

An die kantonalen Verwaltungen
für die direkte Bundessteuer

Steuerliche Behandlung der Grund- und Zusatzverbilligungen
nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Okto-
ber 1974

Gestützt auf das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843) und die zugehörige Verordnung vom 30. November 1981 (SR 843.1) kann der Bund Beiträge in Form von Grund- und Zusatzverbilligungen zur Reduktion der Mieten und Eigentümerlasten ausrichten.

Mit Merkblatt vom Juni 1977 machte das Bundesamt für Wohnungswesen den buchführungspflichtigen Bauherren den Vorschlag, die in den ersten 10 Jahren empfangenen Vorschüsse vollumfänglich als Erträge und die Rückzahlungen in den darauffolgenden 15 Jahren als Aufwendungen zu verbuchen. Mit Rundschreiben vom 6. Februar 1985 (W-617.1 Gu/Oe) hat die Hauptabteilung direkte Bundessteuer diese Praxis für die Besteuerung übernommen. Mit gleichem Schreiben wurde auch die Besteuerung der Zusatzverbilligungen geregelt.

Einsprachen von Steuerpflichtigen und Erfahrungen aus der Veranlagungspraxis erfordern eine Neufassung des Rundschreibens vom 6. Februar 1985.

I. Grundverbilligungen

1. Nach Artikel 37 WEG leistet der Bund zur Deckung des Unterschieds zwischen den Eigentümerlasten und dem grundverbilligten Mietzins rückzahlbare, verzinsliche und grundpfandrechtl. sicherzustellende Vorschüsse. Die Vorschüsse werden in Jahresraten ausbezahlt und sind zum üblichen Satz der zweiten Hypothek zu verzinsen.

Solche Vorschüsse stellen für den Empfänger kein Einkommen dar. Aus diesem Grunde hat der Steuerpflichtige bei neu zufließenden Förderungsleistungen wie folgt vorzugehen:

a) Die Grundverbilligungen sind in der Auszahlungsphase als Darlehensempfang zu behandeln.

b) Die Schuldzinsen sind sowohl in der Auszahlungs- wie der Rückzahlungsphase zum Abzug zuzulassen (wer eine Buchhaltung führt, bucht: Zinsaufwand an Darlehensschuld).

c) Die Darlehensrückzahlungen sind nicht abziehbar. Die Mieteinnahmen sind Bestandteil des steuerbaren Einkommens.

2. Für juristische Personen, wie Immobiliengesellschaften, kann diese Lösung aber zu einem stossenden Ergebnis führen. Das WEG, d.h. Bundesrecht, zwingt die Pflichtigen - sofern sie nicht über weitere Erträge verfügen - während 10 bis 12 Jahren Verluste zu erleiden; erst in den folgenden 15 bis 20 Jahren dürfen sie Gewinne erzielen.

Diese Rechtslage, wie sie im Merkblatt des Bundesamtes für Wohnungswesen vom Juni 1977 umschrieben ist, veranlasst uns, für juristische Personen bei der Grundverbilligung weiterhin eine Wahlmöglichkeit zuzugestehen. Solche Steuerpflichtige können wählen, ob sie die Grundverbilligung in der Auszahlungsphase als Ertrag versteuern und die Rückzahlungen später als Aufwand abziehen oder ob sie die Grundverbilligungen als Darlehen behandelt haben wollen.

Wählt die juristische Person diese Ertrags-Aufwandmethode, so sind während der Auszahlungsphase die erhaltenen Vorschüsse als Einkommen zu versteuern; in der Rückzahlungsphase sind demnach die Beträge als Aufwand zu verbuchen. Die Eventualguthaben und Eventualverpflichtungen sind in der Bilanz unter dem Strich als "Garantierte zukünftige Einnahmen" bzw. "Zurückzuzahlende Zuschüsse" aufzuführen; die Mieter müssen nämlich in der Rückzahlungsphase die Mietzinszuschüsse über den Vermieter an den Bund zurückzahlen. Wurden die Zinsen auf den Darlehen (Grundverbilligungsvorschüsse) bereits anlässlich der Belastung als Zinsaufwand geltend gemacht, so kann die Rückzahlung der Zinsschuld nicht noch einmal als Aufwand abgezogen werden.

3. Für bestehende Förderungsleistungen, d.h. Verträge, die vor dem 1. Januar 1993 bestanden, ist grundsätzlich die bereits gewählte Lösung weiterzuführen.

II. Zusatzverbilligungen

1. Gemäss Artikel 42 WEG besteht die Zusatzverbilligung in jährlich gleichbleibenden, nicht rückzahlbaren Zuschüssen des Bundes.

Sie setzt bei Mietobjekten die Grundverbilligung voraus. Die Zusatzverbilligung kann auch Eigentümern gewährt werden, die bezüglich der vermieteten Objekte alle Bedingungen der Grundverbilligung erfüllen, diese jedoch ohne Hilfe des Bundes selber leisten.

Die Zusatzverbilligung wird nur für Bewohner gewährt, deren Einkommen und Vermögen die vom Bundesrat festgesetzten Grenzen nicht übersteigen.

2. Nicht rückzahlbare Zuschüsse sind vom Eigentümer, der sowohl Vermieter wie auch Selbstbenutzer sein kann, zusammen mit den Mietzinseinnahmen oder dem Mietwert als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen gemäss Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe a bzw. als steuerbarer Ertrag gemäss Artikel 58 DBG zu versteuern.

Bei der Abfassung des Rundschreibens vom 6. Februar 1985 wurde davon ausgegangen, dass die nicht rückzahlbaren Zuschüsse zur Förderung des Erwerbes von selbstbenutztem Wohnungs- und Hauseigentum direkt kostenmindernd dem Hypothekarzinskonto des Hauseigentümers und Hypothekarschuldners gutgeschrieben werden und die Bank in der Zinsbestätigung nur den Nettozins erwähnt.

3. In der Praxis hat sich nun aber gezeigt, dass der Eigentümer selbst bestimmen kann, auf welches Konto die Subventionen überwiesen werden sollen. Wurde die Zusatzverbilligung auf dem Hypothekarkonto gutgeschrieben, so erstellte die Bank dennoch eine Bestätigung für den Bruttozins. Dies hatte zur Folge, dass der Eigentümer eines selbstgenutzten Hauses (oder Wohnung) vom Bund einerseits steuerbare Subventionen bezog, die er gestützt auf das Kreisschreiben vom Februar 1985 nicht deklarierte, andererseits aber trotzdem die volle Hypothekarzinsbelastung steuerlich zum Abzug brachte.

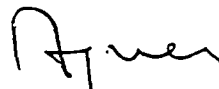
Daher haben im Sinne einer einheitlichen Praxis nicht nur die Vermieter, sondern auch die Selbstbenutzer - sofern dies nicht bereits geschehen ist - die Zusatzverbilligungen als steuerbares Einkommen zu deklarieren.

4. Wir bitten Sie, diese Richtlinien bei der Veranlagung der Empfänger von Grund- und Zusatzverbilligungen zu beachten.

Dieses Rundschreiben ersetzt jenes vom 6. Februar 1985.

ABTEILUNG RECHTSWESEN

Der Chef



Agner