

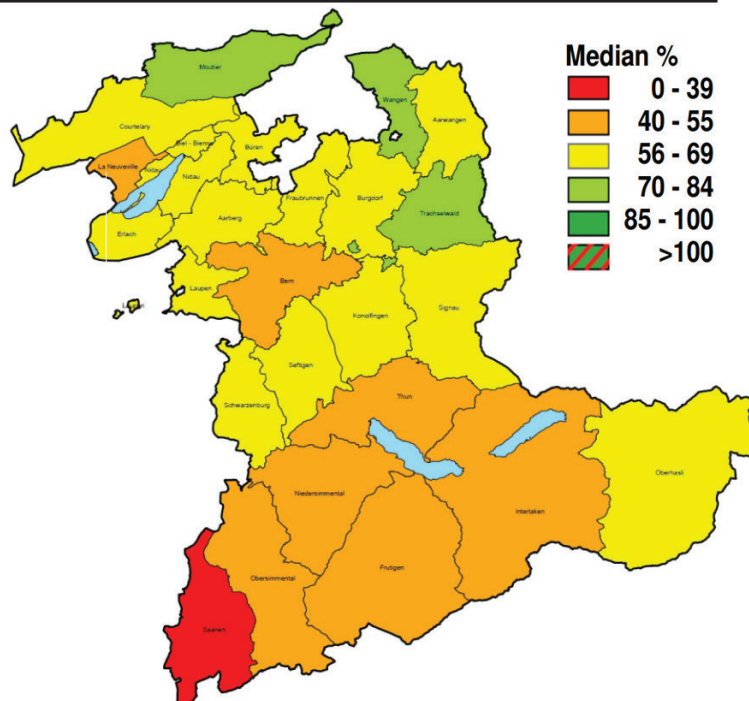
Was tun gegen steigende Eigenmietwerte?

10 Antworten auf 10 Fragen

Gemäss Angaben der Steuerverwaltung hat sie die Anpassung der Eigenmietwerte gestützt auf eine umfangreiche Statistik mit rund 11 000 Einzelwerten ermittelt, welche in den betroffenen Gemeinden zu Erhöhungen zwischen 2.5% und 22% führten. Diese Statistik will sie unverständlicherweise nicht offenlegen – auch nicht für die grösseren Gemeinden –, weshalb eine Plausibilisierung nicht möglich ist.

Das hinterlässt einen Nachgeschmack. Vor allem ist nicht klar, weshalb die Eigenmietwerte in denjenigen Gebieten, wo die amtlichen Werte auch nach Angaben der Steuerverwaltung deutlich zu hoch sind und damit vermutlich auch die Eigenmietwerte, in keiner einzigen Gemeinde eine Senkung erfolgt.

Dieser Tage hat die Steuerverwaltung die Steuererklärungsformulare verschickt. Für zahlreiche Eigentümer von bernischen Liegenschaften sind darin höhere Eigenmietwerte vorgedruckt. Kann man sich dagegen wehren und wenn ja, wie. Die nachfolgenden Fragen und Antworten sollen dabei helfen.



1. Warum steigen die Eigenmietwerte, wenn doch die Mietzinsen sinken bzw. gesenkt werden müssen?

Der oft gehörte Einwand erscheint auf ersten Blick plausibel. Als Vermieter sind Sie bei einem Mieter, der 1997 oder vor längerer Zeit eingezogen ist, verpflichtet, den Mietzins wegen der seither gesunkenen Hypothekarzins zu senken – ausser Sie könnten beweisen, dass der ortsübliche Mietzins eine Senkung nicht erfordert. Letzteres ist aber wegen der strengen Bundesgerichtspraxis kaum zu bewerkstelligen. Umgekehrt ergibt sich aus dem Mietpreisindex, dass die Mietzinse im gleichen Zeitraum um rund 23% gestiegen sind. Des Rätsels Lösung: Der Mietpreisindex erfasst nicht nur die Mietzinse der Wohnungen, die seit 1997 vom gleichen Mieter bewohnt werden, sondern auch seither neu vermieteten; und bei einer Neuvermietung könnte der 1997 vereinbarte Mietzins in den allermeisten Fällen deutlich erhöht werden.

2. Darf die Steuerverwaltung die Eigenmietwerte überhaupt erhöhen?

Nach rund 20 Jahren ist eine solche Anpassung grundsätzlich zulässig. Der Hauseigentümerverband hat sich gegen eine Anpassung ausgesprochen, weil sich bei der letzten Hauptrevision über die amtlichen Werte zeigte, dass es teils erhebliche regionale Unterschiede gibt. Die Steuerverwaltung gibt dies selber zu: in ihrem Antrag, auch die amtlichen Werte anzupassen, zeigt sie auf, dass diese je nach Region sehr unterschiedlich ausfallen. In den Bezirken Moutier, Wangen und

Trachselwald liegen die amtlichen Werte zwischen 85% und 100% (vgl.obenstehende Grafik der Steuerverwaltung). Diese Verzerrungen bestanden bereits anlässlich der Hauptrevision und der Kanton hatte zugesichert, sie bei einer Neuüberprüfung zu korrigieren. Der HEV war und ist daher der Auffassung, dass es unklug ist, die Eigenmietwertanpassung vorzunehmen, solange diese Verzerrung nicht behoben ist.

3. Sind die neuen Eigenmietwerte korrekt oder gibt es auch zu hohe Eigenmietwerte?

Weil die Steuerverwaltung Ihre Statistik nicht offenlegt, ist die Frage schwer zu beantworten. Das Gros der Eigenmietwerte dürfte sich im zulässigen Bereich halten. Es wird einerseits nach wie vor eher tiefe Eigenmietwerte geben, worüber sich die Betroffenen kaum beklagen werden. Andererseits wird durch die Erhöhung ein Teil der neuen Werte über den Marktwerten zu liegen kommen, da die Streuung der bisherigen Werte innerhalb der zulässigen Bandbreiten vermutlich recht hoch ist. Weil nun die neuen Werte anhand des ermittelten Medianwertes angepasst werden, dürften zahlreiche bereits heute überdurchschnittlich hohe Werte über die 100%-Grenze und damit über das gesetzlich Zulässige zu liegen kommen.

Ob die Statistik der Steuerverwaltung solche Schneewittchen enthält und vor allem wie viele, ist wegen deren Weigerung, sich in die Karten blicken zu lassen, leider nicht bekannt.

Wenn die Eigenmietwerte nach dieser Vorgehensweise angepasst werden, dann sind diejenigen Eigentümer, deren Eigenmietwert bereits heute sehr hoch ist, klar benachteiligt

und es gibt mit Sicherheit welche, deren Eigenmietwert neu über dem Marktwert liegt.

4. Bin ich betroffen?

Die Eigenmietwerte werden „bloss“ in 143 bernischen Gemeinden erhöht. In 212 Gemeinden bleiben sie unverändert. Allerdings: in den 40% „angepassten“ Gemeinden wohnen rund 55% der Berner Bevölkerung (Stand Dezember 2013). Vermutlich ist daher auch die Mehrheit der bernischen Hauseigentümer von der Anpassung betroffen.

Die nebenstehende Karte zeigt die betroffenen Gemeinden.

Auf der folgenden Internet-Seite kann jeder Eigentümer prüfen, ob seine Gemeinde dabei ist: <http://www.fin.be.ch/fin/de/index/steuern/steuererklaerung/eigenmietwert/anpassung/mietwert.html>

5. Habe ich etwas verpasst?

Nein. Die neuen Eigenmietwerte wurden zwar letztes Jahr eröffnet. Einsprache dagegen kann aber erst im Rahmen der Veranlagungsverfügung für die Einkommenssteuer erhoben werden. Diese Verfügung wird – je nachdem, wie rasch die Steuererklärung eingereicht und anschliessend geprüft wird – erst im Sommer oder Herbst 2016 eröffnet. Der Eigenmietwert ist ein Einkommensbestandteil und kann wie alle anderen Steuerfaktoren im Rahmen des Einspracheverfahrens als falsch angefochten werden.

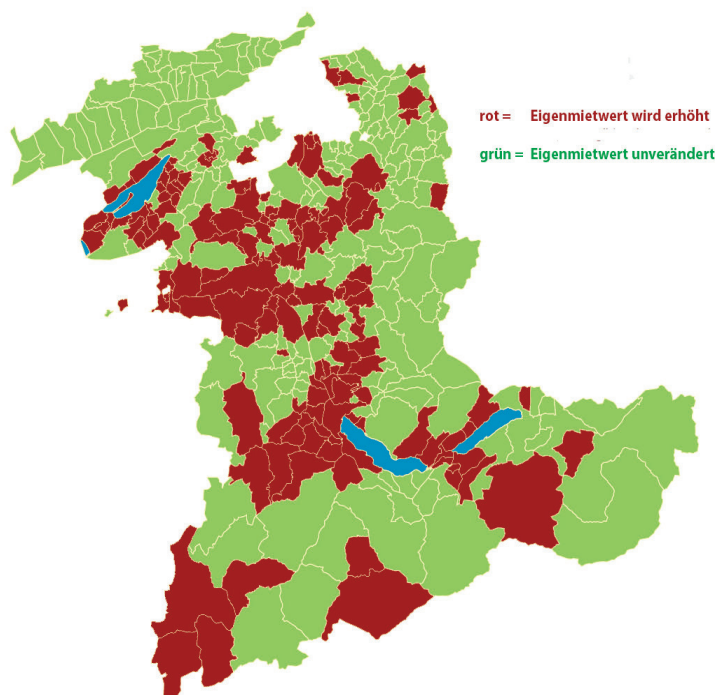
6. Wie finde ich heraus, um wieviel der Eigenmietwert gestiegen ist?

Dazu müssen Sie die letzte Steuererklärung konsultieren oder das Steuerbüro der Gemeinde anfragen. Denn die kantonale Steuerverwaltung teilt jeweils nur den neuen Wert mit. Das ist ärgerlich und würde zum Beispiel im Mietrecht zur Nichtigkeit einer Mietzinserhöhung führen, obwohl ein Mieter den bisherigen Mietzins, den er monatlich überweist, wohl besser kennt als die meisten Eigentümer ihren Eigenmietwert.

7. Was kann ich im Moment bei einem zu hohen Eigenmietwert vorkehren?

Sie können anstelle des neuen, höheren Eigenmietwertes wieder den alten einsetzen. Allerdings wird der „Computer“ der Steuerverwaltung diesen Eigenmietwert automatisch wieder korrigieren. Immerhin wird diesfalls bei der Eröffnung der Veranlagungsverfügung diese Korrektur begründet und der Steuerpflichtige weiss, dass seine Selbstdeklaration nicht akzeptiert wurde. Belässt man den vorgedruckten Wert, besteht die Gefahr, dass bei der Lektüre der Veranlagungsverfügung der

Eindruck entsteht, es sei alles in Ordnung. Wer also den vorgedruckten Mietwert unverändert lässt, muss beim Erhalt der Veranlagungsverfügung daran denken, dass er mit dem Eigenmietwert nicht einverstanden war und – trotz „genehmigter“ Selbstdeklaration eine Einsprache prüfen.



8. Wie finde ich heraus, ob mein Eigenmietwert zu hoch ist?

Method 1:

Die amtliche Bewertung Ihres Grundstückes enthält Fehler. Die Raumeinheiten wurden falsch ermittelt, das wirtschaftliche Alter stimmt nicht etc. Die Steuerverwaltung räumt selber ein, dass solche Fehler passieren können. Wenn solche Fehler nachgewiesen werden können, muss der Eigenmietwert korrigiert werden, wie das Verwaltungsgericht vor einigen Jahren entschieden hat.

Allerdings werden Sie solche Fehler kaum selber feststellen können. Der HEV hat vor einigen Jahren eine Broschüre herausgegeben, die Ihnen die sehr komplexen Bewertungsnormen erläutert und die Adressen von Fachleuten enthält, die Ihnen weiterhelfen können. Beachten Sie den Hinweis in Ziffer 10).

Die Steuerverwaltung empfiehlt, sich an das Steuerbüro der Gemeinde zu wenden, das Ihnen die Bewertung erläutert.

Bitte beachten Sie: diese Anfechtungsmöglichkeit haben Sie auch dann, wenn Ihr Eigenmietwert unverändert geblieben ist. Ebenso, wenn Sie den „falschen“ Amtlichen Wert seinerzeit nicht angefochten haben. Wenn Sie also den Verdacht haben, Ihre Liegenschaft sei unrichtig bewertet worden: Packen Sie die Gelegenheit!

Method 2:

Sie müssen klären, ob ihr Eigenmietwert bei der direkten Bundessteuer über dem effektiv erzielbaren Marktwert liegt. Konkret: ob Ihre Eigentumswohnung oder ihr Einfamilienhaus aktuell (ganz korrekt wäre: im Jahr 2012) zum Eigenmietwert

vermietet werden könnte bzw. hätte vermietet werden können.

Die bundesgerichtliche Rechtsprechung gibt dem Eigentümer aber keinen Anspruch darauf, dass sein Eigenmietwert die Zielwerte von 70% (Bund) bzw. 60% (Kanton) nicht übersteigt (soviel zur Gleichbehandlung der Eigentümer ...). Vielmehr sind sämtliche Werte, die zwischen 70% und 100% des Marktwertes liegen, gemäss Bundesgericht gesetzeskonform. Der 70%-Wert dient, so das Gericht, lediglich zur Verhinderung einer Vielzahl von Eigenmietwerten, die über dem Marktwert liegen. Erst dann aber ist der Eigenmietwert zu hoch.

D.h. im Klartext: Sie müssen eine bestimmte Anzahl von vergleichbaren Wohnungen finden, bei denen der heutige Mietzins tiefer ist als der festgelegte Eigenmietwert für die Bundessteuer. Das ist gelinde gesagt ein schwieriges Unterfangen! Sie haben bis zur Mitteilung der Veranlagungsverfügung immerhin ein paar Monate Zeit, sich auf die Suche zu machen; aber in vielen Fällen werden Sie vermutlich leider scheitern.

Beispiel:

Der Eigenmietwert (Bund) für Ihre Vierzimmerwohnung im Breitenrain beträgt neu Fr. 16800.-. Das entspricht einem monatlichen Nettomietwert von Fr. 1400.-. Kann die Wohnung ohne weiteres für diesen Preis vermietet werden, ist der festgelegte Eigenmietwert nicht zu beanstanden. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung, darf er bloss nicht über dem Marktwert liegen. Ein Anspruch auf einen tieferen Eigenmietwert besteht nicht – der Wert von 70% des Marktwertes ist also ein Mindestwert und nicht ein Zielwert. Wenn Sie der Auffassung sind, die ein Mietzins von monatlich Fr. 1400.- für Ihre Wohnung sei praktisch nicht erzielbar, wird's schwierig. Durchschnittlich kostete eine Wohnung im Breitenrain im Jahr 2012 gemäss der städtischen Mietpreisstatistik Fr. 1465.-; auf den Vermietungsportalen finden Sie aber kaum eine Wohnung zu diesem Preis – heute erst recht nicht, weil der Durchschnittspreis aller vermieteter Wohnungen Ende 2014 bereits bei knapp Fr. 1600.- lag. Realistischerweise besteht 4-Zimmerwohnungen im Breitenrain erst Aussicht auf Erfolg, wenn der Eigenmietwert Bund Fr. 20 000.- oder mehr beträgt oder wenn Ihre Wohnung in relativ schlechtem Unterhaltszustand ist oder Renovationen Jahrzehnte zurückliegen.

tung) welche Ihnen eine erste Kurzbeurteilung kostengünstig erstellen.

10. Wie geht es weiter?

Irgendwann in den kommenden Monaten erhalten Sie die Veranlagungsverfügung der Steuerverwaltung. Falls Sie den alten Eigenmietwert eingesetzt haben, wird automatisch die Differenz aufgerechnet und Sie erhalten mit der Verfügung eine vermutlich sehr knapp gehaltene Erläuterung dieser Korrektur. Jetzt haben Sie 30 Tage Zeit, Einsprache zu erheben. Wenn Sie erst daran gehen, die für eine erfolgreiche Einsprache notwendigen Daten zusammenzutragen, wird die Zeit knapp. Prüfen Sie also bereits heute und in den kommenden Wochen, ob nach Ihrem Dafürhalten der mitgeteilte Eigenmietwert zu hoch ist. Bonne Chance!

9. Wo finde ich weitere Informationen?

Die Kantonale Steuerverwaltung hat ein Merkblatt verfasst, das Sie auf http://www.fin.be.ch/fin/de/index/steuern/steuererklaerung/eigenmietwert/anpassung_mietwert.assetref/dam/documents/FIN/SV/de/info-mietwertanpassung_2015_de.pdf herunterladen können.

Im Internet finden Sie auch die ebenfalls von der Steuerverwaltung stammenden „Erläuterungen zum steuerlichen Bewertungssystem“ http://www.fin.be.ch/fin/de/index/steuern/steuererklaerung/eigenmietwert/anpassung_mietwert.assetref/dam/documents/FIN/SV/de/Wegleitungen/Aktuelles_Steuerjahr/wl_eri-amtliche-bewertung_de.pdf

Beide Dokumente haben wir Ihnen auch auf unserer kantonalen Webseite zur Verfügung gestellt.

Bei Ihrer Sektion können Sie auch unsere Broschüre „Die Berechnung des amtlichen Wertes von bernischen Liegenschaften im Kanton Bern“ zum Preis von Fr. 9.- (Nichtmitglieder Fr. 12.-) beziehen können. In dieser Broschüre finden Sie auch die Adressen der Experten (alles ehemalige Schätzer der Steuerverwal-