

Interpellation Bühler-Schmerikon vom 24. April 2007

## **Für eine massvolle Besteuerung des Eigenmietwertes der St.Galler Hauseigentümer**

Schriftliche Antwort der Regierung vom 4. September 2007

René Bühler-Schmerikon stellt fest, die Eigenmietwertbesteuerung sei im Kanton St.Gallen überdurchschnittlich hoch. Er schlägt der Regierung drei Ideen vor, wie Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer besser gestellt werden könnten.

Die Regierung antwortet wie folgt:

Nach Art. 34 Abs. 3 des Steuergesetzes wird der Mietwert des Eigenheims, das der Steuerpflichtige an seinem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt, um 30 Prozent, jedoch höchstens um Fr. 9'000.– herabgesetzt. Auch zahlreiche andere Kantone kennen eine Ermässigung auf 70 Prozent des Marktmietwertes (vgl. Botschaft und Entwurf der Regierung zum II. Nachtrag zum Steuergesetz vom 2. November 2005; ABI 2005, 2437). Dass die Eigenmietwerte im Kanton St.Gallen im Vergleich zu anderen Kantonen überdurchschnittlich hoch seien, wird immer wieder vorgebracht, lässt sich indessen kaum nachweisen. Die prozentuale Herabsetzung der Marktmietwerte lässt sich zwar von Kanton zu Kanton vergleichen. Dies trifft aber für die Marktmietwerte selbst nicht zu, weil die Bewertungspraxen zu unterschiedlich sind.

Die Regierung ist der Auffassung, dass sich eine (weitere) «Besserstellung der Hauseigentümer» bei der Eigenmietwertbesteuerung verfassungsrechtlich und steuerpolitisch nicht begründen lässt. Nach der Praxis des Bundesgerichtes darf eine steuerrechtliche Ordnung eine Ermässigung des Eigenmietwertes von höchstens 40 Prozent vorsehen. Steuersystematisch ist der verfassungsrechtlich zulässige Spielraum nur eingehalten, wenn die Grenze von 60 Prozent des Marktmietwertes in keinem Fall unterschritten wird. Kann aber der Marktmietwert als Referenzgrösse nach den vorsichtigen Schätzungsmethoden und auf Grund der Schätzungsintervalle von 10 Jahren nicht immer marktgerecht festgesetzt werden, darf die maximale Ermässigung von 40 Prozent systematisch nicht voll ausgeschöpft werden. Mit einer Reserve von 10 Prozent trägt der Kanton St.Gallen einer in Einzelfällen unvermeidbaren Unterbewertung angemessenen Rechnung. Eine weitergehende Entlastung der Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer wäre im Vergleich mit den Mieterinnen und Mietern verfassungsrechtlich nicht zu begründen.

Zu den drei Ideen des Interpellanten ergeben sich folgende Bemerkungen:

1. Die Besteuerung des Eigenmietwerts und der Abzug von Schuldzinsen sind harmonisierungsrechtlich vorgeschrieben (Art. 7 Abs. 1 und Art. 9 Abs. 2 Bst. a des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [abgekürzt StHG]). Wegen Bundesrechtswidrigkeit können sie auf kantonaler Ebene nicht entfallen, auch nicht wahlweise.
2. Von den steuerbaren Einkünften werden die Gewinnungskosten abgerechnet (Art. 9 Abs. 1 StHG). Dies gilt auch für die Unterhaltskosten des selbst bewohnten Eigenheims. Eine prozentuale oder frankenmässige Begrenzung dieser Abzüge wäre harmonisierungsrechtlich unzulässig.

3. Nach Lehre und Rechtsprechung wäre trotz des Marktwertprinzips ein Unternutzungsabzug rechtlich grundsätzlich zulässig. Gegen die Einführung eines solchen Abzugs im kantonalen Recht sprechen indessen verschiedene Gründe: Zunächst ist nicht einzusehen, weshalb sich eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer eigenen Wohnraum, den sie bzw. er sich zur Verfügung hält, nicht sollte anrechnen lassen müssen. Weiter fördert ein solcher Abzug die Immobilität und gewiss nicht das Wohneigentum für jüngere Leute. In der Lehre gilt der Unternutzungsabzug aus bodenpolitischer Sicht als fragwürdig, weil er den häuslichen Umgang mit Wohnraum nicht fördert. Sinnvoller wäre es, überdimensionierten Wohnraum für andere Nutzerinnen und Nutzer, die diesen voll beanspruchen, freizugeben. Und schliesslich sprechen auch verfahrensmässige Gründe dagegen: Würde ein Unternutzungsabzug geltend gemacht, wäre die Überprüfung der Berechtigung schwierig, denn ob ein Steuerpflichtiger bestimmte Räume dauerhaft und ausnahmslos überhaupt nicht nutzt, lässt sich konkret kaum nachweisen. Die Mehrheit der Kantone kennt denn auch keinen Unternutzungsabzug. Die Regierung sieht aus all diesen Gründen keinen Anlass, einen solchen neuen Abzug einzuführen.