

«Eigentümer überall geschröpft»

Eigenmietwert Hauseigentümergeverband lehnt Erhöhung ab - Kanton verteidigt Vorlage

VON MATHIAS KÜNG

Die Regierung beantragt, den Eigenmietwert (vgl. Box) anzuheben. Dies, weil er gemäss einer Erhebung des Kantons erstmals 55 Prozent des Marktwertes unterschritten hat (az vom Samstag). Das Gesetz verpflichtete zur Anpassung. Hansjörg Knecht, Präsident des kantonalen Hauseigentümergeverbandes (HEV) und SVP-Nationalrat, lehnt diese Erhöhung als «salopp begründeten Überfall aufs Portemonnaie der Hauseigentümergeverbinde und Hauseigentümer ab». Die Messmethoden zur Erhebung der Marktwerte seien mehr oder weniger auf Sand gebaut. Das gestehe das Papier des Regierungsrates selber ein, schreibt Knecht. Gegenüber der az ergänzt er, es fehle an Transparenz. Da sei auch Willkür möglich: «Höhere Eigenmietwerte schöpfen Kaufkraft ab, zementieren das Unikum der Eigenmietwertbesteuerung, widersprechen der verfassungsmässig garantierten Wohneigentumsförderung und schrecken Mieter ab, Eigentum zu erwerben.»

Knecht versteht das nicht, zumal der Staat enorm von den Niedrigzinsen profitiere. Laut einer Studie des HEV Schweiz «haben Bund, Kanton und Gemeinden seit 2008 eine Milliarde Franken mehr Steuern eingenommen, weil Hauseigentümer weniger Hypothekarzinsen abziehen können. Das passt wie die Faust aufs Auge. Da muss man auch anschauen, ob die 60-Prozent-Vorgabe nicht zu hoch ist.» Ihn ärgert, «dass wir Hauseigentümer überall geschröpft werden. Beim Eigenmietwert, die Energiestrategie des Bundes soll auf unserem Buckel stattfinden, die CO₂-Abgabe auf Heizöl wird schon wieder erhöht. Und mit den neuen Mustervorschriften der Kantone wird bei den Elektroheizungen der Besitzstand geritzt. Es reicht!»

Kanton: Erhebung ist repräsentativ

Dave Siegrist, Leiter des kantonalen Steueramts, weist die Kritik Knechts an der Erhebung der Marktwerte klar zurück: «Wir eruieren diese anhand der Rückmeldungen der Vermieter. Für die jetzt siebte Erhebung seit 2001 haben wir 10 783 Rückmeldungen verwendet. In dieser Masse ist das sicher repräsentativ.» Wenn man aus einer Gemeinde nur wenig Rückmeldungen hatte, habe man deren Werte auch mit denen der Nachbargemeinden verglichen: «Den Vorwurf von Willkür oder dass diese Erhebung auf Sand gebaut sein soll, weise ich ganz klar zurück.» Die Entwicklung der Marktwerte bzw. des Eigenmietwerts lasse sich zudem anhand der bisherigen Erhebungen genau zurückverfolgen. Der Eigenmietwert sei sukzessive gesunken und habe jetzt die Schwelle von 55 Prozent unterschritten. Gewiss wäre eine Neuschätzung aller Gebäude präziser, «aber das wäre ein sehr grosser, mit hohen Kosten verbundener Aufwand. Ich hatte bisher nicht den Eindruck, dass der Grosse Rat eine gesamthafte Neuschätzung will.»

Warum kommt die Erhöhung denn genau jetzt, wo die Regierung Geld braucht? Siegrist: «Das hat mit der letztjährigen Leistungsanalyse oder mit dem am Freitag vorgestellten Entlastungsprogramm wirklich nichts zu tun.» Wenn der Eigenmietwert mehr als 5 Prozent unter oder über 60 Prozent des Marktwertes falle oder steige, sei die Regierung verpflichtet, dem Grosse Rat entsprechend Antrag zu stellen. Siegrist: «Weil dieser Wert so im aargauischen Gesetz drin steht.» Auch den Protest von Hansjörg Knecht, die Wohneigentumsförderung sei doch in der Verfassung verankert, versteht er nicht. Siegrist: «Genau deswegen wird nur ein 60-prozentiger Eigenmietwert erhoben. Das ist



«Salopp begründeter Überfall aufs Portemonnaie der Hauseigentümergeverbinde und Hauseigentümer.»
Hansjörg Knecht,
Präsident HEV Aargau

EIGENMIETWERT

Ausgleich zu Mietern

Wer eine Wohnung oder ein Haus besitzt, dem berechnet der Staat einen fiktiven Eigenmietwert. Er muss laut Bundesgericht **mindestens 60 Prozent des Marktwertes** entsprechen. Dies als Ausgleich dafür, dass Eigentümer ihre Hypothekarzinsen und die Kosten für werterhaltende Erneuerungen steuerlich absetzen können. Und auch als Ausgleich, weil Mieter ihre Miete nicht abziehen können.

massvoll, aber richtig. Schliesslich können die Mieter gar nichts von den Steuern abziehen.»

Anders als Knecht beurteilt Dieter Egli, Co-Präsident der SP-Fraktion im Grosse Rat, die Situation. Für ihn ist der Antrag der Regierung schlüssig. Immerhin resultiere er aus der bereits siebten Erhebung: «Das ist deshalb auch nicht überraschend.» Der Eigenmietwert sei im Aargau sowieso günstig. Wenn man das Gesetz ändern wollte, dann nach oben. Für die SP sei dies nicht prioritär, wichtig sei aber, dass die 60 Prozent wirklich erhoben werden. Knechts Klage, die Eigentümer würden geschröpft, teilt er gar nicht: «Wenn ein Haus energetisch saniert wird, werden die Kosten den Mietern weitergegeben. Sie zahlen also genauso mit.»

Egli fragt sich aber, warum der Erhöhungsantrag erst jetzt kommt. Die Erhebung stamme ja von 2014: «Oder hätte die Regierung den Eigenmietwert ohne massiven Spar- druck gar ruhen lassen?» Das weist Dave Siegrist zurück: «Steueramt und Departement haben die Auswertung wie bei der vorherigen Erhebung vor zwei Jahren erst im ersten Quartal fertiggestellt. Die Ausarbeitung der Vorlage erfolgte im zweiten Quartal. Sie wurde keinesfalls hinausverzögert.»

Peter Voser, CVP-Fraktionschef im Grosse Rat, ist alles andere als erfreut über den Regierungsantrag. Er geht davon aus, «dass die Erhebung, auf die sich die Regierung stützt, sauber aufgebaut und korrekt ist». Wenn das Gesetz eine Erhöhung fordere, müsse man das tun, «wenn auch knurrend». Er überlegt schon, wie man diese indirekte Steuererhöhung mildern könnte. Voser: «Könnte man nicht das Vermögen, das im Haus steckt, wie Dividenden erträge aus Aktien der eigenen Firma auch nur zu zwei Dritteln versteuern?»