

Regierungsratsbeschluss

vom 23. Januar 2018

Nr. 2018/106

KR.Nr. A 0165/2017 (FD)

Auftrag Markus Spielmann (FDP. Die Liberalen, Starrkirch-Wil): Baurechtzinsen steuerlich zum Abzug zulassen Stellungnahme des Regierungsrates

1. Vorstosstext

Der Regierungsrat wird beauftragt, die gesetzlichen Grundlagen zu schaffen, damit Baurechtzinsen, namentlich bei selbst bewohntem Grundeigentum, steuerlich zum Abzug zugelassen werden.

2. Begründung

Der Baurechtsvertrag ist nach wie vor ein beliebtes Instrument zur Finanzierung von Bauland. Gerade Gemeinden, Bürgergemeinden und öffentliche Einrichtungen vergeben nicht selten ihr Land im Baurecht. Der Baurechtsgeber hat seine Einnahmen aus einem Baurechtszins zu versteuern (§ 27 Abs. 1 lit. c StG SO). Für private Baurechtsnehmer hingegen sind bezahlte Baurechtszinsen steuerlich nicht abzugsfähige Schuldzinsen (Veranlagungshandbuch Solothurn 2016, Kapitel II.11). Anders sieht es aus bei Unternehmen, welche Baurechtszinsen zu Recht als geschäftsmässig begründete Aufwendungen in Abzug bringen können, genauso wie Vermieter von Baurechtsliegenschaften. Somit trifft diese Steuerregelung vor allem diejenigen Baurechtsnehmer, welche die Baurechtsliegenschaft privat selbst bewohnen. Sie trifft damit im Wesentlichen die Familien. Wirtschaftlich betrachtet unterscheidet es sich für den Eigenheimbesitzer nicht, ob er sein Land über eine Bankhypothek finanziert und einen Hypothekarzins bezahlt oder ob er ein Baurecht nimmt und dem Grundeigentümer einen Baurechtszins leistet. In beiden Fällen bezahlen Eigenheimbesitzer einen Zins für das Kapital, welches im Boden investiert ist. Steuerlich unterscheiden sich die Finanzierungsarten jedoch, indem Hypothekarzinsen abgezogen werden können, Baurechtszinsen aber nicht. Auf der Einkommenseite wird sowohl beim Grundeigentümer wie beim Baurechtsnehmer von selbst bewohntem Wohneigentum ein Eigenmietwert aufgerechnet. Es findet somit eine Ungleichbehandlung statt. Die Ungleichbehandlung trifft nun nicht nur Baurechtsnehmer innerhalb der Kantonsgrenzen als Benachteiligte gegenüber Grundeigentümern, es gibt auch interkantonale Unterschiede. Im Kanton Bern beispielsweise können Baurechtszinsen in der Steuererklärung vom Einkommen abgezogen werden (Merkblatt Nr. 5 des Kantons Bern für NP ab 2016). Diese Benachteiligung von Privatpersonen, namentlich Familien, im Kanton Solothurn muss behoben werden.

3. Stellungnahme des Regierungsrates

Ein Baurecht ist ein beschränktes dingliches Recht. Es belastet ein Grundstück dergestalt, dass jemand das Recht erhält, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten (Art. 779 ZGB). Das Stammgrundstück und das Baurechtsgrundstück haben in der Regel unterschiedliche Eigentümer. Der Baurechtsnehmer entschädigt den Baurechtsgeber mit der Bezahlung eines Baurechtszinses.

Wie richtig festgehalten wird, können Baurechtszinsen als geschäftsmässig begründeter Aufwand geltend gemacht werden, wenn die Liegenschaft zum Geschäftsvermögen gehört. Im Privatvermögen hingegen können die Baurechtszinsen nur abgezogen werden, wenn sie Gewinnungskostencharakter haben, d.h. wenn die Baurechtszinsen mit einem steuerbaren Ertrag in Verbindung stehen. Dies ist der Fall, wenn der Baurechtsnehmer die Liegenschaft an Dritte vermietet. Die bezahlten Baurechtszinsen können von den steuerbaren Liegenschaftserträgen als Gewinnungskosten in Abzug gebracht werden. Demgegenüber können die Baurechtszinsen bei einer selbstbewohnten Liegenschaft nicht in Abzug gebracht werden. Die Baurechtszinsen sind in diesem Fall wie die Mietzinsen bei einem Mietverhältnis als Lebenshaltungskosten nicht abziehbar (vgl. Solothurner Steuerbuch § 41 Nr. 1, Ziff. 2.2.1).

Bei der Festlegung des Eigenmietwerts eines Gebäudes, das im Baurecht erstellt wurde, wird im Kanton Solothurn der Wert des Bodens nicht berücksichtigt (§ 7 Steuerverordnung Nr. 15: Bemessung des Mietwerts der eigenen Wohnung vom 26.01.1986; BGS 614.159.15). Dem Baurechtsverhältnis wird im Kanton Solothurn somit bereits bei der Festlegung des Eigenmietwerts Rechnung getragen. Dadurch wird auch kein Nutzen am Boden besteuert. Die Baurechtszinsen stellen hier Lebenshaltungskosten dar und sind wie oben beschrieben nicht abziehbar. Diese vom Kanton Solothurn angewendete Methode entspricht dem so genannten Mietwertmodell. Andere Kantone, darunter der erwähnte Kanton Bern, kennen das Gewinnungskostenmodell. Beim Gewinnungskostenmodell wird das Baurechtsverhältnis bei der Festlegung des Eigenmietwerts nicht berücksichtigt. Auf Liegenschaften, die im Baurecht erstellt wurden, wird beim Gewinnungskostenmodell kein Abzug beim Eigenmietwert gewährt. Der Eigenmietwert wird bei der Baurechtsliegenschaft gleich berechnet wie bei einer Liegenschaft, die nicht im Baurecht erstellt wurde. Folglich sind beim Gewinnungskostenmodell die Baurechtszinsen als dauernde Last vom Eigenmietwert in Abzug zu bringen, damit dem Umstand, dass der Baurechtsnehmer am Boden kein Eigentum hat, Rechnung getragen wird.

Die Anwendung des Mietwertmodells macht im Kanton Solothurn Sinn, da bei der Bemessung des Eigenmietwertes der Wert des Bodens immer mitberücksichtigt wird. Nur bei Gebäuden, die im Baurechtsverhältnis erstellt wurden, wird der Wert des Bodens beim Eigenmietwert nicht berücksichtigt. Dies ist folgerichtig. Mit der Anwendung des Mietwertmodells wird berücksichtigt, dass der Baurechtsnehmer am Boden kein Eigentum hat, und ein entsprechender Abzug beim Eigenmietwert gewährt. Eine Ungleichbehandlung gegenüber Baurechtsnehmern in Kantonen, die das Gewinnungskostenmodell kennen, können wir nicht feststellen. Das Bundesgericht hat im Übrigen in einem den Kanton Schwyz betreffenden Entscheid aus dem Jahre 2012 festgehalten, dass das Mietwertmodell zulässig und bundesrechtskonform ist (Urteil des Bundesgerichts vom 15.12.2012, StE 2013 B 25.3 Nr. 40).

Den Hypothekarzinsen können Baurechtszinsen schliesslich nicht gleichgestellt werden. Baurechtszinsen sind keine Schuldzinsen, die nach § 41 Abs. 1 Bst. a StG abziehbar wären. Schuldzinsen sind Vergütungen, die der Schuldner dem Gläubiger für die Gewährung einer Geldsumme oder das ihm zur Verfügung gestellte Kapital zu leisten hat. An dieser Kapitalabhängigkeit fehlt es bei den Baurechtszinsen.

4. Antrag des Regierungsrates

Nichterheblicherklärung.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Vorberatende Kommission

Finanzkommission

Verteiler

Finanzdepartement
Steueramt (20)
Aktuarin FIKO (ama)
Parlamentsdienste
Traktandenliste Kantonsrat