



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)

22.454

Parlamentarische Initiative
WAK-N.
Einführung einer Objektsteuer
auf Zweitliegenschaften

Initiative parlementaire
CER-N.
Introduction d'un impôt réel
sur les résidences secondaires

Zweitrat – Deuxième Conseil

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 25.09.24 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)





STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 12.12.24 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 12.12.24 (FORTSETZUNG - SUITE)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 16.12.24 (ORDNUNGSANTRAG - MOTION D'ORDRE)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 18.12.24 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 18.12.24 (FORTSETZUNG - SUITE)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 19.12.24 (DIFFERENZEN - DIVERGENCES)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 20.12.24 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 20.12.24 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

Präsident (Caroni Andrea, Präsident): Wir führen eine allgemeine Debatte über die beiden Geschäfte.

Bischof Pirmin (M-E, SO), für die Kommission: Wenn Sie sich die eine Geschäftsnummer dieses Traktandums ansehen, 17.400, dann merken Sie etwas: Wir haben ein Geschäft vor uns, das schon mehr als sieben Jahre alt ist. Als Berichterstatter in diesem Geschäft – auch seit mehr als vier Jahren – kann ich Ihnen sagen: Es ist keine einfache Vorlage, die wir vor uns haben. Die Geschichte, die diese Vorlage hat, spricht für sich. Eigentlich ist sich die grosse Mehrheit im Nationalrat und im Ständerat einig, dass man den sogenannten

AB 2024 S 1232 / BO 2024 E 1232

Eigenmietwert abschaffen will, dies aus zwei relativ einfachen Gründen.

Der erste Grund ist: Die Eigenmietwertbesteuerung, die wir heute haben, ist die Besteuerung eines fiktiven Einkommens. Sie zahlen Einkommenssteuer für das Recht, dass Sie in Ihrem eigenen Haus wohnen dürfen. Das ist kein Einkommen. Wenn ich eine Yacht im Mittelmeer oder eine schöne Kunstsammlung habe, dann kann ich das geniessen, ohne dass ich dafür ein Einkommen versteuern muss. Nur für das Wohneigentum, in dem ich wohne, muss ich Einkommen versteuern. Das ist erstaunlich und europaweit einzigartig. Das ist der Grund dafür, dass die Mehrheit diesen Eigenmietwert abschaffen möchte.

Der zweite Grund ist, und das ist auch europaweit einzigartig, dass sich die Schweiz steuerrechtlich etwas sehr Sonderbares leistet. Wer in unserem Land Schulden auf seiner Liegenschaft macht, der wird staatlich subventioniert und belohnt. Er kann nämlich die Zinsen für diese Schulden von der Steuer abziehen. Wer hingegen keine Schulden macht oder sogar Schulden zurückbezahlt, wird in unserem System staatlich bestraft, weil er dann weniger abziehen kann und mehr Steuern zahlen muss. Wenn Sie das einem Kollegen, einer Kollegin in Deutschland oder Frankreich erklären, stossen Sie auf blankes Unverständnis. Die Schweizerische Nationalbank hat uns darauf aufmerksam gemacht, dass die Schweiz wegen dieser staatlichen Subventionierung des Schuldenwesens zu den Ländern gehört, die die höchste Privatverschuldung in Europa haben.

Das sind die Gründe dafür, dass der Eigenmietwert aus Sicht der grossen Mehrheit beider Räte abgeschafft werden muss.

Bei so viel Einigkeit liegt der Teufel eben im Detail. Es gibt zwar noch ein Stück mehr Einigkeit, könnte man sagen, indem sich eigentlich auch beide Räte darauf geeinigt haben, dass bei einer Abschaffung des Eigenmietwertes auch die Unterhaltskosten nicht mehr abgezogen werden können. Damit wurde ein Stück weit ein Gleichgewicht erzielt. Die beiden Räte haben sich auch bereits darauf geeinigt, dass bei einer Abschaffung des Eigenmietwertes und des Schuldzinsenabzugs Ersterwerbenden und -erwerber trotzdem eine Vergünstigung erhalten sollen, und zwar auf zehn Jahre befristet, damit der Liegenschaftserwerb auch für jüngere Familien möglich bleibt.

So, das ist jetzt das Ende der Einigkeit der beiden Räte. Jetzt komme ich zu den zwei grossen Differenzen, die seit einiger Zeit zwischen den Räten hin- und hergehen. Ich mache mir keine Illusionen, dass heute eine Einigkeit bei diesen Differenzen erzielt werden kann.

Die Differenzen betreffen einerseits die Frage: Soll der Systemwechsel, den wir hier wollen, einheitlich gelten, also für Liegenschaften, in denen die Eigentümer selber wohnen – darüber herrscht Einhelligkeit –, wie auch für Zweitliegenschaften? Angenommen, ich besitze zusätzlich zu meinem Haus in Solothurn auch noch eine Wohnung oder ein Haus in Pontresina. Soll die Abschaffung des Eigenmietwertes für diese Liegenschaft gelten oder nicht? Das ist die eine Streitfrage. Andererseits geht es um die Frage: Wie ist das jetzt mit dem Schuldzinsenabzug? Soll der Schuldzinsenabzug konsequent abgeschafft werden? Soll er für selbstgenutztes Wohneigentum, das nicht vermietet wird, gar nicht mehr möglich sein, oder sollen Schuldzinsenabzüge teilweise noch zulässig sein?

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben unseres Rates hat dieses Geschäft vor sieben Jahren eingereicht. Sie hat ursprünglich ein Konzept entworfen und gesagt: Wir wollen keine einheitliche Aufhebung des Eigen-



mietwertes, und zwar aufgrund der Bedürfnisse der Tourismus- und Gebirgskantone. Würde der Eigenmietwert nämlich auch bei Zweitliegenschaften vollständig abgeschafft, hätte dies für die betroffenen Kantone ganz erhebliche Einnahmeausfälle zur Folge. Deshalb hat unser Rat bisher immer die Version mit dieser Zweiteilung verfolgt. Beim Schuldzinsenabzug hat der Ständerat bislang, auch bei der letzten Abstimmung in diesem Rat, die Meinung vertreten, dass der Schuldzinsenabzug zwar abgeschafft werden, dass er aber noch zulässig sein soll für Schuldzinsen von bis zu 70 Prozent der gesamten steuerbaren Vermögenserträge, und zwar nicht nur aus Liegenschaften, sondern auch aus anderen Vermögenselementen.

Der Bundesrat hat von Anfang an die Meinung vertreten, dass die Abschaffung des Eigenmietwertes einheitlich, d. h. unter Einbezug der Zweitliegenschaften, umgesetzt werden soll. Der Bundesrat hat darauf hingewiesen, dass eine Umsetzung zugunsten der Gebirgs- und Tourismuskantone aufgrund der uneinheitlichen Behandlung verfassungsrechtliche Probleme mit sich bringen könnte, dass der administrative Aufwand bei einer Zweiteilung wesentlich höher wäre als bei einer einheitlichen Lösung und dass gewissen Umgehungen und Missbräuchen durch Wohnsitzwechsel oder Hypothekenwechsel Tür und Tor geöffnet werden könnten.

Der Nationalrat hat in der letzten Beratung am 25. September dieses Jahres einerseits seine bisherige Haltung verstärkt und andererseits eine Kehrtwende vollzogen. Der Nationalrat vertritt die Auffassung, dass die Eigenmietwertabschaffung konsequent durchgeführt werden sollte. Der Nationalrat hat deshalb mit 153 zu 39 Stimmen – also ausserordentlich deutlich – beschlossen, aus den genannten Gründen auch Zweitwohnungen und Zweitliegenschaften in den Systemwechsel mit einzubeziehen. Der Nationalrat hat weiter beschlossen – mit 101 zu 91 Stimmen, also relativ knapp –, auch beim Schuldzinsenabzug ein eigenes System einzuführen und dem Ständerat nicht zu folgen. Der Nationalrat hat beschlossen, die sogenannte quotal-restriktive Methode einzuführen. Im Ergebnis heisst das, dass jemand, der im eigenen Objekt wohnt, dafür keine Schuldzinsenabzüge mehr machen kann, dass Schuldzinsenabzüge aber noch möglich sind gemäss der Quote des unbeweglichen Vermögens am Gesamtvermögen.

Wie Sie sehen werden, hat Ihre Kommission bei dieser Ausgangslage eine sehr kontroverse Diskussion geführt. Unser Rat ist diesbezüglich wahrscheinlich noch nicht auf einer einheitlichen Linie. Ihre Kommission hat aber zwei Entscheide gefällt:

Ihre Kommission beantragt Ihnen, bei der Frage der Zweitliegenschaften dem Nationalrat zu folgen. Der Entscheid fiel mit 9 zu 4 Stimmen. In Abkehr von der bisherigen ständerätlichen Haltung möchte die Kommissionmehrheit einen vollständigen Systemwechsel vollziehen und die Zweitliegenschaften in die Abschaffung des Eigenmietwertes mit einbeziehen.

In Abweichung vom Nationalrat hat Ihre Kommission wegen der Bedürfnisse der Gebirgskantone eine Idee des Nationalrates aufgenommen. Der Entscheid fiel mit 8 zu 4 Stimmen. Betroffene Kantone sollen selbst eine besondere Liegenschaftssteuer, die sogenannte Objektsteuer, einführen können, wenn sie das wollen. Das hat der Nationalrat bereits angedacht und beschlossen. Die Kommissionmehrheit beantragt Ihnen nun aber, das wesentlich zu verstärken, indem im Gesetz festgehalten wird, dass die gesamte Abschaffung des Eigenmietwertes nur in Kraft tritt, wenn gleichzeitig eine Verfassungsänderung durch das Schweizervolk angenommen wird. Die Verfassungsänderung besagt, dass Kantone, die das möchten, eine Objektsteuer einführen können. Das heisst, die beiden Geschäfte, die Sie heute auf der Traktandenliste finden, werden miteinander verknüpft. Die parlamentarische Initiative 17.400 betrifft die Abschaffung des Eigenmietwertes und die parlamentarische Initiative 22.454 die Schaffung einer Verfassungsgrundlage für die Einführung einer Objektsteuer für Kantone, die das wünschen.

Die Kommissionmehrheit beantragt Ihnen, dem zuzustimmen und die beiden Anliegen zwingend miteinander zu verknüpfen. So laufen die Gebirgskantone nicht Gefahr, dass der Eigenmietwert schweizweit abgeschafft wird, sie aber bei einer Niederlage in der Volksabstimmung keine Objektsteuer einführen können. So viel zur Frage der einheitlichen Systemänderung und der Zweitwohnungen.

Bei der Frage der Schuldzinsenabzüge beantragt Ihnen Ihre Kommission mit 6 zu 4 Stimmen bei 2 Enthaltungen, ebenfalls dem Nationalrat zu folgen. Der Nationalrat hat beschlossen, die sogenannte quotal-restriktive Methode einzuführen, also im Ergebnis Schuldzinsenabzüge für selbstgenutztes Wohneigentum abzuschaffen. Ihre Kommission beantragt Ihnen nun nach erneuter Prüfung der Argumente und aus den

AB 2024 S 1233 / BO 2024 E 1233

von mir bereits genannten Gründen, auch hier dem Nationalrat zu folgen.

Es gibt zu beiden Kernfragen starke Minderheiten. Deren Anträge werden nachher von Kollege Schmid direkt begründet.

Ich bitte Sie namens der Mehrheit, in beiden Fällen dem Nationalrat zu folgen und die zwei Vorlagen zwingend miteinander zu verknüpfen.





Schmid Martin (RL, GR): Der Kommissionssprecher hat detailliert und richtig zusammengefasst, dass wir es hier mit einem Konzeptantrag zu tun haben. Ich beantrage Ihnen, dass wir bei der bisherigen Haltung des Ständerates bleiben. Kollege Bischof hat zu Recht darauf hingewiesen, dass wir – ich als Präsident und Christian Levrat als Vizepräsident der WAK-S – im Jahr 2017 über alle Parteigrenzen hinweg einen Versuch zur Abschaffung des Eigenmietwertes gestartet hatten. Vor sieben, bald acht Jahren waren wir uns einig: Der Versuch sollte auf der Basis starten, dass nur Erstwohnungen vom Eigenmietwert entlastet würden; dass Zweitwohnungsbesitzer nicht entlastet werden sollten, da es dort eben nicht um selbstgenutztes Wohneigentum ging bzw. geht; dass wir auch die finanziellen Ausfälle in Grenzen halten, zumal wegen der Zweitwohnungsbesitzer – auch das hat Kollege Bischof zu Recht gesagt – gerade in den Gebirgskantonen noch viel höhere Einnahmeausfälle drohten. Das war unsere Basis.

Als Kompensation für die Abschaffung des Eigenmietwertes auf Erst- und Zweitwohnungen hat der Nationalrat in der Zwischenzeit nun die Objektsteuer in die Vernehmlassung gegeben. Dabei hat sich, was auch ich anerkenne, schnell gezeigt: Der Nationalrat macht damit einen Versuch, die Einnahmeausfälle für die Gebirgskantone zu mildern bzw. diesen ein Instrument an die Hand zu geben, das ihnen unter Umständen sogar Mehreinnahmen ermöglicht. Die Schwelle aber, die überschritten werden muss, damit man dieses Ziel erreicht, wird damit extrem hoch angesetzt. Die Einführung einer neuen Objektsteuer würde eine Verfassungsänderung bedingen, für die die Zustimmung sowohl auf Stufe Volk wie auch auf Stufe Stände erforderlich wäre; es müsste also ein doppeltes Mehr erreicht werden. Die Kommission hat diese Verknüpfung gemacht. In diesem Sinne könnte man tatsächlich sagen, dass das ein Konzept ist.

Ich möchte die Objektsteuer nun noch etwas im Detail beleuchten. Sie wäre, wenn das Volk ihr denn zustimmen würde, für die Kantone bestimmt. Sie liesse aber sehr viele Fragen offen. Heute weiss jeder Liegenschaftsbesitzer, dass er neben der Vermögenssteuer in der Regel auch eine Liegenschaftsteuer bezahlen muss. Seit der Annahme der Zweitwohnungs-Initiative gibt es in vielen Tourismuskantonen Lenkungsabgaben auf Zweitwohnungen. Hinzu kommen die Tourismus- und Kurtaxen, die ebenfalls zu bezahlen sind. Auf Verfassungsebene möchte man nun zusätzlich noch die Möglichkeit einer Objektsteuer einführen. Ich weiss nicht, ob der Gesamtblick hier auch vom Steuersubstrat her richtig gefasst ist. Man muss zwar offen sagen, dass es gemäss dem nationalrätlichen Konzept in diesem Bereich keine Restriktionen für die Kantone geben soll. Trotzdem glaube ich, dass wir uns mit dieser Lösung zu stark von der Problemstellung entfernen.

Das Problem ist, dass ältere Menschen, die ihre Häuser abbezahlt und damit keine Hypothekarschulden mehr haben, heute aufgrund der gesunkenen Zinsen und der viel höheren Kapitalisierungssätze Eigenmietwertschätzungen erhalten, die ihrem Einkommensfluss in der Regel schlichtweg nicht mehr entsprechen. Welche Liegenschaftsbesitzer waren denn die grossen Profiteure der Zinssenkungen in den letzten Jahren? Es waren sicher nicht diejenigen, die ihre Schulden abbezahlt hatten. Der Staat hat enorm profitiert. Insbesondere in gewissen Kantonen sind die Eigenmietwertschätzungen massiv erhöht worden.

Hier – das anerkenne ich – haben wir in unserem Land höchstwahrscheinlich ein Problem. Es gibt Regionen und Kantone, die im Quervergleich sehr hohe Eigenmietwerte festgelegt haben. Umgekehrt gibt es Regionen und Kantone mit extrem tiefen Eigenmietwerten. Ich verstehe natürlich, dass aus denjenigen Kantonen, die eben keine Eigenmietwerte haben, die dem Marktwert entsprechen, weniger Druck kommt, diese Eigenmietwerte abzuschaffen. Es ist ein Thema, über das sehr wenig gesprochen wird, das fachlich aber bekannt ist: Die Unterschiede sind sehr gross in diesem Land.

Aus meiner Sicht haben wir das Problem bei den Erstwohnungsbesitzern zu lösen. Dort wollen wir den Eigenmietwert abschaffen, dort besteht das Problem, dort wird berechtigterweise als Argument auch die Gleichbehandlung mit den Mietern vorgebracht, dort wird der Quervergleich gemacht. Jeder Mann und jede Frau hat den Anspruch auf eine Wohnung und muss wohnen. Aber die Zweitwohnung, und da hört mein Verständnis dann einfach auf, ist nicht das lebensnotwendigste Produkt, das wir von Verfassung wegen zu fördern haben. Es ist eine löbliche Möglichkeit, aber das Zweitwohnungsrecht verweist ja selbst auf Verfassungsebene darauf, dass Zweitwohnungen in diesem Sinne auch verfassungsrechtlich anders zu behandeln sind als Erstwohnungen. Mit der Annahme der Zweitwohnungs-Initiative und der Gesetzgebung zu den Zweitwohnungen haben wir als Staat die Tatsache geschaffen, dass Erst- und Zweitwohnungen unterschiedlich zu behandeln sind. Alle, die mir das nicht glauben, sollen in die Verfassung und in das Zweitwohnungsgesetz schauen. Insoweit bin ich der festen Überzeugung, dass eine unterschiedliche Behandlung von Zweitwohnungen sogar rechtsnotwendig ist, weil der Vergleich zwischen Erst- und Zweitwohnung so nicht gemacht werden darf. Das ist – mit Blick auf die Verfassung – aus meiner Sicht zu berücksichtigen.

Es wird zu Recht gesagt: Die Systeme haben administrative Vor- und Nachteile; das hat auch der Kommissionssprecher gesagt. Ja, ehrlich gesagt, jedes dieser Systeme hat gewisse Unschärfen. Das System der Administrierung hat gewisse Unschärfen, wenn man die Erstwohnungen herausnimmt. Aber auch wenn wir



dem nationalrätlichen Konzept folgen und die Objektsteuer einführen, gibt es administrative Probleme. Gerade in den Tourismuskantonen, z. B. im Kanton Graubünden, wollen wir, dass die Leute ihre Zweitwohnung zwischendurch, wenn sie sie nicht nutzen, weitervermieten, damit wir nicht kalte Betten haben. Wenn die Objektsteuer eingeführt wird, stellt sich die Frage: Sind die Mieteinnahmen bei einer vermieteten Zweitwohnung steuerfrei? Ich glaube, das ist nicht der Ansatz, der hier verfolgt wird. Ich möchte nur sagen: Bei jedem Modell gibt es Fachfragen, die abzuklären sind und bei denen die Lösungen ausreifen müssen.

Ich möchte hier aber nicht in die Details gehen, ich möchte das grosse Ganze im Auge behalten. Für die Kommissionsminderheit steht ausser Frage, dass der Ansatz, den der Ständerat mit seiner Lösung gewählt hat, dass man bei der Erstwohnung ansetzt und sich auf die Erstwohnungen bezieht, richtig ist, auch aus einer finanziellen Perspektive, aus einer Umsetzungsperspektive. Keine Lösung ist optimal. Ich glaube aber – und ich bin ein Befürworter der Abschaffung des Eigenmietwertes auf Erstwohnungen –, dass man, wenn man dieses Ziel verfolgt, weiterhin der ständerätlichen Lösung den Vorzug geben sollte. Ich bin der festen Überzeugung: Auch diese Vorlage wird es in einer allfälligen Volksabstimmung schwer haben. Aber die Einführung einer Objektsteuer mit der gleichzeitigen Abschaffung des Eigenmietwertes auch auf Zweitwohnungen wird es noch viel schwerer haben als die andere Lösung. Das sind meine Überlegungen und die Gründe, weshalb ich Ihnen beliebt mache, bei der ständerätlichen Lösung zu bleiben.

Ich anerkenne die Situation im Nationalrat. Ja, es stimmt, dass wir mit meiner Minderheitsposition keinen Schritt auf den Nationalrat zu machen. Ich habe aber in der Zeitung auch gelesen, dass der Mieterverband so oder so angekündigt hat, das Referendum zu ergreifen. Es ist ja nicht so, dass wir mit der nationalrätlichen Lösung und der Kombination die Gewissheit hätten, dass dann kein Referendum kommt. Das wäre für mich vielleicht noch eine Möglichkeit gewesen, einen Schritt zu machen und einen Kompromiss einzugehen. Aber gerade die Tatsache, dass das Referendum trotzdem kommt, ist öffentlich bekannt gegeben worden.

Ich würde Ihnen beliebt machen, eine Vorlage zu zimmern, welche die realen, die ursprünglichen Absichten einzulösen

AB 2024 S 1234 / BO 2024 E 1234

versucht, und den Rest nicht zu verändern. Ich glaube, die Komplexität der Einführung einer zusätzlichen Objektsteuer sprengt den Rahmen und wird im Volk auch keine Mehrheit finden. Es passiert dann – ich sage das nicht gerne so öffentlich – das Gleiche wie bei der Zweitwohnungs-Initiative. Am Schluss sind nämlich wieder die Zweitwohnungsbesitzer selbst diejenigen, welche die Vorlage beerdigen wollen, weil sie Angst haben, dass es wieder eine Veränderung gibt.

Gerade mit der heutigen Zinssenkung um 0,5 Prozent werden die Schuldzinsen nochmals sinken. Wenn wir also realpolitisch einen Schritt machen wollen, um diejenigen Bürgerinnen und Bürger zu entlasten, welche wirklich unter dem Eigenmietwert leiden, möchte ich Ihnen in dieser Situation beliebt machen, bei der Ständeratslösung zu bleiben. Wir haben aus meiner Sicht, ich möchte das nur kurz erwähnen, auch bei den Zinsabzügen eine ausgewogene Lösung vorgeschlagen. Sie ist nicht optimal, sie ist aber praktikabel. Sie ist im Vergleich zu den Mieten aus meiner Sicht gerecht, und sie schafft keine neuen Ungleichheiten.

Deshalb möchte ich Ihnen hiermit beliebt machen, weiterhin auf der ständerätlichen Lösung zu beharren, nicht auf die Vorlage zur Objektsteuer einzutreten und auch bei den Differenzen im Hauptgeschäft, im Geschäft 17.400, weiterhin der ständerätlichen Lösung zu folgen.

Sommaruga Carlo (S, GE): Je me permets de faire une intervention générale et, dans le même temps, j'argumenterai en faveur de ma proposition individuelle qui concerne l'impôt réel sur les résidences secondaires; ainsi, la discussion sera complète.

Alors que nous nous trouvons pratiquement à la fin du processus d'élimination des divergences, je ne peux résister au plaisir de vous citer les mots introductifs de Paul Rechsteiner, notre ancien collègue, le 21 septembre 2021, lorsque l'objet est sorti de commission en vue de la mise en oeuvre de l'initiative parlementaire 17.400, qui avait été déposée en 2017:

"Was lange gedauert hat, ist trotzdem nicht gut – im Gegenteil. Viele Jahre hat die Kommission nun an einer Vorlage zur Abschaffung des Eigenmietwertes herumgebastelt. Es handelt sich dabei um eine alte Forderung des Hauseigentümerverbandes, die in Volksabstimmungen immer wieder gescheitert ist. Was bei dieser Basstelei der Kommission herausgekommen ist, ist im Ergebnis kein Haar besser als die Vorlagen, die in den Volksabstimmungen jeweils zurückgewiesen worden sind." (AB 2021 S 892)

Aujourd'hui, cette déclaration n'a pas pris une ride et est parfaitement valable. Elle est même doublement valable, car elle s'applique aux deux concepts de mise en oeuvre de la suppression de l'imposition de la valeur locative qui sont sur la table: d'une part, celui d'un changement complet de système valant pour les résidences



principales et les résidences secondaires, comme le propose le Conseil national, avec l'introduction d'un impôt réel sur les résidences secondaires, et à laquelle la majorité de la commission, comme l'a rappelé tout à l'heure notre collègue Bischof, nous propose de nous rallier; d'autre part, celui élaboré initialement par notre conseil en 2021 et défendu aujourd'hui par la minorité Schmid Martin.

Je tiens à souligner que les deux concepts ne répondent pas aux exigences initiales de l'initiative parlementaire, à savoir premièrement, que le projet soit sans effet sur les recettes fiscales dans la perspective d'un taux moyen calculé sur le long terme, et secondement, qu'il n'engendre pas de disparité fiscale entre locataires et propriétaires. Or, en ce qui concerne les recettes fiscales, il apparaît que les deux modèles seraient neutres sur la base d'un taux hypothécaire moyen effectif payé par les propriétaires de 3,5 pour cent. Pour un taux moyen effectif de 1,5 pour cent, la perte fiscale pour la Confédération s'élèverait à 280 millions de francs par année pour la solution du Conseil national et à 550 millions de francs par année pour la solution défendue par la minorité.

Sur les plans cantonal et municipal, la perte serait de 1,4 milliard de francs pour le modèle du Conseil national et de 1,48 milliard pour le modèle défendu par la minorité, selon les derniers chiffres de l'administration que j'ai sollicités et qui m'ont été transmis la semaine passée. Toutefois, ces pertes fiscales seront dans les faits encore plus importantes, vu la tendance observée pour les taux directeurs de la Banque nationale suisse (BNS), qui, selon toutes les prévisions, plongeront très prochainement vers des taux négatifs. Il suffit d'aller regarder sur le site Internet de Comparis à quel niveau se situent les taux hypothécaires aujourd'hui. Les offres pour les hypothèques à 10 ans se situent aujourd'hui à 1,25 pour cent, et celles à 5 ans à 1 pour cent. En d'autres termes, le taux hypothécaire moyen effectif sera même prochainement inférieur à 1,5 pour cent, ce qui engendrera des pertes fiscales encore plus importantes que celles qui ont été annoncées par l'administration. Pour qu'une éventuelle remontée des taux hypothécaires effectifs payés par les propriétaires revienne à 3,5 pour cent pour avoir une solution neutre, il faudra attendre plus de 20 ans, vu les contrats que les propriétaires auront conclus ces prochaines années à des taux extrêmement favorables, sur 5, 7 et 10 ans. Comment notre conseil peut-il décemment accepter un projet de loi qui va vider les caisses fédérales, cantonales et municipales pendant 20 ans de 1,5 à plus de 2 milliards de francs par année, alors que le Conseil fédéral annonce des déficits structurels pour les prochaines années et que nous nous déchirons, comme nous l'avons fait ce matin, sur le budget 2025, parce qu'il manque des moyens pour tout financer?

Pour paraphraser la présidente élue de la Confédération, en plus d'un problème de dépenses, nous aurons évidemment un grave problème de recettes. Il convient de rappeler que les pertes fiscales ne sont pas neutres. Ce sont, concrètement, des cadeaux fiscaux aux propriétaires, donc un cadeau fiscal aux riches contribuables disposant de 1 million de francs et plus de fortune. C'est donc bien loin de l'égalité de traitement entre propriétaires et locataires évoquée dans l'initiative parlementaire. On peut décemment se demander si cette exigence n'est pas introduite dans l'initiative parlementaire uniquement comme poudre aux yeux ou vaseline politique pour tenter d'imposer un projet à l'avantage exclusif des propriétaires.

Je ne peux m'empêcher de relever que la plupart des acteurs économiques du pays demandent le rejet de la réforme fiscale. Il y a l'Association suisse des locataires que, comme vous le savez, je préside – je mets ainsi en avant mes liens d'intérêts. Il y a aussi les syndicats, qui se sont toujours exprimés contre l'abolition de la valeur locative, parce qu'il ne s'agit pas de taxer, comme le dit le rapporteur de majorité, un revenu fictif, mais un revenu en nature – car, c'est vraiment un revenu en nature qui est tiré. Il y a aussi le secteur des banques, et maintenant aussi le secteur de la construction, qui, par un courrier de Constructionsuisse de la semaine passée, nous a demandé de refuser le projet au vote final. Il convient de souligner, tout particulièrement dans la Chambre des cantons, que 21 cantons sur 26 se sont opposés à la suppression de l'imposition de la valeur locative lors de la consultation. Ce sont uniquement les associations de propriétaires qui, comme au début de cet exercice législatif inutile, insistent bec et ongles pour l'abolition de la valeur locative. Il est peut-être temps que notre Parlement se défasse de l'emprise du HEV et revienne à la raison.

La meilleure solution serait donc, pour une approche pragmatique, de définitivement renoncer à ce projet et de se concentrer, comme l'a souligné le rapporteur de majorité, sur les cas de rigueur, qui posent effectivement un problème. Je rappelle qu'une proposition dans ce sens avait été formulée par le conseiller national Cédric Wermuth au Conseil national. Cette proposition visant à se concentrer sur les cas de rigueur – où cela fait mal à certains de nos concitoyennes et concitoyens qui sont propriétaires de logements – a été rejetée, alors que c'est pour eux qu'il faudrait agir et éviter une charge fiscale qu'ils ne peuvent pas payer, en tout cas pas immédiatement, et tant que la maison n'est pas vendue ou n'est pas héritée.

A ce stade, je peux simplement dire qu'il est dommage d'avoir raté cette occasion pour se concentrer sur l'essentiel. Cela étant, il faut tout de même choisir entre l'une et l'autre des possibilités qui sont sur la table – entre le mal et le pire. Je vous invite à suivre la majorité et à choisir le concept du Conseil national: il engendre



moins de pertes fiscales, il

AB 2024 S 1235 / BO 2024 E 1235

réduit la bureaucratie fiscale cantonale en évitant l'existence de deux systèmes de taxation parallèles et, surtout, il évite les magouilles fiscales que génère le système différencié entre les résidences principales et secondaires défendu par la minorité.

Un exemple a été donné ce matin à la Radio suisse italienne par le conseiller national UDC Paolo Pamini, expert fiscal et professeur de droit fiscal à l'Ecole polytechnique de Zurich et à l'Université de Lucerne. Avec le double système d'imposition de la valeur locative sur les résidences secondaires et le maintien des déductions fiscales comme le propose la minorité, les propriétaires d'une résidence principale située dans le canton de Zurich et d'une résidence secondaire au Tessin changeront tout simplement leur domicile de la résidence principale de Zurich au Tessin pour pouvoir optimiser leur situation fiscale, comme pour déduire les travaux effectués sur les résidences principales, devenues soudainement secondaires. Simultanément, ils ne manqueront pas de faire basculer l'effort hypothécaire d'un bien à l'autre, afin de déduire fiscalement un maximum d'intérêts de la dette hypothécaire. Et, surprise: ils permuteront à nouveau le domicile quand les travaux auront été faits sur la maison du Tessin redevenue secondaire et qu'il y aura finalement nécessité de faire des travaux sur cette dernière. Nombre de propriétaires fortunés genevois, mais peut-être aussi vaudois, qui disposent de résidences secondaires à Verbier ou à Crans-Montana, procéderont exactement de la même manière. En d'autres termes, ils vont utiliser le modèle de la minorité pour essayer de tirer le plus grand profit personnel au niveau fiscal. Ce n'est pas acceptable.

Au surplus, le modèle du Conseil national permet de compenser une partie de la perte fiscale sur l'abolition de l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires. En effet, il y a cet impôt réel sur les résidences secondaires.

Je dirai encore que le concept du Conseil national impose une révision constitutionnelle pour l'introduction de l'impôt réel, ce qui permet d'introduire dans la Constitution, comme je le propose, un principe simple: pas d'imposition de la valeur locative, pas de déductions fiscales. Je vous invite donc à suivre la majorité tant à l'article 21 alinéa 1 lettre b qu'à l'article 33 alinéa 1 lettre a.

En ce qui concerne ma proposition individuelle, il est vrai qu'il n'est pas élégant de déposer une proposition individuelle au conseil en tant que membre de la commission qui traite de l'objet. Je tiens cependant à relever que je n'ai pas pu assister à la séance de la commission lors du traitement de l'objet que nous examinons actuellement. Cette absence n'était pas volontaire, elle m'était imposée par la présidence d'une séance d'une sous-commission de la Commission de gestion pour laquelle je ne pouvais pas me faire remplacer. Cela explique le dépôt de ma proposition individuelle.

Revenons au fond: lors du débat d'entrée en matière sur l'initiative parlementaire 17.400, en septembre 2021, j'affirmais que l'abolition de l'imposition de la valeur locative devait se réaliser par un changement de système "pur et définitif". Je soulignais qu'un changement de système uniquement au niveau législatif portait avec lui le grand risque qu'après l'abolition de l'imposition de la valeur locative, le Parlement introduise ultérieurement de nouvelles déductions fiscales en lien avec le bien occupé par son propriétaire. Par exemple, en cas de crise économique, pour relancer l'économie, la déduction des frais d'entretien ou d'assainissement environnemental serait réintroduite selon la fameuse fable qui veut que "quand le bâtiment va, tout va". De même, on pourrait assister à la réintroduction des intérêts de la dette hypothécaire du bien occupé par le propriétaire en cas de remontée rapide des taux hypothécaires, pour soulager les propriétaires. Nous nous retrouverions alors dans une situation d'injustice fiscale crasse vis-à-vis de ceux qui ne sont pas propriétaires et qui n'arriveront jamais à le devenir.

Afin d'éviter une telle opération politique, que certains représentants romands de l'immobilier annonçaient déjà lors des débats publics en 2021, j'ai toujours proposé, comme l'Association suisse des locataires, que je préside – les liens d'intérêts sont ainsi à nouveau remis sur la table –, d'inscrire dans la Constitution fédérale le principe de base: pas d'imposition de la valeur locative, pas de déductions fiscales liées à l'immeuble occupé par le propriétaire. J'avais fait mon deuil de cette légitime exigence. La donne a cependant changé, car la décision du Conseil national, soutenue par la majorité de notre commission, permet une modification de la Constitution fédérale pour l'impôt réel sur les résidences secondaires. En effet, cela ouvre la possibilité d'y inscrire le principe de l'interdiction des déductions fiscales en l'absence de fiscalisation de la valeur locative. C'est l'objectif de ma proposition, qui vise à interdire "toute déduction fiscale, fédérale ou cantonale, en lien avec une résidence principale et les résidences secondaires" si la valeur locative n'est pas fiscalisée. Ma proposition veut être complète en rendant par ailleurs caduques toutes les déductions fiscales prévues par les lois fédérales ou cantonales dans les 5 ans dès l'adoption de la modification de la Constitution relative à l'impôt



réel.

Cette proposition permet une meilleure égalité fiscale entre locataires et propriétaires, selon l'exigence initiale de l'initiative parlementaire, garantit que cette égalité soit fixée à long terme et fait perdre beaucoup moins de recettes fiscales, tant à la Confédération qu'aux cantons et aux communes. En résumé, c'est un projet qui devient socialement nettement plus acceptable. Un refus de ma proposition serait l'expression directe de la volonté de privilégier fiscalement une minorité, les propriétaires de ce pays.

J'aimerais encore dire un mot – et je conclurai – quant à l'objection relative au fait que la promesse de l'accès à la propriété relève d'un mandat constitutionnel. Cette objection n'est pas recevable. Certes, le mandat constitutionnel existe bel et bien, mais il n'impose pas le passage par des avantages fiscaux. La promotion de l'accès à la propriété, si elle doit être faite, doit se faire sur la base de prêts à taux réduit financés par le budget ordinaire de la Confédération. C'est plus transparent, mais surtout une telle aide de la Confédération serait soumise à l'arbitrage du budget, comme c'est le cas pour toutes les aides de toute nature accordées par la Confédération. Avec des déductions fiscales, l'aide aux propriétaires échappe à toute réduction en cas de coupes budgétaires.

Je vous remercie donc d'entrer en matière sur l'impôt réel pour les résidences secondaires et de soutenir ma proposition individuelle.

Broulis Pascal (RL, VD): Sept ans, c'est un chiffre biblique qui signifie complet, parfait. Mais après 7 ans, la perfection n'est pas du tout dans ce projet. On tourne en rond. On n'ose pas simplement dire que la suppression de la valeur locative était une fausse bonne idée. C'est une fausse bonne idée qui part d'un bon sentiment et on nous dit, comme si on avait une baguette magique, "tiens, ça va marcher; on va faire une économie". Puis on met en place un projet et on travaille pendant 7 ans. Notre collègue Martin Schmid a raison. Ancien ministre des finances de son canton, comme moi, il sait que l'on va complexifier les choses. On met en place un dispositif où il faut commencer à séquencer, à avoir deux profils de structure. Je vais plutôt suivre la majorité tout à l'heure. Pourquoi? Parce qu'il faut aller jusqu'au bout. Quand on a tiré le vin, il faut le boire.

Revenons à ce dossier de la suppression de la valeur locative. La valeur locative a une cohérence durant toute la vie du propriétaire. La durée de possession d'un bien est de 34 ans en moyenne en Suisse. On sait que les 20 premières années, les gens utilisent la valeur locative avec ses déductions: intérêts passifs, par exemple, montage financier au travers de la structure familiale et toutes les déductions qu'on a mises en place. Et on a été assez généreux, puisqu'on peut déduire la machine à laver si elle est encastrée dans la cuisine ou à la buanderie, on peut déduire les frais d'entretien du toit, on peut changer les fenêtres, on peut travailler sur la chaufferie. Tout ça est déductible. Or, il est vrai qu'au bout de 20 ans, le propriétaire n'a plus envie de faire des travaux et il laisse en quelque sorte la maison en l'état pour ses héritiers ou pour la vente.

Si l'on supprime la valeur locative, qu'est-ce qui va se passer? Moi je n'ai pas très peur, cher collègue Sommaruga, de perdre un peu d'argent. Ce n'est pas l'enjeu. La valeur

AB 2024 S 1236 / BO 2024 E 1236

locative a un cercle vertueux qui est intéressant. Pourquoi? Parce que les gens se disent que s'ils investissent, s'ils entretiennent leur bien, il vaut plus cher; et s'il vaut plus cher, dans le cadre du transfert immobilier, on paie plus d'impôts; et s'il y a une plus-value, le gain immobilier est imposé et, souvent, à un niveau plutôt élevé, suivant les cantons. Ensuite, si on investit, l'argent ne disparaît jamais. L'argent est transmis à un entrepreneur, qui le transmet lui-même à un artisan. Cet artisan n'est pas au chômage, il n'est pas à l'aide sociale, il travaille, il paie des impôts. On retrouve dans ce cercle vertueux la notion de fluidité. D'ailleurs, qu'est-ce qu'on a constaté pendant la pandémie? Une très forte hausse des dépenses d'entretien d'immeuble. Pourquoi? Parce que les gens s'ennuyaient. Alors, ils se sont dit qu'ils pouvaient faire une économie fiscale et ils ont investi. Ils ont investi et c'est très bien. On est dans une période où on parle d'environnement. On veut diminuer les émissions de CO₂. La valeur locative permet justement l'investissement. On s'y retrouve toujours. L'Etat a le temps pour lui. Il suffit d'attendre pour cueillir le fruit mûr. Et quand le fruit est mûr, on paie toujours plus. En même temps, durant ces 34 ans, il y a des moments où l'on gagne et des moments où l'on perd.

Alors qu'est-ce qui irrite? Ce qui irrite le plus aujourd'hui, c'est le problème de l'indexation automatique de la valeur locative, notamment quand vous avez, durant 20 ans, fait des travaux et qu'il vous reste 14 ans avant de partir ou de vendre l'objet. Je vais prendre un exemple concret. Admettons que l'on a une valeur locative de 25 000 francs. On a le rabais de 30 pour cent et on ne fait pas de travaux d'entretien. Cette valeur locative passe à 17 500. Pour le canton de Vaud, en 2025, elle sera indexée de 2,36 pour cent, soit une augmentation de l'assiette d'environ 400 francs. Avec l'impôt marginal, cela fait 160 francs en plus. En parallèle, on parle parfois d'indexer les rentes de 50 voire 100 francs par année. C'est là que ça pose un vrai problème.





Je vous rappelle qu'une initiative a été refusée il y a quelques années, en 2012. Elle demandait plus de sécurité pour le logement des retraités. Je rappelle juste les chiffres, parce qu'ils sont intéressants. Tous les cantons ont dit non. D'ailleurs, les cantons sont contre la suppression de la valeur locative. Clairement. Ensuite, la population a aussi dit non, à 52,6 pour cent. Je pense qu'aujourd'hui, avec le vieillissement de la population, on aurait encore plus de gens qui accepteraient l'initiative et on passerait de l'autre côté. Je pense qu'aujourd'hui, on aurait plutôt un oui. Pourquoi? Parce que ce qui irrite dans la valeur locative, c'est son indexation.

J'ai déposé deux motions et je sais qu'on ne peut pas les traiter tant qu'on n'a pas terminé nos travaux, mais ce sont un peu les cas de rigueur, Monsieur Sommaruga. Il s'agit tout d'abord d'annihiler – c'est un terme barbare – c'est-à-dire de réintroduire ce qu'on appelle l'immutabilité de la valeur locative, ce qui veut dire qu'elle est fixée pour durer. Je rappelle que la valeur fiscale, elle, vit sa propre vie. Ce qui pose problème, c'est qu'on fixe une valeur locative qui est ensuite indexée durant ces 34 années, s'il y a de l'inflation. Donc cela permet, en quelque sorte, de garder le concept de valeur locative et de travailler avec cette valeur locative. J'espère que les commissions qui examineront mes textes le feront avec bienveillance.

Pour encourager l'investissement et améliorer l'enveloppe énergétique du bâtiment, vous devez aujourd'hui avoir un certificat énergétique. Là aussi, on peut travailler sur la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) et la loi sur l'impôt fédéral direct (LIFD), en augmentant par exemple la déduction. Cela encourage les gens, donne du travail aux artisans et donne une cohérence d'avoir un bâtiment entretenu, ce qui permet d'avoir cet investissement. Cela a été dit par notre collègue Sommaruga: on n'est pas loin du référendum. Si l'on veut continuer à approfondir le thème et à tourner en rond, on n'est pas loin du référendum – quand le texte sera accepté, bien sûr.

Aujourd'hui, les milieux de la construction sont opposés au projet. Une très forte majorité des cantons y sont opposés. Les cantons de montagne nous proposent de soutenir un concept qui permettrait d'avoir, pour les résidences secondaires, un modèle mixte, avec tout ce que cela peut comporter comme difficultés à garantir un contrôle. Le montage concernant la fortune est archaïque – vraiment archaïque sur le plan de la réflexion. On commencera par se demander ce qu'est la fortune, comment elle est utilisée, dans quel but, on fera ensuite un pourcentage de cette fortune et finalement une déduction. Il faut vraiment avoir un esprit imaginaire pour, d'un côté, commencer à trouver des solutions pour supprimer la valeur locative et, de l'autre côté, quand même trouver le moyen de se dire "il y aurait une distorsion entre locataires et propriétaires et il faudrait quand même que l'on puisse déduire l'intérêt de la dette, parce que cette dette existe". Et alors, quelle solution trouve-t-on? On fera un mix entre fortune immobilière et fortune mobilière; là, la créativité est vraiment de mise. Je vous dis clairement que ces montages précaires posent de gros problèmes, par exemple pour les artisans, pour ceux qui ont une fortune mixte – commerciale et privée. Donc là encore, s'il y a un référendum, je me réjouis vraiment d'aller faire la tournée en Suisse pour expliquer que l'on a un projet élaboré durant 7 ans qui aboutit plutôt à des difficultés.

Ensuite, sur ce projet, si l'on veut travailler maintenant sur quelque chose de cohérent, je pense qu'il faut que l'on décide de clore une fois pour toutes – parce que c'est vrai que les cas de rigueur et le vieillissement de la population posent problème –, qu'on ait le courage de dire stop, et puis que l'on reparte ensuite sur de nouvelles bases et que l'on améliore ce qui ne va pas aujourd'hui. Je pense qu'il faut favoriser l'investissement. On a tout intérêt à le faire. Le département du conseiller fédéral Rösti mettra à disposition des montants dans le cadre de la loi sur la protection de l'environnement et de la loi sur l'énergie, justement pour fluidifier et encourager l'investissement. Il faut pouvoir les garantir: c'est donc une opportunité rêvée d'accélérer encore cette transition énergétique. De l'autre côté, il faut soutenir plutôt le vieux propriétaire – pas forcément en âge, mais en possession – qui, lui, n'a plus forcément envie d'investir, et qui a peut-être envie, pendant 10 ans, d'en rester là au niveau de la valeur locative.

Pour ma part, je soutiendrai donc la majorité du travail qui a été fait en commission. Je considère qu'il faut aller jusqu'au bout de la démarche. Dans tous les cas de figure, je voterai contre le projet de loi, parce que je considère qu'à un moment donné, il faut savoir dire stop, puis repartir sur des bases saines. Parce qu'il y a trop longtemps que l'on tourne en rond et que personne n'ose dire stop – c'est un peu comme dans une société où chacun se regarde et se demande qui osera une fois dire stop.

Je vous encourage, mes chers collègues, à dire stop à ce mauvais projet, qui vise plutôt à pénaliser les propriétaires, voire à créer une distorsion entre locataires et propriétaires.

Häberli-Koller Brigitte (M-E, TG): Wir befinden uns hoffentlich endlich auf der Zielgeraden. Wir haben dieses Geschäft doch sehr lange behandelt. Ich glaube, es wäre klug, wenn wir heute auch einen Schritt auf den Nationalrat zu machen würden. Gute Gründe für die Abschaffung des Eigenmietwertes, die Beendigung dieser unendlichen Geschichte, haben wir genügend. Wir dürfen nicht ausser Acht lassen, dass für viele ältere Per-



sonen, die in ihren eigenen Häusern wohnen, die sie ein Leben lang abbezahlt haben, eine grosse Belastung besteht. Sie haben auf vieles verzichtet: auf Ferien, vielleicht auf ein weiteres Auto und auf andere Sachen. Ihr eigenes Haus ist ihre Versicherung, auch fürs Alter. Oftmals haben sie keine oder fast keine Schulden mehr darauf. Sie können also nichts abziehen. Sie haben als Einkommen noch diesen Eigenmietwert, der für viele schwierig ist: Viele Menschen müssen, gerade wenn sie älter sind, wegen dieses Eigenmietwertes, dieser Steuer auf ein fiktives Einkommen, sogar ihr Haus verkaufen. Genau dies wollen wir nicht.

Der Kommissionsprecher hat es gesagt, die Verschuldung ist beachtlich. Weltweit hat die Schweiz die grösste Privatverschuldung mit Hypotheken, weil diese Verschuldung staatlich gefördert wird. Das kann es wirklich nicht sein.

Betreffend Zweitwohnungen kann ich die Minderheit Schmid Martin sehr gut verstehen. Ich glaube aber, wenn endlich ein Erfolg erzielt und diese ungerechte Steuer auf ein fiktives Einkommen beseitigt werden soll, ist das Risiko zu gross, wenn

AB 2024 S 1237 / BO 2024 E 1237

wir auch die Zweitwohnungen einbeziehen. Es scheint mir klug zu sein, dass wir auf eine Objektsteuer verzichten. Eine solche ist kompliziert, benötigt auch eine Anpassung der Bundesverfassung, und es würden sich nur zusätzliche Fronten bilden. Unser Entscheid betreffend Zweitwohnungen, die ständerätliche Fassung, ist auch deshalb zu unterstützen, weil – ich anerkenne das – der Widerstand der Bergkantone mit ihrem Tourismus in dieser Frage doch erheblich ist.

Hingegen ist es an der Zeit, dass wir bei der zweiten Differenz bezüglich Zinsen der wenn auch nicht ganz einfach zu erklärenden Fassung des Nationalrates zustimmen und unsere ursprüngliche Position verlassen. Ich hoffe, dass wir am Ende eine Einigung finden, der Nationalrat auf den Einbezug der Zweitwohnungen verzichten kann und sich die Räte bereit erklären, diese Vorlage in der Schlussabstimmung anzunehmen. Es wäre eine grosse Chance für unser Land, für unsere Eigentümerinnen und Eigentümer, wenn wir diese Steuer auf ein fiktives Einkommen endlich abschaffen könnten.

Keller-Sutter Karin, Bundesrätin: Es geht um zwei Differenzen im Geschäft 17.400 – ich war damals auch noch dabei in der WAK, Herr Bischof, ich kann mich gut erinnern –, und es geht um die Einführung der Objektsteuer. Ich versuche, mich so kurz wie möglich zu äussern, da wir in der Marschtabelle etwas im Rückstand sind.

Die Differenzen betreffen die Reichweite des Systemwechsels einerseits und die konkrete Ausgestaltung des Schuldzinsenabzugs andererseits. Der Bundesrat, das wissen Sie, hat sich immer für einen vollständigen Systemwechsel ausgesprochen. Er hält an diesem Antrag fest, weil man sonst zwei parallele Systeme hätte und das Vereinfachungspotenzial nicht ausgeschöpft werden könnte. Es trifft natürlich zu, dass Kantone mit hohem Zweitliegenschaftsbestand vom Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften besonders betroffen wären. Der Bundesrat hat immer gesagt, dass man hier eine Kompensationslösung finden muss.

Die WAK-N hat die parlamentarische Initiative 22.454 vorgebracht. Damit soll die Einführung einer besonderen Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften ermöglicht werden, damit die Einnahmeausfälle aus der Abschaffung des Eigenmietwerts auf Zweitliegenschaften kompensiert werden können. Der Nationalrat hat der Initiative mit 191 zu 0 Stimmen bei 4 Enthaltungen Folge gegeben.

Ich mache hier eine Klammer auf und spreche über die Objektsteuer, bevor ich zum Schuldzinsenabzug komme. Diese Verfassungsbestimmung sieht eine Kann-Formulierung vor. Sie hätte also keine unmittelbare Rechtswirkung. Ständerat Schmid hat bezüglich seiner Minderheit nichts Falsches gesagt. Man weiss natürlich nicht ganz genau, wie diese Steuer dann ausgestaltet wird. Aber ich habe den Eindruck, dass es der Wille der nationalrätlichen Kommission war, den Kantonen diese Freiheit zu geben und die Ausgestaltung dieser Steuer an sie zu delegieren. Die Verfassungsbestimmung lässt den Kantonen bei der konkreten Ausgestaltung dieser besonderen Liegenschaftssteuer also einen gewissen Spielraum. So kann zum Beispiel eine separate Liegenschaftssteuer oder ein Zuschlag zu einer bereits vorhandenen Liegenschaftssteuer erhoben werden. Die Vorlage betrifft dabei nur die Einnahmen der Kantone und Gemeinden. Bei der direkten Bundessteuer ist für den Wegfall des Eigenmietwerts auf Zweitliegenschaften keine finanzielle Kompensation vorgesehen. Die finanziellen Auswirkungen auf Kantons- und Gemeindeebene hängen davon ab, wie stark die besondere Liegenschaftssteuer genutzt würde.

Ich habe schon vorweggenommen, dass der Bundesrat diesen Weg unterstützt. Wir haben immer gesagt, man müsse eine Kompensationsmöglichkeit finden, damit die betroffenen Kantone ihr Steuersubstrat sichern können.

Zum Schuldzinsenabzug: Auch hier hat der Nationalrat entschieden, mit 101 zu 91 Stimmen etwas weniger deutlich als bei der vorherigen Frage. Mit diesem Stimmenverhältnis hat er die sogenannte quotale-restriktive



Variante bevorzugt, nachdem er vorher die Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen auf 40 Prozent, statt wie Sie auf 70 Prozent, begrenzt hatte. Ich stelle mir vor, wie man die quotale-restriktive Methode bei einer Abstimmung erklären muss. Ich trainiere das einmal: Dabei wird der Schuldzinsenabzug auf Basis der Quote aus vermieteten und verpachteten unbeweglichen Vermögenswerten zu den gesamten Vermögenswerten begrenzt. So weit, so klar.

Mit der quotale-restriktiven Regelung wird also der Schuldzinsenabzug stärker begrenzt, als das in den bisherigen Beschlüssen der beiden Räte der Fall war, sei es im Umfang von 40 oder von 70 Prozent. Dieser Kompromiss wurde eingebracht, um die Leute aus dem Mietermilieu etwas zu beschwichtigen. Man kann sagen, dass diese Regelung dem Anliegen entspricht, die privaten Verschuldungsanreize einzudämmen. Auch rechtlich gesehen scheint diese Variante vertretbar.

Sie hat aber auch Nachteile. Ich gehe nicht mehr auf alle Nachteile ein. Man muss sich aber auch dessen bewusst sein und der Vollständigkeit halber darauf hinweisen, dass die quotale-restriktive Stossrichtung administrativ aufwendiger ist als die übrigen diskutierten Optionen, wenn es um die Erfassung der Vermögenswerte geht. Das gilt vorab bei gemischt genutzten Liegenschaften wie bei einer Zweitliegenschaft, die teils selbst genutzt, teils vermietet wird. Es stellt sich z. B. die Frage, ob eine anteilmässige Zuordnung gemäss der tatsächlichen Mietdauer erfolgen soll. Insofern ist diese Schuldzinsenregelung natürlich etwas schwerfälliger als der Weg, den Sie mit der Festlegung von 70 Prozent gewählt hatten, wie sie auch in der Stellungnahme des Bundesrates vorgesehen war.

Es gibt keine mathematisch korrekte Formel und keine Lösung, die richtig oder falsch ist. Es ist jetzt ein politischer Entscheid, wo Sie sich hinbewegen: ob Sie, wie Ständerätin Häberli-Koller gesagt hat, den Kompromiss mit dem Nationalrat suchen und jetzt diese Vorlage auf den Weg schicken oder ob Sie noch einmal eine Runde drehen.

Dann noch zur Schlussbestimmung: Der neue Absatz 1bis, wonach das Gesetz nur im Zusammenhang mit dem Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften in Kraft treten würde, schafft mehr Sicherheit für die Kantone, weil das Schicksal der beiden Vorlagen prozedural miteinander verknüpft wird. Falls die Verfassungsänderung zur Einführung einer besonderen Liegenschaftsteuer von Volk und Ständen angenommen würde, hätte sie nur eine materielle Bedeutung, wenn dann auch das Gesetz in Kraft träte. Die Kantone erhalten somit nur dann die Kompetenz zur Erhebung einer besonderen Liegenschaftsteuer, wenn der Eigenmietwert nicht mehr besteuert wird. Wenn die Verfassungsänderung von Volk und Ständen abgelehnt wird, kann umgekehrt auch die Gesetzesvorlage nicht in Kraft treten, selbst wenn sie bei einer allfälligen Referendumsabstimmung obsiegt. Auch wenn sie angenommen wird, gilt: Wenn es keine verfassungsmässige Grundlage gibt, ist es mit diesem Konnex obsolet.

Das waren meine Ausführungen zu diesen Differenzen. Zum Einzelantrag Sommaruga Carlo kann ich später noch sprechen.

*Die Beratung dieses Geschäftes wird unterbrochen
Le débat sur cet objet est interrompu*

AB 2024 S 1238 / BO 2024 E 1238

