

# DOMUS ANTIQUA HELVETICA

SCHWEIZERISCHE VEREINIGUNG DER EIGENTÜMER HISTORISCHER WOHNBAUTEN  
ASSOCIATION SUISSE DES PROPRIETAIRES DE DEMEURES HISTORIQUES  
ASSOCIAZIONE SVIZZERA DEI PROPRIETARI DI DIMORE STORICHE  
ASSOCIAZIUN SVIZRA DALS PROPRIETARIS DA DIMORAS ISTORICAS

Eidg. Finanzdepartement  
Zuhanden des Bundesrates  
3003 Bern

Trogen, 9. Februar 2010

## **Abschaffung des Eigenmietwertes: Vernehmlassung zum indirekten Gegenvorschlag des Bundesrates**

Sehr geehrte Frau Bundespräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren Bundesrätin

Am 4. November 2009 hat das Finanzdepartement im Auftrag des Bundesrates einen indirekten Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Sicheres Wohnen im Alter“ zur Diskussion gestellt und ein entsprechendes Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

Domus Antiqua Helvetica (im folgenden Domus) nimmt hiermit gerne und fristgemäss zum Vorschlag Stellung. Domus ist eine Vereinigung von Eigentümern historischer, in aller Regel über 150 Jahre alter Wohnbauten. Die über 1200 Mitglieder sind von der Vorlage ohne Zweifel betroffen.

Die Vorlage des Bundesrates sieht die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung vor. Im Gegenzug sollen Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten nicht mehr abgezogen werden können. Als Ausnahmen bleiben abziehbar unter anderem „die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die die steuerpflichtige Person aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, sofern diese Arbeiten nicht subventioniert sind“.

### **Domus lehnt diese Vorlage ab.**

Begründet wird diese Ablehnung aus allgemeinen Überlegungen und weil die Vorlage die Eigentümer historischer Wohnbauten ganz besonders treffen würde.

Allgemein befürchtet Domus, dass die Vorlage zu einer Vernachlässigung des baulichen Unterhalts führt. Wer den nötigen Unterhalt nicht mehr vornimmt, würde gegenüber dem geltenden Recht erheblich profitieren. Der Vorschlag setzt also einen völlig falschen Anreiz, der dem Denkmalschutzgedanken diametral entgegengesetzt ist.

Die Vorlage würde zudem die Eigentümer historischer Wohnbauten massiv treffen. Das mag auf den ersten Blick nicht sofort einleuchten, sind doch Unterhaltskosten an solchen Bauten nach der oben zitierten Vorschrift weiterhin abziehbar. Das gilt aber nur für Kosten, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften vorgenommen werden. Nun sind aber nicht nur solche Unterhaltskosten (wie zum Beispiel Arbeiten an Fassaden, Erneuerung von Fenstern oder Dächern) mit erheblichen Mehrkosten verbunden. Dasselbe gilt vielmehr ganz generell für praktisch alle Unterhaltsarbeiten. Man denke beispielsweise an die Erneuerung der elektrischen Leitungen oder der Heizung in einem solchen Haus, an den oft sehr aufwändigen Unterhalt der Gärten, usw.

Schliesslich ist auf ein Weiteres hinzuweisen: Der Eigenmietwert von historischen Wohnbauten ist aus verschiedenen Gründen z.B. viele grosse, schlecht genutzte oder z.B. mangels Heizung gar nicht nutzbare Räume und Nebengebäude wie Kapelle, Ofenhaus, etc. in der Regel relativ tief angesetzt. Grosse Räume, selbst wenn sie nicht bewohnt sind, brauchen aber mehr Unterhalt als durchschnittliche, sowie zusätzliche Massnahmen wie z.B. Frostschutz durch Temperieren.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Eigentümer historischer Wohnbauten durch die Vorlage doppelt getroffen würden, nämlich einerseits durch den Wegfall des relativ niedrigen Eigenmietwerts und andererseits durch die nur noch teilweise abziehbaren hohen Unterhaltskosten. Deshalb und weil die Vorlage ganz allgemein einen falschen Anreiz setzt, wird sie abgelehnt.

Genehmigen Sie, sehr geehrte Frau Bundespräsidentin, sehr geehrte Damen und Herren Bundesräte, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Dr. Hans Altherr, Ständerat  
Präsident