

Motion betreffend Anpassung des Eigenmietwertes

16.5165.01

In § 22 b) des Gesetzes über die direkten Steuern ist die Grundlage für die Erhebung eines Eigenmietwertes für selbstbewohnte Liegenschaften gegeben. Die Berechnung dieses Eigenmietwertes ist in § 16 Abs. 1 sowie in § 51 Abs. 1, 2 und 3 der Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern (Steuerverordnung, StV) geregelt.

Sinn der Erhebung des Eigenmietwertes ist ein steuerlicher Ausgleich zu den in Miete lebenden Steuerzahlenden im Vergleich zu den Steuerzahlenden mit selbstbewohntem Wohneigentum. Es soll ein Kompensationsposten zu den entfallenden Mietkosten entstehen. Es besteht also ein kausaler Zusammenhang zwischen Mieten und Eigenmietwert im Steuerrecht.

In § 16 Abs. 1 der Steuerverordnung, StV ist festgelegt, dass für selbstgenutzte Wohnliegenschaften (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) ein Eigenmietwert von derzeit 4 % des Vermögenssteuerwertes der Liegenschaft dem steuerbaren Einkommen anzurechnen sei.

In § 51 Abs. 1, 2 und 3 der Steuerverordnung, StV ist die Berechnung des Vermögenssteuerwertes der Liegenschaften geregelt. Die Bewertung erfolgt zum Realwert (= Gebäudewert+ Landwert). Der Gebäudewert entspricht dem indexierten Gebäudeversicherungswert abzüglich einer zustandsabhängigen Altersentwertung gemäss der Erhebung der Gebäudeversicherung. Der eingesetzte Landwert entspricht dem relativen Landwert (= absoluter Landwert gemäss Bodenkatalog abzüglich einer prozentualen, altersabhängigen Nutzungsintensität).

Aufgrund der Bemessungsmethode des Vermögenssteuerwertes der Liegenschaften ist eine stetige Anpassung des Steuerwertes an die sich ergebenden Wertsteigerungen der Immobilie gegeben. Ebenso ist der Inflationsausgleich anhand des indexierten Gebäudeversicherungswertes gegeben.

Bei der Definition des Satzes von 4 % ist keine Variable vorgesehen sondern ein fixer Satz. Diese Tatsache hat zur Folge, dass Mieter und Eigentümer von selbstbewohnten Liegenschaften steuerlich ungleich behandelt werden. Die Höhe der Mieten hängt kausal mit dem vom Bundesrat bestimmten Referenzzinssatz zusammen. Eine Veränderung des Referenzzinssatzes um 0,25% bewirkt eine Veränderung der Miete um 3 %. Seit 2009 ist der Referenzzinssatz von 3,5 % kontinuierlich auf aktuell 1,75 % gesenkt worden, was massive Auswirkungen auf die Berechnung der Mietzinsen zur Folge hat.

Im gleichen Zeitraum wurde der Satz für die Berechnung des Eigenmietwertes unverändert bei 4 % belassen. Die Vermögenssteuerwertbasis auf den Immobilien wurde hingegen ständig angepasst. Dies führt schlussendlich zu einer steuerlichen Mehrbelastung der Eigentümer von selbstbewohntem Wohneigentum im Vergleich zu den Miete bezahlenden Steuerpflichtigen.

Aufgrund des vorab beschriebenen Sachverhaltes fordert der Motionär den Regierungsrat auf, § 16 Abs. 1 der Steuerverordnung, StV wie folgt anzupassen:

Der Eigenmietwert für selbstgenutzte Wohnliegenschaften (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) beträgt 3 Prozent des Vermögenssteuerwertes der Liegenschaft.

Die Anpassung hat auf den erstmöglichen Termin zu erfolgen.

Michel Rusterholtz, Katja Christ, Beatrice Isler, Thomas Strahm, Christophe Haller