

*Sessionskommentar – Nationalrat Leo Müller sieht es als wichtiges Ziel, endlich den Eigenmietwert abzuschaffen und damit den Systemwechsel zu vollziehen. Leo Müller berichtet über die in der Frühjahrssession behandelten Geschäfte, welche Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer betreffen.*

# Eigenmietwert gehört abgeschafft

Vieles, sehr vieles wurde in der Frühjahrssession der Eidgenössischen Räte diskutiert. Im Nationalrat waren wenig wegweisende Geschäfte zu beraten, da-

## LEO MÜLLER NATIONALRAT

gegen hatten wir rund 300 Vorstösse – Motionen, Postulate, Parlamentarische Initiativen – zu behandeln. Also: viel Kleinarbeit. Aufgrund solcher Vorstösse merkt man jeweils, wo der Schuh im Detail drückt.

### Eigenmietwert abschaffen

So gab es auch Vorstösse, die die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer betrafen. Gefordert wurde von linker Seite, dass die Belege für die Nebenkostenabrechnung den Mieterinnen und Mieter zuzustellen seien. Heute können diese beim Vermieter eingesehen werden. Diese Motion wurde abgelehnt. Zudem wurden Forderungen gestellt, weitere Abzüge für den Unterhalt zuzulassen. Das ist abzulehnen, denn es gilt jetzt, nicht, die Liste der abzugsfähigen Kosten zu erweitern, sondern endlich den Systemwechsel – Abschaffung des Eigenmietwertes – herbeizuführen. Jetzt ist es wichtig, dieses Hauptziel nicht aus den Augen zu verlieren. Die Voraussetzungen dazu waren noch nie so gut. In beiden Räten wurden entsprechende Vorstösse eingebracht und überwiesen. Zurzeit ist die Kommission des Ständerates daran,



Nationalrat Leo Müller setzt sich für die Abschaffung des Eigenmietwertes ein.

BILD: ZVG

einen Gesetzestext auszuarbeiten. Dabei gilt es, geschickt vorzugehen und das Fuder nicht zu überladen. Wichtig ist, dass nun der Systemwechsel gelingt.

### Schere öffnet sich weiter

Vierorts sind die Mietzinsen in letzter Zeit leicht gesunken, dies als Folge der massiv gesunkenen Hy-

pothekarzinsen. Gleichzeitig stiegen aufgrund der allgemeinen Immobilien-Preissteigerung die Eigenmietwerte. Die Schere zwischen Mietzinsen und Eigenmietwerten geht immer weiter auseinander. Vor allem ältere Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sind von dieser Entwicklung negativ betroffen: Sie können, da sie die Immobilie im

Sinne einer Altersvorsorge weitgehend abbezahlt haben, nur noch sehr geringe Schuldzinsen abziehen. Über die ständig steigenden Eigenmietwerte müssen sie im Gegensatz dazu immer höhere fiktive Einkommen versteuern. Das führt zu einer hohen Steuerlast, und das belastet.

### Starke HEV-Leistung

Die Politik muss die Zeichen ernst nehmen: Im 2016 hat der Hauseigentümerversand in weniger als vier Monaten über 140'000 Unterschriften für die Petition «Eigenmietwert abschaffen» zusammengebracht. Das ist eine starke Leistung, und das gilt es zu berücksichtigen.

### BUNDESHAUS-DRAHT

#### Leo Müller

Die vom HEV Luzern unterstützten Luzerner Mitglieder im National- und Ständerat erhalten die Möglichkeit, sich nach der Session zu aktuellen Geschäften der Eigentumsförderung und aller im Zusammenhang stehenden Politikbereiche zu äussern. Heute Leo Müller (CVP). Er ist seit 2011 Mitglied der grossen Kammer und ist Mitglied der Kommission Wirtschaft und Abgaben. Müller arbeitet als Rechtsanwalt und Notar und ist Gemeindepräsident von Ruswil.

### PRESESCHAU

#### HEV Luzern im «Blick»

Der «Blick» kann auch für Good-News sorgen – jedenfalls aus Sicht des HEV Kanton Luzern: In der Ausgabe vom Montag, 26. März 2018, erschien ein grosser Artikel zum Thema «Drohnen und Eigentum». Dabei wurde der Geschäftsführer der HEV Immo AG, Stefan Baer, ausführlich zitiert. Die Journalistin des «Blick» hat auch an der Frühlingsveranstaltung des HEV Luzern in Rothenburg teilgenommen, wo Baer ein interessantes Referat über Drohnen gehalten hat (Berichterstattung in der nächsten Ausgabe). Diese Medienpräsenz zeigt: Der HEV Luzern ist mit seinen Themen am Puls der Zeit! *Bl.*



Stefan Baer (HEV)

### TAGESAUSFLÜGE

#### Freilichttheater

HEV-Mitglieder können am 11. Juli 2018 in einem Nachmittagsausflug das beliebte Freilichttheater Ballenberg besuchen. In diesem Jahr wird die Aufführung «Steibruch» mit Hanspeter Müller-Drossaart in der Hauptrolle aufgeführt. In dieser universellen Dorfgeschichte geht es um Verurteilung und geistige Enge sowie um die Rehabilitation eines Schuldlosen. Auf der Hinfahrt besuchen wir die Nahrin AG in Sarnen. Der Tagesausflug für 99 Franken pro Person beinhaltet die Carfahrt von Luzern über Sarnen nach Ballenberg und wieder zurück, Besichtigung der Nahrin AG in Sarnen inklusive Apéro und Geschenk sowie das Ticket der Kategorie A für das Theaterstück «Steibruch». Anmeldeschluss ist am 18. Juni 2018. Weitere Informationen und Anmeldung unter [www.hev-luzern.ch/tagesausfluege](http://www.hev-luzern.ch/tagesausfluege).

#### Cirque du Soleil

Nach sieben Jahren kehrt der Cirque du Soleil mit der Aufführung «Totem» zurück in die Schweiz. Totem verfolgt die Entwicklung des Menschen von seinen amphibischen Ursprüngen bis hin zum neuzeitlichen Traum vom Fliegen. Die Charaktere bewegen sich auf einer Bühne, die an eine Riesenschildkröte erinnert. HEV-Mitglieder können das Spektakel am 23. September 2018 live miterleben. Im Preis von 185 Franken pro Person (Kategorie 1) oder 140 Franken (Kategorie 2) inbegriffen sind die Carfahrt von Luzern nach Zürich und wieder zurück sowie das Ticket für die Vorführung. Anmeldeschluss ist am 27. April 2018. Weitere Informationen und Anmeldung unter [www.hev-luzern.ch/tagesausfluege](http://www.hev-luzern.ch/tagesausfluege). *BW*

### IMMO-RATGEBER DER HEV IMMOAG LUZERN



**Stefan Baer**  
lic. iur.  
Geschäftsführer  
HEV Immo AG Luzern  
- Rechtsberatung  
- Begutachtungen  
- Mediation

#### Darf ich als Vermieter mit meinem Mieter eine Mietzinserhöhung im gegenseitigen Einverständnis ohne Verwendung des amtlichen Formulars vereinbaren?

Im Normalfall wird der Mietvertrag im gegenseitigen Einverständnis zwischen Vermieter und Mieter abgeschlossen – die Parteien sind sich bei der Unterzeichnung über die einzelnen Vertragspunkte einig. Die meisten Mietverträge sehen zudem vor, dass eine Änderung

des Vertragswerkes grundsätzlich immer schriftlich zu erfolgen hat. Eigentlich sollte man meinen, dass das, was für den Abschluss gilt, auch für die gegenseitige Änderung des Mietvertrages gelten muss. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung hingegen schafft eine zusätzliche formelle Hürde: Für das oberste Gericht ist eine im gegenseitigen Einverständnis vereinbarte Mietzinserhöhung ohne amtliches Formular nur dann zulässig, wenn der mit der Formularpflicht verfolgte Schutzzweck dabei nicht beeinträchtigt wird. Gemäss höchstrichterlicher Rechtsprechung darf auf das amtliche Formular nur dann verzichtet werden, wenn der Mieter um die Formularpflicht und die Möglichkeit, die Mietzinserhöhung anzufechten, gewusst und bewusst darauf verzichtet hat. Zudem ist erforderlich, dass der Mieter beim Abschluss der Vereinbarung nicht unter Druck einer drohenden Kündigung gestanden hat. Da im Streitfall der Vermieter nachweisen muss, dass der Mieter in Kennt-

nis der Formularpflicht bewusst darauf verzichtet hat, empfiehlt es sich für Wohn- und Geschäftsräume, der getroffenen Vereinbarung immer ein amtliches Formular beizulegen, um diesem Nachweis später zu genügen.

#### Formularpflicht

Ohne gegenseitiges Einvernehmen zwischen Mieter und Vermieter hingegen muss die Mitteilung einer Mietzinsänderung zwingend immer mit einem amtlich genehmigten Formular erfolgen. Das Formular muss dabei folgende Angaben enthalten:

- bisheriger Mietzins
- bisherige Belastungen des Mieters für Nebenkosten
- neuer Mietzins
- neue Belastungen des Mieters für Nebenkosten
- genauer Zeitpunkt, auf den die Erhöhung in Kraft tritt
- klare Begründung für die Änderung

Werden mehrere Erhöhungsgründe geltend gemacht, so sind diese jeweils in Einzelbeträgen auszuweisen. Zudem sind konkrete zahlenmässige Angaben, in Prozent und Franken, zu jeder Position zu machen. Die Begründung der Erhöhung kann auch in einem Begleitschreiben aufgeführt sein, auf dem Formular muss jedoch darauf verwiesen werden. Das Formular muss vom Vermieter oder einem bevollmächtigten Verwalter eigenhändig unterzeichnet werden.

**HEV Luzern**  
Immo AG

Die HEV Immo AG, Tochter des HEV Kanton Luzern, bewertet und verkauft unter anderem auch Liegenschaften.  
[www.hev-immoag.ch](http://www.hev-immoag.ch)

ANZEIGE

# Ziehen Sie Ihr Haus warm an!

**JETZT PROFITIEREN!**

2018 erhalten Sie aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe des Bundes attraktive Förderbeiträge für die Sanierung der Gebäudehülle.

Das Gebäudeprogramm [www.energie-zentralschweiz.ch](http://www.energie-zentralschweiz.ch)