

Bundesgesetz über die Besteuerung des privaten Wohneigentums (Wohneigentumsbesteuerung)

Entwurf

vom ...

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 23. Juni 2010¹,
beschliesst:*

I

Die nachstehenden Bundesgesetze werden wie folgt geändert:

1. Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990² über die direkte Bundessteuer

Art. 21

Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere:

- a. alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung;
- b. Einkünfte aus Baurechtsverträgen;
- c. Einkünfte aus der Ausbeutung von Kies, Sand und anderen Bestandteilen des Bodens.

Art. 32 Gewinnungskosten

Bei beweglichem Privatvermögen können die Kosten der Verwaltung durch Dritte und die weder rückforderbaren noch anrechenbaren ausländischen Quellensteuern abgezogen werden.

Art. 32a (neu) Liegenschaften

¹ Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Investitionskosten für besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen abgezogen werden. Das Eidgenössische Finanzdepartement bestimmt in Zusammenarbeit mit den Kantonen, welchen Anforderungen diese Massnahmen genügen müssen.

² Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die die steuerpflichtige Person aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den

¹ BBI 2010 5303

² SR 642.11

Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.

Art. 32b (neu) Vermietete und verpachtete Liegenschaften

¹ Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften im Privatvermögen können abgezogen werden:

- a. die Unterhaltskosten;
- b. die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften;
- c. die Versicherungsprämien;
- d. die Kosten der Verwaltung durch Dritte.

² Ist nur ein Teil der Liegenschaft vermietet oder verpachtet, so können nur die darauf entfallenden Kosten abgezogen werden.

³ Wird die Liegenschaft zeitweise selbst genutzt, so können nur die auf den Anteil der Miet- oder Pachtdauer am Steuerjahr entfallenden Kosten abgezogen werden.

⁴ Der Vermietung gleichgestellt ist die Nutzung der Liegenschaft im Rahmen einer selbstständigen Erwerbstätigkeit.

⁵ Die Kosten nach Artikel 32a sind in jedem Fall vollständig abziehbar.

⁶ Die steuerpflichtige Person kann anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Der Bundesrat regelt den Pauschalabzug.

Art. 33 Abs. 1 Bst. a und 3–5 (neu)

¹ Von den Einkünften werden abgezogen:

- a. die privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der nach den Artikeln 20 und 21 steuerbaren Vermögenserträge;

³ Steuerpflichtige, die erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft gekauft haben, können die darauf entfallenden privaten Schuldzinsen im ersten Steuerjahr nach dem Kauf abziehen bis zum Betrag von:

- a. 10 000 Franken für Ehepaare in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe;
- b. 5000 Franken für die übrigen Steuerpflichtigen.

⁴ Die Abzugsmöglichkeit vermindert sich während den folgenden 10 Steuerjahren jährlich um 10 Prozent des Höchstbetrags nach Absatz 3.

⁵ Wird die Liegenschaft veräussert oder ändert sich ihre Nutzung, so entfällt die Abzugsmöglichkeit nach Absatz 3 ab dem ersten Steuerjahr nach der Veräusserung oder Nutzungsänderung, es sei denn, die steuerpflichtige Person erwirbt innert angemessener Frist eine gleichgenutzte Ersatzliegenschaft.

Art. 34 Bst. f (neu)

Nicht abziehbar sind die übrigen Kosten und Aufwendungen, insbesondere:

- f. die Schuldzinsen für Darlehen, die eine Kapitalgesellschaft einer an ihrem Kapital massgeblich beteiligten oder ihr sonst wie nahe stehenden natürlichen Person zu Bedingungen gewährt, die erheblich von den im Geschäftsverkehr unter Dritten üblichen Bedingungen abweichen.

Art. 205d (neu) Übergangsbestimmung zur Änderung vom ...

Für Steuerpflichtige, die höchstens 10 Jahre vor dem Inkrafttreten der Änderung vom ... erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft gekauft haben, gilt Artikel 33 Absätze 3–5 für die nach dem Inkrafttreten verbleibenden Steuerjahre.

2. Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990³ über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden

Art. 7 Abs. 1 erster Satz

¹ Der Einkommenssteuer unterliegen alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte, insbesondere solche aus unselbstständiger und selbstständiger Erwerbstätigkeit, aus Vermögensertrag, aus Vorsorgeeinrichtungen sowie aus Leibrenten. ...

Art. 9 Abs. 2 Bst. a, Abs. 3 sowie 3^{bis}–3^{quinquies} (neu)

² Allgemeine Abzüge sind:

- a. die privaten Schuldzinsen im Umfang von 80 Prozent der nach den Artikeln 7 und 7a steuerbaren Vermögenserträge;

³ Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Investitionskosten für besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen abgezogen werden. Das Eidgenössische Finanzdepartement bestimmt in Zusammenarbeit mit den Kantonen, welchen Anforderungen diese Massnahmen genügen müssen.

^{3^{bis}} Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Kantone Abzüge für Kosten der Denkmalpflege vorsehen. In diesem Fall sind die nicht durch Subventionen gedeckten Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten abziehbar, sofern die steuerpflichtige Person solche Massnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat.

^{3^{ter}} Steuerpflichtige, die erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft gekauft haben, können die darauf entfallenden privaten Schuldzinsen im ersten Steuerjahr nach dem Kauf abziehen bis zum Betrag von:

- a. 10 000 Franken für Ehepaare in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe;
- b. 5000 Franken für die übrigen Steuerpflichtigen.

³ SR 642.14

³quater Die Abzugsmöglichkeit vermindert sich während den folgenden 10 Steuerjahren jährlich um 10 Prozent des Höchstbetrags nach Absatz 3^{ter}.

³quinquies Wird die Liegenschaft veräussert oder ändert sich ihre Nutzung, so entfällt die Abzugsmöglichkeit nach Absatz 3^{ter} ab dem ersten Steuerjahr nach der Veräusserung oder Nutzungsänderung, es sei denn, die steuerpflichtige Person erwirbt innert angemessener Frist eine gleichgenutzte Ersatzliegenschaft.

Art. 72m (neu) Anpassung der kantonalen Gesetzgebung an die Änderung vom ...

¹ Die Kantone passen ihre Gesetzgebung auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung vom ... den Artikeln 7 Absatz 1 erster Satz und 9 Absätze 2 Buchstabe a, 3 sowie 3^{bis}–3^{quinquies} an.

² Nach dem Inkrafttreten der Änderung finden die in Absatz 1 genannten Bestimmungen direkt Anwendung, wenn ihnen das kantonale Steuerrecht widerspricht. In diesem Fall erlässt die Kantonsregierung die erforderlichen vorläufigen Vorschriften.

Art. 78e (neu) Übergangsbestimmung zur Änderung vom ...

Für Steuerpflichtige, die höchstens 10 Jahre vor dem Inkrafttreten der Änderung vom ... erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft gekauft haben, gilt Artikel 9 Absätze 3^{ter}–3^{quinquies} für die nach dem Inkrafttreten verbleibenden Steuerjahre.

3. Bundesgesetz vom 6. Oktober 2006⁴ über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung

Art. 10 Abs. 1 Bst. c (neu) und Abs. 3 Bst. b

¹ Bei Personen, die nicht dauernd oder längere Zeit in einem Heim oder Spital leben (zu Hause lebende Personen), werden als Ausgaben anerkannt:

- c. als Wohnkosten bei einer Wohnung, die von einer Person bewohnt wird, die daran Eigentum oder Nutzniessung hat: eine vom Bundesrat festgelegte Pauschale für die Nebenkosten.

³ Bei allen Personen werden zudem als Ausgaben anerkannt:

- b. Gebäudeunterhaltskosten und Hypothekarzinsen bis zur Höhe des Bruttoertrags der Liegenschaft; bei einer Wohnung, die von der Person bewohnt wird, die daran Eigentum oder Nutzniessung hat, entspricht der Bruttoertrag dem Höchstbetrag für die Mietzinsausgaben von Ehepaaren;

⁴ SR 831.30

Art. 11 Abs. 3 Bst. f (neu)

³ Nicht angerechnet werden:

- f. der Mietwert der Wohnung, die von der Person bewohnt wird, die daran Eigentum oder Nutzniessung hat.

II

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

