

Auswirkungen einer Anhebung des Eigenmietwerts auf mindestens 60% des Marktwerts

Situation:	Familie (Alleinverdiener) mit 2 Kindern	Familie (Alleinverdiener) mit 2 Kindern	Doppelverdiener- Ehepaar (70%/30%) ohne Kinder	Rentner- ehepaar	Alleinstehende Person
Wohnort: Jahrgang des Hauses:	Füllinsdorf 1994	Füllinsdorf/STWE 1994	Bottmingen 2000	Langenbruck 1915	Laufen 1950
Eigenmietwert im Jahr 2005	12'000	9'600	20'000	6'000	6'000
Eigenmietwert 2005 Bund	21'867	17'600	33'728	10'835	10'835
Gebäudekatasterwert	von 169'600 bis 172'000	von 169'600 bis 172'000	von 314'200 bis 315'700	von 57'000 bis 57'600	von 57'000 bis 57'600
Mittelwert in % Brandlager (vgl. Jahrgang)	345%	345%	345%	220%	275%
Einfacher Brandlagerwert	49'507	49'507	91'290	26'045	20'836
Korrekturfaktor für Gemeinde Liste	0.9547	0.9547	1.1780	0.7426	0.9587
Wert nach Gemeindekorrektur	47'264	47'264	107'540	19'341	19'975
Korrektur Gebäudealter (-20% bis 1920, -10% von 1921-1980)	0%	0%	0%	-20%	-10%
Wert nach Alterskorrektur	47'264	47'264	107'540	15'473	17'978
Korrektur Stockwerkeigentum (STWE) neu noch -15%		-15%			
Wert nach Korr. STWE = steuerlicher Brandlagerwert	47'264	40'175	107'540	15'473	17'978
Abrundung auf die nächsten 100 Franken	47'200	40'100	107'500	15'400	17'900
Neuer Umrechnungssatz Formel	37.36%	41.81%	25.58%	64.53%	64.53%
Neuer Eigenmietwert	17'635	16'764	27'494	9'938	11'551
Erhöhung EMW effektiv (individ. Situation) in CHF	5'635	7'164	7'494	3'938	5'551
Erhöhung EMW effektiv (individ. Situation) in %	47.0%	74.6%	37.5%	65.6%	92.5%
Ansatz pauschaler Liegenschaftenunterhalt bisher 30%/25%	30%	30%	25%	30%	30%
Pauschaler Liegenschaftenunterhalt bisher	3'600	2'880	5'000	1'800	1'800
Ansatz pauschaler Liegenschaftenunterhalt neu 20%/15%	20%	20%	15%	20%	20%
Pauschaler Liegenschaftenunterhalt neu	3'527	3'353	4'124	1'988	2'310
Veränderung des pauschalen Liegen.unterhalts	-73	473	-876	188	510
Differenz (Positiver Wert = Erhöhung des steuerbaren Einkommens)	5'708	6'691	8'370	3'750	5'041
Zum Vergleich: Erhöhung des steuerbaren Einkommens im Fall eines Mietverhältnisses	6'000	6'000	3'000	3'000	1'500