



17.400

**Parlamentarische Initiative
WAK-S.
Systemwechsel bei der
Wohneigentumsbesteuerung****Initiative parlementaire
CER-E.
Imposition du logement.
Changement de système***Differenzen – Divergences*

CHRONOLOGIE

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 17.12.19 (FRIST - DÉLAI)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 21.09.21 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 29.09.22 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 29.09.22 (FORTSETZUNG - SUITE)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 14.06.23 (FORTSETZUNG - SUITE)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 14.06.23 (FORTSETZUNG - SUITE)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 14.12.23 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 25.09.24 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)

Präsident (Nussbaumer Eric, Präsident): Die verbleibenden Differenzen beraten wir in einer Debatte. Wir behandeln dabei auch das Geschäft 22.454.

Schneeberger Daniela (RL, BL), für die Kommission: Für diejenigen, die hier sind und die es tatsächlich interessiert: Ich werde mich jetzt zuerst über die Objektsteuer äussern, weil wir diese Vorlage im Nationalrat noch nie behandelt haben. Am Schluss der Debatte werde ich dann noch einmal auf die Differenzen bei der Wohneigentumsbesteuerung eingehen. Die Vorlage steht in einem engen Zusammenhang zur parlamentarischen Initiative 17.400, welche die Abschaffung des Eigenmietwerts bezweckt.

Am 16. August 2022 startete Ihre Kommission einen Anlauf, um die Grundlagen für einen vollständigen Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung zu schaffen. Sie lancierte mit 13 zu 10 Stimmen bei 1 Enthaltung die parlamentarische Initiative 22.454. Diese bezweckt mittels einer neuen Verfassungsbestimmung, dass die Kantone oder die Gemeinden beim Wegfall des Eigenmietwerts auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften eine besondere Liegenschaftssteuer erheben können. Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens gab auch die WAK-S der Initiative am 19. Juni 2023 mit 7 zu 5 Stimmen Folge. Das Vernehmlassungsverfahren zur vorliegenden Initiative dauerte vom 17. November 2023 bis zum 4. März 2024; insgesamt sind 54 Stellungnahmen eingegangen. Der Ergebnisbericht fiel durchgezogen aus. Am 25. Juni 2024 entschied die WAK-N mit 25 zu 0 Stimmen, die Vorlage weiterhin zu unterstützen und entsprechend den verfahrensrechtlichen Vorgaben den Bundesrat zur Stellungnahme einzuladen.

Wichtig bei dieser Vorlage ist: Die besondere Liegenschaftssteuer kann nur dann zur Anwendung kommen, wenn der Mietwert von selbstgenutzten Zweitliegenschaften vom Bund und von den Kantonen nicht mehr besteuert und der vollständige Systemwechsel vollzogen wird. Damit wird in der vorgeschlagenen Verfassungsbestimmung eine enge Verbindung zur parlamentarischen Initiative 17.400 geschaffen. Diese wechselseitige Abhängigkeit ist sachlich notwendig, weil eine Abweichung von den Besteuerungsgrundsätzen nach Artikel 127 Absatz 2 der Bundesverfassung nur im Falle einer Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften und aufgrund der damit verbundenen Mindereinnahmen zu rechtfertigen ist. Andernfalls sollen die Kantone die besondere Liegenschaftssteuer nicht erheben dürfen.

Sollte sich der Nationalrat heute für den vollständigen Systemwechsel entscheiden, bittet Sie die WAK-N mit 25 zu 0 Stimmen, also einstimmig, auf diese Vorlage einzutreten. Klar ist aber auch: Sollte der Rat dem



vollständigen Systemwechsel, also der Abschaffung des Eigenmietwerts mit Einbezug der Zweitwohnungsliegenschaften, nicht zustimmen, ergäbe diese Vorlage keinen Sinn mehr. In diesem Fall würde Ihre Kommission diese zurückziehen.

Wie gesagt, zu den Differenzen in der Vorlage 17.400 zur Eigenmietwertbesteuerung werde ich am Schluss Stellung nehmen.

Amaudruz Céline (V, GE), pour la commission: Comme vous l'avez vu, les deux objets, à savoir l'initiative parlementaire 17.400, "Imposition du logement. Changement de système", et l'initiative parlementaire 22.454, "Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires", sont liés. Lors de cette intervention, je parlerai uniquement de l'introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires et je parlerai des divergences en conclusion.

L'initiative parlementaire 22.454, "Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires", a été discutée lors de la séance du 25 juin 2024 de la Commission de l'économie et des redevances de notre conseil. Cette initiative est directement liée au changement complet de système concernant la valeur locative fictive. L'initiative prévoit l'introduction d'une nouvelle disposition dans la Constitution fédérale, l'article 127 alinéa 2bis, permettant aux cantons et aux communes de prélever un impôt immobilier spécial sur les résidences secondaires à usage personnel, et de compenser ainsi les pertes de recettes qui découleraient vraisemblablement du changement de système complet en matière d'imposition de la valeur locative. Un impôt sur les propriétés ne pourrait être appliqué que si la valeur locative des propriétés secondaires n'était plus imposée par la Confédération et les cantons. Cette disposition crée ainsi un lien étroit avec l'initiative parlementaire 17.400. Cette interdépendance est justifiée, car la seule suppression de la valeur locative sur les propriétés secondaires permettrait de justifier une dérogation aux principes fiscaux selon l'article 127 alinéa 2 de la Constitution fédérale. Sinon, les cantons ne devraient pas être autorisés à prélever cette taxe.

Notre commission vous demande à l'unanimité, c'est-à-dire par 25 voix contre 0 et aucune abstention, d'adopter ce projet. Cependant, il est clair que si le conseil n'approuvait pas le changement complet du système, c'est-à-dire la suppression de la valeur locative fictive pour les résidences secondaires, ce projet n'aurait plus de sens. Dans ce cas, la commission retirerait son projet conformément à l'article 73 alinéa 1 de la loi sur l'Assemblée fédérale, qui permet le retrait tant que le conseil ne s'est pas prononcé.

Je vous remercie dès lors de bien vouloir suivre votre commission et de soutenir l'introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires.

Feller Olivier (RL, VD): Je vais aujourd'hui défendre les deux propositions de minorité qui portent mon nom. Dans un souci d'efficacité propre à mon parti, je vais également prendre position dans la foulée au nom du groupe libéral-radical, et ainsi, je me contenterai d'une intervention, ce qui ne devrait pas vous attrister. Je déclare mes liens d'intérêts professionnels: je suis directeur de la Chambre vaudoise immobilière, ce qui comprend la fonction de secrétaire général de la Fédération romande

AB 2024 N 1866 / BO 2024 N 1866

immobilière. Voilà, j'ai déjà utilisé 45 secondes, il faut que je me dépêche.

Nous avons à faire un premier choix aujourd'hui: soit nous optons pour un changement complet de système, qui englobe la suppression de l'impôt sur la valeur locative qui frappe les résidences secondaires, soit nous optons pour un changement partiel, qui ne concerne que les résidences principales. Le groupe libéral-radical, à l'instar du Conseil des Etats, souhaite se contenter d'un changement partiel qui ne vise à abolir l'impôt sur la valeur locative que dans le cas des résidences principales. La proposition de minorité qui porte mon nom, va dans ce sens.

Un changement complet de système nous paraît irréaliste. En effet, pour compenser les pertes de recettes fiscales liées à la suppression éventuelle de l'impôt sur la valeur locative qui frappe les résidences secondaires, la Commission de l'économie et des redevances de notre conseil souhaite introduire un nouvel impôt spécial, un impôt immobilier, un impôt foncier particulier qui pourrait être plus lourd que ce qui est aujourd'hui autorisé par le Tribunal fédéral. C'est pourquoi il faut passer par une modification de la Constitution fédérale. Donc, on est quand même un peu dans une situation absurde: le but premier de l'objet dont nous discutons était de supprimer l'impôt sur la valeur locative; or on se retrouve dans la situation que si l'on veut supprimer l'impôt sur la valeur locative, il faut en même temps plaider pour une augmentation importante d'un impôt foncier qui frapperait les résidences secondaires. En plus, les cantons qui sont particulièrement concernés par les résidences secondaires, parce que ce sont des cantons touristiques – je pense au canton du Valais et au canton des Grisons –, sont de toute façon contre l'impôt spécial sur les résidences secondaires; en fait, ils ne



veulent pas de changement du tout.

En bref, nous vous invitons, avec le groupe libéral-radical, à suivre le Conseil des Etats et à vous limiter à un changement partiel de système qui ne concerne que les résidences principales.

Le deuxième enjeu dont nous avons à débattre aujourd'hui – il s'agit de la deuxième proposition de minorité qui porte mon nom la minorité I – concerne les modalités de déduction des intérêts privés passifs. Le groupe libéral-radical vous propose de soutenir la version du Conseil des Etats, qui est d'ailleurs celle qui est également soutenue par le Conseil fédéral.

Aujourd'hui, les intérêts privés passifs peuvent être déduits à concurrence du revenu imposable de la fortune majorée de 50 000 francs. La décision du Conseil des Etats vise à permettre la déduction des intérêts passifs privés, à concurrence de 70 pour cent du revenu imposable de la fortune. Nous vous proposons d'en rester à ce système soutenu par le Conseil des Etats et par le Conseil fédéral.

La majorité de la Commission de l'économie et des redevances propose un nouveau système qui vise à mettre en relation la déduction des intérêts passifs privés avec les valeurs patrimoniales immobilières situées en Suisse, à l'exception du logement que l'on occupe soi-même. J'ai lu à deux ou trois reprises le texte voulu par la majorité. Je vous avoue que ce n'est qu'à la cinquième ou sixième lecture que j'ai commencé à comprendre partiellement le sens de ce qui était proposé. C'est donc une version particulièrement compliquée qui nous est proposée, et qui est également susceptible de créer des situations inéquitables.

Je prends l'exemple d'un locataire qui n'est absolument pas concerné par l'enjeu de la valeur locative. Par hypothèse, ce locataire est un musicien professionnel. Il est violoncelliste. Il joue à l'Orchestre de chambre de Lausanne ou bien à l'Orchestre symphonique de Berne ou à l'Orchestre de la Tonhalle de Zurich – peu importe l'orchestre, il est violoncelliste. Il a besoin d'un nouveau violoncelle. Cela coûte 100 000 francs. Malheureusement, il n'a que 80 000 francs sur son compte bancaire. Il a donc besoin d'un crédit de 20 000 francs pour acheter un nouveau violoncelle afin de pouvoir continuer à jouer les symphonies de Beethoven avec l'Orchestre de chambre de Lausanne. Avec le système proposé par la majorité de la commission, ce musicien professionnel ne pourra plus déduire les intérêts passifs privés liés au crédit qu'il doit contracter pour acheter son instrument de musique afin de pouvoir continuer à exercer son métier.

Cet exemple montre bien que la proposition de la majorité de la commission peut provoquer des situations inéquitables sans lien avec l'impôt sur la valeur locative; nous vous proposons donc de suivre la minorité Feller et la minorité I (Feller).

Präsident (Nussbaumer Eric, Präsident): Der Antrag der Minderheit II (Hess Erich) wird von Herrn Pamini begründet.

Pamini Paolo (V, TI): Als Mitunterzeichner möchte ich den Antrag der Minderheit Hess Erich kurz begründen. Es geht vorliegend um den Schuldzinsenabzug. Schuldzinsen sind bekanntlich als Gewinnungskosten deswegen abzugsfähig, weil sie in Zusammenhang mit steuerbaren Einkünften stehen. Wenn wir nun den Eigenmietwert abschaffen würden, was wir auch wünschen, wären Schuldzinsen im Zusammenhang mit selbstbewohnten Immobilien nicht mehr abzugsfähig. Das ist völlig im Sinne der Steuersystematik. Wenn man sich jedoch verschuldet, um zum Beispiel bewegliches Vermögen zu finanzieren oder um fremdvermietete Immobilien zu finanzieren, dann hätten solche Schuldzinsen immer noch den Charakter von Gewinnungskosten und sollten deswegen abzugsfähig sein.

Mit dem Antrag der Mehrheit der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates wird als Kompromiss vorgeschlagen, dass die sogenannte quotar-restriktive Methode angewandt wird. Das heisst, dass Schuldzinsen im Verhältnis der fremdvermieteten Immobilien zum Gesamtvermögen, das heisst zum Total der Aktiven, abzugsfähig sind. Das ist ein Kompromiss, den man an sich verstehen kann; er ist besser als nichts, und das Gelingen der Vorlage ist natürlich wichtiger. Wir bekämpfen aber den Antrag der Mehrheit trotzdem, weil sich vor allem Unternehmer – ich denke insbesondere an KMU-Unternehmer – privat verschulden, um Liquidität in die eigene Firma, in die eigene Beteiligung einzuschiessen. Genau diese Leute würden unter der Version der Mehrheit leiden. Wir bestehen deshalb auf die konsequente steuersystematische Version, dass Schuldzinsen insofern abzugsfähig sind, solange sie eben den Charakter von Gewinnungskosten haben.

Badran Jacqueline (S, ZH): Der Minderheitsantrag Hess Erich beschreibt, wenn ich Sie richtig verstanden habe, eigentlich die Tatsache, dass ein normaler Häuschenbesitzer oder jemand mit einer Eigentumswohnung, der sonst nicht viel hat, nichts mehr abziehen kann. Demgegenüber könnte derjenige, der hohe Vermögenserträge aus Aktien oder Obligationen hat, weiterhin sein Haus steueroptimiert belehnen, um dann an den Aktienmärkten Aktien zu kaufen, und das dann steuerlich von den Erträgen abziehen. Das heisst, dass mit diesem Minderheitsantrag nur stark vermögende Personen begünstigt würden und Steueroptimierungen für diese weiter zugelassen wä-



ren. Habe ich das richtig verstanden?

Pamini Paolo (V, TI): No, non esattamente, cara collega. Perché con la nostra proposta di minoranza ci basiamo su un'applicazione coerente della Costituzione federale. Secondo il principio della capacità contributiva, una persona che sostiene dei costi per conseguire dei redditi deve essere in grado di poterli dedurre. Altrimenti abbiamo una sovratassazione della sua vera capacità contributiva, il che sarebbe anticostituzionale.

Hess Erich (V, BE): Geschätzter Herr Nationalrat Pamini, kann es nicht allenfalls sein, dass private Personen plötzlich juristische Personen gründen, damit in Zukunft der Abzug für den Unterhalt wie der Zinsabzug getätigt werden kann und somit juristische und natürliche Personen nicht mehr gleich behandelt werden?

Pamini Paolo (V, TI): Ich danke Ihnen, Herr Kollege. Genau das offenbart das grundlegende Problem bei der Version der Mehrheit. Deswegen habe ich mit Überzeugung Ihren Minderheitsantrag mitunterzeichnet.

AB 2024 N 1867 / BO 2024 N 1867

Müller Leo (M-E, LU): Bei der Vorlage 17.400 haben wir zwei Differenzen zu bereinigen. Die Mitte-Fraktion bittet Sie eindringlich, bei den beiden Differenzen der Mehrheit zu folgen.

Zur ersten Differenz: Hier geht es um den Systemwechsel. Es stellt sich die Frage, ob der Systemwechsel vollständig vollzogen werden soll, wie das die Mehrheit der Kommission will, oder nur bei der erstbewohnten Wohnung. Wir sind klar der Meinung, dass es einen vollständigen Systemwechsel braucht, und zwar aus folgenden Gründen:

Erstens besteht die Missbrauchsgefahr, dass der Wohnort zwischen Wohnungen gewechselt werden kann, wenn Unterhaltsarbeiten anstehen. Man kann dann in die Wohnung ziehen, wo keine Abzüge zugelassen sind, und jene Wohnung renovieren und die Abzüge dort geltend machen, wo der Abzug möglich ist, und dann wieder zurückwechseln. Hier öffnet man Missbräuchen Tür und Tor.

Zweitens besteht das Missbrauchspotenzial, dass Sie Hypothekarschulden dann auf jene Wohnung verlegen, wo Sie den Hypothekarzins weiterhin abziehen können. Wir sind hier in diesem Raum, um korrekt zu legiferieren, und eine solche Legiferierung würde unseren Ansprüchen an uns als Gesetzgeber nicht genügen.

Dann weise ich noch darauf hin, dass sich der Bundesrat bereits in seiner Stellungnahme vom 25. August 2021 klar und deutlich für den vollständigen Systemwechsel aussprach. Er hielt fest, dass nur ein vollständiger Systemwechsel konzeptionell zu überzeugen vermöge. Andernfalls müssten zwei Parallelsysteme aufrechterhalten werden; verwaltungsökonomisch sei das schwerfällig und ungünstig. Das Vereinfachungspotenzial eines Systemwechsels werde dadurch nicht ausgeschöpft. Ich bitte Sie also, bei Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b DBG der Mehrheit zu folgen.

Ebenso bitte ich Sie, bei der zweiten Differenz, bei den Schuldzinsabzügen, die in Artikel 33 Absatz 1 DBG und entsprechend im Steuerharmonisierungsgesetz geregelt sind, auch der Mehrheit zu folgen. Wir hatten jetzt zwei Beschlüsse: Der Nationalrat wollte noch 40 Prozent der Vermögenserträge zum Abzug zulassen, der Ständerat 70 Prozent. Beide Varianten vermochten nicht zu überzeugen. Wir haben uns jetzt aufgrund eines ausführlichen Berichtes der Verwaltung nochmals intensiv damit auseinandergesetzt und uns für die quotar-restriktive Methode entschieden. Das heisst, dass nur noch Schuldzinsen im Verhältnis der belasteten und nicht bewohnten Immobilien zum Gesamtvermögen abgezogen werden dürfen. Das ist die Quote, die dann zum Abzug zugelassen wird.

Jetzt wird argumentiert, ja, es gebe andere Nachteile. Diese können nicht ganz aus der Welt geschaffen werden. Aber wenn Sie den Systemwechsel wollen, müssen Sie jetzt dem Kompromiss zustimmen. Alle, die weitere Schuldzinsabzüge zulassen wollen, nehmen hier und heute in Kauf, dass der Systemwechsel nicht gelingt – das wollen wir hoffentlich alle nicht.

Ich bitte Sie also, hier jeweils der Mehrheit zuzustimmen.

Ich komme noch kurz zur Vorlage zur Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften. Hier, das haben Sie gehört, hat die Kommission Eintreten und Zustimmung beantragt. Das mache ich im Namen unserer Fraktion auch. Denn es geht darum, dass die Kantone, die bei Zweitwohnungen von Steuerausfällen betroffen sind, ein Instrument in die Hand bekommen, um weitere Steuern erheben zu können; dies, um die Steuerausfälle zu kompensieren, die entstehen, wenn der Eigenmietwert nicht mehr besteuert wird.

Ich komme zum Schluss. Wir haben ein Projekt erarbeitet, das eine Mehrheit finden könnte. Es ist mit Freude zur Kenntnis zu nehmen, dass der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz bei den Empfehlungen zu dieser Session die Empfehlung abgegeben hat, jeweils der Mehrheit der Kommission zu folgen. Ich bitte Sie, das zu tun, denn damit könnten wir hier Historisches schaffen.



Badran Jacqueline (S, ZH): Die Sozialdemokratie hat immer gesagt, sie würde der Abschaffung des Eigenmietwerts, also einem Systemwechsel bei der Besteuerung von selbstbewohntem Eigentum, zustimmen, wenn zum einen der Systemwechsel vollständig ist, alle Immobilien, auch Zweitwohnungen, erfasst werden und alle Abzugsmöglichkeiten gestoppt werden bzw. die vollständige steuerliche Gleichstellung mit den Mietenden erreicht ist. Zum andern muss der Systemwechsel einigermaßen haushaltsneutral ausfallen.

Dafür gibt es verschiedene gute Gründe:

1. Der Eigenmietwert folgt einer Logik, wonach eine selbstbewohnte Immobilie eine Anlagekategorie ist, alternativ zu einer Aktie oder Obligation. Das wollen wir aus grundsätzlichen Überlegungen nicht. Wir stellen uns an anderer Stelle – z. B. im Rahmen der Lex Koller, deren Abschaffung wir verhindern wollen – vehement gegen den Umbau von Immobilien zu einem Anlageuniversum. Hier geht es schliesslich um unser Zuhause und um eine essenzielle Güterklasse und nicht um irgendwelche alternative Anlageobjekte. Andersorts behandeln wir die Immobilie ja auch nicht als Anlagekategorie, z. B. bei den Ergänzungsleistungen, wo das Vermögen nicht aufgebraucht werden muss, wenn es in einem selbstbewohnten Haus oder in einer selbstbewohnten Immobilie gebunden ist, dies im Gegensatz zum beweglichen Vermögen.

2. Der Systemwechsel hätte in der heutigen Zeit eine preisdämpfende Wirkung.

3. Wir wollen keinen steuerlichen Anreiz mehr für so eine hohe Verschuldung. Wir haben auf dem Hypothekemarkt eine private Verschuldung von 150 Prozent des BIP. Das sind griechische Verhältnisse, das wollen wir nicht, das nimmt uns jeden Spielraum und ist volkswirtschaftlich sehr risikoreich und schädlich.

4. Wir wollen keine Möglichkeit allein für vermögende Personen, Steuern zu optimieren, indem das Haus mit Hypotheken belehnt wird, um mit dem Geld an den Aktienmärkten Gewinne zu erzielen. Die Abzugsfähigkeit – ich habe es vorhin in der Frage suggeriert – lohnt sich natürlich nur für solche, die Vermögenserträge von 50 000, 60 000, 70 000, 100 000 Franken haben. Das gilt in etwa für 1 Prozent der Bevölkerung und nicht mehr. Für dieses eine Prozent müssen wir hier keine Politik machen; es kann sich selber helfen.

Wir haben deshalb nach einer Methode gesucht, die diese Privilegien, die ein normaler Mensch gar nicht nutzen kann, sondern eben nur sehr vermögende Personen, unterbindet und die eine klare Unterscheidung und Trennung zwischen beweglichem und unbeweglichem Vermögen ermöglicht – eine Aktie ist nicht gleich wie das Eigenheim. Mit der quotal-restriktiven Methode haben wir diese Möglichkeit einigermaßen gefunden. So können keine Schuldzinsen abgezogen werden, wenn Hypotheken für den Kauf beweglicher, ertragsbringender Anlagekategorien wie eben Aktien oder Obligationen verwendet werden. Somit können keine Steueroptimierungen, ich sage es noch einmal, nur und allein zugunsten sehr vermögender Personen betrieben werden.

Deshalb empfiehlt die SP-Fraktion bezüglich der Abzugsfähigkeit unbedingt Zustimmung zum Antrag der Mehrheit und selbstverständlich Zustimmung zur Einführung einer Objektsteuer. Dies ermöglicht es den Bergkantonen, die Besteuerung zu erweitern und die Steuerausfälle bei den vielen Zweitwohnungen dort zu kompensieren.

Wir hoffen, dass diese Version durchkommt. Sonst – Kollege Leo Müller hat es vorhin erwähnt – müssten wir das Referendum dann doch stark unterstützen. Eigentlich möchten wir das nicht, wenn wir einen reinen Systemwechsel hinbekommen.

Hess Erich (V, BE): Geschätzte Frau Nationalrätin Badran, ich bin genau gleicher Meinung: Man muss den Eigenmietwert sofort abschaffen. Aber wollen Sie wirklich, dass in Zukunft private Liegenschaften nicht mehr unterhalten werden, da die Unterhaltskosten nicht mehr abzugsfähig sind? Wollen Sie wirklich, dass junge Familien und junge Leute aufgrund der höheren Hypothekarschulden keine eigenen Häuser und Wohnungen kaufen können? Denn der Schuldzins ist nicht abzugsfähig.

Badran Jacqueline (S, ZH): Um den ersten Teil Ihrer Zweifachfrage zu beantworten, würde ich eine halbe Stunde brauchen, aber den zweiten Teil kann ich schneller beantworten. Seit ungefähr 2005 und, noch schlimmer, seit der

AB 2024 N 1868 / BO 2024 N 1868

Tiefzinsphase 2008 explodieren die Immobilienpreise regelrecht, weil die tiefen Zinsen eingepreist werden. Das heisst, dass der Eigenmietwert für Käufe ab 2005 oder, noch schlimmer, ab 2008 in der Regel tiefer ausfällt als die Schuldzinsen, dies wegen der gestiegenen Eigenkapitalien, die trotz der tieferen Zinsen in absoluten Zahlen zu mehr Belastung führen. Da ich 2006 Wohneigentum gekauft habe, habe ich Tausende von Franken Steuern gespart, weil der Eigenmietwert tiefer ist als die Schuldzinsabzüge. Das gilt quasi für die ganze Generation, die nach 2005 bezahlt hat. Das heisst, wenn wir den Systemwechsel machen, hat das eine preisdämpfende und nicht eine preissteigernde Wirkung. Weil das auch eingepreist wird, hat es für Neukäufer ganz



sicher eine bessere Wirkung – im Unterschied zu dem, was Sie sagen.

Präsident (Nussbaumer Eric, Präsident): Frau Badran, nach dem Geschäftsreglement muss die Antwort knapp sein.

Ritter Markus (M-E, SG): Liebe Kollegin Badran, ich bitte Sie zuzuhören, das ist jetzt wirklich eine wichtige Frage: Können Sie sich, wenn wir den Systemwechsel konsequent gestalten, gemäss Kommissionsmehrheit, dann vorstellen, die Vorlage so mitzutragen?

Badran Jacqueline (S, ZH): Ich kann eigentlich nur für mich reden, weil das bei uns – und das sage ich hier laut und deutlich – umstritten ist. Im Mieterinnen- und Mieterverband, wo ich im Vorstand sitze, ist das umstritten. Wenn es aber keine Schlechterstellung bzw. endlich eine steuerliche Gleichstellung mit den Mietenden gibt, kann ich mir vorstellen, dass man dem zustimmen wird.

Hinzu kommt: Bei uns ist ja auch das Thema Steuerausfälle virulent. Ich habe es gesagt, die Neukäufer ab 2005 bezahlen ja nachher mehr und nicht weniger Steuern, und ich kann mir vorstellen, dass die Dynamik so sein wird, dass wir nicht so hohe Steuerausfälle haben werden wie prognostiziert. Aber das ist meine persönliche Meinung; ich kann nicht für die Fraktion und nicht für die Partei als solche sprechen.

Ryser Franziska (G, SG): Seit Jahren wird das System der Eigenmietwertbesteuerung kritisiert und infrage gestellt. Einerseits wird der Eigenmietwert als fiktive Steuer empfunden, andererseits wird mit Härtefällen beispielsweise von Rentnerinnen und Rentnern argumentiert, deren Pension nicht ausreicht, um den Eigenmietwert bezahlen zu können.

Die Grünen stehen einem Systemwechsel grundsätzlich offen gegenüber, unter drei Bedingungen: Erstens muss es ein vollständiger Systemwechsel sein, der für Erst- und Zweitwohnungen umgesetzt wird. Eine Unterscheidung der Besteuerung je nach Wohnsitz würde einerseits das Feld für Steueroptimierungen öffnen. Andererseits wäre es mit einem immensen administrativen Mehraufwand für die Kantone verbunden, zwei Systeme parallel aufrechtzuerhalten. Zweitens muss der Systemwechsel möglichst aufkommensneutral ausfallen. Drittens sollen dabei die heute bestehenden Anreize zur Verschuldung der Privathaushalte reduziert werden. Deshalb unterstützen wir auch keine Fünfer-und-Weggli-Politik, bei der einerseits der Eigenmietwert abgeschafft, aber gleichzeitig Steuerabzüge weiterhin möglich sein sollen. Da eine vollständige Aufhebung des Schuldzinsabzuges nicht so einfach mit der Verfassung vereinbar wäre, hat die WAK-N sich mit anderen möglichen Ansätzen beschäftigt. Das nun vorgeschlagene System mit einer quotal-restriktiven Ausgestaltung des Schuldzinsabzuges ist aus Sicht der Grünen ein guter Vorschlag. Damit sind künftig nur noch Schuldzinsen ausgehend von der Quote aus immobilem Vermögen ohne das selbstgenutzte Wohneigentum am Gesamtvermögen abzugsfähig. Das heisst, es können noch Schuldzinsen abgezogen werden, wenn mobile Vermögenswerte, also Liegenschaften, vermietet oder verpachtet werden. Sind nur mobile Vermögenswerte vorhanden oder beschränkt sich das Vermögen auf ein selbstgenutztes Eigenheim, sind künftig keine Schuldzinsabzüge mehr möglich.

Dies kommt dem Ansatz "Kein Eigenmietwert, keine Abzüge" von allen in der Kommission angeschauten Modellen am nächsten. Auch führt die restriktivere Beschränkung des Schuldzinsabzuges dazu, dass die Kosten einer allfälligen Reform nicht aus dem Ruder laufen. Der Vorteil einer quotalen Methode ist, dass diese relativ robust gegenüber Veränderungen im Zinsniveau ist. Auch bietet sie sich weniger für steuerplanerische Aktivitäten an als andere Modelle, die wir diskutiert haben.

Die Fraktion der Grünen wird deshalb in beiden noch bestehenden Differenzen der Kommissionsmehrheit folgen. Wenn ein Systemwechsel gelingen soll, dann nur, wenn er vollständig, fair und finanzierbar ist.

Die parlamentarische Initiative 22.454, "Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften", wird die Grüne Fraktion unterstützen. Bei einem Systemwechsel soll insbesondere den Tourismuskantonen die Möglichkeit für eine alternative Besteuerung gegeben werden, mit der ihre Mindereinnahmen kompensiert werden können. Punkto Umsetzung erhalten die Kantone einen grossen Spielraum. Das erlaubt ihnen auch, Rücksicht auf die unterschiedlichen Voraussetzungen zu nehmen und eine besondere Liegenschaftssteuer entsprechend ihren Ansprüchen auszugestalten.

Präsident (Nussbaumer Eric, Präsident): Die Grünliberale Fraktion verzichtet auf ein Votum und unterstützt die Anträge der Mehrheit.

Pamini Paolo (V, TI): Unsere Fraktion unterstützt die vollständige Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung klar. Ich möchte hier kurz noch betonen, warum sie das tut.



Nehmen wir ein paar Beispiele als Vergleich. Nehmen wir an, Sie arbeiten Teilzeit. Sollte dann eigentlich Ihr Einkommen hochgerechnet auf 100 Prozent besteuert werden? Natürlich würden Sie sagen: Nein. Aber das ist genau das, was zum Beispiel mit einer teilweise vermieteten Ferienwohnung seit Jahrzehnten passiert. Das steuerbare Einkommen wird bei einer solchen Zweitwohnung, die nur teilweise selbst benutzt und sonst vermietet wird, bis zum Eigenmietwert hochgerechnet. Ein weiteres Beispiel: Sie besitzen ein Auto. Sollten Sie eigentlich auf der Basis der täglich ersparten Automietkosten besteuert werden, die als fiktives Einkommen gelten würden? Natürlich würden alle sagen: "Nein, was soll das? Das Auto habe ich mit meinem ersparten Geld gekauft!" Aber genau das passiert mit der Eigenmietwertbesteuerung. Oder ich gebe Ihnen noch ein weiteres, ähnliches Beispiel. Sie sind zu 100 Prozent erwerbstätig und erhalten dann ein Sabbatical gesprochen. Das heisst, Sie könnten zum Beispiel ein Jahr lang die Welt bereisen, sich mit neuen Gedanken auseinandersetzen, vielleicht Themen vertiefen usw., damit Sie ein Jahr später weitergebildet an die Arbeit zurückkehren. Sollten Sie trotzdem auf der Basis eines vollständigen Jahreslohns besteuert werden, weil Sie das Potenzial gehabt hätten, ihn zu verdienen? Natürlich nicht. Aber der Eigenmietwert funktioniert genau so. Rein ökonomisch gesehen, ist die Eigenmietwertbesteuerung sinnlos. Ich weiss, in Bezug auf die juristische Bewertung ist die Lehre gespalten. Es gibt Leute in der Lehre, die sagen, die Eigenmietwertbesteuerung sei gerechtfertigt, andere nicht. Die Rechtsprechung ist auch vielfältig. Wir kennen das Instrument seit Jahrzehnten.

Ich muss jetzt der Parlamentsbibliothek danken. Ich habe sie beauftragt, die Entstehungsgeschichte der Eigenmietwertbesteuerung zu eruieren. Aufgrund dieser Recherche muss ich wirklich sagen, es stimmt, was Milton Friedman, der Nobelpreisträger, sagte: "Nothing is more permanent than a temporary tax", nichts ist dauerhafter als eine vorübergehende Steuer. Die Eigenmietwertbesteuerung wurde 1934 im Rahmen der damaligen Krisenabgabe als Notmassnahme eingeführt. Sie wurde dann am 9. Dezember 1940 mit dem Bundesratsbeschluss über die Erhebung einer Wehrsteuer weiter verlängert und so weiter und so fort, und dies bis zur heutigen direkten Bundessteuer. Es war der Kanton Basel-Stadt, der 1880 die Eigenmietwertbesteuerung einführt. Er war der allererste Kanton, der auf eine solche Idee kam. 1926 hiess auch das Obergericht des Kantons Uri den Eigenmietwert als Bestandteil des steuerbaren Einkommens gut. Es folgte dann der Kanton Genf im Jahr 1923. Der Bund, der, wie gesagt,

AB 2024 N 1869 / BO 2024 N 1869

diese Besteuerung 1934 einführt, trug massiv dazu bei, dieses fiktive Einkommen zu besteuern. Die Gründe für die vollständige Abschaffung habe ich aus ökonomischer Sicht schon skizziert. Die Stellungnahme des Bundesrates ist diesbezüglich auch sehr willkommen. Sie beinhaltet viele Argumente, die wir ebenso teilen. Verwaltungsökonomisch und natürlich auch steuersystematisch wären zwei Systeme schlechter zu begründen. René Matteotti, ordentlicher Professor für Steuerrecht an der Universität Zürich, schrieb in einem am 10. Mai 2019 veröffentlichten Kurzgutachten im Auftrag der Finanzdirektorenkonferenz, eigentlich seien zwei Systeme – also eine Abschaffung des Eigenmietwerts nur bei Erstwohnungen, aber nicht bei Zweitwohnungen – verfassungswidrig. Die Objektsteuer ist eine Lösung, die dieser Rat dem anderen Rat vorschlägt, damit gerade Tourismuskantone wie der meinige eine Einnahmequelle als Ersatz bekommen.

Keller-Sutter Karin, Bundesrätin: Wir behandeln heute die Frage der verbleibenden Differenzen. Ich werde dazu Stellung nehmen, aber ich benutze gerne auch die Gelegenheit, im Namen des Bundesrates zur Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften Stellung zu nehmen.

Zu den verbleibenden Differenzen: Es gibt erstens Uneinigkeit über die Reichweite des Systemwechsels, und zweitens bestehen zwischen National- und Ständerat unterschiedliche Auffassungen über die konkrete Ausgestaltung des Schuldzinsenabzugs.

Ich spreche zuerst zur Reichweite des Systemwechsels. Auch aus Sicht des Bundesrates überzeugt eine Abschaffung des Eigenmietwerts erst dann, wenn sie auch die Zweitliegenschaften mit einschliesst. Ansonsten werden zwei parallel zu führende Systeme aufrechterhalten, womit das Vereinfachungspotenzial eines Systemwechsels nicht ausgeschöpft würde. Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme vom 25. August 2021 auf ein Kurzgutachten vom Mai 2019 von Professor René Matteotti, Ordinarius an der Universität Zürich, verwiesen, der es als vertretbar erachtet, die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften als verfassungswidrig zu qualifizieren; Sie haben das eben auch von Herrn Pamini gehört. In seiner Stellungnahme hatte der Bundesrat zudem festgehalten, dass eine anderweitige finanzielle Kompensation gefunden werden müsste, wenn man den Kantonen mit hohem Zweitliegenschaftsbestand entgegenkommen will.

Ihre Kommission hat zu diesem wichtigen Punkt mit dem Antrag auf Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften einen Lösungsansatz gefunden. Ich möchte deshalb gerne noch darauf eingehen. Der Weg-



fall der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften würde vor allem bei Kantonen und Gemeinden mit hohem Zweitliegenschaftsbestand zu substanziellen finanziellen Einbussen führen. Bei einem tiefen Hypothekarzins von rund 1,5 Prozent werden die Mindereinnahmen aus der Abschaffung des Eigenmietwerts auf Zweitliegenschaften auf etwa 200 Millionen Franken bei den Kantons- und Gemeindesteuern und auf etwa 50 Millionen Franken bei den direkten Bundessteuern geschätzt.

Die vorgeschlagene Verfassungsänderung ist aus Sicht des Bundesrates ein geeignetes Instrument, damit die Kantone und die Gemeinden diese Steuerausfälle kompensieren können. Die von Ihrer Kommission beantragte Verfassungsbestimmung sieht eine Kann-Bestimmung vor, das heisst also, die Kantone wären frei, eine besondere Liegenschaftssteuer einzuführen, sofern der Mietwert von selbstgenutzten Zweitliegenschaften vom Bund und von den Kantonen nicht mehr besteuert würde. Die Kantone können diese Sondersteuer auch an die Gemeinden delegieren. Sie kann als separate Liegenschaftssteuer oder als Zuschlag zu einer bereits vorhandenen Liegenschaftssteuer ausgestaltet werden. Der Weg einer Verfassungsänderung ist konsequent, weil einer solchen besonderen Zweitliegenschaftssteuer unter der geltenden Bundesverfassung enge Grenzen gesetzt wären, sprich, ein Kanton hätte das Risiko, dass die festgelegte Höhe einer solchen Steuer vom Bundesgericht als verfassungswidrig taxiert werden könnte.

Nun, mit der vorliegenden Verfassungsbestimmung wird den Kantonen die Möglichkeit eröffnet, die aus dem Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften resultierenden Ausfälle auszugleichen. Der vorgeschlagene Lösungsweg erweist sich als konsequent, da den Kantonen ein verfassungsrechtlicher Spielraum zur Sicherung des Steuersubstrats infolge des Wegfalls der Eigenmietwertbesteuerung bei Zweitliegenschaften zugestanden würde. Der Bundesrat beantragt Ihnen also, dem Entwurf des Bundesbeschlusses zuzustimmen.

Ich komme zur Ausgestaltung des Schuldzinsenabzugs. Zuerst ganz kurz zum Grundsätzlichen: Private Schuldzinsen sollten gemäss den allgemeinen steuersystematischen Grundsätzen insoweit zum Abzug berechtigen, als sie Gewinnungskosten darstellen, das heisst, sofern sie dazu dienen, ein steuerbares Einkommen zu erzielen. Die gesetzgeberische Umsetzung dieser Grundprinzipien erweist sich aber als schwierig. Der Grund liegt vor allem darin, dass sich in vielen Fällen eine Zuordnung von Schuldzinsen zu bestimmten Einkünften nicht sachgerecht vornehmen lässt. Das hat zur Folge, dass die Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eine gewisse Bandbreite bei der zu wählenden Ausgestaltung des Schuldzinsenabzugs zulässt.

Ihre Kommission hat im August eine neue Variante eingebracht, die sogenannte quotal-restriktive Variante. Dabei wird der Schuldzinsenabzug auf Basis der Quote aus unbeweglichem Vermögen unter Ausschluss des selbstgenutzten Wohneigentums zu den gesamten Vermögenswerten begrenzt. Die Kommission hat sich knapp, mit 13 zu 12 Stimmen, für diese Variante ausgesprochen.

Was spricht für diese Regelung? Sie führt zu einer stärkeren Begrenzung des Schuldzinsenabzugs als die bisherigen Beschlüsse der beiden Räte, die die Abzugsfähigkeit an einen bestimmten Umfang der steuerbaren Vermögenserträge anknüpfen: 70 Prozent beträgt die Variante Ständerat, 40 Prozent Ihre Variante. Dem Ziel, die privaten Verschuldungsanreize einzudämmen, wird auf diese Weise am ehesten entsprochen. Die Methode erscheint auch mit Blick auf die Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit rechtlich vertretbar. Ein weiterer Vorteil ist, dass sie zu einer stärkeren Robustheit in Bezug auf steuerplanerische Aktivitäten als die von den beiden Räten bisher beschlossenen Schuldzinsenregeln führt. Steuerplanungsmöglichkeiten bestehen in der quotal-restriktiven Ausgestaltung nur noch für Personen, die über vermietete oder verpachtete Liegenschaften verfügen.

Es gibt aber auch gewisse Nachteile, ich möchte sie der Vollständigkeit halber auch erwähnen. So verbleiben bewegliche Vermögenswerte für die Berechnung der Schuldzinsen hinsichtlich eines Abzugs unberücksichtigt. Die steuerpflichtige Person kann beispielsweise für ein fremdfinanziertes Wertschriftendepot, das einen steuerbaren Vermögensertrag abwirft, künftig keine Schuldzinsen mehr geltend machen, solange sie nicht zusätzlich über vermietetes oder verpachtetes Wohneigentum verfügt. Da ist eine restriktive Regelung aber trotzdem vertretbar, weil das geltende Recht mit den genannten beweglichen Werten sowieso relativ grosszügig verfährt, indem private Kapitalgewinne steuerfrei sind. Zudem ist die quotal-restriktive Stossrichtung administrativ etwas aufwendiger.

Für den Bundesrat ist eine sachgerechte Ausgestaltung der Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen zentral. Er hat in seiner Stellungnahme vom 25. August 2021 unter anderem darauf hingewiesen, dass beispielsweise eine vollständige Aufhebung des allgemeinen Schuldzinsenabzugs verfassungsrechtlich nicht haltbar sei. Ich muss auch hier noch einmal deutlich sagen: Es gibt keine exakte mathematische Formel. Ich habe auch anlässlich der ersten Detailberatung am 14. Juni 2023 hier im Plenum gesagt, dass die Ausgestaltung des Schuldzinsenabzugs keine exakte Wissenschaft sei. Es ist in erster Linie auch eine politische Frage, ob der Schuldzinsenabzug grosszügiger oder restriktiver gestaltet ist.



Als Vorsteherin des Eidgenössischen Finanzdepartements erlaube ich mir der Vollständigkeit halber noch den Hinweis, dass die finanziellen Auswirkungen auf den Bundeshaushalt je nach Ausgestaltung des Schuldzinsenabzugs

AB 2024 N 1870 / BO 2024 N 1870

natürlich unterschiedlich sind. So wäre bei einem Zinsniveau von 1,5 Prozent und einer quotal-restriktiven Begrenzung des Abzugs bei der direkten Bundessteuer mit Mindereinnahmen von schätzungsweise 430 Millionen Franken zu rechnen. Beim Modell der Minderheit I, also beim Abzug von privaten Schuldzinsen im Umfang von 70 Prozent, wären es gemäss den neuesten Berechnungen der Steuerverwaltung 610 Millionen Franken.

Schneeberger Daniela (RL, BL), für die Kommission: Wir befinden uns beim Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung in der Differenzbereinigung und beraten diese zum zweiten Mal in diesem Rat. Die WAK-N hat diese Vorlage an ihrer Sitzung vom 19. August 2024 beraten. Die Mehrheit hält bei Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b aus steuersystematischen Gründen weiterhin am vollständigen Systemwechsel, also am Einbezug der Zweitliegenschaften, fest. Eine Minderheit Feller möchte dem Ständerat folgen und den Eigenmietwert ohne denjenigen für die selbstgenutzten Zweitliegenschaften abschaffen, dies vor allem zugunsten der Tourismuskantone.

Die Argumente haben sich seit der letzten Beratung nicht geändert, Sie haben sie vorhin noch einmal von allen Fraktionsrednern gehört und auch sehr umfangreich von der Frau Bundesrätin, weshalb ich sie nicht mehr wiederholen werde.

In Bezug auf die Objektsteuer möchte ich noch einmal auf Folgendes aufmerksam machen: Wenn der Nationalrat, ich sage jetzt, wider Erwarten bei Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b dem Ständerat, also der Minderheit Feller, folgen würde, würde eben diese Objektsteuer hinfällig werden. Die Kommission würde sie in diesem Fall zurückziehen. Die Kommission bittet Sie mit 21 zu 3 Stimmen bei 0 Enthaltungen, der Mehrheit zu folgen, also der vollständigen Abschaffung zuzustimmen.

Nun kommen wir noch zu Artikel 33, zu den Schuldzinsenabzügen. Ihre Kommission hat sich an der Sitzung vom 19. August nochmals eingehend mit verschiedenen in Auftrag gegebenen Ausgestaltungsmöglichkeiten des Schuldzinsenabzugs befasst. Der Bericht zuhanden der WAK hat gezeigt, dass es bezüglich der Schuldzinsenregelung keine richtige, mathematisch präzise Lösung gibt. Alle untersuchten Ansätze haben ihre spezifischen Vor- und Nachteile, die Sie vorhin von der Frau Bundesrätin auch gehört haben.

Der Schuldzinsenabzug kann eher liberal oder eher restriktiv ausgestaltet werden; er betrifft nicht nur Wohneigentümerinnen und -eigentümer, sondern hat auch Auswirkungen auf alle Personen, die Schuldzinsen entrichten. Die Regelung nach Massgabe der quotal-restriktiven Variante beschränkt den Schuldzinsenabzug am stärksten, insbesondere bei tiefem Zinsniveau. Die Mehrheit der WAK-N hat sich nun für diese quotal-restriktive Variante entschieden. Bei der quotal-restriktiven Methode sind die Schuldzinsen ausgehend von der Quote aus Immobilienvermögen, ohne das selbstgenutzte Wohneigentum, am Gesamtvermögen abzugsfähig. Dies bedeutet, dass im Zähler z. B. nur noch vermietete Wohnungen auftauchen und keine mobilen Vermögenswerte zum Abzug berechtigen. Die Quote multipliziert man mit den Schuldzinsen und erhält dann die abzugsfähigen Schuldzinsen.

Also noch einmal zusammengefasst: Abzugsfähig sind die Schuldzinsen, ausgehend von der Quote aus Immobilienvermögen, ohne das selbstgenutzte Wohneigentum, in Relation zu den gesamten Vermögensaktiven. Die Mehrheit der Kommission ist der Ansicht, dass diese Methode zum gerechtesten Ergebnis führe. Ausserdem sei sie steuersystematisch die beste Lösung und biete wenig Hand für Steueroptimierungen. Sie erweise sich als robust gegenüber dem Zinsniveau, und sie generiere am wenigsten Steuerausfälle. Restriktive Varianten würden auch die privaten Verschuldungsanreize stärker reduzieren.

Die Minderheit I (Feller) möchte dem Ständerat folgen. Das heisst, abziehbar wären die privaten Schuldzinsen im Umfang von 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge. Die Minderheit II (Hess Erich) möchte 100 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge abziehen können. Die Methode gemäss diesen Minderheiten sei nach wie vor sachgerecht, denn es sei steuersystematisch problematisch, Zinsen aus beweglichem Vermögen gänzlich auszuschliessen, da es sich um Gewinnungskosten handeln könne; Sie haben hierzu die Minderheitsmeinungen gehört. Die Minderheit II sieht keinen Grund zur Begrenzung.

Die Bundesrätin hat es vorweggenommen: Die Kommission bittet Sie mit 13 zu 12 Stimmen bei 0 Enthaltungen, der Kommissionsmehrheit zu folgen.

Ich möchte der guten Ordnung halber zuhanden des Amtlichen Bulletins noch den Grund nennen, weshalb aus Sicht der Kommission die Objektsteuer einzuführen wäre. Diese neue Verfassungsbestimmung soll die Grundlage dafür bilden, dass Kantone und Gemeinden auf selbstgenutzte Zweitliegenschaften eine beson-



dere Liegenschaftssteuer erheben und so die Einnahmeeinbussen kompensieren können, die infolge eines vollständigen Systemwechsels bei der Eigenmietwertbesteuerung zu erwarten sind.

Amaudruz Céline (V, GE), pour la commission: La commission a examiné les divergences restantes concernant la valeur locative lors de sa séance du 19 août 2024. C'est donc la deuxième fois que nous traitons de cette initiative dans cette assemblée. C'est la raison pour laquelle je ne reviendrai pas en détail sur le projet, dans la mesure où vous pouvez vous référer à nos discussions dans le Bulletin officiel rapportant le dernier débat du 14 juin 2023.

Les débats ont principalement porté sur deux divergences, à savoir sur les résidences secondaires, à l'article 21 alinéa 1 lettre b et alinéa 2 et à l'article 32a alinéa 1 LIFD, ainsi que sur la déduction des intérêts hypothécaires à l'article 33 alinéa 1 lettre a LIFD et à l'article 9 alinéa 2 lettre a LHID.

J'en viens aux résidences secondaires: la commission continue de soutenir un changement de système complet et vous propose ainsi, par 21 voix contre 3, de maintenir sa décision, à savoir de mettre en oeuvre un changement de système complet incluant les résidences secondaires, pour des raisons de systématique fiscale. La minorité Feller vous propose de suivre le Conseil des Etats et d'abolir la valeur locative fictive sans inclure les propriétés secondaires utilisées à titre personnel.

Concernant les déductions des intérêts hypothécaires à l'article 33 relatif aux déductions des intérêts sur la dette, la commission de votre conseil a étudié en profondeur les diverses options concernant les déductions d'intérêts lors de sa réunion du 19 août 2024. Le rapport soumis à la commission de notre conseil a clairement démontré qu'il n'existe pas de solution unique ou parfaitement juste d'un point de vue mathématique pour traiter de cette question. Chacune des approches étudiées présente des avantages et, bien évidemment, des inconvénients spécifiques. La règle des déductions des intérêts peut être plus ou moins libérale avec des implications non seulement pour les propriétaires immobiliers, mais aussi pour tous les contribuables qui supportent des charges d'intérêts.

La majorité de la commission de notre conseil se prononce en faveur de l'application de la variante restrictive de la méthode proportionnelle qui limite significativement la déduction des intérêts, surtout en période de faibles taux d'intérêt. Selon cette variante, le montant de la déduction des intérêts passifs est calculé sur la part de la fortune totale correspondant aux biens immobiliers sans les logements destinés à l'usage personnel. Cette méthode permet non seulement de réduire au maximum les pertes de recettes, mais aussi d'éviter le plus possible les activités de planification fiscale. En d'autres termes, seuls les biens immobiliers tels que les appartements loués peuvent être pris en compte pour la déduction, tandis que les actifs mobiliers ne donnent pas droit à une déduction. La proportion ainsi calculée est ensuite appliquée aux intérêts sur les dettes, ce qui permet de déterminer les intérêts déductibles. La majorité de la commission considère que cette méthode est la plus équitable et la plus à même de limiter les optimisations fiscales. De plus, elle se montre robuste face aux fluctuations des taux d'intérêt et génère des pertes fiscales moindres. Les variantes plus restrictives auraient également l'avantage de réduire plus efficacement les incitations à l'endettement privé.

AB 2024 N 1871 / BO 2024 N 1871

La minorité I (Feller) propose de suivre le Conseil des Etats, qui préconise une déduction des intérêts privés correspondant à 70 pour cent des revenus du patrimoine imposable. Cette proposition a été rejetée par 17 voix contre 8 et aucune abstention.

La minorité II (Hess Erich) propose que 100 pour cent des revenus du patrimoine imposable soient déductibles. Cette proposition a été rejetée par 13 voix contre 12 et aucune abstention.

La minorité I (Feller) soutient également la proposition du Conseil fédéral et du Conseil des Etats, estimant que cette méthode reste la plus appropriée. Elle souligne qu'exclure totalement les intérêts relatifs aux actifs mobiliers serait problématique d'un point de vue fiscal, car ces intérêts pourraient être assimilés à des frais d'acquisition.

La minorité II (Hess Erich), quant à elle, ne voit aucune raison de limiter ces déductions.

La commission de votre conseil vous demande ainsi de la suivre par 13 voix contre 12 et aucune abstention. Enfin, en conclusion, permettez-moi de souligner quelques conséquences importantes liées à l'application de la méthode restrictive basée sur une quote-part: premièrement, cette approche ne dépend pas de la valeur de l'actif grevé par le crédit; deuxièmement, elle ne prend pas en compte le rendement des différents actifs; troisièmement, le pourcentage des intérêts déductibles reste indépendant du taux hypothécaire.



Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung
Loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement

Ziff. 1 Art. 21 Abs. 1 Bst. b, 2; 32a Titel, Abs. 1 Einleitung

Antrag der Mehrheit

Festhalten

Antrag der Minderheit

(Feller, Cottier, Dobler, Schneeberger)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Ch. 1 art. 21 al. 1 let. b, 2; 32a titre, al. 1 introduction

Proposition de la majorité

Maintenir

Proposition de la minorité

(Feller, Cottier, Dobler, Schneeberger)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Präsident (Nussbaumer Eric, Präsident): Die Abstimmung gilt auch für Ziffer 2 Artikel 7 Absatz 1 und Ziffer 2 Artikel 9a.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 17.400/29631)

Für den Antrag der Mehrheit ... 153 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 39 Stimmen

(1 Enthaltung)

Ziff. 1 Art. 33 Abs. 1 Bst. a

Antrag der Mehrheit

a. die privaten Schuldzinsen im Verhältnis aller in der Schweiz gelegenen unbeweglichen Vermögenswerte, ausgenommen die Liegenschaften oder ebensolche Liegenschaftsteile, die der steuerpflichtigen Person aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, zu den gesamten Vermögenswerten. Nicht abzugsfähig ...

Antrag der Minderheit I

(Feller, Aeschi Thomas, Buffat, Burgherr, Cottier, Dobler, Hess Erich, Hübscher, Page, Pamini, Schneeberger, Tuena)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Antrag der Minderheit II

(Hess Erich, Aeschi Thomas, Buffat, Burgherr, Hübscher, Page, Pamini, Tuena)

a. die privaten Schuldzinsen im Umfang der nach den Artikeln 20, 20a und 21 steuerbaren Vermögenserträge. Nicht abzugsfähig ...

Ch. 1 art. 33 al. 1 let. a

Proposition de la majorité

a. les intérêts passifs privés, proportionnellement à l'ensemble des valeurs patrimoniales immobilières situées en Suisse, à l'exception des immeubles ou des parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit. Ne sont pas déductibles ...

Proposition de la minorité I

(Feller, Aeschi Thomas, Buffat, Burgherr, Cottier, Dobler, Hess Erich, Hübscher, Page, Pamini, Schneeberger, Tuena)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats



Proposition de la minorité II

(Hess Erich, Aeschi Thomas, Buffat, Burgherr, Hübscher, Page, Pamini, Tuena)

a. les intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune au sens des articles 20, 20a et 21. Ne sont pas déductibles ...

Präsident (Nussbaumer Eric, Präsident): Die Abstimmungen gelten auch für Ziffer 2 Artikel 9 Absatz 2 Buchstabe a.

Erste Abstimmung – Premier vote

(namentlich – nominatif; 17.400/29632)

Für den Antrag der Minderheit II ... 128 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit I ... 63 Stimmen

(2 Enthaltungen)

Zweite Abstimmung – Deuxième vote

(namentlich – nominatif; 17.400/29633)

Für den Antrag der Mehrheit ... 101 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit II ... 91 Stimmen

(1 Enthaltung)

Ziff. 2 Art. 7 Abs. 1

Antrag der Mehrheit

Festhalten

Antrag der Minderheit

(Feller, Cottier, Dobler, Schneeberger)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Ch. 2 art. 7 al. 1

Proposition de la majorité

Maintenir

Proposition de la minorité

(Feller, Cottier, Dobler, Schneeberger)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Präsident (Nussbaumer Eric, Präsident): Über den Antrag der Minderheit Feller wurde bei Ziffer 1 Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 sowie Artikel 32a Titel und Absatz 1 Einleitung abgestimmt.

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit

Adopté selon la proposition de la majorité

Ziff. 2 Art. 9 Abs. 2 Bst. a

Antrag der Mehrheit

a. die privaten Schuldzinsen im Verhältnis aller im Kanton gelegenen unbeweglichen Vermögenswerte, ausgenommen die Liegenschaften oder ebensolche Liegenschaftsteile, die der steuerpflichtigen Person aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, zu den gesamten Vermögenswerten;

AB 2024 N 1872 / BO 2024 N 1872

Antrag der Minderheit I

(Feller, Aeschi Thomas, Buffat, Burgherr, Cottier, Dobler, Hess Erich, Hübscher, Page, Pamini, Schneeberger, Tuena)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates



Antrag der Minderheit II

(Hess Erich, Aeschi Thomas, Buffat, Burgherr, Hübscher, Page, Pamini, Tuena)

a. die privaten Schuldzinsen im Umfang der nach den Artikeln 7 und 7a steuerbaren Vermögenserträge;

Ch. 2 art. 9 al. 2 let. a

Proposition de la majorité

a. les intérêts passifs privés, proportionnellement à l'ensemble des valeurs patrimoniales immobilières situées dans le canton, à l'exception des immeubles ou des parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit;

Proposition de la minorité I

(Feller, Aeschi Thomas, Buffat, Burgherr, Cottier, Dobler, Hess Erich, Hübscher, Page, Pamini, Schneeberger, Tuena)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Proposition de la minorité II

(Hess Erich, Aeschi Thomas, Buffat, Burgherr, Hübscher, Page, Pamini, Tuena)

a. les intérêts passifs privés à concurrence du rendement imposable de la fortune au sens des articles 7 et 7a;

Präsident (Nussbaumer Eric, Präsident): Über den Antrag der Minderheit I (Feller) und den Antrag der Minderheit II (Hess Erich) wurde bei Ziffer 1 Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 sowie Artikel 32a Titel und Absatz 1 Einleitung abgestimmt.

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit

Adopté selon la proposition de la majorité

Ziff. 2 Art. 9a Titel, Abs. 1 Einleitung

Antrag der Mehrheit

Festhalten

Antrag der Minderheit

(Feller, Cottier, Dobler, Schneeberger)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Ch. 2 art. 9a titre, al. 1 introduction

Proposition de la majorité

Maintenir

Proposition de la minorité

(Feller, Cottier, Dobler, Schneeberger)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Präsident (Nussbaumer Eric, Präsident): Über den Antrag der Minderheit Feller wurde bei Ziffer 1 Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 sowie Artikel 32a Titel und Absatz 1 Einleitung abgestimmt.

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit

Adopté selon la proposition de la majorité

Präsident (Nussbaumer Eric, Präsident): Das Geschäft geht an den Ständerat zurück.