

## Steuerlicher Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert: Gibt es Konsequenzen aus der neuen Ertragswert-Schätzanleitung?

Wie in verschiedenen Agrarmedien berichtet, führt die seit 1.4.2018 gültige neue Schätzanleitung zum Landwirtschaftlichen Ertragswert zu im Durchschnitt 10–25 Prozent höheren Ertragswerten. Ebenso steigen damit die Pachtzinsen für Betriebe im Durchschnitt um 20–40 Prozent. Hat dies Auswirkungen auf die steuerlichen Deklarationen des Eigenmietwertes und des Vermögenssteuerwertes?



Bäuerliches Wohnhaus. Bild: Pixabay

Gemäss dem Steuerharmonisierungsgesetz werden land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke zum landwirtschaftlichen Ertragswert besteuert. Bei den Eigenmietwerten richtet sich die Handhabung weiterhin nach den Richtlinien der Schweizerischen Steuerkonferenz zu «landwirtschaftlichen Mietwerten von Betriebsleiter-Wohnungen», welche im 2009 aktualisiert wurden. Diese Anleitung wird gemäss der Eidgenössischen Steuerverwaltung noch dieses Jahr aktualisiert.

Gemäss dieser Anleitung wird der landwirtschaftliche Eigenmietwert in erster Linie aus der Ermittlung des

Pachtzinses der Betriebsleiter-Wohnung bestimmt. Bei fehlender Pachtzinsschätzung steht eine Hilfstabelle zur Verfügung. Eine direkte Schlussfolgerung aus diesen Gesetzesgrundlagen würde bedeuten, dass aufgrund der höheren Ertragswerte und höheren Pachtzinsen auch die Vermögenssteuerwerte der Betriebe und die Eigenmietwerte ansteigen.

Es gilt dabei aber, dass ein neu geschätzter Ertragswert erst dann als solcher Gültigkeit hat, wenn dieser von der zuständigen Behörde (im Kanton Zürich ist dies die Abteilung Bodenrecht am ALN) offiziell verfügt worden ist. Zuvor ist dieser nur eine anfechtbare, freie Schätzung. Somit muss ein neuer Schätzwert vorab nicht in die Steuererklärung übernommen werden,

«Beim Vermögenssteuerwert des Hofes gilt fortwährend der «Status Quo.»»

es sei denn, es würde vom Steueramt eine Verfügung verlangt. Gleiches kann davon für einen neuen Eigenmietwert abgeleitet werden. Einzelne Kantone haben bereits mit der Neubewertung aller Betriebe begonnen. So werden im Kanton Schaffhausen in den nächsten zwei Jahren sämtliche landwirtschaftlichen Betriebe neu bewertet. Dies geschieht im Kanton Zürich jedoch nicht automatisch. Allgemein kann somit empfohlen werden, die bestehenden Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte weiterhin einzusetzen, ausser es wurde eine neue Ertragswertschätzung vorgenommen, welche verfügt ist.

Vorausblickend und unter der Annahme, dass zu gegebener Zeit dann doch Erhöhungen stattfinden werden, fallen diese beim Vermögenssteuerwert bezüglich Steuern in der Regel nicht sehr stark ins Gewicht. Jedoch kann es sein, dass man wegen des höheren Ver-

mögens aus dem Anspruch auf die Individuelle Krankenkassen-Prämien-Verbilligung fällt. Dort liegt die Grenze für Verheiratete bei einem steuerbaren Vermögen von Fr. 300 000.– und für Einzelpersonen bei Fr. 150 000.–.

Beim Eigenmietwert wird voraussichtlich auf die Steuerperiode 2018 eine Anpassung erfolgen, da der Pachtzins der Betriebsleiter-Wohnung in der Regel etwas ansteigt (+0–10 Prozent). Einschneidender wirkt es sich aus, sobald der Betrieb die Gewerbegrenze unterschreitet, denn dann würden bei der Pachtzinsberechnung Marktmieten statt landwirtschaftliche Mieten verwendet.

Beim Vermögenssteuerwert ist die Anpassung ohnehin für das Steueramt nicht dringend, da beim späteren Verkauf oder einer Zweckentfremdung das höhere Vermögen nachbesteuert werden kann. ■



Markus Zoller  
Beratungsdienst