



STEUERINFORMATIONEN

herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK
Vereinigung der schweizerischen Steuerbehörden

INFORMATIONS FISCALES

éditées par la Conférence suisse des impôts CSI
Union des autorités fiscales suisses

INFORMAZIONI FISCALI

edite della Conferenza fiscale svizzera CFS
Associazione autorità fiscali svizzere

INFURMAZIUNS FISCALAS

edidas da la Conferenza fiscala svizra CFS
Associaziun da las autoritads fiscalas svizras

F Steuerprobleme

Besteuerung der
Eigenmietwerte
Juni 2010

Die Besteuerung der Eigenmietwerte

(Stand der Gesetzgebung: 1. Januar 2010)

Autor:

Team Dokumentation
und Steuerinformation
Eidg. Steuerverwaltung

Auteur:

Team documentation
et information fiscale
Administration fédérale
des contributions

Autore:

Team documentazione
e informazione fiscale
Amministrazione federale
delle contribuzioni

Autur:

Team documentaziun
e informaziun fiscala
Administraziun federala
da taglia

Eigerstrasse 65

CH-3003 Bern

Tel. ++41 (0)31 322 70 68

Fax ++41 (0)31 324 92 50

e-mail: ist@estv.admin.ch

Internet: www.estv.admin.ch

© Abteilung Grundlagen / ESTV
Bern, 2010

INHALTSVERZEICHNIS

		<u>Seite</u>
1	EINLEITUNG	1
2	ALLGEMEINES	2
21	Der Eigenmietwert als steuerbares Einkommen	2
22	Rechtsgleiche Behandlung aller Steuerpflichtigen	3
221	Grundeigentümer und Mieter	3
222	Grundeigentümer untereinander	4
223	Grundeigentümer und Eigentümer beweglicher Werte	4
23	Die Höhe des Eigenmietwertes	5
24	Die Regelungen im Ausland	6
3	DIE STEUERPFlicht	7
4	DIE BERECHNUNG DER EIGENMIETWERTE	8
41	Der Grundsatz der Vergleichsmiete	8
42	Bruttomethode und Nettomethode	8
43	Berechnungsverfahren	9
431	Bewertung auf Grund kantonaler Liegenschaftsschätzungen	9
432	Einzelbewertungsverfahren	10
433	Sonderfälle	10
44	Die Regelungen in den Kantonen	11
441	Ermässigung des Mietwerts bei Unternutzung	12
442	Herabsetzung des Mietwerts	12
443	Bestimmung der Eigenmietwerte in den einzelnen Kantonen	13
5	DIE ABZÜGE	20
51	Schuldzinsen	20
511	Hypothekarzinsen	20
512	Baukreditzinsen	20
52	Liegenschaftskosten	21
521	Unterhaltskosten	21
521.1	Abzugsfähige Aufwendungen	21
521.2	Nicht abzugsfähige Aufwendungen	21
521.3	Abgeschaffte Dumont-Praxis	22
521.4	Energiesparmassnahmen	22

	<u>Seite</u>
522	Betriebskosten 23
523	Verwaltungskosten 23
524	Pauschalierung der Liegenschaftskosten 23
524.1	Wahlmöglichkeit zwischen Pauschale und Effektivkostenabzug 24
524.2	Ausschluss des Pauschalabzuges 24
524.3	Höhe der Pauschale 25
53	Liegenschaftssteuern 26
54	Negative Netto-Eigenmietwerte 26
	Übersicht über die Eigenmietwertbesteuerung in Westeuropa 27

ABKÜRZUNGEN

ASA	=	Archiv für schweizerisches Abgaberecht
BGE	=	Bundesgerichtsentscheid
BV	=	Bundesverfassung
DBG	=	Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990
dBSt	=	direkte Bundessteuer
ESTV	=	Eidgenössische Steuerverwaltung
StHG	=	Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990
ZGB	=	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

KANTONE

AG	=	Aargau	NW	=	Nidwalden
AI	=	Appenzell-Innerrhoden	OW	=	Obwalden
AR	=	Appenzell-Ausserrhoden	SG	=	St. Gallen
BE	=	Bern	SH	=	Schaffhausen
BL	=	Basel-Landschaft	SO	=	Solothurn
BS	=	Basel-Stadt	SZ	=	Schwyz
FR	=	Freiburg	TG	=	Thurgau
GE	=	Genf	TI	=	Tessin
GL	=	Glarus	UR	=	Uri
GR	=	Graubünden	VD	=	Waadt
JU	=	Jura	VS	=	Wallis
LU	=	Luzern	ZG	=	Zug
NE	=	Neuenburg	ZH	=	Zürich

1 EINLEITUNG

Sowohl das **Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG)** wie auch **sämtliche kantonalen Einkommenssteuergesetze** erfassen den Mietwert einer selbst genutzten Liegenschaft als steuerbares Naturaleinkommen.

Diese Regelung ist politisch nicht unbestritten; eine ganze Reihe von meist kantonalen Vorstössen zielte in der Vergangenheit auf eine Änderung der Mietwertbesteuerung in der Schweiz ab. Auf eidgenössischer Ebene wurde 1993 die Volksinitiative «Wohneigentum für alle» des Schweizerischen Hauseigentümerverbands (HEV) eingereicht, welche die Förderung des Erwerbs sowie die Erhaltung von selbst genutztem Wohneigentum u.a. mittels Festsetzung massvoller Eigenmietwerte bezweckte. Obwohl diese Initiative im Februar 1999 sowohl von Volk und Ständen klar abgelehnt wurde, setzte der Vorsteher des Eidgenössischen Finanzdepartements im Anschluss an die Volksabstimmung die Expertenkommission Eigenmietwert / Systemwechsel (KES) ein. Ihr wurde die Aufgabe übertragen, Varianten verfassungskonformer Vorschläge für einen ertragsneutralen Systemwechsel auszuarbeiten. Die KES-Erkenntnisse flossen denn auch in den Wohneigentumsteil der Botschaft zum Steuerpaket 2001 ein. Im Verlauf der parlamentarischen Beratungen wurde der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung zugunsten einer grosszügigeren Ausgestaltung der Unterhaltskosten modifiziert. Dies war ein mitentscheidender Faktor für die Ablehnung des Steuerpakets anlässlich der Volksabstimmung vom 16. Mai 2004. In jüngster Zeit haben sich Systemwechsel-Forderungen wieder gehäuft: Zum einen wurde vom Parlament eine entsprechende Motion (05.3864) überwiesen, zum andern reichte der HEV am 23. Januar 2009 die Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» mit 111 861 gültigen Unterschriften ein. Darin wird gefordert, Rentnerinnen und Rentnern ein Wahlrecht zu ermöglichen, das ihnen einmalig und für die Zukunft bindend offen lässt, ob der Eigenmietwert für das am Wohnsitz dauernd selbst genutzte Wohneigentum weiterhin besteuert werden soll oder nicht. Im zweiten Fall entfielen die Abzüge für die eigenheimbezogenen Schuldzinsen sowie für die Versicherungsprämien und die Verwaltungskosten Dritter. Hingegen blieben Unterhaltskosten bis zu einem Maximalbetrag von 4000 Franken weiterhin abziehbar. Der Bundesrat hielt in einem Grundsatzentscheid fest, diesem Volksbegehren einen indirekten Gegenvorschlag gegenüberzustellen, der einen Systemwechsel für alle Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer mit nur noch beschränkten Abzugsmöglichkeiten vorsieht. Im November 2009 hat er einen entsprechenden Gesetzesentwurf in die Vernehmlassung geschickt.

Im Kapitel 1 wird die Stellung der Eigenmietwertbesteuerung in der schweizerischen Steuerrechtsordnung anhand des Einkommensbegriffs wie auch anhand ihrer Bedeutung für die rechtsgleiche Behandlung aller Steuerpflichtigen aufgezeigt. Daraus werden die Folgerungen über die Höhe des anzurechnenden Mietwertes gezogen. Ein Blick auf die diesbezüglichen Regelungen in den wichtigsten westeuropäischen Ländern schliesst das Kapitel ab. Anschliessend werden die konkreten Regelungen der Eigenmietwertbesteuerung in der Schweiz aufgeführt. Kapitel 2 gibt einen Überblick darüber, wer den Mietwert als Einkommen zu versteuern hat, während Kapitel 3 die verschiedenen Berechnungsverfahren für die Eigenmietwerte und deren Anwendung in den einzelnen Kantonen darlegt. Kapitel 4 nimmt eine Auflistung der Abzüge vor, die mit der Erzielung des Einkommens aus unbeweglichem Vermögen in direktem Zusammenhang stehen.

2 ALLGEMEINES

21 Der Eigenmietwert als steuerbares Einkommen

Die Erfassung des Eigenmietwertes als steuerbares Einkommen ergibt sich zuerst aus dem der schweizerischen Steuergesetzgebung zu Grunde liegenden pragmatischen Einkommensbegriff. Das Einkommen wird meistens nicht definiert, sondern die Einkommensbestandteile werden entweder summarisch aufgezählt, oder aber das Einkommen wird durch Beispiele umschrieben.

Alle diese Umschreibungen können derjenigen des **Bundesgerichts**¹⁾ untergeordnet werden, welches unter Einkommen die Summe der wirtschaftlichen Güter versteht, die einer Person während eines bestimmten Zeitabschnittes zufließen und die sie ohne Schmälerung ihres Vermögens zu ihrem Unterhalt oder zu anderen Zwecken verwenden kann.

Das bedeutet, dass alle Nettowertzuflüsse ohne Rücksicht auf deren Quellen als Einkommensbestandteile erfasst werden, und zwar unabhängig davon, ob diese Einkünfte dem Steuerpflichtigen in Geld, Geldeswerten oder in natura zufließen.

Die schweizerischen Steuergesetze beruhen also durchwegs auf der **Besteuerung des Gesamtreineinkommens** und stellen damit auf den Grundsatz der **Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit** des Steuerpflichtigen ab.

Als Einkommen sind damit auch Wertzuflüsse aus unbeweglichem Vermögen zu betrachten. Diese Wertzuflüsse können verschiedene Formen aufweisen:

- Geldeinkommen aus unbeweglichem Vermögen erzielt beispielsweise der Vermieter, der die Miet- oder Pachtzinseinnahmen seiner Liegenschaften entsprechend zu deklarieren und zu versteuern hat.
- Ein Wertzufluss ergibt sich aber auch für den Eigenheimbesitzer, der sein Haus selber nutzt. Dadurch, dass er – rein wirtschaftlich betrachtet – das Haus (oder die Wohnung) sich selber «vermietet», fliesst ihm ein Nutzwert zu. Dieser Naturalertrag stellt aber genau gleich ein **Einkommen**²⁾ dar, wie auch die Mietzinseinnahmen anderer Liegenschaftsbesitzer als Einkommen zu betrachten sind oder wie etwa einem Arbeitnehmer, dem der Arbeitgeber eine Dienstwohnung zur Verfügung stellt, deren Nutzung als Einkommensbestandteil aufgerechnet wird.

Sowohl der Begriff des Einkommens wie auch das Prinzip der Gesamtreineinkommenssteuer verlangen also nach einer **Besteuerung des Eigenmietwertes als Einkommen**.

1) BGE 52 I 214; BGE 71 I 128; BGE 73 I 140

2) Die schweizerischen Steuergesetze unterstellen allerdings nur die Nutzung der Grundstücke der Einkommenssteuer, während der Mietwert anderer Gegenstände des Privatvermögens (z.B. Autos, Privatflugzeuge, Yachten) steuerlich ausser Acht gelassen wird. Dies geschieht zuerst aus erhebungswirtschaftlichen Gründen; man denke nur schon an die korrekte Erfassung der Unterhaltskosten, welche hier zu berücksichtigen wären. Zudem geht die schweizerische Steuerlehre davon aus, dass nur der Nutzwert derjenigen Vermögensobjekte steuerlich erfasst werden soll, deren Beschaffung für den Nichteigentümer **zwingend** Einkommensverwendung (Miete) darstellt und für den Eigentümer entsprechend eine wesentliche Ersparnis von Ausgaben (besteuerter wird nur der Nettoertrag aus der Liegenschaftsnutzung) bedeutet – dazu gehört sicher das «Dach über dem Kopf».

Die Eigenmietwertbesteuerung ergibt sich allerdings nicht nur aus diesen eher rechtsdogmatischen Überlegungen, sondern sie erscheint auch unter dem Gesichtspunkt der rechtsgleichen Behandlung aller Steuerpflichtigen, die im folgenden Abschnitt angeschnitten werden soll, als angezeigt.

22 Rechtsgleiche Behandlung aller Steuerpflichtigen

Art. 8 der Bundesverfassung (BV) fordert die Rechtsgleichheit aller Schweizer Bürger. Dieser Grundpfeiler der schweizerischen Rechtsordnung entfaltet seine Kraft auch im Steuerrecht in der Forderung nach **steuerlicher Gleichbehandlung aller Steuerpflichtigen**.

Im vorliegenden Zusammenhang steht damit insbesondere die rechtsgleiche Behandlung der Grundeigentümer und der Mieter, der Grundeigentümer untereinander sowie der Grundeigentümer und der Eigentümer beweglicher Vermögenswerte zur Diskussion.

221 Grundeigentümer und Mieter

Sowohl der Grundeigentümer wie auch der Mieter sind durch ihr Wohnen mit Ausgaben belastet. Der Grundeigentümer hat Schuldzinsen, Liegenschaftskosten und Liegenschaftssteuern zu tragen, während der Mieter die Miete seiner Wohnung zu entrichten hat.

Im Hinblick auf die steuerliche Gleichbehandlung von Mieter und Eigentümer sind grundsätzlich **drei Lösungen** denkbar:

1. Mieter und Eigenheimbesitzer können beide **sämtliche mit dem Wohnen zusammenhängenden Kosten** (Miete einerseits / Hypothekarzinsen und Liegenschaftskosten andererseits) vom steuerpflichtigen Einkommen **in Abzug bringen**.
Gegen diese Lösung spricht, dass die Miete eindeutig dem Bereich der privaten Lebenshaltungskosten zuzuweisen und damit nicht abzugsberechtigt ist.
2. **Sämtliche mit dem Wohnen zusammenhängenden Auslagen** (Miete bzw. Aufwendungen im Zusammenhang mit einer Liegenschaft) werden dem Bereich der privaten Lebenshaltungskosten zugewiesen und sind daher vom steuerpflichtigen Einkommen **nicht abziehbar**.
Diese Lösung widerspricht dem Prinzip der Gesamtreineinkommenssteuer, da Unterhaltskosten für diejenigen Eigentümer, die ihre Wohnung vermieten, eindeutig Aufwendungen sind, die in einem direkten Zusammenhang mit der Erzielung des Einkommens aus unbeweglichem Vermögen stehen und damit zum Abzug zugelassen werden müssen.
Die Schuldzinsen einschliesslich der Hypothekarzinsen können nach einer allgemein gültigen Regel ohnehin abgezogen werden.

Beide Lösungen verletzen damit den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und sind daher – zumindest in der oben genannten Form – mit der schweizerischen Steuerrechtsordnung nicht vereinbar.

Doch auch unter dem Gesichtspunkt der rechtsgleichen Behandlung der Grundeigentümer untereinander wie auch der Eigentümer beweglicher und unbeweglicher Werte sind beide Lösungen unbefriedigend (*siehe Ziffern 222 und 223*).

3. Die dritte Lösung besteht im heute geltenden schweizerischen Mittelweg: Da der **Mieter seine Mietzinsen** als Teil seiner privaten Lebenshaltungskosten in der Regel **nicht einkommensmindernd** zur Geltung bringen kann³⁾, muss sich zum Ausgleich der **Eigenheimbesitzer**, der die mit der Nutzung seiner Liegenschaft verbundenen Kosten (Hypothekarzinsen, Unterhaltskosten usw.) zum Abzug bringen kann, den **Eigenmietwert als Einkommen** aufrechnen lassen.

Diese Lösung wahrt auch nach Auffassung des Bundesgerichts die Rechtsgleichheit zwischen Mietern und Eigentümern.⁴⁾

Im Weiteren erscheint sie aber auch geeignet, die Steuergerechtigkeit unter den Grundeigentümern wie auch zwischen Eigentümern beweglicher und unbeweglicher Werte zu gewährleisten:

222 Grundeigentümer untereinander

Alle Grundeigentümer können die gleichen Abzüge vom Einkommen geltend machen und sind insofern grundsätzlich gleichgestellt.

Nun gilt es aber insbesondere sicherzustellen, dass der Besitzer eines Einfamilienhauses, der dieses an einen Dritten vermietet hat und den tatsächlich erzielten Mietertrag als Einkommen versteuern muss, steuerlich gleich behandelt wird wie ein anderer, der sein Haus bei sonst gleichen Verhältnissen selbst bewohnt.

Diese Gleichheit kann mit der Besteuerung des Eigenmietwertes als Einkommen sichergestellt werden.

223 Grundeigentümer und Eigentümer beweglicher Werte

Jene Steuerpflichtigen, die ihr Vermögen in beweglichen Werten anlegen, haben die Erträge daraus als Einkommen zu deklarieren und zu versteuern.

Aus Gründen der Steuergerechtigkeit muss sich darum konsequenterweise eine Person, die ihr Vermögen in Grundeigentum investiert hat und daraus einen Vermögensertrag (Mietzinseinnahmen oder Mietzinsersparnisse) erzielt, diesen Ertrag in irgendeiner Form als Einkommen aufrechnen lassen.

Auch unter dem Gesichtspunkt der Steuergerechtigkeit zwischen Eigentümern beweglicher und unbeweglicher Vermögenswerte bietet also die Besteuerung der Eigenmietwerte Gewähr für die rechtsgleiche Behandlung aller Steuerpflichtigen.

3) Eine Ausnahme hievon machen die Kantone ZG und VD, die den Mietern einen Abzug auf dem steuerbaren Einkommen gewähren.

4) BGE 99 Ia 349; Steuer Revue 1984, S. 135ff.; ASA 65, S. 117 ff..

23 Die Höhe des Eigenmietwertes

Nach diesen einleitenden Ausführungen über die Stellung der Eigenmietwertbesteuerung in der schweizerischen Steuerrechtsordnung stellt sich weiter die Frage nach der Höhe des geldwerten Vorteils, der dem Grundeigentümer aus der Selbstnutzung seiner Liegenschaft zufließt.

Der Grundbesitzer, der sein Haus oder seine Wohnung selber bewohnt, spart auf diese Weise Mietkosten. Der geldwerte Vorteil, der ihm zufließt, liegt in der Miete, die er als Mieter für eine gleichwertige Liegenschaft entrichten müsste oder die er für seine Liegenschaft als Vermieter verlangen könnte. Der Bruttowert der Eigennutzung sollte mit anderen Worten der **Marktmiete der selbst genutzten Liegenschaft** entsprechen. Dies gilt auch für Zweitwohnungen.

Diese Auffassung wird auch vom schweizerischen Bundesgericht⁵⁾ geteilt. Nach seiner Rechtsprechung soll der Wert der Eigennutzung demjenigen Preis entsprechen, zu dem ein Dritter ein Objekt unter gleichen Verhältnissen – das heisst ein Objekt an gleicher Lage, gleichen Alters, mit der gleichen Anzahl Räume, gleicher Ausstattung und entsprechendem dazugehörigem Umschwung – gemietet hätte.

Für die Festsetzung des Mietwertes nach Marktwerten spricht aber auch das Gebot der **rechtsgleichen Behandlung** aller Steuerpflichtigen:

- Der Mieter muss für seine Wohnung eine Marktmiete entrichten. Die steuerliche Gleichbehandlung fordert ein Gleiches für den Eigentümer, umso mehr, als sich die mit der Liegenschaft verbundenen Abzüge auch nach Marktwerten berechnen.
- Der Eigentümer, der sein Haus einem Dritten vermietet, hat die aus der Vermietung erzielten Mieterträge (Marktpreis) voll zu versteuern. Eine Mietwertfestsetzung unterhalb der Marktwerte würde somit eine Privilegierung der selbst nutzenden Eigentümer bedeuten.
- Die Vermögenserträge von Besitzern beweglicher Werte sind voll steuerbar; daher sollte auch das Grundvermögen mit einer angemessenen Verzinsung zur Besteuerung herangezogen werden. Die Marktmiete steht aber durch den Hypothekarzins in einer engen ökonomischen Beziehung zum Sparzins.

Schliesslich ergibt sich noch eine weitere Folgerung: Eine zu milde Festsetzung der Eigenmietwerte würde, bedingt durch den progressiven Verlauf der Einkommenssteuertarife, Steuerpflichtigen mit hohem Einkommen die grössten steuerlichen Entlastungen bringen. Dieser Effekt lässt sich aber mit dem Grundsatz der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit nicht vereinbaren.

Trotzdem wird der Eigenmietwert in der Praxis tiefer angesetzt als der Marktwert, denn neben dem Gebot der Gleichbehandlung wird auch dem Anliegen der in Art. 108 der Bundesverfassung verankerten **Wohneigentumsförderung** Gewicht beigemessen.

Die praktische Ermittlung von Eigenmietwerten kann allerdings einige Probleme stellen, da Vergleichsobjekte zur Mietwertbestimmung in der Regel nicht greifbar sind. Der Fiskus muss daher auf kalkulatorische Lösungen zurückgreifen. Diese werden in *Kapitel 4* dieses Artikels eingehend dargestellt.

5) BGE 66 I 81; BGE 69 I 24; BGE 71 I 130

24 Die Regelungen im Ausland

Den bestehenden Regelungen der Besteuerung der Eigenmietwerte in mehreren westeuropäischen Ländern ist gemeinsam, dass sie die steuerliche Gleichbehandlung der Mieter und Grundbesitzer gemäss einer der drei in *Ziffer 221* aufgezeigten Lösungen zu verwirklichen suchen.

Ein Blick über die Landesgrenzen zeigt, dass auch andere Länder Systeme der Eigenmietwertbesteuerung kennen, die mit der Schweiz vergleichbar sind. Fünf **westeuropäische Länder** kennen eine identische oder ähnliche Lösung wie die Schweiz.

Belgien, Italien, Luxemburg, die Niederlande und Spanien betrachten den Eigenmietwert als Einkommen und lassen die **Schuldzinsen** – in der Regel allerdings nur beschränkt – zum Abzug zu.

Unterhaltskosten sind lediglich in Italien und Spanien beschränkt abzugsfähig.

Acht Staaten (Dänemark, Deutschland, Frankreich, Finnland, Grossbritannien, Norwegen, Österreich und Schweden) lassen das vom Eigentümer selbst bewohnte Haus steuerlich ausser Acht. Dieses begründet hier also **kein Einkommen**.

Gleichzeitig sind aber in fast allen diesen Ländern die **Hypothekarzinsen** beschränkt (Ausnahme Deutschland und Frankreich) oder gar unbeschränkt zum Abzug zugelassen.

Lediglich Frankreich und Österreich gewähren auch einen (begrenzten) Abzug für die **Unterhaltskosten**.

Die dritte Möglichkeit, Mieter und Eigenheimbesitzer steuerlich gleich zu behandeln, die Abzugsfähigkeit des Mietzinses einerseits und der Schuldzinsen und Unterhaltskosten andererseits, wird in keinem westeuropäischen Staat angewandt, da sie sowohl das Prinzip der Reineinkommenssteuer verletzen wie auch das Steuersubstrat zu stark vermindern würde.

Detaillierte Angaben zu den im Ausland angewandten Regelungen enthält die Tabelle am Ende des Artikels.

3 DIE STEUERPFLICHT

Steuerpflichtig für den Mietwert, der immer **zum Einkommen hinzugerechnet** wird, ist grundsätzlich der **Eigentümer der Liegenschaft**, vorausgesetzt, dass er diese tatsächlich selber nutzt.

Eine effektive Eigennutzung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts auch dann vor, wenn sich der Eigentümer die Liegenschaft dauernd zur Verfügung hält, ohne diese ständig zu bewohnen.⁶⁾ Die Rechtsprechung geht hier davon aus, dass dem Eigentümer so der wirtschaftliche Vorteil der **dauernden Verfügbarkeit** der Wohnung oder des Hauses zukommt.

Von der Besteuerung eines Eigenmietwertes wird jedoch dann abgesehen, wenn die Liegenschaft leer steht, weil nachweislich kein Mieter dafür gefunden werden kann.

Damit löst also auch der Besitz von Zweitwohnungen, Ferienhäusern und dgl., die sich der Eigentümer dauernd zur eigenen Verfügung hält, eine Steuerpflicht für den vollen Eigenmietwert aus.⁷⁾ Wird eine solche Liegenschaft zeitweise vermietet, so setzt sich der steuerbare Ertrag pro rata temporis anteilmässig aus Mietertrag und Eigenmietwert zusammen.

Der Eigentümer bleibt für den Eigenmietwert in der Regel auch dann steuerpflichtig, wenn er sein Haus oder seine Wohnung unentgeltlich oder zu einem offensichtlichen Vorzugspreis einem Dritten überlässt, ohne dass dafür eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht besteht.⁸⁾

Anders verhält es sich dagegen, wenn auf der betreffenden Liegenschaft eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht zugunsten eines Dritten bestellt ist:

- Der **Nutzniesser** ist steuerrechtlich dem Eigentümer gleichgestellt. Er hat das Recht auf den Besitz, den Gebrauch und die Nutzung der ihm überlassenen Sache (ZGB Art. 755). Er kann die Sache nutzen und hat die aus der Nutzung fliessenden Erträge. Konsequenterweise hat er die Mieterträge (bei Vermietung) oder aber den Eigenmietwert (bei Selbstnutzung) als Einkommen zu deklarieren und zu versteuern.
- Das (unentgeltliche) **Wohnrecht** steht einkommenssteuerrechtlich grundsätzlich unter den gleichen Bestimmungen wie die Nutzniessung. Dementsprechend hat der Wohnberechtigte in der Regel den Wert der von ihm benützten Wohnung nach den gleichen Grundsätzen zu versteuern wie der Nutzniesser, der die ihm zur Nutzniessung überlassene Wohnung selber nutzt. Einige Kantone kennen diesbezüglich allerdings andere Bestimmungen.

6) *BGE 99 Ia 349 sowie Entscheid des Bundesgerichts vom 14.4.1972 in: ASA, Bd. 42, S. 478 ff.*

7) *Sowohl für Ferien- und Wochenendhäuser wie auch für andere Liegenschaften, welche nicht ganzjährig bewohnt werden, wird in der Regel ein voller jährlicher Mietwert berechnet. Die effektive Nutzungsdauer bleibt dabei ausser Betracht, solange der Eigentümer jederzeit frei über seine Liegenschaft verfügen kann.
Dies gilt allerdings dann nicht, wenn eine dauernde Nutzung aus objektiven Gründen (keine Heizung, nur zeitweiser Zugang usw.) nicht möglich ist. In solchen Fällen wird der Mietwert nur für die praktisch nutzbare Zeit erhoben.*

8) *In gewissen Fällen wird von dieser Regel abgewichen, so beispielsweise dann, wenn der Eigentümer seine Liegenschaft einer gemeinnützigen Institution unentgeltlich zur Verfügung stellt.*

4 DIE BERECHNUNG DER EIGENMIETWERTE

41 Der Grundsatz der Vergleichsmiete

Wie in *Ziffer 23* ausgeführt wurde, soll der Eigenmietwert grundsätzlich dem Marktwert der Liegenschaftsnutzung entsprechen.

Dieser Grundsatz stellt allerdings Probleme bei der konkreten Bestimmung des Mietwertes. Vom Eigentümer selbst bewohnte Liegenschaften treten ja nicht am Wohnungsmarkt auf und haben damit auch keinen direkten Marktpreis.

Die Mietwerte lassen sich aber in der Regel durch Vergleich mit ähnlichen vermieteten Objekten, also nach der Vergleichsmethode, schätzen. Dabei soll der Wert der Eigennutzung demjenigen Preis entsprechen, zu dem ein Dritter ein Objekt unter gleichen Verhältnissen – das heisst ein Objekt an gleicher Lage, gleichen Alters, mit der gleichen Anzahl Räume, der gleichen Ausstattung und entsprechendem dazugehörigem Umschwung – gemietet hätte.

Vermietete Liegenschaften gleicher Art und Grösse finden sich jedoch in der näheren Umgebung nur selten. Einzig für die Eigentumswohnungen sowie für selbst benutzte Wohnungen im eigenen Mehrfamilienhaus können meistens direkte Vergleichsmieten beigezogen werden: Diese sind im Fall des Stockwerkeigentums die Mietzinse vergleichbarer Mietwohnungen, im Fall des Mehrfamilienhauses die Mieterträge der vermieteten Wohnungen im gleichen Haus.

Für Einfamilienhäuser, die ja grösstenteils in Eigennutzung stehen, sind dagegen kaum direkte Vergleichsmieten ermittelbar; die Mietwerte müssen daher nach objektiven Kriterien berechnet werden.

Grundsätzlich sind bei der Ermittlung der Eigenmietwerte zwei verschiedene Berechnungsverfahren zu unterscheiden, nämlich die Brutto- und die Nettomethode.

42 Bruttomethode und Nettomethode

Der Einkommenssteuer unterliegen in jedem Fall nur Nettowertzuflüsse. Deren Berechnung kann auf zwei verschiedene Arten vorgenommen werden:

- **Bruttomethode:** Der Eigenmietwert wird als Bruttogrösse, entsprechend den Bruttoeinnahmen aus der Liegenschaftsnutzung, ermittelt. Von diesen Bruttoeinkünften werden die Schuldzinsen und die Liegenschaftskosten (Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten) für die Berechnung des steuerbaren Reinertrages aus der Liegenschaftsnutzung abgezogen.
- **Nettomethode:** Bei diesem Verfahren wird direkt der steuerbare Reinertrag ermittelt, d.h. auf den Abzug der Schuldzinsen und der Liegenschaftskosten wird verzichtet. Berechnungsgrundlage der Nettoeinnahmen ist hier das investierte Eigenkapital: Der Eigenmietwert soll einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals entsprechen.

In der Schweiz steht die Bruttomethode im Vordergrund, da diese dem Prinzip der Gesamteinkommenssteuer besser entspricht. Sowohl das Bundesrecht wie auch fast alle kantonalen Steuerordnungen setzen den Eigenmietwert nach der Bruttomethode fest. Einzig der Kanton GE kennt gewisse Abweichungen von diesem System (*vgl. dazu Ziffer 44*).

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat in ihren «Richtlinien für die Ermittlung des Mietwertes selbst genutzter Liegenschaften» vom 25. März 1969⁹⁾ verschiedene Verfahren entwickelt, welche eine Schätzung der Eigenmietwerte nach der Bruttomethode vorsehen. Diese Verfahren, welche in der Regel für die Berechnung des für die kantonale und kommunale Steuer wie des für die direkte Bundessteuer (dBSt) massgebenden Eigenmietwertes angewandt werden, sollen im Folgenden kurz umrissen werden.¹⁰⁾

43 Berechnungsverfahren

Die am häufigsten anzutreffende Methode zur Berechnung der Eigenmietwerte ist die Vergleichsmiete (*siehe Ziffer 41*).

Die «Richtlinien» der ESTV unterscheiden zudem drei verschiedene Verfahren zur Ermittlung der Eigenmietwerte, nämlich die Bewertung auf der Grundlage kantonalen Schätzungen, das Einzelbewertungsverfahren sowie die Bewertung in Sonderfällen.

Allen drei Verfahren liegt das Bestreben zugrunde, mit Hilfe objektiver Kriterien für die zu bewertenden Liegenschaften eine Marktmiete zu ermitteln.

Im Folgenden sollen die drei Methoden kurz dargestellt werden.

431 Bewertung auf Grund kantonalen Liegenschaftsschätzungen

Diese Bewertungsart ist nur anwendbar, wenn nach einheitlichen Grundsätzen durchgeführte kantonale Liegenschaftsschätzungen (in der Regel Vermögenssteuerwerte) vorhanden sind, wobei die Ermittlung dieser Liegenschaftswerte (je nach Kanton «Steuerwert», «Katasterschätzwert», «Güterschätzwert», «Zeitbauwert», «Gebäudeversicherungswert» oder die Anlagekosten) von Kanton zu Kanton variiert. Gemeinsam ist ihnen aber allen, dass sie nach objektiven Massstäben festgelegt und direkt an die Eigenschaften der betreffenden Liegenschaft gebunden sind.

9) ASA, Band 38, S. 114 ff.

10) Da für die Veranlagung der direkten Bundessteuer wenn möglich auf die Ermittlung eines speziellen «Bundessteuer-Mietwertes» verzichtet und auf die vollen kantonalen Eigenmietwerte zurückgegriffen wird, hat die ESTV die erwähnten Richtlinien zuhanden der Kantone ausgearbeitet. Auf diesem Weg sollen interkantonal annähernd gleichwertige Eigenmietwerte und damit die steuerliche Gleichbehandlung aller Steuerpflichtigen sichergestellt werden.
In Kantonen, welche diese Richtlinien nicht angemessen berücksichtigen, wird für die dBSt ein besonderer Eigenmietwert ermittelt, indem auf dem kantonalen Eigenmietwert ein prozentualer Zuschlag berechnet wird. Dies ist gegenwärtig in 16 Kantonen der Fall, weil dort die Mietwerte unter 70 % der Marktmiete festgesetzt werden (Basis: Steuerperiode 2007 im Rundschreiben vom 21. Februar 2008 an die kantonalen Verwaltungen für die dBSt. Vgl. auch Tabelle in Ziffer 443).

Der kantonale Eigenmietwert wird in allen diesen Fällen als Prozentsatz des Liegenschaftswertes bestimmt. Die ESTV sieht dazu in den bereits erwähnten «Richtlinien» eine Festlegung der Prozentsätze in der Weise vor, dass sich nach Abzug der Liegenschaftskosten sowie der Hypothekarzinsen für Liegenschaften durchschnittlicher Ausstattung und Bauart in der Regel ein Nettomietwert ergibt, der einer Verzinsung des in der Liegenschaft investierten Eigenkapitals zu 3 bis 4 % entspricht.

432 Einzelbewertungsverfahren

Bei den Einzelbewertungsverfahren wird jede Liegenschaft einzeln nach bestimmten, auf die Liegenschaft bezogenen Kriterien beurteilt. Die oben erwähnten Richtlinien nennen dabei als Anhaltspunkte insbesondere

- die örtlichen Mietzinsverhältnisse,
- Lage und Alter des Hauses sowie dessen Grösse, Ausbau und Zustand,
- zusätzliche Einrichtungen wie Garagen, gedeckter Gartenplatz, Schwimmbassin, Tennisplatz usw.

sowie zusätzlich für Einfamilienhäuser

- die Mehrinvestitionen, die ein Einfamilienhaus gegenüber einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus erfordert (für das Grundstück, die Einrichtungen usw.), und
- die Vorteile des Wohnens im eigenen Haus.

Es lassen sich drei verschiedene Einzelbewertungsverfahren unterscheiden, nämlich die Bewertung nach Raumeinheiten, nach Normen je Zimmer sowie nach Richtobjekten.

Diese Verfahren folgen alle dem gleichen Grundprinzip:

- In einer repräsentativen Mietzinshebung werden vermietete Objekte nach den oben erwähnten Kriterien erfasst.
- Auf Grund der erhobenen Mietzinse können so durchschnittliche Mietwertansätze für verschiedene Wohnungskategorien ermittelt werden.
- Mit Hilfe des entsprechenden Mietwertansatzes kann anschliessend der Eigenmietwert berechnet werden.

433 Sonderfälle

Selbst bewohnte Herrschaftshäuser, luxuriöse Villen, Ferien- und Wochenendhäuser und ähnliche Liegenschaften weisen gegenüber dem Durchschnittstypus des Einfamilienhauses derartige Unterschiede hinsichtlich Bauart, Ausstattung des Gebäudes und des Gartens oder der Verwendungsmöglichkeit auf, dass die Ermittlung des steuerbaren Mietwertes dieser Liegenschaften in der Regel nur durch eine individuelle Bewertung vorgenommen werden kann.

Sonderausstattungen sind dabei nur soweit zu berücksichtigen, als auch von einem Dritten in gleichen wirtschaftlichen Verhältnissen dafür ein entsprechender Mietzins bezahlt würde; Liebhabereien und Luxusausstattungen fallen nicht darunter. Dementsprechend sind allerdings auch nur diejenigen Liegenschaftskosten, welche auf den in die Ertragsbemessung fallenden Liegenschaftsteilen entstehen, zum Abzug zugelassen (*vgl. dazu auch Ziffer 52*).

44 Die Regelungen in den Kantonen¹¹⁾

In fast allen Kantonen wird der Eigenmietwert nach der Bruttomethode ermittelt. Die berechneten Eigenmietwerte gelten also als Bruttoeinkünfte, von denen sowohl Schuldzinsen wie auch Liegenschaftskosten in Abzug gebracht werden können.

Ausnahme hiervon macht lediglich der Kanton GE: Es wird ein «Halbnetto»- Mietwert berechnet, in dem die Liegenschaftskosten bereits pauschal inbegriffen sind und von dem somit nur die Schuldzinsen in Abzug gebracht werden können.

- Die Mehrheit der Kantone wendet für alle Arten von selbst genutzten Liegenschaften die **gleiche Methode** für die Bestimmung der Eigenmietwerte an.
 - = Einige Kantone setzen die Eigenmietwerte durch Vergleich mit dem aus vermieteten ähnlichen oder gleichen Objekten erzielten Mietertrag fest.
 - = Andere weitere Kantone verwenden dagegen einheitlich ein Einzelbewertungsverfahren (vornehmlich nach Raumeinheiten).
 - = In den übrigen Kantonen kommt eine Bewertung auf Grund kantonaler Liegenschaftsschätzungen, wie sie unter *Ziffer 431* beschrieben worden ist, zur Anwendung.
- Die anderen Kantone wenden für verschiedene Liegenschaftstypen auch **verschiedene Bewertungsverfahren** an.
 - = Vornehmlich werden hierbei die Eigenmietwerte der selbst genutzten Wohnungen im eigenen Mehrfamilienhaus gesondert bewertet. Sie werden im direkten Vergleich mit den Mieten der vermieteten Wohnungen im gleichen Haus bestimmt.
 - = Einige Kantone sehen auch besondere Verfahren zur Bestimmung der Eigenmietwerte für Eigentumswohnungen vor.

In der Mehrzahl der Kantone kommen unter bestimmten Bedingungen **Mietwertreduktionen** zur Anwendung. Die nachfolgenden *Ziffern 441 und 442* enthalten Näheres.

Die *Tabelle 443* schliesslich gibt einen **Überblick** über die Berechnungsarten und die allfälligen Mietwertreduktionen in den einzelnen Kantonen sowie über die für die dBSt geltenden Werte.

11) Für die Veranlagung der dBSt gilt wenn möglich der volle kantonale Eigenmietwert. In einigen Kantonen ist jedoch für die dBSt ein gegenüber dem kantonalen Wert erhöhter Eigenmietwert massgebend, da in diesen Kantonen die Eigenmietwerte unter 70 % der Marktmiete liegen.

441 Ermässigung des Mietwerts bei Unternutzung

Das DBG sieht vor, dass bei der Festsetzung des Eigenmietwerts nicht nur die ortsüblichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind, was dem Marktwertprinzip inhärent ist, sondern auch die tatsächliche Nutzung durch den Steuerpflichtigen (Art. 21 Abs. 2 DBG). Es handelt sich dabei um einen **Unternutzungsabzug**, welcher der raummässigen Unternutzung Rechnung trägt, z. B. wenn die Kinder aus dem elterlichen Wohnhaus ausgezogen sind. Die Bedingungen sind allerdings sehr restriktiv; so muss z. B. der nicht genutzte Gebäudeteil tatsächlich leer, d.h. unmöbliert sein und darf auch nicht als «Abstellkammer» dienen. Die Beweislast für diesen Abzug liegt vollumfänglich beim Steuerpflichtigen.

Für Zweitwohnungen kann der Abzug nicht geltend gemacht werden.

Knapp die Hälfte der Kantone kennt ähnliche Bestimmungen bezüglich Unternutzung (*für Einzelheiten siehe Tabelle 443*).

442 Herabsetzung des Mietwerts

Etliche Kantone kennen Reduktionen des Mietwerts **im Vergleich zur Marktmiete oder zu dem nach dem Steuergesetz berechneten Wert**. Diese Reduktionen gelten aber nicht für die dBSt.

- Herabsetzung für die **am Wohnsitz dauernd selbst bewohnte Liegenschaft** (also ohne Zweit- und Ferienwohnungen): UR, NW, GL, ZG, AR, AI, SG, GR und TG
- Herabsetzung für die **am Wohnsitz dauernd selbst bewohnte Liegenschaft** (inkl. Zweit- und Ferienwohnungen): SZ
- Ermässigung je nach Dauer der **ununterbrochenen Nutzung**: GE
- Herabsetzung des durch Vergleich ermittelten Marktwertes: ZH, OW, BL und VD
- Ermässigung je nach **Verhältnis zwischen Eigenmietwert und Einkommen** (dieser «Wohnungs-Sozialabzug» wird auch Mietern gewährt): VD.

Für Einzelheiten siehe nachfolgende Tabelle.

443 Bestimmung der Eigenmietwerte in den einzelnen Kantonen (nur nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften des Privatvermögens)

Kt	Berechnung des Eigenmietwertes (EMW) 1) Einfamilienhaus 2) Stockwerkeigentum 3) Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Modus der Anpassung der EMW an die Marktmieten
ZH	<p>1/2) Der EMW wird auf Grund eines Prozentsatzes (3,5 % für Einfamilienhäuser bzw. 4,25 % für Stockwerkeigentum) des Verkehrswertes festgelegt, welcher sich aus der Summe von Land- und Zeitbauwert(anteil) ergibt. Der Zeitbauwert(anteil) setzt sich wiederum zusammen aus dem Neubauwert(anteil), der z.Zt. 1000 % des Basiswertes der Gebäudeversicherung beträgt, abzüglich der Altersentwertung (1 % pro Jahr, höchstens 30 %).</p> <p>Übersteigt die Landfläche einen angemessenen Umschwung, ist bei der Berechnung des Vermögenssteuerwertes eine vom Basiswert abhängige Grundstücksfläche zu berücksichtigen.</p> <p>Darüber hinausgehende Landflächen werden bei der Berechnung des EMW nur mit 1Fr./m² berücksichtigt.</p> <p>3) Der EMW wird durch Vergleich mit für gleiche oder ähnliche Objekte bezahlte Mieten ermittelt. Auf den so ermittelten Ausgangswerten wird ein Einschlag von 30 % gewährt.</p> <p>Unternutzungsabzug für die dauernd selbst bewohnte Liegenschaft unter ganz bestimmten Bedingungen.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Der Regierungsrat setzt den Zeitpunkt fest, auf den eine allgemeine Neubewertung durchzuführen ist.</p> <p>Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 2009.</p> <p>Ausnahme: Der Mietwert von selbst genutzten Wohnungen in eigenen Mehrfamilienhäusern ist in jeder Steuerperiode neu festzulegen.</p>
BE	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der EMW wird auf der Basis des «Protokollmietwertes» erhoben. Der Protokollmietwert wird im Rahmen der Bestimmung des amtlichen Wertes (Vermögenssteuerwert) im Einzelbewertungsverfahren festgesetzt. Die besonderen Merkmale einer Liegenschaft werden dabei berücksichtigt.</p> <p>Der Marktsituation wird mit einem Mietwertfaktor auf dem Protokollmietwert Rechnung getragen. Der Mietwertfaktor beträgt für die Staats- und Gemeindesteuern je nach Gemeinde zwischen 0,71 und 0,9.</p> <p>dBSt: Der Mietwertfaktor beträgt zwischen 0,83 und 1,05.</p>	<p>Periodizität der Anpassungen je nach Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt.</p> <p>Anpassung an die Marktmieten durch repräsentative Mietzinserhebungen.</p> <p>Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 1999.</p>
LU	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert beträgt 70 % der mittleren Marktmiete. Die mittlere Marktmiete entspricht dem mittleren Mietzins, der an vergleichbarer Lage für vergleichbare Mietobjekte zu erzielen wäre.</p> <p>Herabsetzung für am Wohnsitz dauernd selbst bewohnte Liegenschaften, wenn der Mietwert im Verhältnis zu den Mitteln, die zur Deckung des Lebensunterhalts zur Verfügung stehen, auf Dauer zu einer übermässigen Belastung führt.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Anpassung an die aktuellen Verhältnisse durch den Regierungsrat auf den Beginn jeder Steuerperiode, wobei die unterschiedliche Mietzinsentwicklung je nach regionaler Lage und Alter der Objekte zu berücksichtigen ist.</p>

Fortsetzung

Kt	Berechnung des Eigenmietwertes (EMW) 1) Einfamilienhaus 2) Stockwerkeigentum 3) Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Modus der Anpassung der EMW an die Marktmieten
UR	<p>1/2) Der Mietwert wird mittels Einzelbewertungsverfahren bestimmt, und dies auf Grund verschiedener Faktoren wie z.B. Standort, Volumen, Alter und Zustand des Gebäudes sowie dessen Ertragswert.</p> <p>3) Mietwertfestsetzung durch Vergleich mit ähnlichen Mietobjekten bzw. mit vermieteten Wohnungen im gleichen Haus.</p> <p>Auf den so ermittelten Mietwerten wird für die Erstwohnung bei der Kantonssteuer ein Abzug von 20 %, höchstens aber 3'200 Fr. gewährt. Der Abzug entfällt bei einem Mietwert unter 6'400 Fr.</p> <p>Unternutzungsabzug für die dauernd selbst bewohnte Liegenschaft unter ganz bestimmten Bedingungen (Praxis).</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen (solange er 70 % der Marktmiete nicht unterschreitet).</p>	<p>Eine Anpassung an die Entwicklung des Mietkostenindex erfolgt durch die Neufestsetzung der Prozentsätze.</p> <p>Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 1997.</p>
SZ	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Die Eigenmietwerte werden mit dem Ziel festgelegt, unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse 65 % des Marktwerts zu erfassen. Einer dauerhaften Unternutzung wird auf Antrag Rechnung getragen.</p> <p>dBSt: Zuschlag von 5 %.</p>	<p>Eine Anpassung wird vom Kantonsrat festgelegt.</p> <p>Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 2007.</p>
OW	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert wird als Prozentsatz des Steuerwertes ausgedrückt; dieser ergibt sich aus Real- und Ertragswert. Der Mietwert beträgt 4 % des Steuerwertes.</p> <p>Unternutzungsabzug für die dauernd selbst bewohnte Liegenschaft unter ganz bestimmten Bedingungen.</p> <p>dBSt: 4,3 % des Steuerwertes.</p>	<p>Der Eigenmietwert wird periodisch durch den Kantonsrat festgelegt.</p> <p>Die Steuerwerte werden rund alle 15 Jahre neu bestimmt.</p>
NW	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Im Rahmen der Festlegung des steuerlichen Vermögenswertes (amtliche Güterschätzung) wird auch ein Mietwert festgelegt, der als Basis für die Ermittlung des Ertragswertes dient. Als Mietwert gilt der Betrag, den die steuerpflichtige Person bei der Vermietung ihres Grundstückes als Miete erzielen könnte.</p> <p>Jeweils zu Beginn der Steuerperiode legt der Regierungsrat einen Prozentsatz fest, mit welchem der von der amtlichen Güterschätzung ermittelte Mietwert umgerechnet werden muss, damit eine Marktmiete erreicht wird.</p> <p>Der so ermittelte Mietwert wird für die von der steuerpflichtigen Person am Wohnort dauernd selbst bewohnte Wohnung um 30 % herabgesetzt; dies entspricht dem steuerbaren EMW. Wenn die zur Verfügung stehenden Räume den Eigengebrauch übersteigen, ist der oben errechnete EMW angemessen zu reduzieren (Unternutzungsabzug).</p> <p>Wird ein Grundstück oder Teile davon zu einem Vorzugsmietzins an eine nahe stehende Person vermietet, ist als Mietertrag jener Wert steuerbar, der bei Eigennutzung massgebend ist.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW gilt als Grundlage; der Abzug beträgt jedoch nicht 30 % sondern nur 25 %.</p>	<p>Festlegung des Prozentsatzes durch den Regierungsrat zu Beginn der Steuerperiode.</p>

Fortsetzung

Kt	Berechnung des Eigenmietwertes (EMW) 1) Einfamilienhaus 2) Stockwerkeigentum 3) Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Modus der Anpassung der EMW an die Marktmieten
GL	<p>1) Der Mietwert wird auf Grund von vermieteten Vergleichsobjekten bestimmt. Wo dies nicht möglich ist, wird ein Mietwert auf Grund des Alters, der Ausstattung, des Zustandes und der Lage des Gebäudes ermittelt.</p> <p>2/3) Mietwertfestsetzung durch Vergleich mit ähnlichen Mietobjekten (2) bzw. auf Grund der vermieteten Wohnungen im gleichen Haus (3).</p> <p>Der Mietwert beträgt 60 % des Marktwertes für Erstwohnungen.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird auf 70 % des Marktwerts festgelegt.</p>	<p>Anpassung an die Marktmieten bei stark gestiegenem Mietindex. Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 1997.</p>
ZG	<p>1/2) Der Mietwert wird auf Grund der Wegleitung «Festsetzung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte» ausgehend vom Kaufpreis bzw. Verkehrswert schematisch berechnet.</p> <p>3) Mietwertfestsetzung auf Grund der vermieteten Wohnungen im gleichen Haus.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Eine Anpassung erfolgt in unregelmässigen Abständen. Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 2002.</p>
FR	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert wird durch das Einzelbewertungsverfahren nach Raumeinheiten gemäss den «Richtlinien» der ESTV vom 25. März 1969 unter Einbezug eines speziellen Punktesystems bestimmt.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Eine Anpassung der Mietwerte an die Teuerung erfolgt in unregelmässigen Abständen. Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 1993.</p>
SO	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Die Mietwertberechnung ist abhängig von der Höhe des Katasterwertes (KS-Wert); dieser bestimmt sich aus Bauwert, Verkehrswert des Landes und Ertragswert der Liegenschaft. Er liegt zwischen 25 und 45 % des Verkehrswertes der Liegenschaft, wobei Einfamilienhäuser eher im unteren, Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeinheiten eher im oberen Bereich der Spanne liegen.</p> <p>Liegenschaften mit KS-Werten bis 240'000 Fr.: Der Mietwert beträgt zwischen 8,80 und 10,63 % des Katasterwertes.</p> <p>Liegenschaften mit KS-Werten über 240'000 Fr.: Der Mietwert wird durch ein Einzelbewertungsverfahren bestimmt.</p> <p>dBSt: KS unter 240'000 Fr.: 125 % des kantonalen EMW KS über 240'000 Fr.: kein Zuschlag.</p>	<p>Periodische Anpassungen der Mietwerte auf Grund der Mietpreiserhebungen des BWA und Erhebungen der ESTV.</p> <p>Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 1999.</p>
BS	<p>1/2) Der Mietwert wird auf Grund des Steuerwertes bestimmt; dieser beträgt 1/1 des Realwertes. Der Realwert setzt sich zusammen aus dem geltenden Gebäudeversicherungswert abzüglich der Altersentwertung des Gebäudes und zuzüglich des relativen Landwertes. Der EMW beträgt 4 % des Steuerwertes.</p> <p>3) Mietwertfestsetzung durch Vergleich mit den vermieteten Wohnungen im gleichen Haus.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird auf 4,6 % erhöht.</p>	<p>Selbst bewohnte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden einer allgemeinen Neubewertung unterzogen, wenn sich aufgrund periodisch durchzuführender statistischer Erhebungen zeigt, dass die Vermögenssteuerwerte in einer erheblichen Zahl von Fällen im Durchschnitt in wesentlichem Ausmass von den tatsächlich erzielbaren Verkehrswerten abweichen.</p> <p>Die letzte Anpassung erfolgte auf den 31. Dezember 2001.</p>

Fortsetzung

Kt	Berechnung des Eigenmietwertes (EMW) 1) Einfamilienhaus 2) Stockwerkeigentum 3) Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Modus der Anpassung der EMW an die Marktmieten												
BL	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der EMW leitet sich von dem einfachen Brandlagerwert einer Liegenschaft ab, welcher mit einem gemeindespezifischen Korrekturfaktor, einem Korrekturfaktor nach Alter der Liegenschaft und einem Korrekturfaktor für Stockwerkeigentum multipliziert wird, was den steuerlichen Brandlagerwert ergibt.</p> <p>Der ermittelte EMW beträgt in jedem Fall mindestens 60 % des marktüblichen Mietwertes. Liegt dieser im Einzelfall nachweislich unter 60 %, so wird er von Amtes wegen auf 60 % erhöht. Kann der Steuerpflichtige nachweisen, dass der EMW des von ihm selbst genutzten Wohneigentums mehr als 60 % des marktüblichen Mietwertes beträgt, so beträgt der EMW 60 % des marktüblichen Mietwertes. Einer erheblichen raummässigen Unternutzung des selbst genutzten Wohneigentums ist bei der behördlichen Festlegung des EMW auf Antrag Rechnung zu tragen. Das Nähere regelt der Regierungsrat.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird mit dem Faktor 1,2 multipliziert.</p>	Periodische Anpassung.												
SH	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der für die Besteuerung massgebende Wert von selbst genutztem Wohneigentum beträgt höchstens 70 % der Marktmiete (vorbehältlich Bundesrecht). Als Marktmiete gilt jener Betrag, der bei der Miete eines gleichartigen Objektes an vergleichbarer Wohnlage zu bezahlen wäre.</p> <p>Unternutzungsabzug für die dauernd selbst bewohnte Liegenschaft unter ganz bestimmten Bedingungen.</p> <p>dBSt: 108 % des kantonalen EMW.</p>	<p>Periodische Anpassung auf Grund der Mietpreiserhebung des Kant. Amtes für Grundstückschätzungen.</p> <p>Die Werte basieren auf dem Preisniveau von Anfang 1983.</p>												
AR	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert selbst genutzter Liegenschaften bestimmt sich grundsätzlich nach den tatsächlich bezahlten Mieterträgen vergleichbarer Objekte in vergleichbarer Lage. Dieser EMW ist auch dann voll steuerbar, wenn das Grundstück zu einem tieferen Miet- oder Pachtzins einer nahe stehenden Person über lassen wird.</p> <p>Für Wohneigentum, für welches keine Vergleichsobjekte vorliegen, wird der EMW als Prozentsatz des Steuerwertes festgelegt. Er beträgt:</p> <table border="0" data-bbox="264 1480 1091 1608"> <tr> <td>Steuerwert bis</td> <td>250'000 Fr.</td> <td>5,0 %</td> </tr> <tr> <td>Steuerwert von</td> <td>250'001 Fr. – 500'000 Fr.</td> <td>4,5 %</td> </tr> <tr> <td>Steuerwert von</td> <td>500'001 Fr. – 750'000 Fr.</td> <td>4,0 %</td> </tr> <tr> <td>Steuerwert ab</td> <td>750'000 Fr.</td> <td>3,5%</td> </tr> </table> <p>Zudem wird der massgebende EMW des vom Steuerpflichtigen an seinem Wohnort dauernd selbst bewohnten Eigenheims (Erstwohnung) um 10 % herabgesetzt.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	Steuerwert bis	250'000 Fr.	5,0 %	Steuerwert von	250'001 Fr. – 500'000 Fr.	4,5 %	Steuerwert von	500'001 Fr. – 750'000 Fr.	4,0 %	Steuerwert ab	750'000 Fr.	3,5%	<p>Die EMW werden in der Regel alle 10 Jahre an die Marktentwicklung angepasst durch eine Neuschätzung der Steuerwerte.</p> <p>Eine Neuschätzung erfolgt auch bei grösseren An- und Umbauten oder auf Verlangen der Steuerbehörden.</p>
Steuerwert bis	250'000 Fr.	5,0 %												
Steuerwert von	250'001 Fr. – 500'000 Fr.	4,5 %												
Steuerwert von	500'001 Fr. – 750'000 Fr.	4,0 %												
Steuerwert ab	750'000 Fr.	3,5%												
AI	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert selbst genutzter Liegenschaften bestimmt sich grundsätzlich nach dem Betrag, den der Steuerpflichtige bei der Vermietung seiner Liegenschaft erzielen könnte. Er ist auch dann voll steuerbar, wenn sie zu einem tieferen Mietzins an eine nahe stehende Person vermietet oder verpachtet wird.</p> <p>Der EMW beträgt 6 % des Steuerwertes. Der EMW für das Eigenheim, das der Steuerpflichtige an seinem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt, wird um 30 % herabgesetzt.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Eine Anpassung der EMW an die Marktentwicklung erfolgt in der Regel alle 10 Jahre durch die Revision der Steuerwerte.</p> <p>Die Anpassung erfolgt rollend, d.h. grundstückbezogen.</p> <p>Eine Neuschätzung erfolgt auch bei grösseren An- und Umbauten oder auf Verlangen der Steuerbehörden.</p>												

Fortsetzung

Kt	Berechnung des Eigenmietwertes (EMW) 1) Einfamilienhaus 2) Stockwerkeigentum 3) Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Modus der Anpassung der EMW an die Marktmieten
SG	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Als Mietwert von selbst genutztem Wohnraum gilt der Marktwert, d.h. der mittlere Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend vermietet werden. Dieser EMW ist auch dann voll steuerbar, wenn die Wohnung oder das Wohnhaus zu einem tieferen Mietzins einer nahe stehenden Person verpachtet oder vermietet wird. Zudem wird der massgebende EMW des vom Steuerpflichtigen an seinem Wohnort dauernd selbst bewohnten Eigenheimes (Erstwohnung) um 30 %, herabgesetzt.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Eine Anpassung der EMW an die Marktentwicklung erfolgt in der Regel alle 10 Jahre durch die Revision der Steuerwerte. Die Neuschätzungen erfolgen rollend, d.h. grundstückbezogen. Der Eigentümer, die Gebäudeversicherungsanstalt und die Steuerveranlagungsbehörde können jederzeit eine neue amtliche Grundstückschätzung verlangen.</p>
GR	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert richtet sich grundsätzlich nach der Marktmiete, d.h. nach dem Wert, den der Eigentümer oder Nutzniesser erzielen würde, wenn er das Objekt vermieten würde.</p> <p>Für die am Wohnsitz dauernd selbst bewohnte Liegenschaft werden 70 % des Mietwertes (30 % Abzug), höchstens jedoch 25 % des Reineinkommens berechnet.</p> <p>Unternutzungsabzug für die dauernd selbst bewohnte Liegenschaft unter ganz bestimmten Bedingungen.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Periodische Anpassung des Mietwertes je nach Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt.</p>
AG	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert wird durch das Einzelbewertungsverfahren nach Raumeinheiten gemäss der kantonalen Schätzungsverordnung bestimmt.</p> <p>dBSt: 120 % des kantonalen EMW.</p>	<p>Eine Anpassung der EMW an die Entwicklung des Wohnungsmarktes erfolgt in grösseren Abständen.</p> <p>Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 1999.</p>
TG	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert wird zum Marktwert bemessen. Grundlage bildet der von der Schätzungskommission für jede Liegenschaft ermittelte Mietwert.</p> <p>Für am Wohnsitz selbst genutztes Wohneigentum wird vom Mietwert ein Abzug von 40 % gewährt.</p> <p>Der Unternutzungsabzug kann nicht zusätzlich zum Abzug von 40 % beansprucht werden.</p> <p>dBSt: Abzug vom Mietwert 20 %.</p>	<p>Eine Neuschätzung der Mietwerte durch die Schätzungskommission erfolgt in der Regel alle 10 Jahre (rollende, d.h. grundstückbezogene Schätzung).</p> <p>Durch eine Indexierung werden die Mietwerte jährlich den Entwicklungen des Wohnungsmarktes angepasst.</p>
TI	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert richtet sich nach dem für ein vergleichbares Objekt bezahlten Mietzins.</p> <p>Der EMW selbst benutzter Liegenschaften muss im Allgemeinen 60 - 70 % des Marktpreises der Mieten in derselben Gegend entsprechen. Ein solches Ergebnis wird (bei Fehlen anderer Elemente und auf Grund des Gesetzes) normalerweise mit Hilfe einer individuellen Schätzung erreicht, welche 90 % des Einkommenswertes entspricht, welcher vom kantonalen Amt für Liegenschaftsschätzungen (Ufficio di stima della Sezione delle bonifiche e del catasto) festgesetzt wird.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Eine Anpassung der Mietwerte an die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt erfolgt bei Vornahme baulicher Veränderungen am Grundstück oder anlässlich der kontinuierlichen Revision der Steuerwerte (Gemeinde um Gemeinde) oder anlässlich der Generalrevision der Steuerwerte.</p>

Fortsetzung

Kt	Berechnung des Eigenmietwertes (EMW) 1) Einfamilienhaus 2) Stockwerkeigentum 3) Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Modus der Anpassung der EMW an die Marktmieten
VD	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der einfache Mietwert (entspricht einem Durchschnittszins, welcher mittels einer Mietzinsstatistik periodisch festgelegt wird) wird auf Grund der Wohnfläche berechnet.</p> <p>Der steuerbare EMW ergibt sich durch Multiplikation des einfachen Mietwerts mit verschiedenen Koeffizienten: Alter des Gebäudes, Nutzung als Wohnung, Lage, Art des Eigenheims, Umgebung und Komfort.</p> <p>Ausserdem ist derjenige Teil des Nettomietwertes für die dauernd selbst bewohnte Liegenschaft, der 20 % des Reineinkommens des Steuerpflichtigen übersteigt, bis zum Betrag von 6'200 Fr. abzugsberechtigt (dieser Abzug wird auch Mietern gewährt).</p> <p>dBSt: Auf dem EMW wird eine Ermässigung von 35 % bei der Kantonssteuer bzw. 10 % bei der dBSt gewährt.</p>	<p>Der EMW wird je nach Veränderung der Lebenskosten, der Mieten und der Konstruktionskosten jährlich indexiert.</p>
VS	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert richtet sich grundsätzlich nach der Marktmiete, d.h. nach dem Wert, den der Eigentümer oder Nutzniesser erzielen würde, wenn er das Objekt vermieten würde.</p> <p>Zum Zweck der Wohneigentumsförderung sollen angemessene Mietwerte festgelegt werden, d.h. der Mietwert soll 70% des für ein vergleichbares Objekt bezahlten Mietzinses ausmachen.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Eine Anpassung der EMW an die Entwicklung des Wohnungsmarktes erfolgt frühestens jede zweite Veranlagungsperiode.</p>
NE	<p>1/2) Der Mietwert wird als Prozentsatz des Katasterschätzwertes festgelegt; dieser wird aus Ertrags- und Substanzwert ermittelt. Für die am Wohnort seit 1975 dauernd selbst bewohnte Liegenschaft beträgt der EMW</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4,5 % für die ersten 500'000 Fr., - 3,6 % für den Teil des Katasterwertes, der zwischen 500'001 und 1'000'000 Fr. liegt, - 2,7 % für den Teil zwischen 1,0 und 1,5 Millionen Fr., - 1,8 % für den Teil zwischen 1,5 und 2,0 Millionen Fr., - 0,8 % für den 2,0 Millionen Franken übersteigenden Teil. <p>3) Mietwertfestsetzung durch Vergleich mit den vermieteten Wohnungen im selben Haus.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Die Steuerwerte werden alle 10 Jahre angepasst.</p> <p>Die letzte generelle Neuschätzung der Katasterwerte erfolgte auf den 1. Januar 2001.</p> <p>Die EMW werden regelmässig an die Entwicklung des Wohnungsmarktes angepasst.</p>
GE	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>dBSt: Ein von der kantonalen Schätzung unabhängiges System: Der Brutto-EMW wird anhand eines Fragebogens ermittelt, dessen objektive Kriterien die Wohnfläche, der Liegenschaftstyp, die Einrichtung, das Alter, allfällige Beeinträchtigungen sowie die allgemeine Lage sind. Dieser EMW wird an den Genfer Mietindex angepasst.</p> <p>Von diesem Brutto-EMW können die Unterhaltskosten in Abzug gebracht werden (jährliche Wahlmöglichkeit für jede Liegenschaft zwischen Pauschale oder effektiven Kosten; <i>siehe Ziffer 424.3</i>).</p> <p>Der kantonale EMW wird auf gleiche Weise (d.h. anhand desselben Fragebogens) bestimmt.</p>	<p>Die EMW werden der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in der Regel alle 10 Jahre angepasst durch die Revision der Steuerwerte.</p>

Fortsetzung

Kt	Berechnung des Eigenmietwertes (EMW) 1) Einfamilienhaus 2) Stockwerkeigentum 3) Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Modus der Anpassung der EMW an die Marktmieten
JU	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert wird durch das Einzelbewertungsverfahren nach Raumeinheiten gemäss den «Richtlinien» der ESTV vom 25. März 1969 unter Berücksichtigung der Standortgemeinde, Qualität und Grösse der Wohnung, Gebäudeart und Ausbau sowie des Alters der Liegenschaft festgelegt.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Die EMW werden in der Regel alle 10 Jahre überprüft – je nach Entwicklung des Wohnungsmarktes – durch Revision der Steuerwerte. Die letzte Anpassung erfolgte auf den 31. Dezember 2003.</p>

5 DIE ABZÜGE

Gemäss dem Prinzip der Gesamtreineinkommenssteuer werden von der Steuer nur die **Nettowertzuflüsse** als steuerbares Einkommen erfasst.

Daher können vom Bruttoertrag aus Liegenschaftsbesitz – d.h. von den Mietzinseinnahmen bzw. vom Bruttoeigenmietwert – alle **Aufwendungen**, die in einem **direkten Zusammenhang mit der Erzielung des Einkommens aus unbeweglichem Vermögen** stehen, zum Abzug gebracht werden. Es sind dies die Liegenschaftskosten und – in einigen Kantonen – die Liegenschaftssteuern.

Seit dem 1. Januar 2001 sind auf Stufe Bund und Kantone die privaten Schuldzinsen nur noch im Umfang des steuerbaren Vermögensertrags und weiterer 50 000 Franken abziehbar.

Der so berechnete **Nettoertrag** ist in der Regel massgebend für die Kantons- und Gemeindesteuern wie auch für die dBSt.

51 Schuldzinsen

Unter den Begriff **Schuldzinsen** fallen alle Verpflichtungen an Dritte **auf Grund** einer Schuld, Zinsendienst zu leisten. Es kann sich dabei unter anderem um folgende Situationen handeln:

- Zinsen im Zusammenhang mit einer Belastung des Grundeigentums durch eine Hypothek (Hypothekarzinsen)
- Zinsen für ein zeitlich befristetes Darlehen einer Bank oder eines anderen Finanzinstituts (z.B. Baukredit).

511 Hypothekarzinsen

Sämtliche schweizerischen Einkommenssteuergesetze lassen Schuldzinsen auf Liegenschaftsschulden (**Hypothekarzinsen**) vollumfänglich zum Abzug zu. Massgebend für den Abzug ist dabei in der Regel nicht die tatsächliche Bezahlung, sondern die Fälligkeit der Schuldzinsen.

512 Baukreditzinsen

Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts¹²⁾ dienen Baukredite, die zur Finanzierung eines Neubaus oder eines Umbaus aufgenommen werden, im Unterschied zu den Hypothekendarlehen nicht der Erhaltung, sondern der Schaffung bzw. Verbesserung einer Einkommensquelle. Baukreditzinsen stellen auf Grund ihres technischen, wirtschaftlichen und zeitlichen Zusammenhangs mit dem Bauprojekt Investitionskosten dar. Sie sind somit beim Bund **nicht abzugsfähig**.

In den Kantonen sind grundsätzlich drei verschiedene Systeme anzutreffen:

- 512.1 Die Baukreditzinsen werden zu den **Anlagekosten** gezählt und sind somit **nicht abzugsfähig** (wie dBSt): LU, UR, OW, NW, GL, FR, BS, GR, VD, NE, GE und JU
dito, aber nur für Liegenschaften des Geschäftsvermögens: ZH und SZ
dito, aber nur bis zur Bezugsbereitschaft der Liegenschaft: SO, SH, AI, SG, TG und TI.

12) ASA, Band 57, S. 654ff. sowie ASA, Band 60, S. 192ff.

- 512.2 Die Baukreditzinsen können als **Schuldzinsen** vollumfänglich in **Abzug** gebracht werden: AR, AG und VS
dito, aber nur für Liegenschaften des Privatvermögens: ZH und ZG.
- 512.3 Der Steuerpflichtige kann **wählen**, ob er die Baukreditzinsen bei der laufenden Einkommensveranlagung oder als wertvermehrnde Aufwendungen bei der anlässlich des Verkaufs erhobenen Grundstückgewinnsteuer in Abzug bringen will: BE und BL
dito, aber nur für Liegenschaften des Privatvermögens: SZ.

52 Liegenschaftskosten

Sowohl der Bund wie auch alle Kantone, welche den Eigenmietwert nach der Bruttomethode berechnen, gewähren den Abzug der Liegenschaftskosten vom Einkommen.

Die Liegenschaftskosten, die sich in die drei Komponenten Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten aufteilen lassen, werden hier nur in ihrem Grundsatz, nicht aber detailliert dargestellt.

Die genaue Abgrenzung der abzugsfähigen Liegenschaftskosten ist von Kanton zu Kanton unterschiedlich geregelt. Eine abschliessende Aufzählung aller kantonalen Besonderheiten würde den Rahmen dieses Artikels sprengen. Zudem bestehen Zusammenhänge mit der Grundstückgewinnsteuer.

521 Unterhaltskosten

521.1 Abzugsfähige Aufwendungen

Auslagen des Grundeigentümers für Massnahmen, die der **Werterhaltung der Liegenschaft** dienen und somit darauf abzielen, diese in ihrem ursprünglichen Zustand zu bewahren (d.h. dem Zustand beim Kauf durch den Steuerpflichtigen), können vom Einkommen abgesetzt werden. Werterhaltende Aufwendungen liegen namentlich bei **Reparaturen und Renovationen** bestehender Einrichtungen im Sinne der Instandhaltung und Instandstellung vor wie auch beim **Ersatz** ausgedienter Bestandteile (z.B. Fenster, Heizung, Waschmaschinen usw.) durch gleichwertige neue Anlagen (reine Ersatzbeschaffung). Abriss und Wiederaufbau eines Hauses gelten nicht als Werterhalt.

521.2 Nicht abzugsfähige Aufwendungen

Von den oben genannten abzugsfähigen werterhaltenden Kosten für den Unterhalt der Liegenschaft sind die **wertvermehrnden Aufwendungen** zu unterscheiden. Darunter versteht man die Auslagen, die eine dauernde Wertvermehrung der in Frage stehenden Liegenschaft herbeiführen, d.h. die entweder deren Gebrauchswert erhöhen oder deren regelmässigen Betriebskosten senken. Diese dienen nicht der Erhaltung der Liegenschaft als solcher und sind damit auch nicht vom Einkommen in Abzug zu bringen.

Wertvermehrnde Aufwendungen sind namentlich Neubauten, Anbauten, Umbauten und Erschliessungen. Ihnen gleichgestellt werden in der Regel die Beiträge für die Erstellung oder Ausbesserung von Strassen, Trottoirs, Gewässerverbauungen, Kanalisationsanschlüssen und dergleichen, aber auch die wertvermehrnden Arbeiten an Liegenschaften, die der Steuerpflichtige in eigener Arbeit leistet.

Nicht zum Abzug zugelassen sind auch **Aufwendungen** des Grundeigentümers **für Liebhabereien und Luxusausstattungen**; diese finden in der Regel auch keinen Eingang in die Bemessung der Eigenmietwerte (*vgl. dazu auch Ziffer 433*).

Die **Abgrenzung** zwischen werterhaltenden und wertvermehrnden Aufwendungen ist jedoch nicht immer einfach zu treffen. Wird beispielsweise im Verlauf von Renovationsarbeiten eine altmodische Ofenheizung durch eine moderne automatische Zentralheizung ersetzt, findet gleichzeitig mit dem Ersatz einer bestehenden Einrichtung eine erhebliche Komfortsteigerung, damit also auch eine Wertvermehrung statt. In solchen Fällen müssen die Aufwendungen anteilmässig in abzugsfähige werterhaltende und nicht zum Abzug zugelassene wertvermehrnde Kosten aufgeteilt werden.

521.3 Abgeschaffte Dumont-Praxis

Am 3. Oktober 2008 beschloss das Parlament die Abschaffung der Dumont-Praxis und verabschiedete das entsprechende Bundesgesetz über die steuerliche Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften. Dieses ist am 1. Januar 2010 in Kraft getreten. Für die dBSt gilt die neue Regelung somit ab der Steuerperiode 2010. Im Steuerharmonisierungsgesetz wurde vom Bundesgesetzgeber festgehalten, dass die Kantone ihre Gesetzgebung innert zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bundesgesetzes anzupassen haben. Künftig sind die angefallenen Instandstellungskosten nach dem Erwerb einer vernachlässigten Liegenschaft somit sofort abzugsfähig, soweit es sich technisch gesehen nicht um wertvermehrnde Aufwendungen handelt. Die bisher geltende Klausel entfällt, wonach die in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb einer vernachlässigten Liegenschaft angefallenen Instandstellungskosten (so genannter anschaffungsnaher Aufwand) nicht zum Abzug berechtigten.

521.4 Energiesparmassnahmen

Der Bundesgesetzgeber erteilt dem Eidgenössischen Finanzdepartement direkt die Möglichkeit, den Unterhaltskosten Investitionen gleichzustellen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen. In einer Departementsverordnung ist dem gesetzgeberischen Auftrag entsprochen und in Form eines Massnahmenkatalogs aufgelistet worden, was als abzugsfähige Investitionen gelten kann. Im Steuerharmonisierungsgesetz wurde eine Kann-Vorschrift erlassen, die den Kantonen überlässt, ob sie im Bereich des Energiesparens und des Umweltschutzes eine steuerliche Förderung vornehmen will oder nicht.

Mit dem Wegfall der Dumont-Praxis gilt bei der dBSt ab Erwerb der im Privatvermögen gehaltenen Liegenschaft generell ein vollständiger Abzug für Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien. Die entsprechende Bestimmung ist am 1. Januar 2010 in Kraft getreten.

Im Detail gelten in den Kantonen folgende Bestimmungen:

- 521.41 Energiesparmassnahmen können **vollständig** abgezogen werden (wie dBSt): ZH, BE, UR, SZ, NW, GL, ZG, FR, SO, BL, SH (in der Regel), AR, AI, GR¹³⁾, AG, TG, VD und JU.
- 521.42 **Während einer bestimmten Zeit** nach Erwerb können nur **50 %** der Kosten in Abzug gebracht werden (nachher 100 %):
- 521.421 während **fünf Jahren**: BS, SG, NE und GE (*siehe Ziffer 443*)
- 521.422 während **zwei Jahren**: TI¹⁴⁾
- 521.423 während **einem Jahr**, sofern die Bedingungen erfüllt sind: VS.
- 521.43 Nur ein **teilweiser** Abzug (50 % der Kosten) ist möglich: OW.
- 521.44 Energiesparmassnahmen können **nicht** abgezogen werden: LU.

522 Betriebskosten

Als Betriebskosten gelten in der Regel die Sachversicherungsprämien für die Liegenschaft (Glas-, Wasserschaden-, Brand-, Haftpflichtversicherung etc., nicht aber die Mobilversicherung), wiederkehrende Gebühren für Abwasserbeseitigung und -reinigung, Strassenbeleuchtung und -reinigung sowie ähnliche Kosten.

Diese Kosten können bei Stockwerkeigentum von den Stockwerkeigentümern anteilmässig abgezogen werden.

523 Verwaltungskosten

Die ebenfalls zum Abzug zugelassenen Verwaltungskosten weisen bei selbst genutzten Liegenschaften in der Regel nur ein geringes Ausmass auf und sind von kleiner Bedeutung.

Nicht zu den Verwaltungskosten gehören insbesondere die eigene Arbeit des Hauseigentümers für die Verwaltung sowie Handänderungs- und Pfandrechtabgaben, Notariatsgebühren und weitere Kosten, die mit dem Erwerb oder Verkauf von Liegenschaften verbunden sind.

524 Pauschalierung der Liegenschaftskosten

Die dBSt sowie sämtliche kantonalen Steuergesetze lassen den Steuerpflichtigen in der Regel die Wahl zwischen dem Abzug der tatsächlichen Liegenschaftskosten oder dem Abzug einer Pauschale (Art. 32 Abs. 4 DBG). Ein Pauschalabzug kann grundsätzlich nur auf Liegenschaften des Privatvermögens geltend gemacht werden.

Die Regelungen in den einzelnen Kantonen sind unterschiedlich, wie aus den nachstehenden *Ziffern 524.1 bis 524.3* ersichtlich ist.

13) Kanton GR: Abzug im Rahmen der Gebäudeunterhaltskosten, jedoch nicht bei Wert vermehrenden Aufwendungen.

14) Kanton TI: Steuerpflichtige, die den Abzug dieser Investitionen verlangen, können nicht den Pauschalabzug für Unterhaltskosten (*siehe Ziffer 424*) wählen.

524.1 Wahlmöglichkeit zwischen Pauschale und Effektivkostenabzug

Bei der dBSt können die Steuerpflichtigen in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft des Privatvermögens zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen (Art. 3 der bundesrätlichen Verordnung vom 24. August 1992 über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer).

In allen Kantonen ist der Steuerpflichtige bei der ersten Wahl der Abzugsart grundsätzlich frei.

Für den Wechsel der einmal gewählten Abzugsart kennen die Kantone jedoch sehr unterschiedliche Regelungen:

- 524.11 Freie Wahl für jede neue Steuerperiode und für jede Liegenschaft (wie dBSt): ZH, BE, UR, SZ, OW, NW, GL, ZG, FR, SO, BS, BL, SH, AR, AI, SG, GR, AG, TG, VD, VS, NE, GE und JU.
- 524.12 Lediglich der Wechsel von der Pauschale zum Abzug der effektiven Kosten ist zugelassen und nur beim Nachweis, dass die Pauschale die tatsächlichen Kosten nicht deckt: LU.
- 524.13 Der Wechsel von der Pauschale zum Abzug der effektiven Kosten ist in jeder Periode möglich; der Effektivkostenabzug ist dagegen für zehn Jahre bindend: TI.

524.2 Ausschluss des Pauschalabzuges

Bei der dBSt wird in der Regel kein Pauschalabzug für Liegenschaften im Geschäftsvermögen gewährt. Gemäss Art. 4 der oben genannten bundesrätlichen Verordnung können bei der dBSt für **Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt** werden, nur die **tatsächlichen Kosten** abgezogen werden. Ein Pauschalabzug kommt nicht in Betracht.

Diese Einschränkung kennen auch alle Kantone, die eine Pauschalierung der Liegenschaftskosten zulassen.

Zudem bestehen in der Mehrheit der Kantone weitere Restriktionen für bestimmte Liegenschaften.

Von der Gewährung eines Pauschalabzuges können namentlich **ausgeschlossen** sein:

- 524.21 unbebaute Liegenschaften (z.B. Lager- oder Parkplätze): BE, SZ, OW, NW, GL, FR, GR, TG, TI und VS
- 524.22 mit einem Baurecht belastete Liegenschaften: BE, SZ, NW, GL, FR, TG und TI
- 524.23 eine oder mehrere Liegenschaften eines Grundbesitzers, die je einen jährlichen Bruttoertrag überschreiten: TG (50'000 Franken), SH (90'000 Franken), AR (100'000 Franken) und GR (145'000 Franken)
- 524.24 Liegenschaften buchführungspflichtiger Steuerpflichtiger: SH und NE
- 524.25 alle Liegenschaften, die nicht vorwiegend Wohnzwecken dienen: AI und SG
- 524.26 Liegenschaften des Geschäftsvermögens: SZ
- 524.27 Liegenschaften, für deren Unterhalt die Pauschale offensichtlich zu hoch wäre: TI.

Bemerkung:

Kanton GE: Pauschalabzug, welcher nur für vom Eigentümer privat bewohnte Liegenschaften gewährt wird.

524.3 Höhe der Pauschale

Bei der dBSt kann der Steuerpflichtige anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien sowie der den Unterhaltskosten gleichgestellten energiesparenden Investitionen einen Pauschalabzug geltend machen (Art. 32 Abs. 4 DBG und Art. 2 der oben genannten Verordnung).

Der Pauschalabzug beträgt

- 10 % vom Brutto-Mietertrag bzw. -Mietwert, wenn das Gebäude zu Beginn der Steuerperiode bis zehn Jahre alt ist, und
- 20 %, wenn es zu diesem Zeitpunkt älter als zehn Jahre ist.

Die Höhe der in den einzelnen Kantonen gewährten Pauschalabzüge ist von Kanton zu Kanton und je nach Alter der Liegenschaft verschieden.

Im Einzelnen werden folgende Pauschalabzüge gewährt:

- 524.31 Die meisten Kantone wenden **zwei verschiedene Pauschalabzugssätze** an, je nachdem ob die Liegenschaften unter oder über 10 Jahre alt sind. Diese Sätze betragen:
- 524.311 10 % des Bruttoertrages für bis 10 Jahre alte Liegenschaften; 20 % für ältere Liegenschaften (wie dBSt): BE, UR, SZ, OW, NW, GL, ZG, FR, SO, BS, AR, GR, AG, TG, VS und JU
- 524.312 10 % des Bruttoertrages für bis 10 Jahre alte Liegenschaften, höchstens jedoch 7'200 Franken; 20 % für ältere Liegenschaften, höchstens jedoch 12'000 Franken: NE
- 524.313 15 % des Bruttoertrages für bis 10 Jahre alte Liegenschaften; 25 % für ältere Liegenschaften: SH und TI
- 524.314 25 % des Bruttoertrages für bis 10 Jahre alte Liegenschaften; 30 % für ältere Liegenschaften: BL
- 524.315 7 % für bis 10 Jahre alte Liegenschaften; 17,5 % für ältere Liegenschaften: GE.
- 524.32 Vier Kantone wenden für alle Liegenschaften den **gleichen Pauschalabzugssatz** an:
- 524.321 einheitlich 20 % des angerechneten Eigenmietwerts: SG und VD
- 524.322 einheitlich 20 % des Bruttoertrags: ZH und AI.
- 524.33 Ein Kanton teilt die Liegenschaften für die Bemessung der Pauschale in **drei Altersklassen** ein. Die Pauschalabzugssätze betragen: 15 % des Bruttoertrages für bis 10 Jahre alte Liegenschaften; 25 % für 10 bis 25 Jahre alte Liegenschaften; 1/3 für ältere Liegenschaften: LU.

53 Liegenschaftssteuern (Grund- oder Grundstücksteuern)

Neben den Schuldzinsen und den Liegenschaftskosten können Grundeigentümer auch die Liegenschaftssteuern bei der Ermittlung des Einkommens aus unbeweglichem Vermögen in Abzug bringen. Dies ist in den Kantonen BE, VD und JU der Fall sowie bei Wahl des Effektivkostenabzugs in LU, FR, TG und VS.

54 Negative Netto-Eigenmietwerte

Der Nettoertrag aus der Nutzung unbeweglichen Vermögens (Brutto-Eigenmietwert minus Hypothekenzinsen minus Unterhaltskosten) kann negativ ausfallen. Die Nutzung der eigenen Liegenschaft führt in diesen Fällen zu einer **Reduktion des steuerbaren Einkommens**.

Sowohl beim Bund als auch in allen Kantonen werden negative Eigenmietwerte zugelassen.

Übersicht über die Eigenmietwertbesteuerung in Westeuropa (Stand 2010)

Staat	Eigenmietwert als Einkommen		Abzüge						Weitere Steuern	
			Schuldzinsen			Unterhaltskosten				Andere
	ja	nein	keine	beschränkt	unbeschränkt	keine	beschränkt	unbeschränkt		
Belgien	X			X		X				Précompte immobilier
Dänemark		X			X	X				Liegenschaftssteuer
Deutschland		X	X			X				Liegenschaftssteuer
Finnland		X		X		X				Liegenschaftssteuer
Frankreich		X	X 1)				X 2)			Liegenschaftssteuer, Wohnsteuer
Grossbritannien		X		X		X				Council Tax
Italien	X 3)			X 4)			X 5)			--
Luxemburg	X 6)			X 7)		X				--
Niederlande	X 8)			X 9)		X				Kommunale Liegenschaftssteuer
Norwegen		X			X	X				Liegenschaftssteuer
Österreich		X		X 10)			X 10)			Liegenschaftssteuer
Schweden		X			X					Liegenschaftssteuer
Spanien	X			X 11)			X 12)			Kommunale Liegenschaftssteuer
Schweiz (Regel)	X			X				X	X 13)	Kantonale und/oder kommunale Liegenschaftssteuer

Quelle: International Bureau of Fiscal Documentation (www.ibfd.org)

Anmerkungen:

- 1) Im Prinzip kein Abzug, aber Hypothekarverpflichtungen, die ab dem 22. August 2007 für den Kauf oder Bau des Eigenheims eingegangen wurden, wird eine Steuergutschrift für die ersten 5 Jahre gewährt. Die Steuergutschrift beträgt 20 % (40 % für das erste Jahr) der Zinsen, wobei die Zinsen für Alleinstehende auf 3'750€ und für Paare auf 7'500€ begrenzt sind. Die Steuergutschrift beträgt also für Alleinstehende 750€ und für Paare 1'500€, und erhöht sich pro Kind um 100€. Ab 1. Januar 2009 wurde die Periode von 5 auf 7 Jahren erhöht und die Steuergutschrift von 20 % auf 40 % der Zinsen. Ab 1. Januar 2010 wird diese Steuergutschrift aber nur noch gewährt, wenn die Liegenschaft gewisse Energiemindeststandards erfüllt.
- 2) Energieeffizienzmassnahmen, die zwischen dem 1. Januar 2005 und 31. Dezember 2012 durchgeführt wurden, berechtigen zu einer Steuergutschrift. Diese kann über mehrere Jahre verteilt werden und beträgt einen bestimmten Prozentsatz (15 %, 25 % oder 50 %) von maximal 8'000€ für Alleinstehende und 16'000€ für Paare, sowie zusätzlich 400€ pro Kind.
- 3) Einkommen aus selbst bewohntem Wohneigentum wird effektiv nicht besteuert, da ein Steuerfreibetrag in Höhe des Eigenmietwerts gewährt wird.
- 4) Für Hypothekarzinsen wird eine Steuergutschrift von 19 % gewährt. Die Höhe des maximal anrechenbaren abzugsfähigen Zinses ist beschränkt und beträgt im Normalfall 4'000€ und variiert ansonsten gemäss Zeitpunkt, zu dem die Hypothek abgeschlossen wurde.
- 5) Für gewisse Unterhaltskosten wird eine Steuergutschrift gewährt. Maximal werden pro Liegenschaft 36'000€ als abzugsfähige Ausgaben anerkannt, die Steuergutschrift beträgt 36 % davon und muss über 5 bis 10 Jahre verteilt werden.
- 6) Sehr tiefer fiktiver Eigenmietwert, der in der Regel 4 %-6 % des Steuerwerts beträgt. Der Steuerwert wiederum erreicht 1-2 % des Marktwerts.
- 7) Die Abzugsfähigkeit von Hypothekarzinsen ist beschränkt auf 750 bis 1'500 € pro Familienmitglied und Jahr. In der Regel ist das Einkommen aus selbst bewohntem Wohneigentum negativ.
- 8) Der Eigenmietwert ist beschränkt und beträgt mindestens 100 und maximal 22'600€.
- 9) Schuldzinsen sind für eine Periode von 30 Jahren abzugsfähig. Negatives Einkommen aus selbst bewohntem Wohneigentum kann vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.
- 10) Die Auslagen für Wohnung/Haus (einschliesslich Bau- und Renovationsarbeiten sowie bestimmte Zinsen) können unter den Abzug für Sonderausgaben fallen, der in § 18 Abs. 2 EStG vorgesehen ist.
- 11) Beschränkte Abzugsmöglichkeit von Schuldzinsen im Rahmen der Steuergutschrift für Investitionen von nicht unternehmerisch tätigen Personen.
- 12) Unterhalts- und Renovationsarbeiten sind im Rahmen der Steuergutschrift für Investitionen von nicht unternehmerisch tätigen Personen beschränkt abzugsfähig.
- 13) In fast allen Kantonen sind die Betriebs- und Verwaltungskosten, in einigen Kantonen auch die Liegenschaftssteuer abzugsfähig (*siehe Ziffern 522, 523 und 53*).