

16.08.2016

Fabio Bruderer

MLaw
Steuerberater

Fabian Jeker

Steuerberater

Drastische Eigenmietwert-Erhöhung möglich

Sehr geehrte Damen und Herren

Ab der Steuerperiode 2016 kommt es in der Region Basel zu einigen Änderungen bei der Besteuerung von Liegenschaften.

Basel-Stadt

In den vergangenen 15 Jahren hat sich der durchschnittliche Marktwert von Liegenschaften im Kanton BS beinahe verdoppelt. Die bisher geltenden Steuerwerte stammen aus dem Jahre 2001. Die Steuerverwaltung hat dementsprechend beschlossen, eine Neubewertung der Steuerwerte vorzunehmen, um der Wertentwicklung Rechnung zu tragen. Bis Ende des Jahres 2016 sollen alle Hauseigentümer, welche ihre Liegenschaft selbst bewohnen, eine Verfügung mit dem neuen Steuerwert erhalten. Dieser gilt bereits für die Steuerperiode 2016. Im Schnitt dürften die Steuerwerte um etwa einen Drittel ansteigen.

Der Effekt auf den Eigenmietwert und dementsprechend die Einkommenssteuer fällt jedoch tiefer aus. Grund dafür ist ein Beschluss des Regierungsrates, den Eigenmietwert nicht mehr pauschal bei 4 Prozent des Vermögenssteuerwertes anzusetzen. Neu berechnet sich der Eigenmietwertsatz basierend auf dem Referenzzinssatz für Hypotheken zu Beginn der Steuerperiode sowie einem Zuschlag von 1.75 Prozentpunkten. Um unverhältnismässig hohe Werte zu vermeiden, ist der Eigenmietwertsatz bei 4.5% gedeckelt. Zu beachten gilt, dass sich der Satz fortan jedes Jahr ändern kann.

Für 2016 beträgt der Eigenmietwertsatz 3.5%. Die Eigenmietwerte erhöhen sich dadurch im Schnitt um ca. 1/6.

Baselland

Die Eigenmietwerte des Kantons BL wurden im Jahre 2013 überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass Einfamilienhäuser leicht überbewertet, während Stockwerkeigentum leicht unterbewertet war. Dies wird nun ab der Steuerperiode 2016 korrigiert. Der Eigenmietwertsatz wird grundsätzlich um 4-16% reduziert, gleichzeitig wird aber der Korrekturfaktor von Stockwerkeigentumswohnungen von 0.8 auf 0.9 erhöht. Die gemeindespezifischen Korrekturfaktoren bleiben gleich.

Zu einer Anpassung kommt es auch bei den Pauschalabzügen für Liegenschaftsunterhalt. Die bisher im interkantonalen Vergleich relativ hohen Pauschalen von 25% (für bis zu zehnjährige Gebäude) resp. 30% (für über zehnjährige Gebäude) werden neu auf 12% resp. 24% reduziert.

Die Vermögenssteuerwerte bleiben unverändert.

Aargau

Gemäss Steuergesetz betragen die Eigenmieten 60% der ortsüblichen Markmieten. Durch steigende Mietpreise hat sich dieser Wert im Durchschnitt auf 54.2% reduziert. Um wieder auf die gesetzlich geforderten 60% zu kommen, werden die Eigenmietwerte ab dem Steuerjahr 2016 angepasst. Aufgrund signifikanter Unterschiede bei den einzelnen Gemeinden erfolgt die Anpassung für jede Gemeinde individuell. Es resultieren Zu- oder Abschläge zu den bisherigen Eigenmietwerten, welche zwischen -5% und 32% liegen.

Fazit

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sollen die Steuerwerte mindestens 60% der Markwerte betragen. Die Kantone nehmen dementsprechend Anpassungen vor, um dieses Erfordernis zu erfüllen. Trotzdem kann es sein, dass Ihre Liegenschaft unverhältnismässig hoch bewertet wird. Es lohnt sich also in jedem Fall zu prüfen, ob sich die Erhöhung im oben genannten Rahmen bewegt oder diesen sprengt. Gleichwohl ist es aber auch möglich, dass Ihre Liegenschaft in der Vergangenheit deutlich zu tief bewertet war und Sie dadurch steuerlich profitiert haben. Bitte beachten Sie, dass eine allfällige Einsprache innert 30 Tagen nach Zustellung der Verfügung erfolgen muss. Bei dieser Beurteilung und einer möglichen Einsprache sind wir Ihnen selbstverständlich gerne behilflich.

Freundliche Grüsse

artax Fide Consult AG

Mitglied von Morison KSi

Gartenstrasse 95, Postfach, 4002 Basel
Tel: +41 61 225 66 66, Fax: +41 61 225 66 67
info@artax.ch, www.artax.ch