

Herr
Bundesrat Ueli Maurer
Vorsteher des Eidgenössischen Finanzde-
partements EFD
3003 Bern

Per Mail:
vernehmlassungen@estv.admin.ch

Zürich, 3. November 2017

Stellungnahme Verordnung über den Abzug der Kosten von Grundstücken des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 16. August 2017 haben Sie die Totalrevision der Liegenschaftskostenverordnung in die Vernehmlassung geschickt. Wir danken Ihnen für die Einladung zur Stellungnahme. bauenschweiz ist die Dachorganisation der Schweizer Bauwirtschaft mit rund 70 Mitgliedorganisationen, allesamt Branchen-, Berufs- oder Fachverbände aus dem Baubereich.

bauenschweiz hat sich von Beginn weg für die Abzugsfähigkeit der dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienenden Kosten über mehrere Perioden eingesetzt. Ebenso für die Abzugsfähigkeit der Rückbaukosten mit Blick auf den Ersatzneubau. bauenschweiz plädiert dafür, diese Instrumente auf Verordnungsstufe auch tatsächlich auszuschöpfen. Hier besteht noch ein gewisses Verbesserungspotential.

Art. 2 Rückbaukosten im Hinblick auf Ersatzneubau

Durch einen Ersatzneubau soll ein bestehendes Gebäude durch ein moderneres ersetzt werden. Dabei wird impliziert, dass der Neubau auch den gültigen Umwelt- und Energiestandards entspricht. Um dies zu gewährleisten, sollten auch die Altlastensanierungen des Bodens steuerlich begünstigt werden, da so ein Anreiz geschaffen wird, ein Ersatzneubauprojekt überhaupt in Angriff zu nehmen, anstatt ein Gebäude auf belastetem Grundstück bestehen zu lassen.

Im Rahmen der Debatte über die Steuerabzüge für Rückbaukosten hat das Parlament signalisiert, dass eine Erweiterung der nutzbaren Fläche durch den Rückbau nicht steuerlich begünstigt werden soll. Die Verordnung hält dies in Art. 2 Abs. 2 entsprechend fest. Hier scheint aber eine Differenz zwischen Verordnung und Botschaft vorzuliegen: Während in der Verordnung die Aushubarbeiten von den Steuerabzügen explizit ausgeschlossen werden, sollen diese laut Botschaft zugelassen werden, wenn sie durch den Rückbau bedingt sind. Letzteres sollte auch für alle übrigen Arbeiten gelten. So sind beispielsweise Rodungen als Teil eines Rückbaus zu werten, wenn dadurch gartenbauliche Änderungen am Grundstück wieder rückgängig gemacht werden. Diese Aspekte gilt es in der Verordnung noch zu konkretisieren.

Art. 3 Ersatzneubau

Als Ersatzneubau soll gemäss Vernehmlassungsvorlage nur derjenige Bau gelten, welcher eine gleichartige Nutzung wie das vorbestehende Gebäude aufweist. Diese Einschränkung erachten wir als wenig zielführend. Es wird damit vorschnell die Möglichkeit zu einer zusätzlichen Verdichtung nach innen durch Ersatzneubau aus der Hand gegeben: Wird ein vorbestehendes, unbeheiztes Gebäude durch ein Wohngebäude oder ein gemischt genutztes Gebäude ersetzt, so nimmt da die Bevölkerungsdichte einer Siedlung zu, ohne dass neue Flächen erschlossen werden müssen. Ein solcher Ersatzneubau erlaubt eine effizientere Ausnutzung bestehender Ressourcen und kommt den Zielen der Energie- und Raumplanungspolitik nach. Wir beantragen deshalb, auf die Bedingung einer gleichartigen Nutzung zu verzichten.

Nicht zweckmässig erscheint uns auch die gewählte Formulierung hinsichtlich der angemessenen Frist. Der im erläuternden Bericht gemachte Bezug zur Ersatzbeschaffung von selbstgenutztem Wohneigentum und die in der Veranlagungspraxis durchgesetzte Zeitspanne von 2 Jahren lassen sich nicht auf Rückbau und Ersatzneubau übertragen. Die Ersatzbeschaffung im Sinne der Grundstückbesteuerung erfolgt in aller Regel durch den Erwerb einer bestehenden Baute und kann innert relativ kurzer Zeit realisiert werden. Ein Ersatzneubau bedingt demgegenüber aufgrund des zeitlichen Aufwands für Planung, Projektierung, Baubewilligungsverfahren, Ausschreibung, Vergabe und Realisierung eine bedeutend längere Frist. Dabei kann der Neubau durch diverse Umstände verzögert werden, welche der Bauherr nicht beeinflussen kann, wie unvorhersehbare Erschwernisse beim Untergrund, die Dauer des Baubewilligungsverfahrens, Verzögerungen durch Einsprachen und Rekursverfahren. Unklar ist in der gewählten Formulierung auch, welches Stadium ein Bau erreichen muss, um als „errichtet“ zu gelten. Gilt dies bereits mit Errichtung des Fundaments, der Errichtung eines Dachs auf vier Wänden oder erst bei der schlüsselfertigen Übergabe?

Aufgrund dieser Überlegungen schlagen wir für Art. 3 folgende Neuformulierung vor, welche uns praxistauglich erscheint und der Absicht des Gesetzgebers gerecht wird:

« Als Ersatzneubau gilt ein Bau, wenn dafür spätestens innert einem Jahr nach Abschluss des Rückbaus ein Baugesuch eingereicht wird, innert zwei Jahren nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung der Baubeginn erfolgt und der Bau danach innert angemessener Frist erstellt wird.»

Art. 4 Auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragbare Kosten

Art. 4 Abs. 4 der neuen Verordnung will bei einer Übertragung der Kosten auf die folgende Steuerperiode den Pauschalabzug ausschliessen. Die Grundstückskosten im Folgejahr stehen aber in keinem sachlichen Zusammenhang mit den Kosten der früheren Steuerperiode. Die Pauschale bezieht sich auf die Grundstückskosten im betreffenden Steuerjahr. Die übertragenen Kosten dagegen sind Kosten aus einer früheren Steuerperiode (in welcher effektiv abgerechnet wurde). Die Übertragung früherer Kosten sollte die Pauschalierung der Aufwendungen in den folgenden Jahren deshalb nicht ausschliessen. Da es sich hierbei um zwei zeitlich unterschiedliche Tatbestände handelt, entsteht keine Vermengung. Wir beantragen deshalb Streichung von Art. 4 Abs. 4.

Für die Berücksichtigung unserer Überlegungen danken wir Ihnen im Voraus bestens.

Freundliche Grüsse

bauenschweiz



Benjamin Wittwer
Direktor



Sandra Burlet
stv. Direktorin