

Regierungsratsbeschluss

vom 27. September 2016

Nr. 2016/1711

Änderung der Steuerverordnung Nr. 15: Bemessung des Mietwertes der eigenen Wohnung

1. Erwägungen

1.1 Ausgangslage

Die Steuerverordnung Nr. 15: Bemessung des Mietwertes der eigenen Wohnung vom 28. Januar 1986 (BGS 614.159.15; StVo Nr. 15) führt die Bestimmungen von § 28 StG (Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern vom 1. Dezember 1985; BGS 614.11) näher aus. § 9 Abs. 2 dieser Verordnung verweist auf die von der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) herausgegebenen Richtlinien für die Ermittlung des Mietwertes selbstgenutzter Wohnliegenschaften und erklärt sie als ergänzendes Recht anwendbar. Das Kreisschreiben vom 29. März 1969 ist im Archiv für schweizerisches Abgaberecht Band 38 (1969/70), S. 113 ff. publiziert. Hauptanwendungsfall dieser Verweisung ist die sogenannte Einzelbewertung nach § 5 StVo Nr. 15. Danach wird der Mietwert von Wohnungen in Gebäuden überdurchschnittlicher Bauart nach Raumeinheiten ermittelt. Da die Raumeinheiten nur den Mietwert des Gebäudes erfassen, wird dem Umschwung gemäss diesen Richtlinien mit einem Zuschlag Rechnung getragen (A. 1. der Richtlinien). Insbesondere wird berücksichtigt, ob das Haus freistehend, angebaut oder eingebaut (Reihenhaus) ist. Das Kantonale Steuergericht hat wiederholt festgehalten, dass diese Bewertung mit dem Zuschlag nicht zu beanstanden ist.

In einem neuen Urteil ist das Kantonale Steuergericht hingegen zum Schluss gelangt, für die Erhebung eines Zuschlages fehle es in der Verordnung an einer genügenden gesetzlichen Grundlage. Denn die ESTV habe das Kreisschreiben offenbar Ende 2009 von ihrer Webseite entfernt und damit nach ihren Publikationsregeln aufgehoben. Im Ergebnis erkannte das Steuergericht, dass die Verweisung in § 9 Abs. 2 StVo Nr. 15 auf das nun ungültige Kreisschreiben inhaltsleer geworden sei. Zugleich hat es aber ausgeführt, dass der umstrittene Zuschlag aus verfassungsrechtlicher Sicht (Grundsatz der Rechtsgleichheit und der Gleichmässigkeit der Besteuerung, Art. 8 und 127 BV) nicht zu beanstanden wäre, wenn die Verordnung entsprechend ergänzt würde (Urteil SGSTA.2015.83 vom 4. Juli 2016, expediert am 17. August 2016). Das Steueramt hat das Urteil zwar beim Bundesgericht angefochten, weil es notwendige Unterscheidungen trotz unterschiedlicher tatsächlicher Verhältnisse nicht vornimmt und damit das Gebot der rechtsgleichen Behandlung verletzt. Der Ausgang dieses Verfahrens ist jedoch ungewiss. In jedem Fall, auch wenn das Bundesgericht die Beschwerde schützt und die gesetzliche Grundlage für den Zuschlag weiterhin als genügend erachtet, erscheint es aus Gründen der Rechtssicherheit angezeigt, die bisherige Regelung des Kreisschreibens in die Verordnung zu übernehmen.

1.2 Auswirkungen

Die Änderung der Verordnung hat gegenüber dem bisherigen Recht und der bisherigen Praxis keine Auswirkungen, auch nicht finanzieller Art. Wenn jedoch die Verordnung nicht geändert wird, würde gemäss dem neuen Urteil des Steuergerichts, sofern das Bundesgericht es bestätigen sollte, der Zuschlag in Zukunft entfallen. Das hätte jährlich Mindererträge von knapp einer Million Franken bei der Staatssteuer zur Folge. Für die Gesamtheit der Einwohnergemeinden

wäre mit Ausfällen von rund 1.1 Mio. Franken zu rechnen. Mindererträge in einer ähnlichen Grössenordnung sind auch bei der direkten Bundessteuer zu erwarten, die zu 17% ebenfalls zu Lasten des Kantons gehen.

Unterbleibt die Verordnungsänderung, besteht ausserdem das Risiko, dass sich Eigentümer von Wohnliegenschaften mit wenig (z.B. Reihenhaus) oder ohne Umschwung (Eigentumswohnung) rechtungleich behandelt fühlen und einen tieferen Eigenmietwert verlangen. Denn wenn die Wohnungen gleich gross sind, wäre ohne Zuschlag für den Umschwung der Eigenmietwert bei einem Reihenhaus und bei einem frei stehenden Einfamilienhaus mit einer grosszügigen Gartenanlage identisch. Trotz offensichtlich erheblicher Unterschiede in den tatsächlichen Verhältnissen würde nicht differenziert, was das Gebot der rechtsgleichen Behandlung verletzt.

1.3 Zu den einzelnen Bestimmungen

1.3.1 § 5 Einzelbewertung

Im neuen Absatz 3 wird zuerst auf § 3 verwiesen. Dieser schreibt bei den Wohnliegenschaften, deren Mietwert in Prozenten der Katasterschätzung ermittelt wird, vor, dass für Gebäudeteile, Einrichtungen und Anlagen, die in der Katasterschätzung nicht berücksichtigt sind, sowie für die in der Gebäudeschätzung nicht inbegriffene Landfläche angemessene Zuschläge zu machen sind. Diese Regelung ist sinngemäss auch bei den Wohnliegenschaften überdurchschnittlicher Bauart anzuwenden, deren Mietwert nach Raumeinheiten ermittelt wird. Denn die Raumeinheitenansätze berücksichtigen nur den Mietwert der Wohnräume. Nicht darin enthalten sind die Grösse des Umschwungs, die allenfalls besondere Lage und sonstige Einrichtungen und Anlagen wie Schwimmbäder, Gartenhäuser usw. Entsprechend der bisherigen Praxis und den Richtlinien der ESTV, die Zuschläge von 5% bis 30% vorsahen, wird der Zuschlag in der Regel für ein freistehendes Einfamilienhaus auf 20%, für ein einseitig angebautes Haus (Doppelhaus) auf 15% und für ein eingebautes (Reihen-) Haus auf 10% festgesetzt. Davon kann in besonderen Fällen abgewichen werden, z.B. bei einer sehr grosszügigen Gartenanlage oder bei einem äusserst knapp bemessenen Umschwung. Kein Zuschlag für den Umschwung ergibt sich für Stockwerkeinheiten. Er entfällt ebenso bei Gebäuden im Baurecht.

1.3.2 § 6 Garagen

Bisher enthält die Verordnung keine Bestimmung, in welcher Höhe der Mietwert von Garagen und Autoabstellplätzen festzusetzen ist, wenn der Mietwert der Wohnung aufgrund der Raumeinheiten ermittelt wird. Dies war im vorne genannten Urteil ebenfalls umstritten, wobei das Steuergericht den von der Veranlagungsbehörde praxismässig festgesetzten jährlichen Mietwert von Fr. 960.00 pro Jahr für eine Einzelgarage in einer Gemeinde der Gemeindegruppe 2 bestätigt hat. Um auch hier Rechtssicherheit zu schaffen, werden die Mietwerte gemäss der bisherigen Praxis neu in der Verordnung als Regelansätze festgeschrieben. Dabei wird zwischen Einzelgaragen, zusätzlichen Garageplätzen in abgeschlossenen Garagen, Plätzen in Einstellhallen und Autounterständen differenziert.

1.3.3 § 9 Absatz 2: Verweisung auf Richtlinien der ESTV

Die Verweisung auf die Richtlinien der ESTV hat hauptsächlich zum Inhalt, wann und in welcher Höhe Zuschläge zu den Mietwerten nach Raumeinheitenansätzen vorzunehmen sind. Wenn diese Regeln in die Verordnung überführt werden, erübrigt sich die Verweisung, umso mehr als das Steuergericht sie als inhaltsleer beurteilt hat. Die Bestimmung ist aufzuheben.

1.4 Inkrafttreten

Die Verordnungsänderung ist auf den Beginn der nächsten Steuerperiode am 1. Januar 2017 in Kraft zu setzen. Vorbehalten bleibt das Einspruchsrecht des Kantonsrates.

2. **Beschluss**

Der Verordnungstext wird beschlossen.



Andreas Eng
Staatschreiber

Beilage

Verordnungstext

Verteiler RRB

Steueramt (20)
Finanzdepartement (2)
Parlamentsdienste
Fraktionspräsidien (5)
Staatskanzlei (Einleitung Einspruchsverfahren)
GS, BGS

Veto Nr. 381 Ablauf der Einspruchsfrist: 28. November 2016.

Verteiler Verordnung

Steueramt (250)
Finanzdepartement (2)
Amt für Finanzen
Finanzkontrolle
Kant. Steuergericht (12)
AIO
Staatssteuerregisterführer (109)
Eidg. Steuerverwaltung, Abt. Grundlagen (6, Versand durch Steueramt)