
ZUSCHRIFTEN VON LESERINNEN UND LESERN

Zusatzsteuer für Ferienhausbesitzer

Nun wurde ein weiterer Aufschlag der Übernachtungspreise in Silvaplana vom höchsten Gericht abgesegnet (NZZ 8. 5. 14). Weitere Berg-Tourismuskantone in anderen Regionen werden freudig die Gelegenheit nutzen und versuchen, so viel Geld wie möglich aus den Ferienhaus- und Wohnungsbesitzern herauszupressen. Wird eine Zusatzsteuer auf Zweitwohnungen wie in Silvaplana erhoben, führt dies zu massiven Preisaufschlägen für Übernachtungen, weil diese Zusatzsteuer wiederum auf die Gäste abgewälzt werden muss. Diese zusätzlichen Steuern werden auch Begehrlichkeiten von nicht rentablen Bergbahnen und Skiliften fördern. Wegen der zu erwartenden Quersubventionierungen werden nötige Strukturanpassungen verschoben.

So wurden beispielsweise die Zweitwohnungsbesitzer der Gemeinde Lumnezia kürzlich über die geplante Ablösung der Kurtaxe durch die obligatorische Familienpauschale orientiert. Diese neue Steuer wird zu einer Verdreifachung der Kosten gegenüber der alten Kurtaxe führen. In abgelegenen Tourismusgegenden, wie dem Val Lumnezia, sind viele Wohnungen höchstens während der Schulferienzeit im Winter vermietbar. In Grindelwald haben sich die Chalet- und Wohnungsbesitzer zu einem Verein zusammengeschlossen. Zusammen konnten sie eine übermässige Erhöhung der Taxen verhindern. Ist ein solcher Zusammenschluss wirklich auch in der Surselva nötig?

Mit der Einführung dieser neuen Zusatzsteuern ist noch kein zusätzlicher Tourist gewonnen. Zu befürchten ist

vielmehr, dass weitere Marktanteile wegen der absehbaren Übernachtungspreisaufschläge ins Ausland abwandern.

Jürg Suter, Greifensee

Das Bundesgericht hat die Zusatzsteuer für Zweitwohnungsbesitzer, die ihre Liegenschaft nicht an Dritte vermieten wollen, für zulässig erklärt. Damit hat es sich die Entscheidung leichtgemacht; es scheint, als wäre der Einfluss der Tourismuskantone beim Bundesgericht erheblich. Nicht zu vergessen ist allerdings die mittelfristige Wirkung des Urteils. Dieses wird zu Mindereinnahmen der Gemeinden führen. Denn mehr und mehr Eigentümer werden das bereits bisher angewendete Prinzip des «lease back» einsetzen: Die Immobilie wird an eine entsprechende Firma vermietet und wieder an die Eigentümer rückvermietet. Das ist absolut legal.

Erwähnt werden soll hier die Praxis von Städten und Gemeinden, ihre Immobilien und anderes zur Gewinnmaximierung/Kostenvermeidung mit «lease back» zu bewirtschaften. Der Vorteil des «Lease-back-Verfahrens» für den Eigentümer besteht u. a. darin, dass sämtliche Betriebs- wie Verwaltungskosten abzugsfähig sind. Bei «normalen» Ferienwohnungen beträgt die Kosteneinsparung bis 50 Prozent.

Der Gerichtsentscheid wirft auch noch andere Fragen auf: Dürfen jetzt Städte und Gemeinden generell leerstehende Wohnungen ebenfalls mit Abgaben belasten? Und was geschieht, wenn trotz Vermarktung durch ein «professionelles» Unternehmen keine Einnahmen erzielt werden? Der Eigentümer könnte ja einen Preis festsetzen, zu dem keine Vermietung möglich ist. Es wird

also noch interessante Diskussionen geben, und die Namen der Abzockergemeinden wird man sich sicher merken.

Peter Mohr, Hombrechtikon

Mit seinem wegweisenden Entscheid enteignet das Bundesgericht Zweitwohnungsbesitzer faktisch ihres uneingeschränkten Eigennutzungsrechts beziehungsweise führt für dieses eine jährlich zu entrichtende neue Gebühr ein. Jeder, der sich irgendwann eine Zweitwohnung gekauft hat, konnte guten Glaubens davon ausgehen, dass er mit seinem Eigentum im Rahmen der geltenden Rechtsordnung tun und lassen kann, was er will. Mit dem Bundesgerichtsurteil werden Grundwerte unserer Gesellschaftsordnung infrage gestellt.

Wenn Gemeinden hohe Infrastrukturkosten ausweisen, so können sie diese verursachergerecht auch den Zweitwohnungsbesitzern belasten. Will man das Problem der kalten Betten lösen, so muss man sich im Klaren sein, dass die Vermietung der Zweitwohnungen in der Hochsaison kein Problem sein wird – also dann, wenn auch die Eigentümer die Wohnungen nutzen –, in den übrigen Jahresabschnitten hingegen schon. Denn die Nachfrage erreicht bei weitem nicht das Angebot, das heute schon besteht. Zur Steuer werden noch Kosten für die professionellen Vermarktungsorganisationen für die Besitzer der Wohnungen anfallen, die umso höher ausfallen dürften, je mehr die Objekte leerstehend bleiben trotz Vermietungsbemühungen.

In einem Staat, in dem die Rechtsicherheit so hoch gepriesen wird, sind solche Bundesgerichtsurteile gefährlich und bedenklich.

Daniel Schlossberg, Zürich