

Vermietung: Mietwerte von Wohnungen bewegen sich

Ab der Steuerperiode 2020 gibt es einige Änderungen für Nutzer und Vermieter von bäuerlichen Wohnungen.

Für die Steuerperiode 2020 wurde im Kanton Luzern die Besteuerung der Mietwerte selbst genutzter landwirtschaftlicher Betriebswohnungen angepasst. Der Anteil des Einkommens aus der Landwirtschaft spielt keine Rolle mehr.

Um den Mietwert gemäss Pachtzinsverordnung eintragen zu dürfen, muss der Betrieb neu zwingend ein landwirtschaftliches Gewerbe sein. Bei den vermieteten Wohnungen kann nicht mit steigenden Einnahmen gerechnet werden.

Der Eigenmietwert steigt

Die Ansätze für selbst genutzte Wohnräume bei nicht landwirtschaftlichen Gewerben wurden meist um einen Franken pro Punkt und Raumeinheit erhöht. Die Ansätze wurden letztmals auf die Steuerperiode 2016 hin angepasst. Seit dieser Anpassung hat sich der Luzerner Mietpreisindex um 4,1 Prozent erhöht.

Mietpreise sind unter Druck

Vermietet die Bauernfamilie Wohnungen, sind die Mieteinnahmen seit 2016 kaum gestiegen. Aufgrund der überdurchschnittlich starken Bautätigkeit in den vergangenen Jahren ist der Anteil an Neubauten in Luzern gewachsen. In der Regel sind Neubauten überdurchschnittlich teure Wohnungen, die den Mietpreisindex beeinflussen. Bestehende Wohnungen können deswegen nicht teurer vermietet werden. Im Gegenteil, es ist mit mehr Konkurrenz zu rechnen.

Bei einem Anstieg des Referenzzinssatzes könnten die Mieten wieder erhöht werden. Ein Ende der aktuellen Tiefzinsphase ist aber zurzeit nicht in Sicht.

Für viele Betriebe sind die Mieteinnahmen eine sichere Einnahmequelle. Leider machen viele Vermieter zumindest einmal schlechte Erfahrungen mit Mietern. Meist hätten diese vermieden werden können, wenn der Betriebszweig gleich professionell wie die anderen Betriebszweige geführt worden wäre.

Gute Nachbarschaft

Meistens lohnt sich der Bau von Wohnraum, selbst wenn dieser momentan nicht für die Familie oder Arbeiter gebraucht wird. Es müssen aber einige Punkte beachtet werden, damit die Freude an den Einnahmen nicht getrübt wird. Auf der Basis von klaren Regeln und einer guten Kommunikation können Mietverhältnisse entstehen, welche nicht nur finanziell bereichernd wirken.



Willkommen auf dem Bauernhof: Ein Kurs zeigt, worauf Vermieter achten müssen.

Kurs zum Thema «Die Bauernfamilie als Vermieterin ».

Die Mieter auf einem Bauernhof kommen neben Vorzügen auch mit Lärm, Gefahren und Gerüchen in Kontakt. Ein gutes Mietverhältnis beginnt deshalb mit der richtigen Auswahl und Information des Mieters.

Im Kurs lernen die Teilnehmenden die wichtigsten Punkte des Mietvertrags kennen. Mit den Kenntnissen der Rechte, Pflichten und Wünsche beider Seiten und einer geschickten Kommunikation kann die Basis für ein gutes Mietverhältnis gelegt werden.

Der Kurs findet statt am Dienstag, 4. Februar am BBZ Natur und Ernährung Hohenrain. Informationen und Anmeldung unter www.bbzn.lu.ch/kurse.

Hohenrain, 17.01.2020

Kontakt

BBZN Hohenrain, Sennweidstrasse 35, 6276 Hohenrain

Thomas Haas, 041 228 30 74, thomas.haas@edulu.ch, www.bbzn.lu.ch