

**Anfrage Bucher Hanspeter und Mit. über die jährliche Erhöhung der Eigenmietwerte im Kanton Luzern (A 560). Eröffnet am: 26.01.2010 Finanzdepartement****Antwort Regierungsrat:**

Zu Frage 1: Es ist heute allgemein bekannt und regelmässig in allen Medien, dass die Mietzinsen in letzter Zeit nach unten korrigiert werden müssen und mussten. Allein im letzten Jahr ist der sogenannte Referenz-Zinssatz von 3.5 Prozent auf 3.0 Prozent gefallen, was Mietzinsreduktionen von rund 6 Prozent zur Folge hatte. Auch der Lebenskosten-Index ist in letzter Zeit eher gefallen als gestiegen! Warum werden auf der anderen Seite jährlich Eigenmietwerte in unserem Kanton erhöht?

Die steuerbaren Mietwerte werden dem gesetzlichen Auftrag in § 28 Abs. 2 und 3 des Steuergesetzes (StG) folgend in der Mietwertverordnung durch den Regierungsrat festgesetzt. Als Mass ist die mittlere Marktmiete definiert, die dem mittleren Mietzins entspricht, der an vergleichbarer Lage für vergleichbare Mietobjekte zu erzielen wäre. Diese Mietwerte sind auf den Beginn jeder Steuerperiode an die aktuellen Verhältnisse anzupassen.

Der Regierungsrat ist aufgrund dieser Regelung jede Steuerperiode gehalten, die massgebenden Verhältnisse festzustellen und die Mietwerte anzupassen, sofern sie vom gesetzlichen Mass abweichen. Dabei müssen die Mietpreisentwicklungen je nach regionaler Lage und Alter der Objekte berücksichtigt werden. Nicht zulässig ist es nach § 28 Abs. 3 StG, die Anpassungen von der Entwicklung anderer Faktoren abhängig zu machen, wie etwa von der Entwicklung der Hypothekarzinsen, eines Referenzzinssatzes oder der allgemeinen Teuerung.

Die Vorstellung, bei sinkenden Hypothekarzinsen müssten die Mietwerte sinken, beruht auf der Annahme, die Steuergesetzgebung basiere auf dem Kostenprinzip. Im Steuergesetz erfolgt die Festsetzung und Anpassung der Mietwerte aber nach dem Verkehrswertprinzip. Massgebend sind die Marktentwicklungen.

Die Mietzinsen sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Es ist bekannt, dass die Mietzinsentwicklung von ökonomischen Faktoren (Angebot und Nachfrage) getrieben ist. Regulierungen auf dem Wohnungsmarkt können den Marktkräften offenbar wenig entgegenzusetzen. Die Normen im Mietrecht zur Mietpreisgestaltung sind Missbrauchsbestimmungen, die die Marktkräfte nicht ausser Kraft setzen. Auch die rückläufigen Hypothekarzinsen konnten nicht verhindern, dass das Mietpreisniveau in den letzten Jahren kontinuierlich anstieg.

Der Mietwert ist unter Berücksichtigung der Förderung der Eigentumsbildung und der Selbstvorsorge massvoll festzulegen. Daher werden nur 70 % der mittleren Marktmiete besteuert. Das Gesetz verlangt, dass sich die Eigenmietwertfestsetzung an "mittleren Marktmieten" zu orientieren habe. Für die Beurteilung dürfen damit nicht bestimmte Segmente des Wohnungsmarktes herausgegriffen werden, beispielsweise nur die neuen oder alten Wohnungen oder nur die inserierten Wohnungen oder nur die vermieteten Einfamilienhäuser. Vielmehr ist auf alle vermieteten Objekte (inkl. solche mit günstigen Kostenmieten) abzustellen. Daraus sind dann Durchschnittswerte zu bilden.

Für die Messung der Veränderung dieser Durchschnittswerte wird der Landesindex der Konsumentenpreise, Teilindex Wohnungsmiete, des Bundesamtes für Statistik herangezogen. Dieser bildet die Mietpreisentwicklung im Kanton Luzern gut ab. Differenziert wird für die Anpassungen nach Gebäudealtersgruppen und nach Gemeindegruppen.

Der Landesindex der Mietpreise ist letztes Jahr von 106.9 (Stand August 2008) auf 109.0 Punkte (Stand August 2009) angestiegen. Dies macht eine Steigerung von plus 1.9 Prozent aus.

Je nach Baualter haben sich die Mietpreise aber unterschiedlich entwickelt. Bei den älteren Mietobjekten sind die Preise unterdurchschnittlich, bei den anderen überdurchschnittlich angestiegen:

- Für Baualter bis 10 Jahre erfolgte ein Anstieg um 5.1 Prozent (von 107.5 auf 113.0 Indexpunkte).
- Für das Baualter 10 bis 25 Jahre erfolgte ein Anstieg um 2.4 Prozent (von 107.2 auf 109.8 Indexpunkte).
- Die Mieten von mehr als 25 Jahre alten Liegenschaften sind um 1.6 Prozent angestiegen (von 107.1 auf 108.8 Indexpunkte).

Diese Werte stellen die Durchschnittswerte der Baualterskategorien für den gesamten Kanton dar. Je nach Gemeindegruppe ergeben sich Änderungen zwischen plus 1.5 bis plus 6.2 Prozent. Um dieses Ausmass sind die Mietwerte der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen für die Steuerperiode 2010 gegenüber der Steuerperiode 2009 angepasst worden.

Die Mietzinsen sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Es gab jedoch auch Jahre mit teilweise rückläufigen Indexentwicklungen. Für die Steuerperiode 2006 haben wir die Mietwerte der Baualterskategorie 10 bis 25 Jahre entsprechend der Indexentwicklung gesenkt. Ebenso bei der Anpassungen für die Steuerperiode 2005 für die Baualterskategorie 10 bis 25 Jahre und die Baualterskategorie bis 10 Jahre.

Luzern, 04.05.2010 / Beschluss-Nr: 495