

Regierungsratsbeschluss

vom 24. Oktober 2011

Nr. 2011/2207

KR.Nr. K 128/2011 (FD)

Kleine Anfrage Andreas Schibli (FDP, Olten): Eigenmietwert (23.08.2011); Stellungnahme des Regierungsrates

1. Vorstosstext

In den letzten 20 Jahren ist der Hypothekarzins von über 7% auf unter 3% gesunken. Es zeichnet sich ab, dass die Zinsen noch einige Zeit tief bleiben werden. Der Hypothekarzins hat einen direkten Einfluss auf den Mietzins, was gesetzlich geregelt ist.

Der Eigenmietwert, den ein Einfamilienhaus- oder Wohnungsbesitzer als Einkommen zu versteuern hat, entspricht dem Wert, den ein beliebiger Dritter aufgrund vernünftiger wirtschaftlicher Überlegungen für ein gleiches Objekt aufwenden würde. Dabei darf der Mietwert maximal 90% des Mietzinses betragen, welcher für das Objekt gerechtfertigt ist.

Wer heute ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung für CHF 1'000'000 erstellt oder kauft, bezahlt für Hypothekarzinsen inklusive Verzinsung des Eigenkapitals rund CHF 20'000 pro Jahr oder CHF 1700 pro Monat (wenn gewünscht fest auf die nächsten fünf Jahre). Ein wirtschaftlich vernünftig denkender Mensch wird deshalb nicht CHF 3000 bis CHF 4000 monatlichen Mietzins für ein Objekt bezahlen, das er mit dem hälftigen Aufwand selbst besitzen kann. Der Hypothekarzins müsste somit einen direkten Einfluss auf den zu versteuernden Eigenmietwert haben.

Der Regierungsrat wird deshalb ersucht, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie beurteilt der Regierungsrat den Einfluss des Hypothekarzinses auf den Eigenmietwert selbstgenutzten Wohneigentums?
2. Der Eigenmietwert wurde nie angepasst, obwohl sich die Hypothekarzinsen massiv reduziert haben. Sollte aufgrund dieser Entwicklung der Eigenmietwert nicht gesenkt werden?

2. Begründung

Im Vorstosstext enthalten

3. Stellungnahme des Regierungsrates

3.1 Zu Frage 1

Gemäss § 28 Abs. 1 StG (Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern vom 1. Dezember 1985; BGS 614.11) richtet sich der Mietwert der eigenen Wohnung nach dem Wohnwert; dieser entspricht dem Betrag, den der Steuerpflichtige für die Benützung einer gleichartigen Wohnung aufwenden müsste. Für die Schätzung des Wohnwertes sind Ausbau und Zustand des Gebäudes sowie die örtlichen Mietzinsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen. Grundlage für den Eigenmietwert bildet damit der Mietzins, den der Eigentümer für eine vergleichbare Wohnung ausgeben müsste. Zweifellos beeinflusst die Entwicklung der Hypothekarzinsen die Höhe der Mietzinsen, da sie einen wesentlichen, allerdings nicht den einzigen Kostenfaktor für den Vermieter und Eigentümer darstellen. Wie in Art. 269a lit. b OR und in Art. 13 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) vorgesehen ist,

berechtigt bei Hypothekarzinsen von weniger als 5 % eine Veränderung des Zinssatzes um einen Viertel Prozentpunkt zu einer Anpassung des Mietzinses um 3 %. Sinkt also beispielsweise der Hypothekarzins von 4 % auf 3 %, was einer Reduktion um einen Viertel entspricht, besteht Anspruch auf Senkung des Mietzinses um 12 %. Das ist weniger als die Hälfte der verminderten Zinsbelastung des Vermieters, was mit seinen übrigen Kosten (Unterhalt, Betrieb, Verwaltung) begründet wird. Wenn tiefere Hypothekarzinsen zu günstigeren Mieten führen, müssen sie sich folglich aufgrund der gesetzlichen Vorgaben indirekt auch in tieferen Eigenmietwerten niederschlagen.

3.2 Zu Frage 2

Die solothurnischen Eigenmietwerte wurden letztmals auf das Steuerjahr 1999 generell angepasst (RRB 1998 Nr. 2113 vom 28. September 1998). Grundlage bildeten damals Mietzinserhebungen in der Steuererklärung 1996. Der durchschnittliche Hypothekarzinzssatz im Jahr 1996 hat ca. 5 % betragen (Statistisches Monatsheft der Schweizerischen Nationalbank, Januar 2000, S. 50). Seit Ende 2010 beläuft sich der hypothekarische Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen auf 2.75 % (vgl. Bundesamt für Wohnungswesen; www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht/00282/index.html; 4. Oktober 2011), was seit 1996 einer Senkung um $2\frac{1}{4}$ Prozentpunkte entspricht. Gemäss Art. 13 VMWG hätten die Mieten aufgrund der tieferen Hypothekarzinsen seither um 27 % sinken müssen.

Die Realität sieht anders aus. Gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) ist der Mietpreisindex (Basis Mai 2000 = 100) von 1996 bis 2010 von 97.5 auf 118.7 Punkte oder um rund 22 % angestiegen (www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/05/06.html; 4. Oktober 2011). Dagegen kann man einwenden, dass es sich dabei um gesamtschweizerische Zahlen handle, die sich nicht 1:1 auf den Kanton Solothurn übertragen liessen. Über diesen Zeitraum sind tatsächlich keine besonderen Daten für unseren Kanton verfügbar. Gewisse Schlüsse lassen sich indessen aus der Mietpreis-Strukturerhebung 2003 des BFS (Neuenburg 2007, S. 102 – 105; ebenfalls abrufbar beim BFS) ziehen, wo die Durchschnittsmieten der Jahre 1996 und 2003 verglichen werden. Diese haben sich in den genannten Jahren wie folgt entwickelt:

Schweiz	+ 7.7 %
Kanton Solothurn	+ 5.4 %
Agglomeration Grenchen	+ 6.4 %
Agglomeration Olten/Zofingen	+ 10.3 %
Agglomeration Solothurn	+ 4.3 %

Über den ganzen Kanton gesehen sind die Mieten hier weniger stark angestiegen als im gesamtschweizerischen Mittel, das im Mietpreisindex abgebildet ist. Indessen gibt es Regionen im Kanton, die klar darüber liegen. Da für die Festlegung der Eigenmietwerte die effektiven Mietzinsen massgebend sind und nicht die Entwicklung der Hypothekarzinsen, können die vorstehenden Zahlen Anlass sein, die Mietwerte zu überprüfen. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass in den Eidg. Räten eine Vorlage zur Abschaffung des Eigenmietwerts hängig ist. Dennoch könnte das Ergebnis einer Überprüfung auch entgegen dem Sinn der Frage ausfallen. Daran ändert nichts, dass die Kosten für Wohneigentum, nicht sein Wert, zurzeit sehr günstig sind.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler

Finanzdepartement
Steueramt (20)
Amt für Finanzen
Finanzkontrolle
Parlamentsdienste
Traktandenliste Kantonsrat