

# Für Hausbesitzer mit tiefen Einkommen wird es schwierig

Die Begründung zum Bundesgerichtsentscheid über verfassungswidrige Härtefallklauseln beim Eigenmietwert liegt vor

GERHARD LOB

Am 4. August hat das Bundesgericht eine im Tessiner Steuergesetz neu eingeführte Härtefallklausel in Bezug auf den Eigenmietwert als verfassungswidrig erklärt. Einer Beschwerde von zwei Tessiner SP-Kantonsräten gegen den entsprechenden Entscheid des Grossen Rats vom Juni 2021 wurde entsprochen. Das Urteil aus Lausanne sorgte für Aufsehen, auch weil andere Kantone ähnliche Härtefallklauseln kennen.

## 60 Prozent des Marktmietwertes

Bis anhin war aber nicht bekannt, wie die zweite öffentlichrechtliche Abteilung des Bundesgerichts ihr Urteil begründete. Nun liegt die italienischsprachige und 14 Seiten starke Begründung vor. Der Eigenmietwert darf gemäss dieser einzig und allein im Verhältnis zu den üblichen Marktmieten festgelegt, nicht aber über andere Kriterien weiter reduziert werden, namentlich nicht über das Bargeldeinkommen von Hausbesitzern. Das Richtergremium hält fest, dass gemäss geltender Gesetzgebung der Eigenmietwert «mindestens 60 Prozent des Marktmietwertes» betragen muss. Es handle sich um einen Schwellenwert, «der in jedem Einzelfall beachtet werden muss».

Eine Reduktion im Verhältnis zum Bargeldeinkommen war jedoch genau in der neuen Härtefallklausel im Tessiner Steuergesetz vorgesehen. Der



Der Eigenmietwert soll eine Gleichbehandlung von Mietern und Wohneigentümern erreichen.

KARIN HOFER / NZZ

neue Artikel besagte, «dass bei einem steuerbaren Vermögen von weniger als 500 000 Franken der steuerbare Eigenmietwert höchstens 30 Prozent der Bareinkünfte betragen darf». Der Gesetzgeber wollte damit Härtefälle abmildern, in denen das Einkommen aus dem Eigenmietwert im Verhältnis zum Geldeinkommen sehr hoch ist und die Bezahlung der Einkommenssteuern zu Liquiditätsschwierigkeiten führt. Als Bareinkünfte gelten Einkünfte aus un-

selbständiger und selbständiger Erwerbstätigkeit, Einkünfte aus Sozial- und anderen Versicherungen (AHV/IV, Pensionskasse), Unterhaltsbeiträge sowie Erträge aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen.

Der Eigenmietwert berechnet sich aufgrund eines fiktiven Ertrags, welche Eigentümer bei der Vermietung ihrer Immobilie erwirtschaften könnten. Gerade für Rentner mit bescheidenem Einkommen, die in ihrem Eigenheim leben,

können sich Probleme ergeben, weil sie die Einkommenssteuern nicht bezahlen können. Im Tessin sind zirka 3800 Härtefälle dieser Art erfasst.

Die Tessiner Härtefallklausel ging auf eine parlamentarische Initiative des SVP-Grossrats Paolo Pamini zurück, welcher einen entsprechenden Passus aus dem Steuergesetz des Kantons Graubünden als Vorlage genommen hatte. Im Unterschied zur Bündner Norm hatte das Tessin die Schwelle für das steuerbare Vermögen von 600 000 auf 500 000 Franken reduziert. Zudem hätte explizit ein Antrag auf Eigenmietwertreduktion eingereicht werden müssen.

Für das Bundesgericht verletzt ein im Verhältnis zum Bareinkommen festgelegter Eigenmietwert von 30 Prozent aber eindeutig den Grundsatz der Rechtsgleichheit. Der Eigenmietwert verfolge namentlich das Ziel, eine gewisse Gleichbehandlung zwischen Mietern und Personen, die in ihrem Eigenheim leben, zu erreichen. Zudem hätte sich eine Ungleichheit ergeben zwischen Besitzern von Eigenheimen mit gleichem Marktwert, die unterschiedliche Vermögensverhältnisse aufwiesen. Das dürfe nicht sein. Der Eigenmietwert dürfe einzig und allein an die marktübliche Miete gekoppelt sein. Die Kantone müssten – wie erwähnt – mindestens 60 Prozent des marktüblichen Mietzinses als Eigenmietwert festlegen. Für die direkte Bundessteuer liegt dieser Ansatz etwas höher.

Das Bundesgericht beschäftigte sich auch mit dem Argument der Befürworter der neuen Klausel, wonach andere Kantone ähnliche Härtefallregelungen seit vielen Jahren anwenden. «Die mögliche Existenz ähnlicher oder gar identischer Regelungen wie der (im Tessin) vorgeschlagenen, die in der Gesetzgebung anderer Kantone gegeben sind, bietet noch keine Gewähr für die Vereinbarkeit mit höherem Recht, die – aus den dargelegten Gründen – tatsächlich nicht geg eben ist», heisst es. Im Klartext: Wenn andere Kantone verfassungswidrige Klauseln haben, können diese nicht einfach kopiert werden.

## SP-Grossrat zufrieden

Zufrieden über das Urteil zeigt sich der SP-Grossrat Carlo Lepori als einer der beiden Beschwerdeführer: «Aus der Begründung geht klar hervor, dass der Eigenmietwert nach objektiven Kriterien entsprechend dem Mietpreis-Markt festgelegt werden muss und nicht anhand anderer Kriterien wie des Bareinkommens von Hausbesitzern.» Lepori bestreitet nicht, dass es ein Problem für Hausbesitzer gibt, die wegen ihrer geringen Einkommen Mühe hätten, die Steuern auf dem als Einkommen deklarierten Eigenmietwert zu bezahlen. Doch das Problem könne nicht über eine weitere Herabsetzung des Eigenmietwerts gelöst werden.



Besser,  
wenn's nicht  
verbrannt ist.



Gilt auch  
für Tabak.

Mit IQOS wird Tabak erhitzt statt verbrannt.  
Dabei entstehen weder Feuer noch Asche oder Rauch.



Mehr erfahren auf  
TryIQOS.ch



Ausschliesslich für erwachsene Raucher bestimmt.

Dieses Tabakerzeugnis kann Ihre Gesundheit schädigen und macht abhängig.  
Ce produit du tabac peut nuire à votre santé et crée une dépendance.  
Questo prodotto del tabacco può nuocere alla tua salute e provoca dipendenza.