

Bausparen

Ständerat muss die Notbremse ziehen

Bern, 21. Februar 2011

In der Frühlingssession entscheidet der Ständerat über die Einführung des Bausparens auf Gesetzesstufe. Bausparen ist kein effizientes Instrument zur Förderung des Wohneigentums, sondern dient in erster Linie der Steueroptimierung. Die Wirkung ist bei den höchsten Einkommen am stärksten. Die Mieterverbände und der Hausverein rufen den Ständerat auf, den indirekten Gegenvorschlag wie die Volksinitiativen abzulehnen.

Steuerbefreites Bausparen ist unnötig und kommt in erster Linie jenen Personen zu Gute, die viel verdienen. Diese sind aber nicht auf Förderinstrumente zum Erwerb von Wohneigentum angewiesen. Gleichzeitig nützt das Bausparen in der vorgeschlagenen Form all jenen nichts, die auf Grund knapper Finanzen gefördert werden müssten: Sie können nämlich diese hohen Summen gar nicht auf die Seite legen.

An einer Medienkonferenz haben die Mieterinnen und Mieterverbände sowie der Hausverein den Ständerat aufgerufen, in der Frühlingssession die beiden Volksinitiativen zur Einführung des Bausparens abzulehnen wie auch den indirekten Gegenvorschlag. Wird das Bausparen über eine Gesetzesrevision eingeführt, so widerspricht dies dem Volkswillen. 1999 (Initiative Wohneigentum für alle) und 2004 (Steuerpaket) hat die Stimmbevölkerung dieses Anliegen jeweils mit klaren Mehrheiten abgelehnt.

Als Alternative zum steuerbefreiten Bausparen sollen die Wohnbaugenossenschaften gefördert werden, da sie ebenfalls eine Art von Eigentum anbieten, den sich ein viel grösserer Kreis leisten kann. Indem MieterInnen auch GenossenschafterInnen sind und damit zu QuasieigentümerInnen werden, können sie über die Veränderung ihrer Wohnungen und ihrer Umgebung mitentscheiden und verfügen weiter über einen Kündigungsschutz, der diesen Namen verdient. Zudem bieten Baugenossenschaften preisgünstigen Wohnraum an, was heute besonders wichtig ist. Andere Modelle zur Förderung des Wohneigentums bestehen in unseren Nachbarländern. Familien und Einzelpersonen erwerben sich durch Spareinlagen ein Anrecht auf günstige Kredite und werden mit gewissen finanziellen Zuschüssen unterstützt. Dieses Modell bevorteilt Reiche nicht über die Steuerprogression, finanziell schwächere Familien können gezielt unterstützt werden und es entstehen keine komplizierten Probleme mit Nachsteuern für den Fall, dass das Wohneigentum nicht realisiert wird.

Der Ständerat wird in der Frühlingssession auch über die Wohneigentumsbesteuerung beraten. Die WAK Ständerat hat den im indirekten Gegenvorschlag des Bundesrats zur Volksinitiative „Sicheres Wohnen im Alter“ vorgesehenen Ersterwerbberabzug von 10 auf 20 Jahre erhöht. Zusammen mit dem zehnjährigen Bausparen könnten somit ErwerberInnen von Wohneigentum während insgesamt 30 Jahren (!) Steuerabzüge tätigen, obwohl sie keinen Eigenmietwert mehr versteuern müssen. Ehepaare könnten in dieser Zeit insgesamt ein Total von 326'000 Franken abziehen, was bei hohen Einkommen einer Steuererleichterung von weit über 100'000 Franken entspricht. Die Mieterverbände rufen den Ständerat auf, dieser weiteren Steuerprivilegierung nicht zuzustimmen.

Für Auskünfte:

Anita Thanei, Präsidentin Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz, Tel 079 634 47 18

Indirekter Gegenvorschlag

Bausparen:

Alleinstehende sollen während 10 Jahren jährlich 10'000.- steuerbefreit zur Seite legen können, Ehepaare jährlich 20'000.-

Indirekter Gegenvorschlag Wohneigentumsbesteuerung:

Die Besteuerung des Eigenmietwertes wird aufgehoben, gleichzeitig werden Schuldzins- und Unterhaltskostenabzüge abgeschafft.

Gemäss **Variante Bundesrat** könnten NeuerwerberInnen jährlich 5000.- und Ehepaare 10'000.- während 10 Jahren abziehen können. Die Abzugsmöglichkeit vermindert sich um jährlich 10 Prozent. Weiterhin wären ausgewiesene energetische und denkmalpflegerische Arbeiten abziehbar.

Gemäss **Variante WAK Ständerat** beträgt der Neuerwerbberabzug 6000.- respektive 12'000.- für Ehepaare und kann 20 Jahre lang getätigt werden. Jedes Jahr vermindert er sich um 5 Prozent. Die Abzugsmöglichkeiten für Energie- und Denkmalpflegeausgaben fallen weg. Die Variante WAK Ständerat führt gegenüber der Variante Bundesrat zu höheren Steuerausfällen.

Medienerklärung

Marina Carobbio, Präsidentin Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband;
Tel 079 214 61 78

Carlo Sommaruga, Generalsekretär ASLOCA Romande, Tel. 079 221 36 05

Urs Thrier, Geschäftsleiter MV Baselland, Tel. 061 666 69 62

Hildegard Fässler, Präsidentin Hausverein Schweiz, Tel. 079 409 77 05

Michael Töngi, Stv. Geschäftsleiter, Tel. 079 205 97 65



Mieterinnen- und Mieterverband
www.mieterverband.ch



**Mieterinnen- und Mieterverband
Baselland und Dorneck-Thierstein**

Postfach 396, 4005 Basel
Telefon 061 666 60 90
Telefax 061 666 60 98

e-mail: info@mv-baselland.ch
www.mieterverband.ch/baselland

Medienkonferenz Bausparen / Wohneigentumsbesteuerung 21. Februar 2011

Es gibt kein Baselbieter Erfolgsmodell

Im Rahmen der Diskussion um die Einführung des steuerbefreiten Bausparens verweisen die Befürworter gerne auf den Kanton Basel-Landschaft und auf dessen angebliches Erfolgsmodell. In der Tat, das Baselbiet kennt als einziger Kanton diesen Steuerabzug, der 1990 eingeführt wurde. Doch wer genau hinschaut, erkennt rasch, dass diese „Erfolgsmeldungen“ in erster Linie Abstimmungspropaganda der Befürworter darstellen. Ein Erfolg lässt sich beim besten Willen nicht nachweisen. Dabei verdienen insbesondere drei Punkte eine nähere Betrachtung.

1. Die konkreten Zahlen

Die Daten zur Wohneigentumsquote in der Schweiz und in den einzelnen Kantonen wurden jeweils anlässlich der eidgenössischen Volkszählung erhoben. Deshalb existieren lediglich Zahlen zu den Jahren 1980, 1990 und 2000. Aktuellere Daten liegen leider keine vor. Ein erfolgreiches „Modell BL“ müsste sich in diesen Zahlen spiegeln und eine deutlich stärkere Zunahme der Wohneigentumsquote aufweisen als die Gesamtschweiz und auch als die angrenzenden Kantone.

Doch die Zahlen des Bundesamtes für Statistik zeigen ein anderes Bild. In der Schweiz betrug der Anstieg der Wohneigentumsquote (im Jahre 2000 verglichen mit 1990) 3,3%, im Baselbiet im gleichen Zeitraum mit 3,6% nur unwesentlich mehr. In den Nachbarkantonen Aargau und Solothurn, die beide keine Bausparabzüge kennen, betrug das Wachstum hingegen 4,3% (Solothurn) bzw. 4,4% (Aargau), also deutlich mehr als im Kanton Basel-Landschaft.

Dies mag auch nicht weiter erstaunen, sind doch in solchen Fragen nicht kantonale sondern regionale Entwicklungen entscheidend. Wer beispielsweise in Basel lebt und sein Einfamilienhaus bauen möchte, kann das eben kaum mehr in der Stadt und weicht deshalb auf die Landschaft aus.

2. Studien

Politische Forderungen werden stets mit Studien untermauert. Das ist im Grundsatz ja auch gut so und so geht auch der Mieterinnen- und Mieterverband jeweils vor. Doch solche Studien sollten wissenschaftlichen Kriterien standhalten und nicht schon beim ersten Anblick den Eindruck eines Gefälligkeitsgutachtens erwecken. Und genau dies macht die von den Befürwortern allorts verbreitete Studie „Bausparen im Kanton Baselland“¹. Hier haben es sich die Autoren Füeg und Studer, beides Ökonomen (sic!), wirklich zu einfach gemacht. Einerseits versuchen sie positive volkswirtschaftliche Auswirkungen vorzuweisen, indem sie eine Wertschöpfung ermitteln, die sich aus den Bauinvestitionen der gesparten Gelder ergibt. Dabei „vergessen“ die Autoren wohlweislich, dass diese Gelder, solange sie nicht unter der Matratze versteckt werden, alternativ ausgegeben werden und so ebenfalls zu positiven wirtschaftlichen Folgen führen.

Andererseits versuchen sie zu belegen, dass der Nutzen nicht von der Einkommenshöhe anhängt. Doch solange die Verfasser bei den jeweiligen Einkommen nicht ausweisen, wie hoch diese wirklich sind bzw. wie gross die entsprechenden Abzüge sind, so lange sagen diese Zahlen kaum etwas aus und können für die Diskussion nicht verwendet werden.

Tatsache ist auch, dass sämtliche andern Untersuchungen keinen Erfolgsausweis BL erkennen können. Sowohl der Bundesrat, das Bundesamt für Wohnungswesen in einem früheren Bericht² wie auch die Fachhochschule Luzern³, sie alle können keinerlei positive Effekte beim steuerbefreiten Bausparen à la Baselland erkennen.

3. Befürworter

Es sind nicht nur Fakten und Studien, die an einem Erfolgsmodell BL zweifeln lassen. Es sind auch die Propagandisten selbst. Bereits im Rahmen der Eidgenössischen Volksinitiative „Wohneigentum für alle“ wollten sie der Schweiz die damalige Baselbieter Steuerlösung, die einen Eigenmietwert von rund 37% und einen Abzug für Mieterinnen und Mieter vorsah, als Erfolg verkaufen. Doch vergebens, die überwiegende Mehrheit der Stimmenden wollte 1999 nichts davon wissen.

Peinlich für die Befürworter war dann auch, wie das Bundesgericht im Mai 2005 auf eine Klage des Mieterinnen und Mieterverbandes betreffend des damaligen Baselbieter Modells reagierte. Es bezeichnete diese Regelungen als willkürlich und verfassungswidrig, der Kanton musste sein Steuergesetz revidieren. Doch dem noch nicht genug: Seit dem Jahre 2000 ist in der Schweiz ein Gesetz zur Harmonisierung der Steuern in Kraft. Dieses schreibt vor, welche Abzüge die Kantone bei den Steuern zulassen dürfen. Das Bausparen zählt nicht dazu. Dem Baselbiet wurde extra eine Übergangslösung bis zum Jahre 2004 gewährt. Doch statt sich endlich den rechtsstaatlichen Vorgaben anzupassen, verlängert der Kanton unter der Führung des freisinnigen Finanzdirektors diese gesetzeswidrige Praxis jeweils wieder um ein Jahr. Damit beantwortet sich die Frage nach dem Erfolgsmodell BL wohl von selbst. Wer in verantwortungsvoller Position dermassen mit rechtsstaatlichen Grundsätzen umgeht, hat seine Glaubwürdigkeit verspielt.

Urs Thrier, Geschäftsleiter MV BL

Anmerkungen:

1. Rainer, Füg, Tobias Studer: Bausparen im Kanton Baselland. Herausgegeben von der Schweizerischen Gesellschaft zur Förderung des Bausparens. Liestal, 2005
2. Bausparen – geeignetes Mittel zur Förderung von Wohneigentum in der Schweiz? Bericht im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesens, Daniel Hornung, 16. November 2000
3. Bausparen: Eine ökonomische Wirkungsanalyse kantonaler Bausparmodelle. Hochschule Luzern, 2010

Medienkonferenz Bausparen / Wohneigentumsbesteuerung 21. Februar 2011

Bausparen ist Steueroptimierung

Referat von Marina Carobbio Präsidentin SMV-ASLOCA-ASI, Nationalrätin,

Bern, 21.2.2011

Es gilt das gesprochene Wort

Bausparen ist Steueroptimierung.....

für die bisherigen und potentiellen Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer, die über ein hohes oder sehr hohes Einkommensniveau verfügen. Denn sie sind diejenigen, die diese steuerlichen Förderungsmassnahmen nicht bräuchten, wo doch immer davon gesprochen wird, dass der Markt keine Subventionen benötige. Doch wenn es um das Wohl und die Privilegien der Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer geht, da kann im gleichen Atemzug von Steueroptimierung gesprochen und an Subventionen für bereits gut situierte Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer gedacht werden. Dass dabei Mieterinnen und Mieter und Menschen mit einem geringeren Einkommen benachteiligt werden, wird ausser Acht gelassen.

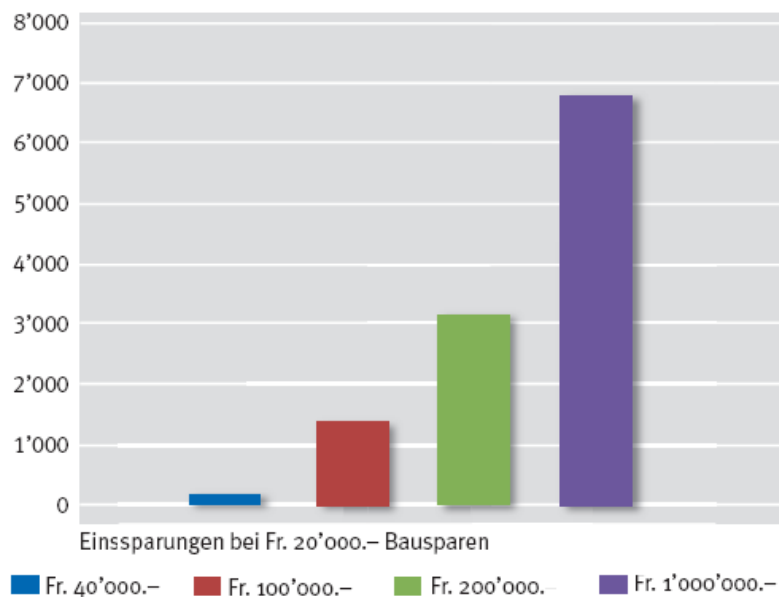
Die Initiative des HEV Schweiz fordert, dass Ehepaare jährlich während zehn Jahren 20'000 Franken und Einzelpersonen 10'000 Franken steuerbefreit sparen können. Die Kantone müssten nach der Initiative des HEV Schweiz Bausparabzüge obligatorisch einführen, während die aus Kreisen des HEV Baselland eingereichte Eidgenössische Bausparinitiative das Bausparen als fakultative Möglichkeit vorsieht. Hier können Ehepaare für den Erwerb von Wohneigentum sogar 30'000 Franken im Jahr steuerbefreit zur Seite legen, Einzelpersonen 15'000 Franken. Für energetische Massnahmen sollen ebenfalls während 10 Jahren 5'000 Franken steuerbefreit angespart werden können.

Dem indirekten Gegenvorschlag des WAK Ständerat zum Bausparen ermöglicht Alleinstehende während 10 Jahren jährlich 10'000.- steuerbefreit zur Seite legen können, Ehepaare jährlich 20'000.-

Die vorgebrachten Argumente, dass ein steuerlich begünstigtes Bausparen ein wirksames Wohneigentumsförderungsinstrument sei und sich dadurch nachhaltig der Wohneigentumsanteil in der Schweiz erhöhen werde, gelten eben nur für diejenigen, die ein solches hohes Einkommen erzielen. Menschen, die über ein geringeres Einkommen verfügen und zur Miete wohnen, werden doppeltbenachteiligt. Auf der einen Seite frisst das hohe Miete den größten Teil des Einkommens auf und auf der anderen Seite ist es nicht möglich von diesem geringen Einkommen, regelmäßig Geld auf die Seite zu legen, um genügend Eigenkapital zu sparen. Dies wird durch die Studie des Wohnmarktexperten Daniel Hornung bestätigt, dessen Fazit lautet, dass das Bausparen keine günstige sozial- und einkommenspolitische Wirkung aufweist und somit auch nur wenige Schwellenhaushalte selbstgenutztes Wohneigentum erwerben können.

Die aktuelle Situation der tiefen Eigenmietwerte und gleichzeitig die Möglichkeit hoher Abzüge führen dazu, dass Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer weniger Steuern zahlen als Mieterinnen und Mieter in der gleichen familiären und finanziellen Situation. Wohneigentum ist bereits heute steuerlich attraktiv für diejenigen, die über ein hohes Einkommen verfügen und somit höhere Abzüge vornehmen können. Wenn es also um die Förderung des Wohneigentums für alle ginge – unabhängig von dem erzielten Einkommen - dann könnte dies durch andere Massnahme, wie z.B. ein Vorkaufsrecht für die Mieterinnen und Mieter oder mit direkten finanziellen Hilfen gezielter erreicht werden. Vergleichen wir die Schweiz mit den Ländern Spanien und Ungarn, so wird deutlich, dass der Besitz von Wohneigentum nicht vom Wohlstand des Landes abhängt, sondern von wirtschaftlichen Faktoren und den politischen Prioritäten. Solange in der Schweiz die politische Priorität darin liegt, den hohen und sehr hohen Einkommen diese Steueroptimierung auf dem Silbertablett zu servieren, werden sich Menschen mit einem geringen und mittleren Einkommen kein Wohneigentum leisten können.

Je höher das Einkommen, desto grösser die Einsparung



Je nach Einkommensverhältnissen führen 20'000 Franken Abzüge bei den Steuern zu sehr verschiedenen Steuererleichterungen. Wer im Jahr ein Einkommen von einer Million hat, spart 38 Mal mehr Steuern als jemand mit einem Einkommen von 40'000 Franken. Grundlage der Berechnung ist der Verheiratedentarif zu den Steuersätzen der Stadt Zürich

Quelle: Mieterinnen- und Mieterverband

Die Förderung des Wohneigentums ist kein Fremdwort in der Schweiz, denn mit der Möglichkeit der Vorbezüge der zweiten Säule ist bereits ein Instrument dafür vorhanden. Zwischen 1995 und 2001 wurde jeder dritte Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Hauses durch Mittel der beruflichen Vorsorge mitfinanziert. Ein weiterer Schritt, nämlich die Einführung eines steuerlich begünstigten Bausparens, ist unnötig, da nur die höheren Einkommen von diesen steuerlichen Förderungsmassnahmen profitieren würden.

Wohneigentum zu erwerben hängt nicht von der Möglichkeit des Bausparens ab, sondern von anderen Faktoren, wie Bau- und Liegenschaftspreise, das zur Verfügung stehende Bauland oder den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Bausparen ist Steueroptimierung...

...und nicht als zielorientiertes Instrument für eine breit gefächerte Verbreitung des Wohneigentums angedacht. Die Förderung des Bausparens mittels Steuerabzügen wurde bereits zwei Mal in Volksabstimmungen verworfen. Jetzt besteht die grosse Gefahr, dass das Bausparen ohne grosse öffentliche Beachtung quasi durch die Hintertür zum Gesetz wird. Das steuerlich privilegierte Bausparen führt zu neuen Ausfällen in den Kassen der öffentlichen Hand. In der Vernehmlassung lehnten 22 Kantone, die Finanzdirektorenkonferenz, 3 Parteien (EVP, Grüne und SP) sowie 9 Organisationen – darunter der Mieterverband, der Schweizerische Ständeverband sowie die Gewerkschaften –den indirekten Gegenvorschlag ab. Wie diese Kantone und Organisationen sind wir der Meinung dass die Mitnahmeeffekten der Steuerausfälle sehr hoch sein werden. Deshalb lehnen wir als SMV die beiden Volksinitiativen zur Einführung des Bausparens wie auch den indirekten Gegenvorschlag ab.

Medienkonferenz Bausparen / Wohneigentumsbesteuerung 21. Februar 2011

Bausparen ohne Steuersparen

Von Hildegard Fässler, Präsidentin Hausverein Schweiz, Nationalrätin

Als Verband von Wohneigentumbesitzenden steht der Hausverein Schweiz (HVS) selbstverständlich hinter dem Verfassungsauftrag gemäss BV Art. 108, wonach der Bund Wohnbau- und Wohneigentumsförderung betreiben muss.

Es gilt dabei zu berücksichtigen, dass für die meisten Leute nicht der fehlende Wunsch nach Wohneigentum, sondern der Mangel an Kapital den Wechsel von der Miete zum Wohneigentum verhindert.

Förderung des gemeinnützigen und des genossenschaftlichen Wohnungsbaus

Daher ist es für den HVS zentral, dass der Bund den gemeinnützigen Wohnungsbau fördert (Art.108 Abs.1) unterstützt und dass er zur Verbilligung der Wohnkosten beiträgt (Art.108 Abs.2). Sein Augenmerk hat der Bund bei seinen Bemühungen gemäss Art.108 Abs.4 namentlich auf die Interessen von Familien, Betagten, Bedürftigen und Behinderten zu richten. In diesem Artikel steht also nichts von der Förderung von finanziell gut Gestellten.

Der HVS unterstützt alle Fördermassnahmen des Bundes im Bereich des gemeinnützigen und des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. So können auch Familien mit wenig Kapital und nicht so grossem Einkommen zu Wohneigentum gelangen oder zumindest zu preiswertem Mietwohnraum.

Steuerabzüge sind unfair

Bausparen über Steuerabzüge lehnt der HVS ab. Der Mitnahmeeffekt ist nachgewiesenermassen riesig. Je mehr jemand verdient, desto mehr profitiert er von diesem Bausparmodell wegen der Steuerprogression. Wer gut verdient, hat diese Unterstützung nicht nötig. Wer hingegen wenig verdient, ist gar nicht in der Lage, genügend Geld auf die Seite zu legen, um nach 10 Jahren das nötige Kapital für den Erwerb von Wohneigentum zu besitzen. Das Problem des zu geringen Kapitals wird über das Steuer-Bauspar-Modell nicht gelöst!

Bausparen durch Erwerb des Anrechts auf einen günstigen Kredit

Der HVS hat sich daher schon seit einiger Zeit auf die Suche nach anderen Bausparmodellen gemacht und auch den Bundesrat dazu aufgefordert (06.3524 Motion Fässler. Bausparen ohne Steuergeschenke).

In unseren Nachbarländern Deutschland, Frankreich und Österreich ist Bausparen ein wichtiges Thema. Dort stehen andere Modelle zur Verfügung. Es geht im Wesentlichen darum, dass Familien oder Einzelpersonen, die einmal Wohneigentum erwerben wollen, sich durch Sparen ein Anrecht auf einen günstigen Kredit erwerben können. Zudem setzt der Staat einen Anreiz mittels (allerdings eher geringer) finanzieller Zuschüsse. Das Erarbeiten eines Anrechts auf einen Kredit hat gegenüber dem Modell über Steuerabzüge verschiedene Vorteile:

- Besserverdienende werden nicht über die Progression des Steuersystems bevorzugt.
- Steuerrückforderungen gibt es nicht. Wer nicht innerhalb der gegebenen Frist baut, verliert den Anspruch auf den Baukredit. Damit fällt ein erheblicher administrativer Aufwand weg.
- Finanziell schwächeren Familien können für die Rückzahlung des Kredits spezielle Konditionen gewährt werden.
- Wer zusätzlich ökologische und energietechnische Auflagen erfüllt, kann ebenfalls bessere Konditionen für die Rückzahlung des Kredits bekommen (Modell Niederösterreich).

Der Vorbezug bei der beruflichen Vorsorge birgt Risiken

Der Bundesrat verweist beim Thema Bausparen jeweils auf die Möglichkeit, für den Wohneigentumserwerb einen Vorbezug von Geldern der beruflichen Vorsorge machen zu können. Das stimmt zwar und das Instrument wird auch rege benutzt. Die Nachteile eines solchen Vorbezugs zeigen sich aber spätestens bei einer Scheidung oder beim Eintritt ins Pensionsleben (kleine Rente).

Medienkonferenz Bausparen / Wohneigentumsbesteuerung 21. Februar 2011

Die Förderung der Wohnbaugenossenschaften als Alternative zum Bausparen

Die Wohneigentumsquote ist in den letzten Jahren stark gestiegen, von 1990 bis 2008 von 31 auf 38 Prozent. Das ist gut so, denn Wohneigentum schafft Sicherheit vor Kündigungen und Mietzinserhöhungen, Unabhängigkeit sowie Gestaltungsfreiheit. Wohneigentum kann sich aber in der Schweiz gemäss Studien höchstens knapp die Hälfte der Personen leisten. Dasselbe gilt fürs Bausparen.

Es gibt eine Alternative zur Wohneigentumsförderung, wie sie in der Schweiz seit Jahren mit fiskalischen Mitteln erfolgt. Wohnbaugenossenschaften bieten eine Art von Quasieigentum, die sich ein viel grösserer Kreis leisten kann. Indem MieterInnen auch GenossenschaftlerInnen sind und damit zu QuasieigentümerInnen werden, können sie über die Veränderung ihrer Wohnungen und ihrer Umgebung mitentscheiden. Sie verfügen zudem über einen Kündigungsschutz, der diesen Namen verdient. Diese Art von Mitbesitz bietet eine kluge Alternative zum Wohneigentum – gerade heute, wo vermehrt Mobilität gefordert wird, und Wohneigentum nicht immer sinnvoll ist. Und sie bietet für alle Personen eine Alternative, die sich Wohneigentum nicht leisten können.

Die Förderung von Wohnbaugenossenschaften ist aber nicht nur aus Gründen der Mitbestimmung wichtig, sondern auch auf Grund deren wichtigen Funktion auf dem Wohnungsmarkt: Die Mietzinse von Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträgern liegen durchschnittlich rund 20 Prozent tiefer als bei renditeorientierten Vermietern. Der Boden ist der Spekulation entzogen. Die Weststrasse in Zürich lässt grüssen.

Bei einer nüchternen Analyse der Wohnungssituation und Problemschwerpunkte wird schnell klar, dass nicht die international gesehene tiefe Wohneigentumsquote das Hauptproblem darstellt. Ausgerechnet jene Länder, die die höchste Wohneigentumsquote aufweisen, sind Länder mit einer schwachen Wirtschaft und grosser Armut. Das Hauptproblem auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt sind die hohen Mietpreise, die stark steigenden Mieten bei Neuvermietungen und die Gefahr der Segregation in den wirtschaftlichen Zentren: Wer über kein überdurchschnittliches Einkommen verfügt, findet in den Städten keine Wohnung mehr und wird immer weiter an den Rand hinausgedrängt. Der Mieterinnen- und Mieterverband hat im Zusammenhang mit der Personenfreizügigkeit bereits vor drei Jahren darauf Probleme hingewiesen. Der Bund hat diese Probleme aber bisher nicht erkennen wollen. Er hat einzig und allein den Fonds de Roulement, aus welchem Baugenossenschaften zinsgünstige Darlehen erhalten, leicht aufgestockt, und zusätzlich soll ein Rahmenkredit von 1,4 Milliarden Franken für Eventualverpflichtungen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus bewilligt werden. Dieses Geld wird nur als Sicherheit für Kredite

gebraucht und nicht in den Bau neuer Wohnungen gesteckt. Das ist herzlich wenig, wenn man sich den Druck in den Zentren vor Augen hält. Zwar leisten einige Kantone und Städte ebenfalls Unterstützung, doch reicht dies alles bei weitem nicht aus, um den Auswüchsen, welche im renditeorientierten Wohnungsmarkt heute entstehen, erfolgreiche Gegenmassnahmen entgegenzusetzen.

Der Mieterinnen- und Mieterverband fordert deshalb eine Offensive zu Gunsten der gemeinnützigen Wohnbauträger als Alternative zum Bausparmodell, bei welchem ein Grossteil der entgangenen Steuereinnahmen Gutverdienenden zukommt und kaum eine Wirkung aufweist.

Als Massnahmen fordert der Mieterinnen- und Mieterverband konkret:

- Aufstockung der finanziellen Mittel zu Gunsten der gemeinnützigen Wohnbauträger. Hier sind Bund, Kantone und Gemeinden in der Pflicht.
- Raumplanerische Massnahmen zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Weder das Raumplanungsgesetz noch die kantonalen Richtpläne sehen die Förderung und den Erhalt des preisgünstigen Wohnraums als Zielsetzung vor. Das muss sich ändern!
- Kommunale Vorschriften für Zonen, in welchen ein Anteil der Wohnfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert ist. Die Gemeinden müssen die GrundstückbesitzerInnen in die Pflicht nehmen, sie sind heute die Profiteure der Explosion der Wohnkosten.
- Zonenpläne, welche das Bauen für Genossenschaften erst ermöglichen und attraktiv machen; das heisst Verdichtung statt ausufernde Einfamilienhauszonen. Viele Gemeinden haben sich in den letzten Jahren von einer Tradition zu Gunsten der Wohnbaugenossenschaften abgewandt und benutzen ihre Bau- und Zonenpläne, um steuerlich attraktive Personen anzulocken.
- Abgabe von Land der öffentlichen Hand an Wohnbaugenossenschaften. Heute sind die hohen Landpreise einer der grössten Hemmfaktoren für die Entwicklung der Baugenossenschaften.
- Verbesserter Kündigungsschutz für alle, die sich nie Wohneigentum leisten können.

Der Mieterinnen- und Mieterverband ist überzeugt, dass der Fokus in den nächsten Jahren auf diese Fragen gerichtet werden muss.

Anita Thanei, Nationalrätin SP Zürich, Präsidentin des schweizerischen MieterInnenverbandes / Deutschschweiz

Epargne-logement: Ne pas mépriser la volonté populaire et les cantons !

Depuis une quinzaine d'années, les milieux immobiliers tentent par tous les moyens de reintroduire le système de déductions fiscales de l'épargne-logement en Suisse. Or le peuple suisse s'est déjà exprimé sur le sujet lors deux votations fédérales et dans les deux cas, il l'a clairement refusé.

En **1999** tout d'abord, **58,7% des votants ont refusé l'initiative populaire** de la Société suisse des propriétaires fonciers (HEV) « **Propriété du logement pour tous** ». Ce texte proposait d'ajouter un article 34octies à la Constitution fédérale afin de favoriser l'accession à la propriété immobilière par la défiscalisation aa l'épargne constituée dans ce but et la diminution des taxes liées à la valeur locative d'un logement à usage personnel.

Seuls trois cantons ont accepté l'initiative : Schwyz (à 50,6%), Glaris (51,6%) et le canton d'Argovie (57,8%). Dans tous les autres cantons y compris dans le Canton de Bâle-Campagne, le non l'a largement emporté, frôlant même les 80% à Bâle-Ville (79,4%).

Comme le révèle l'analyse VOX, les locataires ont massivement rejeté ce texte, notamment en raison de son caractère inéquitable. La majorité des électeurs n'a en effet pas perçu l'initiative comme étant un moyen facilitant le premier achat d'un logement, mais comme étant une initiative injuste qui aurait favorisé fiscalement les propriétaires au détriment de l'ensemble de la population.

Puis en **2003**, lors de l'adoption du **paquet fiscal** par le parlement, la majorité bourgeoise ajouta, à la demande des milieux immobiliers, l'épargne-logement au dit paquet. Ici aussi, le modèle entendait encourager l'accession à la propriété par la possibilité de constituer une épargne-logement ainsi que par la déduction d'une partie des intérêts hypothécaires au cours des dix premières années de possession.

Une fois encore, le résultat du référendum fut sans appel : **le 16 mai 2004, ce fut un rejet sec à 65,9% des voix**. Tous les cantons se sont prononcés contre cet objet, avec à nouveau des proportions importantes : 81,8% de non dans le Jura, 81,7% en Valais ou encore 74,5% à Uri.

L'analyse VOX démontre que le paquet fiscal a été massivement rejeté par les locataires surtout dans la mesure où ils refusaient d'accorder des cadeaux fiscaux aux propriétaires.

Outre ces deux votes populaires négatifs et le rejet de l'épargne-logement tant par le Conseil fédéral que par la majorité des cantons, la **Conférence des Directeurs cantonaux des finances (CDF)** s'est également prononcée, à plusieurs reprises, contre cet instrument. La CDF a ainsi souligné avec véhémence dans le cadre du train de mesures fiscales 2001 les déséquilibres dans l'imposition selon la capacité économique. Aujourd'hui elle réitère en rappelant que les propriétaires de logements bénéficient déjà d'avantages - constitutionnellement admissible - par le fait d'une valeur locative modérée, de la déductibilité des intérêts passifs et des frais d'entretien ainsi que des possibilités de financement par des contributions du 2e pilier et du pilier 3a. Pour la CDF, un traitement fiscal privilégié supplémentaires pèserait fortement dans la balance et transgresserait une nouvelle fois le cadre constitutionnel admissible.

Dans le cadre de la consultation de la CER-S sur le contreprojet, 24 cantons ont rejeté l'idée d'un contreprojet. L'on soulignera également que la Chambre genevoise immobilière, spéculant sur un revirement légal au niveau fédéral, a essayé en de passer par une initiative cantonale pour réintroduire un système d'épargne logement dans le **Canton de Genève**. Alors que le Grand Conseil avait refusé de lui opposer un contreprojet, le texte fut retiré pour éviter son rejet en votation populaire vu le référendum obligatoire en matière fiscale.

La réintroduction d'un système d'épargne logement par le biais d'un contreprojet indirect, non soumis à référendum obligatoire avec à la clé le retrait des initiatives populaires et l'escamotage du vote populaire, alors même que le peuple a déjà par deux fois clairement refusé un tel système de déductions fiscales, serait **un acte de mépris évident à l'égard de la volonté populaire**.

Le Conseil des Etats, Chambre des cantons, faillirait à son rôle si - non seulement au mépris de la volonté populaire mais aussi au mépris de la position claire et constante des cantons - il devait adopter un contreprojet indirect. Le Conseil des Etats doit avoir le **courage politique et la confiance envers les cantons les citoyennes et les citoyens** - en nette majorité des locataires et des personnes à revenu modeste - dans leur capacité de refuser les initiatives populaires dans la suite des scrutins populaires en la matière.

Carlo Sommaruga, Conseiller national

Medienkonferenz Bausparen / Wohneigentumsbesteuerung 21. Februar 2011

Keine weitere Steuerprivilegien bei der Wohneigentumsbesteuerung

Michael Töngi, Stv. Geschäftsleiter Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

Der Bundesrat schlägt als Gegenvorschlag zur HEV-Initiative „Sicheres Wohnen im Alter“ einen unvollständigen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung vor. Zwar sollen die Besteuerung des Eigenmietwertes und die Abzugsmöglichkeiten der Schuldzinsen und der Unterhaltskosten wegfallen, doch energetisch ausgewiesene und denkmalpflegerische Arbeiten sollen weiterhin abgezogen werden können und NeuerwerberInnen sollen während 10 Jahren 5'000.- resp. 10'000.- abziehen können, wobei sich diese Summe jedes Jahr um 10 Prozent verringert.

Dieser Vorschlag hätte zu ganz geringen Mehreinnahmen beim Bund geführt, wobei bei diesen Berechnungen noch nicht berücksichtigt ist, dass sich die SteuerzahlerInnen den neuen Gegebenheiten anpassen würden und neue Steuersparmöglichkeiten suchen würden. Die WAK Ständerat schlägt nun vor, die energetischen und denkmalpflegerischen Abzugsmöglichkeiten zu streichen und stattdessen den Neuerwerberabzug auf 6'000.- respektive 12'000.- zu erhöhen und die Abzugsfähigkeit auf 20 Jahre auszudehnen, wobei sich mögliche Abzugssumme jedes Jahr um 5 Prozent verringert.

Wird dieses Modell mit dem Bausparen kombiniert, so hat dies folgende Abzugsmöglichkeiten gesamthaft zur Folge:

	Bausparen	Ersterwerberabzug	Total
Alleinstehende	100'000	63'000	163'000
Ehepaare	200'000	126'000	326'000

Die nachfolgenden Rechnungsbeispiele zeigen, zu welchen Steuerersparnissen diese Abzugsmöglichkeiten führen. Die Berechnungen werden für Alleinstehende und für Verheiratete durchgeführt, Wohnort ist die Stadt Bern. Es werden Bundes-, Kantons-, Gemeinde- und Kirchensteuern berücksichtigt¹.

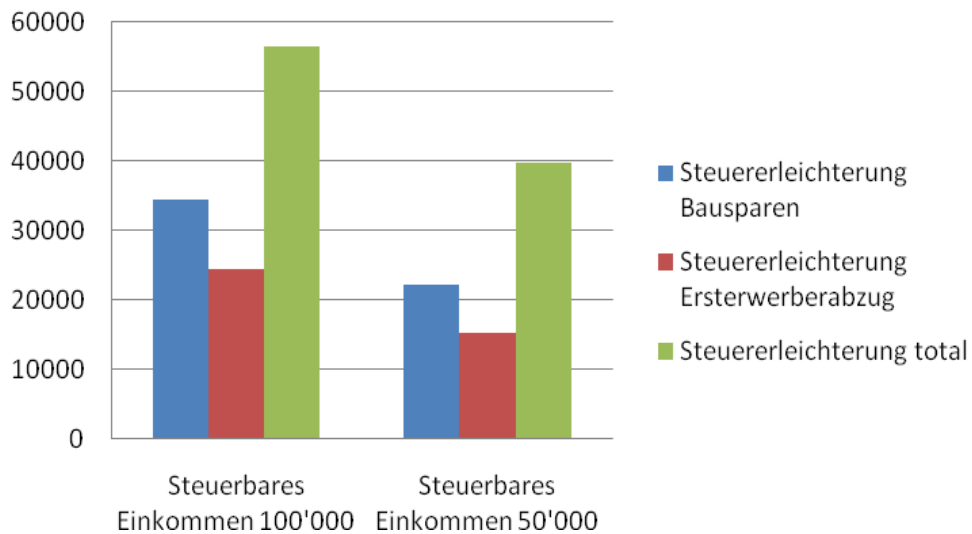
I. Steuerersparnis für Alleinstehende:

Im nachfolgenden Rechenbeispiel wurde für eine alleinstehende Person bei einem konstanten steuerbaren Einkommen von 50'000 bzw. 100'000 Franken die Steuerersparnis für 10 Jahre Bausparen (jährlicher Abzug 10'000 Franken) und 20 Jahre Neuerwerber-Abzug (6'000 Franken degressiv bis 0 Franken während 20 Jahren) berechnet.

	Steuererleichterung Bausparen	Steuererleichterung Ersterwerberabzug	Steuererleichterung total
Steuerbares Einkommen 100'000	34'374	22'179	56'553
Steuerbares Einkommen 50'000	24'407	15'276	39'683

¹ Siehe dazu: <http://www.apps.be.ch/steuerberechnung/jst/html/pst.jsp>

Steuerersparnis Stadt Bern für Alleinstehende



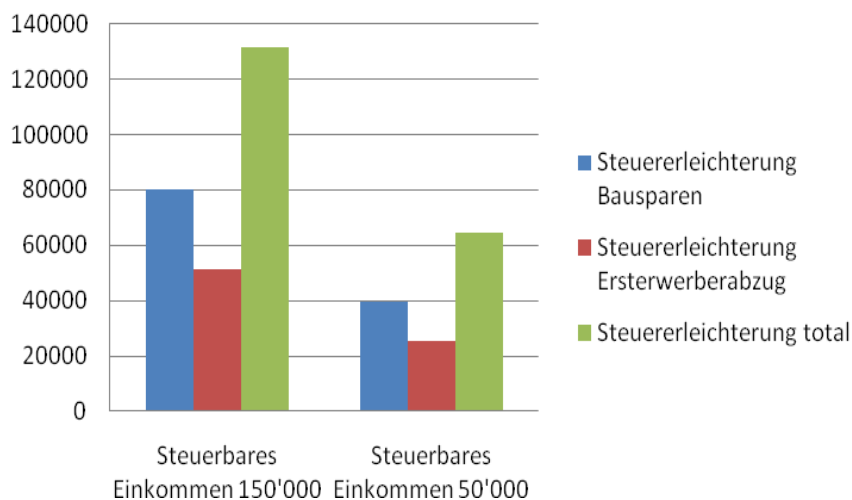
Alleinstehende sparen durch die Abzugsmöglichkeiten durch das zehn Jahre dauernde Bausparen und dem 20 Jahre dauernden Ersterwerberabzug bei einem steuerbaren Einkommen von 50'000 Franken knapp 40'000 Steuern und bei einem steuerbaren Einkommen von 100'000 Franken 56'000 Franken Steuern.

II. Steuerersparnis für Verheiratete

Die Rechnung wird mit dem Tarif für Verheiratete (2 Kinder) bei einem konstante steuerbaren Einkommen von 50'000 bzw. 150'000 Franken und den entsprechend höheren Abzugsmöglichkeiten beim Bausparen (jährlicher Abzug von 20'000 Franken) und Neuerwerberabzug (12'000 Franken degressiv bis 0 Franken während insgesamt 20 Jahren) gemacht.

	Steuererleichterung Bausparen	Steuererleichterung Ersterwerberabzug	Steuererleichterung total
Steuerbares Einkommen 150'000	80'085	51'341	131'426
Steuerbares Einkommen 50'000	39'525	25'160	64'685

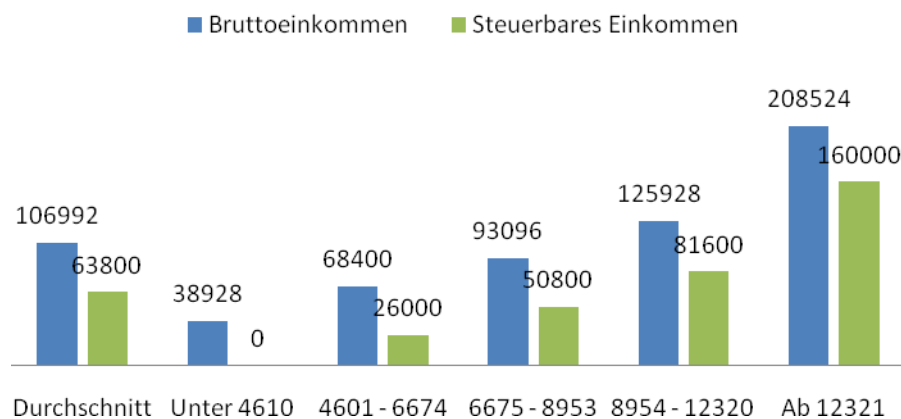
Steuerersparnis Stadt Bern für Verheiratete



III. Wo liegen Bruttoeinkommen und steuerbares Einkommen?

Wird die Bevölkerung in fünf gleich grossen Gruppen eingeteilt, so ergibt sich folgendes Bild der Einkommensverteilung der Haushalte gemäss Bruttoeinkommen. Das steuerbare Einkommen wurde wiederum an Hand einer Familie mit zwei Kindern in der Stadt Bern ermittelt.

Bruttoeinkommen und steuerbares Einkommen

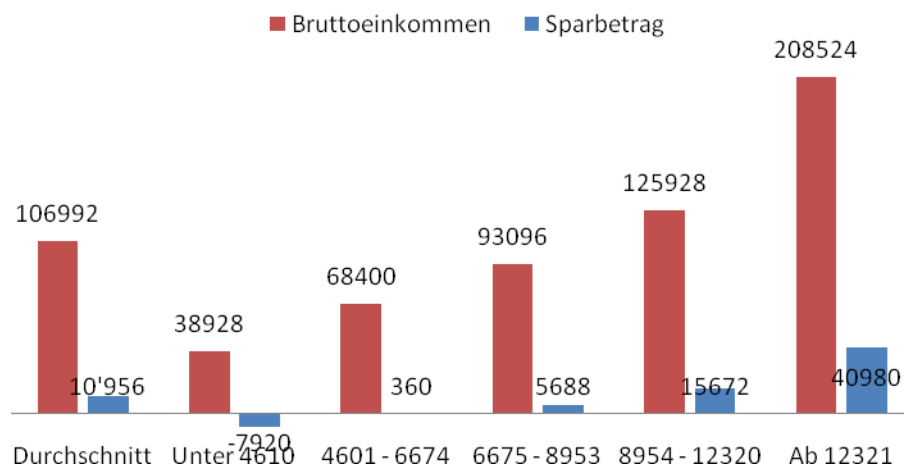


Quelle: HABE 2006 bis 2008

IV. Wer kann für ein Eigenheim sparen?

Gemäss Haushaltserhebung können erst ab Bruttoeinkommen über 6'500 Franken Beiträge zum Sparen auf die Seite gelegt werden.

Bruttoeinkommen und Sparbetrag



Quelle: HABE 2006 bis 2008