

Anpassung Eigenmietwert

Auf 2016 erfolgt in den meisten aargauischen Gemeinden eine Anpassung der Eigenmietwerte. Die neuen Werte werden in den provisorischen Rechnungen 2016 berücksichtigt. Zu deklarieren sind sie jedoch erst in einem Jahr.

Ein Eigenmietwert ist gesetzlich vorgeschrieben. Die Eigentümer können die Hypothekarschuldzinsen sowie die Liegenschaftsunterhaltskosten steuerlich abziehen, während den Mietern keine Abzüge zustehen. Als Ausgleich müssen die Eigentümer deshalb einen Eigenmietwert versteuern.

Weshalb eine Anpassung?

Der Eigenmietwert wurde auf 2001 im Rahmen der damaligen allgemeinen Neuschätzung für jedes Grundstück individuell festgelegt. Er muss aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichts grundsätzlich 60 % des Betrags entsprechen, den eine Mieterin oder ein Mieter als Miete auf dem freien Markt für dieses Objekt bezahlen würde.

Seit 2001 sind die Mietpreise kontinuierlich angestiegen. Weil die Eigenmietwerte dagegen konstant geblieben sind, betragen sie heute im kantonalen Durchschnitt nur noch 54,2 %. Das Steuergesetz verpflichtet den Gesetzgeber, bei so geringen Eigenmietwerten tätig zu werden. Aus diesem Grund hat der Grosse Rat auf Antrag des Regierungsrats beschlossen, die Eigenmietwerte auf 2016 anzupassen, so dass sie wieder den gesetzlich geforderten 60 % entsprechen.

Um den unterschiedlichen lokalen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, kommt für jede Gemeinde aufgrund der Daten der aktuellen Markterhebung ein gemeindespezifischer Anpassungsfaktor zur Anwendung. In 9 Gemeinden ergibt sich eine Reduktion und in 6 Gemeinden bleibt er gleich. In den übrigen Gemeinden resultiert eine Erhöhung. Der Anpassungsfaktor kann über die [Homepage des Kantonalen Steueramts](#) eingesehen werden. Für die Gemeinde Othmarsingen ist dieser auf + 10 % festgelegt worden.

Neuer Eigenmietwert erst in einem Jahr zu deklarieren

Der angepasste Eigenmietwert ist in den provisorischen Rechnungen 2016, die bis Ende Oktober 2016 zu bezahlen sind, berücksichtigt. Die Eigentümerinnen und Eigentümer müssen den neuen Wert aber nicht in der aktuell auszufüllenden Steuererklärung 2015 deklarieren, sondern erst nächstes Jahr mit der Steuererklärung 2016. Sie erhalten den neuen Wert dann zusammen mit detaillierten Informationen zur Eigenmietwertanpassung in einem separaten Schreiben zugestellt.

Gegen die Eigenmietwertanpassung kann bei der Veranlagung im nächsten Jahr keine Einsprache erhoben werden. Dies, weil die Eigenmietwerte nicht neu verfügt, sondern lediglich per Dekret angepasst wurden. Eine Einsprache wird erst bei der nächsten allgemeinen Neuschätzung wieder möglich sein; dann werden die Eigenmietwerte neu verfügt.

Bei Fragen im Zusammenhang mit der Anpassung Ihres Eigenmietwertes ist das Gemeindesteueramts Othmarsingen gerne für Sie da (Tel. 062 887 45 44).