Anfrage Jean-Jacques Collaud **Nr. 812.05**
zur Eigenmietwertbesteuerung
von selbstgenutztem Wohneigentum

Frage

Für Wohneigentümer werden bei der Berechnung des Eigenmietwerts ihres Wohneigentums mehrere Kriterien herangezogen: Wohnfläche, Ausbau (Komfort) und Lage (Gemeinde und Lage innerhalb des Gemeindegebiets).

Bei der Besteuerung des Eigenmietwertes handelt es sich um ein fiktives Steuereinkommen, besteuert wird nämlich die Differenz zwischen der Rendite aus der Investition in Wohneigentum und Kapitalkosten.

Dies stellt eine grosse Steuerbelastung dar namentlich für Rentner, die Eigentümer ihrer Wohnung sind und die Hypothekarschulden im Laufe der Jahre getilgt haben. Diese Steuern sind in den letzten Jahren noch gestiegen, da die Hypothekarzinsen auf ein so tiefes Niveau gefallen sind wie seit Jahrzehnten nicht mehr.

Der reale Mietwert hat abgenommen, ebenso wie der Kapitalertrag und die an die Hypothekarzinsentwicklung gebundenen Mieten der Mietwohnungen. Beim Eigenmietwert hat genau das Gegenteil stattgefunden:

a. Der steuerbare Eigenmietwert (Mietwert nach Abzug der Hypothekarzinsen) ist in den letzten Jahren stark angestiegen, was, wie oben ausgeführt, die Wohneigentümer sehr benachteiligt, und dabei vor allem diejenigen, die ihre Hypotheken abbezahlt haben. Darüber hinaus werden Verschuldung und kostspielige Unterhaltsarbeiten begünstigt.

b. Diese Besteuerung eines fiktiven Einkommens widerspricht der Förderung von privatem Wohneigentum.

c. Diese hohe Besteuerung führt zu einer noch eklatanteren Ungleichbehandlung zwischen Wohneigentümern und Mietern.

Zwischen 1990 und 1992 schwankte der Hypothekarzinssatz der Freiburger Kantonalbank zwischen 6,5 % und 7 %. Als der Staatsrat den Beschluss vom 9. April 1992 über die Besteuerung der nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften (SGF 631.33) verabschiedete, konnte er sich sicher nicht vorstellen, dass die Hypothekarzinssätze auf das gegenwärtig tiefe Niveau fallen würden, und demzufolge rechnete er wohl auch nicht damit, dass der Eigenmietwert so stark besteuert werden würde (mit den oben angeführten negativen Konsequenzen).

Ich stelle dem Staatsrat deshalb folgende Fragen:

- Beabsichtigt der Staatsrat, die Eigenmietwertbesteuerung zu ändern und so der Hypothekarzinssatzentwicklung Rechnung zu tragen?

- Falls ja, könnte er dabei Kriterien berücksichtigen, die ihrerseits die Zinsschwankungen berücksichtigen?

8. März 2005

Antwort des Staatsrats

Der Eigenmietwert von selbstgenutztem Wohneigentum entspricht grundsätzlich dem Betrag, den der Eigentümer oder Nutzniesser einem Dritten für die Miete eines gleichwertigen Hauses oder einer gleichwertigen Wohnung zahlen müsste. Bezugsgrösse für die Bestimmung der Eigenmietwerte ist also das Mietzinsniveau und nicht nur die Hypothekarzinsentwicklung. Die Eigenmietwerte liegen jedoch unter dem Marktpreis, da der Erwerb und der Erhalt von Wohneigentum gefördert werden müssen.

In unserem Kanton wurde das geltende System für die Bewertung der Miet- und Steuerwerte von nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften anlässlich der Steuerperiode 1983-1984 eingeführt. Um der Entwicklung der Mietpreise Rechnung zu tragen, wurden die Grundnormen der Eigenmietwerte für die Steuerperiode 1987-1988 auf 105 %, für die Steuerperiode 1991-1992 auf 115 % und ab dem 1. Januar 1993 auf 130 % erhöht.

Von Dezember 1982 bis Dezember 2004 ist nun der Mietpreisindex, der in die Berechnung des Landesindexes für Konsumentenpreise einbezogen wird, von 57,8 Punkten auf 106,8 Punkte gestiegen, also um 85 %.

Somit sind also die Freiburger Mietwertnormen in den letzten zwanzig Jahren um 30 % erhöht worden, während der Mietpreisindex um 85 % gestiegen ist. Der Staatsrat ist dafür, das geltende System beizubehalten, das den Erwerb von Wohneigentum dadurch fördert, dass die Passivzinsen und Liegenschaftsunterhaltskosten von den Steuern abgezogen werden können.

Freiburg, den 18. Mai 2005