

Zug, 9. März 2023

Kleine Anfrage

von

Tabea Estermann

zum

Unternutzungsabzug im Eigenmietwert

Gemäss Zuger Steuergesetz (632.1) Artikel 20, Absatz 2 erfolgt die Festsetzung des Eigenmietwerts unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft. Die Verordnung (632.11) spezifiziert in Artikel 7 die Unternutzung. Voraussetzung ist einerseits ein offensichtliches Missverhältnis zwischen Wohnungsgrösse und der die Wohnung nutzenden Personen sowie andererseits das Bestehen einer effektiven Unternutzung.

Im Zusammenhang mit diesem Unternutzungsabzug im Eigenmietwert möchte ich gerne folgende Fragen stellen:

1. Auf wie viele Liegenschaften pro Gemeinde wird dieser Unternutzungsabzug geltend gemacht?
2. Was sind die etwaigen Kosten von diesem Unternutzungsabzug in Form von entgangenen Steuereinnahmen?
3. Hat die Regierung die Streichung dieses Unternutzungsabzuges als Anreiz zur Schaffung/ Bereitstellung von verfügbarem Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt schon thematisiert/in Betracht gezogen?
 - a. Falls ja, was waren die Hauptargumente Pro und Kontra?

Begründung

Ein Unternutzungsabzug auf nicht genutzten Wohnraum soll einen übermässigen Eigenmietwert verhindern, doch er erscheint in Zeiten der Verdichtung und des Wohnungsmangels nicht mehr ganz zeitgemäss. Der Abzug verhindert den angemessenen Anreiz, ungenutzten Wohnraum in den Markt einzubringen. Wir sollten aber Anreize setzen, dass ungenutzter Wohnraum, z.B. wenn die Familienverhältnisse sich ändern bzw. die Kinder ausgezogen sind, rasch verfügbar gemacht wird.

Der aktuelle Abzug führt in der Tendenz dazu, dass das Horten von nicht benutzten Wohnflächen attraktiver wird. Wenn dies eine signifikante Wohnfläche betrifft, wäre es sowohl aus raumplanerischer als auch aus sozialer Sicht sinnvoll, die Anreize richtigzustellen. Aufgrund der prekären Wohnungssituation im Kanton Zug sollten wir Fehlanreize entgegenwirken, damit ungenutzter Wohnraum und freie Räume vermietet werden.

Die Mehrheit der Kantone kennt aktuell keinen Unternutzungsabzug. Neben dem Kanton Zug wird er nur noch in den ländlichen Kantonen UR, SZ, OW, NW, BL, SH, SG und GR angewendet. In den städtischen Kantonen wie BS oder GE, in denen der Wohnraumangel ein grösseres Thema ist, gibt es keinen solchen Fehlanreiz zum Horten grosser Wohnflächen. Im Kanton Zürich wird aktuell über eine Abschaffung diskutiert.