



Ratskanzlei

Sekretariat
Marktgasse 2
9050 Appenzell
Telefon +41 71 788 93 11
info@rk.ai.ch
www.ai.ch

Appenzell, 4. Dezember 2017

Medienmitteilung Standeskommission

Revision der Eigenmietwertbesteuerung

Eigenmietwert und Steuerwert von Liegenschaften werden künftig neu berechnet und sollen die Realität besser abbilden. Der Eigenmietwert wird ab der Steuerperiode 2017 nicht mehr mit dem Steuerwert berechnet, sondern durch das Schatzungsamt festgelegt. Dies führt in den meisten Fällen zu einer Reduktion der Steuerbelastung. Da die Steuerwerte 2018 an die Marktgegebenheiten angepasst werden, werden die Vorteile teilweise kompensiert.

Heutige Berechnung des Eigenmietwerts

Als Eigenmietwert gilt gemäss Steuergesetz der Betrag, den ein Steuerpflichtiger bei der Vermietung seiner Liegenschaft als Miete erzielen könnte. Diese Vorgabe wird heute mit einer schematischen Berechnung umgesetzt. Der Eigenmietwert beträgt 6% des Steuerwerts einer Liegenschaft. Die Praxis hat gezeigt, dass diese Berechnung vor allem bei Liegenschaften im Luxussegment zu Eigenmietwerten führt, welche auf dem Markt nicht erzielt werden können.

Das Verwaltungsgericht hat 2016 in einem Beschwerdefall festgestellt, dass die pauschale Berechnung im fraglichen Fall zu einem Eigenmietwert führte, der auf dem Markt nicht als Miete erzielt werden könnte (Entscheid V 2-2016, www.ai.ch/entscheide). Die Standeskommission nahm das Gerichtsurteil zum Anlass, die gesamte Eigenmietwertbesteuerung zu überprüfen. Sie kam dabei zum Schluss, dass nur eine Entkoppelung des Eigenmietwerts vom Steuerwert langfristig zu einem sachgerechten Ergebnis führt.

Änderung der Basis für den Eigenmietwert

Die Standeskommission hat an ihrer Sitzung vom 21. November 2017 eine Entkoppelung des Eigenmietwertes vom Steuerwert beschlossen. Künftig soll der vom Schatzungsamt bereits seit 10 Jahren bei jeder Liegenschaftsschätzung ermittelte amtliche Mietwert herangezogen werden. Diese Werte stehen also für alle selbstgenutzten Liegenschaften im Kanton bereits flächendeckend zur Verfügung. Dieser individuelle, für jede Liegenschaft errechnete Wert bildet den tatsächlichen, am Markt realisierbaren Mietertrag wesentlich besser ab als die bisherige schematische Berechnung aufgrund des Steuerwertes. Die durch das Schatzungsamt ermittelten Werte liegen in der Regel tiefer als der bisherige schematisch berechnete Wert.

Bereits bei der nächsten Steuererklärung wird die Neuerung zum Tragen kommen. Für das Steuerjahr 2017 werden also die meisten Eigenheimbesitzer im Kanton eine entsprechende Reduktion der Steuerbelastung haben. Das Liegenschaftsblatt, das im Januar 2018 mit der Steuererklärung versandt wird, bezeichnet den amtlich festgelegten Eigenmietwert. Die Stan-

deskmission ist überzeugt, mit dieser umfassenden Revision die Eigenmietwertbesteuerung nachhaltig und sachgerecht den aktuellen Bedürfnissen angepasst zu haben.

Anpassung der Steuerwerte

Das Steuergesetz schreibt in Art. 42 vor, dass das Vermögen zum Verkehrswert zu versteuern ist. Im Bereich der Grundstückschätzungen ergaben sich in der Praxis erhebliche Abweichungen nach unten. Diese Entwicklung hängt massgeblich damit zusammen, dass der Eigenmietwert bisher direkt an den Steuerwert gekoppelt war. Eine Annäherung der Schätzwerte an den Marktwert hätte den Eigenmietwert zusätzlich in die Höhe getrieben. Mit der Entkoppelung des Eigenmietwertes muss nun aber der Steuerwert angepasst werden.

Würde diese notwendige Anpassung nur für Liegenschaften vorgenommen, die neu geschätzt werden, ergäbe sich eine Ungleichbehandlung mit jenen Grundeigentümern, deren Liegenschaften in den letzten Jahren noch tiefer geschätzt wurden. Es muss daher eine Korrektur vorgenommen werden. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Stockwerkeinheiten mit einem Schätzungsdatum vor dem 1. Januar 2012 werden um 45% aufgewertet, jene mit einem Schätzungsdatum nach dem 1. Januar 2012 um 35%. Die Aufwertungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser sind auf 30% bzw. 25% festgelegt und jene für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbebauten einheitlich auf 20%. Die Unterscheidung nach den Schätzungsdaten ist notwendig, weil am 1. Januar 2012 eine Praxisanpassung des für die Schätzungen massgebenden Schweizerischen Schätzerhandbuchs umgesetzt wurde. Wer mit dieser Korrektur nicht einverstanden ist, hat die Möglichkeit, eine Neuschätzung zu verlangen. Die Anpassung der Steuerwerte wird gemäss Entscheid der Standeskommission per 1. Januar 2018 in Kraft treten und erstmals für das Steuerjahr 2018 gelten.

Finanzielle Auswirkung

Für die Grundeigentümer ergibt sich mit der Entkoppelung bei den Eigenmietwerten regelmässig eine steuerliche Entlastung, während mit den erhöhten Steuerwerten eine gewisse Zusatzbelastung bei der Vermögenssteuer möglich ist.

Viele Hauseigentümer werden insgesamt weniger Steuern zahlen. Dies ist auch aus den entsprechenden Änderungen bei den prognostizierten Steuereinkünften des Kantons ersichtlich: Der Kanton budgetiert für die Entkoppelung der Eigenmietwerte vom Steuerwert jährlich wiederkehrende Steuerausfälle in der Höhe von Fr. 617'000 (nur Staatssteuer). Die Mehreinnahmen bei der Vermögenssteuer betragen dagegen voraussichtlich lediglich Fr. 260'000 pro Jahr. Gesamthaft gesehen sinken die Steuereinnahmen somit um rund Fr. 350'000.

Kontakt für weitere Fragen

Säckelmeister Thomas Rechsteiner, thomas.rechsteiner@fd.ai.ch (eingeschränkt erreichbar, da gleichentags Session des Grossen Rates)

Werner Nef, Amtsleiter kantonale Steuerverwaltung, 071 788 94 11, werner.nef@fd.ai.ch