Motion betreffend Besteuerung des Eigenmietwerts zu 60% des Marktwerts

16.5168.01

In Beantwortung der Interpellation Haller betreffend Neubewertung der Liegenschaft für selbstgenutztes Wohneigentum (Geschäftsnummer 16.5026) stellt der Regierungsrat fest, dass der Mietwert der eigenen Wohnung, der sog. Eigenmietwert, kein fiktives, sondern ein echtes (Natural-)Einkommen in der Höhe des Mietzinses darstelle, den der Eigentümer bei der Vermietung seiner Liegenschaft erzielen könnte. Der Grundeigentümer, der sein Haus oder seine Wohnung selber bewohne, spare auf diese Weise Mietkosten. Der geldwerte Vorteil oder Nutzen, der ihm zukomme, liege in der Miete, die er als Mieter für eine gleichwertige Liegenschaft entrichten müsste oder die er für seine Liegenschaft als Vermieter verlangen könnte. Der Bruttowert der Eigennutzung sollte deshalb der Marktmiete der selbst genutzten Liegenschaft entsprechen. Der Regierungsrat verweist auch auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts, wonach der Wert der Eigennutzung einem Preis zu entsprechen habe, zu dem ein Dritter eine Liegenschaft unter gleichen Verhältnissen gemietet hätte. Für die Festsetzung des Mietwertes nach Marktwerten spreche auch das Gebot der rechtsgleichen Behandlung aller Steuerpflichtigen: Der Mieter müsse für seine Wohnung eine Marktmiete entrichten. Die steuerliche Gleichbehandlung fordere ein Gleiches für den Eigentümer, umso mehr, als er die mit der Liegenschaft verbundenen Kosten in ihrer effektiven Höhe oder wenn für ihn günstiger mit einer Pauschale abziehen könne. Immerhin räumt der Regierungsrat ein, dass im schweizerischen Steuerrecht die Eigenmietwerte meist tiefer angesetzt würden als der Marktwert. Damit werde den Anliegen der in Art. 108 BV verankerten Wohneigentumsförderung Rechnung getragen. Der Förderung des Wohneigentums seien nach der bundesgerichtliche Rechtsprechung allerdings Grenzen gesetzt, um eine rechtsgleiche Besteuerung der Mieter und der Wohneigentümer nicht zu stark zu beeinträchtigen. Die Eigenmietwerte dürften im Einzelfall 60% des Marktwerts nicht unterschreiten.

Die Antworten und Annahmen des Regierungsrats gehen von falschen Voraussetzungen aus und widersprechen den eigenen politischen Bestrebungen. Es trifft keinesfalls zu, dass alle Mieter eine Marktmiete bezahlen. Sowohl private Eigentümer wie auch Genossenschaften bieten Mieten an, die unterhalb der Marktmiete liegen, die beispielsweise gemäss Mietpreistraster statistisch erhoben werden. Gemäss eigenen Angaben der Genossenschaften liegen ihre Mietzinse 30% unter den Marktmieten. Diese Mietzinspolitik wird unter anderem aufgrund einer aktiven Förderungspolitik durch den Kanton, auch finanzieller Natur, ermöglicht. Es ist somit weder verfassungswidrig noch abwegig, wenn auch im Bereich des Eigenheims über die kantonale Steuergesetzgebung eine Förderung stattfindet.

Die Motionärinnen und Motionäre bitten deshalb den Regierungsrat, dem Grossen Rat eine Änderung des Steuergesetzes vorzulegen, wonach die Besteuerung des Eigenmietwerts 60% des Marktwerts weder unter- noch überschreiten darf. Dies hat für den Eigenmietwert sowohl im Bereich des selbstgenutzten Liegenschaften (EFH, STWE) wie auch bei der Nutzung einer Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus zu gelten.

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