

Regierungsrat

Rathaus, Barfüssergasse 24
4509 Solothurn
www.so.ch

Eidg. Steuerverwaltung
Gesetzgebungsstab DVS
Eigerstrasse 65
3003 Bern

5 Juni 2007

Steuerliche Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften
Stellungnahme zum Entwurf der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates (WAK-N) hat uns den Vorentwurf zu einem Bundesgesetz über die steuerliche Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften zur Vernehmlassung unterbreitet. Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und nehmen diese gerne wahr.

Der Vorentwurf der WAK-N hat zum Ziel, die so genannte Dumont-Praxis bei der direkten Bundessteuer abzuschaffen. Folglich sollen die Kosten für die Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften sofort von den steuerbaren Einkünften abgezogen werden können, ungeachtet ob die Liegenschaft im Unterhalt vernachlässigt ist. Den Kantonen soll es frei gestellt sein, ob sie die Dumont-Praxis für die kantonalen Steuern (weiterhin) anwenden wollen oder nicht.

Grundsatz: Dumont-Praxis aufheben?

Nach unserer Beurteilung ist an der Dumont-Praxis gemäss der geltenden bundesgerichtlichen Rechtsprechung festzuhalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die neuere, mit BGE 123 II 218 eingeleitete Praxis gegenüber der früheren wesentlich gelockert ist. Danach können die Kosten für die Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften in den ersten fünf Jahren Besitzesdauer nicht von den steuerbaren Einkünften abgezogen werden, wenn der Vorbesitzer die Liegenschaft im Unterhalt vernachlässigt hat. Für die Anwendung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs hat die Praxis in der Zwischenzeit sinnvolle und anerkannte Kriterien entwickelt (z.B. mindestens 30-jähriges Gebäude, Sanierungsaufwendungen in den ersten fünf Jahren von 20% oder mehr des Kaufpreises usw.). Es wird auch von der Kommissionsmehrheit nicht bestritten, dass die Dumont-Praxis zur rechtsgleichen Behandlung des Erwerbers einer im Unterhalt vernachlässigten Liegenschaft dient. Dieser soll nicht zusätzlich die Instandstellungskosten von seinen Einkünften abziehen können und dadurch steuerlich besser gestellt werden als der Käufer einer neuen oder gut unterhaltenen Liegenschaft, bei dem die höheren Erwerbskosten selbstverständlich nicht abziehbare Anlagekosten darstellen. Zwar wird dieses

Argument durch die Grundstückgewinnsteuer ein Stück weit relativiert. Allerdings kompensiert die Grundstückgewinnsteuer die steuerlichen Vorteile des Abzuges für die Instandstellungskosten nur zu einem geringen Teil, weil diese, sofern sie überhaupt einmal zum Tragen kommt, zeitlich aufgeschoben und in der Regel deutlich milder ausgestaltet ist.

Demgegenüber ist das Argument, es sei rechtsungleich, wenn der Altbesitzer einer Liegenschaft die Kosten der Instandstellung abziehen könne, der Neuerwerber jedoch nicht, wenig schlüssig. Denn deren rechtliche und tatsächliche Situation unterscheidet sich wesentlich, so dass eine unterschiedliche rechtliche Behandlung mindestens zulässig, wenn nicht sogar geboten ist. Zudem ist Art. 108 BV nichts zu entnehmen, wonach der Bund den Erwerb von vernachlässigten Wohnbauten fördern soll. Schliesslich gilt die Dumont-Praxis nicht nur für selbst bewohnte, sondern auch für vermietete Liegenschaften des Privatvermögens.

Aufhebung der Dumont-Praxis nur für die direkte Bundessteuer?

Der Vorentwurf der Kommission überlässt es den Kantonen, ob sie die Dumont-Praxis für die kantonalen Steuern beibehalten wollen oder nicht. Dieses Wahlrecht, das letztlich keines ist, lehnen wir klar ab. Denn wenn die Dumont-Praxis für die direkte Bundessteuer aufgehoben wird, kann der Kanton sie kaum weiter führen. Denn dies würde für die direkte Bundessteuer und für die kantonalen Steuern zu unterschiedlichen Veranlagungen mit dem entsprechenden Mehraufwand führen. Zusätzlich entfallen die für die Aufhebung ins Feld geführten, angeblichen administrativen Vorteile, dass nicht mehr zwischen gut und schlecht unterhaltenen Liegenschaften bzw. Instandhaltungs- und Instandstellungsarbeiten differenziert werden müsse. Den Kantonen bliebe, wenn sie die direkte Bundessteuer gesetzeskonform veranlagern wollen, faktisch nichts anderes übrig, als die Regelung der Bundessteuer zu übernehmen. Dann aber ist es ehrlicher, das bereits im Steuerharmonisierungsgesetz (StHG) zu normieren. Das entspricht auch Art. 129 Abs. 2 der Bundesverfassung, wonach sich die Steuerharmonisierung u.a. auf den Gegenstand und die Bemessung der Steuern erstreckt.

Nur Einschränkung der Dumont-Praxis?

Wir verstehen die Frage, ob die Dumont-Praxis lediglich eingeschränkt werden soll, in der Richtung, dass die Frist, während der Instandstellungskosten für neu erworbene, im Unterhalt vernachlässigte Liegenschaften nicht abgezogen werden können, von bisher fünf auf neu zwei Jahre verkürzt werden soll. Die Gründe für eine Verkürzung sind nicht völlig von der Hand zu weisen. Namentlich selbst bewohnte Liegenschaften (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung) werden, wenn sie im Unterhalt vernachlässigt sind, häufig vor dem Einzug oder in den ersten zwei, drei Jahren saniert. Anders sieht dies jedoch bei Renditeliegenschaften aus, für die die Dumont-Praxis ebenfalls anwendbar ist. Hier macht eine umfassende Sanierung, die bei aufgestaumtem Unterhalt angezeigt ist, eine intensivere Planung, allenfalls sogar Bewilligungsverfahren notwendig. Weiter müssen möglicherweise Mietverhältnisse aufgelöst werden, was zu einer zeitlichen Etappierung der Renovationsarbeiten führen kann. Die fünfjährige Frist erscheint in diesen Fällen absolut angemessen. Würde die Frist auf zwei Jahre verkürzt, wären letztlich fast nur noch die Erwerber von selbst bewohnten Liegenschaften von der Dumont-Praxis betroffen. Aus diesen Gründen lehnen wir auch eine Einschränkung der Dumont-Praxis ab.

Mit freundlichen Grüssen

Regierungsrat MEN DES REGIERUNGSRATES

Rathaus, Barfüssergasse 24
4509 Solothurn
www.so.ch
sig. Peter Gomm
Landammann

sig. Yolanda Studer
Staatsschreiber-Stellvertreterin