



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)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 12.12.24 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 12.12.24 (FORTSETZUNG - SUITE)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 16.12.24 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 18.12.24 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 18.12.24 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 18.12.24 (FORTSETZUNG - SUITE)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 20.12.24 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 20.12.24 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

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

Präsidentin (Riniker Maja, Präsidentin): Wir behandeln die Differenzen in einer Debatte.

Walti Beat (RL, ZH): Wir sind hier tatsächlich auf einer langen Reise und jetzt in der zweiten Runde der Differenzbereinigung, sozusagen im Schlussspurt. Wenn man die Medien verfolgt, könnte man vielleicht sagen: Totgesagte leben länger. Auf jeden Fall balgen wir uns immer noch um die bestmögliche Variante, den unbeliebten Eigenmietwert abzuschaffen.

Die Differenzen zwischen unserem Rat und dem Ständerat sind erheblich, insbesondere sind sie sehr grundsätzlicher oder, man könnte sagen, systemischer Natur. Es geht um zwei Themenfelder: erstens um die Frage, ob Erst- und Zweitwohnungen oder nur Erstwohnungen von der Eigenmietwertbesteuerung befreit werden sollen, und zweitens um die Frage, wie die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten für die Schuldzinsen im Rahmen der Abschaffung ausgestaltet werden sollen. Damit will ich mich befassen, und darauf beziehen sich auch sämtliche meiner Minderheitsanträge. Ich verzichte auf eine Aufzählung der vielen Fundstellen, wo sich diese Minderheitsanträge auf der Fahne befinden. Wenn Sie diesen Minderheiten zustimmen, stimmen Sie dem Beschluss des Ständerates zu, was ich Ihnen empfehle.

Ich bin ein unverbesserlicher Optimist und finde, wir sollten uns in dieser für die Bevölkerung wichtigen Frage um eine Lösung bemühen. Es geht erstens eben um die Frage, ob Erst- und Zweitwohnungen oder nur Erstwohnungen von der Eigenmietwertbesteuerung befreit werden sollen. Es gibt sehr gute Gründe, nur die





Erstwohnungen von der Eigenmietwertbesteuerung zu befreien, wie das der Ständerat mit seiner Variante tun möchte. Es gibt politische Gründe. Sie haben vielleicht zur Kenntnis genommen, dass insbesondere von den Tourismuskantonen, die einen hohen Zweitwohnungsanteil haben und natürlich Einnahmehausfälle fürchten, sehr heftige Kritik an der steuerlichen Befreiung von

AB 2024 N 2415 / BO 2024 N 2415

Zweitwohnungen kommt. Dagegen will die Mehrheit unseres Rates mit der Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften antreten.

Die Beratung des entsprechenden Geschäftes haben wir mit dem Ordnungsantrag Aeschi Thomas aufgeschoben. Es gibt aber eine Verknüpfung mit dieser Vorlage, ganz hinten hat es einen entsprechenden Passus. Diese Objektsteuer bringt allerdings auch wieder viele Unsicherheiten für alle Beteiligten. Ihre Einführung ist unklar, sie gibt den Kantonen also keine restlose Sicherheit. Die Ausgestaltung ist in dieser neuen Verfassungsbestimmung nur sehr rudimentär umrissen. Auch das Verhältnis einer neuen Objektsteuer zu bestehenden Liegenschaftssteuern oder Tourismusabgaben und Kurtaxen usw. in den Kantonen ist alles andere als klar. Im Vollzug und in der Entwicklung einer Gerichtspraxis dürfte sich die Komplexität nochmals um einiges steigern. Es gäbe mehr oder mindestens gleich viel Komplexität, wie sie auf jeden Fall auch bestünde, wenn für Zweitwohnungen weiterhin das System der Eigenmietwertbesteuerung im bekannten Rahmen weitergeführt würde, was ich Ihnen empfehle, weil es ein gelebtes, praktiziertes System ist, mit dem sich alle Betroffenen auskennen.

Ein weiterer guter Grund, auf die Version des Ständerates – nur Erstwohnungen – einzuschwenken, ist ein rechtlicher oder rechtssystematischer. Es gibt meiner Meinung nach sehr gute Gründe, Erstwohnungen anders als Zweitwohnungen zu behandeln. Eine Erstwohnung deckt ein Grundbedürfnis aller Menschen in unserem Land ab. Wir müssen alle irgendwo wohnen, und die Verfassung sieht die Wohneigentumsförderung als eine mögliche Variante der Wohnraumbereitstellung vor. Es ist so vorgegeben, also etwas Wichtiges, eine Erstwohnung zu haben. Eine Zweitwohnung hingegen ist, wenn ich das etwas salopp sagen darf, eigentlich ein Luxusproblem. Sie betrifft die Frage, wo jemand sein freies Vermögen investieren will oder eben nicht. Das sind Fragestellungen von gesellschaftlicher Bedeutung. Unterschiedliche Gegebenheiten mit unterschiedlichen Steuerfolgen zu verknüpfen, ist völlig legitim und normal. Deshalb empfehle ich Ihnen, der ständerätlichen Version zuzustimmen.

Der zweite Themenkomplex betrifft den Schuldzinsabzug. Hier gibt es keine absolut richtige Variante, das haben wir in der Beratung schon mehrfach festgestellt. Sicher ist es richtig, mit der Abschaffung des Eigenmietwerts auch die Schuldzinsabzugsmöglichkeiten einzuschränken.

Die Lösung des Ständerates überzeugt mich auch hier mehr. Die Abzüge sollen auf 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge beschränkt werden, was im Vergleich zu heute schon sehr viel weniger ist, weil heute nicht nur 100 Prozent, sondern auch noch 50 000 Franken an Schuldzinsen steuerlich abzugsfähig sind. Die von der Mehrheit dieses Rates vertretene quotal-restriktive Methode ist dagegen sehr kompliziert. Ich habe nicht die Zeit, das hier zu erläutern, aber es geht im Wesentlichen darum, dass Schuldzinsabzüge nur noch für Leute möglich sind, die ihr freies Vermögen in Wohneigentum investiert haben, das sie an Dritte vermieten. Weshalb diese gegenüber anderen Anlegerinnen und Anlegern bevorzugt werden sollen, erschliesst sich mir nicht.

Wenn ich zum Schluss versuche, eine politische Würdigung zu machen, dann muss ich sagen, dass auch hier die Version des Ständerates mehr überzeugt. Das Ziel der parlamentarischen Initiative war von Anfang an, das Problem der Erstwohnungsbesitzer zu lösen, die vor allem im Rentenalter weniger Einkommen und steigende Eigenmietwerte zu gewärtigen haben. Das gilt vor allem auch an die Adresse derjenigen, die heute in gewissen Regionen noch von sehr tiefen Eigenmietwerten profitieren. Deshalb ist die Version des Ständerates sicher besser vertretbar, auch mit Blick auf eine Abstimmungskampagne, die uns sicher ins Haus steht, nachdem der Mieterinnen- und Mieterverband Opposition gegen alles, was aus den Räten kommt, angekündigt hat. Ich kann mir nicht vorstellen, wie wir in einer Kampagne zur Entlastung von Zweitwohnungsbesitzern argumentieren sollen. Da würden wir eine unnötige Front aufbauen, die den Abstimmungserfolg oder die Chancen darauf sicher schmälert.

Ich bitte Sie im eigenen Namen, für meine Minderheiten zu stimmen, dies auch im Namen der FDP-Fraktion, und sich damit der Version Ständerat anzuschliessen.

Ritter Markus (M-E, SG): Der Ständerat hat uns letzten Donnerstag mit seinen Beschlüssen zu diesen Geschäften, gelinde gesagt, überrascht. Die Gesetzesrevision geht auf eine parlamentarische Initiative aus dem Ständerat zurück. Wir haben nun sieben Jahre lang intensiv an dieser Revision gearbeitet. Für die letzten



beiden wichtigen Differenzen haben wir uns in der Tat sehr viel Zeit genommen, um eine ausgewogene und vertretbare Lösung zu finden. Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates hat, mit einer sinnvollen Ergänzung, alle Beschlüsse des Nationalrates aufgenommen. Der Bundesrat hat diese Beschlüsse unterstützt. Und am letzten Donnerstag hat der Ständerat all unsere Entscheide verworfen und auf der ganzen Linie an seinem Beschluss festgehalten. Aus den sehr wenigen Voten von Nicht-WAK-Mitgliedern war nicht erkennbar, was zu diesem Entscheid geführt hat.

Die Mitte-Fraktion unterstützt das Festhalten an unseren bisherigen Entscheiden, ergänzt mit der Verknüpfung der Gesetzesrevision mit der Verfassungsänderung für eine Objektsteuer. Die Gesetzesänderung soll also nur in Kraft treten können, wenn auch die Objektsteuer von Volk und Ständen gutgeheissen wird. Warum sind wir überzeugt, dass dies der mit Abstand beste Lösungsansatz ist, wenn man die Eigenmietwertbesteuerung wirklich ernsthaft abschaffen will?

1. Wissenschaft und Lehre haben sich von Anfang an klar dahin gehend geäußert, dass die Abschaffung des Eigenmietwerts richtig ist – aber nur, wenn sie konsequent verfolgt wird, das heisst inklusive Zweitwohnungen und mit Abschaffung der Abzüge.

2. Steuervorlagen haben vor dem Volk nur eine Chance, wenn sie von links bis rechts mitgetragen werden. Hier verweise ich insbesondere auf die Unterstützung der Beschlüsse im Nationalrat, auch durch die Fraktionen der SP und der Grünen. Mit den Anträgen der Mehrheit der WAK-N bleiben wir auf dieser Linie und begrenzen auch die Steuerausfälle deutlich stärker als der Ständerat.

3. Der Bundesrat hat sich sowohl im Nationalrat als auch im Ständerat sehr klar dafür ausgesprochen, dass einer konsequenten Abschaffung des Eigenmietwerts – auch für Zweitwohnungen – der Vorzug zu geben sei. Ein Gutachten von Professor René Matteotti kam im Mai 2019 zur Erkenntnis, dass die Beibehaltung des Eigenmietwerts auf Zweitliegenschaften durchaus als verfassungswidrig zu qualifizieren sei. Zudem bringen zwei parallele Systeme der Eigenmietwertbesteuerung den maximal möglichen administrativen Aufwand und einen hohen Anreiz für den Versuch von Steueroptimierungen mit sich – um es mal vorsichtig auszudrücken.

4. Die Anliegen der Bergkantone wurden mit der neuen Verfassungsbestimmung für eine gesonderte Liegenschaftsteuer aufgenommen. Sie können diese Steuer einführen und haben sowohl in deren Ausgestaltung als auch in deren Höhe Spielraum.

5. Mit Artikel 33 Absatz 1 Buchstabe a wurden die Steuerausfälle durch den Nationalrat deutlich stärker eingegrenzt, als dies bei der ständerätlichen Fassung der Fall ist. Wir sprechen hier von über 400 Millionen Franken. Das ist richtig und angesichts der Situation bei den Bundesfinanzen wichtig.

6. Wir hören immer wieder die Sorge, dass es mit den zurzeit sinkenden Hypothekarzinsen mit der Abschaffung des Eigenmietwerts zu weiteren Steuerausfällen für die öffentliche Hand kommen könnte. Das ist so nicht richtig – und es ist wichtig, dass wir uns damit befassen. Bei sinkenden Hypothekarzinsen verringern sich die Abzugsmöglichkeiten der Wohneigentümer bei gleichbleibender Höhe des Eigenmietwerts. Das heisst, das netto steuerbare Einkommen steigt. Dies führt für Bund, Kantone und Gemeinden zu Steuermehreinnahmen. Diese fallen mit der Abschaffung des Eigenmietwerts weg. Allerdings gilt es hier zu bemerken, dass viele Wohneigentümer dank der höheren Liquidität, die aufgrund der tieferen Hypothekarzinsen zur Verfügung steht, mehr in den Unterhalt der Liegenschaft investieren. Damit werden die

AB 2024 N 2416 / BO 2024 N 2416

möglichen Steuermehreinnahmen in gewissen Teilen wieder relativiert.

Die Mitte-Fraktion ist überzeugt, dass Steuervorlagen nur dann eine Chance haben, wenn sie verfassungskonform, ausgewogen und für alle fair ausgestaltet sind. Mit den Beschlüssen des Nationalrates wurde diesem wichtigen Ziel Rechnung getragen. Daran sollten wir festhalten.

Wir bitten Sie, überall der Mehrheit Ihrer Kommission zu folgen.

Bendahan Samuel (S, VD): Comme l'a dit mon préopinant, la question du respect de la Constitution par les lois que nous adoptons ici est fondamentale. Or, dans cet objet, nous avons deux différentes variations de la logique de la suppression de l'imposition de la valeur locative, dont une pose des problèmes absolument fondamentaux sur le plan de la Constitution. La proposition de la commission de votre conseil garantit donc une égalité de traitement pour les différents types de biens immobiliers – résidences principales et résidences secondaires.

C'est la première raison pour laquelle le groupe socialiste vous invite à suivre la majorité de la commission de votre conseil. Si changement il doit y avoir dans ce domaine, il faut qu'il soit cohérent et consistant. Ce doit être un changement complet de système. Le problème principal réside notamment dans la question des possibilités d'optimisation fiscale qui sont aujourd'hui à disposition des gens dans le cas où on déciderait



d'avoir un traitement différencié entre résidences principales et secondaires.

Je ne peux rien faire d'autre que de citer l'excellente intervention de Leo Müller lors de la session passée. Il a très bien expliqué à quel point les possibilités de tricher ou, en tout cas, d'optimiser ses impôts sont fortes, par exemple, en citant la possibilité de déménager d'une année à l'autre et d'un endroit à l'autre en fonction d'où sont effectués les travaux, ou encore la possibilité de choisir où on affecte une hypothèque entre deux biens qui ne sont pas considérés fiscalement de la même façon. Cela ouvre une véritable boîte de Pandore, car on permet à ceux qui en ont les moyens d'optimiser leurs impôts, de déduire à certains moments, de payer la valeur locative à d'autres moments – à chaque fois lorsque c'est le plus avantageux –, alors que le reste des habitants n'aura pas ce choix. Si l'objectif est de faire un changement de système, alors, le seul possible, c'est celui qui est complet, c'est-à-dire qu'on passe d'un système à un autre. Un changement partiel de système qui permet aux gens de profiter des avantages des deux systèmes et à la population de souffrir des défauts des deux systèmes n'est pas la bonne option.

Enfin, il ne faut pas oublier un aspect fondamental: pour cette nouvelle réforme, la version du Conseil des Etats est encore plus chère que la version du Conseil national. On aurait donc un système qui, selon les chiffres de la Confédération, est à la fois, plus cher, moins juste et moins respectueux de la Constitution. Il permettrait surtout à des gens d'optimiser leurs impôts, ce qui poserait des problèmes.

Je tiens également à rectifier les propos tenus juste avant et à plusieurs reprises déjà dans ces débats: l'Association suisse des locataires a été mal citée en disant qu'elle a annoncé un référendum contre cette loi. Nous voulons juste dire que, selon nos informations à ce stade, en tout cas, c'était juste une mauvaise citation et pas du tout une annonce de leur part.

Je vous invite donc à soutenir la version de la majorité de la commission de votre conseil et à passer à un changement complet de système, mais aussi, en matière de déduction des intérêts, à rester à une limite raisonnable plutôt que de permettre à des gens qui, par ailleurs, ont déjà de la fortune, de déduire massivement les intérêts passifs.

Ryser Franziska (G, SG): Wir befinden uns bei diesem Geschäft in der dritten Runde. Je länger es dauert, desto klarer ist es für uns Grüne: Ein Systemwechsel gelingt nur, wenn er vollständig, fair und finanzierbar ist. Das ist nur mit dem nationalrätlichen Konzept möglich. Deshalb werden wir noch einmal daran festhalten.

Letztlich geht es um drei Fragen: den Umfang, die Abzüge und die Gegenfinanzierung. Der Ständerat will die Zweitwohnungen ausklammern und damit den Umfang des Systemwechsels reduzieren, dafür aber die Abzüge erhöhen und die Gegenfinanzierung kippen. Das ist kein überzeugendes Konzept. Ein halbhatziger Systemwechsel, bei dem die Zweitwohnungen ausgeklammert werden, ist nicht zielführend. Nicht nur öffnen sich damit neue Spielfelder für Steueroptimierungen, indem die Belehnung vom Erst- auf den Zweitwohnsitz verschoben werden kann, es wäre auch für die Kantone eine zusätzliche Belastung. Anstatt den administrativen Aufwand abzubauen, müssten zwei Systeme parallel weiterbetrieben werden. Im Ständerat wurde das Argument angeführt, dass Zweitwohnungen heute "kein lebensnotwendiges Produkt" seien; Kollege Beat Walz nannte es "ein Luxusproblem". Daher bedürfen Zweitwohnungen keiner Förderung. Das ist auch richtig so. Deshalb enthält das Konzept des Nationalrates ja auch eine Verfassungsbestimmung, die für Zweitwohnungen explizit eine neue Besteuerung vorsieht.

Wir befinden uns erneut in einem Umfeld sinkender Zinsen. Je tiefer diese sind, desto grösser sind die Steuerausfälle zum Zeitpunkt des Systemwechsels. In unserer Fraktion ist die Motivation, einen teuren Systemwechsel zu finanzieren, nach der Budgetdebatte der letzten zwei Wochen noch einmal gesunken. Wenn wir sehen, wie kurzsichtig die Mittel für die IZA reduziert werden oder wie hartnäckig beispielsweise die Unterstützung für Nachtzüge, die das Parlament eigentlich bereits beschlossen hatte, erstritten werden muss, dann müssen Reformen, die Steuerausfälle nach sich ziehen, sorgfältig geprüft werden.

Die grössten Auswirkungen auf die Kosten eines Systemwechsels haben die Schuldzinsabzüge. Deshalb haben wir in der Kommission eine Methode beschlossen, die fair ist im Ansatz und restriktiv in der Auswirkung. Mit dieser quotal-restriktiven Methode können Schuldzinsen künftig nur noch dann abgezogen werden, wenn Liegenschaften vermietet oder verpachtet werden, nicht aber bei selbstgenutztem Wohneigentum. Das ist verfassungskonform, es ist fair, und es begrenzt die finanziellen Auswirkungen auf Bund und Kantone.

Doch auch mit dem Konzept des Nationalrates wird es zu Steuerausfällen kommen. Wir bedauern daher, dass unser Antrag, den Zeitpunkt der Umsetzung der Reform an den Leitzins zu knüpfen, keine Mehrheit gefunden hat. Das hätte die finanziellen Auswirkungen planbar und verkraftbar gemacht. In der jetzigen Version ist aber zumindest eine Gegenfinanzierung für die Kantone vorzusehen. Denn die Kantone werden in anderen Themen ihre finanzielle Verantwortung stärker wahrnehmen müssen. Sie mit einem Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung kompensationslos zu belasten, wäre nicht angebracht. Daher unterstützen wir



die Einführung einer Objektsteuer auf Zweitwohnungen zur Gegenfinanzierung – diese Beratung haben wir ja soeben verschoben –, und wir unterstützen auch eine Verknüpfung der beiden Vorlagen.

Hübscher Martin (V, ZH): Ich glaube, wir haben die Möglichkeit, jetzt endlich zu einem grundsätzlichen Wechsel bei der Besteuerung des Eigenmietwertes zu gelangen und einen Abschluss zu finden, denn der Eigenmietwert wird einfach nicht verstanden. Der Eigenmietwert ist ein Einkommen, das versteuert werden muss, aber das eben nur ein theoretisches oder, so könnte man es auch sagen, ein fiktives Einkommen ist, weil es sich um ein Einkommen handelt, bei dem gar kein Geld fließt. Deshalb versteht es ja eigentlich niemand. Hinzu kommt, dass Sie vom Staat belohnt werden, wenn Sie Schulden machen, und wenn Sie keine Schulden machen, werden Sie dafür bestraft. Wir sind eigentlich das Land mit der höchsten privaten Verschuldung in Europa, und deshalb versteht man das nicht. Wir haben uns immer dafür eingesetzt, dass man diese Steuer abschafft, und jetzt möchten wir auf der Zielgeraden daran ebenfalls festhalten und nicht falsche Anreize setzen.

Jetzt liegen der Beschluss des Ständerates und der Antrag der WAK-N vor, und die SVP-Fraktion setzt sich weiterhin für den vollständigen Systemwechsel ein. Ich glaube, dass

AB 2024 N 2417 / BO 2024 N 2417

nur das gelingt. Das soll gleichzeitig mit der Einführung der Objektsteuer auf Zweitliegenschaften verbunden sein. Konsequenterweise unterstützen wir daher auch den neu eingebrachten Mehrheitsantrag bei Ziffer II Absatz 1bis, welcher die Verknüpfung der beiden Vorlagen vorsieht und das eine vom anderen abhängig macht. So wird eben sichergestellt, dass die Abschaffung des Eigenmietwertes nur in Kraft tritt, wenn die kantonale Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften eingeführt wird. Damit können die Bedenken der Tourismuskantone, wie sie im Ständerat geäußert wurden, aufgenommen werden. Eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften hat zudem den Vorteil, dass sie eigentlich konstanter und auch für die Gemeinden planbarer als der Eigenmietwert ist, weil sie eben nicht von der Zinshöhe abhängig ist.

Die SVP-Fraktion sieht im vollständigen Systemwechsel zusammengefasst folgende Vorteile. Die Verfassungswidrigkeit wurde bereits angesprochen: Wenn wir eine ungleiche steuerliche Behandlung von Wohneigentum haben, dann ist das nach vorliegendem Gutachten nicht verfassungskonform. Wir haben auch die Gefahr, das wurde bereits genannt, dass ohne einen vollständigen Systemwechsel zwischen den Wohnsitzen gewechselt werden kann, mindestens was die Rückzahlung oder die Erhöhung von Hypotheken betrifft. Letztlich schafft nur der vollständige Systemwechsel diese fiktive und ungerechte Einkommenssteuer ab und setzt auch keine falschen Anreize, um Schulden zu machen.

Bleibt das Argument, dass Abzüge bei teilweise oder ganz vermieteten Gebäuden bei der quotal-restriktiven Methode, die sich jetzt auch im Nationalrat durchgesetzt hat, schwer zu ermitteln sind. Aber dem kann man einfach entgegen, indem wir festhalten, dass wir diese Aufteilung in den Steuererklärungen bei der interkantonalen Steuerausscheidung bereits kennen und sie demzufolge in der Steuersystematik keine Neuheit darstellt. Ausserdem ist es der tatsächlich gerechteste Abzug für alle Fälle von Vermietungen und nicht nur für einen Durchschnitt; es gilt eben für alle genau der Anteil.

Zusammengefasst: Die SVP-Fraktion unterstützt alle Anträge der Mehrheit der WAK-N und lehnt die Minderheitsanträge ab. Wir bitten Sie, dies ebenfalls zu tun.

Bertschy Kathrin (GL, BE): Ich kann es kurz machen: Die GLP-Fraktion wird an der Version des Nationalrates festhalten und bittet Sie, dasselbe zu tun.

Wir bieten Hand für einen Systemwechsel, nicht weil wir den Eigenmietwert als systemfremd oder fiktiv und störend kategorisieren, sondern weil wir Vorteile darin sehen oder sahen, dass die Verschuldung der privaten Haushalte reduziert und das Schuldenmachen nicht subventioniert wird – das dient der volkswirtschaftlichen Stabilität – und im Gegenzug sämtliche Steuerabzüge wegfallen und das Steuersystem vereinfacht werden kann.

Es ist für uns klar, dass ein Wechsel nur dann Chancen hat, wenn er vollständig, umfassend und haushaltsneutral ausfällt. Bereits die nationalrätliche Variante hat ja ihre Nachteile, nämlich ein Generationenungleichgewicht, da vor allem ältere, gut situierte Hausbesitzer profitieren. Bedingung war für uns darum auch eine plus/minus haushaltsneutrale Vorlage.

Ein Systemwechsel, das sehen Sie alle auch, stand vor ein bis zwei Jahren in Zeiten steigender Hypothekarzinsen unter deutlich besseren Vorzeichen als heute, weil sich Einnahmenausfälle und Erträge in etwa die Waage gehalten hätten. Diese Vorzeichen verändern sich nun laufend zuungunsten der Vorlage.

Wir werden die abschliessende Beurteilung noch unter den aktuellen Vorzeichen vornehmen. Die Variante des



Ständerates kommt für uns aber ganz bestimmt nicht infrage. Die Mindereinnahmen sind 400 Millionen Franken höher, und die Vorteile der Vereinfachung fallen weg, wenn wir zwei parallele Systeme aufrechterhalten. Wir werden deshalb die Mehrheit unterstützen und bitten Sie, dasselbe zu tun.

Keller-Sutter Karin, Bundesrätin: Ich kann es auch kurz machen: Es verbleiben zwischen den beiden Räten noch gewisse Differenzen bezüglich des Systemwechsels. Sie wissen, dass der Bundesrat sich für den vollständigen Systemwechsel ausspricht und an diesem Antrag festhält.

Zum Schuldzinsenabzug: Ich habe mich das letzte Mal im Namen des Bundesrates für die quotal-restriktive Variante ausgesprochen, weil das ein Kompromiss ist. Aber ich habe auch Folgendes gesagt: Es gibt nicht eine mathematisch korrekte Formel. Es ist so, dass das ein politischer Entscheid ist; es ist auch eine parlamentarische Initiative, die Ihnen obliegt. Es ist Ihre Entscheidung, ob Sie hier grosszügiger oder etwas restriktiver sein wollen.

Zur Verknüpfungsklausel in den Schlussbestimmungen zur Gesetzesvorlage: Der Bundesrat beantragt Ihnen, dem neuen Absatz in den Schlussbestimmungen zuzustimmen.

Betreffend die Objektsteuer wurde im Ständerat moniert, dass die Ausgestaltung derselben nicht klar sei. Es sei eine Kann-Bestimmung; man wisse nicht, wie das dann durch die Kantone ausgestaltet werde. Aber das ist vielleicht nicht unbedingt eine Schwäche. Für die Kantone kann auch ein Vorteil darin bestehen, bestimmen zu können, ob sie das überhaupt wollen und wie sie es ausgestalten wollen.

Auf jeden Fall hat der Bundesrat in seiner Stellungnahme zu diesem Bundesbeschluss vom 21. August 2024 Ja gesagt.

Müller Leo (M-E, LU), für die Kommission: Wie Sie gehört haben, haben wir heute zwei Differenzen in der Vorlage 17.400 zu beraten. Die Vorlage 22.454, also die Vorlage betreffend die Objektsteuer, wurde abtraktandiert; sie ist somit heute nicht traktandiert.

Zur ersten Differenz: Hier geht es um Artikel 21 DBG und die folgenden dazugehörenden Bestimmungen. Es geht um den Systemwechsel. Will man den Eigenmietwert nur bei den Erstwohnungen oder auch bei den selbstbewohnten Zweitwohnungen abschaffen? Wenn man einen Systemwechsel macht, dann macht man einen kompletten Systemwechsel; diese Meinung hat der Nationalrat immer konsequent vertreten. Denn wenn man den Systemwechsel nur halb macht, also nur bei den Erstwohnungen, aber nicht bei den selbstbewohnten Zweitwohnungen, stellt sich die Frage der Verfassungsmässigkeit.

Zudem, Sie haben es gehört, kann es zu Missbräuchen kommen. Sie können den Wohnort verlegen, dann bei der anderen Wohnung Unterhaltsarbeiten machen und diese dort abziehen. Sie können auch Hypotheken zwischen diesen zwei Wohnungen verschieben und so optimieren. Diese Türen und Tore wollen wir nicht öffnen, sondern wir wollen konsequent sagen: Wir heben den Eigenmietwert auf.

Bei dieser Abstimmung handelt es sich um eine Konzeptabstimmung. Wir würden nämlich zusätzlich eine Ziffer II einführen und eine Verknüpfung machen. Das heisst, wenn wir den Eigenmietwert auch bei den selbstbewohnten Zweitwohnungen abschaffen, muss diese Vorlage zwingend mit der Objektsteuer verknüpft werden. Das heisst, diese Vorlage würde nur in Kraft treten, wenn auch die Objektsteuer eingeführt würde, wenn also Volk und Stände Ja sagen würden. Das ist eine Fairnessbestimmung, damit eben nicht der Fall eintritt, dass der Eigenmietwert bei den Zweitwohnungen abgeschafft, aber die Erhebung der Objektsteuer nicht eingeführt würde. Das wollen wir nicht; deshalb führen wir diese Verknüpfung ein. Zum Abstimmungsergebnis: Die Kommission hat klar votiert, sie beantragt Ihnen mit 20 zu 5 Stimmen, der Mehrheit zu folgen und den kompletten Systemwechsel vorzunehmen.

Die zweite Differenz betrifft Artikel 33 ff. DBG; hier geht es um die Schuldzinsabzüge. Wir haben lange gerungen, und in der Herbstsession haben wir im Nationalrat beschlossen, dass wir die quotal-restriktive Methode wählen wollen. Es wird jetzt immer gesagt, dies sei derart kompliziert – das ist es aber gar nicht. Es geht um sämtliche Vermögenswerte an Immobilien. Das ist der eine Grundsatz. Beim zweiten Grundsatz geht es um das Verhältnis von selbstbewohntem und von vermietetem Immobilienvermögen. Ich mache ein Beispiel: Wenn Sie einen Vermögenswert von einer Million in Immobilien haben und davon 80 Prozent selbstbewohnt und 20 Prozent vermietet sind, dann können Sie 20 Prozent abziehen und 80 Prozent halt nicht. Das ist relativ einfach. Zudem gibt es diese Unterscheidung ja schon heute in dem Sinn, dass

AB 2024 N 2418 / BO 2024 N 2418

selbstgenutztes Wohneigentum beim Vermögenswert tiefer besteuert wird und dass diese Aufteilung deshalb auch dort vorgenommen werden muss; auch dort ist eine Formel hinterlegt.

Ich bitte Sie, dem zuzustimmen. Auch hier hat die Kommission klar votiert, sie hat den Mehrheitsbeschluss mit



21 zu 4 Stimmen gefasst.

Ich danke Ihnen, wenn Sie den Mehrheitsbeschlüssen der Kommission folgen.

Walti Beat (RL, ZH): Herr Kollege Müller, gleich wie verschiedene Vorrednerinnen und Vorredner haben Sie nun diese sogenannten Manipulationsmöglichkeiten erwähnt, die sich daraus ergeben, dass man das bekannte Besteuerungsregime allenfalls für Zweitwohnungen weiterführen würde.

Ihnen ist schon auch klar, dass ein Wohnortswechsel, wie Sie ihn erwähnt haben, um einfach einmal schnell da oder dort Kosten abzuziehen, oder auch die Verschiebung von Hypotheken in der gelebten Realität doch deutlich komplizierter ist, als dass Sie dies einfach still und leise an einem Abend zuhause im Formular ankreuzen können? Das sind wirklich massive Eingriffe, die von den Steuerbehörden schon heute kaum akzeptiert werden.

Müller Leo (M-E, LU), für die Kommission: Herr Kollege, wir haben das ja intensiv in der Kommission diskutiert. Ich gebe Ihnen recht, für einen Wohnortswechsel braucht es mehr, das ist so. Aber die Verschiebung der Hypotheken kann, um bei Ihren Worten zu bleiben, still und leise gemacht werden. Sie müssen das mit der Bank regeln. Das ist nachher nicht in der Öffentlichkeit bekannt, sondern das können Sie, um es nochmals in Ihren Worten zu sagen, still und leise vornehmen.

Pamini Paolo (V, TI), per la commissione: Spero che i colleghi italofoeni mi perdoneranno se, vista l'importanza del tema, proseguirò in francese per permettere una maggiore comprensione di quanto è stato discusso dalla commissione.

On se trouve dans le troisième échange entre le Conseil des Etats et le Conseil national. La semaine passée, jeudi 12 décembre, le Conseil des Etats n'est pas entré en matière sur l'objet 22.454, "Introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires", et en est resté à une abolition de la valeur locative seulement pour les résidences principales et à une déductibilité des intérêts passifs à 70 pour cent. Dès lors, la semaine passée, le Conseil des Etats est retourné au projet originel de sa commission, datant de plusieurs années. Le même jour, à 13h, votre Commission de l'économie et des redevances s'est retrouvée pour discuter de l'objet qui nous occupe et a structuré essentiellement la discussion en deux blocs.

Le premier bloc a été consacré à l'abolition de la valeur locative, soit pour les résidences primaires seulement, soit pour toutes les résidences. Le deuxième bloc a été consacré à la déductibilité des intérêts passifs. En ce qui concerne l'abolition de la valeur locative, la majorité de votre commission a gardé la proposition du changement intégral, c'est-à-dire de l'abolition intégrale de la valeur locative. Elle a aussi proposé d'introduire un impôt réel sur les résidences secondaires en le liant à l'abolition intégrale. C'est l'élément nouveau qu'on a aujourd'hui – vous le trouvez à la dernière page du dépliant. Pour la première fois, ce conseil va relier les deux objets formellement l'un avec l'autre. On propose d'introduire un impôt réel sur les résidences secondaires. La motion d'ordre Aeschi Thomas vise à retirer cette proposition de l'ordre du jour et à la reporter.

Concernant le deuxième bloc, c'est-à-dire la déductibilité des intérêts passifs, votre Commission de l'économie et des redevances vous propose d'en rester à la variante restrictive de la méthode proportionnelle, c'est-à-dire de pouvoir déduire les intérêts passifs selon le rapport entre la fortune immobilière suisse louée et la fortune totale, ou plus précisément, selon le dépliant, ce qui pourrait donner lieu à la déductibilité, c'est "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". Les raisons matérielles qui ont poussé la majorité de votre commission à cette décision sont les suivantes. Premièrement, il s'agit de garantir la cohérence du changement intégral du point de vue du droit fiscal, mais aussi d'inciter à réduire l'endettement privé, ce qui a toujours été un argument et qui est même soutenu par la Banque nationale suisse – vous savez bien que la Suisse est l'un des pays au monde avec le moins de dette publique, mais avec la plus haute dette privée. Deuxièmement, l'impôt réel prend en compte les positions des cantons touristiques – d'où je viens moi-même; en effet, en le reliant formellement avec l'abolition intégrale, la majorité de la commission pense avoir pris en compte les positions des cantons touristiques. Troisièmement, la déduction des intérêts passifs selon la variante restrictive de la méthode proportionnelle est une simplification administrative – toutes les données sont déjà dans la déclaration fiscale. On peut tout automatiser pour appliquer cette déduction, et c'est aussi cohérent dans la mesure où, fiscalement, les dettes ne sont pas attribuées à des actifs spécifiques, mais bien au contraire financent toute la fortune.

Il y a aussi des raisons, pour la majorité de votre commission, en lien avec la conférence de conciliation, qui se tiendra demain si le conseil vote comme la majorité de la commission. On a en effet deux possibilités: soit adhérer à la version du Conseil des Etats, soit aller en conférence de conciliation. C'est justement la



proposition de la majorité de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national pour garder la plus grande marge de discussion possible lors de la conférence de conciliation.

Pour ce qui concerne la déductibilité selon la variante restrictive de la méthode proportionnelle, qui a aussi été mentionnée dans le cadre des débats au Conseil des Etats, il se pourrait que des conseillers aux Etats adhèrent à cette forme de déductibilité. Bien sûr, il y a au sein de la commission une minorité qui adhère à la proposition du Conseil des Etats. Les raisons sont exactement celles qui ont été soulignées lors des débats au Conseil des Etats. Cette minorité propose ainsi de conclure les débats sur les divergences, sans passer par une conférence de conciliation demain matin.

Je conclus par une petite remarque au sujet de la déductibilité des intérêts passifs. Il est important de dire, parce que c'est un aspect qui a déjà été abordé dans le débat public et dans les deux conseils, que ce n'est pas un cadeau que l'on fait aux contribuables. Le fait est que, actuellement, les intérêts passifs sont très bas, mais ils pourraient aussi augmenter, et l'on sait que la variante dont on est en train de discuter devient fiscalement neutre, au niveau des revenus, dès que les taux d'intérêt atteignent 3,5 pour cent. Dans le passé, ce seuil a déjà été franchi: par exemple, en 2007, le taux de la Banque nationale suisse était de 2,75 pour cent et les hypothèques étaient bien au-delà du seuil de 3,5 pour cent. Or, on est en train de parler d'un sujet qui va durer longtemps, s'il est approuvé, y compris en votation populaire, parce que le lien avec l'impôt réel sur les résidences secondaires nous amène automatiquement, par le biais du référendum obligatoire, devant le peuple et les cantons. Et donc, si cette proposition est acceptée par le peuple et les cantons, c'est une mesure qui va durer longtemps – des dizaines d'années – et on ne peut pas savoir si les intérêts seront même plus élevés que ce seuil dans le futur.

Roduit Benjamin (M-E, VS): Monsieur le rapporteur, merci pour votre présentation factuelle. Cependant – on le sait –, les deux variantes suscitent beaucoup de mécontentement, tant du côté des propriétaires que du côté des locataires et des associations économiques. Ma question est donc la suivante: qui soutient encore ce projet très complexe?

Pamini Paolo (V, TI), für die Kommission: A quel projet complexe vous référez-vous? A celui de la majorité de la commission ou à celui de la minorité?

Präsidentin (Riniker Maja, Präsidentin): Ein Dialog ist nicht möglich. Auf eine kurze, präzise Frage hat eine kurze, präzise Antwort zu folgen.

AB 2024 N 2419 / BO 2024 N 2419

Pamini Paolo (V, TI), pour la commission: Merci pour la question. La majorité de la Commission de l'économie et des redevances de votre conseil est de l'avis que la proposition sur laquelle nous sommes en train de voter – avec l'impôt réel – est justement la solution la moins complexe. Une abolition partielle de la valeur locative est plus complexe.

Ziff. 1 Art. 21 Abs. 1 Bst. b, 2

Antrag der Mehrheit
Festhalten

Antrag der Minderheit

(Walti Beat, Dobler, Feller, Martullo, Schneeberger)
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Ch. 1 art. 21 al. 1 let. b, 2

Proposition de la majorité
Maintenir

Proposition de la minorité

(Walti Beat, Dobler, Feller, Martullo, Schneeberger)
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Präsidentin (Riniker Maja, Präsidentin): Die Abstimmung gilt auch für Ziffer 1 Artikel 32a Titel und Absatz 1 Einleitung, Ziffer 2 Artikel 7 Absatz 1 und Artikel 9a sowie Ziffer II Absatz 1 bis.





Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 17.400/30033)

Für den Antrag der Mehrheit ... 115 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 74 Stimmen

(6 Enthaltungen)

Ziff. 1 Art. 32a Titel, Abs. 1 Einleitung

Antrag der Mehrheit

Festhalten

Antrag der Minderheit

(Walti Beat, Dobler, Feller, Schneeberger)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Ch. 1 art. 32a titre, al. 1 introduction

Proposition de la commission

Maintenir

Proposition de la minorité

(Walti Beat, Dobler, Feller, Schneeberger)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Präsidentin (Riniker Maja, Präsidentin): Über den Antrag der Minderheit Walti Beat haben wir soeben bei Ziffer 1 Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 abgestimmt.

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit

Adopté selon la proposition de la majorité

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

Antrag der Mehrheit

Festhalten

Antrag der Minderheit

(Walti Beat, Dobler, Feller, Schneeberger)

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

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

Proposition de la majorité

Maintenir

Proposition de la minorité

(Walti Beat, Dobler, Feller, Schneeberger)

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Präsidentin (Riniker Maja, Präsidentin): Die Abstimmung gilt auch für Ziffer 2 Artikel 9 Absatz 2.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 17.400/30034)

Für den Antrag der Mehrheit ... 161 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 30 Stimmen

(4 Enthaltungen)

Ziff. 2 Art. 7 Abs. 1

Antrag der Mehrheit

Festhalten



Antrag der Minderheit

(Walti Beat, Dobler, Feller, Schneeberger)
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Ch. 2 art. 7 al. 1

Proposition de la majorité
Maintenir

Proposition de la minorité

(Walti Beat, Dobler, Feller, Schneeberger)
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Präsidentin (Riniker Maja, Präsidentin): Über den Antrag der Minderheit Walti Beat haben wir bei Ziffer 1 Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 abgestimmt.

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit
Adopté selon la proposition de la majorité

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

Antrag der Mehrheit
Festhalten

Antrag der Minderheit

(Walti Beat, Dobler, Feller, Schneeberger)
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

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

Proposition de la majorité
Maintenir

Proposition de la minorité

(Walti Beat, Dobler, Feller, Schneeberger)
Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Präsidentin (Riniker Maja, Präsidentin): Über den Antrag der Minderheit Walti Beat haben wir bei Ziffer 1 Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe a 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

(Walti Beat, Dobler, Feller, Schneeberger)
Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

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

Proposition de la majorité
Maintenir

Proposition de la minorité

(Walti Beat, Dobler, Feller, Schneeberger)
Adhérer à la décision du Conseil des Etats



Präsidentin (Riniker Maja, Präsidentin): Über den Antrag der Minderheit Walti Beat haben wir bei Ziffer 1 Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 abgestimmt.

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit

Adopté selon la proposition de la majorité

AB 2024 N 2420 / BO 2024 N 2420

Ziff. II Abs. 1bis

Antrag der Mehrheit

Es tritt nur zusammen mit dem Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften vom ... in Kraft.

Antrag der Minderheit

(Walti Beat, Dobler, Feller, Martullo, Schneeberger)

Streichen

Ch. II al. 1bis

Proposition de la majorité

Elle n'entre en vigueur qu'avec l'arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires du

Proposition de la minorité

(Walti Beat, Dobler, Feller, Martullo, Schneeberger)

Biffer

Präsidentin (Riniker Maja, Präsidentin): Über den Antrag der Minderheit Walti Beat haben wir bei Ziffer 1 Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 abgestimmt.

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit

Adopté selon la proposition de la majorité

Präsidentin (Riniker Maja, Präsidentin): Das Geschäft geht an den Ständerat zurück.