



Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

03. Dezember 2018

05. Dezember 2018

912

Anfrage Derungs

betreffend Auswirkungen einer Anpassung der Eigenmietwertbesteuerung
auf den Kanton Graubünden

Antwort der Regierung

Für die Eigenmietwertbesteuerung gibt es zwei Lösungen, mit denen eine rechtsgleiche Behandlung zwischen Wohneigentümern und Mietern erreicht werden kann. Wird der Eigenmietwert als Einkommen besteuert, können auch die zur Einkommenserzielung notwendigen Kosten (Schuldzinsen und Liegenschaftenunterhalt) als Gewinnungskosten in Abzug gebracht werden. Wird auf die Besteuerung des Eigenmietwerts verzichtet, können auch keine Abzüge vorgenommen werden, weil Schuldzinsen und Unterhaltskosten nicht mehr der Einkommenserzielung dienen. Die Streichung der heutigen Besteuerung des Eigenmietwertes hätte systemgemäss zur Folge, dass auch die zugehörigen Abzüge gestrichen werden.

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-SR) hat eine parlamentarische Initiative für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung eingereicht (Geschäftsnummer [17.400](#)). Der Initiativtext erfasst nur das selbstgenutzte Wohneigentum am Wohnsitz, die sogenannte Erstwohnung. Für die Zweitwohnungen soll an der heutigen Eigenmietwertbesteuerung festgehalten werden. Die WAK-NR hat dieser Initiative zugestimmt, worauf die WAK-SR die Arbeiten zur Ausarbeitung einer Vorlage aufgenommen und die Eidg. Steuerverwaltung mit zusätzlichen Abklärungen im Bereich allfälliger Abzüge für Unterhaltskosten, Energiesparmassnahmen und Schuldzinsen beauftragt hat.

Die grösste Unsicherheit der zukünftigen Lösung besteht bei der Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen. Der Schuldzinsenabzug ist im geltenden Recht nicht als Gewinnungskostenabzug normiert, sondern als allgemeiner Abzug (Art. 33 lit. a DBG und Art. 36

lit. a StG). Die Schuldzinsen können daher auch dann abgezogen werden, wenn die entsprechenden Darlehen nicht zur Einkommenserzielung eingesetzt, sondern zu Konsumzwecken verwendet wurden. Mit dem angestrebten Systemwechsel wird zu entscheiden sein, ob alle auf die Erstwohnung entfallenden Schuldzinsen gestrichen werden oder ob für Neuerwerber Ausnahmen gemacht werden sollen. Zudem müssen die Schuldzinsen, die im Zusammenhang mit der Vermögenserzielung anfallen (Zweitwohnungen, andere Vermögenserträge) weiterhin abziehbar sein und letztlich wird die Frage der Schuldzinsen auf Konsumkrediten zu beurteilen sein.

Zu Frage 1: Im heutigen Stand des Gesetzgebungsverfahrens sind die abziehbaren Kosten und insbesondere die Regelung hinsichtlich der Schuldzinsen nicht bekannt. Damit können aber auch keine aussagekräftigen Berechnungen erstellt werden. Die Streichung des Eigenmietwerts auf den Erstwohnungen, der zugehörigen Unterhaltskosten und sämtlicher Schuldzinsen würde im Kanton Mehreinnahmen in der Grössenordnung von acht Millionen Franken ergeben. Auf der Ebene der Gemeinden liegen keine Berechnungen vor.

Zu Frage 2: Die Regierung geht nicht davon aus, dass der Eigenmietwert auf den Zweitwohnungen gestrichen wird, ohne dass gleichzeitig Ersatzlösungen ins Bundesrecht aufgenommen werden.

Auf kantonaler Ebene belaufen sich die Einkommenssteuererträge aus den Zweitwohnungen auf 37 Millionen Franken im Vergleich zu den gesamten Einkommenssteuern von 362 Millionen Franken. Die Berechnungen betreffen das Steuerjahr 2016. Auf der Ebene der Gemeinden liegen keine Berechnungen vor.

Zu Frage 3: Auf kantonaler Ebene würden die Einkommenssteuern aus den Zweitwohnungen in der Höhe von 37 Millionen Franken wegfallen. Auf Gemeindeebene liegen keine Berechnungen vor.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Dr. Mario Cavigelli

Daniel Spadin