

Gesetzgebung über Wohnbau- und Eigentumsförderung (WEG): Grund- und Zusatzverbilligung

1. Allgemeines

Gemäss dem Eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) konnte der Bund finanzielle Beiträge in Form sogenannter Grundverbilligungen und Zusatzverbilligungen an Eigentümer von Wohnliegenschaften ausrichten, um damit die Anfangsmietzinsen zu verbilligen bzw. die anfänglichen Eigentümerlasten zu senken. Das WEG ist am 1. Oktober 2003 durch das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG) ersetzt worden.

Die im Rahmen des WEG zugesicherten Hilfen werden aber noch während 25 Jahren weitergeführt (längsten bis Kalenderjahr 2027). Das WEG stellt für diese Hilfen weiterhin die gültige Rechtsgrundlage dar.

1.1. Grundverbilligung

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

Jeweils unabhängig vom effektiv zur Anwendung gelangenden Hypothekarzinssatz setzt der Bund die vom Eigentümer anfänglich zu tragenden jährlichen Lasten fest. Die Grundverbilligung deckt die Differenz zwischen den so festgelegten Eigentümerlasten und den tatsächlichen Eigentümerlasten ab.

Die Grundverbilligung wird nicht in einem einmaligen Betrag, sondern während der Auszahlungsphase in jährlich abnehmenden Raten über 10 bis 12 Jahre ausgerichtet. Die Bezahlung der in dieser Zeit auflaufenden Zinsen auf dem Vorschuss wird aufgeschoben. Der Zinsbetrag wird jeweils zum Vorschussbetrag hinzugeschlagen.

In den darauffolgenden 13 bis 18 Jahren der Rückzahlungsphase ist die Grundverbilligung sodann mit Zins und Zinseszins zurückzuzahlen.

1.2. Zusatzverbilligung

Die gemäss Artikel 42 und 48 WEG gewährten Zusatzverbilligungen sind jährlich gleichbleibende, nicht rückzahlbare Zuschüsse (à fonds perdu). Sie können neben oder anstelle der Grundverbilligung gewährt werden.

Man unterscheidet zwei Kategorien von Zusatzverbilligungen:

1.2.1. Zusatzverbilligung I

Die Zusatzverbilligung I beträgt 0,6 Prozent der Erwerbs- oder Anlagekosten, in der Regel während 15 Jahren. Sie wird ausgerichtet, wenn Mieter oder Eigentümer ein bestimmtes Einkommens- und Vermögensniveau (steuerbares Einkommen gemäss DBG, Vermögen gemäss kantonaler Veranlagung) nicht überschreiten.

Gemäss Artikel 27a und 28 der Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz sind Alleinstehende ohne Kind für Wohnungen bis zu drei Zimmern sowie Familien und Wohngemeinschaften anspruchsberechtigt.

1.2.2. Zusatzverbilligung II

Die Zusatzverbilligung II beträgt 1,2 Prozent der Erwerbs- oder Anlagekosten, in der Regel während 25 Jahren. Anspruchsberechtigt sind Betagte, Pflegebedürftige, Behinderte und Personen in Ausbildung, welche gleichzeitig die für die Zusatzverbilligung I festgelegte Einkommens- und Vermögensgrenze nicht überschreiten.

Wenn die Begünstigten Mieter sind, wird die Zusatzverbilligung direkt dem Hauseigentümer in Anrechnung an die Mietkosten ausbezahlt. Der Hauseigentümer hat die Zuschüsse in Form reduzierter Mietzinsen an die Mieter weiterzugeben. Der Bund legt die maximale Höhe der Mieten alle zwei Jahre verbindlich fest.

2. Steuerliche Behandlung Grundverbilligung

Bei der steuerlichen Behandlung der Grundverbilligungen muss zwischen Privat- und Geschäftsvermögen unterschieden werden.

2.1. Im Privatvermögen

Die Grundverbilligungen gelten als verzinsliche und rückzahlbare Vorschüsse mit aufgeschobener Zins- und Amortisationsverpflichtung. Sie stellen kein steuerbares Einkommen dar. Die aufgelaufenen Vorschüsse werden jeweils per Stichtag als Schulden berücksichtigt.

Sowohl die in der Auszahlungsphase als auch die in der Rückzahlungsphase aufgelaufenen Schuldzinsen können jeweils in der betreffenden Steuerperiode von den steuerbaren Einkünften abgezogen werden.

Die Rückzahlung der Vorschüsse gilt als Schuldamortisation und kann nicht vom Einkommen abgezogen werden. Die Zinsen auf der Grundverbilligung wurden bereits anlässlich der Belastung als Schuldzinsen in Abzug gebracht. Daher kann die Rückzahlung der Zinsschuld nicht (nochmals) als Schuldzins in Abzug gebracht werden.

2.2. Im Geschäftsvermögen

Befinden sich die Liegenschaften im Geschäftsvermögen, besteht in Bezug auf die Verbuchung der Grundverbilligung ein Wahlrecht zwischen der Ertrags- / Aufwandmethode oder der Behandlung der Grundverbilligung als Darlehensempfang. Dabei muss die einmal gewählte Methode weitergeführt werden.

2.2.1. Ertrags- / Aufwandmethode

Wählt die Unternehmung die Ertrags- / Aufwandmethode, so sind die während der Auszahlungsphase erhaltenen Vorschüsse zusammen mit den grundverbilligten Mietzinsen als Ertrag zu verbuchen. Die während der Rückzahlungsphase geleisteten Beträge sind als Aufwand zu verbuchen.

Die Eventualguthaben und Eventualverpflichtungen sind in der Bilanz unter dem Strich als „garantierte zukünftige Einnahmen“ bzw. „zurückzuzahlende Zuschüsse“ aufzuführen.

Wurden die Zinsen auf der Grundverbilligung bereits anlässlich der Belastung als Zinsaufwand geltend gemacht, so kann die Rückzahlung der Zinsschuld nicht noch einmal als Aufwand abgezogen werden.

2.2.2. Grundverbilligung als Darlehensempfang

Behandelt die Unternehmung die Grundverbilligungen in der Auszahlungsphase als Darlehensempfang, so können die in der Steuerperiode aufgelaufenen Schuldzinsen sowohl in der Auszahlungsphase als auch in der Rückzahlungsphase jeweils als Aufwand verbucht werden. Die Mietzinseinnahmen sind als Ertrag zu verbuchen.

Die Rückzahlung der Vorschüsse gilt als Schuldrückzahlung und kann daher nicht als Aufwand verbucht werden.

3. Steuerliche Behandlung Zusatzverbilligung

Die nicht rückzahlbaren Zusatzverbilligungen I und II sind Subventionen zur Verbilligung der Wohnkosten. Subventionen sind grundsätzlich steuerbare Einkünfte. Die Zusatzverbilligungen gemäss WEG werden steuerlich wie folgt behandelt:

3.1. Bei Mietobjekten

Sofern bestimmte Eigenschaften und finanzielle Verhältnisse vorliegen, kommt zwar der Mieter ohne Gegenleistung in den Genuss der Zusatzverbilligung. Die Zusatzverbilligung wird aber nicht ihm, sondern dem Vermieter ausgerichtet. Der Mieter hat daher die Zusatzverbilligung nicht als Einkommen zu versteuern. Es liegt mangels Freiwilligkeit auch keine schenkungssteuerpflichtige Zuwendung vor.

Dem Eigentümer des Mietobjekts wird die Zusatzverbilligung als Mietzinszuschuss direkt ausbezahlt, mit der Verpflichtung, die Wohnungsmieten nach behördlicher Vorgabe zu verbilligen. Nebst den verbilligten Wohnungsmietzinseinnahmen erhält der Vermieter somit noch die Mietzinszuschüsse als Entgelt für seine vermieteten Wohnungen. Der Vermieter muss die Zusatzverbilligung damit als Teil seines Liegenschaftenertrages gemäss § 23 Absatz 1 Ziffer 1 StG versteuern.

3.2. Bei selbstbewohnten Wohneigentum

Bewohnt der Eigentümer die Wohnliegenschaft selber, werden die erhaltenen Zusatzverbilligungen als Schuldzinsminderung betrachtet. Die Zusatzverbilligungen müssen daher bei der Deklaration der Schuldzinsen aufgeführt und als Schuldzinsminderung berücksichtigt werden.