

Pro Senectute Schweiz
Lavaterstrasse 60 · Postfach · 8027 Zürich

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV
Abteilung Steuergesetzgebung
Lukas Schneider
Eigerstrasse 65
3003 Bern

Zürich, 10. Juli 2019

Direktion · Werner Schärer
Telefon +41 44 283 8975 · E-Mail werner.schaerer@prosenectute.ch

Vorentwurf «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» - Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Pro Senectute engagiert sich seit ihrer Gründung im Jahr 1917 für altersgerechte Wohnformen und fördert die Selbständigkeit von älteren Menschen zuhause. Pro Senectute unterstützt ältere Menschen, unter den vielfältigen Möglichkeiten unter Beachtung der finanziellen Situation die für sie richtige Wohnform zu finden. In Zukunft werden mehr ältere Menschen zuhause – und somit auch in selbstbewohntem Wohneigentum – leben, und dies auch länger. Bereits jetzt lebt über die Hälfte der Rentnerinnen und Rentner im eigenen Wohneigentum. Aus diesem Grund nimmt Pro Senectute im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zum Vorentwurf «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» Stellung.

Grundsätzliche Überlegungen

Der Vorentwurf sieht vor, den Eigenmietwert auf selbstbewohntem Wohneigentum am Wohnsitz sowohl auf Bundes- wie auch Kantonsebene abzuschaffen. Gleichzeitig sollen die Abzugsmöglichkeiten für Unterhalt und Renovation aufgehoben werden. Auf Bundesebene entfallen zudem die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau, bleiben jedoch als Kann-Vorschrift auf kantonaler Ebene bestehen. Zur Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen werden fünf Varianten vorgeschlagen, welche sich primär hinsichtlich der Höhe der abzugsfähigen Schuldzinsen unterscheiden. Vorgesehen ist zudem ein Ersterwerb-erabzug. Ausgenommen von den vorgeschlagenen Veränderungen bleiben Zweitliegenschaften. Zentrales Anliegen des Vorentwurfes ist es, die Anreize für eine hohe Verschuldung beim selbstbewohnten Wohneigentum zu verringern und so die Stabilität des Finanzmarktes zu erhöhen.

Pro Senectute teilt die Einschätzungen, dass insbesondere Wohneigentümer im Rentenalter von der Abschaffung des Eigenmietwertes einen hohen Nutzen hätten. Dies liegt hauptsächlich daran, dass Rentnerinnen und Rentner mit Wohneigentum langjährige Besitzer sind und ihre Hypotheken in der Regel stark reduzieren konnten. Hinzu kommt, dass aufgrund der geringeren Einkommen von Rentnerinnen und Rentnern im Vergleich zu Erwerbstätigen der Eigenmietwert anteilmässig für die Steuerberechnung stärker ins Gewicht fällt, da die Steuerlast des Eigenmietwertes unverändert bestehen bleibt. Schliesslich tätigen Wohnei-

gentümer im Rentenalter insgesamt seltener abzugsfähige Unterhalts- und Renovationsarbeiten oder Investitionen in Energiesparmassnahmen. **Aus diesen Gründen unterstützt Pro Senectute den vorgeschlagenen Systemwechsel im Grundsatz.**

Pro Senectute weist darauf hin, dass die Verschuldung und entsprechend auch die Privatkonkurse bei älteren Menschen in den vergangenen Jahren zugenommen haben. Mitunter liegen die Gründe darin, dass sie ohne Reserven ins Rentenalter starten – etwa aufgrund eines tiefen Lohns, längerer Arbeitslosigkeit oder Invalidität, oder weil sie ihr Pensionskassengeld in ein Haus oder ein eigenes Geschäft investiert haben. Grundsätzlich begrüsst Pro Senectute die Reduktion der Verschuldungsanreize in der Vorlage. Das Wegfallen dieser Anreize dürfte die Verwendung von Vorsorgegeldern zur Finanzierung von Wohneigentum jedoch zusätzlich verstärken – insbesondere im Falle steigender Hypothekarzinsen. Die Verwendung von Vorsorgegeldern für den Erwerb von Wohneigentum erschwert jedoch die Tragbarkeit von Wohneigentum im Alter. **Aus diesem Grund empfiehlt Pro Senectute, die Verwendung von Vorsorgegeldern zur Finanzierung von Wohneigentum verstärkt zu beobachten und ggf. weitere Massnahmen zur Erhöhung der Tragbarkeit zu prüfen.**

Abschaffung Eigenmietwert

Mehr als die Hälfte der Menschen über 65 (54%) lebt in ihrer eigenen Wohnung (BFS, Die Wohnverhältnisse der älteren Menschen in der Schweiz, 2018). Der Anteil Personen, die in ihrer eigenen Wohnung leben, nimmt generell mit dem Alter zu und erreicht in der Gruppe der 65-69-Jährigen mit beinahe 60% den höchsten Stand. Es ist zu vermuten, dass mit dem Renteneintritt im Falle eines Kapitalbezugs der Vorsorgegelder diese in der Form von Wohneigentum angelegt werden. Nach 70 nimmt die Wohneigentumsquote zunächst leicht, ab 80 deutlich ab. Diese Abnahme ist bei höheren Einkommen besonders ausgeprägt. Die Vermutung liegt nahe, dass höhere Einkommen über die finanziellen Möglichkeiten verfügen, in eine altersgerechte Wohnform zu wechseln, wohingegen finanzschwächere Haushalte eher im Eigenheim verbleiben (vgl. ESTV, Eigenmietwertbesteuerung, 2014). So kann der Veränderung der Wohnbedürfnisse im Alter, d.h. es werden kleinere Wohnflächen sowie Eigentum mit geringem Unterhaltsbedarf bevorzugt, nur bedingt Rechnung getragen werden. Die Abschaffung des Eigenmietwertes dürfte den finanziellen Spielraum auch bei finanzschwächeren Haushalten erhöhen und somit einen Wechsel entsprechend den veränderten Wohnbedürfnissen im Alter begünstigen.

Für ältere Menschen stellt sich die Herausforderung, dass mit dem Eintritt ins Rentenalter das bisherige Einkommen sinkt, wobei oft auch Teile des Altersvermögens aus der zweiten bzw. dritten Säule in Form von Wohneigentum gebunden sind. Der Eigenmietwert verändert sich jedoch mit dem Eintritt ins Rentenalter nicht und nimmt somit einen grösseren Anteil am steuerrelevanten Einkommen ein. Gerade kleine Renten werden durch die Aufrechnung eines fiktiven Einkommens steuerlich überbelastet. Beim momentanen Zinsniveau wird davon auszugehen, dass die Steuern für Wohneigentumsbesitzer mit der Abschaffung des Eigenmietwertes im Durchschnitt sinken werden. Aufgrund des meist langjährigen Besitzes einer Immobilie, von niedrigen Hypothekarschulden und von geringen abzugsfähigen Investitionen sowie des verhältnismässig hohen Anteils des Eigenmietwerts am Haushaltseinkommen dürften ältere Wohneigentümer am stärksten von der Abschaffung des Eigenmietwertes profitieren. Gerade bei tieferen Einkommen aus der Altersvorsorge wirkt sich die Abschaffung prozentual am stärksten auf die Steuern aus (vgl. ESTV, Eigenmietwertbesteuerung, 2014). **Aus diesen Gründe unterstützt Pro Senectute die vorgeschlagenen Abschaffung des Eigenmietwertes.**

Abschaffung Abzugsmöglichkeiten für Unterhalt und Renovation

Kostspielige altersgerechte Anpassungen erhöhen bereits mit den bestehenden Abzugsmöglichkeiten die Verkaufsbereitschaft von Wohneigentum bei älteren Menschen. Mit der Abschaffung der Abzugsmöglichkeiten für Unterhalt und Renovationen dürfte sich die Verkaufsbereitschaft bei älteren Menschen weiter erhöhen. Altersgerechte Anpassungen verlängern jedoch den Verbleib in den eigenen vier Wänden und können somit auch kostspielige Heimeintritte verhindern. **Pro Senectute schlägt entsprechend vor zu prüfen, mit welchen Massnahmen altersgerechte Anpassungen bei selbstbewohntem Wohneigentum zusätzlich unterstützt und gefördert werden können.**

Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen

Die bestehenden Anreize zur Verschuldung zu reduzieren bzw. abzuschaffen wird von Pro Senectute unterstützt. Das Parlament schlägt fünf Varianten vor, welche sich primär hinsichtlich der Höhe der Schuldabzugslimite unterscheiden. Gegenüber geltendem Recht senken alle Varianten die Abzugsmöglichkeiten für Schuldzinsen.

Ältere Menschen leben oft in langjährigen Wohnverhältnissen und haben ihre Hypothek weitestgehend abbezahlt und machen somit weniger häufig Abzüge für Schuldzinsen geltend. Entsprechend profitieren ältere Wohneigentumsbesitzer von allen vorgeschlagenen Varianten bzw. die Unterschiede sind für sie am geringsten. Um die Anreize für einen schuldenfreien Ruhestand möglichst hoch zu halten, unterstützt Pro Senectute Varianten mit einer möglichst geringen (Variante 4) bzw. keiner Abzugsfähigkeit (Variante 5) für Schuldzinsen. Auch wenn dies Haushalte mit einem hohen Eigenkapital für den Erwerb von Wohneigentum insgesamt privilegiert, schätzt Pro Senectute Privilegierung der Wohneigentümer gegenüber Mietern in diesen Varianten am geringsten ein.

Pro Senectute gibt zu bedenken, dass durch das Wegfallen der Verschuldungsanreize das Risiko besteht, dass vermehrt Gelder aus der Altersvorsorge für den Erwerb von Wohneigentum verwendet werden dürften. Die Verwendung der Vorsorgegelder zur Finanzierung von Wohneigentum hat in der Vergangenheit stark zugenommen und erreicht bei der Gruppe der 50-54-Jährigen 50%. Eine Studie der ZHAW im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen (vgl. ZHAW, Nachhaltige Sicherung des Wohnraums im Alter, 2019) kommt zum Schluss, dass die Verwendung von Vorsorgegeldern die Tragbarkeit von Wohneigentum im Alter schwächt. **Pro Senectute schlägt entsprechend vor, den Vorbezug von Vorsorgegeldern und deren Verwendung für den Erwerb von Wohneigentum zu beobachten und ggf. notwendige Massnahmen zur Erhöhung der Tragbarkeit zu prüfen.**

Ersterwerberabzug

Im Sinne der Wohneigentumsförderung versteht Pro Senectute das Anliegen, den Ersterwerb in begrenztem Ausmass steuerlich zu fördern. Auch hier empfiehlt Pro Senectute, die Verwendung von Vorsorgegeldern genau zu beobachten.

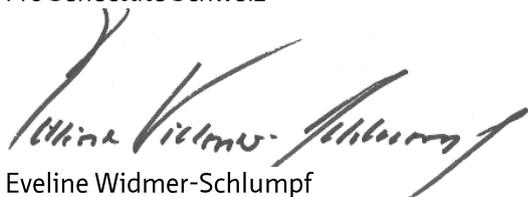
Ergänzungsleistungen

Pro Senectute begrüsst ausdrücklich die vorgeschlagenen Änderungen im Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG). Die geltenden Bestimmungen berücksichtigen den Mietwert als anrechenbare Einnahme bei der Berechnung der Ergänzungsleistungen und haben somit geringere Ergänzungsleistungen zur Folge. Mit der Neuregelung entfällt dies, was zu höheren Ergänzungsleistungen führt. Dabei ist zu begrüssen, dass die Pauschale für Nebenkosten bestehen bleibt.

Mit der in der Frühlingsession 2019 vom Parlament verabschiedeten Reform der Ergänzungsleistungen wird Wohneigentum in Zukunft abzüglich des Freibetrages als Vermögen angerechnet. Übersteigt der Nachlass von EL-Beziehenden CHF 40'000.-, müssen bezogene Ergänzungsleistungen zurückerstattet werden. Es ist daher davon auszugehen, dass die entstehenden Mehrkosten bei den Ergänzungsleistungen dadurch tiefer ausfallen als im Bericht der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates aufgeführt (S. 35).

Wir danken Ihnen, wenn Sie unsere Stellungnahme bei der Überarbeitung des Vorentwurfs berücksichtigen.

Freundliche Grüsse
Pro Senectute Schweiz



Eveline Widmer-Schlumpf
Präsidentin des Stiftungsrates



Werner Schärer
Direktor

Beilagen:

- Fragebogen zum Vernehmlassungsverfahren