



Weisung über die Festsetzung der Mietwerte für selbstgenutzte Liegenschaften (Eigenmietwert)

vom 7. November 2014

Die Staatssteuerkommission von Appenzell Ausserrhoden,
gestützt auf Art. 24 Abs. 3 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000¹,
beschliesst:

1. Rechtliche Grundlagen

Art. 24 StG

² Als Eigenmietwert gilt der Betrag, den die steuerpflichtige Person bei der Vermietung ihres Grundstücks als Miete erzielen könnte. Er ist auch dann voll steuerbar, wenn das Grundstück zu einem tieferen Miet- oder Pachtzins einer nahestehenden Person überlassen wird.

Art. 11 StV²

¹ Als erzielbar gilt diejenige Miete, die für ein gleichwertiges Grundstück an gleicher Lage einer Drittperson bezahlt werden müsste.

² Der Mietwert von Liegenschaften, welche die steuerpflichtigen Personen an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnen, wird um 10 Prozent herabgesetzt.

³ Der Mietwert von landwirtschaftlichen Liegenschaften und von Zweit- und Ferienwohnungen wird nicht herabgesetzt.

2. Allgemeines

Der Mietwert selbstgenutzter Liegenschaften bestimmt sich nach den tatsächlich bezahlten Mieterträgen vergleichbarer Objekte in gleicher Lage. Eine einzige Liegenschaft kann für den Nachweis eines marktgemässen Mietwertes nicht herangezogen werden.

3. Berechnung des Eigenmietwertes

In der Regel fehlen Vergleichsobjekte. In solchen Fällen berechnet sich der Eigenmietwert prozentual im Verhältnis zum massgebenden Verkehrswert.

¹ StG (bGS 621.11)

² Steuerverordnung (StV; bGS 621.111)



Massgebender Verkehrswert

Die Grundlage für die Berechnung des Eigenmietwertes ist der amtliche Verkehrswert. Für Neu- und Anbauten oder für andere wertvermehrnde Investitionen, die noch nicht in einer amtlichen Verkehrswertschätzung erfasst sind, erfolgt ein angemessener Zuschlag zum geltenden amtlichen Verkehrswert von 40% bis 80% der Aufwendungen.

Der Bruttomietwert (gemessen am massgebenden Verkehrswert) ist im Einzelnen wie folgt anzunehmen:

| | | |
|-------------------------------|-------------------------|------|
| massgebender Verkehrswert bis | Fr. 250'000 | 5.0% |
| massgebender Verkehrswert von | Fr. 250'001 bis 500'000 | 4.5% |
| massgebender Verkehrswert von | Fr. 500'001 bis 750'000 | 4.0% |
| massgebender Verkehrswert ab | Fr. 750'001 | 3.5% |

Massgebender Verkehrswert von rund Fr. 250'000 (4.5% - 5%)

Bei einem massgebenden Verkehrswert von weniger als Fr. 250'000 beträgt die Eigenmiete maximal Fr. 11'875. Dieser Betrag ist bei einem Wert ab Fr. 237'500 erreicht.

Bei einem massgebenden Verkehrswert von über Fr. 250'000 beträgt die Eigenmiete mindestens Fr. 11'875. Der genaue prozentuale Wert von 4.5% kommt somit ab einem massgebenden Verkehrswert von Fr. 263'888 zum Tragen.

Massgebender Verkehrswert von rund Fr. 500'000 (4% - 4.5%)

Bei einem massgebenden Verkehrswert von weniger als Fr. 500'000 beträgt die Eigenmiete höchstens Fr. 21'250. Dieser Betrag ist bei einem Wert ab Fr. 472'222 erreicht.

Bei einem massgebenden Verkehrswert von über Fr. 500'000 beträgt die Eigenmiete mindestens Fr. 21'250. Der genaue prozentuale Wert von 4% kommt somit ab einem massgebenden Verkehrswert von Fr. 531'250 zum Tragen.

Massgebender Verkehrswert von rund Fr. 750'000 (3.5% - 4%)

Bei einem massgebenden Verkehrswert von weniger als Fr. 750'000 beträgt die Eigenmiete höchstens Fr. 28'125. Dieser Betrag ist bei einem Wert von Fr. 703'125 erreicht.

Bei einem massgebenden Verkehrswert von über Fr. 750'000 beträgt der Eigenmiete mindestens Fr. 28'125. Der genaue prozentuale Wert von 3.5% kommt somit ab einem massgebenden Verkehrswert von Fr. 803'571 zum Tragen.



Massgebender Verkehrswert ab Fr. 1'200'000

Ab einem Verkehrswert von Fr. 1'200'000 berechnet sich der Eigenmietwert nach der Zuschlagsmethode. Dabei wird von einem Grundbetrag von Fr. 42'000 (3.5 Prozent von Fr. 1'200'000) ausgegangen und ein Zuschlag von 1 Prozent des Mehrwertes (=amtlicher Verkehrswert ./ Fr. 1'200'000) erhoben.

Beispiel:

amtlicher Verkehrswert Liegenschaft Fr. 1'675'000

| | | |
|---------------------|--|------------|
| Grundbetrag | 3.5 Prozent von Fr. 1'200'000 | Fr. 42'000 |
| Zuschlag | 1 Prozent vom Mehrwert (1'675'000-1'200'000) | Fr. 4'750 |
| Eigenmiete pro Jahr | | Fr. 46'750 |

Besondere Verhältnisse

Von den gemäss Ziffer 3 berechneten Eigenmietwerten kann die Veranlagungsbehörde um bis zu 10 Prozent nach oben oder nach unten abweichen. Damit soll den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles angemessen Rechnung getragen werden können (Alter der Schätzung / örtliche Verhältnisse / Alter, Ausstattung und Zustand der Liegenschaft, sofern diese in der Verkehrswertschätzung nicht schon berücksichtigt worden sind).

4. Liegenschaften mit Schätzungsdatum ab 01.01.2011

Für Liegenschaften mit Schätzungsdatum ab dem 01.01.2011 wird der gemäss Ziffer 3 der Weisung berechnete Bruttomietwert um 10 Prozent reduziert.

5. Wohnrecht / Nutzniessung

Der Abzug von 10% gemäss Art. 11 StV für die am Wohnsitz dauernd selbst bewohnte Liegenschaft ist im Formular 7 der Steuererklärung geltend zu machen. Er kann von den Eigentümern einer Liegenschaft, die ihre Liegenschaft selbst bewohnen, sowie von Nutzniessungsberechtigten in Abzug gebracht werden. Bei einer wohnrechtsberechtigten Person liegt im Gegensatz dazu kein selbstgenutztes Wohneigentum vor, womit der Einschlag von 10% nicht geltend gemacht werden kann.



6. Inkrafttreten

Diese Weisung tritt per sofort in Kraft und ist auf alle noch pendenten Fälle anzuwenden.
Sie ersetzt die diesbezügliche Weisung vom 19. Mai 2011.

7. Mitteilung an

Kantonale Steuerverwaltung