



## **REGIERUNGSRAT**

19. August 2015

**BOTSCHAFT AN DEN GROSSEN RAT**

**15.184**

---

Dekret über die Anpassung der Eigenmietwerte per 1. Januar 2016

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen den Entwurf des Dekrets über die Anpassung der Eigenmietwerte per 1. Januar 2016 für die Beschlussfassung und erstatten Ihnen dazu folgenden Bericht.

---

## **Zusammenfassung**

Gemäss § 30 Abs. 2 des Steuergesetzes (StG) müssen die Eigenmietwerte 60 % der Marktmietwerte betragen. Dies entspricht dem vom Bundesgericht festgelegten tiefstmöglichen Wert. Gemäss § 218 Abs. 3 StG muss der Regierungsrat die Marktlage der Eigenmietwerte und der Vermögenssteuerwerte von selbst bewohnten Liegenschaften periodisch überprüfen. Wenn die Marktmietwerte um mehr als 5 Prozentpunkte verändert haben, muss der Regierungsrat dem Grossen Rat einen Bericht und Antrag unterbreiten. Dasselbe hat zu geschehen, wenn sich die Vermögenswerte der selbst bewohnten Liegenschaften wesentlich verändert haben. Die früheren Marktanalysen zeigen, dass der durchschnittliche Eigenmietwert stets unter 60 % lag und kontinuierlich gesunken ist. Aus der im Juli 2014 durchgeführten Markterhebung ergibt sich erstmals seit Einführung des Steuergesetzes 2001, dass die Eigenmietwerte den gesetzlichen Wert von 60 % um mehr als 5 Prozentpunkte unterschreiten. Der Regierungsrat wie auch der Grosse Rat sind nach den rechtsstaatlichen Grundsätzen gehalten, die Verfassung und die Gesetze einzuhalten und nicht mehr verfassungs- oder gesetzeskonforme Zustände zu korrigieren. Dass eine Anhebung nicht nur aus rechtsstaatlichen Gründen, sondern auch sachlich notwendig ist, zeigt ein Vergleich mit der Entwicklung des schweizerischen Mietpreisindex. Zwischen Mai 1998 (Zeitpunkt der letzten allgemeinen Neuschätzung) und Mai 2014 ist der schweizerische Mietpreisindex um 25,2 % angestiegen. Sind in den vergangenen Jahren die Marktmieten angestiegen, so muss dies auch bei den Eigenmietwerten abgebildet werden. Der Regierungsrat unterbreitet deshalb dem Grossen Rat Bericht und Antrag.

Dem Grossen Rat wird vorgeschlagen, mittels Dekret auf den 1. Januar 2016 eine pauschale Erhöhung der Eigenmietwerte zu beschliessen. Es soll für jede Gemeinde ein individueller Zu- oder Abschlagsfaktor bestimmt werden, so dass der durchschnittliche Eigenmietwert in jeder Gemeinde (und damit auch gesamthaft im Kanton) wieder 60 % beträgt. Auf eine Anpassung der Vermögenssteuerwerte soll gemäss Auffassung des Regierungsrats verzichtet werden, weil dies aufgrund der Heterogenität der Objekte über eine allgemeine Neuschätzung erfolgen sollte. Für den Kanton ergeben sich aus der Anpassung der Eigenmietwerte Mehreinnahmen von 14 Millionen Franken, für die Gemeinden 13,3 Millionen Franken. Der Kanton kann die Eigenmietwerte mit geringen administrativen Aufwendungen anpassen; für die Gemeinden entstehen keine Aufwendungen.

---

## **1. Ausgangslage**

Die letzte allgemeine Neuschätzung der aargauischen Grundstücke und Liegenschaften wurde auf den 1. Januar 1999 durchgeführt. Die Marktmietwerte und Vermögenssteuerwerte basierten auf den Verhältnissen vom 1. Mai 1998. Die Anpassung der Vermögenssteuerwerte der selbstbewohnten Liegenschaften erfolgte in zwei Schritten per 1. Januar 1999 und 1. Januar 2001.

Im Steuergesetz (StG) ist festgehalten, dass die Eigenmietwerte 60 % der Marktmietwerte betragen (§ 30 Abs. 2 StG). Dieser Mindestbetrag wird auch vom Bundesgericht vorausgesetzt, damit sich keine ungerechtfertigte Bevorzugung der Eigentümerinnen und Eigentümer gegenüber den Mieterinnen und Mietern ergibt. Zwar müssten die Eigenmietwerte bei strikter Gleichbehandlung vollumfänglich den Marktwerten entsprechen, das heisst dem Betrag, den eine Mieterin oder ein Mieter für das betreffende Einfamilienhaus oder die betreffende Wohnung bezahlen müsste. Eine Reduktion von maximal 40 % ist jedoch gerechtfertigt und gemäss Bundesgericht zulässig, weil die Bundesverfassung die Eigentumsbildung und Selbstvorsorge fördert (Leitentscheid des Bundesgerichts vom 20. März 1998, BGE 124 I 145).

Gemäss § 218 Abs. 3 StG muss der Regierungsrat die Marktlage der Eigenmietwerte und der Vermögenssteuerwerte von selbst bewohnten Liegenschaften periodisch überprüfen. Wenn die Marktwerte sich gegenüber dem gesetzlichen Niveau von 60 % der Marktmietwerte um mehr als 5 Prozentpunkte verändert haben, muss der Regierungsrat dem Grossen Rat einen Bericht und Antrag unterbreiten. Dasselbe hat zu geschehen, wenn sich die Vermögenswerte der selbst bewohnten Liegenschaften wesentlich verändert haben. Damit soll eine Rückführung insbesondere der Eigenmietwerte auf das steuergesetzliche Niveau erfolgen und eine Besserstellung der Eigentümerinnen und Eigentümer gegenüber den Mieterinnen und Mietern vermieden werden.

Bereits 2001, 2004, 2006, 2008, 2010 und 2012 hat das Kantonale Steueramt die Marktlage der Eigenmietwerte und der Vermögenssteuerwerte mittels einer Markterhebung überprüft. Damit die Marktentwicklung kontinuierlich beurteilt werden kann, wurde im August 2014 eine weitere Markterhebung durchgeführt.

## 2. Durchführung der Markterhebung 2014

Um festzustellen, ob und wie sich die Marktmietwerte gegenüber denjenigen Marktmietwerten, wie sie bei der letzten allgemeinen Neuschätzung für die Festlegung der **Eigenmietwerte** bestanden haben, verändert haben, wurden die Marktmieten von vermieteten Einfamilienhäusern (EFH) und von vermieteten Stockwerkeigentumswohnungen (StwE) für den Monat Juli 2014 erfragt. Dazu wurde den Vermieterinnen und Vermietern ein Fragebogen zugestellt. Mit den von den Eigentümerinnen und Eigentümern retournierten Fragebogen verfügt das Kantonale Steueramt über zwei Informationen zum betreffenden vermieteten Einfamilienhaus oder der betreffenden vermieteten Wohnung: Den mit Wertbasis 1. Mai 1998 verfügten Eigenmietwert, der 60 % des damaligen Marktwerts betragen hat, und den heutigen Marktwert der Wohnung. Stellt man den verfügten Eigenmietwert in Relation zum heutigen Marktwert, wird ersichtlich, wie hoch respektive tief der verfügte Eigenmietwert gemessen an den heutigen Verhältnissen noch ist.

Insgesamt wurden von den rund 18'500 verschickten Fragebogen rund 13'600 retourniert, was einer Rücklaufquote von etwas über 73 % entspricht.

Von den rund 13'600 Objekten wurden Fälle mit besonderen Verhältnissen (zum Beispiel Verwandtschaftsverhältnis) ausgesondert, so dass schliesslich 10'783 Fälle in die Auswertung einbezogen sind. Die Erhebung ist aufgrund der Streubreite der ausgewerteten Objekte hinsichtlich Örtlichkeit, Grösse, Alter und übriger Baustruktur für den ganzen Kanton repräsentativ. Ausnahmen bilden ein paar wenige Gemeinden, in welchen keine oder nur eine geringe Anzahl Rückmeldungen erfolgt sind.

Die Veränderung der **Verkehrswerte** von selbst bewohnten Liegenschaften kann aufgrund der bereits im Informatiksystem GRUN des Kantonalen Steueramts vorhandenen Daten überprüft werden. Das Kantonale Steueramt kennt einerseits die bei der letzten allgemeinen Neuschätzung festgelegten Verkehrswerte von sämtlichen Gebäudekategorien. Andererseits sind die Verkaufspreise bekannt, die zwischen dem 1. Januar 1999 und dem 31. Dezember 2014 beim Handel dieser Liegenschaften erzielt worden sind. Damit lassen sich allfällige Marktveränderungen feststellen. Für die Auswertung standen 72'227 Objekte beziehungsweise Verkaufsfälle zur Verfügung.

## 3. Ergebnis der Markterhebung 2014 bei den Eigenmietwerten

Die Auswertung der Daten aus 209 Gemeinden hat ergeben, dass die Eigenmietwerte der EFH und StwE-Wohnungen im kantonalen arithmetischen Mittelwert 54,8 % (Markterhebung 2012: 56,9 %) der Marktmieten betragen. Bezogen auf den im Steuergesetz (§ 30 Abs. 2 StG) festgelegten Eigenmietwert von 60 % des Marktmietwerts beträgt die Veränderung gegenüber der ursprünglichen Schätzung erstmals seit der allgemeinen Neuschätzung über 5 Prozentpunkte.

Bei den Markterhebungen wurde bisher stets auf das arithmetische Mittel abgestellt. Dies war so lange vertretbar, als sich die verschiedenen Mietwerte innerhalb einer nicht allzu grossen Bandbreite bewegt haben. In den letzten Jahren hat sich die Bandbreite immer mehr vergrössert. Dies bedeutet, dass der Durchschnitt der Werte zwar relativ stabil geblieben ist, aber vermehrt grössere Abweichungen gegen unten wie auch gegen oben zu verzeichnen sind. Bei einer grossen Streuung widerspiegelt der wissenschaftlich aussagekräftigere Median (Wert, bei welchem jeweils die Hälfte der Datenreihe unterhalb und oberhalb der Mitte des Datensatzes liegen) die Datenreihe grundsätzlich besser. Der Median wurde auch bei den früheren Markterhebungen ausgewiesen und lag stets etwas unter dem Durchschnittswert. Er beträgt aktuell 54,2 % (Markterhebung 2012: 55,5 %). Mit dem Median werden im Gegensatz zur Durchschnittsberechnung Ausreisser gegen oben wie auch gegen unten besser neutralisiert.

Betrachtet man die Ergebnisse der einzelnen Gemeinden, so weisen 130 Gemeinden einen Eigenmietwert auf, der mehr als 5 Prozentpunkte tiefer als 60 % des Marktmietwerts liegt. Der Eigenmietwert ist in diesen Gemeinden also kleiner als 55 % des Marktmietwerts. In nur neun Gemeinden liegen die Eigenmietwerte höher als 60 % des Marktmietwerts. Bei der Minderheit der Gemeinden, nämlich bei 83 Gemeinden liegen die Eigenmietwerte innerhalb der +/- 5 Prozentpunkte.

Bei der letzten Markterhebung 2012 lagen die Eigenmietwerte sowohl betreffend dem Median der Eigenmietwerte (55,5 %) wie auch im kantonalen Durchschnitt (56,9 %) noch innerhalb der 5 %-Grenze, obschon sie bei der Durchschnittsbetrachtung bei rund 60 % der Gemeinden bereits über der 5 %-Grenze lagen. Damals hat der Regierungsrat auf einen Bericht und Antrag an den Grossen Rat verzichtet.

#### **4. Ergebnis der Markterhebung 2014 bei den Vermögenssteuerwerten**

Bei der allgemeinen Neuschätzung wurden beim selbst bewohnten Wohneigentum zugunsten der Steuerpflichtigen eine Schätzungstoleranz und ein Minderungsfaktor für selbst bewohnte Liegenschaften berücksichtigt. Damit lagen die steuerlichen Verkehrswerte rund 20 % unter den eigentlichen Verkehrswerten, das heisst unter den erzielten Kauf- respektive Verkaufspreisen.

Die Auswertung aller 72'227 Verkaufsfälle der Jahre 1999–2014 hat ergeben, dass die steuerlichen Verkehrswerte der allgemeinen Neuschätzung gemessen am Median um 21,8 % unter den gehandelten Liegenschaftspreisen liegen. Stellt man auf das arithmetische Mittel ab, liegen sie rund 23,1 % unter den gehandelten Liegenschaftspreisen. Für die Zeitperiode zwischen August 2012 und Ende 2014 liegen die steuerlichen Verkehrswerte 28,6 % (Median) respektive 31,0 % (arithmetisches Mittel) unter den gehandelten Preisen.

Insbesondere aufgrund der Entwicklung der Verkehrswerte seit August 2012 kann wohl auf eine wesentliche Änderung gemäss § 218 Abs. 3 StG geschlossen werden. Eine Anpassung der Werte wäre damit grundsätzlich angezeigt. Da es aufgrund der Heterogenität der Objekte besonders wichtig ist, dass bei einer Anpassung der steuerlichen Verkehrswerte auch strukturellen Entwicklungen Rechnung getragen wird, sollte die Anpassung jedoch über eine allgemeine Neuschätzung erfolgen. Der Regierungsrat verzichtet deshalb zurzeit auf einen Antrag für eine Anhebung der Vermögenssteuerwerte beziehungsweise schiebt diesen auf.

#### **5. Handlungsbedarf**

Da seit der letzten Markterhebung des Jahrs 2012 sowohl der Median als auch der kantonale Durchschnittswert die 5 %-Grenze überschritten haben und heute unter der 55 %-Marke liegen, besteht ein Handlungsbedarf, um die Vorgaben der Bundesverfassung und des aargauischen Steuergesetzes wieder zu erfüllen.

Der Regierungsrat wie auch der Grosse Rat sind nach den rechtsstaatlichen Grundsätzen gehalten, die Verfassung und die Gesetze einzuhalten und nicht mehr verfassungs- oder gesetzeskonforme Zustände zu korrigieren. Deshalb beantragt der Regierungsrat dem Grossen Rat, eine Anpassung der Eigenmietwerte vorzunehmen.

Dass eine Anhebung nicht nur aus rechtsstaatlichen Gründen, sondern auch sachlich notwendig ist, zeigt die Entwicklung des schweizerischen Mietpreisindex. Zwischen Mai 1998 (Zeitpunkt der letzten allgemeinen Neuschätzung) und Mai 2014 ist der schweizerische Mietpreisindex von 862,5 auf 1'079,7 Punkte angestiegen. Dies entspricht einer Erhöhung um 25,2 %. Sind in den vergangenen Jahren die Marktmieten angestiegen, so muss dies auch bei den Eigenmietwerten abgebildet werden.

Da mit der Anhebung der Eigenmietwerte nur der aus der Bundesverfassung abgeleitete und vom aargauischen Gesetzgeber festgelegte Eigenmietwert wieder hergestellt wird, steht nicht eine formelle Steuererhöhung zur Diskussion. Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben in den vergangenen Jahren von im Durchschnitt zu tiefen Eigenmietwerten profitiert. Es geht mit der vorgesehenen Korrektur deshalb ausschliesslich darum, die Steuer wieder so sicherzustellen, wie sie vom Gesetzgeber ursprünglich festgelegt worden ist.

## **6. Umsetzungsvorschlag**

Die Eigenmietwerte haben im Kanton Aargau ein so tiefes Niveau gegenüber den Marktwerten erreicht, dass das im Steuergesetz festgelegte wie auch das vom Bundesgericht in Auslegung der Bundesverfassung vorgeschriebene Niveau von 60 % des Marktmietwerts deutlich unterschritten wird. Mit der Anpassung der Eigenmietwerte erfolgt eine Rückführung der Eigenmietwerte auf das zulässige Niveau.

Grundsätzlich müsste der Sachverhalt Wohnen steuerlich gleich behandelt werden, unabhängig davon, ob jemand im Eigenheim oder zur Miete wohnt. Im aktuellen Steuersystem können die Mieterinnen und Mieter die Mietkosten steuerlich nicht absetzen, währendem die Eigentümerinnen und Eigentümer die Hypothekarschuldzinsen, die funktional der Miete entsprechen, steuerlich abziehen können. Um eine steuerliche Gleichbehandlung zu erreichen, müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer deshalb einen Eigenmietwert versteuern. Eine absolute Gleichbehandlung wäre gewährleistet, wenn der Eigenmietwert dem Marktmietwert entsprechen würde. Da die Bundesverfassung jedoch eine Eigentumsförderung vorsieht, wird von den Eigentümerinnen und Eigentümern nur ein reduzierter Eigenmietwert verlangt – nämlich 60 % des Marktmietwerts. Der heutige Zustand mit Eigenmietwerten unter 60 % der Marktmietwerte bedeutet, dass die Mieterinnen und Mieter gegenüber den Eigentümerinnen und Eigentümern benachteiligt sind. Mit der Anpassung der Eigenmietwerte auf das Niveau von 60 % der Marktmietwerte wird die steuerliche Gleichbehandlung unter Beachtung der Eigentumsförderung wieder hergestellt.

Wollte man die Eigenmietwerte in allen Einzelfällen auf 60 % der Marktmietwerte korrigieren, so müsste dies mittels einer allgemeinen Neuschätzung erfolgen. Damit liessen sich den unterschiedlichen Entwicklungen in den Regionen und Gemeinden und auch innerhalb der Gemeinden weitgehend Rechnung tragen, so dass alle Bewertungen wieder dem gesetzlichen Niveau von 60 % des Marktwerts entsprechen. Eine allgemeine Neuschätzung bedingt aber einen grossen administrativen und finanziellen Aufwand über einen Zeitraum von zwei bis drei Jahren, welcher aufgrund der aktuellen finanzpolitischen Lage nicht erbracht werden kann. Eine weit einfachere Lösung ist eine pauschale Anhebung der Eigenmietwerte. Dies hat jedoch zur Folge, dass die heutige Streuung (es gibt Eigenmietwerte, die unter dem Median von 54,2 % liegen und auch solche, die darüber oder gar über 60 % liegen) immerhin teilweise beseitigt werden kann. Damit wird man mit einem einfachen Verfahren der gesetzlich verlangten Anpassung gerecht. Die Streuung kann eingegrenzt werden, indem man nicht einen einzigen pauschalen Anpassungsfaktor für den ganzen Kanton anwendet, sondern individuelle Anpassungsfaktoren pro Gemeinde festlegt, welche die örtlichen Verhältnisse

widerspiegeln. Im Übrigen stellt der Bund beim Bundessteuerzuschlag auch auf die vorliegenden Datengrundlagen ab (vgl. Ziffer 7).

Eine pauschale Erhöhung der Eigenmietwerte kann mittels Dekret erfolgen, weil damit nicht die Vorgabe von § 30 Abs. 2 StG geändert, sondern lediglich diese Vorgabe wieder hergestellt wird. Der Grosse Rat hat schon wiederholt eine Erhöhung mittels Dekret beschlossen, so auf den 1. Januar 1995 (Erhöhung um 25 %) und auf den 1. Januar 1997 (Erhöhung um 45 %).

Im Folgenden werden die beiden Varianten einer pauschalen Anpassung mit einem einheitlichen Faktor für alle Gemeinden und einer pauschalen Anpassung mit individuellen Faktoren pro Gemeinde dargestellt.

### **6.1 Pauschale Anpassung der Eigenmietwerte mit einheitlichem Faktor von 10,7 %**

Um im Kanton wieder den gesetzlichen Wert von 60 % der Marktmieten zu erreichen, müssen die heutigen Eigenmietwerte um 10,7 % erhöht werden. Die Erhöhung aller Eigenmietwerte um diesen Faktor bewirkt, dass auch eine Erhöhung in Gemeinden erfolgt, wo heute bereits ein Wert von 60 % oder höher besteht. Heute haben neun Gemeinden einen Eigenmietwert von über 60 % – teilweise allerdings knapp: so haben fünf dieser neun Gemeinden einen Eigenmietwert zwischen 60 % und 60,1 %. Nach einer pauschalen Erhöhung um 10,7 % hätten 98 Gemeinden einen Eigenmietwert von über 60 %. Dies ist politisch und im Hinblick auf die Akzeptanz der Eigentümerinnen und Eigentümer sehr problematisch und dürfte zu grossem Unmut führen und wird deshalb nicht beantragt.

### **6.2 Pauschale Anpassung der Eigenmietwerte pro Gemeinde mit individuellem Faktor**

Die Markterhebung zeigt für jede Einwohnergemeinde die Abweichung der Eigenmietwerte der Liegenschaften der Gemeinde zum gesetzlichen Wert von 60 % auf. Mit einem individuellen Faktor wird somit sowohl ein Eigenmietwert von 60 % innerhalb der Gemeinde als auch im ganzen Kanton erreicht. Damit wird nicht nur eine bessere Fokussierung auf das Ziel von 60 % erreicht, sondern auch eine deutliche Eindämmung der Streuung. Mit der individuellen Anpassung in jeder Gemeinde wird nämlich nicht nur erreicht, dass die heute zu tief bewerteten Gemeinden auf einen Wert von 60 % angehoben werden, sondern auch die heute zu hoch bewerteten Gemeinden auf einen Wert von 60 % entlastet werden. Die pauschale Erhöhung der Eigenmietwerte mit individuellem Faktor pro Gemeinde dürfte politisch verträglich und bei den Eigentümerinnen und Eigentümern auf Akzeptanz stossen.

Die prozentualen Faktoren der Gemeinden basieren auf der Wertbasis der Markterhebung vom Juli 2014. Sie sind kaufmännisch gerundet. Liegen für eine Gemeinde mindestens zehn Fälle vor, bildet der Median den Faktor dieser Gemeinde. Bei 172 Gemeinden wurde diese Systematik angewendet. Bei 41 Gemeinden liegen weniger als zehn Fälle vor, so dass sich daraus kein repräsentativer Faktor ableiten lässt. Für die Berechnung des Faktors dieser Gemeinden wird auf die Werte der umliegenden Gemeinden abgestellt.

### **6.3 Antrag des Regierungsrats**

Um eine bestmögliche Fokussierung auf das Ziel von 60 % und gleichzeitig eine deutliche Eindämmung der Streuung zu erreichen, beantragt der Regierungsrat eine pauschale Erhöhung der Eigenmietwerte pro Gemeinde mit individuellem Faktor. Damit wendet der Kanton Aargau grundsätzlich dasselbe Vorgehen an wie der Kanton Bern, welcher auf 2015 die Eigenmietwerte je nach Ausgangslage in den Gemeinden auf 60 % der Marktmietwerte erhöht hat. Auch im Kanton Bern basierten die Eigenmietwerte bisher auf den Schätzwerten des Jahres 1999.

## **7. Bund und andere Kantone**

Für die direkte Bundessteuer müssen die Eigenmietwerte 70 % der Marktwerte betragen. Diese Zielgrösse stützt sich auf Art. 21 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer und wurde von der Eidgenössischen Steuerverwaltung festgelegt. Da die Eidgenössische Steuerverwaltung für eine einheitliche Veranlagung der direkten Bundessteuer durch die Kantone sorgt, interveniert sie und erhebt einen Zuschlag für die direkte Bundessteuer, wenn ein kantonaler Wert unter 70 % des Marktwerts liegt. Da im Kanton Aargau die kantonalen Eigenmietwerte schon längere Zeit weniger als 60 % betragen, erhebt der Bund für die Bundessteuer einen Zuschlag von 20 % auf den aargauischen Werten. Betragen die aargauischen Eigenmietwerte im Durchschnitt wieder 60 %, so ist der Bundessteuerzuschlag zumindest in der derzeitigen Höhe nicht mehr gerechtfertigt. Das Kantonale Steueramt wird beim Bund eine Reduktion des Bundessteuerzuschlags beantragen. Für die Steuerpflichtigen bedeutet eine Erhöhung des kantonalen Eigenmietwerts somit keine gleichzeitige Erhöhung des Eigenmietwerts bei der direkten Bundessteuer.

Alle Kantone bewerten die Eigenmietwerte tiefer als die vollen Marktmieten, allerdings mit unterschiedlichen Methoden. Zahlreiche Kantone setzen den Eigenmietwert bei 70 % des Marktmietwerts an (so Zürich, Luzern, St. Gallen, Graubünden), zahlreiche bei 60 % (so Bern nach der Anpassung 2015, Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Glarus, Thurgau).

## **8. Auswirkungen**

### **8.1 Personelle und finanzielle Auswirkungen auf den Kanton**

Beim Kanton ergeben sich 14 Millionen Franken Mehreinnahmen. Die Mehreinnahmen fallen bereits 2016 an, falls der Grosse Rat das Dekret noch im Jahr 2015 beschliesst und auf den 1. Januar 2016 in Kraft setzt. Das Kantonale Steueramt wird zentral für die Anpassung der provisorischen Rechnungen besorgt sein, womit den Gemeinden keine und dem Kanton lediglich geringe zusätzliche Kosten entstehen.

### **8.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft**

Die Anpassung der Eigenmietwerte zeitigt keine Auswirkungen auf die Wirtschaft.

### **8.3 Auswirkungen auf die Gesellschaft**

Wie unter Ziffer 1 erwähnt, ist unter dem Aspekt der steuerlichen Gleichbehandlung zwischen Eigentümerinnen und Eigentümern und Mieterinnen und Mietern eine maximale Reduktion von 40 % auf den Eigenmietwerten zulässig. Ist die Reduktion grösser, werden die bundesverfassungsrechtlichen Grundsätze verletzt. Dies ist bei den aargauischen Grundstücken zurzeit der Fall. Es ist deshalb ein gesellschaftspolitisches Anliegen, mittels Anpassung der Eigenmietwerte wieder einen Zustand zu erreichen, der den bundesverfassungsrechtlichen Vorgaben genügt.

### **8.4 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Anpassung der Eigenmietwerte zeitigt keine Auswirkungen auf die Umwelt.

### **8.5 Auswirkungen auf die Gemeinden**

Bei den Gemeinden ergeben sich 13,3 Millionen Franken Mehreinnahmen. Da die Anpassung über die Informatikapplikation GRUN erfolgt, ergeben sich für die Gemeinden keine administrativen Aufwände.

## 8.6 Auswirkungen auf die Beziehungen zum Bund und zu anderen Kantonen

Die Anpassung der Eigenmietwerte zeitigt keine Auswirkungen auf die Beziehungen zum Bund und zu anderen Kantonen.

## 9. Weiteres Vorgehen

Beschluss Dekret durch Kommission	Oktober 2015
Beschluss Dekret durch Grossen Rat	November 2015
Redaktionslesung Grosser Rat	November 2015
Inkrafttreten neue Eigenmietwerte	1. Januar 2016
Fiskalpolitische Wirkung	ab 2016

## Antrag

Der vorliegende Entwurf des Dekrets über die Anpassung der Eigenmietwerte per 1. Januar 2016 wird zum Beschluss erhoben.

## Regierungsrat Aargau

Beilage

- Synopse Dekret über die Anpassung der Eigenmietwerte per 1. Januar 2016