

**Einfache Anfrage Hangartner-Altstätten:  
«Nebenkostenpauschale für Liegenschaftenunterhalt**

Mit der Steuererklärung 2006 sind die Mieten bei Wohnliegenschaften brutto inklusive Nebenkosten (Heizöl, Hauswart usw.) zu deklarieren. Nach der Meinung der Regierung und der Steuerverwaltung zählen die Nebenkosten neu zum Gebäudeunterhalt und sind in der Unterhaltspauschale von 20 Prozent enthalten. Übersteigen die Nebenkosten und der Unterhalt zusammen 20 Prozent der Mieterträge, kann oder muss der steuerpflichtige Liegenschaftenbesitzer nach effektiven Kosten abrechnen.

Gerade bei älteren Liegenschaften belaufen sich die Nebenkosten schnell auf gegen 20 Prozent. Somit müssen viele Vermieter jedes Jahr effektiv abrechnen und zahlen trotzdem mehr Steuern. Diese Praxisänderung erfolgte nach jahrelang angewendeter Praxis ohne Gesetzesänderung. Das Steuergesetz zählt unter Art. 44 auf, was zu dem Unterhalt gehört. Mietnebenkosten gehören nicht zu dieser Aufzählung.

Ich bitte die Regierung um Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist sich die Regierung bewusst, dass je nach Mietverhältnis die Nebenkosten einmal der Unterhaltspauschale angerechnet werden müssen und einmal nicht und die Liegenschaftsbesitzer so keine faire Steuerveranlagung mehr erwarten können?
2. Ist sich die Regierung bewusst, dass sie Nebenkosten aus dem Mietverhältnis mit den Unterhaltskosten der Liegenschaft vermischt und von der in anderen Kantonen (z.B. Kanton Zürich) angewandten Praxis abweicht?
3. Ist sich die Regierung bewusst, dass die Entschädigung für Nebenkosten nicht Mietertrag ist und sie sich auch nicht wie von der Regierung vorgeschlagen wieder unter Art. 44 des Steuergesetzes als Kosten abziehen lassen?
4. Hat der Vermieter, der jetzt möglicherweise falsch veranlagt wird Gewähr, dass die Steuerrechnung noch korrigiert werden kann, falls das Gericht eine Einsprache gegen diese neue Praxis gutheisst? So dass die Angelegenheit nicht gleich herauskommt wie bei den allein erziehenden Müttern.
5. Ist die Regierung bereit, die Unterhaltspauschale auf 40 Prozent zu erhöhen, für die Fälle, bei denen sie neu die Nebenkosten und den Unterhalt decken muss.
6. Ist die Praxisänderung eine Reaktion der Regierung, weil kürzlich der Kantonsrat und das Volk gegen den ursprünglichen Willen der Regierung einer Reduktion des Eigenmietwertes zugestimmt haben?

Wegen der Dringlichkeit der Angelegenheit bitte ich um eine Beantwortung der einfachen Anfrage vor der nächsten Session.»

3. Juli 2007

Hangartner-Altstätten