

Bundesgesetz über die Besteuerung des privaten Wohneigentums (Wohneigentumsbesteuerung)

vom ...

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom ... ¹,
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.

SR

¹ BBl ...

² SR **642.11**

Art. 32 Bewegliches Privatvermögen

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 qualitativ besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, die hohen Anforderungen genügen, abgezogen werden. Das Eidgenössische Finanzdepartement bestimmt, 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 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 die Kosten anteilmässig im Verhältnis der Miet- oder Pachtdauer zur Eigennutzung abgezogen werden.

⁴ Der Vermietung gleichgestellt ist die Nutzung der Liegenschaft im Rahmen einer selbständigen 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 der nach den Artikeln 20 und 21 steuerbaren Vermögenserträge; nicht abzugsfähig sind Schuldzinsen für Darlehen, die eine Kapitalgesellschaft einer an ihrem Kapital massgebend beteiligten oder ihr sonst wie nahestehenden natürlichen Person zu Bedingungen gewährt, die erheblich von den im Geschäftsverkehr unter Dritten üblichen Bedingungen abweichen;

³ Für Steuerpflichtige, die erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft gekauft haben, erhöht sich die Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen nach Absatz 1 Buchstabe a im dem Liegenschafts Kauf folgenden Steuerjahr um:

- a. 10 000 Franken für Ehegatten in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe;
- b. 5 000 Franken für die übrigen Steuerpflichtigen.

⁴ Die Abzugsfähigkeit nach Absatz 3 reduziert sich während den folgenden 10 Steuerjahren linear um 10 Prozent.

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

Art. 205c (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. 2 Abs. 1 Bst. e (neu)

¹ Die Kantone erheben folgende Steuern:

- e. eine Steuer für selbstgenutzte Zweitliegenschaften (Zweitliegenschaftssteuer).

Art. 7 Abs. 1 erster Satz

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

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

² Allgemeine Abzüge sind:

- a. die privaten Schuldzinsen im Umfang der nach Artikel 7 steuerbaren Vermögenserträge;

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

^{3bis} Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Kantone Abzüge für 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.

^{3ter} Für Steuerpflichtige, die erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft gekauft haben, erhöht sich die Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen nach Absatz 2 Buchstabe a im dem Liegenschafts Kauf folgenden Steuerjahr um:

- a. 10 000 Franken für Ehegatten in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe;
- b. 5 000 Franken für die übrigen Steuerpflichtigen.

^{3quater} Die Abzugsfähigkeit nach Absatz 3^{ter} reduziert sich während den folgenden 10 Steuerjahren linear um 10 Prozent.

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

Gliederungstitel vor Art. 12a

3a. Kapitel: Besteuerung von Zweitliegenschaften

Art. 12a (neu)

¹ Selbstgenutzte Zweitliegenschaften im Privatvermögen unterliegen einer kantonalen Steuer im Kanton, in dem die Liegenschaft liegt. Zweitliegenschaften, die in einem Kalenderjahr überwiegend vermietet oder verpachtet werden, gelten nicht als selbstgenutzte Zweitliegenschaften.

² Die Steuer bemisst sich auf der Grundlage des Vermögenssteuerwerts vor Abzug der Schulden.

³ Erträge aus Vermietung oder Verpachtung sind von der Einkommenssteuer ausgenommen.

⁴ Der Steuerwert der Liegenschaft sowie die auf die Liegenschaft entfallenden Schulden sind von der Vermögenssteuer ausgenommen. Für die Berechnung dieser Schulden werden die Gesamtschulden der steuerpflichtigen Person im Verhältnis des Steuerwerts der Liegenschaft zu den gesamten Aktiven verteilt.

Art. 72i (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 2 Absatz 1 Buchstabe e, 7 Absatz 1 erster Satz, 9 Absätze 2 Buchstabe a, 3 und 3^{bis}-3^{quinquies} sowie Artikel 12a 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. 78d (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 Hypothekarzins bis zur Höhe des Bruttoertrages 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;

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.

...

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates:

Der Bundespräsident: Hans-Rudolf Merz
Die Bundeskanzlerin: Corina Casanova

⁴ SR 831.30