

Lenzburg, 24. September 2020

**Eigenmietwert – Verwaltungsgericht Aargau heisst Beschwerde des MV gut**

## **Verfassungswidrige Benachteiligung von Aargauer Mieter\*innen**

**Die Regelung des Eigenmietwerts im Kanton Aargau verstösst gegen die Bundesverfassung, da sie Hauseigentümer\*innen gegenüber Mieter\*innen steuerlich begünstigt. Die Gutheissung der vom MV eingereichten Beschwerde führt zur Aufhebung der verfassungswidrigen Regelung. Der Entscheid ist rechtskräftig.**

Nach Bundesrecht unterliegt die Eigennutzung von Grundstücken der Einkommenssteuer. Diese Regelung soll einen Ausgleich zu den steuerlichen Privilegien schaffen, welche Hauseigentümer\*innen von selbstbewohnten Liegenschaften zugutekommen, indem sie ihre Wohnkosten vom steuerbaren Einkommen abziehen können. Denn Mieter\*innen stehen keine solchen Steuerabzüge zu. Damit Mieter\*innen und Hauseigentümer\*innen steuerlich gleichbehandelt werden, muss gemäss verfassungsmässiger Vorgabe der steuerbare Eigenmietwert mindestens 60% der Marktmiete der Liegenschaft betragen. Die Regelung im Aargau erfüllt dieses Erfordernis nicht; ein Grossteil der Eigenmietwerte fällt zu tief aus.

Der Aargauer Grosse Rat ging bisher davon aus, der Eigenmietwertuntergrenze von 60% der Marktmiete werde Genüge getan, indem die Eigenmietwerte im Durchschnitt pro Gemeinde 60% betragen. Auch die aktuell geltenden Eigenmietwerte wurden per Dekret vom 24. November 2015 (in Kraft seit 1.1.2016) unter dieser Prämisse festgelegt. Doch wo ein Durchschnitt besteht, gibt es Abweichungen. So auch bei den Aargauer Eigenmietwerten, welche tatsächlich zu einem grossen Teil unter der 60%-Grenze liegen. Dagegen hat sich der MV mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht gewehrt und Recht bekommen. Das Gericht hält fest, dass die Eigenmietwerte in jedem Einzelfall 60% der Marktmiete betragen müssen. Das Abstellen auf den Gemeindedurchschnitt ist deshalb unzulässig; die per Dekret vom 24. November 2015 festgelegten Eigenmietwerte verfassungswidrig.

Auch die Regelung im Aargauer Steuergesetz, welche ausdrücklich vorsieht, dass die Eigenmietwerte erst angepasst werden müssen, wenn sie weniger als 55% der Marktmiete betragen, beurteilt das Verwaltungsgericht als verfassungswidrig. Denn das Gesetz muss gewährleisten, dass eine Anpassung unverzüglich erfolgt, sobald die Eigenmietwerte auf ein verfassungswidrig tiefes Niveau gefallen sind bzw. zu fallen drohen.

Da durch die sofortige Aufhebung des Dekrets vom 24. November 2015 die Eigenmietwerte auf ein noch tieferes Niveau zurückfallen würden, bleibt die Regelung im Sinne einer Übergangsregelung vorerst bestehen. Das Verwaltungsgericht weist aber ausdrücklich darauf hin, dass diese Übergangsregelung nur für möglichst kurze Zeit gelten darf. Es bestehe Dringlichkeit für die Anhebung der Eigenmietwerte und der Gesetzgeber habe möglichst rasch eine Regelung zu schaffen, welche es erlaube verfassungskonforme Eigenmietwerte zu verfügen.