

Der Gemeinderat

Rathaus, Postfach 145, CH-3602 Thun

Telefon +41 (0)33 225 82 17, Fax +41 (0)33 225 82 02
stadtschreiber@thun.ch, www.thun.ch



Stadtratssitzung vom 1. April 2015

Interpellation Nr. I 1/2015

Interpellation betreffend Auswirkungen der Eigenmietwerterhöhung für Hauseigentümer/Innen in der Stadt Thun

Fraktion SVP/FDP vom 12. Februar 2015; Beantwortung

Wortlaut der Interpellation

Der Gemeinderat wird gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Auf welchen Daten basiert die kantonale Steuerverwaltung bei der Erhöhung der Eigenmietwerte für das Jahr 2015 bzw. woher stammen die Daten für die generelle Korrektur des Mietwertfaktors?
2. Wie ist die massive Erhöhung in der Stadt Thun (Kategorie Erhöhung 10,1% - 15% und 15,1% - 20%) im Verhältnis zu anderen Bernischen Gemeinden zu rechtfertigen?
3. Wie beurteilt der Gemeinderat diese Erhöhung, insbesondere auch unter Berücksichtigung der steuerlichen Attraktivität der Stadt Thun, und wieviel beträgt der zu erwartende Mehrertrag bei den Gemeindesteuern aufgrund der Erhöhung?
4. Bezieht sich das Mass der geplanten Erhöhung auf die im Jahr 1999 festgesetzten Eigenmietwerte oder was ist die Basis für die Erhöhung bzw. wie wurden das Alter der einzelnen Immobilie und/oder die wertvermehrenden Investitionen daran seit 1999 in die Berechnungen des Mietwertfaktors einbezogen?
5. Was geschieht bei Liegenschaften, deren Eigenmietwerte, z.B. nach einer Renovation, erst kürzlich erhöht wurden? Werden diese Eigenmietwerte auch um 10 bis 20 Prozent erhöht und werden damit die entsprechenden Eigentümer/Innen zweimal zur Kasse gebeten?
6. Wie lässt es sich rechtfertigen, dass die Eigenmietwerte innerhalb der gleichen Gemeinde unterschiedlich stark erhöht werden (vgl. Beilage; Thun Kreis 1 und 2) bzw. inwiefern kann aus den gesammelten Daten eine generelle Aussage auf einzelne Gemeindegebiete der Stadt Thun (Kreis 1 und 2) gemacht werden? Inwiefern kann davon ausgegangen werden, dass die erhobenen Daten repräsentativ sein sollen?
7. Sieht der Gemeinderat Möglichkeiten, sich auf kantonaler Ebene und/oder zusammen mit anderen Gemeinden gegen diese massive Steuererhöhung zur Wehr zu setzen?

Begründung

Die SVP/FDP-Fraktion bedauert die vom Kanton per Mitteilung der Finanzdirektion bekannt gegebene "Anpassung" der Eigenmietwerte von Liegenschaften im Kanton Bern. Bei genauerem Hinschauen entpuppt sich diese "Anpassung" nämlich als reine und zum Teil massive Erhöhung der Eigenmietwerte. Dies wird in der Folge eine massive steuerliche Mehrbelastung der Hauseigentümer/Innen zur Folge haben. Diesbezüglich befürchtet die Fraktion erstens, dass einmal mehr die Hauseigentümer/Innen dafür hinhalten müssen, die Kantonsfinanzen aufzubessern und dass zweitens die steuerliche Attraktivität der Stadt Thun, welche bereits heute nicht zufriedenstellend ist, weiter leiden wird.

Antwort des Gemeinderates

Vorbemerkung

Die Fragen betreffen in erster Linie die kantonale Ebene. Die Antworten auf die Fragen 1, 2, 4, 5 und 6 wurden deshalb in Absprache mit der kantonalen Steuerverwaltung verfasst.

Zu Frage 1: Auf welchen Daten basiert die kantonale Steuerverwaltung bei der Erhöhung der Eigenmietwerte für das Jahr 2015 bzw. woher stammen die Daten für die generelle Korrektur des Mietwertfaktors?

Im Rahmen der Mietzinserhebung 2012 hat die Steuerverwaltung des Kantons Bern über 11'000 Objekte statistisch ausgewertet (3'100 vermietete Einfamilienhäuser und 8'000 vermietete Stockwerk-Eigentumswohnungen) und anschliessend die Mietwertfaktoren für alle bernischen Gemeinden überprüft. Die Daten stammen aus Steuererklärungen und unterliegen dem Steuergeheimnis.

Zu Frage 2: Wie ist die massive Erhöhung in der Stadt Thun (Kategorie Erhöhung 10,1% - 15% und 15,1% - 20%) im Verhältnis zu anderen Bernischen Gemeinden zu rechtfertigen?

Die Marktverhältnisse haben sich seit der letzten generellen Mietwertanpassung im Jahre 1999 von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich verändert. Zur Berechnung des Eigenmietwertes steht primär die folgende Frage im Vordergrund: Welcher Betrag könnte bei einer Fremdvermietung des Grundstücks oder Grundstückteils erwirtschaftet werden bzw. welche Miete müsste ein/e Mieter/in für das Grundstück/den Grundstückteil bezahlen. Von Gesetzes wegen darf das Gros der Eigenmietwerte bei den Kantons- und Gemeindesteuern nicht unter 60 Prozent des ortsüblichen Marktes (Mietpreise) liegen. Die Erhöhung der Eigenmietwerte in der Stadt Thun basiert also auf einem Vergleich mit der ortsüblichen Mietzinssituation in Thun und richtet sich nicht nach den Werten anderer Gemeinden. Zu erwähnen ist jedoch, dass auch die umliegenden Gemeinden, namentlich Steffisburg, Heimberg und Spiez, mit einer Erhöhung des Eigenmietwertes von 10,1 bis 15 Prozent konfrontiert werden.

Zu Frage 3: Wie beurteilt der Gemeinderat diese Erhöhung, insbesondere auch unter Berücksichtigung der steuerlichen Attraktivität der Stadt Thun, und wieviel beträgt der zu erwartende Mehrertrag bei den Gemeindesteuern aufgrund der Erhöhung?

Der geschätzte Mehrertrag für die Stadt Thun beläuft sich auf rund 0,7 Mio. Franken pro Jahr. Die Prognose wurde durch die kantonale Steuerverwaltung vorgenommen. Da die Anpassung des Eigenmietwertes auch die umliegenden Gemeinden betrifft, dürfte diese Massnahme keine unmittelbaren, negativen Auswirkungen auf die steuerliche Attraktivität der Stadt Thun haben. Im interkantonalen Vergleich wird aber die Attraktivität des Kantons Bern sicher nicht erhöht.

Zu Frage 4: Bezieht sich das Mass der geplanten Erhöhung auf die im Jahr 1999 festgesetzten Eigenmietwerte oder was ist die Basis für die Erhöhung bzw. wie wurden das Alter der einzelnen Immobilie und/oder die wertvermehrenden Investitionen daran seit 1999 in die Berechnungen des Mietwertfaktors einbezogen?

Mit der generellen Mietwertanpassung 2015 soll die steuerliche Gleichbehandlung auf dem Gebiet der Eigenmietwerte wiederhergestellt werden. Es geht dabei darum sicherzustellen, dass alle Eigenmietwerte in allen Gemeinden im ganzen Kanton wieder ungefähr im gleichen Verhältnis zum Markt sind.

Der Eigenmietwert wird für jedes Grundstück individuell berechnet. Dies geschieht im Rahmen der amtlichen Bewertung der Grundstücke nach den Normen der kantonalen Schatzungskommission vom 11. August 1997. In einem ersten Schritt wird ein sogenannter Protokollmietwert (Basismietwert) ermittelt, der sich am Ertrag (erzielbare Einnahmen) eines Grundstückes orientiert. Dieser Protokollmietwert basiert auf der Bemessungsperiode 1993-1996. Er berücksichtigt für jedes individuelle Grundstück Bestand und Umfang, also u.a. auch das wirtschaftliche Alter sowie den Zustand. Bei Veränderungen am Grundstück werden im Rahmen der ausserordentlichen Neubewertung der amtliche Wert (und damit auch der Protokollmietwert) jeweils neu festgesetzt (wieder auf der Basis der Bemessungsperiode 1993-1996).

Heute entsprechen die Protokollmietwerte vielerorts nicht mehr den aktuellen Marktverhältnissen. Um den gesetzlich vorgeschriebenen Marktbezug des Eigenmietwertes sicherzustellen (Art. 25 Abs. 4 StG), hat die Steuerverwaltung des Kantons Bern bereits vor Jahren den sogenannten Mietwertfaktor eingeführt. Der Protokollmietwert des Grundstücks/Grundstückteils wird multipliziert mit dem Mietwertfaktor der Gemeinde, in der das Grundstück liegt. Das ergibt den Eigenmietwert des Grundstücks oder Grundstückteils. Die Mietwertfaktoren sind von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich hoch, da die regionale Marktsituation berücksichtigt werden muss.

Zu Frage 5: Was geschieht bei Liegenschaften, deren Eigenmietwerte, z.B. nach einer Renovation, erst kürzlich erhöht wurden? Werden diese Eigenmietwerte auch um 10 bis 20 Prozent erhöht und werden damit die entsprechenden Eigentümer/Innen zweimal zur Kasse gebeten?

Wie bereits bei der Antwort auf Frage 4 erläutert, werden die Protokollmietwerte bei Veränderungen am Grundstück im Rahmen der jeweiligen ausserordentlichen Neubewertung des amtlichen Werts neu festgesetzt – allerdings immer noch nach den Ansätzen aus der Bemessungsperiode 1993-1996. Eine allfällige Abweichung zum Markt bleibt damit unabhängig von den Veränderungen am Grundstück und der ausserordentlichen Neubewertung unverändert bestehen: Eine unsanierte Wohnung hat einen tieferen Protokollmietwert (und damit auch einen tieferen Eigenmietwert) als eine sanierte Wohnung, kann für sie doch auf dem Markt nur ein geringerer Mietzins erwirtschaftet werden im Vergleich zu einer sanierten Wohnung. Um dem gesetzlich vorgegebenen Minimum im Vergleich zum Markt gerecht zu werden, werden deshalb in beiden Fällen die Protokollmietwerte mit dem gleichen neuen Mietwertfaktor multipliziert und die Eigenmietwerte zu Recht in beiden Fällen entsprechend erhöht.

Zu Frage 6: Wie lässt es sich rechtfertigen, dass die Eigenmietwerte innerhalb der gleichen Gemeinde unterschiedlich stark erhöht werden (vgl. Beilage; Thun Kreis 1 und 2) bzw. inwiefern kann aus den gesammelten Daten eine generelle Aussage auf einzelne Gemeindegebiete der Stadt Thun (Kreis 1 und 2) gemacht werden? Inwiefern kann davon ausgegangen werden, dass die erhobenen Daten repräsentativ sein sollen?

Wie bereits bei der Antwort auf Frage 2 erwähnt, steht zur Berechnung des Eigenmietwertes primär die folgende Frage im Vordergrund: Welcher Betrag könnte bei einer Fremdvermietung des Grundstücks oder Grundstückteils erwirtschaftet werden bzw. welche Miete müsste ein/e Mieter/in für das Grundstück/den Grundstückteil bezahlen. Von Gesetzes wegen darf das Gros der Eigenmietwerte bei den Kantons- und Gemeindesteuern nicht unter 60 Prozent des ortsüblichen Marktes (Mietpreise) liegen. Die Erhöhung der Eigenmietwerte in der Stadt Thun basiert also auf einem Vergleich mit der ortsüblichen Mietzinssituation nach Grundbuchkreis. Die Untersuchungen der kantonalen Steuerverwaltung haben unterschiedliche Marktverhältnisse in den angesprochenen Kreisen innerhalb der Gemeinde Thun aufgezeigt, was zu den unterschiedlichen Erhöhungen pro Grundbuchkreis führt. Basis für die Festsetzung der neuen Mietwertfaktoren in der Stadt Thun bilden tatsächlich bezahlte Mietzinse von rund 800 vermieteten Einfamilienhäusern und Stockwerkseigentumswohnungen in der Stadt Thun (Kreis 1 rund 350, Kreis 2 rund 450). Die erhobenen Daten sind nach Einschätzung der kantonalen Steuerverwaltung repräsentativ.

Zu Frage 7: Sieht der Gemeinderat Möglichkeiten, sich auf kantonaler Ebene und/oder zusammen mit anderen Gemeinden gegen diese massive Steuererhöhung zur Wehr zu setzen?

Artikel 25 Absatz 3 des Bernischen Steuergesetzes definiert, dass die Mietwerte bei Eigengebrauch „...ausgehend vom ortsüblichen Marktwert [...] massvoll festzulegen sind...“. Die Festsetzung der Mietwerte ist reiner Gesetzesvollzug bzw. Anwendung des Steuergesetzes und liegt in der Kompetenz der Steuerverwaltung des Kantons Bern. Da es keine Hinweise auf einen fehlerhaften Vollzug gibt, sieht der Gemeinderat keine Veranlassung, in dieser Frage tätig zu werden. Gefordert wäre – ein entsprechender politischer Konsens vorausgesetzt – der kantonale Gesetzgeber, also der Grosse Rat.

Die im Einzelfall betroffenen Grundeigentümer können sich gegen die neuen Eigenmietwerte mit einer Einsprache gegen die definitive Veranlagung der Einkommenssteuern 2015 zur Wehr setzen, wenn sie an der Rechtmässigkeit bzw. Angemessenheit der Erhöhung zweifeln. Es stehen damit Verfahren zur Überprüfung dieser Erhöhungen zur Verfügung.

Thun, 3. März 2015

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller