
Wohnbau- und Wohnraumförderung

1. Grundlagen

Das Eidgenössische Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG vom 4. Oktober 1974; SR 843) bezweckt, die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau sowie den Bau von Wohnungen zu fördern, die Wohnkosten zu verbilligen und den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum zu erleichtern. Neben weiteren Vorkehren, die indessen mit Blick auf die Besteuerung hier nicht interessieren (Verbürgung von Hypothekendarlehen), kann der Bund finanzielle Beiträge in Form sogenannter "Grundverbilligungen" und "Zusatzverbilligungen" an Eigentümer von Wohnliegenschaften (Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäusern) ausrichten, um damit die Anfangsmietzinsen zu verbilligen bzw. die anfänglichen Eigentümerlasten zu senken.

In ähnlicher Weise fördern der Kanton und die politischen Gemeinden den Bau und die Erneuerung preisgünstiger Wohnungen sowie den Erwerb von selbstgenutztem Wohnungs- und Hauseigentum. Sie richten in Ergänzung oder im Anschluss an die Zusatzverbilligungen des Bundes Zuschüsse aus (Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 9.1.1992, GWE; sGS 737.1)

Ende 2001 wurde die Wohnbauförderung nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) eingestellt. Dies hatte jedoch keinen Einfluss auf die Hilfen, die vorher zugesichert wurden. Sie werden noch während 25 Jahren weitergeführt, und das WEG stellt für sie weiterhin die gültige Rechtsgrundlage dar.

Am 1. Oktober 2003 ist das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG; SR 842) in Kraft getreten. Neue Leistungen werden nur noch nach dem Wohnraumförderungsgesetz zugesichert. Das Bundesparlament hat im Entlastungsprogramm 2003 jedoch beschlossen, bis Ende 2008 keine Direktdarlehen nach Art. 12 und 24 WFG zu gewähren. Für Projekte im Mietwohnungsbau und im Bereich der Eigentumsförderung werden bis auf weiteres keine Gesuche um direkte Bundeshilfe entgegengenommen. Auf das WFG wird deshalb im Folgenden nicht weiter eingegangen.

1.1 Grundverbilligung

Grundverbilligungen gemäss Art. 37 WEG sind rückzahlbare, verzinsliche Vorschüsse. Sie werden in der Regel von einer Bank oder vom Bund direkt gegen Grundpfand gewährt und sind zu den marktüblichen Zinsen für 2. Hypotheken zu verzinsen.

Der Bund setzt jeweils die vom Eigentümer anfänglich zu tragenden jährlichen Lasten unabhängig vom effektiv zur Anwendung gelangenden Hypothekarzins fest. Die Differenz zwischen den so festgelegten Eigentümerlasten und den tatsächlichen Eigentümerlasten wird durch die Grundverbilligung abgedeckt. Die Grundverbilligung wird daher nicht in einem einmaligen Betrag, sondern in jährlich abnehmenden Raten über 10 bis 12 Jahre (Auszahlungsphase) ausgerichtet, die in den darauffolgenden 13 bis 18 Jahren (Rückzahlungsphase) mit Zins und Zinseszins zurückzuzahlen sind.

1.2 Zusatzverbilligung

Zusatzverbilligungen gemäss Art. 42 und 48 WEG sind jährlich gleichbleibende, nicht rückzahlbare Zuschüsse (à fonds perdu). Sie kommen neben oder anstelle der Grundverbilligung vor. Man unterscheidet zwei Kategorien:

Die **Zusatzverbilligung I** in Höhe von 0,6 Prozent der Erwerbs- oder Anlagekosten wird in der Regel während 15 Jahren ausgerichtet, wenn Mieter oder Eigentümer ein bestimmtes Einkommensniveau (steuerbares Einkommen gemäss DBG, Vermögen gemäss kantonaler Veranlagung) nicht überschreiten (zur Zeit massgebliche Einkommens- und Vermögensgrenzen: Fr. 50'000.-- Einkommen + Fr. 2'500.-- Kinderzuschlag; Fr. 144'000.-- Vermögen + Fr. 16'900.-- Kinderzuschlag). Anspruchsberechtigt sind Alleinstehende ohne Kind für Wohnungen bis zu drei Zimmern sowie Familien und Wohngemeinschaften (vgl. Art. 27a, 27b und 28 der Verordnung zum WEG; SR 843.1).

Die **Zusatzverbilligung II** beträgt 1,2 Prozent der Erwerbs- oder Anlagekosten und wird in der Regel während 25 Jahren bezahlt. Sie bleibt Betagten, Invaliden, Pflegebedürftigen, Pflegepersonal und Personen in Ausbildung vorbehalten, die gleichzeitig die oben angeführte Einkommensgrenze für die Zusatzverbilligung I nicht überschreiten (betr. Bekanntgabe der Steuerfaktoren vgl. StB 162 Nr. 1).

Sind die Begünstigten Mieter, wird die Zusatzverbilligung direkt dem Hauseigentümer in Anrechnung an die Mietkosten ausbezahlt. Dieser hat die Zuschüsse in Form reduzierter Mietzinsen an die Mieter weiterzugeben, wobei der Bund die maximale Höhe der Mieten alle zwei Jahre verbindlich festlegt.

1.3 Zuschüsse

Die Zuschüsse von Kanton und Gemeinde (je zur Hälfte) zur Ergänzung der Zusatzverbilligungen I und II oder im Anschluss an die Zusatzverbilligung I betragen 0,6 % der Anlagekosten. Bei Mietwohnungen betragen die Zuschüsse im Anschluss an die Zusatzverbilligung I vom 16. bis 20. Jahr 1,2 Prozent der Anlagekosten (Art. 2 und 5 GWE).

Die steuerliche Behandlung von Zuschüssen ist gleich wie die der Zusatzverbilligung.

2. Steuerliche Behandlung

2.1 Grundverbilligung (GV)

Die Grundverbilligung in Form verzinslicher und rückzahlbarer Vorschüsse qualifiziert sich als ein Darlehen mit aufgeschobener Zins- und Amortisationsverpflichtung. Sie ist daher grundsätzlich nach den Regeln zu erfassen, wie sie für diese gelten. Grundverbilligungen, die im Bereich des Geschäftsvermögens gewährt werden, erfahren jedoch eine besondere steuerliche Behandlung.

- Im Privatvermögen

Aufgrund der Rückzahlungsverpflichtung stellen die Grundverbilligungen kein steuerbares Einkommen dar. Die aufgelaufenen Vorschüsse werden per Stichtag als Schulden berücksichtigt. Die Verzinsung beginnt von Anfang an zu laufen, ihre Fälligkeit wird jedoch während der Auszahlungsphase aufgeschoben und zu den Schulden geschlagen. Die aufgelaufenen Schuldzinsen können periodisch von den steuerbaren Einkünften abgezogen werden. Hingegen gelten sie später bei der tatsächlichen Bezahlung als nicht abziehbare Schuldrückzahlungen.

- Im Geschäftsvermögen

Im Rundschreiben vom 6.2.1985 legte die EStV für die direkten Bundessteuern fest, dass beim buchführungspflichtigen Eigentümer die grundverbilligten Mietzinsen zusammen mit den vom Bund gewährten Vorschüssen zu den steuerbaren Mietzinsein-

nahmen gehören. Aus Praktikabilitätsgründen wird diese Betrachtungsweise im Bereich des Geschäftsvermögens auch für die kantonalen Steuern übernommen und zwar ungeachtet einer nach st. gallischem Steuerrecht irrelevanten handelsrechtlichen Buchführungspflicht. Es liegt ihr folgendes Buchungsschema zugrunde:

Auszahlungsphase

- | | |
|---|--|
| 1) Mietzinseinnahmen | "Geld" an "Mietertrag" |
| 2) Grundverbilligung (gemäss Mietzins- und Lastenplan des Bundesamtes für Wohnungswesen) | "Garantierte zukünftige Einnahmen" (Aktivkonto) an "zurückzuzahlende Vorschüsse" (Passivkonto) |
| 3) Verzinsung der Grundverbilligung (gemäss Mietzins- und Lastenplan des Bundesamtes für Wohnungswesen) | "Zinsaufwand" an "zurückzuzahlende Vorschüsse" |

Rückzahlungsphase

- | | |
|--|---|
| 1) Anteil des Mietertrages, der beim Vermieter bleibt | "Geld" an "Mietertrag" |
| 2) Anteil des Mietertrages, der zur Rückzahlung der Grundverbilligung an den Bund weiterzuleiten ist | "zurückzuzahlende Vorschüsse" an "garantierte zukünftige Einnahmen" |
| 3) Anteil des Mietertrages, der zur Rückzahlung der Zinsschuld an den Bund weiterzuleiten ist | "zurückzuzahlende Vorschüsse" an "Mietertrag" |

Mit Rundschreiben der ESTV vom 4. April 1995 wurde diese Praxis angepasst bzw. den buchführungspflichtigen Bauherren in bezug auf die Verbuchung ein Wahlrecht eingeräumt. Auch im Bereich des Geschäftsvermögens besteht seither die Möglichkeit, die Grundverbilligungen in der Auszahlungsphase als Darlehensempfang zu behandeln. Die Schuldzinsen sind dabei sowohl in der Auszahlungs- wie in der Rückzahlungsphase zum Abzug zuzulassen (Buchungssatz: Zinsaufwand an Darlehensschuld). Die Darlehensrückzahlungen sind nicht abziehbar. Die Mieteinnahmen sind Bestandteil des steuerbaren Einkommens.

Für Förderungsleistungen aufgrund von Verträgen, die bereits vor dem 1. Januar 1993 bestanden, ist grundsätzlich die bereits gewählte Lösung weiterzuführen.

2.2 Zusatzverbilligung (ZV) und Zuschüsse

Die jährlich gleichbleibenden, nicht rückzahlbaren Zuschüsse à fonds perdu in Form der Zusatzverbilligung (ZV I oder ZV II) sind Subventionen zur Verbilligung der Wohnkosten. Subventionen sind, soweit sie im Einzelfall nicht als steuerfreie Unterstützungen im Sinne von Art. 37 lit. e StG gelten, grundsätzlich steuerbare Einkünfte. Für Zusatzverbilligungen gemäss WEG gelten jedoch nachstehende steuerliche Besonderheiten:

- Bei Mietobjekten

Empfänger der Zusatzverbilligung ist der Eigentümer des Mietobjekts. Die Zusatzverbilligung wird diesem als Mietzinzuschuss direkt ausbezahlt mit der Verpflichtung, die Wohnungsmieten nach behördlicher Vorgabe zu verbilligen. Der Vermieter erhält daher

neben den verbilligten Wohnungsmietzinseinnahmen noch die Mietzinszuschüsse als Entgelt für seine vermieteten Wohnungen. Die Zusatzverbilligung ist damit Teil seines Einkommens oder Ertrags.

Der Mieter kommt zwar ohne Gegenleistung in den Genuss der Zusatzverbilligung, sofern bestimmte Eigenschaften und finanzielle Verhältnisse vorliegen. Hingegen wird diese nicht ihm, sondern dem Vermieter gegen die Verpflichtung, die Mietzinsen zu reduzieren, ausgerichtet. Die Zusatzverbilligung ist daher nicht beim Mieter, sondern beim Vermieter als Einkommen bzw. Ertrag zu erfassen. Mangels Freiwilligkeit liegt auch keine schenkungssteuerpflichtige Zuwendung vor.

- **Bei selbstbewohntem Wohneigentum**

Beim Eigenheimbesitzer, der zugleich Selbstbewohner ist, stellen die nicht rückzahlbaren Zuschüsse Einkommen aus unbeweglichem Vermögen gemäss Art. 34 Abs. 1 lit. a StG bzw. Art. 21 Abs. 1 lit. a DBG dar. Der Eigentümer hat deshalb entweder die Zusatzverbilligungen zusätzlich zum steuerbaren Eigenmietwert zu deklarieren oder den Hypothekarzinsabzug um die erhaltenen Leistungen zu reduzieren.