

*Per Post und elektronisch*

Eidg. Steuerverwaltung ESTV  
Gesetzgebungsstab DVS  
Eigerstrasse 65  
3003 Bern

Zürich, 13. Juni 2007 Bu

## **Steuerliche Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften (Pa.lv. 04.457); Vernehmlassungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren

**bauenschweiz** ist die Dachorganisation der Schweizer Bauwirtschaft mit rund 60 Mitgliedorganisationen und gliedert sich vorab in die vier Stammgruppen Planung, Bauhauptgewerbe, Ausbau und Gebäudehülle sowie Produktion und Handel. Gerne nehmen wir im Folgenden zu der von der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates (WAK-N) am 7. März 2007 unterbreiteten Vorlage Stellung.

### **1. Grundsätzliche Bemerkungen**

Im Zentrum des Vorentwurfes steht die so genannte „Dumont-Praxis“, die auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zurückgeht. Danach kann, wer eine vernachlässigte Liegenschaft erwirbt und vom früheren Eigentümer unterlassene Unterhaltsarbeiten während der ersten fünf Jahre seit dem Erwerb ausführt, deren Kosten steuerlich nicht in Abzug bringen. Aus unseren Kreisen ist seit längerem darauf hingewiesen worden, dass diese Praxis die Ausführung von notwendigen Unterhaltsarbeiten behindert. Das Bundesgericht wollte mit seiner Rechtsprechung Rechtsgleichheit zwischen jenem Eigentümer schaffen, der eine Liegenschaft in schlechtem Zustand und damit zu einem tieferen Preis kauft, und jenem, der eine Liegenschaft nach der Renovation durch den früheren Eigentümer zu einem höheren Preis erwirbt. Diese Praxis – sie ist in der Zwischenzeit vom Bundesgericht auf den Fall vernachlässigter Liegenschaften beschränkt worden (BG 123 II 218 ff.) – ist nicht sinnvoll. Ob die angestrebte Rechtsgleichheit hergestellt werden kann, ist mehr als fraglich. Auf der andern Seite verhindert oder behindert die Dumont-Praxis aber insbesondere die Ausführung von notwendigen Unterhaltsarbeiten, was für die Erhaltung der Bausubstanz fatal ist. Zu Recht wollte daher der Bundesrat im Rahmen des Steuerpaketes 2001, allerdings nur im Rahmen des von ihm vorgeschlagenen Steuersystems, bereits darauf verzichten. In der definitiven Abstimmungsvorlage zur Wohneigentumsbesteuerung im Steuerpaket war denn immerhin vorgesehen, die Beschränkung der Abziehbarkeit auf die Instandstellung einer neu erworbenen und vom bisherigen Eigentümer offensichtlich vernachlässigten Liegenschaft zu beschränken, was in der Praxis die Dumont-

Fälle wohl auf relativ wenige Fälle (eine gesicherte Datenbasis liegt allerdings nicht vor) begrenzt hätte. Ihre Abschaffung ist demnach ein Gebot der Stunde.

Die Mehrheit der WAK-N weist in ihrem Bericht vom 20. Februar 2007 darüber hinaus zu Recht darauf hin, dass die Abschaffung der Dumont-Praxis wesentliche administrative Vereinfachungen mit sich bringt, muss doch die Verwaltung für Steuerpflichtige nicht mehr die schwierige Abklärung vornehmen, ob es sich bei bestimmten Unterhaltsarbeiten um periodisch anfallende Unterhaltsarbeiten handelt oder um Nachholarbeiten wegen versäumtem Unterhalt durch den vormaligen Eigentümer.

## 2. Beantwortung der gestellten Fragen

- Soll die Dumont-Praxis lediglich auf Bundesebene aufgehoben werden und es im Bereich der kantonalen Steuern den Kantonen überlassen werden, ob sie diese abschaffen wollen oder nicht?

Aus den oben dargestellten Überlegungen, insbesondere um der Verlotterung der Bausubstanz entgegenzuhalten und aus volkswirtschaftlichen Gründen, ist aus Sicht von **bauenschweiz** klarerweise die völlige Aufhebung der Dumont-Praxis sowohl auf Bundes- wie auf Kantonsebene die einzig richtige Lösung, zumal erst mit einem vollständigen Verzicht alle Abgrenzungsschwierigkeiten und Rechtsungleichheiten beseitigt werden können. Der Haltung der Kommissionsmehrheit, die angesichts der ganz unterschiedlichen Praxen der Kantone mit Rücksicht auf die kantonale Hoheit davon abgesehen will, den Kantonen die Abkehr von der Dumont-Praxis vorzuschreiben, können wir zwar ein gewisses Verständnis entgegenbringen, doch erachten wir das sachliche Anliegen und das Gebot von Rechtssicherheit und Einfachheit des Rechts in diesem Dossier als gewichtiger.

- Soll die Dumont-Praxis sowohl auf Bundesebene wie auch auf Kantonsebene aufgehoben werden?

Ja. Siehe unsere Antwort auf Frage 1.

- Soll die Dumont-Praxis entsprechend dem Vorschlag der Kommissionsminderheit gar nicht aufgehoben werden?

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, erachtet **bauenschweiz** den vorliegenden Entwurf als Schritt in die richtige Richtung. Demzufolge teilen wir die Auffassung der Kommissionsminderheit nicht. Was das Argument der Rechtsgleichheit anbelangt, ist es eben gerade nicht nachvollziehbar, dass ein Alteigentümer die Unterhaltskosten seiner Liegenschaft uneingeschränkt soll abziehen können, während dies dem neuen Eigentümer in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb der Wohnliegenschaft nur unter gewissen Voraussetzungen zustehen soll. Zu Recht erblickt die Kommissionsmehrheit in der Abschaffung auch eine Wohneigentumsförderungsmassnahme im Sinne von Art. 108 BV. Der von der Kommissionsminderheit hergestellte Bezug zu den Finanzierungsmassnahmen des Wohnraumförderungsgesetzes geht an der Sache vorbei, da dieses als Ergänzung zur marktwirtschaftlichen Wohnungsversorgung konzipiert ist und damit anderen Regeln und Beurteilungskriterien folgt.

- Soll die Dumont-Praxis lediglich im Sinne des ursprünglichen Textes der parlamentarischen Initiative 04.457 von NR Müller Philipp eingeschränkt werden?

Die Kommissionmehrheit weist zutreffend auf die Schwierigkeiten bei der Umsetzung dieser Initiative hin. Insbesondere könnten mit der vorgeschlagenen Regelung die Unterhaltskosten nur abgezogen werden, wenn diese unter 20% des Erwerbspreises liegen. Damit würden die Erwerber von Althäusern, deren Renovationskosten diese Grenze bei weitem übersteigen, in ungerechtfertigter Weise benachteiligt. Es ist daher richtig, die Dumont-Praxis vollständig abzuschaffen. Gelänge die vollumfänglich Abschaffung auf kantonaler Ebene nicht, wäre sie dort im Sinne der Stossrichtung der Initiative möglichst einzuschränken.

Gerne nehmen wir an, Ihnen mit unseren Bemerkungen dienen zu können, und danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüssen  
**bauenschweiz**

NR Robert Keller  
Präsident

Charles Buser  
Geschäftsführer