

# Annahme der Bauspar-Initiative auf eigene Gefahr!



## Argumentarium

### Bausparinitiative und Wohneigentumsbesteuerung

#### I. Einleitung

##### Worum geht es?

Aus Kreisen des Hauseigentümergebundes sind drei nationale Volksinitiativen eingereicht worden. Zwei Initiativen fordern die Einführung des steuerprivilegierten Bausparens, die dritte eine Änderung bei der Wohneigentumsbesteuerung zur Begünstigung von Personen im Rentenalter.

##### Bauspar-Initiative

Eingereicht von der Wirtschaftskammer Baselland unter Führung von Rudolf Gysin, früherer FDP-Nationalrat und HEV Schweiz Vorstandsmitglied.

- Die Kantone sollen die Möglichkeit erhalten, das steuerbefreite Bausparen einführen zu können.
- Während 10 Jahren kann eine Einzelperson maximal 15'000 Franken und ein Ehepaar maximal 30'000 Franken von den Einkommensteuern zu Gunsten des Bausparens abziehen.
- Eigentümerinnen und Eigentümer können während zehn Jahren maximal 5'000 (Einzelpersonen) oder 10'000 Franken (Ehepaare) für energetische Sanierungen ansparen und von den Steuern abziehen.

Die Initiative kommt am 11. März 2012 zur Abstimmung.

##### Initiative „Eigene vier Wände dank Bausparen“

Eingereicht vom Hauseigentümergebund Schweiz.

- Bund und Kantone müssen das Bausparen einführen.
- Während 10 Jahren kann eine Einzelperson maximal 10'000 Franken und ein Ehepaar maximal 20'000 Franken von den Steuern zu Gunsten des Bausparens abziehen.

Die Initiative kommt voraussichtlich am 17. Juni 2012 zur Abstimmung.

##### Initiative „Sicheres Wohnen im Alter“

Eingereicht vom Hauseigentümergebund Schweiz

- Personen, die das AHV-Alter erreicht haben, können einmalig entscheiden, dass sie den Eigenmietwert nicht mehr versteuern müssen, im Gegenzug werden die heutigen Abzugsmöglichkeiten mit folgenden Ausnahmen aufgehoben:
  - Weiterhin können Unterhaltsabzüge von jährlich maximal 4'000 Franken gemacht werden.
  - Weiterhin können Investitionen zu Gunsten des Energiesparens und der Denkmalpflege vollumfänglich abgezogen werden.

Der Abstimmungstermin ist noch unbekannt, die Initiative ist in den eidgenössischen Räten nicht abschliessend behandelt.

Der Nationalrat hat allen drei Initiativen zugestimmt, während der Ständerat bisher alle drei Initiativen abgelehnt hat.

### **Weshalb diese Initiativen?**

Die Wohneigentumsbesteuerung ist seit vielen Jahren ein Zankapfel der Politik. Heute müssen WohneigentümerInnen einen Eigenmietwert versteuern. Es wird eine Mietzinseinnahme angenommen, die der Eigentümer erzielen könnte, wenn er sein Wohneigentum vermieten würde. Damit sollen EigentümerInnen mit Personen gleichgestellt werden, die ihr Geld anders anlegen. Im Gegenzug können die EigentümerInnen ihre Kosten in Abzug bringen, hauptsächlich die Hypothekarzinsen und die Unterhaltskosten.

Dieses System wirkt sich auf verschiedene Gruppen unterschiedlich aus. Wer hohe Schulden hat, profitiert, wer seine Wohnung abbezahlt hat, muss höhere Steuern zahlen, dies trifft teilweise die RentnerInnen. Der Hauseigentümerverband will mit seiner Initiative diese steuerlich entlasten ohne die Privilegien der NeuerwerberInnen anzutasten.

Die Bauspar-Initiativen zielen darauf ab, weitere Steuerabzüge einzuführen und finanzkräftigen Personen den Erwerb von Wohneigentum noch weiter zu erleichtern. Ideologisch werden die Initiativen mit dem Wunsch vieler Personen nach Wohneigentum begründet und WohneigentümerInnen werden als wertvollere Mitglieder der Gesellschaft dargestellt.

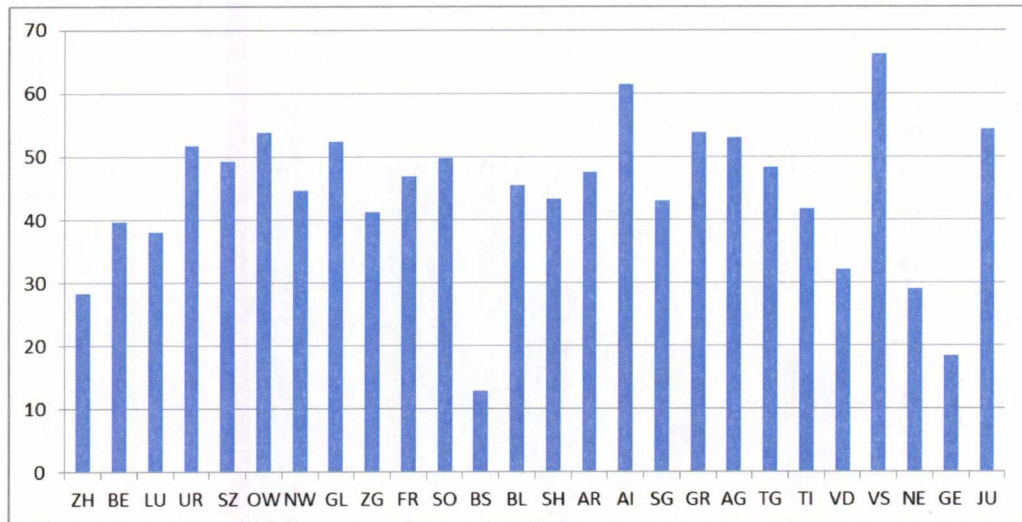
### **Nicht der erste Anlauf**

1999 wurde über die Initiative „Wohneigentum für alle“ abgestimmt, die neben dem steuerbefreiten Bausparen ein Einfrieren der Eigenmietwerte forderte und diese für Neuerwerber noch weiter reduzieren wollte. Die Initiative wurde mit 59 Prozent der Stimmen verworfen. 2004 wurde das Steuerpaket nach einem Referendum der Kantone und einem Volksreferendum, an welchem sich der Mieterinnen- und Mieterverband beteiligte, klar mit 66 Prozent verworfen. Das Steuerpaket sah ebenfalls eine Möglichkeit zum steuerbefreiten Bausparen vor und die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts bei Beibehalt von grosszügigen Abzugsmöglichkeiten.

## Die Entwicklung des Wohneigentums

Die Eigentumsquote ist massiv angestiegen. Tiefe Zinsen, die robuste Wirtschaft, vorhandene Vermögen und die Etablierung des Stockwerkeigentums trugen dazu bei.

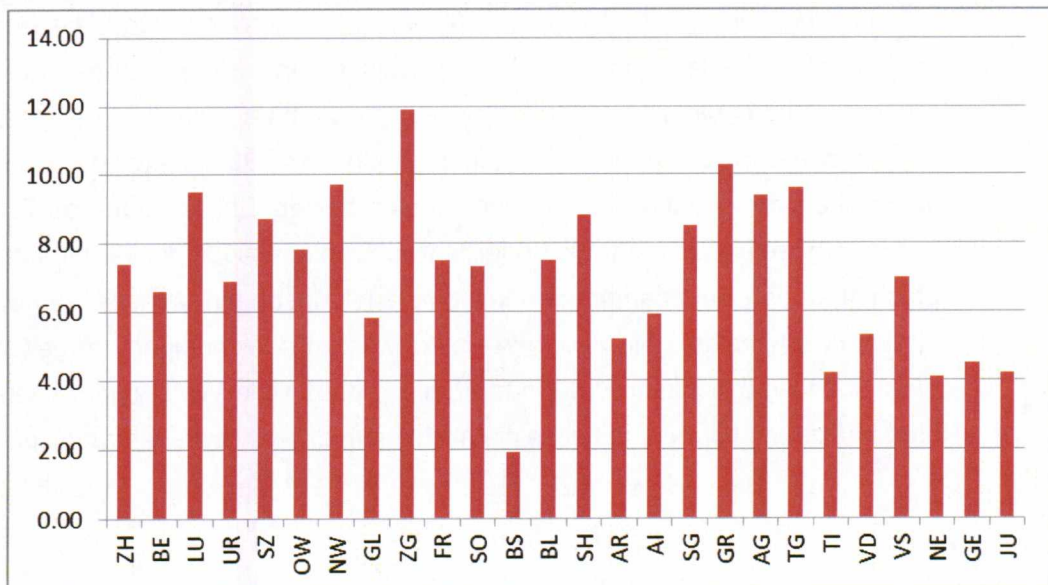
### Wohneigentumsquote 2010 nach Kantone



Quelle: Crédit Suisse Immobilienmarkt 2011, Regionen

Noch im Jahr 1990 betrug die Wohneigentumsquote in der Schweiz 34 Prozent, sie ist in einigen Kantonen seither um rund 10 Prozent angestiegen – in den meisten zwischen 5 und 10 Prozent. In 10 Kantonen ist sie stärker angestiegen als im Kanton Baselland, welcher sein Bauspar-Modell als Motor der Erhöhung der Wohneigentumsquote anpreist.

### Zunahme der Wohneigentumsquote zwischen 1990 und 2010

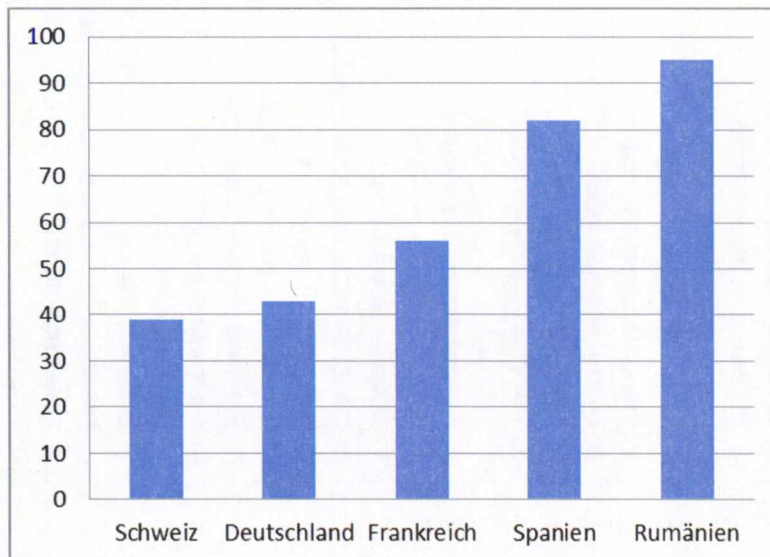


Quelle:

Crédit Suisse Immobilienmarkt 2011, Regionen und Volkszählung 1990

Wohneigentum hat verschiedene Vorteile. Es bietet mehr Sicherheit und Gestaltungsfreiheit. Eine hohe Wohneigentumsquote ist aber aus volkswirtschaftlicher Sicht kein erstrebenswertes Ziel und hat nichts mit Wohlstand zu tun. Sonst würden nicht ausgerechnet die ärmsten Länder Europas die höchsten Wohneigentumsquoten aufweisen.

### **Wohneigentumsquote international 2008**



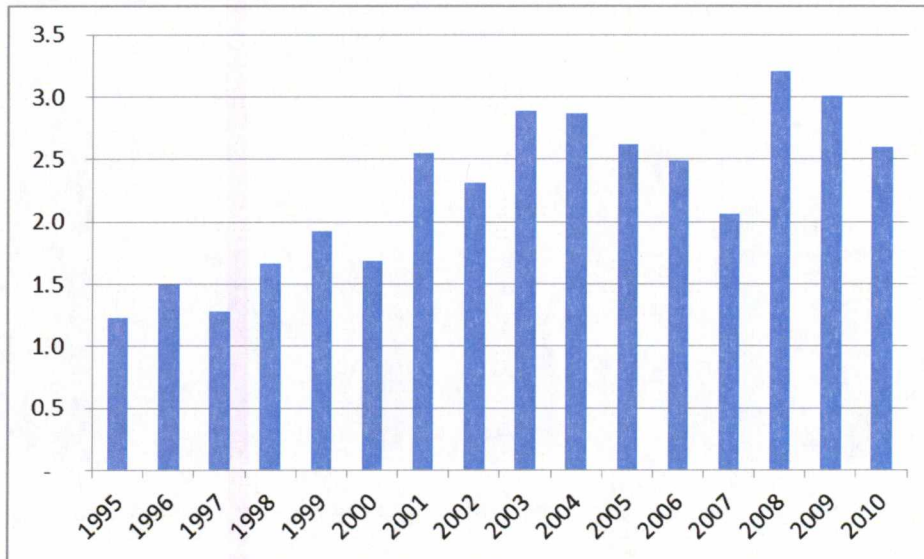
Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen

## **II. Bausparen**

### **Bestehende Mittel der Wohneigentumsförderung**

Der Erwerb von Wohneigentum wird bereits heute gefördert. Durch den steuervergünstigten Vorbezug von Mitteln aus der Säule 2 und 3a können sich viele Personen heute Wohneigentum leisten. Im Jahr 2008 wurden gemäss Angaben der Eidgenössischen Steuerverwaltung die seit 1995 geltenden Massnahmen zur Wohneigentumsförderung über die zweite Säule am meisten genutzt, indem 44'385 Versicherte mehr als 3 Milliarden Franken vorbezogen, viele von ihnen mit mittleren Einkommen. Das Total der Vorbezüge beträgt seit 1995 mehr als 30 Milliarden Franken. Auch der Bundesrat sah in seiner Botschaft zu den Bausparvorlagen keinen Handlungsbedarf und wies auf die reduzierten Eigenmietwert-Ansätze hin, die bei selbstbewohntem Wohneigentum gelten und auf die vielen Abzugsmöglichkeiten, die dazu führen, dass viele WohneigentümerInnen höhere Kosten abziehen können, als dass sie an Eigenmietwert versteuern müssen.

## Vorbezüge 2. Säule pro Jahr in Milliarden Franken

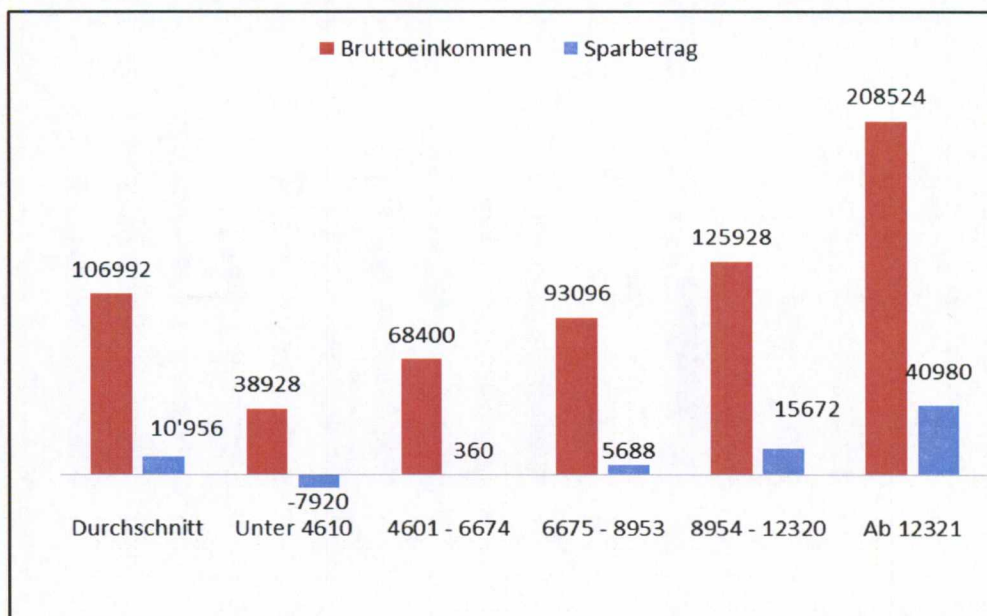


Quelle: Angaben Bund

### Wer könnte Bausparen?

Gemäss den BefürworterInnen der Bausparvorlagen würde vor allem der Mittelstand vom Bausparen profitieren. Dies entspricht keineswegs der Realität. Personen in unteren aber auch in mittleren Einkommensschichten verdienen zu wenig, um in grösserem Umfang Geld anzusparen. Bis in hohe Einkommensschichten werden die sehr hohen Sparbeträge, wie sie in der Initiative vorgesehen sind, nicht erreicht. Selbst Haushalte mit einem Einkommen von 10'000 Franken im Monat können nicht die volle Summe zur Seite legen. Zudem steht ihnen auch noch der Weg über die dritte Säule offen. Wird dies berücksichtigt, reduziert sich der mögliche Betrag für das Bausparen um weitere 6566 Franken (Maximalbeitrag für die 3. Säule) pro erwerbstätige Person. Oder anders ausgedrückt: Ein Ehepaar, das Geld in die dritte Säule einbezahlt und gleichzeitig noch nach dem Modell der Bausparinitiative Geld für ihr Eigenheim zur Seite legt, könnte am Schluss 43'000 Franken im Jahr vom steuerbaren Einkommen abziehen!

### Bruttoeinkommen und Sparbetrag der Haushalte nach Einkommensklassen

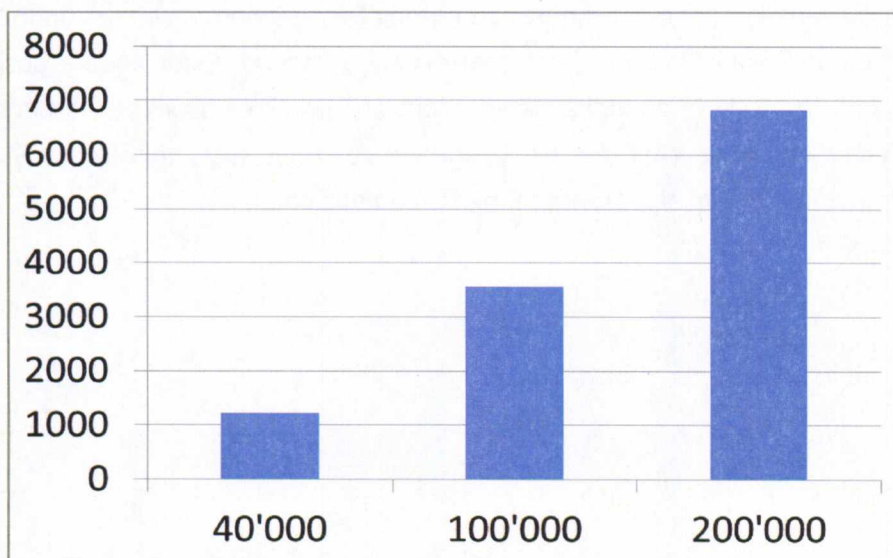


Quelle: Haushaltseinkommenserhebung 2006 – 2008

### Je höher das Einkommen desto grösser die Einsparung

Steuerabzüge zur Förderung des Wohneigentums haben eine groteske Wirkung. Auf Grund der Steuerprogression wirken sich die Abzüge bei hohen Einkommen stark aus, bei kleineren Einkommen dagegen bescheidener. Es profitieren also jene, die es nicht nötig haben und Schwellenhaushalte, die auf Unterstützung angewiesen sind, können viel weniger Steuern sparen.

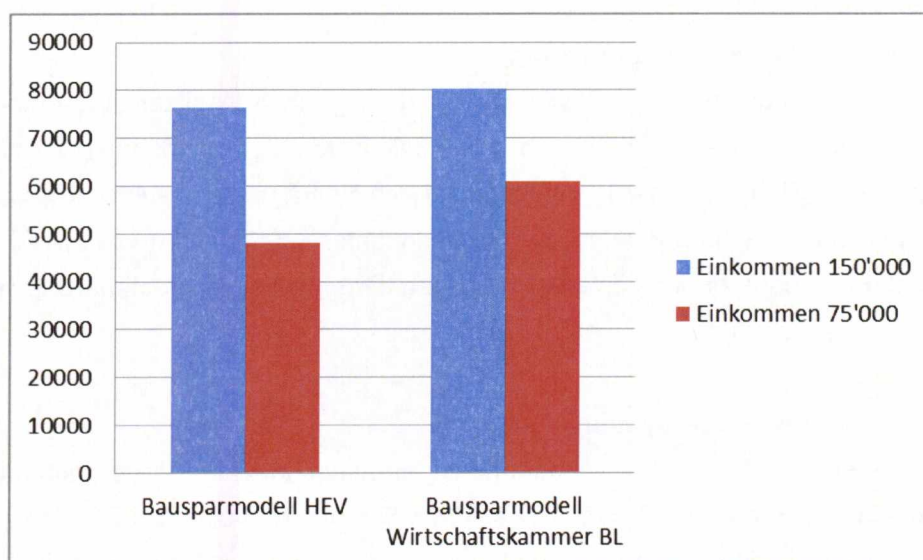
### Steuerersparnis bei Abzug von 20'000 Franken vom steuerbaren Einkommen nach Einkommensgruppen



Quelle: eigene Berechnung, Beispiel Stadt Zürich Tarif verheiratete

Für Ehepaare mit hohem Einkommen bedeuten die Abzugsmöglichkeiten sehr hohe Steuervergünstigungen. Die unten dargestellten Steuerersparnisse bei einem Einkommen von 75'000 Franken entsprechen nicht der Realität, weil Personen mit diesem Einkommen nie die Maximalsumme ansparen können.

### **Steuerersparnis total bei Verheirateten in Bern**



Quelle: Eigene Berechnung

### **Steuerausfälle**

Die Steuerausfälle durch die Einführung des Bausparens werden bei den Kantonen gemäss Berechnungen des Bundes rund 96 Millionen Franken betragen und beim Bund rund 36 Millionen Franken. In Zeiten, in denen mehrere Kantone Steuererhöhungen angekündigt haben, ist ein Geschenk in dieser Höhe an Wohlhabende unverantwortlich – erst recht, wenn es ohne konkreten Nutzen bleibt.

### **Unsinniges Energie-Bausparen**

Die Initiative der Wirtschaftskammer Baselland fordert neben dem Bausparen für Ersterwerber auch die Möglichkeit, für energetische Sanierungen Gelder steuerbefreit ansparen zu können. Nur: Energetische Sanierungen und umweltfreundliche Installationen können bereits heute in fast allen Kantonen bei den Steuern abgezogen werden. Es besteht deshalb hier kein Handlungsbedarf. Nach Annahme der Initiative könnte ein Ehepaar für die Sanierung ihrer Fenster und für eine Fassadenisolation zehn Jahre lang 10'000 Franken zur Seite legen und dieses Geld in der Steuerrechnung vom Einkommen abziehen. Führt das Paar die Arbeiten aus, kann es diese 100'000 Franken nochmals als Unterhalt und Energiesparmassnahme vom steuerbaren Einkommen

abziehen und profitiert so zweimal. Mietenden in der gleichen Situation bezahlen nach der Sanierung einfach mehr Miete.

#### **Vorteile werden über höhere Landpreise mitbezahlt**

Verschiedene Untersuchungen zeigen, dass die steuerliche Begünstigung letztlich zu höheren Bodenpreisen führt und unter dem Strich den Zutritt zu Wohneigentum nicht erleichtert.

#### **Bausparen ist verfassungswidrig**

Bereits heute besteht eine Privilegierung der Eigenheimbesitzer durch moderate Festlegung des Eigenmietwerts, die Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen und Unterhaltskosten und die Möglichkeiten der Finanzierung durch Beiträge der Säule 2 und 3a. Gemäss einem Rechtsgutachten der Finanzdirektorenkonferenz verletzen weitere Abzüge, wie sie mit dem Bausparen vorgesehen sind, den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

#### **Kompliziertes Steuersystem**

Alle reden davon: Das Steuersystem soll einfacher werden. Steuererklärungen auf Bierdeckeln oder eine einfache Flat-Tax sind die Stichworte dazu. Das Bausparen macht aber das Steuersystem ein weiteres Mal komplizierter und führt zu sehr aufwändigen Verfahren für Nachsteuern, wenn jemand zehn Jahre steuervergünstigt Geld für sein Eigenheim zur Seite legt und dieses am Schluss aber nicht baut – insbesondere wenn er in der Zwischenzeit noch in einen anderen Kanton gezogen ist. Die Bauspar-Initiative, welche den Kantonen die Möglichkeit einräumen will, das Bausparen fakultativ einzuführen, widerspricht auch dem verfassungsmässigen Grundsatz der formellen Steuerharmonisierung.

### **III. Sicheres Wohnen im Alter**

#### **Anliegen erkannt...**

Das Anliegen der Initianten ist bekannt: Ältere Wohneigentümer haben oft einen grossen Teil ihrer Hypotheken abbezahlt. Der Eigenmietwert erhöht ein bescheidenes Einkommen und führt dazu, dass RentnerInnen höhere Steuern bezahlen müssen. Gleichzeitig fallen für sie gewisse Abzugsmöglichkeiten weg. Will man dieses Problem lösen, so ist der Systemwechsel mit dem Wegfall des Eigenmietwertes und gleichzeitig aller Abzüge eine Möglichkeit. Einige Kantone kennen auch eine Reduktion des Eigenmietwertes, falls dieser einen bestimmten Prozentanteil des Einkommens übersteigt.

#### **...aber untaugliche Umsetzung durch den Hauseigentümerverband**

Da das heutige System der Wohneigentumsbesteuerung aber für einen Grossteil der WohneigentümerInnen vorteilhaft ist, schlägt der Hauseigentümerverband eine Wahl-



möglichkeit bei den Steuern vor. Der Zweck ist einfach: Junge WohneigentümerInnen sollen weiterhin ihre Schulden abziehen können, ältere dagegen von den Vorteilen des Systemwechsels profitieren. Dadurch entsteht ein à la carte Steuersystem.

### **Kein Handlungsbedarf**

Der Bundesrat zeigt in seiner Botschaft auf, dass bei der Wohneigentumsbesteuerung kein Handlungsbedarf besteht. Zwar gibt es vereinzelte Härtefälle, doch sind im Rentenalter weniger Personen von Armut betroffen als unter der erwerbstätigen Bevölkerung. Weiter verweist der Bundesrat darauf, dass jene Personen, die im Alter auf Grund ihres Wohneigentums und der abbezahlten Schulden etwas mehr Steuern bezahlen müssen, zuvor lange Zeit von den Abzugsmöglichkeiten profitiert haben.

### **Bevorteilung einer Bevölkerungsgruppe**

Mit der Wahlfreiheit im Alter würden die WohneigentümerInnen im Rentenalter bevorteilt. Und zwar gegenüber den anderen WohneigentümerInnen wie auch gegenüber den Mietenden, da weiterhin Abzüge für den Unterhalt vorgesehen sind. Die Wohneigentumsförderung ist zwar in der Verfassung verankert, aber die Initiative widerspricht dem Rechtsgleichheitsgebot. Der Bundesrat geht davon aus, dass für 86 Prozent der RentnerInnen ein Systemwechsel vorteilhaft wäre.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Bei den direkten Bundessteuern würde eine Annahme der Initiative zu Steuerausfällen von rund 200 Millionen Franken führen. Für die Kantone fehlen Zahlen. Insgesamt würden rund 440'000 RentnerInnen steuerlich bevorteilt.

### **Die WohneigentümerInnen sind bereits heute steuerlich besser gestellt**

Lange Zeit gab es keine verlässliche Zahlen über die Steuervergünstigungen, von denen die WohneigentümerInnen profitieren. In der Botschaft zum Gegenvorschlag zur Initiative „Sicheres Wohnen im Alter“ führte nun der Bundesrat aus, dass die WohneigentümerInnen jährlich mit rund 450 Millionen Franken steuerlich entlastet werden. Diese Zahl bezieht sich auf die Entlastung bei den direkten Bundessteuern, werden die Kantons- und Gemeindesteuern mitberücksichtigt, so vervierfacht sich dieser Betrag in etwa.

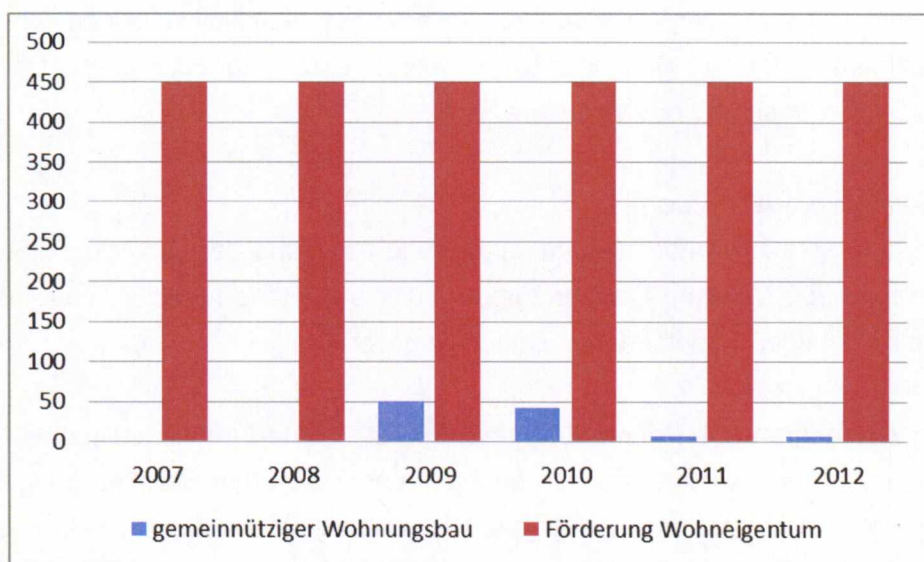
Diese Faktoren sind für diese steuerliche Begünstigung verantwortlich:

- Tiefe Eigenmietwerte: Liegenschaften sollten gemäss ihrem Marktwert geschätzt und daraus der Eigenmietwert berechnet werden. In vielen Kantonen werden diese Werte aber unter dem Marktwert festgelegt und oft über viele Jahre nicht angepasst.
- Weiter werden diese Eigenmietwerte reduziert. In den meisten Kantonen müssen nur 60 bis 70 Prozent des Eigenmietwertes versteuert werden. Das Bundesgericht

hat immerhin festgehalten, dass 60 Prozent des Eigenmietwertes versteuert werden müssen.

- **Unterhaltskosten:** In den meisten Kantonen und bei den direkten Bundessteuern kann jährlich gewählt werden, ob die effektiv anfallenden Kosten in Abzug gebracht werden oder eine Pauschale. Werden die Unterhaltsarbeiten zeitlich richtig geplant, ergibt sich eine weitere steuerliche Erleichterung.
- **Abzüge für energetische Investitionen:** Obwohl eine neue Solaranlage oder eine bessere Heizung oft wertvermehrend sind und deshalb nicht als Unterhalt gelten, können sie trotzdem von den Steuern abgezogen werden.
- **Abzüge bei Unternutzung:** Wird ein Teil des Wohneigentums nicht gebraucht, so kann der Eigentümer eine Unternutzung geltend machen und es wird ihm ein Teil des Eigenmietwertes erlassen. Diese Regelung gilt für die direkten Bundessteuern und in einigen Kantonen.

### ***Förderung des Wohneigentums über Steuerabzüge und Beiträge an den gemeinnützigen Wohnungsbau***



Quelle: Botschaft Bundesrat und Voranschläge Bund

All diese Massnahmen haben eine starke Förderung des Wohneigentums zur Folge. Dieser stehen auf Bundesebene sehr geringe Mittel zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus entgegen. Über Jahre wurde dieser gar nicht mehr gefördert, seit 2009 wurden einige Millionen in den Fonds de roulement eingeschossen. Dieser Fonds dient dazu, mit zinsgünstigen Darlehen an Wohnbaugenossenschaften Wohnungsneubauten und –erneuerungen zu unterstützen.