LIESTAL, 7. Juli 2009

DER REGIERUNGSRAT

DES KANTONS BASEL-LANDSCHAFT

An die
nationalrätliche Kommission
für Wirtschaft und Abgaben (WAK-NR)
Parlamentsgebäude
3003 Bern

Ersatzbeschaffung von Wohneigentum, Förderung der beruflichen Mobilität (Pa.Iv. 04.450n); Vernehmlassungsverfahren

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Nationalrätinnen und Nationalräte

Mit Schreiben vom 7. April 2009 ersucht uns Ihre Kommission, im Rahmen eines Vernehmlassungsverfahrens zur parlamentarischen Initiative 04.450n unsere Stellungnahme abzugeben, was wir hiermit gerne tun.

1. Einleitende Bemerkungen

Wer sein Eigenheim - sei dies ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung - verkauft und ein neues erwirbt, soll im Interesse der Mobilität nicht durch Grundstückgewinnsteuern daran gehindert werden, den vollen Verkaufserlös in das Ersatzobjekt zu reinvestieren. Deshalb sieht das Steuerharmonisierungsgesetz des Bundes für solche Fälle einen Steueraufschub vor. Gemäss Entscheid des Bundesgerichts Nr. 2A.311/2003 vom 2. März 2004 muss dieser Steueraufschub in der ganzen Schweiz einheitlich nach der sogenannt absoluten Methode ermittelt werden. Eine einheitliche Methode ist deshalb auch notwendig, weil im Interesse der Mobilität eine Ersatzbeschaffung auch über die Kantonsgrenzen möglich ist. Nach der absoluten Methode - auch «Abschöpfungsmethode» genannt - wird ein Aufschub der Grundstückgewinnsteuer generell nur dann gewährt, wenn der in das Ersatzgrundstück reinvestierte Veräusserungserlös die Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft übersteigt. Das wiederum bedeutet, dass wenn nicht der gesamte Veräusserungserlös reinvestiert wird,

nur ein teilweiser Steueraufschub im Umfang der Differenz zwischen den Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft zum reinvestierten Betrag gewährt werden kann. Wenn also die neue Ersatzliegenschaft günstiger zu stehen kommt als die veräusserte Liegenschaft, so steht einer vollständigen oder teilweisen Besteuerung des Gewinnes nichts entgegen, weil der betroffenen Person nebst der neuen und günstigeren Ersatzliegenschaft auch noch zumindest ein Teil des Veräusserungsgewinns zur freien Verfügung steht, welcher nicht im Ersatzobjekt gebunden ist und folglich auch für die Bezahlung der erhobenen Grundstückgewinnsteuer verwendet werden kann. Kommt hingegen die neu erworbene Ersatzliegenschaft günstiger zu stehen als die Gestehungskosten der veräusserten Leigenschaft, ist kein Steueraufschub möglich. Die absolute Methode ist einfach und verständlich. Der nicht reinvestierte Erlös(-anteil) wird richtigerweise in dem Zeitpunkt besteuert, in dem der Gewinn effektiv realisiert wird und für die Bezahlung der Steuer tatsächlich zur Verfügung steht.

Bei der relativen Methode - auch «Verhältnismethode» genannt - wird hingegen bei der Berechnung des Steueraufschubs auf das Verhältnis der Reinvestition zum Veräusserungserlös abgestellt, was dazu führt, dass auch ein teilweiser Steueraufschub gewährt werden kann, wenn die Reinvestition kleiner ist als die damaligen Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft.

2. Kein vernünftiger Grund für einen Wechsel

Ziel der parlamentarischen Initiative ist es, einen Wechsel von der vorstehend beschriebenen absoluten zur relativen Methode vorzunehmen. Dieser Wechsel wird zur Hauptsache mit der Förderung der Mobilität der Arbeitnehmenden begründet, wonach Wohneigentümer aufgrund der Verschiedenheiten des Wohnungsmarktes oder veränderter Familienverhältnisse eine Ersatzliegenschaft erwerben können, die günstiger ist als die bisherige Liegenschaft. Dies ist einerseits jedoch nur ein nebensächlicher Grund für einen Arbeitsorts- und Wohnortswechsel. Viel wichtigere Entscheidungsgrundlagen sind die neue Arbeitsstelle, die Arbeitsbedingungen und -perspektiven, das Umfeld sowie die familiären Umstände der betreffenden Personen. Die Anwendung der absoluten Methode steht hier nicht hindernd im Weg, da auch bei einer nicht vollständigen Reinvestition des Verkaufserlöses ein teilweiser Steueraufschub bei der Grundstückgewinnsteuer gewährt werden kann. Dies gilt selbstverständlich auch für ältere, nicht mehr erwerbstätige Personen, welche grössere Liegenschaften in der Regel nur dann verkaufen, wenn sie deren Unterhalt nicht mehr selber vornehmen wollen oder können oder aber nicht mehr finanziell verkraften können. Häufig werden solche Liegenschaften dann innerhalb der Familie weitergegeben, wobei aufgrund von Schenkungen oder tiefen

Übernahmepreisen vielfach gar kein Grundstückgewinn anfällt. Die Anwendung der absoluten Methode stellt deshalb auch hier kein Hindernis dar.

Weshalb die Initiative einen Methodenwechsel vornehmen will, ist daher sachlich betrachtet nicht einzusehen, d.h. ein solcher Wechsel wird unserer Ansicht nach nicht als notwendig erachtet und daher auch klar abgelehnt.

3. Das Gegenteil von Vereinfachung

Das Steuersystem ist heute bereits relativ kompliziert ausgestaltet. Die aktuell schon vorhandenen verschiedenartigen Ausnahmen von den steuerlichen Grundprinzipien führen dazu, dass die steuerliche Systematik insgesamt stetig abgebaut und damit schlussendlich auch nicht mehr transparent und verständlich ist. Die Auslegung und Anwendung des Steuerrechts wird für alle Betroffenen immer schwieriger, nicht nur für die Steuerpflichtigen, sondern ebenso für die vollziehende Steuerverwaltung. Aus diesem Grund wird seit Jahren sowohl von der Politik als auch von Fachkreisen zu Recht eine insgesamte Vereinfachung des Steuersystems gefordert. Tatsache ist jedoch, dass heute das Steuersystem in der Schweiz zusehends immer komplexer wird.

Auch der vom Initianten geforderte Wechsel von der heute geltenden absoluten Methode zur relativen Methode würde das Steuersystem weiter verkomplizieren. Es ist ein fundamentaler steuerlicher Grundsatz, dass ein Gewinn dann zu versteuern ist, wenn er realisiert wird. Dies wird - wie unter Ziffer 1 erwähnt - mit der absoluten Methode gewährleistet. Die relative Methode führt hingegen dazu, dass effektiv realisierte Gewinne teilweise nicht mehr im Realisationszeitpunkt, sondern erst viel später versteuert werden müssen, unter Umständen sogar erst dann, wenn das Ersatzgrundstück später einmal mit Verlust veräussert wird. Der eingangs erwähnte Bundesgerichtsentscheid vom 2. März 2004 hat dazu geführt, dass nicht nur bei allen anderen steuerlichen Ersatzbeschaffungstatbeständen (Ersatzbeschaffung von betriebsnotwendigem Anlagevermögen im Unternehmenssteuerrecht sowie in der Landwirtschaft), sondern auch bei Wohneigentum die absolute Methode und damit ein einheitliches System gilt. Ein Wechsel auf die relative Methode nur für die Ersatzbeschaffung von selbstbewohntem Wohneigentum würde daher zu einem Systembruch mit einer zusätzlichen Ausnahmeregelung führen.

Alle Kantone wenden heute die absolute Methode an. Ein Wechsel zur relativen Methode wäre mit zusätzlichem Verwaltungsaufwand und einem verstärkten Meldewesen unter den Kantonen verbunden. Zudem darf nicht vergessen werden, dass einige Kantone in den letz-

ten Jahren gestützt auf den erwähnten Bundesgerichtsentscheid den Wechsel von der relativen zur absoluten Methode vornehmen mussten. Darunter befindet sich auch der Kanton Basel-Landschaft.

4. Schlussfolgerung

Es bestehen insgesamt keine sachlichen und vernünftigen Gründe und auch keine Notwendigkeit, einen Methodenwechsel von der absoluten zur relativen Methode vorzunehmen. Zudem überwiegen die Nachteile der relativen Methode bei Weitem deren Vorteile. Ein Wechsel würde das bereits schwer verständliche Steuersystem weiter verkomplizieren und zu einem erhöhten Verwaltungs- und Vollzugsaufwand führen. Die parlamentarische Initiative «Ersatzbeschaffung von Wohneigentum, Förderung der beruflichen Mobilität» (Palv 04.450) wird deshalb - was den Systemwechsel betrifft - von uns ganz klar abgelehnt.

Befürwortet wird hingegen die notwendig gewordene gesetzliche Fixierung der Zuteilung der aufgeschobenen Gewinne im interkantonalen Verhältnis, wie dies im vorgeschlagenen Art. 12 Abs. 3^{bis} Buchstabe b (inkl. Art 49a betreffend Meldewesen) zum Ausdruck kommt. Aufgrund der in der Paxis vorkommenden Ersatzbeschaffungen mit Steueraufschub über die Kantonsgrenzen hinweg muss eine gesetzliche Lösung der Frage gefunden werden, ob grundsätzlich dem Aufschubskanton oder dem Reinvestitionskanton eine Nachbesteuerung des aufgeschobenen Gewinnes zusteht. In diesem Punkt ist die in der parlamentarischen Initiative vorgeschlagene Lösung sachgerecht und praktikabel, wonach der aufgeschobene Gewinn vom Aufschubskanton besteuert werden darf, wenn das Ersatzobjekt in den ersten fünf Jahren veräussert oder die Selbstnutzung aufgegeben wird. Nach Ablauf dieser Fünfjahresfrist soll dann der aufgeschobene Gewinn dem Reinvestitionskanton zustehen. Im Hinblick auf die Rechtsgleichheit und Rechtsicherheit ist diese im Steuerharmonisierungsgesetz zu normierende Regelung als praxisnahe Lösung zu begrüssen.

Wir danken Ihnen bestens für die Gelegenheit zur Stellungnahme und die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit vorzüglicher Hochachtung
IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES
der Präsident

der Landschreiber