

## CH\_VB 93.3519 vom 17. Dezember 1993

Bundesverwaltung, 1993-12-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ch\\_vb\\_93.3519](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ch_vb_93.3519)

FR: CH\_VB 93.3519 du 17 décembre 1993

IT: CH\_VB 93.3519 del 17 dicembre 1993

### Erwägungen

#### E. 17

Dezember 1993 N 2563 Interpellation Fischer-Seengen mieten würde. Die Besteuerung des Eigenmietwertes bildet das Gegenstück zur steuerlichen Nichtabziehbarkeit der Wohnungsmiete (Art. 23 BdBSt und Art. 34 Bst. a DBG). Auf diese Gleichbehandlung der Mieter und der Eigentümer legt bekanntlich auch das Bundesgericht grossen Wert. So hat es in einem Entscheid vom 9. November 1990 betreffend die bernische Staatssteuer festgehalten, dass der Mieter eines Einfamilienhauses seinen - grundsätzlich nicht abzugsfähigen - Mietzins steuerlich insoweit in Abzug bringen könne, als eine krasse Differenz zum steuerlich massgeblichen Eigenmietwert besteht, der dem Eigentümer eines gleichen Einfamilienhauses aufgerechnet wird (veröffentlicht in «Steuer Revue», Nr. 5/1991, S. 277). Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat als Aufsichtsbehörde für eine einheitliche Veranlagung der direkten Bundessteuer durch die Kantone zu sorgen. Zu diesem Zweck führt sie periodische Erhebungen über die Bemessung der Mietwerte in den Kantonen durch. Dabei werden die bei der Vermietung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen erzielten Mietzinse erfasst; sie entsprechen 100 Prozent des Marktwertes. Sodann werden diese Mietzinse den Mietwerten gegenübergestellt, die bei Selbstnutzung der gleichen Objekte in der kommenden Steuerperiode der Veranlagung zugrunde gelegt worden wären. Wenn sich aufgrund dieser Erhebung herausstellt, dass in einem bestimmten Kanton die Eigenmietwerte erheblich unter dem Marktwert liegen, muss die ESTV eingreifen. Nach der Praxis ist dies der Fall, wenn die Marke von 70 Prozent unterschritten wird. Die Modalitäten über Umfang, regionale Verteilung, Alter und Zahl der Objekte usw. werden jeweils vor der Erhebung unter Mitwirkung der kantonalen Verwaltungen festgelegt, so dass Beanstandungen über deren repräsentativen Gehalt in der Folge praktisch ausgeschlossen werden können. In einzelnen Fällen führt die kantonale Verwaltung die Erhebung sogar selbst durch. In jedem Fall hat die kantonale Verwaltung Gelegenheit, zu den Ergebnissen der von der ESTV durchgeführten Erhebungen Stellung zu nehmen. Wo Kantone eigene Erhebungen durchgeführt hatten, bestätigte sich immer wieder die praktische Übereinstimmung der Ergebnisse.

2. Seit der Veranlagungsperiode 1985/86 wurden 20 Kantone aufgefordert, die Mietwerte für die direkte Bundessteuer den Marktwerten anzupassen. Einige Kantone wollten jeweils ohnehin für die Staatssteuer Neuschätzungen durchführen, während andere für die Staatssteuer das Marktwertprinzip verliessen, sei es wegen abweichender kantonalen Gesetzgebung oder anderen von den zuständigen Behörden zu vertretenden Gründen. Der Umfang der jeweils für die direkte Bundessteuer verlangten Anpassungen kann nicht in einer Durchschnittszahl beziffert werden, weil praktisch jeder Kanton ein anderes Vorgehen bei der Eigenmietwertfestsetzung kennt. Diese kantonalen Eigenheiten mussten jeweils berücksichtigt werden. Ziel der verlangten Anpassungen war aber überall, die erwähnte Marke von 70 Prozent nicht zu unterschreiten.

3. Zurzeit kennen 13 Kantone einen

unterschiedlichen Eigenmietwertansatz für die Bundessteuer einerseits und die Kantonssteuer andererseits. Es handelt sich um die Kantone Aargau, Bern, Basel-Landschaft, Genf, Graubünden, Jura, Nidwalden, Schwyz, Solothurn, Tessin, Waadt, Zug und Zürich. Die Einzelheiten gehen aus einem von der ESTV am 26. April 1993 veröffentlichten Rundschreiben hervor.

4. Der Eigenmietwert orientiert sich am jeweiligen Markt. Dazu gehören folgerichtig auch die Beschränkungen, die sich bei der Erhöhung der Mietzinsen nach Artikel 269ff. OR ergeben. Sind also solche mietrechtlichen Beschränkungen zu beachten, wirkt sich das auch auf den steuerlich massgeblichen Eigenmietwert aus.

5. Die geltende Eigenmietwertbesteuerung ist kaum Ursache für die relativ tiefe Eigentumsquote in unserem Land. Denn gerade bei Neuerwerb von Eigentum wirkt sich die bei unserem System ebenfalls vorhandene Möglichkeit des Abzuges der Hypothekarzinsen sehr zugunsten des neuen Eigentümers aus. Bei starker Fremdfinanzierung und entsprechend hoher Zinsbelastung kann denn auch der Eigenmietwert weitgehend «neutralisiert» oder gar «negativ» werden. Wenn also die Eigentumsquote im Landesdurchschnitt nur bei rund 30 Prozent liegt, so sind die Gründe wohl eher bei den hohen Investitionskosten zu suchen, die wiederum ihre eigenen Ursachen (vorab Bodenknappheit und ein allgemein hohes Preis- und Lohnniveau in der Schweiz) haben.

6. Es trifft zu, dass im Steuerharmonisierungsgesetz (StHG) die Abzüge abschliessend geregelt sind und darunter weder ein Mietzinsabzug noch ein Abzug für selbstgenutztes Wohneigentum figurieren (Art. 9 StHG). Bisherige solche kantonale Abzüge sind daher unter dem Recht des Steuerharmonisierungsgesetzes nicht mehr zulässig. Andererseits ist jedoch in diesem Gesetz die Umschreibung des steuerlich aufzurechnenden Eigenmietwertes sehr offen gehalten, spricht doch das Gesetz lediglich davon, dass «die Eigennutzung von Grundstücken» der Einkommenssteuer unterliegen soll (Art. 7 Abs. 1 StHG). Zwar wird sich im Hinblick auf die Rechtsgleichheit zwischen Mietern und Eigentümern auch das kantonale Steuergesetz für den Eigenmietwert grundsätzlich am Marktwert orientieren müssen (vgl. den unter Ziff. 1 zitierten Entscheid des Bundesgerichtes). Aber eine gewisse Flexibilität analog derjenigen, wie sie bei der direkten Bundessteuer anerkannt ist (vgl. bei Ziff. 1), muss auch für das kantonale Recht zulässig sein. Es darf aber nicht unerwähnt bleiben, dass der Erwerb von Wohneigentum steuerlich konkret gefördert wird. Nach der bundesrätlichen Verordnung über die steuerliche Abzugsberechtigung für Beiträge an anerkannte Vorsorgeformen (BW 3), die für die Einkommenssteuern von Bund, Kantonen und Gemeinden gilt, kann seit dem 1. Januar 1990 die auf diesem Weg geäußerte Altersleistung vorzeitig bezogen werden, wenn ein Wohneigentum erworben oder eine darauf bestehende Hypothek amortisiert werden soll. Die Abzugsmöglichkeiten im Rahmen der gebundenen Selbstvorsorge sind bekanntlich grosszügig ausgestaltet. Ferner wird es das soeben verabschiedete Bundesgesetz über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge ermöglichen, auch die Vorsorgegelder der zweiten Säule für den Erwerb oder die Amortisation von Wohneigentum zu verwenden.

Erklärung des Interpellanten: teilweise befriedigt Déclaration de l'interpellateur: partiellement satisfait #ST# 93.3226 Interpellation Fischer-Seengen Einsatz der Osteuropahilfe im Energiebereich Aide aux pays de l'Est dans le domaine de l'énergie Wortlaut der Interpellation vom 29. April 1993 Der Bundesrat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten: 1. Was hat der Bundesrat bisher im Sinne des Postulates vor-gekehrt, um zur Verbesserung der Sicherheit der osteuropäischen Kernkraftwerke beizutragen? Welche konkreten Projekte werden unterstützt? 2. Welcher Anteil des Osteuropahilfe-Kredites wurde bisher zu diesem Zweck eingesetzt?

(Verpflichtungskredite, Zahlungskredite in Prozenten und Franken)? 3. Wie werden die Mittel des Osteuropahilfe-Kredites auf die Finanzhilfe und die technische Zusammenarbeit aufgeteilt? Nach welchen Kriterien erfolgt diese Aufteilung, welche sind die Entscheidungsmechanismen? 4. Wie gedenkt der Bundesrat, künftig die von ihm ausdrücklich befürworteten Ziele meines Postulates (Botschaft 92.065, 5. 15) zu verwirklichen?

Schweizerisches Bundesarchiv, Digitale Amtsdrukschriften Archives fédérales suisses, Publications officielles numérisées Archivio federale svizzero, Pubblicazioni ufficiali digitali Interpellation Dettling Eigenmietwertbesteuerung Interpellation Dettling Imposition de la valeur locative In Amtliches Bulletin der Bundesversammlung Dans Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale In Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale Jahr 1993 Année Anno Band V Volume Volume Session Wintersession Session Session d'hiver Sessione Sessione invernale Rat Nationalrat Conseil Conseil national Consiglio Consiglio nazionale Sitzung 15 Séance Seduta Geschäftsnummer 93.3519 Numéro d'objet Numero dell'oggetto Datum 17.12.1993 - 08:00 Date Data Seite 2562-2563 Page Pagina Ref. No

## **E. 20**

023 558 Dieses Dokument wurde digitalisiert durch den Dienst für das Amtliche Bulletin der Bundesversammlung. Ce document a été numérisé par le Service du Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale. Questo documento è stato digitalizzato dal Servizio del Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.