



CLAUS KNEZY

# Verzögertes Renovieren

**Gastautor** Dumont-Praxis behindert Energiesparmassnahmen



PHILIPP MÜLLER

Wer Wohneigentum besitzt, gilt in der Schweiz als privilegiert. Dass Wohneigentum aber auch erhebliche Lasten mit sich bringt, ist kaum ein Thema.

Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer sind immer wieder den Begierden des Fiskus ausgesetzt. Mit dem Eigenmietwert versteuern sie ein Einkommen, welches sie gar nicht erzielen. Weiter werden sie laufend mit steigenden Abgaben und Gebühren konfrontiert. Wohneigentum muss zudem unterhalten werden, was erhebliche und dauernde Kosten verursacht. Womit wir beim Thema sind: Im Bereich der steuerlichen Behandlung von Unterhaltskosten ist ein stossendes Ärgernis auszumachen.

Bauten, deren Unterhalt vernachlässigt wird, brauchen wesentlich mehr Heizenergie als renovierte Gebäude oder Neuwohnungen. Im Zeichen der aktuellen CO<sub>2</sub>-Diskussion sowie des sich abzeichnenden Energiemangels ist es geradezu grob fahrlässig, ein derart riesiges Energiesparpotenzial nicht auszuschöpfen. Damit diese immensen Energiesparmöglichkeiten besser genutzt werden könnten, müssten die Eigentümer derartiger Altbauten ermuntert werden, ihre Gebäude einer umfassenden energetischen Sanierung zu unterziehen. Dies könnte am besten mittels steuerlicher Anreize erreicht werden. Mit dem alten Zopf namens «Dumont-Praxis» wird jedoch genau das Gegenteil erreicht.

Die so genannte Dumont-Praxis geht auf ein Urteil des Bundesgerichts aus dem Jahre 1973 zurück. Sie besagt, dass der Eigentümer Unterhaltskosten in den ersten fünf Jahren ab dem Erwerb einer Liegenschaft des Privatvermögens steuerlich nicht abziehen darf, wenn er die Liegenschaft in einem vernachlässigten Zustand erworben hat. Wohl können Massnahmen zur rationellen Energieverwendung auch in den ersten fünf Jahren nach Erwerb der Liegen-

schaft abgezogen werden, aber nur zur Hälfte. Dies ist unsinnig und eine krasse Benachteiligung von privaten Liegenschaftseigentümern gegenüber den Eigentümern von Geschäftsliegenschaften. Es ist nicht einsichtig, warum bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens derartige Sanierungsinvestitionen unmittelbar nach Anschaffung der Liegenschaft voll abgezogen werden können, während dies bei Liegenschaften des Privatvermögens während der ersten fünf Jahre nur zu 50 Prozent möglich ist.

Die nicht mehr zeitgemässe Dumont-Praxis behindert Renovationen von alter Bausubstanz und damit Bauinvestitionen. Dies stellte schon 1993 der Bericht «Liegenschaftskosten und Bauerneuerung im Steuerrecht» des Bundesamts für Konjunkturfragen fest. In Beantwortung eines parlamentarischen Vorstosses erklärte sich der Bundesrat im Jahr 1996 bereit, die Auswirkungen einer Praxisänderung zu prüfen. Eine Abkehr von der Dumont-Praxis lehnte

## Wem nützt es, wenn Sanierungen aus steuerlichen Gründen verschoben werden, wo ist die Glaubwürdigkeit in der aktuellen Umweltdiskussion?

er hingegen ab. Immerhin bestätigte er deren «unerwünschte Auswirkungen, wenn Neueigentümer fünf Jahre warten, bis sie notwendige Unterhaltsarbeiten vornehmen» und zog daraus den Schluss: «Eine Aufgabe der Dumont-Praxis läge deshalb auch im Interesse der Gesamtwirtschaft. Im Übrigen wäre eine solche Massnahme echte Wohneigentumsförderung, weil vor allem die Neueigentümer davon profitieren würden.» So hat sich also damals der Bundesrat zur Forderung nach einer vollständigen Aufhebung der Dumont-Praxis geäussert. Leider ist bis heute nichts geschehen!

Im Bereich der Renovationen erweist sich die Dumont-Praxis offensichtlich als Investitionshemmend und damit als volkswirtschaftlich schädlich. Zudem ist es geradezu unglaublich, dass auch Unterhaltskosten davon betroffen sind, die den Energieverbrauch von Gebäu-

den senken. Als Folge einer Parlamentarischen Initiative, die ich im Oktober 2004 eingereicht habe und die von über 100 Parlamentarierinnen und Parlamentariern mitunterzeichnet worden ist, hat nun eine Nationalratskommission die Abschaffung der Dumont-Praxis gefordert.

Man könnte also meinen, dass das Abschneiden dieses alten Zopfes eine Selbstverständlichkeit sei. So einfach wird es aber nicht sein, befürchtet doch der Mieterverband bereits wieder ein zusätzliches Privileg der Wohneigentümer. Einige Kantone monieren eine Entharmonisierung im Steuerbereich, berücksichtigen dabei aber nicht, dass die Dumont-Praxis in den Kantonen schon heute sehr unterschiedlich angewendet wird. Und schliesslich beschwört die SP eine angebliche Benachteiligung von Käufern gut erhaltener Liegenschaften. Die Argumente gegen die Aufhebung lassen sich also auf den gemeinsamen Nenner bringen, wonach etwas Gutes zu verhindern ist, damit ja

niemand einen behaupteten Vorteil erhält. Wo bleibt hier die Glaubwürdigkeit im Zusammenhang mit der aktuellen CO<sub>2</sub>-Diskussion?

Wem nützt es, wenn Sanierungen, die den Energieverbrauch von Gebäuden senken können,

wegen steuerlicher Hemmnisse hinausgeschoben werden?

Steuerliche Anreize für Altbau-sanierungen generieren auch ein zusätzliches Arbeitsvolumen, welches wiederum ein höheres Steuersubstrat auslöst. Argumente aus dem Bereich «Neid und Missgunst» gegenüber privaten Liegenschaftseigentümern sind daher wenig sachdienlich und tragen dem Umstand keine Rechnung, wonach auch Liegenschaftseigentümer ein Recht auf Gleichbehandlung haben sollten.

**Philipp Müller** (54), Generalbauunternehmer, Reinach. Nationalrat (FDP) seit 2003, Mitglied der Staatspolitischen Kommission. Mitglied der Geschäftsleitung der FDP Schweiz. Verheiratet, drei Kinder.