

Parlamentarischer Vorstoss. Antwort des Regierungsrates

Vorstoss-Nr.: 018-2015
Vorstossart: Interpellation
Richtlinienmotion: ☐
Geschäftsnummer: 2015.RRGR.67

Eingereicht am: 19.01.2015

Fraktionsvorstoss: Nein
Kommissionsvorstoss: Nein
Eingereicht von: Brand (Münchenbuchsee, SVP) (Sprecher/in)
Iseli (Zwieselberg, SVP)
Weitere Unterschriften: 0

Dringlichkeit verlangt: Ja
Dringlichkeit gewährt: Ja 22.01.2015

RRB-Nr.: 169/2015 vom 18. Februar 2015
Direktion: Finanzdirektion
Klassifizierung: Nicht klassifiziert



Erhöhung der Eigenmietwerte: wie und wieso?

Gemäss Mitteilung der Finanzdirektion sollen im Jahr 2015 in 143 Gemeinden Mietwerte angepasst werden. Ziel der Anpassung soll die Wiederherstellung der steuerlichen Gleichbehandlung sein. Aufgrund der der Mitteilung der Finanzdirektion beiliegenden Liste lässt sich aber erkennen, dass «Anpassung» aus Sicht der Finanzdirektion «Erhöhung» bedeutet.

Zum Vorgehen der Finanzdirektion ergeben sich verschiedene Fragen:

1. Warum erfolgt die Anpassung der Eigenmietwerte nicht im Rahmen einer Hauptrevision der amtlichen Werte, und wo befindet sich die gesetzliche Grundlage für das geplante Vorgehen der Steuerverwaltung?
2. Nach welchen Kriterien erfolgte die statistische Auswertung der über 11 000 Objekte, die in die Mietpreiserhebung miteinbezogen wurden? Ist der Regierungsrat bereit, die detaillierte statistische Auswertung offenzulegen?
3. Werden auch die Mietwertkategorien verändert, und gibt es neu auch verschiedene Mietwertkategorien in einzelnen Gemeinden?
4. Gibt es nicht auch Gemeinden, in denen die Eigenmietwerte höher sind als 60 Prozent des ortsüblichen Marktes, und, wenn ja, warum erfolgt dort keine Senkung?

5. Die Erhöhung erfolgt gestützt auf Zahlen aus dem Jahr 2012. Seither ist der Referenzzinssatz um 0,5 Prozent gesunken, was als Begründung für eine Mietzinssenkungsforderung von 5,82 Prozent dient. Wurde diese Tatsache bei der Neufestsetzung der Eigenmietwerte berücksichtigt? Wenn nein, warum nicht?

Begründung der Dringlichkeit: Die Erhöhung der Eigenmietwerte soll bereits im Steuerjahr 2015 erfolgen. Die Grundlagen für die Prüfung der Erhöhungen im Einzelfall müssen deshalb so rasch wie möglich vorliegen.

Antwort des Regierungsrates

Mietwertanpassungen liegen in der Kompetenz und Verantwortung der Steuerverwaltung. Die Steuerverwaltung hat am 16. Januar 2015 anlässlich ihrer jährlichen Medienkonferenz über die per 2016 geplante Mietwertanpassung informiert (vgl. Folien 43 bis 50 der [Folienpräsentation](#)¹).

Der Regierungsrat kann die dazu gestellten Fragen wie folgt beantworten:

Zu Frage 1:

Die gesetzliche Grundlage zur Bemessung des Eigenmietwertes befindet sich in Artikel 25 Absatz 4 des Steuergesetzes. Dort heisst es: «Die Mietwerte bei Eigengebrauch sind, ausgehend vom ortsüblichen Marktwert, unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumsbildung und Selbstvorsorge massvoll festzulegen.» Dabei darf nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes das Gros der Eigenmietwerte für die Kantons- und Gemeindesteuern nicht unter 60%, für die direkte Bundessteuer nicht unter 70% des Marktes liegen. Die konkrete Vorgehensweise bei der Festsetzung des Eigenmietwertes und bei der Festsetzung des Amtlichen Wertes werden im Dokument «[Erläuterungen zum steuerlichen Bewertungssystem von Grundstücken und Liegenschaften im Kanton Bern](#)»² erklärt.

Die Eigenmietwerte richten sich somit nach den **Marktwerten bei der Vermietung**. Die amtlichen Werte richten sich demgegenüber nach den **Handänderungspreisen** entsprechender Objekte. Die beiden Märkte entwickeln sich nicht zwingend parallel. Es besteht deshalb kein Anlass, die Eigenmietwerte erst im Rahmen einer Hauptrevision anzupassen, was in der Vergangenheit im Übrigen auch nicht so gemacht worden ist.

Zu Frage 2:

Es wurden die tatsächlich fliessenden Mietzinse sämtlicher statistisch relevanter vermieteter Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen im Kanton Bern erfasst. Die Datenerfassung erfolgte aufgrund der Angaben der Vermieterinnen und Vermieter in deren Steuererklärungen. Die erfassten Daten unterliegen nebst dem Datenschutz deshalb als Daten aus Steuererklärungen auch dem Steuergeheimnis. Eine umfassende Offenlegung des gesamten Zahlenmaterials ist wegen der Möglichkeit von Rückschlüssen auf einzelne Steuererklärungen nicht möglich.

¹<http://www.be.ch/portal/de/index/mediencenter/medienmitteilungen.assetref/dam/documents/portal/Medienmitteilungen/de/2015/01/2015-01-16-folienreferat-b-knuesel-sv-de.pdf>

²http://www.fin.be.ch/fin/de/index/steuern/steuererklaerung/amtlicher_wert.assetref/dam/documents/FIN/SV/de/Wegleitungen/Aktuelles_Steuerjahr/wl_ertl-amtliche-bewertung_de.pdf

Zu Frage 3:

Nein. Die Mietwertkategorien wurden nicht verändert. Veränderungen bei den Mietwertkategorien können einzig im Zusammenhang mit einer Allgemeinen Neubewertung der amtlichen Werte vorgenommen werden. Die Zuteilung jeder Gemeinde zu einer sogenannten Mietwertkategorie ist Bestandteil der Festsetzung von amtlichen Werten und in den nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen der Kantonalen Schatzungskommission geregelt.

Zu Frage 4:

Die Auswertungen der Steuerverwaltung haben keine solchen Fälle aufgezeigt.

Zu Frage 5:

Die Anpassung der Eigenmietwerte richtet sich nach den tatsächlichen Verhältnissen (Mietzinsen) in der Bemessungsperiode 2012, nicht nach dem Referenzzinssatz.

Beim Referenzzinssatz handelt es sich um ein mietrechtliches Mittel zur versuchten Beeinflussung der Mieten und damit des Mietmarktes. Für die Anpassung von Mietzinsen sind im Übrigen auch die Entwicklung der Teuerung und die Unterhaltskosten zu berücksichtigen. Der Referenzzinssatz ist also nur ein Element für die mietrechtlich vorgesehene Anpassung von Mietzinsen. Ob am Markt auch tatsächlich parallel zu diesem Zinssatz eine Reduktion durchgesetzt werden kann, welche für die Eigenmietwerte massgeblich wäre, ist angesichts der offensichtlich hohen Nachfrage nach Mietobjekten nicht immer gewährleistet.

An den Grossen Rat