

## Interpellation I 11/13

### Steuerlicher Abzug der Baurechtszinsen bei selbstgenutzten Bauten

---

Am 12. April 2013 hat Kantonsrat Andreas Marty folgende Interpellation eingereicht:

„Gemäss Steuergesetz ist der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die den Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen steuerpflichtig. Dies bedeutet folglich, dass auch ein Eigentümer einer Baute, das auf einem Grundstück im Baurecht erstellt ist, den Eigenmietwert der Baute zu versteuern hat. Werden aber bei diesen Fällen gleichzeitig die gesamten Baurechtszinsen zum Abzug zugelassen, so kann davon ausgegangen werden, dass bei vielen Baurechtsfällen nicht mehr der ganze Eigenmietwertanteil für die Baute zur Besteuerung gelangt. Dies führt zu einer Ungleichbehandlung zwischen Wohneigentümern mit eigenem Grundstück und Wohneigentümern mit Baurechts-Grundstücken. In vielen anderen Kantonen wird für die Schätzung das Mietwertmodell angewendet, das nur den Eigenmietwert der Baute berechnet und im Gegenzug keinen Abzug der Baurechtszinsen zulässt. Die Baurechtszinsen werden somit wie Mietzinsen behandelt und zu den steuerlich nicht abzugsfähigen Lebenshaltungskosten gerechnet. Mit dem in unserem Kanton gewählten Veranlagungsverfahren können Baurechtszinsen für die Miete des Bodens in Abzug gebracht werden. Dies ist eine Ungleichbehandlung gegenüber den Mietern, welche den Mietzins nicht in Abzug bringen können.

Das Bundesgericht entschied am 15. Dezember 2012 in einem Schwyzer Fall betreffend der Festlegung des Eigenmietwertes bei Baurechtliegenschaften (BG 2C\_890/2012). Beim beurteilten Fall beträgt der jährliche Baurechtszins für den Boden Fr. 2400.--. Im Veranlagungsverfahren wird vom Eigenmietwert Fr. 17 234.-- (= 65% des Marktmietwerts von Fr. 26 514.--) der Baurechtszins von Fr. 2400.-- zu 100% zum Abzug zugelassen. So verbleibt ein steuerpflichtiger Eigenmietwertanteil für die Baute von Fr. 14 834.--. Das Bundesgericht stützte diese vom Kanton Schwyz angewendete Praxis.

Da im Kanton Schwyz die Baulandpreise in den letzten Jahren in gewissen Regionen eine extreme Steigerung erfahren haben und die im Baurecht erstellten Bauten im Kanton massiv zugenommen haben, stellt sich die Grundsatzfrage, ob das im Kanton Schwyz angewendete Gewinnungskostenmodell steuerlich noch realistische Ergebnisse ergibt und gerecht ist. Es gilt abzuklären, ob sich aufgrund der massiven Verzerrung durch die sehr hohen Baulandpreise im Kanton Schwyz die Abweichungen gegenüber dem vom Bundesgericht angenommenen „Modellfall“ nicht zu gross sind, sodass sich eine Anpassung der Besteuerung aufdrängt. Eine Überprüfung dieser Veranlagungspraxis stellte der Regierungsrat bereits vor eineinhalb Jahren in der Antwort zu meiner Interpellation I 4/11 in Aussicht.

Es gilt die Besteuerungspraxis der Baurechtsfälle im Kanton Schwyz zu hinterfragen. Ein logischeres Ergebnis würde sich z.B. ergeben, wenn der Baurechtszins nicht vom Eigenmietwert (65% des Mietwertes) abgezogen würde, sondern vom vollen Mietwert (= 100%). Es erscheint nämlich nicht verständlich, dass der Baurechtszins zu 100%, beim dem bereits um 35% gekürzten Mietwert in Abzug gebracht werden kann. Im vom Bundesgericht beurteilten Fall wären die Auswirkungen betragsmässig noch relativ bedeutungslos. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es viel krassere Beispiele mit Abweichungen von mehreren Tausend Franken jährlich gibt.

Es stellen sich daher folgende Fragen:

1. Wie viele Eigentümer mit selbstbewohnten Einfamilienhäuser bzw. Stockwerkeigentum im Baurecht gibt es im Kanton Schwyz (nur diejenigen, welche die gesamte Baute selber bewohnen und somit keine Mieterträge von Dritten ausweisen)?
2. Bei wie vielen davon beträgt der steuerbare Eigenmietwertanteil nach Abzug des Baurechtszinses noch mehr als 85% (= Modellfall gemäss Bundesgerichtsentscheid)? Bei wie vielen beträgt der Eigenmietwert für die Baute nach Abzug der Baurechtszinsen nur noch 50% und 10%? Gibt es sogar Fälle, bei denen nach Abzug des Baurechtszinses kein Eigenmietwertanteil mehr für die Baute resultiert und wenn ja, bei wie vielen ist dies der Fall?
3. Werden von der Steuerverwaltung alle Baurechtszinsen der selbstbewohnten Liegenschaften zum Abzug zugelassen, auch wenn dadurch der verbleibende Eigenmietwert für die Baute nicht mehr vollständig vorhanden bleibt? Gibt es eine Kontrollrechnung mit entsprechender Korrekturmöglichkeit, wenn sich der restliche Eigenmietwert für die Baute als unrealistisch tief erweist?
4. Bei der Festlegung des Eigenmietwertes werden alle Räumlichkeiten und Anlagen einbezogen, die vom Eigentümer selbst genutzt werden. Wie gross ist auch bei Objekten ohne Baurechtsgrundstück der Anteil des Bodens am gesamten Eigenmietwert? In welchem Umfang beeinflusst die Grösse des Grundstückes die Höhe des Eigenmietwertes? Wie stark würde sich der Eigenmietwert erhöhen, wenn ein doppelt so grosses Grundstück vorhanden wäre?
5. Wäre nicht beim Veranlagungsverfahren ein pauschaler Abzug beim Eigenmietwert für den Bodenanteil naheliegender (z.B. 15%, wie beim Modellfall gemäss Bundesgerichtsentscheid), statt bei allen betroffenen Fällen den Baurechtszins uneingeschränkt zum Abzug zuzulassen? Welche Veränderung der steuerbaren Einkommen ergäbe dies bei jenen die hohe Baurechtszinsanteile haben und bei jenen mit tiefen Baurechtszinsanteilen (insgesamt und im Durchschnitt pro Fall)?
6. Wie ist die Besteuerungspraxis in den umliegenden Kantonen, z.B. SG, LU und ZG? Haben diese Kantone Lösungen für extreme Fälle, wenn z.B. der steuerbare Eigenmietwert für die Baute unrealistisch tief ausfällt?
7. Sieht der Regierungsrat Handlungsbedarf betreffend der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Baurechtszinsen bei selbstgenutzten Bauten, um den gesetzlichen Vorgaben beim Vollzug der Besteuerung des Mietwertes bei Selbstnutzung zu genügen (§ 22 Abs. 1 Bst. b StG) sowie die allgemeine Steuergerechtigkeit sicherzustellen?

Ich danke dem Regierungsrat für die Beantwortung dieser Fragen.“

---