

Wegfall Eigenmietwert, auch bei Zweitliegenschaften?

Bericht der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats (WAK-N) vom 20.08.2024

Die Kommission hat sich mit den verbleibenden Differenzen beim Eigenmietwert befasst. Bezüglich der Zweitliegenschaften beantragt sie ihrem Rat mit 21 zu 3 Stimmen, an seinem früheren Beschluss festzuhalten und aus steuersystematischen Gründen einen vollständigen Systemwechsel (also unter Einbezug der Zweitliegenschaften) umzusetzen. Sie verweist in diesem Zusammenhang auf ihre Vorlage zur Schaffung der Grundlage für eine besondere Liegenschaftsteuer, womit die Kantone ihre Einnahmehausfälle kompensieren könnten. Beim Schuldzinsenabzug spricht sich eine knappe Kommissionsmehrheit (13 zu 12 Stimmen) für die Anwendung der quotale-restriktiven Methode aus.

Dabei ergibt sich die Höhe des Schuldzinsenabzugs aus der Quote von unbeweglichem Vermögen (ohne selbstgenutztes Wohneigentum) am Gesamtvermögen. Nach dieser Methode sind einerseits die Einnahmehausfälle am geringsten, andererseits werden steuerplanerische Aktivitäten am ehesten verhindert. Zwei Minderheitsanträge verlangen einen Schuldzinsenabzug von bis zu 70 bzw. 100 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge.

Stellungnahme des Bundesrates dazu (21.08.2024)

Der Bundesrat hat an seiner Sitzung vom 21. August 2024 zur Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften Stellung bezogen. Er unterstützt das Vorhaben, mittels einer Verfassungsbestimmung die Möglichkeit zur Erhebung einer besonderen Liegenschaftsteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften zu schaffen, wenn der Eigenmietwert nicht mehr besteuert wird.

Aus Sicht des Bundesrats vermag nach wie vor nur ein vollständiger Systemwechsel zu überzeugen. Mit der vorgesehenen Objektsteuer auf Zweitliegenschaften erhalten namentlich Tourismuskantone und -gemeinden die Möglichkeit, den Wegfall des Eigenmietwerts zu kompensieren. Bei der direkten Bundessteuer ist keine finanzielle Kompensation vorgesehen.

22.08.24/HS

Suppression de la valeur locative, également pour les résidences secondaires ?

Rapport de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national (CER-N) du 20.08.2024

La Commission s'est penchée sur les divergences restantes concernant la valeur locative. En ce qui concerne les résidences secondaires, elle propose à son Conseil, par 21 voix contre 3, de s'en tenir à sa décision antérieure de mettre en œuvre un changement de système complet (i.e. incluant les résidences secondaires) pour des raisons de systématique fiscale. A cet égard, elle renvoie à son projet de création d'un impôt immobilier spécial, qui permettrait aux cantons de compenser leurs pertes de recettes. En ce qui concerne la déduction des intérêts passifs, une courte majorité de la Commission (13 voix contre 12) se prononce en faveur de l'application de la méthode restrictive proportionnelle.

Selon cette méthode, le montant de la déduction des intérêts passifs résulte de la part de la fortune immobilière (sans le logement à usage personnel) dans la fortune totale. Selon cette méthode, les pertes de recettes sont les plus faibles et les activités de planification fiscale les plus susceptibles d'être entravées. Deux propositions minoritaires demandent une déduction des intérêts passifs pouvant aller jusqu'à 70%-100% du rendement imposable de la fortune.

Avis du Conseil fédéral à ce sujet (21.08.2024)

Lors de sa séance du 21 août 2024, le Conseil fédéral a pris position sur l'introduction d'un impôt foncier sur les résidences secondaires. Il soutient le projet de créer, au moyen d'une disposition constitutionnelle, la possibilité de prélever un impôt foncier spécial sur les résidences secondaires occupées principalement par leur propriétaire, si la valeur locative n'est plus imposée.

Du point de vue du Conseil fédéral, seul un changement complet de système est convaincant. Avec l'impôt sur l'objet prévu pour les résidences secondaires, les cantons et les communes touristiques auront la possibilité de compenser la suppression de la valeur locative. Aucune compensation financière n'est prévue pour l'impôt fédéral direct.

22.08.24/HS