

# Die neuen Eigenmietwerte sind nicht nur Grund für Ärger

Schöner Wohnen Hausbesitzer fluchen, doch erhöhte Eigenmietwerte bedeuten gestiegene Attraktivität der Gemeinde

VON SAMUEL SCHUMACHER

Walter Richner ist überwältigt. Der Grund: 5744 Personen haben seine Online-Petition gegen die Anpassung des Eigenmietwerts bis zur Deadline am 18. Januar unterzeichnet. Schon der umständliche Name seiner Homepage macht klar, worum es Richner und seinen Verbündeten geht: «Homepage für Hauseigentümer im Kanton Aargau, die mit der vom Grossen Rat beschlossenen Eigenmietwerterhöhung nicht einverstanden sind», steht da in fetten Lettern. Damit sind jene benannt, die von der Anpassung des Eigenmietwerts betroffen sind (die Wohneigentümer), und jene Instanz, die die Anpassung abgesegnet hat (der Grosse Rat).

Darum geht es: Der Eigenmietwert ist jener Wert, den ein Wohneigentümer für sein Eigenheim bezahlen müsste, wenn er es nicht besitzen, sondern es mieten würde. Dieser Wert muss als fiktives Einkommen angegeben und versteuert werden. Die Wohneigentümer müssen im Aargau allerdings nicht den gesamten Eigenmietwert als fiktives Einkommen angeben, sondern nur 60 Prozent davon. Das legt das Schweizer Steuergesetz fest. Als Beispiel: Wer eine Wohnung besitzt, die er für 25 000 Franken im Jahr vermieten könnte, muss dem Steueramt einen Eigenmietwert von 15 000 Franken als fiktives Einkommen angeben und entsprechende Einkommenssteuern bezahlen.

Der Grund dafür ist einfach: Wohneigentümer können bei ihrer Steuerrechnung bestimmte Abzüge geltend machen (Hypothekarzinsen, Investitionen in die eigene Liegenschaft), die Mieter können das nicht. Damit die Eigentümer steuergesetzlich nicht bevorzugt werden, gibt es das Instrument des Eigenmietwerts.

### In 51 Gemeinden wirds teurer

Wieso regen sich Wohneigentümer wie Walter Richner also so auf? Den Eigenmietwert gibt es schliesslich seit über 70 Jahren. Auch hier ist der Grund schnell gefunden: Der Eigenmietwert wird alle paar Jahre neu festgelegt. Zum letzten Mal passierte das im Kanton Aargau 1999. Seither sind die Mieten an den allermeisten Orten gestiegen, die Eigenmietwerte aber nicht. Sie basieren noch immer auf den Mietwerten der 90er-Jahre. Durchschnittlich versteuerten die Wohneigentümer in den letzten Jahren also weniger als die vom Steuergesetz geforderten 60 Prozent des aktuellen Mietwertes ihrer Wohnobjekte.

Der Regierungsrat befand daher, die Mieter würden gegenüber den Wohneigentümern steuertechnisch benachteiligt. Er forderte den Grossen Rat im November per Dekret auf, einer Neuschätzung und Anpassung der Mietwerte in den aargauischen Gemeinden zuzustimmen. 64 Räte waren dagegen, 68 dafür.

Eine einheitliche Eigenmietwertanpassung über den ganzen Kanton hinweg hätte regionale Unterschiede nicht berücksichtigt. Eine Anpassung für jedes einzelne Wohnquartier wiederum wäre administrativ zu aufwendig. Deshalb entschieden sich die Behörden für einen Kompromiss und passten die Eigenmietwerte für jede Gemeinde individuell an.

Für die 59 Gemeinden im Westaargau brachte die Anpassungsrunde folgende Veränderungen: In 51 Gemein-

## SO VERÄNDERN SICH DIE EIGENMIETWERTE IN DEN GEMEINDEN

per 1.1.2016 in Prozent

