

Eidgenössische Steuerverwaltung
Gesetzgebungsstab DVS
Eigerstrasse 65
3003 Bern

15. Juni 2007

Steuerliche Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften (Pa. Iv. 04.457)

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 7. März 2007 haben Sie uns eingeladen, zum Vorentwurf mit erläuterndem Bericht der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats zur steuerlichen Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften Stellung zu nehmen. Wir danken Ihnen für diese Gelegenheit.

Zusammenfassung

Aufgrund der Eingaben unserer Mitglieder möchten wir dazu wie folgt Stellung nehmen:

- Wir begrüssen sehr die Stossrichtung der Vorschläge der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats sowie der parlamentarischen Initiative von NR Philipp Müller, die gänzliche bzw. teilweise (nur Stufe Bund) Abschaffung der Dumont-Praxis respektive dessen Einschränkung in Betracht zu ziehen.
- Die unveränderte Beibehaltung der Dumont-Praxis wird aufgrund ihrer unerwünschten Folgen seitens der Wirtschaft klar abgelehnt. Sie schafft insbesondere eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung zwischen Alteigentümern und Neueigentümern, behindert Renovationen von alter Bausubstanz und Investitionen in den bestehenden Gebäudepark und schafft in der Praxis immer wieder Abgrenzungsprobleme bei der Beurteilung der Abzugsfähigkeit von Renovationskosten.
- Aus Sicht der Wirtschaft ist an sich eine vollständige Abschaffung der Dumont-Praxis sowohl auf Bundes- als auch Kantonsebene richtig, weil die positiven Auswirkungen bestehende Vorbehalte für eine beschränkte Lösung beim Bund überwiegen. So sind bei einer gänzlichen Aufhebung der Dumont-Praxis positivere volkswirtschaftliche Impulse durch die raschere Vornahme von Unterhaltsarbeiten zu erwarten und nur mit der vollständigen Aufhebung wird der Wohneigentumsförderung Nachachtung verschafft. Zudem erscheint nur die vollständige Aufhebung der Dumont-Praxis in Einklang mit dem Gedanken der Steuerharmonisierung zu stehen. Nachteilig ist hingegen der damit verbundene Eingriff in die steuerliche Autonomie der Kantone.

- Der Vorschlag der WAK-N, der eine Abschaffung auf Bundesebene vorsieht, den Kantonen aber weiterhin Autonomie gewährt, wird als zweitbeste Variante beurteilt. Für diese Lösung spricht insbesondere die Förderung des Steuerwettbewerbs zwischen den Kantonen, da ihnen der Spielraum zur Abschaffung belassen wird.

Zu Ihren Fragen

1. **Aufhebung der Dumont-Praxis lediglich auf Bundesebene (Kommissionsmehrheit)**

Sollte sich seitens der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates nach der Vernehmung keine Mehrheit für die vollständige Aufhebung der Dumont-Praxis finden, so wird der Vorschlag, die Dumont-Praxis auf der Stufe der direkten Bundessteuer gänzlich aufzuheben und es im Bereich der kantonalen Steuern den Kantonen zu überlassen, ob sie die Dumont-Praxis abschaffen wollen oder nicht, als zweitbeste Variante beurteilt. Für diese Variante spricht vor allem, dass die Kantone in ihrer steuerlichen Autonomie nicht eingeschränkt werden und der Steuerwettbewerb zwischen den Kantonen gefördert wird.

So äussert sich z.B. die Handelskammer beider Basel für die Weiterführung eines kantonalen Spielraums:

„Die Kantone sollen selbst entscheiden können, ob sie die Dumont-Praxis abschaffen oder beibehalten wollen. Die kantonale Hoheit soll in dieser Hinsicht nicht eingeschränkt werden und die Kantone in ihrer kantonalen Praxis autonom und den spezifischen Gegebenheiten entsprechend entscheiden können.“

Aus Sicht der Treuhandkammer sprechen allerdings formelle, materielle und administrative Gründe gegen eine Kann-Vorschrift für die Kantone:

„Sinn und Zweck des Steuerharmonisierungsgesetzes ist eine Harmonisierung des Steuerobjektes horizontal und vertikal. Eine Kann-Vorschrift läuft dem Ziel und Zweck von Art. 129 BV und des Steuerharmonisierungsgesetzes entgegen.“

Eine unterschiedliche Handhabung im Zusammenhang mit der Abzugsfähigkeit von Liegenschaftskosten nach dem Erwerb einer Liegenschaft in den einzelnen Kantonen verstösst auch gegen den Sinn und Zweck des sog. Vereinfachungsgesetzes. Der Steuerpflichtige wird bei unterschiedlicher Praxis nämlich gehalten, entgegen dem klaren Willen des Vereinfachungsgesetzes, bei einer ausserkantonalen Liegenschaft die Steuererklärung des Liegenschaftskantons ebenfalls detailliert auszufüllen, will er sich die Vorteile der verschiedenen Veranlagungspraxen sichern; es reicht dazu nicht, bloss eine Kopie der Steuererklärung seines Wohnsitzes einzureichen, was nicht nur für den Steuerpflichtigen, sondern auch für die Verwaltung zu administrativem Mehraufwand führt.

Administrativer Mehraufwand entsteht auch in all jenen Kantonen, bei denen die kantonale Regelung von der bundessteuerlichen Regelung abweicht.

Materiell betrachtet kann eine unterschiedliche Anwendung der Dumont-Praxis zu Ausscheidungsverlusten führen. Entsteht nämlich in einem Liegenschaftskanton aufgrund der Aufhebung der Dumont-Praxis ein Verlustüberhang, kann der Wohnsitzkanton die Verlustübernahme verweigern, sofern er die Dumont-Praxis nicht abgeschafft hat. Beim Verkauf der Liegenschaft wird der Verlust bei der Grundstückgewinnsteuer im Liegenschaftskanton nicht angerechnet, da in diesem Kanton aufgrund der Aufhebung der Dumont-Praxis die Instandstellungskosten nicht mehr als Anlagekosten gelten.“

Da die Anwendung der Dumont-Praxis mit unbestrittenen Nachteilen verbunden ist, ist zu hoffen, dass eine allfällige Abschaffung der Dumont-Praxis beschränkt auf Bundesebene eine gewisse normative Ausstrahlung auf die kantonale Gesetzgebung ausüben wird.

2. Aufhebung der Dumont-Praxis sowohl auf Bundes- als auch Kantonebene

Die vollständige Abschaffung der Dumont-Praxis auf Bundes- und Kantonebene ist aus Sicht der Wirtschaft an sich richtig, wenngleich sie mit dem Nachteil, dass die steuerliche Autonomie der Kantone eingeschränkt wird, verbunden ist. Insbesondere sprechen folgende Gründe für eine vollständige Abschaffung:

- Die Ungleichbehandlung zwischen Alteigentümern und Neueigentümern aufgrund der Dumont-Praxis lässt sich nicht rechtfertigen.
- Die Dumont-Praxis behindert die Renovation von alter Bausubstanz und Investitionen. Mit der vollständigen Aufhebung der Dumont-Praxis wären positive Impulse für die Bauwirtschaft und die gesamte Schweizer Wirtschaft zu erwarten.
- Bei einem Wegfall der Dumont-Praxis würden für Neueigentümer von sanierungsbedürftigen Liegenschaften Anreize gesetzt, diese ohne Verzögerung zu sanieren. Da ausschliesslich Neueigentümer davon profitieren würden, wäre dies auch im Sinne der Wohneigentumsförderung.
- Die Aufhebung der Dumont-Praxis führt zu einer Vereinfachung des Steuersystems, was sich sowohl für den Steuerpflichtigen als auch für die Verwaltung aufwand- und kostensparend auswirken wird. Insbesondere führt die aktuelle Praxis immer wieder zu Abgrenzungsproblemen bei der Frage der Abzugsfähigkeit von Renovationskosten.
- Formelle, materielle und administrative Gründe sprechen für eine gleiche Praxis bei der Handhabung der Abzugsfähigkeit von Liegenschaftskosten nach dem Erwerb einer Liegenschaft.

Der Schweizerische Baumeisterverband führt diesbezüglich aus:

„Die Ungleichbehandlung zwischen Alteigentümern und Neueigentümern aufgrund der Dumont-Praxis lässt sich nicht rechtfertigen: Neueigentümer von schlecht erhaltenen Gebäuden gehen mit dem Liegenschaftserwerb ein finanzielles Risiko ein, da der Renovationsbedarf beim Kauf oftmals nicht vollständig bekannt ist. Dieses Risiko darf nicht noch zusätzlich «bestraft» werden. Durch die Aufhebung der Dumont-Praxis sind ausserdem positive Impulse für die Bauwirtschaft und für den Werterhalt des Schweizer Immobilienparks zu erwarten.“

Im Zusammenhang mit der Revision der Dumont-Praxis regt die Treuhandkammer zudem an, die systematische Einordnung der Regelung im StHG zu überprüfen:

„Unseres Erachtens ist sicherzustellen, dass Art. 12 StHG (Grundstückgewinnsteuer) spiegelbildlich zu Art. 9 StHG (Abzüge) gestaltet wird. Es sollte bei den Abzügen keine Lücke zwischen den Einkommenssteuern (Abzüge für Unterhalt, Instandstellung, etc.) und den Grundstückgewinnsteuern (wertvermehrnde Aufwendungen) entstehen.“

3. Unveränderte Beibehaltung der Dumont-Praxis

Die unveränderte Beibehaltung der investitionshemmenden Dumont-Praxis wird klar abgelehnt, da sie mit vielfältigen Nachteilen verbunden ist.

4. Einschränkung der Dumont-Praxis (parlamentarische Initiative Philipp Müller, 04.457)

Die parlamentarische Initiative Müller strebt auf Gesetzesebene eine gesamtschweizerische Lösung mit einer Einschränkung der Dumont-Praxis an. Die Stossrichtung der parlamentarischen Initiative zielt in die richtige Richtung. Die vorgesehene 20%-Klausel löst das Problem aber nicht vollständig. Zudem

ist festzuhalten, dass das aktuelle Steuerrecht bereits zwischen werterhaltendem Unterhalt und wertvermehrenden Investitionen unterscheidet. Somit wird bereits heute bei umfangreichen Investitionen in eine Liegenschaft ein gewisser Anteil als wertvermehrend ausgeschieden, der nicht als Unterhalt von den Steuern abgezogen werden kann.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse
economiesuisse

Dr. Pascal Gentinetta
Mitglied der Geschäftsleitung

Brigitte Lengwiler, lic. oec. HSG
Projektleiterin