Cédric Dumont, ein Musiker. (*Heiterkeit*) Ich bin durch Ihren Vorstoss auch hier etwas klüger geworden. Vor einem halben Jahr habe ich noch nicht gewusst, was die «Dumont-Praxis» ist.

Ich muss doch kurz sagen, was die «Dumont-Praxis» bedeutet und warum sie eingeführt worden ist. Im Rahmen der direkten Bundessteuer sind die Unterhaltskosten vom rohen Einkommen abziehbar. Nicht abziehbar sind Aufwendungen für die Anschaffung und Verbesserung von Vermögensgegenständen. Also: Wenn Sie etwas aufwerten, dann können Sie das nicht abziehen. Diese Regelung existierte schon unter dem alten Wehrsteuerbeschluss. 1973, also vor rund 20 Jahren, wurde dann das berühmte Urteil gefällt. Es steht zwar nicht im Gesetz, aber es ist eine Praxisänderung aufgrund eines Bundesgerichtsurteils. Früher wurde der Unterhaltskostenabzug immer dann gewährt, wenn es sich um einen Unterhalt im technischen Sinne handelte. Das Bundesgericht hat jedoch zu einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise gewechselt, und der Grund für diesen Wechsel war die Erkenntnis, dass eben nur so die Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen richtig erfasst wird.

Die Änderung basiert auf der Überlegung, die natürlich eine gewisse Plausibilität hat, dass Unterhaltsarbeiten, die kurz nach dem Handwechsel vorgenommen werden, den Wert des Grundstücks im Vergleich zum Zeitpunkt des Erwerbs vermehren. Und dieser anschaffungsnahe Aufwand ist in der Regel während einer Dauer von fünf Jahren steuerlich nicht abzugsfähig. Man kann sich streiten, ob fünf Jahre zuviel sind. Das Ganze ist mit Überlegungen hinsichtlich der Rechtsgleichheit begründet. Mit dieser Praxis wird Rechtsgleichheit hergestellt zwischen dem, der die Liegenschaft in schlechtem Zustand billiger kauft, und jenem, der die Liegenschaft nach der Renovation zu einem höheren Preis erwirbt. Sonst führt es dazu, dass keiner mehr vor einem beabsichtigten Verkauf renoviert, weil dann der Käufer die Instandstellungskosten von seinem steuerbaren Einkommen abziehen kann. Das ist natürlich auch nicht das Wahre.

Es ist aber zu betonen, dass diese Umsetzung doch differenziert erfolgt. Vollständig abzugsfähig bleiben Kosten, die für die Beseitigung von Schäden notwendig sind, die seit dem Erwerb eingetreten sind. Teilweise abzugsfähig sind Kosten für rationelle Energieverwendung oder Nutzung erneuerbarer Energien. Um das Energiesparen zu fördern, lässt man diese Ausnahme zu. Da kann man in den ersten fünf Jahren 50 Prozent, nachher 100 Prozent der entsprechenden Kosten abziehen. Kosten der Instandstellung einer kurz zuvor durch Erbgang erworbenen Liegenschaft können im Ausmass jener Unterhaltskosten abgezogen werden, die vom Erblasser im Zeitpunkt des Erbanges hätten geltend gemacht werden können.

Die «Dumont-Praxis» bringt auch gewisse Vorteile. Wird der Aufwand, der nach der Anschaffung der Liegenschaft anfällt, einkommenssteuerlich zu den Anschaffungskosten gezählt, so fällt eine spätere Grundstückgewinnsteuer um so niedriger aus. Es sind also auch hier kommunizierende Gefässe. Bei Bund, Kantonen und Gemeinden würden also Einkommenssteuern wegfallen. Es mag sein – im Sinne dessen, was Herr Frick gesagt hat –, dass sich das längerfristig wieder etwas korrigiert. Das kann man nie genau vorhersagen. Der Bund erhebt keine Grundstückgewinnsteuer, deshalb wäre der Übergang etwas, wo es wahrscheinlich eher bei Bundessteuerausfällen bliebe.

Aber ich billige Ihnen zu, dass die «Dumont-Praxis» auch unerwünschte Auswirkungen haben kann. Es ist ein bisschen ungerecht, dass ich etwas abziehen kann, wenn ich die Liegenschaft noch habe, was der andere, der sie mir abkauft, nicht abziehen kann. So gesehen, ist es auch durchaus richtig, dass unerwünschte Auswirkungen entstehen können, wenn ein Neueigentümer mit den Reparaturen zuwartet und damit in einem Moment, wo wegen der Konjunktur gewisse Aufträge nötig wären, diese eben verschiebt, weil er Steuern sparen will.

Das ist auch der Grund – weil es in dieser Geschichte einen guten Kern hat –, dass der Bundesrat die Motion 96.3379 als Postulat entgegennehmen würde. Er möchte eben noch vertiefte Untersuchungen und Überlegungen zu diesen Gesichtspunkten, auch zur Rechtsgleichheit und zu den Fristen, anstellen und hier nicht kopfvan in eine neue Praxis hineinstürzen, weil eben auch die geltende Praxis durchaus ihre Begründung hat. Das ist der Grund, warum wir die Motion trotz Anerkennung des guten Kerns nur als Postulat entgegennehmen wollen.

Nun noch kurz zur anderen Motion, 96.3380: Wir sind der Meinung, dass eigentlich die Motion auf weite Strecken gar nicht nötig wäre, weil sie bis auf ein Element weitgehend dem Rechtszustand entspricht. Im Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer ist der Eigenmietwert grundsätzlich an den Marktwert gebunden, nicht aber im Steuerharmonisierungsgesetz. Dieses Gesetz lässt dem kantonalen Gesetzgeber grosse Freiheit. Der massgebende Artikel (Art. 7) hält lediglich fest, dass alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte der Einkommenssteuer unterliegen, darunter auch solche aus Vermögensertrag, eingeschlossen die Eigennutzung von Grundstücken. Demzufolge, weil er nichts über das Ausmass sagt, könnten Kantone den steuerbaren Eigenmietwert auch unter dem Marktwert, ja sogar bewusst niedrig ansetzen. Sie haben aber die bundesgerichtlich festgelegten Grenzen einzuhalten – nämlich gemäss Artikel 4 der Bundesverfassung –, und das sind die Schranken der Rechtsgleichheit. Es gibt also keine bundessteuerliche Schranke, sondern es gibt nur eine Schranke der Rechtsgleichheit zwischen Mietern und Eigentümern. Darauf haben wir ja schon mehrfach hingewiesen.

Ich darf also festhalten, dass die in der Motion verlangte massvolle Besteuerung schon nach geltendem Recht vollständig verwirklicht ist. Auch eine Einfrierung der Eigenmietwerte wäre zulässig, selbstverständlich immer unter dem Vorbehalt von Artikel 4 der Bundesverfassung. Diese Vorgaben bleiben unverändert, auch wenn die Anpassungsfrist der Kantone bis im Jahr 2001 zur Einführung des Steuerharmonisierungsgesetzes abgelaufen sein wird.

Es ist auch nicht wahr – ich weiss nicht mehr, welcher Votant das gesagt hat –, dass der Bund die Kantone bei der Eigenmietwertbesteuerung bewusst nach oben treiben möchte. Der Bund selber muss natürlich seine Eigenmietwertbesteuerung rechtsgleich und überall gleich, unabhängig von den Kantonssteuern, erheben. Es wäre nicht gerecht, wenn wir im Aargau nur 50prozentige Werte anerkennen würden und – für die gleiche Bundessteuer – in St. Gallen hundertprozentige. Aber auch hier sind wir relativ grosszügig und lassen Eigenmietwerte bis 70 Prozent des Marktwertes zu. Wahr ist natürlich, dass es bei der Veranlagung Probleme gibt, wenn der Bund bei 70 Prozent anhält und die Kantone tiefer gehen, weil es dann zwei verschiedene Werte gibt, je einen für die direkte Bundessteuer und die kantonale Steuer.

Das ist eine Auseinandersetzung, die wir vor einiger Zeit mit Zürich hatten.

Nun komme ich zum kritischen Punkt: Die Motion verlangt darüber hinaus noch spezielle Anreize zur Förderung des Neuerwerbs von Wohneigentum. Diese Anreize sind möglich, solange sie im Rahmen der Schranken des Rechtsgleichheitsgebotes liegen. Wenn es sich aber um zusätzliche Abzüge handeln würde, die im Steuerharmonisierungsgesetz nicht aufgeführt sind, wären sie nicht zulässig. Bausparabzüge und dergleichen wären denn auch nicht zulässig, weil sie im Gesetz keine Aufnahme gefunden haben.

Deshalb könnte der Bundesrat der Motion nicht zustimmen, falls auch solche neue zusätzliche Abzüge angestrebt würden. Das ist der Grund, warum wir diese dem heutigen Rechtszustand schon weitgehend entsprechende Motion nur als Postulat übernehmen möchten.

Nun komme ich zur Motion der Minderheit Onken (96.3381). Es wurde – ich weiss nicht, von welchem Votanten – kritisiert, warum denn der Bundesrat bereit sei, das als Postulat entgegenzunehmen, und es nicht einfach ablehne. Das ist ein Vorstoss, für den es auch aus meiner Sicht Dafür und Dawider gibt, wie man jeweiligen so schön sagt.

Es ist unbestritten, dass das Vorkaufsrecht für Mieter natürlich ein Instrument wäre, das möglicherweise die Wohneigentumsquote auch beeinflussen könnte. Es ist eine Massnahme, die nichts kostet, nichts ausmacht. Es ist aber so, dass dieser Vorschlag nicht zum ersten Mal zur Diskussion steht. Der Bundesrat hat 1993, also vor kurzer Zeit, selber einen entsprechenden Vorschlag in die Vernehmlassung geschickt, und das Ergebnis war eindeutig niederschmetternd. 15 Kantone, 5 Parteien und 27 von 48 Organisationen haben sich dezidiert gegen ein solches Vorkaufsrecht für die Mieter gewandt. Sie waren der Auffassung, ein solches Vorkaufsrecht stelle einen zu grossen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar, die Investitionstätigkeit werde gebremst und es führe zu grossen Anwendungsproblemen.

Der Bundesrat hat nicht alle diese Bedenken geteilt, sonst hätte er das nicht in die Vernehmlassung gegeben. Gerade ein nicht limitiertes Vorkaufsrecht ist durchaus eine denkbare Massnahme, auch zum Schutze des Mieters. Nicht limitiert – das wurde gesagt – bedeutet, dass der vorkaufsberechtigte Mieter den Preis des Dritten zu bezahlen hätte. Ein solches Vorkaufsrecht ist möglicherweise auch bei vielen Eigenheimbesitzern eine Selbstverständlichkeit, indem sie sich sagen: Wenn ich schon einen Mieter hatte, der über Jahre treu bei mir wohnte, gebe ich ihm einen gewissen «Vorsprung».

Ich weiss nicht so recht, ob das nicht ein Gebiet ist, wo man dazu neigt, das vielleicht auch aus einer Grundüberzeugung heraus zu sehen: Als Eigentümer denkt man, das behindere einen in der völligen Freiheit der Verfügung über sein Eigentum, und andere denken, dass man daran schon ein wenig ritzen darf, wenn dann immerhin ein paar Mieter in den Genuss eines solchen Vorteiles kommen würden. Es ist schwer zu sagen, welches Argument in der Praxis überwiegen würde.

Der Bundesrat ist der Meinung, auch das enthalte einen wahren Kern, es sei aber im Moment wenig konsensfähig und eigne sich vor allem nicht als indirekter Gegenvorschlag zu dieser Initiative, welche von jenen kommt, die schon immer gegen ein solches Mietervorkaufsrecht waren.

Herr Küchler hat eine neue Idee eingebracht, ich höre diese zum ersten Mal: Man könnte die Grundstückgewinnsteuer für Mieter attraktiver machen. Herr Küchler, das ist mit Verlaub wieder etwas, wo Sie Politik auf Kosten der Steuerzahler, des Gemeinwesens betreiben. Hier sind auch die Kantone zuständig, und ich kann mir kaum vorstellen, dass sich der Marktpreis dadurch verändern würde. Theoretisch wäre es möglich, dass der Verkäufer dem Mieter etwas billiger verkauft, weil er netto mehr behalten kann. Wahrscheinlich würde er aber «halbe-halbe» machen und sich sagen, von diesem Vorteil wolle er selber auch etwas einstreichen. Letztlich haben Sie dann nur dem Eigentümer zu nichtmarktgerechten Einnahmen verholfen, ohne den Mieter richtig zu schützen. Ich halte das für eine Idee, welche man sehr gut durchdenken müsste. Es läge aber sicher nicht am Bund,

diese vorzuschlagen, denn Grundstückgewinnsteuern sind Steuern, die den Kantonen gehören.
Gesamthaft gesehen, bitte ich Sie, aus den erwähnten wichtigen, politischen Gründen auf die Ja-Parole zu dieser Initiative zu verzichten. Hingegen ist der Bundesrat bei den Motionen auch der Meinung, sie enthielten einen guten Kern, der mittelfristig prüfenswert sei. Deshalb sind wir bereit, sie als Postulat entgegenzunehmen.

Initiative 95.038

Eintreten ist obligatorisch
L'entrée en matière est acquise de plein droit

Bundesbeschluss über die Volksinitiative «Wohn Eigentum für alle»

Arrêté fédéral concernant l'initiative populaire «propriété du logement pour tous»

Detailberatung – Examen de détail

Titel und Ingress, Art. 1

Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Titre et préambule, art. 1

Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 2

Antrag der Kommission
Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag Küchler

Die Bundesversammlung empfiehlt Volk und Ständen, die Initiative anzunehmen.

Antrag Bisig

Die Bundesversammlung empfiehlt Volk und Ständen, die Initiative anzunehmen.

Antrag Reimann

Die Bundesversammlung empfiehlt Volk und Ständen, die Initiative anzunehmen.

Art. 2

Proposition de la commission
Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition Küchler

L'Assemblée fédérale recommande au peuple et aux cantons d'adopter l'initiative.

Proposition Bisig

L'Assemblée fédérale recommande au peuple et aux cantons d'adopter l'initiative.

Proposition Reimann

L'Assemblée fédérale recommande au peuple et aux cantons d'adopter l'initiative.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Kommission 25 Stimmen
Für den Antrag Küchler/Bisig/Reimann 7 Stimmen

Gesamt abstimmung – Vote sur l'ensemble

Für Annahme des Entwurfes 29 Stimmen
Dagegen 7 Stimmen

An den Nationalrat – Au Conseil national

Motion 96.3379

Abstimmung – Vote

Für Überweisung der Motion 25 Stimmen
Dagegen 6 Stimmen

Motion 96.3380

Abstimmung – Vote

Für Überweisung der Motion 24 Stimmen
Dagegen 1 Stimme

Motion 96.3381

Abstimmung – Vote

Für Überweisung der Motion 6 Stimmen
Dagegen 25 Stimmen

91.311

Standesinitiative Aargau Direkte Bundessteuer. Ergänzung des Bundesgesetzes

Initiative du canton d'Argovie Impôt fédéral direct. Complément à la loi fédérale

Fortsetzung – Suite

Siehe Seite 21 hiervoor – Voir page 21 ci-devant

Antrag der Kommission

Die Kommission beantragt mit 9 zu 0 Stimmen, der Initiative keine Folge zu geben.

Antrag Reimann

Der Initiative Folge geben.

Proposition de la commission

La commission propose, par 9 voix sans opposition, de ne pas donner suite à l'initiative.

Proposition Reimann

Donner suite à l'initiative.

Reimann Maximilian (V, AG): Ich habe Ihnen den Antrag gestellt, dieser Standesinitiative Aargau über die Besteuerung der Eigenmietwerte Folge zu geben.

Glauben Sie mir, die Stimmung in der steuerzahlenden Aktivbürgerschaft ist höchst gereizt. Das haben Sie gestern im gleichen Kanton Aargau miterlebt, wo die Stimmbürger eine Erhöhung der Motorfahrzeugsteuer mit einer nie erwarteten Wucht von über 70 Prozent Neinstimmen abgelehnt haben. Herr Kollege Büttiker, wenn Sie sich – wie vorhin in Ihrem Votum zur Volksinitiative – auch zugunsten der Kantone ausgesprochen haben, nehmen Sie bitte am aargauischen Beispiel von gestern zur Kenntnis: Nicht die Finanzdirektoren sagen, was für die Kantone gut oder schlecht ist, sondern der Souverän an der Urne. Man will grossmehrheitlich in unserem Volk einfach keine höhere Belastung des Einkommens durch Steuern, Lohnprozente oder andere öffentliche Abgaben mehr hinnehmen. Ich sage das auch im Hinblick auf jene Optimisten, die immer noch glauben, mit deutlich höheren Benzinsteuern liessen sich auf dem Buckel des Privatverkehrs zwei Alpenbasistunnels finanzieren. Es ist Zeit, von dieser Mentalität allmählich Abschied zu nehmen.

Das gleiche gilt für die Besteuerung der Eigenmietwerte. Diese Steuerart ist ohnehin eine der fragwürdigsten in unserem System, besteuert sie doch etwas als Einkommen, das nur fiktiv, aber nicht reell vorhanden ist. Nun kommt der

«Wohneigentum für alle». Volksinitiative

«Propriété du logement pour tous». Initiative populaire

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1996
Année	
Anno	
Band	III
Volume	
Volume	
Session	Herbstsession
Session	Session d'automne
Sessione	Sessione autunnale
Rat	Ständerat
Conseil	Conseil des Etats
Consiglio	Consiglio degli Stati
Sitzung	05
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	95.038
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	23.09.1996 - 17:15
Date	
Data	
Seite	689-704
Page	
Pagina	
Ref. No	20 041 094

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.