



**Kleine Anfrage von Kantonsrätin Nicole Imfeld
betreffend Berechnungsgrundlagen für den steuerlich relevanten Eigenmietwert bei
natürlichen Personen**

Antwort des Regierungsrats
vom 11. April 2017

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Kantonsrätin Nicole Imfeld hat dem Regierungsrat am 27. März 2017 mittels Kleiner Anfrage Fragen zum steuerlichen Eigenmietwert bei natürlichen Personen gestellt.

Die in der Kleinen Anfrage gestellten Fragen beantwortet der Regierungsrat wie folgt:

- 1. Welche Gründe gibt es für die seit 15 Jahren nicht erfolgte Anpassung der Liegenschaftswerte bzw. der Berechnungsgrundlagen für die Berechnung der steuerlich relevanten Prozentsätze?**
- 2. Welche Gründe gibt es für die massive Ungleichbehandlung beim Eigenmietwert, den natürliche Personen mit Liegenschaftsbesitz und unterschiedlichen Kaufdaten zu versteuern haben?**

Gemäss § 20 Abs. 2 des Zuger Steuergesetzes vom 25. Mai 2000 (StG, BGS 632.1) erfolgt die Festsetzung des Eigenmietwerts «unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft. Der Regierungsrat legt in der Verordnung die Voraussetzungen hierzu fest. Der Eigenmietwert und der Mietwert für das unentgeltliche Nutzungsrecht zum Eigengebrauch sind auf das zulässige Minimum festzusetzen.»

Das zulässige Minimum des Eigenmietwerts beträgt gemäss konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung 60 Prozent der Marktmiete (letztmals bestätigt mit Bundesgerichtsentscheid 2C_519/2015 vom 12. Januar 2017).

Im Sinne der genannten bundesgerichtlichen Rechtsprechung sieht denn auch § 6 Abs. 1 der Verordnung zum Steuergesetz vom 30. Januar 2001 (VO zum StG, BGS 632.11) vor, dass «der Eigenmietwert und der Mietwert für das unentgeltliche Nutzungsrecht zum Eigengebrauch unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumsbildung und Selbstvorsorge auf mindestens 60 Prozent des Marktmietwertes festzulegen» sind. Weiter sieht Abs. 2 der gleichen Verordnungsbestimmung vor, dass der Marktmietwert einer Verzinsung des Verkehrswertes von 5 Prozent entspricht, soweit nicht unter Berücksichtigung besonderer Verhältnisse, von Vergleichsobjekten oder einer aktuellen Schätzung der Liegenschaftsschätzungskommission, eine Anpassung vorzunehmen ist.

Der Kanton Zug kennt anders als viele andere Kantone keine systematische Schätzung der Liegenschaften vor Ort. Zahlreiche Kantone kennen Liegenschaftsschätzungs-Kommissionen, welche periodisch flächendeckend Schätzungen mit persönlichem Augenschein für Steuerzwecke vornehmen. So sind in diesem Bereich z. B. im Kanton Schwyz über 20 kantonale Spezialisierte und in anderen Kantonen teilweise noch wesentlich mehr Personen mit entsprechender Kostenfolge beschäftigt. Im Kanton Zug werden die steuerlichen Werte dagegen im Veranla-

gungsverfahren, basierend auf einigen wenigen Eckdaten, durch die Steuerverwaltung berechnet. Um alle Bewertungen mit den vorhandenen personellen Ressourcen bewerkstelligen zu können, ist die Steuerverwaltung Zug auf effiziente und einfach einsetzbare Methoden angewiesen.

Die Steuerverwaltung hat die anwendbaren Bewertungsmethoden in einer ausführlichen «Wegleitung Immobilienbesteuerung» schriftlich festgehalten und auf der Website publiziert (www.zg.ch/tax, Rubrik Liegenschaft). Die aktuelle Version datiert vom Oktober 2013. Im Grundsatz werden die steuerlich massgebenden Werte von selbstgenutzten Liegenschaften ausgehend vom Kaufpreis (= Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs) berechnet. Die in der Wegleitung festgehaltenen Bewertungsmethoden liefern in der grossen Menge mit wenigen Parametern generell gute Resultate. Eine Immobilienbewertung, beruhend auf wenigen Parametern, kann im Einzelfall zu Unschärfen führen. Deshalb steht es den Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern offen, mit geeigneten Unterlagen die Unrichtigkeit des schematisch berechneten Steuer- und Mietwerts darzulegen. Wenn etwa eine fachkundige und unabhängige Bewertung nach anerkannten Grundsätzen der Immobilienbewertung vorgelegt wird, können diese Werte im Veranlagungs- oder im Einspracheverfahren mitberücksichtigt werden. Gleiches gilt auch bei tieferen Vermietungspreisen von Vergleichsobjekten auf dem freien Markt. Und natürlich stehen gegen zu hohe Werte auch die üblichen gerichtlichen Rechtsmittel zur Verfügung. Nötigenfalls würde also z. B. das Verwaltungsgericht die Bewertung der Steuerverwaltung korrigieren.

Es trifft zu, dass die letzte generelle Neufestsetzung der Steuer- und Mietwerte im Kanton Zug in den Jahren 2001 und 2002 stattfand. Dabei wurde vor allem das Bewertungssystem neu aufgesetzt. Zuvor gab es kein eigentliches Bewertungssystem. Die damals massgebenden Werte wurden oft historisch vorgetragen und in längeren Abständen mit Pauschalzuschlägen und bei Eigentumsübergängen angepasst. Die generelle Neubewertung in den Jahren 2001 und 2002 führte damals zu erheblichen Reaktionen. Anpassungen bei steuerlichen Immobilienwerten, also beim Vermögenssteuerwert oder bei den Eigenmietwerten, führen in der Schweiz und auch im Kanton Zug erfahrungsgemäss immer zu grösseren Diskussionen, da es sich um ein emotionales Thema mit vielen Betroffenen und Interessierten handelt. Im Weiteren haben die Eigentümerinnen und Eigentümer, welche ihre Immobilien selber nutzen, wirtschaftlich in der Regel nichts von einer allgemeinen Wertsteigerung und sie verspüren auch nichts von einer Marktschwankung gegen unten, ausser sie verkauften die Immobilie. Ihnen ist die eigene Immobilie in der Regel subjektiv das wert, was sie beim Kauf dafür zu bezahlen bereit – und in der Lage – waren. So ergeben sich im Kanton Zug vor allem dann neue steuerliche Ansätze, wenn eine Immobilie verkauft wird oder sonst die Hand wechselt oder bei wesentlichen Umbauten und Renovationen. Letztere werden steuerlich erfasst, indem die wertvermehrenden Investitionen bei der Festsetzung der neuen steuerlichen Liegenschaftswerte berücksichtigt werden.

Zum Hinweis in der Kleinen Anfrage, dass die Preissteigerung für Immobilien im Kanton Zug, im Vergleich zu früheren Jahren, zu massiv höheren Eigenmietwerten führt, ist zu sagen, dass sich parallel auch die Marktmieten für Mietobjekte stark nach oben entwickelt haben. Wenn sich das Mietzinsniveau erhöht, müssen bei Handänderungen auch die Eigenmietwerte entsprechend nach oben angepasst werden. Würde der Eigenmietwert bei einer Handänderung auf dem ursprünglichen Niveau belassen, wäre das vom Bundesgericht zwingend verlangte Minimum von 60 Prozent der Marktmiete nicht mehr erreicht.

3. Wann gedenkt der Regierungsrat die entsprechenden Liegenschaftswerte anzupassen?

Der Regierungsrat nimmt eine Güterabwägung vor. Wohl kann es aufgrund unterschiedlichen Kaufdatums zu differierenden Bemessungsgrössen kommen. Andererseits gilt zur Wahrung der Steuergerechtigkeit auch der verfassungsmässige Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Art. 127 Abs. 2 BV). Exemplarisch zeigt sich das bei Rentnerinnen oder Rentnern, die mit bescheidenem Einkommen vor Jahrzehnten Wohneigentum erwarben. Wohl hat das Objekt über die Zeit massiv an Wert gewonnen (substanziell höhere Landpreissteigerung als Altersentwertung), aber der Nutzwert ist gleich geblieben oder durch die Abnutzung gar gesunken. Müsste der Marktwert versteuert werden, könnte das zu einem Notverkauf führen, weil die Steuern aus den liquiden Mitteln nicht bezahlt werden könnten. Dies trüge der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Steuerpflichtigen nicht Rechnung. Hingegen macht es Sinn – und stellt einen Ausgleich dar –, den Mehrwert bei seiner Realisierung angemessen zu besteuern, wie dies heute beim Liegenschaftsverkauf in Form der Grundstückgewinnbesteuerung erfolgt. Der Regierungsrat plant aktuell keine systematische Anpassung der Liegenschaftswerte nach oben oder unten, wird aber die weitere Entwicklung im Auge behalten.

Eine absolute Steuergerechtigkeit lässt sich nicht realisieren. Mit dem bestehenden System kann aber der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Rechnung getragen werden bei gleichzeitiger Vermeidung stossender Härtefälle. Zudem hält sich der Veranlagungsaufwand für den Kanton und für die Steuerpflichtigen selber in überschaubaren Grenzen. Deshalb beabsichtigt der Regierungsrat, am bestehenden System festzuhalten.

Regierungsratsbeschluss vom 11. April 2017