

Regierungsratsbeschluss

vom 20. Dezember 2016

Nr. 2016/2234

KR.Nr. K 0183/2016 (FD)

Kleine Anfrage Mark Winkler (FDP, Witterswil): Höhere Steuererträge von Hauseigentümern aufgrund der gesunkenen Hypothekarzinsen in den letzten 10 Jahren Stellungnahme des Regierungsrates

1. Vorstosstext

Die Hypothekarzinssätze sind in den letzten 10 Jahren stark gesunken. Bei Festhypotheken sprechen wir von einem historischen Tief. 2007 war der Zinssatz für eine 5-jährige Festhypothek bei über 4%. Heute kann man eine 5-jährige Festhypothek teilweise unter 1% abschliessen. Auch die Zinsen für variable Hypotheken sind in diesem Zeitraum gesunken. Der Eigenmietwert für Häuser oder Wohnungen ist konstant geblieben. Nach Berechnungen des HEV Schweiz zahlen Hypothekarschuldner schweizweit im Vergleich zu 2008 aufgrund der sinkenden Zinsen pro Jahr ca. sfr. 1,57 Milliarden mehr Steuern.

Meine Fragen:

1. Wie gross sind die Mehreinnahmen des Kantons in den letzten 10 Jahren aufgrund der gesunkenen Hypothekarzinsen und der geringeren Abzüge der Eigenheimbesitzer?
2. Gibt es eine entsprechende Statistik, die die so generierten Steuererträge Jahr für Jahr ausweisen? Wenn nein, können entsprechende Statistiken erstellt werden?

2. Begründung

Im Vorstosstext enthalten.

3. Stellungnahme des Regierungsrates

3.1 Vorbemerkungen

Gegenwärtig nimmt das Steueramt die Veranlagungen für das Steuerjahr 2015 vor, die im Zeitpunkt der Auswertungen etwa zu 75% erfolgt waren. Der aktuellste Zehnjahresvergleich, wie ihn die Anfrage verlangt, ist folglich auf der Basis der Veranlagungen 2014 und 2004 möglich. Um das Bild etwas abzurunden, hat das Steueramt ausserdem das mittlere Jahr (2009) ebenfalls ausgewertet. In diesen Jahren haben sich die durchschnittlichen Hypothekarzinsen der Schweizer Banken gemäss der im Internet abrufbaren Statistik der Schweizerischen Nationalbank (SNB; <https://data.snb.ch/de/topics/ziredev#!/cube/zikrepro>, abgerufen 29. November 2016) wie folgt entwickelt:

Monat und Jahr	12.2004	12.2007	12.2009	12.2014	09.2016
Variable Hypothek	3.21%	3.32%	2.74%	2.69%	2.64%
Festhypothek, Laufzeit 5 Jahre	*)	*) 3.72%	2.61%	1.31%	1.18%

*) Die SNB führt die Statistik der Zinssätze von Festhypotheken erst ab 2008. Der angegebene Zinssatz vom Dezember 2007 ist der publizierte Zinssatz vom Januar 2008.

Die Zinssätze der variablen Hypotheken haben sich seit 2009 kaum mehr bewegt, im Unterschied zu jenen für Festhypotheken. Diese sind seit 2007 bis Ende 2014 auf etwas über einen Drittel gesunken, seit 2009 haben sie sich bis 2014 ungefähr halbiert.

Die tieferen Zinssätze spiegeln sich naturgemäss in einer tieferen Summe von abgezogenen Schuldzinsen wieder. Dabei ist aber zu beachten, dass die Zahl der Personen mit Grundeigentum in den ausgewerteten Jahren um etwa 12% zugenommen hat; angestiegen ist auch deren Verschuldung, wie der nachstehenden Tabelle entnommen werden kann. Zu beachten ist bei diesen Zahlen, dass sie alle im Kanton Solothurn steuerpflichtigen Personen umfassen, die einen Ertrag aus Grundeigentum versteuern, nicht nur die Eigenheimbesitzer mit Erträgen im Kanton. Ebenso wird bei den Schuldzinsen nicht zwischen Hypothekarzinsen und übrigen Schuldzinsen und nicht zwischen Zinsen auf solothurnischen und ausserkantonalen Liegenschaften differenziert.

Steuerjahr	2004	2009	2014
Anzahl Personen	61'828	66'363	69'171
Total Schuldzinsenabzug	761'078'907	829'885'752	593'841'214
Total Privatschulden	25'968'425'319	28'394'636'585	30'226'573'151
Schuldzinsabzug pro Person	12'310	12'505	8'585
Privatschulden pro Person	420'011	427'868	436'983

3.2 Zu den Fragen

3.2.1 Zu Frage 1:

Wie gross sind die Mehreinnahmen des Kantons in den letzten 10 Jahren aufgrund der gesunkenen Hypothekarzinsen und der geringeren Abzüge der Eigenheimbesitzer?

Die Mehr- oder Mindereinnahmen des Kantons aufgrund der Veränderung der Hypothekarzinssätze lassen sich nicht berechnen, weil der gleiche Zinsabzug bei Personen mit unterschiedlichen Einkommen zu einer unterschiedlichen Steuerentlastung führt. Geht man von einer gleich bleibenden durchschnittlichen Grenzsteuerbelastung von 10.5% aus, haben die Grundeigentümer aufgrund der höheren Schuldzinsen 2009 dem Kanton rund 7.2 Mio. Franken weniger Steuern entrichtet als 2004 (Fr. 109.-- im Durchschnitt). 2014 haben sie im Vergleich zu 2004 rund 167.3 Mio. Franken weniger Schuldzinsen bezahlt. Wegen des tieferen Schuldzinsenabzugs - für sich allein genommen - erhöhten sich ihre Staatssteuern insgesamt um rund 17.6 Mio. Franken oder um durchschnittlich Fr. 209.--.

Der Schuldzinsenabzug sollte indessen nicht isoliert betrachtet werden. Zu berücksichtigen ist auch die Entwicklung der Liegenschaftserträge und der Unterhaltskosten. Das ergibt das folgende Bild:

Steuerjahr	2004	2009	2014
Anzahl Personen	61'828	66'363	69'171
Brutto-Liegenschaftsertrag (Eigenmietwert und Mieterträge)	1'559'233'520	1'780'242'197	1'708'515'526
Total Unterhaltskosten	675'349'759	839'491'521	831'075'005

Die höheren Unterhaltskosten haben den verminderten Schuldzinsenabzug also nahezu kompensiert. Zu berücksichtigen wäre ausserdem, dass die Steuerbelastung zwischen 2004 und 2014 ebenfalls gesunken ist (Senkung Tarif und Steuerfuss, höhere Abzüge). Dieser generelle Vorteil führt aber dazu, dass der gleiche Abzug eine geringere Steuerentlastung bewirkt. Im Ergebnis können wir festhalten, dass die im Kanton Solothurn steuerpflichtigen Grundeigentümer 2014

durchschnittlich Fr. 3'725.-- weniger Schuldzinsen bezahlt haben als 2004. Die Staatssteuer auf dem Netto-Liegenschaftsertrag (nach Abzug der Schuldzinsen) hat sich im Vergleich dieser beiden Jahre jedoch nur um knapp Fr. 190.-- erhöht. 2009 waren es noch Fr. 55.-- weniger als 2004.

3.2.2 Zu Frage 2:

Gibt es eine entsprechende Statistik, die die so generierten Steuererträge Jahr für Jahr ausweisen? Wenn nein, können entsprechende Statistiken erstellt werden?

Nein, eine Statistik, wie sich die Steuererträge des Kantons wegen der Veränderung der Hypothekarzinsätze entwickeln, existiert nicht. Das Steueramt kann Steuerdaten wie Liegenschaftserträge, Unterhaltskosten, Schuldzinsen usw. aus seinem System auswerten und gestützt auf diese Daten Berechnungen anstellen oder Schätzungen vornehmen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler

Finanzdepartement
Steueramt (20)
Parlamentsdienste
Traktandenliste Kantonsrat