

## Kanton Thurgau > Indexierung Mietwerte aus Selbstnutzung

---

Der Mietwert von selbstgenutzten Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem Steuerpflichtigen für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, ist als Einkunft aus unbeweglichem Vermögen steuerbar. Der Mietwert von am Wohnsitz selbstgenutztem Wohneigentum ist aufgrund der ortsüblichen Verhältnisse und tatsächlichen Nutzung festzulegen. Zu berücksichtigen sind insbesondere das ortsübliche Mietzinsniveau sowie die Gesamtheit aller wertbildenden Faktoren wie Lage, Grösse, Beschaffenheit, Ausbaustandard und Umschwung der Liegenschaft sowie die darauf einwirkenden Immissionen.

Grundlage für die Bewertung des Mietwertes ist der von den Liegenschaftenschätzern ermittelte Wert. Neuschätzungen werden in der Regel nur alle zehn Jahre durchgeführt. Das Bundesgericht verlangt eine Regelung, die bei Schwankungen der Marktwerte eine Anpassung der Eigenmietwerte erlaubt. Um diese Schwankungen im Liegenschaftsamt zu berücksichtigen, wird der Mietwert daher jährlich indexiert. Ausgehend vom Jahr der Liegenschaftenschätzung werden pro Schätzungsjahr Indexwerte ermittelt.

Der **indexierte Mietwert aus Selbstnutzung** bildet die Grundlage für die Besteuerung. Der für die Steuerperiode massgebende indexierte Mietwert aus Selbstnutzung ist auf der Liegenschaftsamtsteuerrechnung des nächsten Jahres ersichtlich (Beispiel: Die Liegenschaftsamtsteuerrechnung 2009 weist den indexierten Mietwert für das Steuerjahr 2008 aus).

Sie ersehen die geltenden Mietwertindexe aber auch auf untenstehender Liste. Suchen Sie in der Spalte links das Schätzungsjahr Ihrer Liegenschaft. Danach können Sie den für Ihre Liegenschaft geltenden Mietwertindex in der Spalte der entsprechenden Steuerperiode entnehmen.

<b>Steuerperiode/ Schätzungsjahr</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
<b>1993 - 1996</b>	85.5%	86.5%	93.0%	91.3%	94.4%
<b>1997</b>	91.0%	92.5%	101.0%	97.4%	100.6%
<b>1998</b>	95.5%	97.0%	106.5%	102.2%	105.5%
<b>1999</b>	100.5%	102.0%	110.5%	107.5%	111.0%
<b>2000</b>	101.5%	103.0%	112.0%	108.5%	112.1%
<b>2001</b>	102.0%	103.5%	111.0%	109.1%	112.7%
<b>2002</b>	102.5%	104.0%	110.0%	109.7%	113.3%
<b>2003</b>	103.5%	105.0%	110.5%	110.9%	114.5%
<b>2004</b>	100.0%	102.0%	107.0%	107.8%	111.3%
<b>2005</b>		100.0%	103.5%	104.5%	108.0%

<b>2006</b>	100.9%	104.2%
<b>2007</b>	100.0%	100.6%
<b>2008</b>		100.0%