

# DOMUS ANTIQUA HELVETICA

Kommission Wirtschaft und Abgaben WAK  
Parlamentarische Mitteilungen  
CH-3003 Bern

## **Stellungnahme des Vereins Domus Antiqua Helvetica zum Vernehmlassungsverfahren betreffend Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (17.400 sPa.lv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zum vorgeschlagenen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung Stellung.

Domus Antiqua Helvetica „DAH“ ist ein Verein, der die Interessen von Eigentümerinnen und Eigentümern schutzwürdiger, historisch oder kunsthistorisch wertvoller Wohnliegenschaften fördert. Der Verein setzt sich für die Erhaltung dieser Bauten und Ensembles durch Private ein.

Gesamtschweizerisch sind rund 3.5% des Gebäudebestandes eigentümergebunden geschützt, weitere rund 10% befinden sich in einem Inventar potentiell schutzwürdiger Bauten. Diese schutzwürdigen Bauten befinden sich wohl mehrheitlich im Privateigentum, womit private Eigentümer einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt des kulturellen Bauerbes der Schweiz leisten. Die mit dem Systemwechsel beantragte Änderung der steuerlichen Behandlung dieser Vermögenswerte hat einen direkten und erheblichen Einfluss auf die Erhaltung historischer Baudenkmäler in der Schweiz.

Die Vernehmlassung von DAH beschränkt sich daher auf die mit dem Unterhalt denkmalpflegerisch geschützter Bauten zusammenhängenden Fragen 3 bis 7 des Fragebogens 17.400 zum Vernehmlassungsverfahren („Fragebogen“). Es gilt dieser Gesetzesänderung mit weitreichenden Folgen für den Erhalt der historischen Bausubstanz im Vernehmlassungsverfahren die dringend erforderliche Aufmerksamkeit zu schenken. Der Vorstand verzichtet demzufolge auf eine Stellungnahme zur Kontroverse hinsichtlich Abschaffung des Eigenmietwertes sowie der Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen.

### **1. AUFHEBUNG DER ABZÜGE FÜR DENKMALPFLEGERISCHE ARBEITEN SOWIE RÜCKBAUKOSTEN VON DER DIREKTEN BUNDESSTEUER FÜR SELBSTBEWOHNTE WOHNUNG AM WOHNSITZ (ZIFFER 3 DES FRAGEBOGENS)**

DAH fordert, dass die Kosten für den Unterhalt historisch wertvoller Bauten und Ensembles, die in einem kommunalen, kantonalen oder eidgenössischen Inventar oder Register als geschützt, schützenswert oder ähnlich aufgenommen worden sind, weiterhin auf Bundesebene von den

Schweizerische Vereinigung der Eigentümer Historischer Wohnbauten | Association Suisse des Propriétaires de Demeures Historiques | Associazione Svizzera dei Proprietari di Dimore Storiche | Associaziun Svizra dals Proproetaris da Dimoras Istoricas  
**Domus Antiqua Helvetica | Postfach 30 | CH-7205 Zizers | Telefon 081 534 59 97 | Fax 081 515 18 42  
sekretariat@domusantiqua.ch | www.domusantiqua.ch**

# DOMUS ANTIQUA HELVETICA

Direkten Bundessteuern für selbstbewohntes Wohneigentum abziehbar sind. Art. 32 Abs. 3 DBG mit dem Wortlaut „Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind“ soll deshalb nach Auffassung von DAH nicht gestrichen werden.

Unterhalt wie Erhalt historischer, grösstenteils mehrere Jahrhunderte alter Liegenschaften sind im Vergleich zu zeitgemässen Liegenschaften bzw. Neubauten in der Planung wie in der Ausführung erfahrungsgemäss wesentlich teurer.

Diesem Faktum trägt de lege lata Art. 32 Abs. 3 DBG Rechnung, in dem für historische, inventarisierte Liegenschaften neben den Unterhaltskosten auch denkmalpflegerische Aufwendungen von den Steuern abgezogen werden können, dies, obwohl es sich hierbei oftmals um *wertvermehrende*, und nicht nur um *werterhaltende* Investitionen handelt (Zwahlen/Lissi, Art. 32 N. 29). Damit wick der Gesetzgeber für denkmalgeschützte Liegenschaften bewusst vom Grundsatz von Art. 34 lit. d (Reich/Hunziker Art. 34 N. 23) ab und liess explizit wertvermehrende Aufwendungen ebenfalls zum Abzug zu (Zwahlen/Lissi, Art. 32 N. 13), Es handelt sich hierbei um eine klare Ausnahmebestimmung für inventarisierte historische Bauten (Reich/Hunziker a.a.O.). Einzige Voraussetzung ist, dass die fraglichen (wertvermehrenden) Aufwendungen auf einer gesetzlichen Verpflichtung – des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde – beruhen oder auf Anordnung der Denkmalpflege (gleich welcher Stufe) oder in deren Einvernehmen durchgeführt werden (Zwahlen/Lissi, Art. 32 N. 29 f.).

Im Gegenzug sind etwaige Subventionen von den geltendgemachten Unterhaltskosten abzuziehen (Art. 32 Abs. 3 DBG).

Primärer Fokus von DAH ist die Beibehaltung der Abzugsfähigkeit *werterhaltender* Unterhaltskosten, da diese in der Regel den Unterhalt heutiger Nutzbauten bei weiten übersteigen. Ferner wäre zu begrüssen, wenn darüber hinaus auch *wertvermehrende* denkmalpflegerische Aufwendungen abzugsberechtigt wären.

Es sind keine verlässlichen Schätzungen über die Bedeutung der Abzugsfähigkeit bekannt. Aufgrund unserer Erfahrungen dürften diese im Vergleich zur Möglichkeit, generell (*werterhaltende*) Unterhaltskosten abzuziehen, kaum ins Gewicht fallen. Wie erwünscht die Abzugsfähigkeit denkmalpflegerischer Aufwendungen auch sein mag, steht für die Erhaltung der Baukultur in der Schweiz die Möglichkeit des Abzugs von Unterhaltskosten klar im Vordergrund.

## **2. VORSCHLAG DER ZULASSUNG DER ABZÜGE FÜR DENKMALPFLEGERISCHE ARBEITEN SOWIE RÜCKBAUKOSTEN DURCH DIE KANTONE FÜR SELBSTBEWOHNTE WOHN EIGENTUM AM WOHN S ITZ (ZIFFER 4 DES FRAGEBOGENS)**

DAH ist der Auffassung, dass auch die Kantone ihren Steuerpflichtigen erlauben sollten, Unterhaltskosten von historisch wertvollen Bauten und Ensembles, die in einem kommunalen,

kantonalen oder eidgenössischen Inventar oder Register als geschützt, schützenswert oder ähnlich aufgenommen worden sind, von den Steuern abzuziehen. DAH befürwortet deshalb, dass Art. 9b Abs. 5 E-StHG mit dem Verweis auf Art. 9a Abs. 3 lit. b StHG (letzterer mit dem Wortlaut: „Die Kantone können Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz und *Denkmalpflege* vorsehen. Dabei gilt: Die nicht durch Subventionen gedeckten Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sind abziehbar, sofern die steuerpflichtige Person solche Massnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat“) zumindest bezüglich Denkmalpflege in das neue Gesetz aufgenommen werden sollte.

### **3. BEIBEHALT DER ABZÜGE FÜR DENKMALPFLEGERISCHE ARBEITEN SOWIE RÜCKBAUKOSTEN VON DER DIREKTEN BUNDESSTEUER IN BEZUG AUF SELBSTGENUTZTE ZWEITLIEGENSCHAFTEN SOWIE VERMIETETE UND VERPACHTETE LIEGENSCHAFTEN**

DAH unterstützt, dass Eigentümer bei selbstgenutzten Zweitliegenschaften sowie vermieteten und verpachteten Liegenschaften weiterhin Steuerabzüge bei der direkten Bundessteuer machen können. Auch sollen die Kosten der Instandstellung neu erworbener Liegenschaften (Zweitliegenschaften) vom Einkommen abgezogen werden können.

Private historische Liegenschaften werden aus zahlreichen Gründen zumeist als Erstwohnsitz bewohnt. Daher stehen hinsichtlich denkmalgeschützter Liegenschaften die Unterhaltskosten von Erstwohnsitzen klar im Vordergrund. Geschützte und inventarisierte Bauten sind im öffentlichen Interesse laufend zu unterhalten, um sie der Nachwelt zu erhalten. Hierbei leisten die privaten Eigentümern mit der Finanzierung der notwendigen Instandhaltungs- und Instandstellungsarbeiten einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der historischen Substanz. Deren Leistung steht im öffentlichen Interesse und entlastet die öffentliche Hand.

Der Unterhaltsabzug animiert die Eigentümer zudem, restaurationsbedürftigen Bauten die erforderliche Pflege zukommen zu lassen. Sollte diese steuerliche Anerkennung wegfallen, ist mit einer erheblichen Reduktion von Restaurationsvorhaben zu rechnen, womit dem baulichen Erbe aufgrund dieser Steuervorlage eine massive Gefährdung droht.

Aus diesem Grunde sollte der Unterhaltsabzug gemäss Art. 32 Abs. 3 DBG (siehe zum Wortlaut Ziffer 1) sowohl für Erst- wie Zweitliegenschaften sowie vermietete und verpachtete Liegenschaften im Gesetz verankert bleiben.

### **4- SCHLUSSBEMERKUNG**

Die Beibehaltung bzw. Streichung des Unterhaltsabzug für denkmalgeschützte Liegenschaften betrifft steuerlich nur eine beschränkte Zahl von Eigentümern. Ihr kommt aber für den Erhalt des baulichen Erbes bzw. die Inkaufnahme der Zerstörung unserer baulichen Erbes in der Schweiz eine tragende Bedeutung zu.

Sollte der Unterhaltsabzug für historisch wertvolle Bauten und Ensembles gestrichen werden, werden zahlreiche private Eigentümer die Restaurationskosten nicht mehr auf sich nehmen, wodurch mit einem Rückgang der Pflege und Restaurierung historisch wertvoller Gebäude zu rechnen ist. Es drohen irreversible Schäden, Verlust an erhaltenswerter Substanz bis hin zu zerfallenden Bauzeugen, deren Behebung bzw. Wiederinstandstellung erhebliche Mehrkosten auslöst, welche von privater Seite nicht mehr aufgebracht werden und nach Unterstützung durch

# DOMUS ANTIQUA HELVETICA

die öffentliche Hand rufen. Im Zuge dessen ist eine Zunahme von Entlassungsgesuchen aus den Inventaren zwecks Abbruch und Realisation kostengünstigerer Neubauten zu rechnen.

## **Aus diesen Gründen beantragen wir**

- **das heutige System beizubehalten, welches dem Erhalt geschützter oder potenziell schützenswerter Liegenschaften förderlich ist**
- **wenn dem nicht stattgegeben werden kann, den Unterhaltsabzug im bisherigen Rahmen bei inventarisierten oder eigentümergebunden geschützten Bauten beizubehalten**
- **am Abzug für denkmalpflegerisch motivierte wertvermehrnde Aufwendungen festzuhalten.**

Für die uns eingeräumte Möglichkeit der Stellungnahme zum Systemwechsel danken wir Ihnen bestens und hoffen auf Ihre wohlwollende Umsetzung der in unserer Vernehmlassung geäußerten Anträge.

Zizers, am 12. Juli 2019

Für den Vorstand:

Catherine Glutz von Blotzheim

Wolfram Kuoni

## **ANHANG**

### **Vorschlag zur Verankerung der Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten bei Erstwohnsitzen:**

#### ***Art. 32 DBG***

*1 (Absatz 1 gemäss VE)*

*2 Bei Liegenschaften im Privatvermögen, welche eigentümergebunden als Baudenkmäler geschützt oder in einem Inventar potenziell schützenswerter Bauten aufgeführt sind, können die*

# DOMUS ANTIQUA HELVETICA

*Unterhaltskosten und die Kosten der Instandstellung neu erworbener Liegenschaften abgezogen werden.*

*3 Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.*

## **Art. 9 StHG**

*3 Bei Liegenschaften im Privatvermögen, welche eigentümergebunden als Baudenkmäler geschützt oder in einem Inventar potenziell schützenswerter Bauten aufgeführt sind, können die Unterhaltskosten und die Kosten der Instandstellung neu erworbener Liegenschaften abgezogen werden. Zudem können die Kantone Abzüge für (...) Denkmalpflege vorsehen. Dabei gilt folgende Regelung:*

*(lit. b, unverändert gegenüber dem heutigen Text)*

(Beibehaltung der Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten und Ausgaben für Denkmalpflege).