



Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern (Steuerverordnung, StV)

1. Ausgangslage

Die generelle Neubewertung der Vermögensteuerwerte für selbstgenutzte Liegenschaften per 31. Dezember 2016 hat Auswirkungen auf den Eigenmietwert, weil dieser aus dem Vermögenssteuerwert abgeleitet und mit Hilfe eines Prozentfaktors berechnet wird. Dieser Eigenmietwertsatz beträgt gegenwärtig 4% (§ 16 Abs. 1 StV). Seit der letzten generellen Neubewertung im Jahre 2001 haben nicht nur die Immobilienpreise zugenommen, sondern auch die Mieten. Wie die Erhebungen der Steuerverwaltung zeigen, betragen die Vermögenssteuerwerte zurzeit im Durchschnitt nur noch 45% des Marktwerts und die Eigenmietwerte nur 54% der Marktmieten. Damit liegen die Eigenmietwerte im Durchschnitt deutlich unterhalb der vom Bundesgericht für zulässig erachteten Limite von 60% der Marktmiete (BGE 124 I 145; 124 I 193; 125 I 65; BGer 3.11.2000 = Pra 2001, 582; BGer 10.7.2002 = ASA 72, 239). Sie müssen deshalb dringend angepasst werden. Es wäre allerdings nicht sinnvoll, in der Steuerverordnung wieder einen festen Eigenmietwertsatz zu bestimmen, wie das heute der Fall ist, weil sich ein fester Satz nicht automatisch an die Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Hypothekarmarkt anpasst und deshalb zu Diskrepanzen zwischen den Eigenmietwerten und den effektiven Marktmieten führen kann.

2. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

§ 16 Abs. 1 StV

Zur Berechnung des Eigenmietwerts wird ein Satz vorgeschlagen, der auf dem Referenzzinssatz basiert und sich dadurch automatisch an die Zinsentwicklungen am Hypothekarmarkt anpasst. Ändert der Referenzzinssatz, ändert sich auch der Eigenmietwertsatz. Ansonsten bleibt der Mechanismus für die Berechnung des Eigenmietwerts gleich. Der Eigenmietwert wird bestimmt, indem der Vermögenssteuerwert mit dem Eigenmietwertsatz multipliziert wird. Da der Eigenmietwert einem marktkonformen Bruttoertrag (kostendeckende Bruttorendite) entsprechen sollte, muss der Eigenmietwertsatz so angesetzt werden, dass er dem Referenzzinssatz plus einen Zuschlag zur Abgeltung der Liegenschaftsunterhaltskosten entspricht. Gerechnet wird üblicherweise mit einem Zuschlag von mindestens 2%. Mit der vorliegenden Verordnungsrevision wird dagegen nur ein Zuschlag von 1.75% vorgeschlagen, so dass die Eigenmietwerte erst recht massvoll ausfallen. Nebst der neuen Berechnungsmethode wird mit der Verordnungsänderung ausserdem eine Begrenzung des Eigenmietwertsatzes nach oben auf maximal 4.5% vorgeschlagen, um zu verhindern, dass es bei einer massiven Erhöhung des Referenzzinssatzes zu einem übermässigen Anstieg der Steuerbelastung kommt.

IV. Schlussbestimmung

Die neue Verordnungsbestimmung wird auf den 1. Januar 2016 wirksam und gilt damit erstmals für die Steuerperiode 2016, allerdings nur soweit die steuerpflichtige Person am 31. Dezember 2016 noch steuerpflichtig ist. Die neue Eigenmietwertberechnung soll nur für selbstgenutzte Liegenschaften zur Anwendung kommen, die am 31. Dezember 2016 einer Neubewertung unterzogen werden. Für Steuerpflichtige, die vor dem 31. Dezember 2016 aus der unbeschränkten oder beschränkten Steuerpflicht ausscheiden und deren Liegenschaften deshalb nicht neu bewertet werden, gilt noch der alte Eigenmietwertsatz von 4%.

Synopse

Geltendes Recht	Änderungsvorschlag
§ 16 Abs. 1 StV Der Eigenmietwert für selbstgenutzte Wohnliegenschaften (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) beträgt 4 Prozent des Vermögenssteuerwertes der Liegenschaft.	§ 16 Abs. 1 StV Der Eigenmietwert für selbstgenutzte Wohnliegenschaften (Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen) berechnet sich durch Multiplikation des Vermögenssteuerwertes der Liegenschaft mit dem Eigenmietwertsatz. Der Eigenmietwertsatz besteht aus dem Referenzzinssatz für Hypotheken gemäss Art. 12a der Bundesverordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 bei Beginn der Steuerperiode und einem Zuschlag von 1.75 Prozent; er beträgt höchstens 4.5 Prozent.
---	IV. Schlussbestimmung Diese Änderung ist zu publizieren. Sie wird am 1. Januar 2016 wirksam und gilt erstmals für die Steuerperiode 2016, soweit die steuerpflichtige Person am 31. Dezember 2016 steuerpflichtig ist.