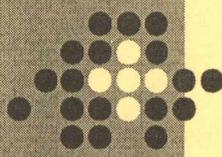


# **Volksinitiative "Wohneigentum für alle"**

## **Argumente *gegen* die Initiative**

# Aktuelle Abstimmungsinformationen auf <http://www.efd.admin.ch>



Eidgenössisches Finanzdepartement EFD  
Département fédéral des finances DFF  
Dipartimento federale delle finanze DFF  
Departament federal da finanzas DFF

<b>Aktuell</b>	Hot Spot	<b>Abstimmungs- service</b>	Schuldenbarometer	Veranstaltungen
<b>Das EFD</b>	Die Ämter	Der Chef	Aufgaben	Stellen
<b>Themen</b>	Haushalt und Verschuldung . Der Weg zum Gleichgewicht . Steuern . Wirtschaftspolitik und Finanzmärkte . Management und Personal . Bau und Informatik . Zoll . Verschiedenes			
<b>Dialog</b>	Sie fragen...	...wir antworten	Bereich Kommunikation	
<b>Dok</b>	Pressemitteilungen	Publikationen	Referate	Wussten Sie, dass...? Links

# Argumentarium

## gegen die Initiative „Wohneigentum für alle“ (WEFA)

**Am 7. Februar 1999** wird über die WEFA abgestimmt. Der Bundesrat lehnt diese Initiative hauptsächlich aus folgenden Gründen ab. Sie hat massive Steuerausfälle zur Folge, ist keineswegs geeignet, das postulierte Ziel („Wohneigentum für alle“) zu erreichen und erleichtert vor allem die Steuersituation jener, die bereits Wohneigentum besitzen. Sie steht quer zum vom Volk deutlich angenommenen „Haushaltsziel 2001“ sowie zu den Sanierungsbemühungen bei Kantonen und Gemeinden. Zudem ist der von den Initianten prognostizierte Bauboom unrealistisch.

**Die eigentlichen Abstimmungskämpfe** werden von den Komitees geführt. Der Landesregierung bzw. den kantonalen und kommunalen Exekutiven kommt vor Urnengängen die Aufgabe zu, ihre Positionen zu vertreten und „auf dem Marktplatz der Meinungen mit den besten Argumenten präsent zu sein“. (Die Rolle der Behörde im Abstimmungskampf, G.-A. Decurtins, Diss. Universität Freiburg, 1991). Diese Rolle ist aktiv zu interpretieren, ist aber dort an Missbrauchsvorbehalte gebunden, wo es um den unverhältnismässigen Einsatz von Steuergeldern (TV-Spots, Inserate, Plakate) oder um Auftritte geht, bei denen Polemik oder Wahrheitsverzerrungen im Vordergrund stehen. Auch die Rechtsprechung anerkennt, dass es geradezu die Pflicht einer gewählten Behörde ist, die Gründe für ihre Haltung öffentlich zu vertreten. In diesem Sinn haben wir die vorliegende Dokumentation zusammengestellt.

**Im beiliegenden Argumentarium** finden Sie einen Zusammenzug der wichtigsten Gründe, welche der Chef des Eidg. Finanzdepartements namens der Landesregierung in der parlamentarischen Debatte (vgl. pro und contra auf [www.efd.admin.ch](http://www.efd.admin.ch)) sowie in öffentlichen Auftritten gegen die Initiative geltend gemacht hat. Zudem Angaben der Eidg. Steuerverwaltung zu den Berechnungsgrundlagen und zur Aktualisierung des Zahlenmaterials. Über das Argumentarium kann (mit oder ohne Quellenangabe) frei verfügt werden.

# Keine Steuergeschenke in Sparzeiten!

## Die Initiative „Wohneigentum für alle“

- **hält nicht**, was sie verspricht,
- **reisst** Steuerlöcher bei Bund und Kantonen,
- **bevorzugt** wenige und belastet alle.

Gründe von Bundesrat und Parlaments-Mehrheit gegen die Wohneigentumsförderungsinitiative und für ein NEIN am 7. Februar 1999

Der Staat muss die Verschuldung stoppen. Das Volk hat mit über 70% der Sanierung der Bundesfinanzen zugestimmt. Um dieses Haushaltsziel zu erreichen, sind schmerzhaft Sparpakete geschnürt worden. Da wären Steuergeschenke an Hauseigentümer unverantwortlich.

Die Initiative verteilt Bundesgeld mit der Giesskanne. Sie begünstigt zu 75 Prozent Leute, die schon Wohneigentum besitzen. So kann das Ziel nicht erreicht werden.

Nur etwa ein Viertel des 1,9-Milliarden-Geschenks würde an Personen gehen, die neu Wohneigentum erwerben wollen. Davon würden die meisten auch sonst bauen. So lässt sich der Wohneigentumsanteil nicht wesentlich fördern.

Von der Initiative profitieren vorab Besserverdienende, die in einer hohen Steuerprogression sind. Bei ihnen fallen die Steuerabzüge am meisten ins Gewicht. Die Folgen müssen hingegen alle tragen.

Eine Mehrheit im Land sind Mieterinnen und Mieter. Sie tragen die Folgen mit, welche die Steuererleichterungen an die Wohneigentümer verursachen. (1,25 - 1,4 Milliarden bei den Kantonen; auf die Dauer 0,4-0,5 Milliarden beim Bund).

Es gibt keine Wunder. Die Steuerausfälle haben auch bei Kantonen, Städten und Gemeinden entweder Sparmassnahmen, mehr Steuern oder mehr Schulden zur Folge. Bei einer Annahme der Initiative wäre der Bundesrat aufgrund der Verfassung gezwungen, dem Parlament ein Sparpaket vorzulegen.

Die Initianten versprechen nicht nur eine deutliche Erhöhung des Anteils an Wohneigentum. Sie sagen auch, dass dadurch ein Bauboom ausgelöst würde, der unter dem Strich Mehreinnahmen brächte. Das trifft nicht zu. Die Initiative würde kaum Impulse bringen, weil sie vor allem jenen nützt, die schon ein Haus oder eine Eigentumswohnung haben. Zudem sind Bodenpreise, Zinsen und verfügbares Vermögen für den Erwerb von Wohneigentum wichtiger als Steuervorteile.

Das Wohneigentum wird heute mit verschiedenen Massnahmen gefördert. Bei mehr als der Hälfte der Eigentümer sind die Abzüge für Hypothekarzinsen und Unterhalt höher als der Eigenmietwert. Damit fahren sie sehr gut, denn beides kann steuerlich abgezogen werden. Eine weitergehende Förderung ist zur Zeit keine Priorität.

# Argumentarium

## 1. Steuergeschenk frisst Stabilisierungsprogramm weg

Die Ausfälle bei Bund, Kantonen und Gemeinden wären massiv und gravierend. Ein Ja zur Initiative würde bei Bund, Kantonen und Gemeinden auf die Dauer Jahr für Jahr bis zu 1,9 Milliarden Franken Steuerausfälle bringen. Die müsste man entweder mit Leistungskürzungen, Steuererhöhungen oder mit Neuverschuldung kompensieren. Zum Vergleich: die finanziellen Folgen sind etwa gleich gross, wie das ganze Stabilisierungsprogramm, das es braucht um das Haushaltsziel 2001 zu erreichen. **Alles was dort von Bund und Kantonen gespart wird, würde vom Steuergeschenk an die Wohneigentümer wieder weggefressen.** Weil das Steuergeschenk an die Wohneigentümer in die Verfassung käme, würde der finanzpolitische Handlungsspielraum noch kleiner. Das heisst: Bundesrat und Kantonsregierungen können nicht dort Prioritäten setzen, wo es von der Sache her am dringendsten und nötigsten ist.

## 2. Keine neues Steuerloch in Sparzeiten

Die Volksinitiative „Wohneigentum für alle!“ hat auf die Dauer jährliche Steuerausfälle von bis zu 1,9 Milliarden Franken zur Folge. Davon entfallen auf den Bund über 400 Millionen. In den Kantonskassen werden bei einem Ja jährlich bis zu 1,4 Milliarden Franken fehlen. In einer Zeit harter Sparpakete und einschneidender Verzichte können wir uns das schlicht nicht leisten. Wenn alle Opfer bringen müssen, etwa beim öffentlichen Verkehr, bei den Sozialversicherungen oder anderswo, sind solche Steuergeschenke ungerecht. Vielmehr muss das Gesparte in die Sanierung der Bundes- und Kantonsfinanzen fliessen. Niemand versteht es, wenn stattdessen neue Steuerlöcher aufgerissen werden. Bei der öffentlichen Hand **bedeutet die Annahme der Initiative zusätzliche Sparpakete, Steuererhöhungen oder ein weiteres Anwachsen des Schuldenberges.** Für den Bund, der vom Volk zum Ausgleich des Haushaltes bis 2001 verpflichtet wurde, wäre ein zusätzliches Sparpaket die Folge. Die Zeche müssten alle bezahlen. Das ist im heutigen Umfeld, wo viele den Gürtel enger schnallen müssen, nicht zu verantworten.

## 3. Öffnen der Finanzschleusen gefährdet Haushaltsausgleich

Mit einem Ja zur Initiative würden die Schleusen geöffnet, bevor wir das Haushaltsziel 2001 überhaupt erreicht haben. Die Sanierung ist eine Daueraufgabe. Zuerst muss der Haushalt ins Gleichgewicht gebracht werden. Dazu sind schmerzhaft Sparopfer nötig. Dann muss das Gleichgewicht beibehalten werden. Das braucht strikte Disziplin. **Wenn die Verfassung die Schleusen für Wünschbares öffnet, dann reichen die öffentlichen Gelder für das Nötige nicht mehr.** Mit anderen Worten: Die von der Hauseigentümerinitiative gerissenen Steuerlöcher müssten auch nach 2001 von irgendwem gestopft werden: In Form von Leistungskürzungen, von zusätzlichen Steuern und neuen Schulden. Es geht nicht an, der Wohneigentumsförderung Vorrang vor allen anderen wichtigen Staatsaufgaben zu gewähren. Und noch etwas: Wir haben Ende der 80er Jahren unter dem Eindruck von schwarzen Zahlen mit einem Öffnen der

Finanzschleusen die grösste Haushaltskrise unseres Bundesstaates eingeleitet. Diesen Fehler dürfen wir nicht nochmals machen.

#### 4. "Wohneigentum für alle" nützt nur wenigen und belastet alle

Die Initiative "Wohneigentum für alle" ist eine uneinlösbare Mogelpackung. Sie bringt weder einen Bauboom noch eine markante Erhöhung der Zahl der Wohneigentümer. Auch mit ansehnlichen Steuergeschenken könnten sich in Zukunft die meisten Einwohnerinnen und Einwohner der Schweiz keine eigenen vier Wände leisten. Andere Faktoren als die Steuern sind entscheidender für den Erwerb von Wohneigentum. Die Initiative nützt denn auch vor allem jenen, die bereits ein Haus haben und dank gutem Einkommen in einer hohen Steuerprogression sind. Sie kommen in den Genuss des sogenannten „Mitnehmereffektes“. Die Eidg. Steuerverwaltung geht davon aus, dass **gut drei Viertel der Steuerausfälle bei Leuten anfallen, die bereits Wohneigentümer sind**. Diese „nehmen“ den Grossteil der Förderungsmassnahmen „mit“, welche die Allgemeinheit zu finanzieren hätte.

Wie immer, wenn Vergünstigungen mit der Giesskanne verteilt werden, könnte keine gezielte Förderung stattfinden. Hinzu kommt, dass gar nicht alle Mieterinnen und Mieter Eigentümer werden wollen. Dank der hohen Wohnqualität in der Schweiz sind 80 Prozent der Mieter mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden. Viele von ihnen sind dem Gedanken, in den eigenen vier Wänden zu wohnen, grundsätzlich zwar nicht abgeneigt. In der Praxis wollen sie aber andere Prioritäten setzen und die Einschränkungen nicht in Kauf nehmen.

#### 5. Das Ziel der Initiative ist illusorisch

Das Ziel der Initiative ist gar nicht erreichbar. Von „Wohneigentum für alle“ kann keine Rede sein, unrealistisch ist auch das Kleingedruckte. Um wie angestrebt die schweizerische Wohneigentumsquote jährlich um 0,5 % zu steigern, müssten pro Jahr zusätzlich zu den gegenwärtig rund 40'000 nochmals 15'000 Wohnungen oder Einfamilienhäuser neu erstellt werden. Dies ist angesichts der Bodenknappheit in der Schweiz und des Standes von erschlossenen Bauzonen kaum möglich.

Dazu kommt, dass sich Mieter, die lieber Wohneigentum hätten, meistens ein Einfamilienhaus wünschen. Zur Anhebung der Eigentumsquote käme jedoch hauptsächlich der Erwerb von bereits bestehenden Wohnungen (Stockwerkeigentum) in Frage. **Der von den Initianten vorhergesagte Boom von Neubauten ist somit illusorisch.**

Die Umwandlung von Mieten zu Eigentum kann auch zu Konflikten mit den bisherigen Mietern führen, wenn sie nämlich ihre Wohnung nicht kaufen können oder wollen. Einige Westschweizer Kantone mussten mit gesetzlichen Massnahmen die Mieterinnen und Mieter vor dem Druck durch den sogenannten Congé-Vente ("Kauf oder zieh aus") schützen.

## 6. Tiefe Zinsen und Preise entscheidend, nicht Steuervorteile

Die Initianten machen die Steuerbelastung für die tiefe Wohneigentumsquote in der Schweiz verantwortlich. Das stimmt so nicht: So weist das Wallis fast 60 % Wohneigentümer auf, während es in Basel-Stadt nur gerade 10 % sind. In beiden Kantonen ist die Bundessteuer gleich hoch. Sogar innerhalb des selben Kantons sind die Unterschiede beträchtlich. So beträgt im Kanton Waadt der Anteil der Wohneigentümer im Bezirk Lausanne nur 10 %, im benachbarten Bezirk Echallens sind es trotz eher höherer Steuerbelastung 55 %.

Auch internationale Vergleiche belegen diese Feststellung: Andere europäische Länder haben trotz einer höheren Steuerbelastung des Eigentums höhere Wohneigentumsquoten.

Ausschlaggebend sind folglich nicht die Steuern, sondern andere Faktoren. Dazu gehören Alter und Zivilstand (z.B. Familien) sowie das verfügbare Vermögen und das Vorhandensein baureifer Flächen. Wichtig sind auch **der Hypothekarzinsatz sowie die Boden- und Baupreise**, die während der 80er Jahre in der Schweiz ausserordentlich hoch waren. Seit 1991 gingen nun aber die Preise von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in der Schweiz um 20 bis 25 Prozent zurück. Auch sind die Hypothekarzinsen auf ein historisches Tief gesunken. Die Voraussetzungen für den Erwerb von Bodeneigentum sind zurzeit also attraktiv.

## 7. Eigentümer fahren bereits heute besser als Mieter

Ein Dach über dem Kopf ist ein elementares Bedürfnis aller Menschen. Das bedeutet, **dass sowohl für die grosse Mehrheit der Mieterinnen und Mieter als auch für die Wohneigentümer vergleichbar gerechte Voraussetzungen gelten müssen.** Gute Gründe haben dazu geführt, in der Verfassung eine gewisse Förderung von Wohneigentum vorzusehen. Die öffentliche Hand unterstützt darum schon lange mit zahlreichen Steuererleichterungen den Erwerb von Wohneigentum (z.B. 2. und 3.Säule). Zudem können Schuldzinsen und Unterhalt von den Steuern abgezogen werden. Der Eigenmietwert beträgt in der Regel nur 70 Prozent des Marktwerts. Das ist oft weniger als die Summe der Abzüge (sogenannte negative Liegenschaftsrechnungen). Fazit: Die Mehrheit der Immobilienbesitzer wird gegenüber den Mieterinnen und Mietern steuerlich bevorzugt.

Ein Beispiel zur Illustration der bereits verwirklichten Förderung von Wohneigentum: Schon heute bezahlt ein Eigentümer, der 100.000 Franken verdient und ein 605.000 Franken teures Eigenheim besitzt (Modellfall der Initianten), im Vergleich zu einem Mieter in gleichen wirtschaftlichen Verhältnissen jedes Jahr rund 3000 Franken weniger Steuern. Die von den Initianten verlangte weitere steuerliche Entlastung der Haus- und Wohnungsbesitzer wäre unter dem Aspekt der Steuergerechtigkeit problematisch. Vor allem jetzt, wo die Sanierung der öffentlichen Finanzen zu harten Prioritäten zwingt, wäre es nicht zu verantworten, wenn die Allgemeinheit Steuerausfälle von bis zu 1,9 Milliarden Franken pro Jahr in Form von Steuererhöhungen, Leistungskürzungen oder Schuldenwirtschaft tragen müsste.

## 8. Vom Giesskannenprinzip profitieren höhere Einkommen mehr

Die Initiative nützt in erster Linie jenen, die bereits Wohneigentümer sind, und sie bevorzugt die Besserverdienenden in den hohen Progressionsstufen. Das ist nicht der Sinn des Förderungsgedankens.

Weil die Initiative Steuererleichterungen mit der Giesskanne verteilt, würden drei Viertel der bei einer Annahme der Initiative verursachten Steuerermässigungen auf bisherige Wohneigentümer entfallen. **Nur von 25 Prozent der Steuervergünstigung würden theoretisch mögliche neue Wohneigentümer profitieren.** Viele von ihnen würden erfahrungsgemäss auch ohne zusätzliche Steuererleichterungen Eigentum erwerben.

Auch hierzu ein Beispiel: Ein Steuerpflichtiger mit 100'000 Franken Erwerbseinkommen, der ein mittleres Wohnobjekt im Wert von 605'000 Franken erwirbt, hätte wegen des neuen "massvollen" Eigenmietwerts und dessen zusätzlicher Reduktion zehn Jahre lang rund 2'000 Franken pro Jahr weniger Steuern zu bezahlen als heute. Ein Wohneigentümer mit einem Erwerbseinkommen von 150'000 Franken dagegen, der ein Wohnobjekt im Wert von 900'000 Franken kauft, könnte gegen 4'000 Franken jährlich an Steuern einsparen.

Dagegen blieben Steuerzahlerinnen und Steuerzahler mit Durchschnittseinkommen von 50'000 bis 70'000 Franken draussen vor der Tür. Gegenüber heute würde sich ihre Steuerlast nur wenig verringern. Sie können daher in der Regel ihren Traum vom Eigenheim auch nach Annahme der Initiative kaum besser verwirklichen.

## 9. Bauspareffekt nur bei 3-4 % der Bevölkerung

Die Initianten verlangen die Einführung eines steuerlich privilegierten Bausparmodells. Sie schätzen, dass jährlich rund 11'000 Franken als Bausparbetrag auf die Seite gelegt werden müssen, um die Wohneigentümerquote in ihrem Sinne zu erhöhen.

Gemäss Steuerstatistik weisen aber nur 15 bis 17 % der Steuerpflichtigen ein Einkommen aus, das eine solche Spartätigkeit theoretisch möglich macht. Davon wohnen bereits heute die Hälfte in den eigenen vier Wänden. Von den übrigen wollen mit Bestimmtheit nicht alle ein eigenes Wohnobjekt erwerben – und viele von ihnen könnten dies auch ohne Initiative tun.

**Mit dem Bausparmodell der Initiative würde also nur für eine kleine Minderheit von 3 bis 4 % der Bevölkerung ein neues Mittel zur Steueroptimierung geschaffen.** Dies nützt bloss wenigen, belastet aber alle. Denn die Steuerauffälle, die Bund, Kantone und Gemeinden, die allein aus dem Bausparen entstehen, werden auf gut 350 Millionen Franken jährlich geschätzt.

## 10. Von Wirtschaftsboom keine Spur

Die Initianten stellen dem Gewerbe sowie den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern ein unrealistisches Versprechen auf einen allgemeinen Bauboom in Aussicht. Tatsächlich bleibt der Effekt der Initiative auf die Bauwirtschaft an einem kleinen Ort.

Mögliche neue Wohneigentümer haben bereits heute ein Dach über dem Kopf und wohnen zur Miete. Die Schweiz ist gerade im Mittelland, wo die meisten Leute arbeiten und wohnen, schon stark verbaut. Erschlossenes neue Bauland ist knapp. Zudem hat der Leerwohnungsbestand in den letzten Jahren immer mehr zugenommen. **Ein Neuerwerb löst also nicht zwangsläufig eine Bautätigkeit aus. Denn sonst hätte jeder Neuerwerb eine verlassene „Geisterwohnung“ zur Folge.** Das ist unrealistisch und wäre unsinnig.

Es ist also anzunehmen, dass bei einer Erhöhung der Wohneigentümerquote in erster Linie bereits bestehende Wohnungen und Einfamilienhäuser an neue Eigentümer (vielfach die heutigen Mieter) übergehen, dass also Miete durch Eigentum ersetzt wird. Dann aber bleibt der angekündigte Bauboom völlig aus.

## 11. Die Besteuerung des Eigenmietwerts ist gerechtfertigt

Wohneigentümer, die ihre Objekte selbst bewohnen, müssen den sogenannten Eigenmietwert als Einkommen versteuern. Er liegt deutlich unter dem Marktmietwert, den ein Mieter bezahlen müsste und ist somit schon heute massvoll angesetzt. Der Eigenmietwert ist keine fiktive Grösse, sondern bildet den Ausgleich dafür, dass die Eigentümer die Hypothekarzinsen sowie die Unterhaltskosten, die für die Werterhaltung des betreffenden Gebäudes nötig sind, vom Einkommen abziehen dürfen. **Die Abzüge sind in der Mehrheit der Fälle sogar höher als der Eigenmietwert:** Bei 55 % aller Eigentümer führen die Besteuerung des Eigenmietwerts sowie der gleichzeitige Abzug von Schuldzinsen und Unterhaltskosten zu einer Steuerreduktion. Bei einer Annahme der Initiative wären es sogar 75 Prozent. Die Vorteile der heutigen gesetzlichen Regelung würden also auf eine grosse Mehrheit der Wohneigentümer ausgedehnt.

Der Eigenmietwert ist ein Gebot der Steuergerechtigkeit. Er stellt erstens sicher, dass die Eigentümer bei gleicher wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit steuerlich gleich behandelt werden, ob sie ihre Liegenschaft nun vermieten oder selbst bewohnen. Zweitens soll er die Unterschiede zwischen den steuerlich bevorzugten Wohneigentümern und den Mieterinnen und Mietern, die ihre Mietkosten nicht abziehen können, nicht zu gross werden lassen.

## 12. Griffige Förderungsmaßnahmen schon heute

Die bisherigen Mittel der Wohneigentümförderung sind besser, als die Initianten immer behaupten. Die öffentliche Hand fördert den Erwerb von Wohneigentum durch Bürgschaften und Darlehen, mit der Möglichkeit Vorsorgegelder der zweiten und dritten Säule für Hauskäufe zu verwenden sowie mit Steuererleichterungen. Seit 1970 haben rund 300'000 Haushalte eine eigene Wohnung oder ein Haus erwerben können.

Eine wesentlich höhere Quote von Eigentümern ist in der Schweiz praktisch nur durch einen höheren Anteil an Stockwerkeigentum möglich. Doch gerade diese Eigentumsform ist bei uns relativ spät (erst ab 1965) eingeführt worden. Abgesehen davon: 80 % derjenigen, die von eigenen vier Wänden träumen, wollen ein **Einfamilienhaus bauen oder kaufen. Dies ist angesichts der im Vergleich zum Ausland hohen Preise und des knappen Baulandes in den meisten Fällen nicht möglich.** Daran werden auch weitere Steuererleichterungen nicht viel ändern.

### Wie hoch ist die Eigentümerquote?

- Zwar sind im Schweizer Schnitt nur 31 % bis 33 % der Bewohner einer Wohnung oder eines Hauses auch deren Eigentümer. Bei den Schweizer Bürgerinnen und Bürgern sind es aber bereits 36 %, bei Familien mit Kindern 41 % und bei Betagtenhaushalten 39 %.
- Diese Quote liegt im europäischen Vergleich tief. In Deutschland beispielsweise liegt die Wohneigentümerquote bei 42 Prozent. Ein sehr hoher Anteil von Wohneigentümern (beispielsweise 68 % in Italien oder 80 % in Spanien) ist nur in Flächenstaaten möglich und weist zudem auf einen nicht oder schlecht funktionierenden Wohnungsmarkt hin.
- Der verhältnismässig tiefe Wert der Schweiz ist auch wesentlich durch die Verstädterung bestimmt, die den Durchschnitt nach unten drückt. Mehr als die Hälfte der Kantone weisen Eigentumsquoten auf, die dem durchschnittlichen Wert von Deutschland entsprechen!
- Eine wichtige Rolle spielt auch, dass die ausländische Wohnbevölkerung einen ausgesprochen niedrigen Eigentumsanteil von 11 % hat. Entsprechend dem im europäischen Vergleich hohen Ausländeranteil liegt die Wohneigentümerquote in der Schweiz tiefer.
- Zudem können zur ausgewiesenen Quote von 31 % weitere 5 % Eigentümer hinzugezählt werden. So viele Wohneigentümer bewohnen nämlich ihr Haus oder ihre Wohnung temporär nicht selbst, beispielsweise weil sie beruflich für einige Zeit im Ausland weilen, und es befristet vermieten.

**Argumente aus der Sicht der Kantone gegen  
die Volksinitiative "Förderung des Wohneigentums"**

**1. Steuergerechtigkeit**

Die Initiative bedeutet eine Umverteilung der Steuerlasten von den Grundeigentumsbesitzenden zu den Nicht-Grundeigentumsbesitzenden.

Die Steuerausfälle bei den Kantonen und Gemeinden müssen tendenziell durch allgemeine Steuererhöhungen respektive Nicht-Revision der Steuertarife aufgefangen werden.

**2. Auswirkungen auf Subventionstatbestände**

Die Steuerfaktoren, die sich durch die Initiative für gewisse Kategorien für Steuerpflichtige verringern, bilden Basis für die Bemessung vielfältiger Staatsbeiträge, wie: Stipendien, Prämienverbilligung, Familienzulagen usw. Die durch die Initiative begünstigten Steuerpflichtigen erhalten folglich auch höhere Subventionen, was neue Ungerechtigkeiten schafft.

**3. Kumulation von verschiedenen steuerlichen Erleichterungen**

Die durch die Initiative hauptsächlich begünstigten Steuerpflichtigen können auch von ihrer Einkommenssituation her meistens von zusätzlichen Steueroptimierungsmöglichkeiten profitieren, wie steuerbegünstigte Einlagen in die 2. und 3. Säule, Abzüge für denkmalpflegerische und zur Energieeinsparung an ihren Liegenschaften vorgenommenen Investitionen usw. Die Steuerersparnisse bei der Wohneigentumsbesteuerung ermöglichen in einem vermehrten Ausmass solche weiteren Steueroptimierungen.

Alle diese Massnahmen führen zu einer ungerechtfertigten Kumulation von verschiedenen Steuererleichterungen.

**4. Förderung des Wohnungsbaus durch Subventionen**

Das Wohneigentum wurde in den letzten Jahren auch durch direkte Subventionen des Bundes und der Kantone gefördert. Zum Teil haben sich auch kantonale Bankinstitute in der Form von günstigeren Hypotheken daran beteiligt. Man hat also die Wohneigentümer bereits bisher durch direkte und indirekte Subventionen besser gestellt.

**5. Auswirkungen auf die Amortisation der Hypotheken**

Die Wohninitiative könnte allenfalls negative Auswirkungen auf die Amortisation der Hypotheken und damit die Verschuldung des Volkes haben. Heute und mit der Initiative noch vermehrt ist es interessant, Schulden auf den Liegenschaften zu haben, deren Zins steuerlich voll abgezogen werden kann. Das Aufrechterhalten der hohen Volksverschuldung ist gesamtwirtschaftlich problematisch.

Vielfach wird mit den gewährten und nicht abbezahlten Hypotheken auch Kapitalanlagepolitik gemacht, zur Erzielung von zusätzlichen Kapitalgewinnen.

## **6. Anschlussforderungen von Mieterseite**

In vielen Kantonen sind Anschlussforderungen von Mieterseite für eine analoge Abzugsfähigkeit der Mietzinse eingebracht worden. Gewisse Kantone kennen dies bereits heute in ihren Steuergesetzen. Dies führt zu weiteren Steuerausfällen.

## **7. Liegenschaftspreise**

Die Initiative mit weiteren Erleichterungen für das Wohneigentum führt tendenziell zu einer Erhöhung der entsprechenden Liegenschaftspreise (Nachfrage steigt an, Mehrwert wird durch professionelle Liegenschaftenhändler einkassiert). Die Schweiz weist bereits heute sehr hohe Liegenschaftspreise auf.

## **8. Raumplanung**

Die Zersiedelung der Landschaft durch vermehrte Wohneigentumsförderung ist wegen der Beschränktheit des Bodens nicht unproblematisch. Sie führt zu ständig höheren Erschliessungskosten für die öffentliche Hand.

## **9. Verschiebungen zwischen den Kantonen**

Nachdem die Eigentümerquote in ländlichen Kantonen viel höher ist als in städtischen Kantonen, führt eine Annahme der Initiative zu einer finanziellen Verschiebung zwischen den Kantonen im Finanzausgleich (Steuerkraft in den Eigentümerkantonen sinkt).

## **10. Beurteilung der Situation in den verschiedenen Ständen**

Für die grossen Stadtkantone GE, BS und etwas weniger ZH sowie auch die Agglomerationskantone BL, ZG ist die Initiative nicht so gravierend, da der Eigentümeranteil gering ist und viel Steuerkraft von den juristischen Personen stammt.

In den Bergkantonen ist die Eigentümerquote sehr hoch. Hier sind markantere Steuerausfälle zu erwarten, zumal wenig andere Steuereinnahmen vorhanden sind. Diese Ausfälle werden sich auch im Finanzausgleich niederschlagen.

Die grossen Mittellandkantone SG, TG, AG, LU, SO, BE, FR, VD stehen ungefähr in der Mitte, mit einem in den letzten Jahren mit der Zersiedelung der Landschaft angestiegenen Eigentümeranteil.

**KONFERENZ DER  
KANTONALEN  
FINANZDIREKTOREN**

# WEFA reisst Milliarden-Steuerlöcher

## 1. Rahmen

Die Volksinitiative "Wohneigentum für alle!" reisst folgenschwere Steuerlöcher in die Kassen von Bund, Kantonen und Gemeinden. Die genaue Bezifferung dieser Folgen setzt komplizierte Berechnungen voraus. Zum einen, weil die Initiative auf 10, 20 und mehr Jahre Wirkung entfaltet. Zum anderen, weil verschiedene Annahmen über die Entwicklung von Wirtschaftsdaten getroffen werden müssen. Als der Bundesrat vor rund vier Jahren die Botschaft an das Parlament erarbeitete, lagen erst spärliche Hinweise auf die konkreten Absichten zur Umsetzung des Volksbegehrens vor. Heute kann sich das Eidgenössische Finanzdepartement immerhin auf Annahmen der Initianten, basierend auf einem sehr umstrittenen Gutachten von Professor Studer, stützen. Daneben zogen die Experten des Bundes die volkswirtschaftlichen Prognosen heran, die dem Bundesrat auch für die Erarbeitung der Budgets und Finanzpläne dienen. Das Resultat bestätigt die Grössenordnung der Zahlen der Botschaft: Wird das Volksbegehren angenommen, so entgehen Bund, Kantonen und Gemeinden auf die Dauer bis 1,9 Milliarden Franken jährlich.

## 2. Annahmen

--> Nachfolgend eine Übersicht über die Annahmen der Initianten im Vergleich zum geltenden Recht:

- **Bausparabzug:** (Initiative) Durchschnittlich 10'700 Franken pro Jahr während 10 Jahren; (Geltendes Recht) Kein Bausparabzug
- **Kapitalleistungen aus Säule 3a:** (Initiative) Steuerfrei; (Geltendes Recht) Durchschnittlich mit 8% von Bund und Kantonen besteuert.
- **"Massvoller" Eigenmietwert:** (Initiative) 60% des Markt-Mietzinses; (Geltendes Recht) 70% des Markt-Mietzinses
- **Reduktion des Eigenmietwerts** während 10 Jahre nach Ersterwerb: (Initiative) 12,5% des Eigenmietwerts; (Geltendes Recht) Keine Reduktion
- **Unterhaltungskosten-Pauschale während 10 Jahren nach Ersterwerb:** (Initiative) 20% des Eigenmietwerts; (Geltendes Recht) 10% des Eigenmietwerts
- **Unterhaltungskosten-Pauschale nach ersten 10 Jahren:** (Initiative und geltendes Recht) 20% des Eigenmietwerts

--> Für die Entwicklung der Einkommen, Preise, usw. über die jeweilige 10-jährige (oder 30-jährige) Periode **stützt sich das EFD auf die Annahmen des geltenden Finanzplans:**

- Inflationsrate: 2 Prozent (gilt auch für Mietzinse)
- Wachstum des nominalen Einkommens: 4 Prozent
- Spar- und Anlagezins: 4 Prozent (= Rendite der Bundesobligationen)
- Zins für Säule 3a und Bausparen: 4,5 Prozent
- Hypothekarzins: 5 Prozent

-->**Anders die Initianten: Sie rechnen beispielsweise mit einer langfristigen Nullteuerung für die Mietzinse.** Damit wird der unzutreffende Eindruck erweckt, dass die von der Initiative verlangte "Einfrierung" der Eigenmietwerte keine Steuerausfälle nach sich zieht.

- Inflationsrate: Null (gilt auch für Mietzinse)
- Wachstum des nominalen Einkommens: Zwischen 0,5 und 1 Prozent
- Spar- und Anlagezinsen (einschl. Säule 3a und Bausparen): Zwischen 3,1 und 5,5 Prozent
- Hypothekarzins: 5 Prozent

### 3. Ausfälle

Nach der Neuschätzung durch das EFD bewegen sich die Steuerausfälle für den Bund am unteren Rand des Betrags, der in der Botschaft geschätzt wurde. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass nun präzisere Angaben der Initianten vorliegen. Die Differenz bei den Steuerausfällen ist vorab auf neuere Annahmen zu den Folgen des steuerprivilegierten Bausparens zurückzuführen. Demnach betragen die Ausfälle in der ersten Zehnjahresperiode, in der die Eigenmietwerte massvoll gesenkt werden, für den Bund 375 Millionen. Wegen der "Einfrierung" der Eigenmietwerte sind indessen in der zweiten Dekade noch höhere Steuerausfälle zu erwarten, weil eine zunehmende "Erosion" der Besteuerung der Eigenmietwerte eintritt. Aus diesem Grund wird die Volksinitiative auf die Dauer beim Bund zu jährlichen Steuerausfällen von 400-500 Millionen Franken führen, bei den Kantonen zu solchen von bis zu 1,4 Milliarden.

#### Steuerausfälle bei einem Ja zur Initiative

	Bund	Kantone/Gemeinden in Mio.
1. Bausparabzug	70	310
2. Mittel aus Vorsorge	25	65
3. "Massvolle" Eigenmietwerte	250	950
4. Reduktion Eigenmietwert nach Ersterwerb	30	90
5. Langzeitwirkung der Einfrierung der Eigenmietwerte	nicht genau quantifizierbar	
<b>Total inklusive Einfrierung des auf 60 Prozent gesenkten Eigenmietwerts</b>	<b>400-500</b>	<b>1415</b>

#### **4. Beurteilung**

Der für die Kantone und Gemeinden ausgewiesene Steuerausfall stellt ein Höchstmass dar. Er würde sich dann einstellen, wenn infolge Annahme der Initiative für die Staats- und Gemeindesteuern in allen Kantonen die Eigenmietwerte im gleichen Umfang wie bei der direkten Bundessteuer (Senkung auf einen Richtwert von 60 Prozent der Markt-Mietzinse) herabgesetzt werden müssten. Dies ist nicht sicher, weil in verschiedenen Kantonen die für die Staats- und Gemeindesteuern geltenden Eigenmietwerte schon heute unter den für die direkte Bundessteuer massgebenden Richtwerten liegen und der 60%-Limite nahekommen. Beim Bund wird die in der Initiative vorgesehene Einfrierung der Eigenmietwerte dazu führen, dass die Ausfälle auf die Dauer 400 Millionen Franken jährlich übersteigen werden.

EFD/12.98/1

## **WEFA gefährdet Haushaltsziel 2001**

Am 7. Juni dieses Jahres haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem Haushaltsziel 2001 mit über 70 Prozent zugestimmt. Es schreibt Bundesrat und Parlament vor, die Defizite bis ins Jahr 2001 weitgehend zum Verschwinden zu bringen. Auch nachdem dieses Ziel erreicht sein wird, darf der Bund nur noch geringe Ausgabenüberschüsse ausweisen. Diese Verstetigung gesunder Bundesfinanzen soll mit Hilfe einer sogenannten Schuldenbremse gesichert werden.

Die Öffentlichkeit wurde im Vorfeld der Abstimmung darüber informiert, mit welchen Massnahmen das Haushaltsziel erreicht werden soll. Basis des Massnahmenpakets bildete der am Runden Tisch erzielte Konsens. Dabei haben der Bundesrat, die Kantone, die Sozialpartner und die Parteien einen fairen und ausgewogenen Weg zur Erreichung des Haushaltsziels gefunden. Volk und Stände stimmten dem Haushaltsziel 2001 unter anderem deshalb zu, weil sie der Ansicht waren, man hätte einen Kompromiss gefunden, bei dem alle auf etwas verzichten würden.

Der Konsens des Runden Tisches umfasste als wichtigen Bestandteil auch den Beschluss, in den nächsten Jahren das bestehende Steuersubstrat zu erhalten. Dies aus der Erkenntnis heraus, dass man nicht neue Lecks in ein Schiff schlagen darf, aus dem Wasser herausgepumpt wird.

Dem widerspricht die Initiative „Wohneigentum für alle“. Sie hätte für den Bund auf die Dauer Einnahmefälle von 400-500 Millionen pro Jahr zur Folge; bei Kantonen und Gemeinden würden gar Mindereinnahmen von jährlich bis zu 1,4 Milliarden resultieren. Die Steuererleichterungen für die Wohneigentümer würden bei den öffentlichen Haushalten den gesamten Erfolg des Stabilisierungsprogramms wegfressen. Zunichte gemacht würden damit die Sparopfer der SBB, der Kantone, der Arbeitslosen und des Militärs. Indessen ist die Förderung des Wohneigentums nicht derart dringlich, dass eine Gefährdung der Bemühungen um eine Sanierung der Bundesfinanzen in Kauf genommen werden darf.

Bei einem Ja wären Leistungskürzungen bei Bund, Kantonen und Gemeinden und/oder Steuererhöhungen unausweichlich. Weil das Steuergeschenk an die Wohneigentümer in die Verfassung käme, würde der finanzpolitische Handlungsspielraum noch kleiner. Das heisst: Bundesrat und Kantonsregierungen können nicht mehr dort Prioritäten setzen, wo es von der Sache her am dringendsten und nötigsten ist.

Mit einem Ja zur Initiative würden die Schleusen geöffnet, bevor wir das Haushaltsziel 2001 überhaupt erreicht haben. Die Sanierung ist eine Daueraufgabe. Zuerst muss der Haushalt ins Gleichgewicht gebracht werden. Dazu sind schmerzhaft Sparopfer nötig. Dann muss das Gleichgewicht beibehalten werden. Das braucht strikte Disziplin. Wenn die Verfassung die Schleusen für Wünschbares öffnet, dann reichen die öffentlichen Gelder für das Nötige nicht mehr. Mit anderen Worten: Die von der Hauseigentümerinitiative gerissenen Steuerlöcher müssten auch nach 2001 von

irgendwem gestopft werden: In Form von Leistungskürzungen, von zusätzlichen Steuern und neuen Schulden. **Es geht nicht an, der Wohneigentumsförderung Vorrang vor allen anderen wichtigen Staatsaufgaben zu gewähren.** Und noch etwas: Wir haben Ende der 80er Jahren unter dem Eindruck von schwarzen Zahlen mit einem Öffnen der Finanzschleusen die grösste Haushaltskrise unseres Bundesstaates eingeleitet. Diesen Fehler dürfen wir nicht nochmals machen.

EFD/12.98/2

## Wohneigentum bereits steuerlich entlastet

Die Besteuerung des Eigenmietwerts führt gemäss den statistischen Auswertungen der Steuererklärungen heute schon bei rund 55% aller Eigentümer zu einer Steuerreduktion. Bei Annahme der Initiative würde dieser Anteil voraussichtlich auf gegen 75% ansteigen. Im Klartext: 3 von 4 Eigentümern würden steuerlich entlastet, und zwar völlig unabhängig von ihren tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen.

Der Eigenmietwert liegt deutlich unter den Mietzinsen: Für die direkte Bundessteuer entspricht der Eigenmietwert eines Wohnobjekts i.d.R. ca. 70% des Markt-Mietzinses. In verschiedenen Kantonen wird der Eigenmietwert für die Staatssteuer noch niedriger angesetzt.

### Der Eigenmietwert

Wohnen ist für alle Bürgerinnen, egal ob Mieter oder Eigentümer, ein Grundbedürfnis. Eine gerechte Steuerordnung muss für alle, die ein Dach über dem Kopf haben, ein gerechtes Gleichgewicht schaffen. Die Nutzung von eigenem Wohnraum ist Geld wert. Deshalb wird der Eigenmietwert des selbstbewohnten Eigentums in der schweizerischen Rechtsprechung und vom Gesetzgeber seit langem steuerlich als Einkommen behandelt. Der Eigenmietwert stellt laut Bundesgericht kein fiktives, sondern ein echtes Einkommen, ein sog. Natureinkommen dar. Durch die Nutzung von eigenem Wohneigentum kommt der Steuerpflichtige in den Genuss einer geldwerten wirtschaftlichen Leistung. Diese müsste er, gehörte die Liegenschaft nicht ihm selbst, zu Marktbedingungen erwerben.

Der Eigentümer hat zwar den Eigenmietwert zu deklarieren, darf aber andererseits die Hypothekarzinsen und die Unterhaltskosten für die Instandhaltung des Wohnobjekts in Abzug bringen. Der Saldo aus Eigenmietwert abzüglich Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten wird oft als Liegenschaftsrechnung bezeichnet. Mehrheitlich ist die Liegenschaftsrechnung eines Eigentümers negativ. Dies ist insbesondere der Fall bei hoher Hypothekarbelastung, aber auch bei hohen Unterhaltskosten. Das bedeutet, dass die Besteuerung des Eigenmietwerts nicht etwa zu einer Erhöhung, sondern zu einer Senkung des steuerbaren Einkommens und damit zu einer Steuerentlastung führt.

## Steuervorteile für höhere Einkommen

Bei Annahme der Initiative würde der Modell-Steuerpflichtige während der ersten 10 Jahre nach dem Erwerb des Eigentums einen zusätzlichen Steuervorteil von 19.600 bis 20.700 Franken oder rund 2.000 Franken pro Jahr erzielen. Allein für die direkte Bundessteuer beträgt seine zusätzliche jährliche Steuerersparnis 345 bis 365 Franken. Nach Ablauf dieser 10 Jahre reduziert sich seine zusätzliche Steuerersparnis etwas, nämlich von 2.000 auf rund 1.000 Franken pro Jahr, wobei rund 185 Franken pro Jahr auf die direkte Bundessteuer entfallen (über einen weiteren Zeitraum von 10 Jahren).

### Der Modell-Steuerpflichtige

Die Initianten gehen von einem Modell-Steuerpflichtigen aus: Dieser verdient jährlich 100.000 Franken, erwirbt Wohneigentum für 605.000 Franken und finanziert es zu 20 Prozent mit Eigenkapital. Dieses Modell ist aber nicht repräsentativ, wie andere Beispiele darlegen.

Für einen Steuerpflichtigen mit einem höheren Erwerbseinkommen von 150.000 Franken beläuft sich der "Steuergewinn" der Initiative gar auf 2.600 bis 2.750 Franken pro Jahr (wovon 800 bis 850 Franken bei der direkten Bundessteuer) in den ersten 10 Jahren nach dem Erwerb des Eigentums (Annahme: immer noch dasselbe Wohnobjekt für 605.000 Franken) und auf 1200 bis 1300 Franken pro Jahr (380 bis 400 Franken allein bei der direkten Bundessteuer) für die Zeit danach.

Falls dieser Steuerpflichtige (mit einem Erwerbseinkommen von 150.000 Franken) genügend kapitalkräftig ist, um sich ein Eigenheim im Wert von 900.000 (statt 605.000) Franken zu leisten, kommt er durch die Initiative gar zu einer zusätzlichen Steuerersparnis von gegen 4000 Franken pro Jahr (1150 bis 1200 Franken allein bei der direkten Bundessteuer) in den ersten 10 Jahren nach dem Erwerb des Eigentums und von 1800 bis 1900 Franken pro Jahr (wovon annähernd 600 Franken bei der direkten Bundessteuer allein) in den darauffolgenden 10 Jahren.

### Je höher die Progression, um so mehr schenkt die Initiative ein

Diese Zahlen zeigen einmal: Mit steigendem Einkommen und mit steigenden Werten der Wohnobjekte im Eigentum steigen bei Annahme der Initiative die möglichen Steuerersparnisse der Wohneigentümer sehr stark. Weil in der Regel sich beide Faktoren kumulieren (Steuerpflichtige mit hohen Einkommen bewohnen i.d.R. teurere Objekte), darf man mit Recht behaupten, dass bei Annahme der Initiative Steuerpflichtige in den höchsten Steuerprogressions-Stufen überproportional von starken Steuereinsparungen profitieren.

Die Zahlen zeigen weiter: Die bei Annahme der Initiative möglichen Steuerersparnisse der Wohneigentümer und, daraus folgend, die Steueraufschläge von Bund, Kantonen und Gemeinden übersteigen bei weitem die von den Initianten angeführten Grössenordnungen. Die Forderung nach "massvollen" (im Klartext: gegenüber heute reduzierten) und erst noch "einzufrierenden" Eigenmietwerten kann nämlich schon aus Gründen der Gleichbehandlung nicht nur für "neue" Wohneigentümer gelten, sondern

bezieht sich auch auf den grossen Bestand der Steuerpflichtigen, die heute schon im eigenen Heim wohnen.

Bei der grossen Masse der Steuerpflichtigen mit tiefen und mittleren Einkommen greift hingegen ein Bausparabzug in der von den Initianten anvisierten Höhe nicht oder nur so beschränkt, dass eine markante Erhöhung der Wohneigentümerquote unter diesen Steuerpflichtigen illusorisch ist. In der Tat können die meisten dieser Steuerpflichtigen (sofern sie überhaupt Wohneigentum anstreben) ihre Sparanstrengungen mit einem neuen Bausparabzug zwar etwas verstärken, aber in den weitaus meisten Fällen nicht so, dass sie innert viel kürzerer Zeit als heute (etwa über die gebundene Vorsorge) zu den erforderlichen eigenen Mitteln für den Erwerb von Wohneigentum kommen. Weil für diese Steuerpflichtigen nur wesentlich geringere Bausparabzüge überhaupt tragbar sind, fällt auch die Steuerersparnis notgedrungen viel tiefer aus als im Fall des Modell-Steuerpflichtigen der Initianten.

EFD/12.98/4a

## **Kaum Lichtblick für Mehrheit der Bevölkerung**

**Von den Initianten werden Steuerpflichtige in der Einkommensklasse zwischen 50'000 und 70'000 Franken als besonders förderungswürdig bezeichnet. Doch wird sich die Bevölkerungsschicht mit einem mittleren Einkommen, die tatsächlich die tiefste Wohneigentumsquote aufweist, auch nach Annahme der Initiative nur schwerlich ein eigenes Heim leisten können.**

Dass das angestrebte Förderungsziel kaum erreicht werden kann, zeigen folgende Berechnungen: Ein Haushalt mit 60'000 Franken Erwerbseinkommen könnte bei prozentual gleicher Sparquote wie der Modell-Steuerpflichtige statt 10'700 Franken nur 6'300 bis 6'400 Franken pro Jahr als Bausparabzug geltend machen. Nach zehn äusserst sparintensiven Jahren hätte dieser Steuerpflichtige ein Bausparkapital beisammen, das für den Erwerb eines Wohnobjekts im Wert von höchstens 385'000 Franken reichen würde.

Wollte ein Steuerpflichtiger mit mittlerem Einkommen (die Hälfte der Schweiz Bevölkerung verdient pro Monat weniger als 5'000 Franken) wie im Modellfall der Initianten vorgesehen, ein Wohnobjekt von 605'000 Franken erwerben, so müsste er zuerst einmal wesentlich länger sparen, nämlich ganze 14 bis 15 Jahre statt nur 10 Jahre wie im Modellfall. Mit dem Kauf wäre es jedoch nicht getan, denn mit Hypotheken von über 480'000 Franken (= 80% des Kaufpreises) beläuft sich allein der jährliche Hypothekarzins auf über 24'000 Franken. Zusammen mit der Amortisation auf der zweiten Hypothek würde die Belastung dieses Steuerpflichtigen fürs Wohnen gegen 50% des Einkommens ausmachen, was wohl völlig unrealistisch ist.

Was folgt hieraus? Für Steuerpflichtige mit einem Einkommen zwischen 50'000 und 70'000 Franken bringt die Initiative wenig bis nichts. Wohneigentum, wofür sie innert einer angemessenen Frist das allernötigste Eigenkapital ansparen können, und das sie sich auf die Dauer knapp leisten können, liegt in einer Grössenordnung von höchstens 400'000 Franken. Wenn man sich die aktuellen Preise von Wohnobjekten vor Augen hält, sieht man sofort, dass es sich dabei kaum um Objekte handelt, bei denen die betreffenden Steuerpflichtigen bereit wären, all die notwendigen Entbehrungen in Kauf zu nehmen.

### **Nur geringe Steuerersparnis für Mittelverdiener**

Der Beitrag der Initiative in Form von Steuerersparnissen wäre für solche Steuerpflichtige im übrigen sehr bescheiden, vor allem wenn man mit den Steuerbeträgen vergleicht, die Bezüglern höherer Einkünfte zugute kämen, nämlich: 700 bis 750 Franken pro Jahr während der Sparphase, rund 900 Franken pro Jahr in den ersten 10 Jahren nach dem Ersterwerb und rund 440 Franken pro Jahr in der darauffolgenden Zeit mit "eingefrorenem" Eigenmietwert.

Zwar sind einige hundert Franken Steuereinsparungen gerade bei angespannten Haushaltbudgets auf den ersten Blick verlockend. Doch wäre der Staat wohl gezwungen, die Steuerlöcher mit anderen Mitteln zu stopfen, so dass unter dem Strich gar keine echte Entlastung resultieren würde.

## Bausparprivilegien für 3-4% der Bevölkerung

Die Initiative verlangt einerseits die Einführung eines steuerlich privilegierten Bausparmodells. Andererseits fordert sie eine gegenüber heute weitergehende steuerliche Begünstigung der Mittel der beruflichen Vorsorge und der gebundenen Vorsorge für den Erwerb und die Finanzierung von Wohneigentum.

### Jährlicher Bausparabzug von maximal 11.600 Franken

Um die Wohneigentümerquote im gewünschten Ausmass zu erhöhen, wäre nach Ansicht der Initianten ein neuer Bausparabzug vom Einkommen von bis zu 11.600 Franken pro Jahr nötig. Daneben sollte die Auszahlung der angesparten Bausparsumme steuerfrei sein, wenn damit Wohneigentum erworben wird. Für den Modell-Steuerpflichtigen (Steuerpflichtiger mit rund 100.000 Franken Erwerbseinkommen, der ein mittleres Wohnobjekt für 605.000 Franken erwirbt und den Kauf mit 20% eigenem Kapital finanziert) berechnen sie unter diesen Voraussetzungen eine gesamthafte Steuerersparnis von 32.000 Franken.

Auch nach Berechnungen des Bundes beläuft sich die vom Bausparmodell ausgelöste Steuerersparnis auf 3100 bis 3300 Franken pro Jahr (während einer Ansparphase von 10 Jahren) gegenüber einem Mieter in denselben wirtschaftlichen Verhältnissen, der aber keine Ersparnisse bildet. Damit diese Steuerersparnis entsteht, ist gemäss den Bundesexperten ein durchschnittlicher steuerlich wirksamer Bausparabzug von 10.700 Franken pro Jahr erforderlich.

Ein Bausparabzug von über 10.000 Franken ist aber reichlich hoch, vergleicht man ihn beispielsweise mit den geltenden Grenzen für die Abzüge im Rahmen der gebundenen Vorsorge. Der Wohneigentumsförderung würde damit ein Gewicht beigemessen, das ihr in Konkurrenz zu anderen staatlichen Aufgaben jedenfalls nicht zusteht.

### Bausparabzug für kleinen Teil von Steuerpflichtigen

Wenn trotzdem neu ein Bausparabzug in dieser Höhe eingeführt würde, käme er nur einer relativ kleinen Schicht der Bevölkerung zugute. **Es kann davon ausgegangen werden, dass höchstens 3 bis 4% der Steuerpflichtigen davon Gebrauch machen könnten und würden.** In der Tat weisen gemäss Steuerstatistik nur etwa 15 bis 17% ein Einkommen aus, das genügend hoch ist, um sich eine solche Spartätigkeit leisten zu können. Rund die Hälfte dieser Steuerpflichtigen wohnt auch gemäss den Materialien der Initianten heute schon in den eigenen vier Wänden und kann demnach das Bausparinstrument gar nicht gebrauchen. Beim grössten Teil der übrigen vermögenden Steuerpflichtigen steht das Wohneigentum zweifellos nicht an erster Stelle ihrer Prioritäten, denn aufgrund ihrer objektiven wirtschaftlichen Lage wären diese Steuerpflichtigen schon heute problemlos in der Lage, Wohneigentümer zu werden.

Bei der grossen Masse der Steuerpflichtigen mit tiefen und mittleren Einkommen greift hingegen ein Bausparabzug in der von den Initianten anvisierten Höhe nicht oder

beschränkt. Darum ist eine markante Erhöhung der Wohneigentümerquote unter diesen Steuerpflichtigen illusorisch. In der Tat können die meisten dieser Steuerpflichtigen (sofern sie überhaupt Wohneigentum anstreben) ihre Sparanstrengungen mit einem neuen Bausparabzug zwar etwas verstärken. Aber in den weitaus meisten Fällen bei weitem nicht so stark, dass sie innert viel kürzerer Zeit als heute (etwa über die gebundene Vorsorge) zu den erforderlichen Eigenmitteln für den Erwerb von Wohneigentum kommen. Weil für diese Steuerpflichtigen nur wesentlich geringere Bausparabzüge überhaupt tragbar sind, fällt auch die Steuerersparnis notgedrungen viel tiefer aus als im Fall des Modell-Steuerpflichtigen der Initianten.

### **Auszahlung der Gelder der 3. Säule nicht mehr besteuern**

Die Initiative verlangt auch eine steuerliche Begünstigung der Mittel der beruflichen Vorsorge und der gebundenen Vorsorge für den Erwerb und die Finanzierung von Wohneigentum. Es geht dabei gemäss den Publikationen der Initianten im wesentlichen um die Forderung, die Auszahlung der im Rahmen der gebundenen Vorsorge angesparten Mittel nicht mehr mit einer Steuer zu belegen, wenn damit Wohneigentum erworben wird.

Diese Forderung widerspricht ganz klar der geltenden Steuersystematik im Bereich der Altersvorsorge. Sie baut darauf, sämtliche Beiträge und Einzahlungen für die Vorsorge steuerlich zum Abzug zuzulassen und während der Anspardauer steuerfrei zu belassen, dafür die Vorsorgeleistungen (Renten, Kapitalleistungen) moderat zu besteuern. Es ist unter keinen Umständen einzusehen, weshalb aus steuerfreien Mitteln gebildete Leistungen auch bei der Auszahlung gänzlich von Steuern befreit werden sollten.

### **Wohneigentum sogar höher gewichtet als Altersvorsorge**

Im übrigen führt die von den Initianten angestrebte völlige Steuerbefreiung von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge und der gebundenen Vorsorge für den Erwerb von Wohneigentum dazu, dass dem Wohneigentum letzten Endes eine höhere Bedeutung als der Altersvorsorge zuteil würde. Denn nur so ist zu begründen, dass solche Leistungen einerseits steuerfrei wären, wenn sie für den Erwerb von Wohneigentum bestimmt sind, andererseits hingegen weiter besteuert würden, wenn sie der Bestreitung der Kosten im Alter dienen. Dass das Wohneigentum höher gewichtet wird als die Altersvorsorge, dürfte wohl nicht dem gesellschaftlichen Konsens entsprechen.

### **Fazit:**

1. Für eine nur bescheidene zusätzliche, steuerliche Wohneigentumsförderung sind derart hohe Bausparabzüge und Steuerbefreiungen nötig, dass unter Berücksichtigung der realen Verhältnisse nur ein sehr geringer Teil der Bevölkerung echt davon profitieren könnte. Am meisten würde das neue Instrument einer vermögenden Bevölkerungsschicht nützen, die sich auch ohne zusätzliche Massnahmen schon heute Wohneigentum leisten kann.

2. Das **Kosten/Nutzen-Verhältnis der von der Initiative verlangten steuerlichen Sparförderung für den Erwerb und die Finanzierung von Wohneigentum**

**erweist sich bei einer umfassenden Betrachtung als äusserst schlecht.** Die Kosten fallen für den Staat in Form von Steuerausfällen und für den grössten Teil der Bevölkerung in Form von gekürzten staatlichen Leistungen oder Steuererhöhungen an. Den Nutzen hat dagegen nur eine sehr kleine Anzahl von neuen Wohneigentümern, die in den meisten Fällen eine zusätzliche Förderung gar nicht nötig hat.

EFD/12.68/5

## Eigentümer fährt bereits besser als Mieter

Die nachfolgenden Berechnungen gründen auf einen von den Initianten als Modellfall bezeichneten Steuerpflichtigen mit rund 100'000 Franken Erwerbseinkommen, der ein mittleres Wohnobjekt für 605'000 Franken erwirbt und den Kauf mit 20% eigenem Kapital finanziert. Dieser hat schon heute erhebliche Steuervorteile gegenüber einem einkommensmässig gleichgestellten Mieter.

Ueber eine Zeitspanne von 10 Jahren führt das Wohneigentum für diesen Steuerpflichtigen zu einer Steuerersparnis zwischen 27'000 und 30'000 Franken. Davon muss die - einmalige - Handänderungssteuer von (im Durchschnitt) 6'000 bis 8'000 Franken in Abzug gebracht werden. Der Vergleich umfasst die direkte Bundessteuer und die Staats- und Gemeindesteuer sowie die Liegenschaftssteuer in einem Kanton mit einer dem gesamtschweizerischen Durchschnitt entsprechenden Steuerbelastung. Verglichen wird mit demselben Steuerpflichtigen, der aber sein Kapital anders anlegt (Sparkonti, Anlagefonds, gebundene Vorsorge) und dafür dasselbe Wohnobjekt mietet statt kauft. **Schon heute erhält dieser Eigentümer somit gegenüber einem Mieter in gleichen wirtschaftlichen Verhältnissen regelmässig eine Steuerermässigung von 2'700 bis 3'000 Franken pro Jahr.** Davon entfallen 550 bis 580 Franken auf die direkte Bundessteuer

## Bestehende Wohneigentumsförderung

- Durch Bürgschaften, Darlehen und nicht rückzahlbare Beiträge gemäss dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes (WEG), seit 1975.
- Im Rahmen der beruflichen Vorsorge (II. Säule): Vorbezug oder Verpfändung.
- Im Rahmen der gebundenen Selbstvorsorge: Vorbezug.
- Dadurch, dass der Eigenmietwert höchstens 70% des Marktmietzinses erreicht. In vielen Kantonen beträgt er deutlich weniger als 70%.
- Indem die amtlichen Werte bei der Vermögenssteuer bewusst tief gehalten werden. Sie erreichen in vielen Fällen nicht die Hälfte des Verkehrswertes.
- Indem Wohneigentümer Hypothekarschulden unbeschränkt steuerlich abziehen können. Es ist bekannt, dass Hypothekarschulden aus steuerlichen Gründen bewusst erhöht werden. Dies wird von Hauseigentümerverbänden und Versicherungsgesellschaften im Übrigen propagiert. Zum Teil werden die aufgestockten Hypothekarkredite für weitere Steueroptimierungsinstrumente wie Einmaleinlagen und dergleichen mehr verwendet. Die Steuervorteile werden so kumuliert.
- Indem Unterhaltskosten ebenfalls steuerlich unbeschränkt abgezogen werden können.
- Viele Kantone und Gemeinden leisten in Ergänzung zum WEG weitere Hilfen.
- Viele Gemeinden geben Land für Wohneigentum bewusst günstiger ab oder sie erheben als Wohneigentumsförderungsmassnahme vergünstigste Baurechtszinsen.

## Faktoren des Wohneigentumerwerbs

- Solange der Eigenmietwert höchstens 70% der Marktmiete beträgt, bevorteilt das Steuersystem das Wohneigentum gegenüber der Miete in erheblichem Masse. Die mietrechtliche Mietzinsmissbrauchsgesetzgebung kann diesen Vorteil bei Weitem nicht wettmachen.
- Die tiefere Einschätzung beim amtlichen Steuerwert und vor allem beim Eigenmietwert wirkt sich damit deutlich zu Gunsten der Wohneigentümer aus.
- Grundstückgewinnsteuer und Änderungsabgaben benachteiligen das Wohneigentum auch steuerlich mittel- und langfristig nicht. Untersuchungen haben gezeigt, dass bei einer vorsichtig – realistischen Annahme eines Eigenmietwertes von 70% sowie einer Handänderungssteuer von 2% das Wohneigentum bereits nach vier bis fünf Jahren diese Kosten steuerlich amortisiert hat und wiederum gegenüber der Miete im Vorteil ist.
- Jedes Wohneigentum, das länger als drei bis vier Jahre selbst genutzt wird, führt zu einer fortlaufenden, sich mit den Jahren akzentuierenden Bevorteilung gegenüber den Mietern. In weit mehr als 90% der Fälle wird das Wohneigentum während einer längeren Zeit genutzt und löst damit die steuerliche Bevorteilung aus.
- Untersuchungen haben gezeigt, dass der Anteil der Haushalte, die von Wohneigentum "träumen", jedoch auf Grund ihrer finanziellen Mittel gezwungen sind zur Miete zu wohnen, gering ist. Die überwiegende Mehrheit der Haushalte wohnt zur Miete
  - a) weil ihnen der Unterschied zwischen Miete und Wohneigentum als Wohnform indifferent erscheint;
  - b) weil sie der Meinung sind, dass die Miete günstiger ist oder weil sie sich den finanziellen Risiken des Wohneigentums nicht aussetzen möchten;
  - c) weil sie bewusst Mieter bleiben wollen und Wohneigentum gar nicht anstreben.
- Zudem hat sich gezeigt, dass ein nicht geringer Anteil derjenigen Personen, die von Wohneigentum "träumen" oder dieses konkret anstreben, mit ihrer Mietsituation durchaus zufrieden ist.
- Rund 80% der Mieter, die Wohneigentum anstreben, möchten ein Einfamilienhaus. Dies ist jedoch in der Schweiz weder auf Grund des verfügbaren Baulandes noch auf Grund der Häuserpreise realistisch.
- Eine Zersiedelung der Schweiz ist sicher kein erstrebenswertes Ziel.
- Demgegenüber wird der Unterschied zwischen einer Mietwohnung und einer Wohnung im Stockwerkeigentum von vielen Mietern gar nicht als entscheidend

betrachtet. Im Gegenteil, ein nicht geringer Anteil der Haushalte bevorzugt die Form der Miete, wenn sie schon in einem Mehrfamilienhaus wohnen.

- Rund die Hälfte der Mieter gibt an, ihre Mietwohnung auf Grund des günstigen Mietzinses behalten zu wollen.
- Auf Grund der Siedlungsstruktur der Schweiz (knappes Bauland, Konzentration der Besiedlung im Mittelland) ist eine Erhöhung der Wohneigentumsquote nur über den Altbestand möglich. Dies würde jedoch unweigerlich zu Konfliktsituationen führen, immer dann wenn die jetzigen Mieter die Wohnung nicht kaufen können oder nicht kaufen wollen.
- 80% der Mieter sind mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden. Offenbar ist das zur Miete wohnen in der Schweiz keineswegs so unattraktiv, dass um jeden Preis das Wohneigentum gesucht werden muss.

EFD/12.68/8

## Grosse Entlastung für höhere Einkommen

Die Initianten unterschätzten die steuerliche Entlastung der Wohneigentümer. Wegen ihrer unrealistisch tiefen Annahme des Entlastungseffekts für neue und bisherige Haus- und Wohnungsbesitzer kommen sie auf eine zu tiefe Einschätzung der Steuerausfälle, die von der Initiative verursacht werden. In Tat und Wahrheit müssen Bund, Kantone und Gemeinde aber mit Einnahmenausfällen von 1,9 Milliarden Franken pro Jahr rechnen.

### Der Modell-Steuerpflichtige

Die Initianten gehen von einem Modell-Steuerpflichtigen aus: Dieser verdient jährlich 100.000 Franken, erwirbt Wohneigentum für 605.000 Franken und finanziert es zu 20 Prozent mit Eigenkapital. Dieses Modell ist aber nicht repräsentativ, wie andere Beispiele darlegen.

Die Initianten haben die Steuerbelastung nur für einen Modell-Steuerpflichtigen berechnet, der ein Wohnobjekt für 605'000 Franken erwirbt (Schweizer Durchschnittspreis). Dieser Neueigentümer müsste nach ihren Berechnungen in den ersten zehn Jahren nach Erwerb seines Hauses oder seiner Wohnung pro Jahr 390 Franken weniger Steuern bezahlen als ein Käufer, der dasselbe Objekt unter heutigem Recht erwirbt. Für die folgenden zehn Jahren nehmen die Initianten gar keine Steuerentlastung mehr an.

Berechnungen von Bundesexperten zeigen aber ein deutlich anderes und der Wirklichkeit besser entsprechendes Bild. In den ersten zehn Jahren käme der Modellsteuerpflichtige zu Steuerentlastungen von 2000 Franken. Und dies zusätzlich zu den bereits heute bestehenden Steuervorteilen für Wohneigentümer! In den folgenden zehn Jahren würde immer noch eine Entlastung von 1000 Franken jährlich resultieren. Ein Steuergeschenk, das sich der Staat heute schlicht nicht leisten kann.

Wie kommt es zu dieser grossen Differenz bei der Einschätzung der Auswirkungen auf die Steuern? Die Erklärung liegt darin, dass die Initianten ihre eigenen Forderungen nicht ernst genommen haben. Sie haben nämlich nur die Bestimmung einberechnet, dass die Wohneigentümer in den ersten zehn Jahren nach dem Kauf eines Objektes entlastet werden. Dies soll durch eine Reduktion von einem Achtel des Eigenmietwerts geschehen.

Die Initianten haben aber bei ihren Berechnungen vergessen, dass die Initiative generell einen "massvollen" Eigenmietwert verlangt (dies auch für die langjährigen Besitzer von Häusern und Wohnungen). Darunter ist zu verstehen, dass der Eigenmietwert eines Eigenheims für die Bundessteuer von heute rund 70% des Marktmietzinses auf 60 % gesenkt wird. Die Befürworter der Initiative haben diese Forderung in der parlamentarischen Beratung aufgestellt und wiederholen sie auch in ihrem Argumentarium.

Für die Zeit nach den ersten zehn Jahren seit dem Erwerb legen die Initianten gar keine Berechnungen vor. Sie schreiben bloss: "Auf absehbare Zeit verursacht die Einfrierung der Eigenmietwerte keine Steuerausfälle, da sich zukünftige Wertsteigerungen auf Immobilien nicht abzeichnen".

Es ist aber unrealistisch, dass die Mietzinsen langfristig konstant bleiben. Vielmehr ist anzunehmen, dass die Mieten langfristig einer mittleren Inflationsrate von 2% folgen. Während aber im bisherigen System aus diesem Grund die Eigenmietwerte periodisch (und auf einem Niveau von 70% der Marktmietzinse) anzupassen sind, werden sie bei Annahme der Initiative auf einem Niveau von 60% der Marktmietzinse "eingefroren". Daraus ergeben sich auch für die langjährigen Wohneigentümer namhafte Steuervorteile.

EFD/12.68/9

## Rentner in Miete würden weiter benachteiligt

Ein Ja zur Initiative würde auf die Dauer das bereits bestehende Ungleichgewicht zwischen zwei Rentnerkategorien verschärfen: Zwischen jenen, die zur Miete wohnen und jenen, die Wohneigentümer sind. Heute wird den letzteren der Eigenmietwert, also 70 Prozent des Marktmietwert, in der Steuererklärung zum Einkommen geschlagen. Hingegen müssen die Mieter ihren Vermietern den vollen Marktmietwert bezahlen. Im Fall eines Ja zur Volksinitiative würden die Rentner-Eigentümer auf längere Frist massiv bevorzugt. **Wäre etwa das Volksbegehren 1978 angenommen worden, so würde heute der Eigenmietwert nicht einmal mehr 30% des effektiven Mietwerts ausmachen.**

Die Initianten verlangen als eine von fünf Massnahmen zur Wohneigentumsförderung das „Einfrieren“ der Eigenmietwerte auf den Stand zum Zeitpunkt des Haus- oder Wohnungskaufs. Sie argumentieren damit, dass dies vor allem den Rentnerinnen und Rentnern zugute käme, die ein nur geringes Einkommen haben. Der Vergleich mit einem Rentnerpaar, das zur Miete wohnt, zeigt aber, dass die Wohneigentümer bereits heute besser fahren. Ein weiteres Besserstellen wäre ungebührlich.

Um die Forderungen und Auswirkungen der Initiative konkret darzustellen, sollen ein Hausbesitzer- und ein Mieterehepaar im Rentenalter verglichen werden. Beide wohnen in einem Reiheneinfamilienhaus mit dem schweizerischen Mittelwert von 600'000 Franken.

Das Musterrentnerpaar der Initianten (Zitat aus ihrem Kurzargumentarium):

*„Johanna und Jakob Müller wohnen seit 30 Jahren im eigenen Haus. Das Ersparte liegt grösstenteils im Haus. Das Einkommen steigt im Alter nicht mehr, wohl aber die Steuerlast. Die letzte Eigenmietwerterhöhung hat zur Folge, dass Müllers heute mit grossen Sorgen in ihre Zukunft blicken.“*

Das Vergleichsehepaar:

*Ida und Ivo Knapp wohnen ebenfalls seit 30 Jahren im benachbarten Reiheneinfamilienhaus, Tür an Tür mit Müllers, aber zur Miete. Sie haben gleich viel gespart wie Müllers, ihr Erspartes liegt aber auf der Bank. Jakob Müller und Ivo Knapp haben während ihres Erwerbslebens im selben Betrieb die selbe Arbeit ausgeführt. Die Renteneinkünfte der beiden Ehepaare sind deshalb gleich hoch.*

Müllers müssen heute in ihrer Steuererklärung einen Eigenmietwert von 16'940 Franken zu ihrem Renteneinkommen hinzuschlagen (dies entspricht 70 Prozent des Marktmietwertes). Sie müssen natürlich einen viel kleineren Betrag als Steuern effektiv bezahlen. Knapps dagegen haben jeden Monat einen Mietzins von gut 2'000 Franken zu entrichten, was im Jahr 24'200 Franken ausmacht. Aus diesem Vergleich wird

ersichtlich, dass es für Rentnerpaare, die zur Miete wohnen, im Alter eher schwieriger ist, ihren Wohnungsstandard zu halten, als für Eigentümer.

Die Initianten verlangen nun aber zwei zusätzliche Steuererleichterungen, nämlich einen „massvollen“ Eigenmietwert (sprich die Senkung auf 60% statt 70% des Marktmietwertes) sowie das „Einfrieren“ auf den Stand beim Erwerb des Objekts. Die Auswirkungen dieser Forderungen lassen sich drastisch am Beispiel unserer Rentnerpaare aufzeigen.

Für die Mieter Ivo und Ida Knapp ändert sich nichts. Ihre Belastung folgt der Entwicklung der Marktmietzinsen. Sie mussten vor 20 Jahren pro Jahr 11'920 Franken an ihren Vermieter bezahlen. In dieser Zeit stiegen die Mietzinsen laut Konsumentenpreisindex um insgesamt 104%, womit sich ihre Miete bis heute auf 24'200 Franken pro Jahr erhöhte.

Ganz anders die Müllers. Unter dem geltenden Recht versteuerten sie vor 20 Jahren für das benachbarte und gleich teure Haus Jahren einen Eigenmietwerte von 8'340 Franken. Bis heute ist er im Gleichschritt mit der Entwicklung der Marktmiete auf 16'940 Franken angestiegen (jeweils 70% von Meiers Miete).

Angenommen, die Initiative wäre 1978 angenommen worden (Gedankenspiel, um die langfristigen Auswirkungen der Forderungen zu verdeutlichen), würde sich das Bild völlig verändern. Der Eigenmietwert wäre 1978 auf 60% des Marktwertes festgelegt und auf diesem Stand eingefroren worden. Resultat: Müllers mussten damals und heute 7'150 Franken Eigenmietwert versteuern! Der Eigenmietwert würde heute nicht einmal mehr 30% des effektiven Mietwerts ausmachen. Dies wäre im Vergleich zum benachbarten Ehepaar Knapp eine ungebührliche Bevorzugung.

Das Einfrieren des einmal ermittelten Eigenmietwerts verletzt auch den Generationenvertrag. Denn durch das Wegschmelzen des Beitrags der älteren Hausbesitzer an das Steueraufkommen wird zwangsläufig die Last der jüngeren Steuerzahlerinnen und Steuerzahler vergrössert. Unter ihnen befinden sich auch Wohneigentümer, die weniger lang in ihrem Eigenheim wohnen. Und gerade in den ersten Jahren ist die Last des Eigentumserwerbs besonders hoch, wie die Initianten immer wieder betonen.

EFD/12.68/10

## Langfristig enorme Steuergeschenke

Die Initiative hat auf lange Sicht gesehen ungeahnte Auswirkungen auf das Steuersubstrat. Für dessen Erosion müssten aber alle geradestehen, nämlich über Ausgabenkürzungen, über Steuererhöhungen oder in Form höherer Schulden zulasten der künftigen Generationen.

Werden die Steuerersparnisse vom Beginn des Bausparens über den Erwerb und Besitz eines Wohnobjekts berechnet, **ergeben sich nach einer allfälligen Annahme der Initiative über 30 Jahre gesehen Steuerermässigungen von insgesamt 66'000 bis 69'200 Franken für Besitzer eines Eigenheims.** Der Modellsteuerpflichtige der Initianten müsste pro Jahr durchschnittlich 2'200

### Der Modell-Steuerpflichtige

Die Initianten gehen von einem Modell-Steuerpflichtigen aus: Dieser verdient jährlich 100.000 Franken, erwirbt Wohneigentum für 605.000 Franken und finanziert es zu 20 Prozent mit Eigenkapital. Dieses Modell ist aber nicht repräsentativ, wie andere Beispiele darlegen.

bis 2'300 Franken weniger Steuern bezahlen als unter der bisherigen Besteuerung. Diese gewährt ihm aber verglichen mit einem Mieter mit demselben Einkommen bereits heute eine Steuerermässigung von gegen 3000 Franken jährlich. Die zusätzliche Steuerersparnis würde allein für die direkte Bundessteuer 15.000 bis 16.000 Franken ausmachen. Das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Steuerentlastung von 500 bis 535 Franken.

Gegenüber heute hätte ein Steuerpflichtiger nach Annahme der Initiative folgende Steueroptimierungsmöglichkeiten:

- Während den ersten zehn Jahren könnte er im Hinblick auf den Erwerb von Wohneigentum den neuen Bausparabzug nutzen. Beim Ersterwerb eines Wohnobjekts würde die Auszahlung des angehäuften Bausparkapitals steuerfrei erfolgen.
- Während den nächsten zehn Jahren würde der Steuerpflichtige eine Reduktion von 12,5 Prozent auf einem "massvoll" festgelegten Eigenmietwert geniessen. Dabei handelt es sich um einen Eigenmietwert, der zur Zeit des Erwerbs des Wohnobjekts rund 60 % (statt heute 70 %) des Markt-Mietzinses für dieses Wohnobjekt entspricht und eingefroren wird. Die Unterhaltskosten-Pauschale würde von allem Anfang an 20 % (heute 10 %) des Eigenmietwerts betragen. Bei der Festsetzung des amtlichen Werts der Liegenschaft würden die heutigen Regeln gelten, jedoch würde der zu Beginn festgesetzte Wert "eingefroren".

- Während der nächsten Jahre würde für den Steuerpflichtigen zwar die Reduktion von 12,5 Prozent vom Eigenmietwert entfallen, doch würde er von der "Einfrierung" des Eigenmietwerts und des amtlichen Werts profitieren. Diese beiden Werte entfernen sich im Gleichschritt mit der Jahreststeuerung mehr und mehr von den aktuellen Werten.

All diese Vergünstigungen für Haus- und Wohnungsbesitzer stehen angesichts der angespannten Bundes- und Kantonsfinanzen quer in der Landschaft. Sie widersprechen auch dem Gebot der Steuergerechtigkeit, namentlich im Vergleich zur Lage der Mieterinnen und Mieter.

EFD/12.68/11

## **“Baustein zur BR-Haltung “Wohneigentum für alle”**

“Schon bald im neuen Jahr kommt eine Initiative zur Abstimmung, die im Titel Erfreuliches verspricht, jedoch unter dem Strich wenig hält: Die Initiative “Wohneigentum für alle” sieht zusätzliche Steuererleichterungen vor für Hauseigentümer und solche, die es werden wollen. Was anerkennenswert tönt, bewirkt jedoch auf die Dauer jährliche Steuerausfälle von bis zu 1,9 Milliarden Franken im Jahr, davon 400-500 Millionen beim Bund, der Rest bei den Kantonen und Gemeinden. Das sind 1'900 Millionen Franken für Hauseigentümer jedes Jahr. In einer Zeit harter Sparpakete und einschneidender Verzichte können wir uns das schlicht und einfach nicht leisten. Wenn alle Opfer bringen müssen, etwa beim öffentlichen Verkehr oder der Bildung, bei Sozialversicherungen oder anderswo, dann sind solche Steuergeschenke ungerecht. Denn das Gesparte soll in die Sanierung der Bundes- und Kantonsfinanzen fließen und die Verschuldung stoppen. Die Initiative hingegen würde neue Steuerlöcher aufreißen. Zudem hat die Initiative auch inhaltliche Mängel: Der Segen wird ungezielt mit der Giesskanne verteilt. Drei Viertel der Steuererleichterungen kommen solchen zugute, die bereits Wohneigentümer sind. Damit kann das Wohneigentum gar nicht effizient gefördert werden. Und weil nur ein kleiner Teil bei künftigen Hausbesitzern wirksam würde, wird auch der von den Initianten angekündigte Bauboom und die damit verbundene Impulswirkung für die Bauwirtschaft ausbleiben. Kurz und gut: Die Initiative bevorzugt nur wenige, belastet jedoch alle. Sie steht quer zum Haushaltsziel 2001 und hätte, weil eine erneute Verschuldung nicht in Frage kommt, beim Bund zwangsläufig ein zusätzliches Sparpaket oder Steuererhöhungen zur Folge. Gleiches gilt für die Kantone und Gemeinden. Das würde Härten zur Folge haben, die im heutigen Umfeld schlicht und einfach nicht verantwortbar sind.”

## **Vor der eigenen Türe wischen**

Ein Wort zur Volksinitiative „Wohneigentum für alle“. Diese will einseitig Steuererleichterungen für Wohneigentümer schaffen. Die Initiative nimmt Steuerausfälle in Kauf, die wir uns schlicht nicht leisten können. Sie mögen sich fragen, was das mit dem Euro zu tun hat. Auf Anhieb wenig – im Grundsatz viel. Wettbewerbsfähige und marktorientierte Standorte brauchen möglichst tiefe Staats- und Steuerquoten. Sie setzen voraus, dass sich der Staat zwar um Rahmenbedingungen kümmert, jedoch nicht alles Wünschbare gleich zur Staatsaufgabe macht. Im Prinzip wird diese Auffassung geteilt. Im Speziellen wird sie immer dann bekämpft, wenn es - zumal in Wahljahren - um Einzelinteressen geht. Da wird die Verlockung, „seiner“ Wählergruppe ein Geschenk verteilen zu können, plötzlich stärker. Nun: gerade das Verhalten bei Verlockungen prägt die Glaubwürdigkeit der Politik. Die erwähnte Initiative ist sicher gut gemeint. Sie ist verlockend. Aber weil die Summe der Sünden das Ganze schwächt, bin ich gegen dieses Volksbegehren. Sonst wird unser finanzpolitisches Konzept zum Emmentaler. Und mit ihm ein Stück Glaubwürdigkeit gegenüber jenen, von denen wir finanzpolitische Konsequenzen fordern.

Kaspar Villiger, Bundesrat

Quelle: EFD-Infoplus Nr. 5 zum Thema Euro, Dezember 1998, Newsletter des EFD