

**Schweizerisches Komitee „Wohneigentum für alle“  
Comité suisse „propriété du logement pour tous“  
Comitato svizzero „Abitazione in proprietà per tutti“**

Postfach 8615  
3001 Bern  
Tel. 031 - 381 77 85  
Fax 031 - 382 23 66

**An die Inland-, Wirtschafts-  
und Bundeshausredaktionen**

Bern, 6. Januar 1999 Zb

## **Mediendienst**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Beiliegend erhalten Sie den zweiten Mediendienst des Schweizerischen Komitees „Wohneigentum für alle“.

Wir würden uns freuen, wenn Sie bei Ihrer Berichterstattung auch die Argumente des Pro-Komitees, dem gegen 80 Parlamentarier und Parlamentarierinnen angehören, angemessen berücksichtigen.

Selbstverständlich können Sie jederzeit Spezialartikel, Hintergrundinformationen oder Interviewtermine mit den führenden Leuten beim Informationsbeauftragten des Komitees „Wohneigentum für alle“ abrufen.

Mit freundlichen Grüssen  
**Schweiz. Komitee „Wohneigentum für alle“**

  
Jürg Zbinden  
Information

Beilage erwähnt

# Wohneigentum für alle

(Zusammenfassung des Kurzreferates vom 21.12.1998 in Zürich)



Wohn-  
eigentum  
für alle!

*Prof. Dr. Tobias Studer, Wirtschaftswissenschaftliches Zentrum WWZ der Universität Basel*

Das Eidgenössische Finanzdepartement bekämpft die Volksinitiative „Wohneigentum für alle“ mit fünf Argumenten, die hier auf ihren Aussagegehalt überprüft werden sollen.

## 1. „Die Initiative steht im Widerspruch zum Haushaltsziel 2001“

Tatsache ist jedoch, dass bei Annahme der Initiative bis zum Jahr 2001 kein einziger Rappen an Steuerausfällen zu registrieren sein wird. Der Weg vom Verfassungsartikel über die Gesetzgebung bis zur Ausarbeitung von Verordnungen und Ausführungsbestimmungen und von dort bis zu allfälligen Steuerausfällen wird leider lang und beschwerlich sein. Erst tief im nächsten Jahrtausend sind fiskalische Auswirkungen zu erwarten und bis dahin werden sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen noch in erheblichem Umfang ändern.

Selbst wenn die Initiative sofortige Auswirkungen hätte, wäre die Argumentation von Bundesrat Villiger falsch und widersprüchlich. Im Zusammenhang mit dem Impulsprogramm zur Belebung der schweizerischen Wirtschaft rechnete er vor, dass Subventionen in Höhe einer runden halben Milliarde Franken ein Auftragsvolumen von nahezu zweieinhalb Milliarden generieren werden, womit „tausende von Arbeitsplätzen geschaffen oder erhalten“ würden. Beim Impulsprogramm wurden jedoch primär öffentliche Bauvorhaben anvisiert, die früher oder später ohnehin realisiert worden wären. Der Nutzen des Impulsprogramms war demzufolge per saldo höchst bescheiden.

Die Volksinitiative „Wohneigentum für alle“ hat im Vergleich zum Impulsprogramm eine ganz andere Qualität. Sie soll mithelfen, eine in der Bevölkerung latent vorhandene Nachfrage zu befriedigen. Mit andern Worten: Eine Förderung des Erwerbs von Wohneigentum wird in erheblichem Umfang eine beschäftigungswirksame Nachfrage auslösen, die ohne Förderung unterbliebe. Diese Nachfrage wird nicht nur echtes, d.h. zusätzliches Bruttosozialprodukt schaffen, sondern auch zu erheblichen Steuerrückflüssen führen, was anhand folgender Überschlagsrechnung illustriert sei.

Wenn die heutige Wohneigentumsquote der Schweiz (die weitaus tiefste in Europa) langfristig auch nur auf das Niveau Deutschlands (zweitiefste Quote in Europa) angehoben wer-

den soll, so müsste sie um rund 10 Prozent ansteigen. Auf beispielsweise 20 Jahre verteilt ergäbe sich eine Steigerung um 5 Promille pro Jahr. Das wären rund 14'300 zusätzliche Wohneigentumseinheiten. Jede zusätzliche Einheit generiert eine Bauleistung von 400'000 Franken und insgesamt ein zusätzliches Bruttosozialprodukt von rund 950'000 Franken. Da diese Grösse zum weit überwiegenden Teil aus Personalaufwand besteht, sind Rückflüsse in Form von Steuern und Abgaben in Höhe von rund 260'000 Franken zu erwarten. Allein an die AHV würden pro zusätzlichem Eigenheim über 50'000 Franken fließen. Die Rückflüsse, multipliziert mit der Zahl neuer Wohneinheiten, ergeben einen volkswirtschaftlichen Nutzen von rund 3,8 Mrd. Franken pro Jahr!

Selbst wenn der Anstieg der Wohneigentumsquote lediglich 2,5 Promille pro Jahr betrüge, würde sich der volkswirtschaftliche Nutzen immer noch auf 1,9 Mrd. Franken belaufen, d.h. genau dem Betrag entsprechen, den das Eidgenössische Finanzdepartement als Obergrenze für die Kosten der Initiative beziffert.

## **2. „Die Initiative begünstigt weitgehend die Falschen“**

Bundesrat Villiger verwendet dieselbe Argumentation, wie sie auch von Seite der SP vorgebracht wird, nämlich dass die Initiative lediglich zu Steuergeschenken für diejenigen führe, die bereits Wohneigentümer sind. Diese Argumentation ist jedoch insofern unhaltbar, als von den fünf Massnahmen der Initiative drei ausschliesslich heutige Mieter begünstigen wollen (Bausparen, Einsatz von Mitteln der Säulen 2 und 3a, steuerliche Anfangsentlastung). Die drei Massnahmen verursachen zudem den Löwenanteil der Kosten der Initiative.

Eine deutliche Steigerung der Wohneigentumsquote in der Schweiz fördert Massnahmen an zwei verschiedenen Fronten. Zum einen ist der Erwerb und zum anderen das Halten von Wohneigentum zu erleichtern. Letzteres erfordert zwangsläufig Massnahmen, die allen Wohneigentümern zugutekommen, d.h. sowohl zukünftigen als auch heutigen. Nicht zu vergessen ist die Tatsache, dass in der Schweiz weit über 100'000 Wohneigentümer im wesentlichen von der AHV leben und durch die steuerliche Belastung einer fiktiven Eigenmiete ungebührlich geschröpft werden.

## **3. „Die Initiative kann trotz verführerischem Titel nicht halten, was sie verspricht“**

Zu diesem Punkt befindet sich das Eidgenössische Finanzdepartement offensichtlich in einem Argumentationsnotstand, da lediglich - wie unter Punkt 1 - wieder mit den Bruttokosten von nicht näher begründeten 1,65 bis 1,9 Mrd. Franken argumentiert wird. Selbstverständ-

lich werden allfällige Rückflüsse an den Staat totgeschwiegen. Hiezu sei wieder an den Vergleich mit den hochgelobten Folgen des Impulsprogramms verwiesen. Dieses soll erheblichen volkswirtschaftlichen Nutzen bringen, während die Anreize zur Erstellung von Eigenheimen folgenlos bleiben sollen. Wo bleibt da die Logik?

#### **4. „Die Initiative verkennt, dass Wohneigentum schon heute wirksam gefördert wird“**

Seit 1972 fordert Art. 34 sexies der Bundesverfassung, dass der Bund „Massnahmen zur Förderung, insbesondere auch zur Verbilligung des Wohnungsbaus sowie des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum“ trifft. Leider liess dieser Verfassungsartikel sehr viel Spielraum für die Interpretation offen. Daher degenerierte er rasch zum Selbstbedienungsladen einzelner Interessengruppen und führte zu einem Ergebnis, welches der Stimmbürger seinerzeit sicher nicht gewollt hat. Hauptnutznießer dieses schwammigen Verfassungsartikels waren nämlich in der Folge einerseits die Bauindustrie im allgemeinen und die Baupromotoren im besonderen und andererseits die Mieter, da die Förderung des Wohnungsbaus primär den Bestand der Mietwohnungen ansteigen liess.

Ein klarer Verfassungsauftrag wurde bis anhin nicht erfüllt, nämlich die allgemeine Verbilligung des Erwerbs von Wohneigentum auf breiter Front, das heisst für alle und nicht lediglich für spezielle Interessengruppen. Die bisherigen allgemeinen Massnahmen des Bundes für die Erleichterung des Wohnungserwerbs setzten nicht an der Verbilligung, sondern an der Gestaltung der Finanzierung an mit zum Teil völlig kontraproduktiven Auswirkungen. Dazu gehörten insbesondere die Modelle zur teilweisen Verschiebung der Zinsenlast des Wohnungserwerbers auf später in der naiven Annahme, die Einkommen würden ja ohnehin laufend steigen, oder die Umlenkung von Mitteln der individuellen Altersvorsorge in den Wohnungserwerb. Aber auch die Bundesgarantien beim Erwerb von Wohneigentum wirkten sich letztlich kontraproduktiv aus, da sie zum Eingehen übermässiger Investitionsrisiken geradezu einluden. Tatsache ist, dass nach einem Vierteljahrhundert die bisherige Politik der Förderung des Wohneigentums vor einem totalen Scherbenhaufen steht. Hinsichtlich Wohneigentümerquote steht die nach wie vor reiche Schweiz in Europa abgeschlagen auf dem allerletzten Rang. Wenn das Eidgenössische Finanzdepartement daher die Meinung vertritt, das Wohneigentum werde schon heute wirksam gefördert, so bleibt es jeden Beweis schuldig! Die Zahlen sprechen eine völlig andere Sprache.

Die Volksinitiative „Wohneigentum für alle“ stellt einen völligen Neustart der Bestrebungen zur Förderung des Wohneigentums dar. Erfreulich ist insbesondere, dass die Initianten aus

den Fehlern der Vergangenheit in dreierlei Hinsicht gelernt haben. Erstens wird der bisherige schwammige Gummiartikel in der Bundesverfassung durch einen präzisen Förderungsauftrag ergänzt. Zweitens visiert dieser Auftrag alle Einwohner unseres Landes als potentielle Nutzniesser an und ersetzt damit den bisherigen Selbstbedienungsladen für Interessenvertreter. Drittens basiert der sorgfältig und ausgewogen formulierte Initiativtext auf den tatsächlichen Erfahrungen der heute noch viel zu wenigen Wohneigentümer.

In einem einzigen Punkt deckt sich die Initiative „Wohneigentum für alle“ mit dem bisherigen Verfassungsartikel. Die seit 1972 geforderte Verbilligung des Erwerbs von Wohneigentum wäre, sofern ihr die Politik nachgelebt hätte, schon bisher selbstverständlich nicht zum Nulltarif zu haben gewesen. Daher werden auch die nun präzisierten Förderungsmassnahmen zugegebenermassen erhebliche Kosten verursachen. Ob diese Kosten höher sein werden als diejenigen, die bei effektivem Umsetzen des bisherigen Verfassungsauftrags entstanden wären, bleibe dahingestellt.

##### **5. „Die Initiative benachteiligt Mieter“**

Dies ist allein schon deshalb eine abwegige Argumentation, weil ja nach Annahme der Initiative weitestgehend heutige Mieter bevorteilt werden: Aus Mietern sollen mit steuerlichen Anreizen Eigentümer werden. Aus dem Postulat nach Gleichstellung von Mietern und Eigentümern lässt sich im übrigen nicht herleiten, dass die Förderung des Wohneigentums unzulässig sei. Dann müsste man konsequenterweise nebst vielen anderen Ausgaben auch Hochschulausgaben grundsätzlich ablehnen, da solche ja zwangsläufig den nicht hochschulfähigen Teil der Bevölkerung benachteiligen.

Nirgends in Europa muss eine volle fiktive Eigenmiete wie entsprechendes Bareinkommen versteuert werden. Zwar kennen einige südeuropäische Staaten auf dem Papier eine Eigenmietwertbesteuerung, die dort jedoch eher den Charakter einer Liegenschaftssteuer im Umfang von wenigen hundert Franken aufweist.

Tatsache ist, dass eine fiktive Eigenmiete nicht dieselben Eigenschaften aufweist wie ein effektiv fliessendes Arbeits- oder Kapitaleinkommen. Namhafte Ökonomen haben deshalb immer wieder auf die Systemwidrigkeit der Eigenmietwertbesteuerung hingewiesen. Das Postulat nach Eigenmietwertbesteuerung ist so weltfremd wie die Forderung an einen Bewässerungsingenieur, aus einem völlig trockenen Wadi einen Bewässerungskanal abzuleiten.

## „Die Initiative stellt für die heutige Generation eine einmalige Chance dar“



**Wohn-  
eigentum  
für alle!**

*Elmar Gratz, Vizedirektor des Schweizerischen Hauseigentümergebietes (SHEV)*

Umfragen bestätigen immer wieder, dass die überwältigende Mehrheit der Schweizerinnen und Schweizer am liebsten im eigenen Einfamilienhaus oder einer Eigentumswohnung leben möchte. Tatsächlich wohnen aber nur 33 Prozent der Haushalte und Familien in ihrem Traumobjekt. Wunsch und Wirklichkeit klaffen auseinander. Die Schweiz bildet im Hinblick auf die Zahl der Wohneigentümer sogar das Schlusslicht in ganz Europa.

### **Miet- und Wohneigentumsphasen**

Was vielen nicht bewusst ist: Im Alter von 15 Jahren leben 50% der Jugendlichen im Eigenheim ihrer Eltern, denn gerade Familien mit Kindern schaffen sich öfter Wohneigentum an. Da die Jugendlichen während der Berufsausbildung und in der Anfangsphase der Berufstätigkeit grossmehrheitlich das Elternhaus verlassen, wohnen sie im Alter von 20 Jahren zu 80% in einer Mietwohnung. Erst zwischen 35 und 50 Jahren steigt die Zahl der Wohneigentümer allmählich wieder auf 50% der entsprechenden Altersgruppe. Diese Zahlen zeigen: In der Schweiz ist man nicht unbedingt immer nur Mieter oder immer nur Wohneigentümer. Phasen von Miete und Eigentum wechseln sich im Lebensverlauf ab, je nachdem, ob man die Schule besucht, in der Berufsausbildung steckt, oder eine Familie gegründet hat.

### **Bausparen einführen**

Die Volksinitiative „Wohneigentum für alle“ will, dass mehr Menschen in unserem Land ihren Traum vom eigenen Heim verwirklichen können. Insbesondere soll der Übergang von der Miete zum Wohneigentum früher stattfinden als bisher. Wenn man schon so eine riesige Anschaffung tätigt und hart dafür sparen muss, soll man möglichst lange davon profitieren können. Dies ist gerade ein von Familien mit kleinen Kindern oft gehörter Wunsch. Um die Ansparphase zu beschleunigen, will die Initiati-

ve in der Schweiz das im umliegenden Ausland bewährte Bausparen einführen. Damit kann das Einstiegsalter ins Wohneigentum deutlich gesenkt werden.

### **Belastung durch Steuern**

In der harten Anfangsphase unmittelbar nach dem Erwerb soll zudem die Steuerbelastung ermässigt werden. Und als Eigentümer sollen die einmal festgelegten Eigenmietwertsteuern nicht mehr ständig steigen dürfen. Heute sind die Steuererhöhungen auf dem eigenen Haus gerade für Rentner mit stagnierender AHV und kleiner Pensionskasse oft ein riesiges Problem, das in manchen Fällen sogar zum Verkauf des Hauses zwingen kann. Aber auch für die Jungen gilt: Wer will schon Eigentümer werden, wenn er zum voraus weiss, dass er später durch ständige Steuererhöhungen immer stärker belastet wird?

### **Frei wählen zwischen Miete und Eigenheim**

Die Volksinitiative „Wohneigentum für alle“ will die Miete nicht abschaffen. Es gibt immer gute Gründe eine Mietwohnung zu wählen, z.B. Ausbildung, Auslandsaufenthalt, Arbeitsplatzwechsel oder Mobilität. Die Volksinitiative „Wohneigentum für alle“ stellt jedoch für die heutige Generation die einmalige Chance dar, die Entscheidung zwischen Miete und Eigenheim wirklich frei treffen zu können und nicht wegen zu knapper Mittel in einer Mietwohnung bleiben zu müssen.

**Eigentumsförderung löst Impulse aus**



## **Baselland erbringt Beweis**

*von FDP-Nationalrat Hans Rudolf Gysin*

Gegen die SHEV-Initiative „Wohneigentum für alle“, über die wir am 7. Februar 1999 abzustimmen haben, ist aus den verschiedensten politischen Lagern Opposition entstanden - unverständlicherweise auch von sonst sehr bürgerlichen Parlamentariern.

Dabei steht bei ihnen ein Hauptargument im Vordergrund: Dem Bund und den Kantonen würden durch die Steuererleichterungen der Initiative erhebliche Steuerausfälle entstehen. Und: Man wolle die am ominösen „runden Tisch“ unter den Bundesratsparteien ausgehandelten Sparvorhaben nicht gleich mit „Steuergeschenken“ gefährden.

Sehr kurzsichtig gedacht mag dies sogar stimmen: Bund und Kantone werden durch die Gesetzesänderung der Initiative zunächst weniger Steuereinnahmen erzielen. Jedoch: Wohneigentumsförderung ist ja keine Subvention in ein Fass ohne Boden (wie die meisten Bundessubventionen). Vielmehr bringt eine solche Form von Förderung jedes Jahr wirtschaftliche Investitionsimpulse in Millionenhöhe.

So lösen laut einer Aussage unseres Finanzdirektors Hans Fünfschilling allein die Baselbieter Bausparer - dank entsprechender gesetzlicher Wohneigentumsförderung unseres Kantons - pro Jahr in der Baselbieter Volkswirtschaft sage und schreibe über 120 Millionen Franken an Investitions-Impulsen aus.

Baselland hat auf kantonaler Ebene bereits einen grösseren Teil der in der Initiative formulierten Förderungs-Anliegen realisiert. Mit der Initiative „Wohneigentum für alle“ werden diese kantonalen Massnahmen übrigens ausgebaut und vor allem in der eidgenössischen Verfassung verankert.



Würden nun aber die Defizit-Unkenrufe der Initiativ-Gegner tatsächlich stimmen, müsste das Baselbiet doch längst am „Steuer-Bettelstab“ gehen. Genau das Gegenteil ist der Fall: Unser Kanton darf - im Gegensatz beispielsweise zum Stadtkanton - schwarze Budgetzahlen schreiben. Unser Kanton hat schweizweit die tiefste Wohnungs-Leerstandsquote, obwohl gerade im Baselbiet zum Beispiel im letzten Jahr überdurchschnittlich viel neuer Wohnraum fertiggestellt worden ist. Und unser Kanton verzeichnet darüber hinaus erfreulichen Bevölkerungszuwachs - und zwar gerade von steuerlich interessanten Bevölkerungsgruppen, während der Stadtkanton dramatische Abwanderungen gerade dieser Gruppen beklagt.

Ein Grossteil dieser positiven Auswirkungen lässt sich direkt auf eben diese kantonale Wohneigentumsförderung zurückführen, die angeblich doch so schmerzliche Steuerausfälle verursachen soll. Der Basler Wirtschaftswissenschaftler Prof. Dr. Tobias Studer hat diesen wirtschaftsfördernden Effekt in einem Gutachten dargestellt. Die Steuer-, Wohnbau- und Bevölkerungs-Entwicklung unseres Kantons in den letzten Jahren liefert den klaren Beweis, dass Studers Prognosen exakt stimmen.

Ein Ja zur Initiative „Wohneigentum für alle“ bringt weder den Kanton noch den Bund an den Bettelstab - im Gegenteil: Die Initiative ist eine längerfristig hervorragende Investition, die sich gerade für die Steuerkassen bezahlt macht. Baselland hat den Erfolgsbeweis schon längst erbracht.

# Den Traum vom Eigenheim verwirklichen



Wohn-  
eigentum  
für alle!

*von Nationalrat Caspar Baader, Gelterkinden/BL*

## 1. Erfahrungen aus dem Kanton Basel-Landschaft

Wie würden Sie wohl in ihrem Unternehmen einen Auftrag bewerten, der ihnen mit Unkosten von 4 Mio. Franken einen Umsatz von 120 Mio. Franken ermöglicht? Sie und ich würden sicher sehr grosse Anstrengungen unternehmen, um diesen Auftrag zu erhalten.

Am 7. Februar 1999 stimmen wir über die Initiative zur Wohneigentumsförderung ab, welche die Staatskassen im Bund und in den Kantonen zunächst zweifellos etwas kostet, die aber schon nach kurzer Zeit über andere Wege neue und unter dem Strich höhere Erträge zurückbringt.

Bevor Sie mich als Phantasten abqualifizieren, will ich Ihnen zeigen, dass das eben aufgezeigte Zahlenbeispiel nicht etwa auf Wunschdenken beruht, sondern auf ganz praktischen Erfahrungen - nämlich auf den Ergebnissen der Wohneigentumsförderungs-Massnahmen, die mein Kanton, d.h. der Kanton Basel-Landschaft als einziger Stand in unserem Lande seit Jahren mit Erfolg praktiziert. So hat kürzlich der Baselbieter Finanzdirektor Hans Fünfschilling erklärt. „Der Kanton verliert im Rahmen seiner Eigentumsförderung durch sein Bauspar-System, das rund 2500 Einwohner praktizieren, die einen Bausparvertrag mit steuerlichen Vergünstigungen abschliessen, jedes Jahr etwa 4 Mio. Franken Steuereinnahmen. Diese 2500 Bausparer lösen aber ebenso jedes Jahr Investitionen in der regionalen Wirtschaft von über Fr. 120 Mio. Franken aus“. Sie können sich selbst ausrechnen, wie stark davon auch die Baselbieter Staatskasse profitiert - von den anderen positiven wirtschaftlichen Auswirkungen, wie etwa von der Arbeitsplatzsicherung gar nicht zu reden! Unsere Wohneigentumsförderung ist auch Wirtschaftsförderung!

## 2. Ausgangslage in der Schweiz

Warum lege ich Ihnen im Zusammenhang mit der Eidg. Volksinitiative „Wohneigentum für alle“ diese Zahlenbeispiele auf den Tisch?

Ich habe im Nationalrat mit nicht gelinder Verwunderung mitverfolgt, wie ein grösserer Teil meiner Kolleginnen und Kollegen bei der Beratung der Initiative nur gejammert hat, was der

Bund und die Kantone mit der Wohneigentumsförderungs-Initiative des SHEV doch alles verlieren würden. Dabei weiss doch jeder auch Nicht-Unternehmer: Wer geschäftlich Erfolg erzielen will muss dafür etwas tun und etwas investieren. Genau das will die Initiative „Wohneigentum für alle“. Sie will eine Grundinvestition leisten, damit die Bildung von Wohneigentum für möglichst viele Schweizerinnen und Schweizer kein Wunschtraum bleibt. Sie will steuerliche Vergünstigungen und damit Anreize schaffen, damit ein eigenes Heim oder eine Eigentumswohnung auch für Einkommen unterhalb der Mitte erschwinglich und tragbar wird.

Ein Blick in die Statistik zeigt, dass die Wohneigentumsquote in der Schweiz 33% beträgt und sich in den letzten 20 Jahren kaum verändert hat. Die Schweiz liegt damit im europäischen Vergleich auf dem letzten Platz. Interessant ist auch der interkantonale Vergleich: Die Stadtkantone stehen an letzter Stelle. Bezogen auf die Einkommensklassen ist die Wohneigentumsquote bei den unter der Mitte liegenden Einkommen, also im Bereich von Fr. 45'000.- bis 85'000.-, am tiefsten. Diese Tatsache zeigt vor allem ein Defizit beim Mittelstand.

### 3. Konkrete Ziele der Initiative

Konkret will die Initiative in der Bundesverfassung einen neuen Art. 34<sup>octies</sup> **5 Massnahmen** für die künftige Ausgestaltung der Steuern von Bund, Kantonen und Gemeinden verankern. Diese sollen sowohl **eigentumserhaltend** als auch **eigentumsbildend** sein.

Es geht also nicht nur darum, durch eine massvolle und stabile Besteuerung des selbstgenutzten Wohneigentums günstige Rahmenbedingungen für den Bestand des Hauseigentums zu schaffen, sondern vor allem auch darum, steuerliche **Anreize** im Sinne einer Starthilfe für den Neuerwerb von Wohneigentum zu gewähren.

- 1) Unter den Massnahmen, die den Erwerb von Eigenheimen fördern, kommt dem **Bausparen** nach Baselbieter Muster eine Schlüsselrolle zu. Spargelder, welche für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum bestimmt sind, sollen vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können. Eine derartige Möglichkeit kennt auch Deutschland. Ein solches Bausparprogramm könnte beispielsweise vorsehen, dass der Bausparer den erforderlichen Eigenkapitalanteil von insgesamt 20% der Anlagekosten während 10 Jahren steuerfrei ansparen kann.
- 2) Aber auch im Rahmen der Altersvorsorge soll die **Verwendung von Mitteln aus der 2. Säule und der Säule 3a (gebundene Vorsorge)** für den Erwerb und die Finanzierung

von selbstgenutztem Wohneigentum steuerlich begünstigt werden. Die Verfassungsmässige Verankerung dieser Prinzipien ist um so wichtiger, als im Parlament erst kürzlich im Rahmen der Beratungen des Stabilisierungsprogrammes 98 eine wesentliche Verschlechterung drohte, indem bestehende steuerliche Privilegien der 2. und 3. Säule hätten abgebaut werden sollen.

- 3) Gerade Neuerwerber von Wohneigentum leiden meist unter der sehr hohen Belastung. Zur **Minderung dieser Anfangsbelastung** sollen die Eigenmietwerte während 10 Jahren nach der Erwerbung des selbstgenutzten Wohneigentums ermässigt werden.
- 4) Zentral ist schliesslich die Forderung für einem **massvollen** und **stabilen** Eigenmietwert. Durch eine Ermässigung der Eigenmietwerte auf 60% des Marktmietwertes sollen diese für Bund und Kantone auf das vom Bundesgericht tolerierte Mass gesenkt werden. Analog dem Waadtländer-Modell sollen sie bis zur nächsten Handänderung oder bis zur nächsten grösseren Investition stabil bleiben. Dieses Anpassungsmoratorium gilt auch für den überlebenden Ehegatten und verhindert vor allem bei Rentnern, dass diese zufolge laufender Erhöhung des Eigenmietwertes und sinkenden Einkommens ihr Wohneigentum veräussern müssen.

#### 4. Nutzen höher als Kosten

Natürlich verursachen diese Anreize kurzfristig betrachtet Steuerausfälle. Die Grössenordnung ist umstritten. Gemäss den Schätzungen der eidgenössischen Steuerverwaltung im Zusammenhang mit dem vom Parlament leider abgelehnten indirekten Gegenvorschlag der Wirtschafts- und Abgabekommission des Nationalrates zur Initiative (welcher von einem Eigenmietwert von 60% der Marktmiete ausging), belaufen sich die Steuerausfälle beim Bund auf rund 225 Mio. Fr./Jahr und demzufolge bei den Kantonen insgesamt auf rund 650 Mio. Fr./Jahr, wenn man davon ausgeht, dass das Verhältnis zwischen Bund und Kantonen  $\frac{1}{4} : \frac{3}{4}$  beträgt. Im Gegensatz zur NEAT, bei der wir frühestens in etwa 15 Jahren wirklich wissen, ob der Umlagerungseffekt von der Strasse auf die Schiene tatsächlich funktioniert, wissen wir haargenau, dass die in die Eigentumsförderung investierten, vergleichsweise geringen Steuerfranken auf vielen anderen Wegen wieder zurück in die Staatskasse fliessen, begleitet von all den anderen wirtschaftsfördernden Nebeneffekten. Dass dies nicht nur Theorie und Wunschdenken ist, sondern auf praktischer Erfahrung beruht, zeigt das eingangs genannte Beispiel im Kanton Basel-Landschaft, der nebst dem Bausparen auch seit Jahren einen massvollen, mehr oder weniger eingefrorenen Eigenmietwert kennt und damit erstaunliche Erfolge erzielt hat.

Denken Sie daran, jede Steigerung der Eigentumsquote um eine Wohneinheit bewirkt eine Nachfrage nach Bauleistungen von mindestens Fr. 400'000.-. Nach Prof. Dr. Tobias Studer, Basel, löst eine solche Bauinvestition von Fr. 400'000.- unter Berücksichtigung der vorgelagerten Produktionsstufen sowie der Konsumeffekt eine Bruttoinlandproduktion von rund Fr. 950'000.- aus, was zu Rückflüssen an die öffentliche Hand von rund Fr. 260'000.- führt.

## 5. Schlussbemerkungen

Es geht aber bei dieser Initiative im Grundsatz um wesentlich mehr, als nur um nackte Steuerzahlen. Es geht darum, auf einer sehr einfachen und rasch wirksamen Ebene im reichsten Land Europas vielen Schweizerinnen und Schweizern den Traum von einem Eigenheim zu ermöglichen. Es geht darum, die dafür aufgewendeten Investitionen in kurzer Zeit in einen für jeden von uns positiven Wirtschaftskreislauf zu bringen, mit dem Effekt, dass daraus schliesslich indirekt noch höhere Erträge in die Staatskassen zurückfliessen. Es geht darum, die Bürgerinnen und Bürger über das Eigentum noch stärker für ihre Gemeinde, ihren Kanton und ihr Land zu engagieren und damit eine Bindung an die Heimat zu schaffen. Die SVP hat ja seit jeher erkannt, dass das Privateigentum eine wichtige Voraussetzung für die persönliche und wirtschaftliche Entfaltung der Schweizerinnen und Schweizer ist. Es geht schliesslich darum, in eine für uns alle positive Zukunft zu investieren, ob wir schon Eigentümer sind oder nicht. Dass Projekte für eine eigentümerfreundliche Besteuerung des selbstgenutzten Wohneigentums beim Stimmvolk gute Aufnahme finden, zeigen die zahlreichen Erfolge mit Ja-Mehrheiten zwischen 58,9% - 82,7% bei kantonalen Volksabstimmungen mit ähnlichen Fragestellungen in den Kantonen BL, SZ, ZH, SO, TG, SH und NW. Diese Testläufe zeigen die gute Akzeptanz des Anliegens der Eigentumsförderung, und zwar nicht nur bei bereits bestehenden Eigentümern, sondern auch bei Mieterinnen und Mietern, welche neu Eigentum erwerben möchten.

Die Chancen stehen gut, dass das Schweizer Volk auch zu dieser Initiative Ja sagen wird.

Für die SVP, welcher in diesem Land die Funktion eines ordnungspolitischen Gewissens zukommt, kann daher die Abstimmungsparole für den 7. Februar 1999 nur heissen: **Ja zur Initiative „Wohneigentum für alle!“**

## Worum geht es bei der Initiative „Wohneigentum für alle“?



Wohn-  
eigentum  
für alle!

von CVP-Nationalrat Peter Baumberger

1972, das heisst vor über 25 Jahren haben Volk und Stände in der Verfassung (Art. 34<sup>sexties</sup>) das Ziel der Wohneigentumsförderung verankert. Damit wurde anerkannt, dass selbstgenutztes Eigentum nicht nur eine hervorragende Altersvorsorge ist, sondern dass eine möglichst grosse Zahl von Eigentümern eine notwendige (wenn auch für sich allein nicht ausreichende) Grundlage für einen freiheitlichen Rechtsstaat bildet.

Die seitherigen Bemühungen sind leider weitgehend erfolglos geblieben. Noch immer bildet die Schweiz mit einer Eigentumsquote von wenig über 30% das Schlusslicht der Länder Europas. Dass Wohneigentum in der Schweiz wenig attraktiv ist, hängt wesentlich auch mit der während der letzten Jahre stark angestiegenen Besteuerung des sogenannten Eigenmietwertes zusammen.

Über 150'000 Schweizerinnen und Schweizer haben deshalb 1993 die Volksinitiative „Wohneigentum für alle“ eingereicht. Diese Initiative verlangt im wesentlichen dreierlei:

- Der Erwerb von Wohneigentum (welchen eine grosse Mehrheit der Schweizerinnen und Schweizer nach wie vor wünscht) soll unter anderem durch privilegiertes Bausparen und steuerliche Ermässigungen während der ersten Zeit nach dem Eigentumserwerb für alle erleichtert werden.
- Die Eigenmietwertbesteuerung soll massvoll und berechenbar angesetzt werden. Weil das Bundesgericht inzwischen in mehreren Entscheiden definiert hat, was unter „massvoll“ zu verstehen ist, nämlich 60% des Markt-Mietwertes, erweisen sich die von Bundesrat Stich dem Parlament vorgelegten und von Bundesrat Villiger unbesehen übernommenen fiskalischen Horrorszenarien als ungerechtfertigt.
- (Dannzumal möglichst schuldenfreies) Wohneigentum soll als echte Altersvorsorge dienen können. Dies kann es jedoch nur, wenn der Staat die Eigenmietwerte nicht wie bisher laufend, sondern nur bei Handänderungen und im Erbfall (sofern der überlebende Ehegatte das Eigenheim nicht mehr bewohnt) erhöht.

Leider hat das Bundesparlament nicht nur die Volksinitiative zur Ablehnung empfohlen, sondern (im Nationalrat mit knappen 88:81 Stimmen) auch einen Gegenvorschlag, welcher sich von der Initiative hauptsächlich darin unterschied, dass er den Kantonen bei der Umschreibung der Förderungsinstrumentarien mehr Freiheit belassen hätte. Die Koalition der Neinsager (bestehend aus SP, Grünen und bürgerlichen Fiskalisten) hat bei ihrem Nein übersehen, dass (entgegen tendenziösen Behauptungen) keineswegs nur reiche Leute Hauseigentümer sind oder neu werden können, und dass gemäss der Untersuchung von Prof. Studer, Uni Basel, aus der vorgeschlagenen Eigentumsförderung per saldo ein volkswirtschaftlicher Gesamtnutzen (und damit sogar ein steuerlicher Nutzen für die öffentliche Hand) resultiert, ganz abgesehen von den positiven Wirkungen auf den Arbeitsmarkt.

Was die Initianten im Jahre 1993 erkannt haben, gilt heute noch verstärkt: Kaum je waren die Rahmenbedingungen (tiefe Land-, Bau- und Finanzierungskosten) für den Eigentumserwerb so günstig wie heute. Sorgen wir dafür, dass auch die steuergesetzlichen Vorschriften eine unter allen Gesichtspunkten erwünschte Entwicklung zu einer grösseren Zahl von Eigentümern nicht verhindern.

# Unruhe in der Romandie



Wohn-  
eigentum  
für alle!

von Claudine Amstein, Generalsekretärin des Fédération romande immobilière

Seit Ende der siebziger Jahre beherrscht der Eigenmietwert die steuerpolitische Diskussion im Kanton Waadt. Aber auch in der übrigen Westschweiz ist diesbezüglich einiges in Bewegung geraten.

Nach einigen Scharmützeln im Volk und vor dem Bundesgericht erwies sich schliesslich das im Kanton Waadt im Jahr 1986 eingeführte System als ausgewogen und angemessen. Leider werden jetzt dieses System der Besteuerung von Immobilien in seiner Gesamtheit und damit auch die Eigenmietwerte wieder in Frage gestellt.

Grund dafür sind das Eidgenössische Steuerharmonisierungsgesetz bei den direkten Steuern, der "Runde Tisch" von Bundesrat Villiger sowie Urteile des Bundesgerichtes. Nun ist aber die steuerliche Belastung bereits sehr hoch, doch bei den Behörden besteht die Tendenz, die Teilrevision des Steuerharmonisierungsgesetzes ohne Blick für das Ganze über die Bühne zu bringen. Diese kurzfristige Betrachtungsweise ist absolut unannehmbar.

Im Verein mit den anderen Wirtschaftsorganisationen wollte der Waadtländische Hauseigentümerverband (Chambre vaudoise immobilière) diese Willkür nicht einfach akzeptieren. Doch statt einer Politik des Neinsagens wurde die Initiative ergriffen und ein Entwurf für ein Steuergesetz mit mehr als 269 Artikeln vorgelegt, welcher kompatibel ist mit dem Steuerharmonisierungsgesetz.

## Der Eigenmietwert

Merkmale für die Bemessung des Eigenmietwertes im Kanton Waadt sind:

- die Berechnung aufgrund einer periodisch angepassten Mietzinsstatistik;
- der durchschnittliche Mietzins wird geschätzt im Moment des Wohnungsbezuges durch den Steuerpflichtigen;
- der Eigenmietwert bleibt so lange unverändert, wie der Steuerpflichtige ununterbrochen seine Wohnung benutzt, deren Zweckbestimmung beibehält und weder grössere Renovationen noch sonstige wesentliche Änderungen vornimmt (Prinzip der Eigenmietwertblockierung).



Dieses System erlaubt die Festsetzung eines Eigenmietwertes, der im Moment, wo der Eigentümer seine Wohnung bezieht, ungefähr dem des Immobilienmarktes entspricht. Der Eigentümer wird in der Folge nicht mit Anpassungen belastet und bleibt vor allem von den Anpassungen an die Preise für Neubauten verschont. Jemand, der Wohneigentum erwirbt, achtet doch vor allem darauf, dass er die Entwicklung seines Zinses in Grenzen halten kann. Er ist daran interessiert, die durch das Eigentum verursachten fiktiven Steuern zu stabilisieren.

Deshalb würde eine Annahme der Eidg. Initiative „Wohneigentum für alle“ auch für den Eigentümer im Kanton Waadt bedeuten, gegen die Risiken eines Systemwechsels beim Eigenmietwert und gegen dessen mögliche Erhöhung abgesichert zu sein.

### **Das Vermögen**

Die amtliche Schätzung einer Wohnung oder eines Hauses wird gegenwärtig dem steuerbaren Vermögen des Eigentümers zu 80 Prozent angerechnet. Diese Besonderheit wird vor dem Steuerharmonisierungsgesetz nicht bestehen können, doch die Aufhebung dürfte schwere Konsequenzen haben. Unlängst wurden nämlich die amtlichen Werte angepasst und dabei im Durchschnitt verdoppelt. Die waadtländischen Hauseigentümer werden deshalb in ein paar Jahren mit explosionsartiger Erhöhung ihrer Vermögenssteuer zu rechnen haben.

### **Lage in der übrigen Westschweiz**

Auch die Hauseigentümer der anderen Westschweizer Kantone leiden unter dem Steuerharmonisierungsgesetz. Die Jurassier warten mit Ungeduld auf die Behandlung einer Initiative zur Herabsetzung der Eigenmietwerte. Die Neuenburger drohen, mit gleichem Geschütz aufzufahren, wenn sich der Staatsrat nicht endlich die Herabsetzung der Gebäudeschätzungen überlegt. Im Kanton Wallis mit seinen 69 Prozent Hauseigentümern an der Gesamtzahl der Haushaltungen ist die Situation noch ruhig. Im Kanton Freiburg wurde bereits einiges getan, aber die Hauseigentümer befürchten vor allem die Einführung neuer Abgaben.

Die Beispiele aus der Romandie zeigen somit: Zur Erreichung einer ausgewogeneren fiskalischen Belastung von Eigentum ist die eidgenössische Abstimmung vom 7. Februar auch für die Westschweiz bedeutungsvoll, denn sie dürfte unseren Behörden den Stellenwert des Haus- und Wohneigentums in unserem Land vor Augen führen.