

**DEPARTEMENT
FINANZEN UND RESSOURCEN**

EANHÖRUNG: IHRE STELLUNGNAHME

Dieses Dokument zeigt Ihnen Ihre notierten Angaben aus dem Online-Fragebogen. Es wird automatisch generiert.

Details

Name der eAnhörung	Schätzungswesen; Steuergesetz; Änderung
PDF-Dokument generiert am	31.05.2022 08:34
Stellungnahme von:	SP Aargau

FRAGEBOGEN ZUR ANHÖRUNG

Schätzungswesen; Steuergesetz; Änderung

Anhörungsdauer

Die Anhörung dauert vom 25. Februar 2022 bis 31. Mai 2022.

Inhalt

Mit dem Verwaltungsgerichtsurteil vom 16. September 2020 wurde der Kanton Aargau verpflichtet, die Eigenmietwertbesteuerung anzupassen. Auch bei den Vermögenssteuerwerten besteht Handlungsbedarf, da die Wertbasis von 1998 nicht dem aktuellen Verkehrswert entspricht. Diese Praxis steht im Widerspruch zum Steuerharmonisierungsgesetz (Art. 14 Abs. 1 StHG) und ist somit bundesrechtswidrig.

Die Vorlage Strategie Schätzungswesen sieht vor, den dringenden Handlungsbedarf der steuerlichen Liegenschaftsbewertung im Kanton Aargau anzugehen. Zum einen wird mit der Strategie die Basis für eine moderne und effiziente steuerliche Bewertung der Liegenschaften gelegt und zum anderen die Wiederherstellung einer rechtskonformen und aktuellen Eigenmietwert- und Vermögensbesteuerung geschaffen. Das Kernstück der Strategie bildet im Wesentlichen ein neues Bewertungsverfahren, das sich auf statistisch ausgewertete Kauf- und Mietpreise stützt.

Die vollständigen Unterlagen zur Vorlage und zur Anhörung sind zu finden unter www.ag.ch/anhörungen.

Auskunftsperson

Bei inhaltlichen Fragen zur Anhörung können Sie sich an die folgende Stelle wenden:

KANTON AARGAU

Departement Finanzen und Ressourcen

Dr. Gerhard Roesch

Sektionsleiter Grundstückschätzung

Kantonales Steueramt

062 835 27 41

gerhard.roesch@ag.ch

Angaben zu Ihrer Stellungnahme

Sie nehmen an dieser Anhörung im Namen einer Organisation teil.

Wenn Ihnen unten bereits Daten angezeigt werden, sind Ihre Angaben bereits hinterlegt. Sie können die Daten bei Bedarf überschreiben und so die Angaben korrigieren. Wichtig: Wenn Sie bspw. die E-Mail-Adresse ändern, wird fortan die neue von Ihnen notierte E-Mail-Adresse für den E-Mail-Versand für eine Anhörungseinladung verwendet!

Wenn Ihnen noch keine Angaben angezeigt werden, geben Sie bitte unten Ihre entsprechenden Kontaktdaten ein. Die notierten Angaben werden hinterlegt und Ihnen in weiteren Teilnahmen an eAnhörungen automatisch angezeigt.

Adressblock - Ihre Angaben

Name der Organisation	SP Aargau
E-Mail	

Zuständige Person bei inhaltlichen Rückfragen

Bitte notieren

Vorname	Carol
Nachname	Demarmels
E-Mail	carol.demarmels@grossrat.ag.ch

Fragen zur Anhörungsvorlage

Frage 1 – Festlegung der Eigenmietwerte auf dem Minimum von 60 % der Marktmiete

Mit dem vorgeschlagenen Bewertungsmodell ist gewährleistet, dass alle Eigenmietwerte 60 % der Marktmietwerte betragen. Dies stellt die vom Bundesrecht und der Gerichtsbarkeit geforderte minimale Eigenmietwertbesteuerung dar. Damit besteht kein Spielraum für eine zusätzliche Entlastung im Sinne einer Härtefallregelung.

Siehe Kapitel 4.4 des Anhörungsberichts sowie § 30 Abs. 2 des Gesetzesentwurfs.

Sind Sie mit der Festlegung der Eigenmietwerte auf dem Minimum von 60 % der Marktmiete einverstanden? [es wäre nur noch eine Erhöhung der Festlegung, nicht aber eine Senkung des Eigenmietwerts möglich]

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

- völlig einverstanden
- eher einverstanden
- eher dagegen (bedeutet eher für eine Erhöhung)
- völlig dagegen (bedeutet klar für eine Erhöhung)
- keine Angabe

Bemerkungen zur Frage 1

Die SP Aargau würde eine Festlegung auf 65% oder 70%, wie dies beispielsweise die Kantone Zürich und Luzern veranlassen, begrüßen.

Bereits bei der Berechnung des Steuerwertes wird der rechtliche Handlungsspielraum gänzlich ausgeschöpft indem die komplette Unschärfe von meist 10%-15% zugunsten der Hausbesitzenden interpretiert und damit die Steuerwerte im Durchschnitt unter den eigentlichen Wert gedrückt. Die Vermögenssteuern verringern sich durch dieses Vorgehen – bereits diese Handhabung erscheint diskutierbar.

Davon wird dann wiederum das rechtliche Minimum von 60% gerechnet. Damit gehen weitere potenzielle Steuereinnahmen verloren und der rechtliche Handlungsspielraum wird erneut maximal zu Gunsten von Immobilienbesitzenden ausgelegt.

Hausbesitzende genießen bereits jetzt viele Vorteile gegenüber Mieter:innen und profitieren aufgrund der rasant anwachsenden Liegenschaftswerte von einer attraktiven Rendite sowie sehr tiefen Hypothekarzinsen. Eine entsprechende angemessene Versteuerung des Wertes ist deshalb zwingend nötig.

Die Erhöhung soll aber zwingend mit einer Härtefallregelung verknüpft werden (siehe Frage 2)

Frage 2 – Härtefallregelung

Falls Sie gegen eine Festlegung des Eigenmietwerts auf das Minimum von 60 % der Marktmiete sind, könnte im Kanton Aargau ein höheres Eigenmietwertniveau von beispielsweise 70 % festgelegt werden, damit im Bereich zwischen 60 % und 70 % Spielraum für eine Härtefallregelung geschaffen werden könnte.

Siehe Kapitel 4.6 des Anhörungsberichts.

Wären Sie für die Schaffung einer Härtefallregelung bereit, ein höheres Eigenmietwertniveau von beispielsweise 70 % für alle Grundstückeigentümer in Kauf zu nehmen?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein
- keine Angabe

Bemerkungen zur Frage 2

Die SP Aargau erachtet die Härtefallregelung als notwendig, solange die Rechtsprechung die erlaubt (also bei allen Faktoren über 60%). Das Eintreten der Härtefallregelung sollte dabei aber an klar messbare Faktoren gebunden sein, beispielsweise wenn die Neubewertung zu einem Anspruch auf Ergänzungsleistungen führen würde.

Eine Härtefallregelung soll garantieren, dass niemand aufgrund des erhöhten Faktors in relevante finanzielle Bedrängnis gerät. Dieser Fall könnte vor allem bei älteren Personen eintreten, welche ihre Liegenschaft zu einem früheren Zeitpunkt aufgrund der hohen Hypothekarzinsen in grossen Teilen abbezahlt haben und in der Rente keine Hypothekarerhöhung mehr möglich ist (auch wenn diese bereits jetzt nur 80% des EMW bezahlen). Auch eine sehr grosse Differenz zwischen Sach- und Marktwert, also in Regionen mit sehr hohem Marktanpassungsfaktor, könnte innert Jahren dazu führen. Diesen Fällen soll insbesondere mit Blick auf ältere Generationen gesondert Rechnung getragen werden.

Frage 3 – Schätzung im Fünfjahresturnus

Sowohl der Vermögenssteuerwert als auch der Eigenmietwert werden individuell in einem festgelegten Fünfjahresturnus geschätzt. Damit ist gewährleistet, dass nachhaltige Wertveränderungen auf dem Immobilienmarkt bei der Festlegung der Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte zeitnah berücksichtigt werden können und die nötige Marktnähe aufweisen.

Siehe Kapitel 4.5 des Anhörungsberichts sowie § 218 Abs. 1^{bis} des Gesetzesentwurfs.

Sind Sie damit einverstanden, dass die Schätzung neu alle 5 Jahre erfolgt?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

- völlig einverstanden

- eher einverstanden
- eher dagegen
- völlig dagegen
- keine Angabe

Bemerkungen zur Frage 3

Angesichts der sich rasant verändernden Immobilienpreise insbesondere in den Städten, wäre ein deutlich kürzeres Anpassungsintervall als die vorgeschlagenen fünf Jahre wünschenswert. Da die Liegenschaftsbewertung neu auf einem rein statistischen Ansatz beruht wäre dies mit vertretbarem Aufwand umsetzbar. Als Variablen im Berechnungsmodell werden zudem der Marktanpassungsfaktor sowie ein (spezieller) empirischer Zinssatz verwendet – beide können höchst volatil sein. Um die gesetzlichen Anforderungen (Verwaltungsgerichtsentscheid) in allem Jahr zu erfüllen erscheint damit ein Intervall von 5 Jahren mit Sicherheit zu gross.

Auf der nachfolgenden Seite erhalten Sie Gelegenheit, Schlussbemerkungen zur vorliegenden Anhörung zu notieren.

Bitte beachten Sie: Ihre Stellungnahme wird erst eingereicht, wenn Sie anschliessend auf den Button "Antworten abschicken" klicken! Vorher wird Ihre Stellungnahme nicht übermittelt.

Schlussbemerkungen

Liegenschaftsbesitzende werden aufgrund des Systemwechsels im Durchschnitt zwar höher besteuert als bislang – dies aber vor allem aufgrund der effektiven Wertsteigerungen ihrer Liegenschaften in Zeiten steigender Marktpreise. Insgesamt profitieren sie damit von den aktuellen Entwicklungen. Die weiterhin tiefen Hypothekarzinsen bieten Eigenheimbesitzende gegenüber Mieter:innen einen weiteren Vorteil. Eigenheimbesitzende sind in der Regel wirtschaftlich leistungsfähig und Ausnahmefälle, die tatsächlich von ihrer Steuerlast erdrückt werden, könnten auch mit einer Härtefallklausel abgegolten werden.