

---

**Eigenmietwert**

---

**1. Rechtsgrundlagen / Marktwertprinzip**

Zu den steuerbaren Erträgen aus unbeweglichem Vermögen gehört gemäss Art. 34 Abs. 1 Bst. b StG auch der Mietwert von Grundstücken, soweit sie der steuerpflichtigen Person aufgrund von Eigentum oder aufgrund eines unentgeltlichen Nutzungsrechts (Nutznießung, Wohnrecht) für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen. Im Grundsatz gilt als Mietwert von selbstgenutztem Wohnraum der Marktwert, das heisst der mittlere Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend vermietet werden (Art. 34 Abs. 2 StG; SGE 2000 Nr. 8, SGE 2000 Nr. 25, SGE 2018 Nr. 3). Bei unterjähriger Eigentumsdauer (Kauf bzw. Verkauf während dem Jahr) ist der amtlich geschätzte Mietwert grundsätzlich nur anteilmässig steuerbar.

**2. Ermittlung des steuerbaren Eigenmietwertes****2.1 Ausgangspunkt: Mietwert gemäss Schätzung**

Der Mietwert wird im Verfahren nach dem Gesetz über die Durchführung der Grundstücksschätzung (GGs; sGS 814.1) ermittelt. Der rechtskräftig geschätzte Mietwert ist für die Einkommenssteuerveranlagung im Jahr der Schätzung verbindlich (Art. 178bis Abs. 2 StG). In den folgenden Steuerperioden ist der Eigenmietwert als Teil der Einkommenssteuerveranlagung grundsätzlich anfechtbar. Eine Neuurteilung der Schätzung gemäss Art. 6 GGs wird indessen von Amtes wegen nur dann vorgenommen, wenn eine Veränderung des Sachverhalts seit der letzten Schätzung nachgewiesen ist (SGE 2008 Nr. 10).

Bei der direkten Bundessteuer finden in der Veranlagungspraxis grundsätzlich die gleichen Besteuerungsgrundsätze Anwendung (Art. 21 Abs. 1 Bst. b DBG). Insbesondere gelten die kantonalen Bemessungsansätze unverändert auch für die direkte Bundessteuer.

**2.2 Vorzugsmiete und Gebrauchsleihe**

Per 1. Januar 2024 wurde Art. 34 Abs. 2 Satz 2 StG und damit die Regelung zur Besteuerung der Vorzugsmiete aufgehoben. Demnach ist es ab der Steuerperiode 2024 grundsätzlich nicht mehr möglich, die Differenz zwischen dem vereinbarten Mietzins und einem höheren Marktmietwert beim Eigentümer aufzurechnen. Bei der Kantons- und Gemeindesteuer besteht in diesem Zusammenhang nun die gleiche Rechtslage wie bei der direkten Bundessteuer: Die Differenz zwischen dem vereinbarten Mietzins und dem Marktmietwert ist nur noch dann als Einkommen zu versteuern, wenn eine Steuerumgehung vorliegt. Eine solche wird etwa dann angenommen, wenn ein Mietverhältnis mit einer nahestehenden Person besteht und der vereinbarte Mietzins weniger als die Hälfte des Marktmietwerts beträgt; in diesem Fall ist eine dem Eigengebrauch nahekommende Lage anzunehmen (BGE 146 II 97). Im Rahmen dieser Vergleichsrechnung sind beim Mietzins die Nebenkosten auszuklammern, da diese im amtlichen Mietwert nicht enthalten sind. Als nahestehende Person gilt auch eine juristische Person, die von der vermietenden natürlichen Person beherrscht wird.

Anders verhält es sich, wenn eine Kapitalgesellschaft das ihr gehörende Grundstück unterpreislich an eine beteiligte natürliche Person vermietet: Diesfalls stellt die Differenz zwischen dem vereinbarten Mietzins und dem Marktmietwert eine Gewinnvorwegnahme im

Sinn von Art. 82 Abs. 1 Bst. b Ziff. 5 StG dar, die bei der Kapitalgesellschaft aufgerechnet wird, auch wenn sie weniger als 50% beträgt. Beim Mieter unterliegt sie zudem als Einkommen aus beweglichem Vermögen gemäss Art. 33 Abs. 1 Bst. c StG der Besteuerung.

Ebenfalls eine Soll-Besteuerung greift Platz, wenn eine selbstständig erwerbstätige Person eine Geschäftsliegenschaft unterpreislich vermietet: Diesfalls kommt nicht Art. 34 StG, sondern Art. 31 StG und somit das im Rahmen der selbständigen Erwerbstätigkeit geltende Marktwertprinzip zum Tragen.

Wird eine dem Privatvermögen zugehörige Wohnung oder ein Haus für einen gewissen Zeitraum unentgeltlich überlassen, liegt eine Gebrauchsleihe vor. Dabei hält sich der Eigentümer die Liegenschaft zum jederzeitigen Eigengebrauch zur Verfügung. Er hat deshalb den vollen Marktmietwert seiner Wohnung gemäss Art. 34 Abs. 1 Bst. b StG selbst zu versteuern. Ein unentgeltliches Nutzungsrecht im Sinn dieser Bestimmung, das zur Folge hat, dass der Mietwert beim Nutzungsberechtigten und nicht bei Eigentümer der Liegenschaft erfasst wird, liegt nämlich nur dann vor, wenn eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht im Grundbuch eingetragen ist und während der Laufzeit des Nutzungsrechts kein periodisches Entgelt geleistet wird.

Keine Vorzugsmiete und erst recht keine Steuerumgehung liegt vor, wenn ein Eigenheim im Fall einer Trennung oder Scheidung dem unterhaltsberechtigten Ehegatten überlassen wird. Die Nutzung des Eigenheims durch diesen wird der persönlichen Nutzung des unterhaltsverpflichteten Ehegatten (Eigentümers) gleichgestellt. Die unentgeltliche Überlassung eines Hauses oder einer Wohnung bzw. eines daran bestehenden Miteigentumsanteils an Familienmitglieder, namentlich auch an den andern Ehegatten im Rahmen eines Eheschutz- oder Scheidungsverfahrens, stellt eine Eigennutzung des Eigentümers dar. Dieser hat den Eigenmietwert als Einkommen zu versteuern, kann ihn aber wiederum als Unterhaltsbeitrag zum Abzug bringen. Der Unterhaltsberechtigte versteuert diese Leistung nicht als Eigenmietwert, sondern als Unterhaltsbeitrag (SGE 2005 Nr. 7, 2008 Nr. 8, StB 36 Nr. 3). Vorbehalten bleibt die Abgeltung von Unterhaltsansprüchen durch Einräumung einer grundbuchlich statuierten Nutzniessung oder eines Wohnrechts.

### **2.3 Baurechtsgrundstück**

Bei einem im Baurecht erstellten Eigenheim wird lediglich der Mietwert des Gebäudes (Bauwerk ohne Boden) angerechnet. Die Nutzung der Baurechtsparzelle ist eine Fremdnutzung, für die der Berechtigte einen Baurechtszins leistet und der wie der Mietzins zu den nicht abzugsfähigen Lebenshaltungskosten gezahlt wird (StB 44 Nr. 9). Beim amtlichen Mietwert ist dieser Umstand bereits berücksichtigt (Mietwert = Bruttomietwert abzüglich Baurechtszinsen), so dass er gleichwohl unverändert übernommen werden kann (SGE 2000 Nr. 4).

### **2.4 Herabsetzung des Eigenmietwertes bei Selbstbewohnen**

Der Mietwert des Eigenheims, das die steuerpflichtige Person an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt, wird um 30 Prozent herabgesetzt (Art. 34 Abs. 3 StG). Unter Eigenheim wird eine abgeschlossene Wohneinheit in der Form eines Hauses oder einer Wohnung als Teil eines Hauses verstanden, die jemandem selbst gehört (SGE 2008 Nr. 21). Die Mietwerte von Zweitwohnungen, Ferienwohnungen sowie von vermieteten Objekten (auch bei Vorzugsmiete oder Gebrauchsleihe gemäss Ziff. 2.2) werden dagegen nicht herabgesetzt (SGE 2018 Nr. 3).

Für die Herabsetzung des Mietwerts ist nicht von Belang, ob das Grundstück im Allein- oder Miteigentum der steuerpflichtigen Person steht. Soweit ein Miteigentümer berechtigt ist, eine Wohnung selbst zu bewohnen, kann er für den auf ihn entfallenden Anteil am Mietwert die Herabsetzung nach Art. 34 Abs. 3 StG beanspruchen (StB 34 Nr. 2, Ziff. 3.1).

Die Herabsetzung des Eigenmietwerts nach Art. 34 Abs. 3 StG kann auch beanspruchen, wer eine Wohneinheit, an der er ein unentgeltliches Nutzungsrecht (im Grundbuch eingetragene Nutzniessung oder eingetragenes Wohnrecht) hat, selbst bewohnt.

Überlässt ein Ehegatte dem andern eine Wohnung oder einen Teil davon im Fall der Trennung oder Scheidung zur Nutzung, liegt streng rechtlich kein Bewohnen durch den Eigentümer vor. Weil dieser aber gleichwohl als Selbstnutzer gilt (Ziff. 2.2 hiervor), wird ihm in der Praxis die Herabsetzung wie einem Selbstbewohner gewährt (SGE 2008 Nr. 8). Seine Unterhaltsleistung im Sinn von Art. 45 Abs. 1 Bst. c StG und die entsprechende Naturalleistung im Sinn von Art. 36 Bst. f StG beim unterhaltsberechtigten Ehegatten sind im gleichen Ausmass herabgesetzt.

## **2.5 Unternutzungsabzug**

Aufgrund der Ergänzung von Art. 34 Abs. 3 StG per 1. Januar 2016 kann auch bei der Kantons- und Gemeindesteuer ein Unternutzungsabzug geltend gemacht werden. Bis dahin wurde ein solcher nur bei der direkten Bundessteuer gewährt. Der Unternutzungsabzug wird jedoch nur auf Antrag der steuerpflichtigen Person berücksichtigt. Für ihn gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die direkte Bundessteuer (Art. 21 Abs. 2 DBG).

Rechtliche Bedenken (Gleichbehandlung; StHG kennt Unternutzung nicht) und praktische Schwierigkeiten gebieten eine restriktive Handhabung der Eigenmietwertkürzung. Es gelten folgende Richtlinien für den Abzug (BGE 135 II 416):

- Er wird nur bei am Wohnsitz selbst genutztem Eigentum bzw. bei aufgrund eines unentgeltlichen Nutzungsrechts selbstgenutzten Liegenschaften gewährt, nicht aber für Zweit- bzw. Ferienwohnungen;
- Vorausgesetzt ist eine tatsächliche und dauernde Nichtbenutzung von Räumen (Gästezimmer, Bastelräume und Abstellzimmer usw. gelten als genutzte Räume);
- Auch nur gelegentlich benutzte Räume, die zur eigenen Verfügung gehalten werden (Zimmer von Kindern während auswärtigem Studium, Auslandsaufenthalt, Wochenaufenthalt usw.) berechtigen nicht zum Abzug;
- Die Raumreserve beruht auf Gründen, auf welche die steuerpflichtige Person nicht direkt Einfluss hat (Auszug der Kinder aus dem Elternhaus, Scheidung oder Tod des Ehepartners); demgegenüber ist kurz nach dem Erwerb von Wohneigentum keine Unternutzung anzunehmen.

Ein Unternutzungsabzug wird wie folgt berechnet:

$$\frac{\text{um 30\% reduzierter Eigenmietwert (vgl. oben Ziff. 2.4)}}{\text{Anzahl Zimmer} + 2} \times \text{Anzahl nicht benutzte Zimmer}$$

Somit beläuft sich der Abzug bei einer 6-Zimmerwohnung, deren geschätzter Mietwert Fr. 30'000 pro Jahr beträgt und in der ein Raum dauernd nicht genutzt wird, auf Fr. 2'625 (Fr. 30'000 x 0.7 / 8).

## 2.6 Härtefallregelung

### 2.6.1 Allgemeines

Per 1. Januar 2016 ist (nur) bei der Kantons- und Gemeindesteuer eine Härtefallregelung bezüglich der Eigenmietwertbesteuerung eingeführt worden. Gemäss Art. 34 Abs. 4 StG wird bei der steuerpflichtigen Person im ordentlichen AHV-Rententalter ein Härtefallabzug gewährt, wenn der Mietwert zu den Bruttoeinkünften und zum Vermögen in einem offensichtlichen Missverhältnis steht. Eine Reduktion unter 60% der mittleren Marktmiete ist ausgeschlossen. Die Voraussetzungen für die Härtefallreduktion werden in Art. 14 Abs. 2 und 3 StV konkretisiert. Die Reduktion muss nicht beantragt werden, sondern wird von Amtes wegen geprüft.

### 2.6.2 Am Wohnsitz selbstbewohntes Eigenheim

Die Härtefallregelung kommt nur in Betracht beim Mietwert eines Eigenheims, das die steuerpflichtige Person an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt. Welche Wohneinheiten darunter fallen, wird oben unter Ziff. 2.4 definiert.

### 2.6.3 Steuerpflichtige Person im ordentlichen AHV-Rententalter

Ob die steuerpflichtige Person eine AHV-Rente bezieht oder nicht, ist nicht relevant. Massgebend ist einzig und allein, ob sie das Referenzalter nach Art. 21 des Bundesgesetzes über die Alters- und Hinterlassenenversicherung (SR 831.10) erreicht hat. Bei Ehepaaren und eingetragenen Partnerschaften genügt es, wenn eine Person das Referenzalter erreicht hat. Massgebend für die Beurteilung sind jeweils die Verhältnisse am Ende der Steuerperiode.

### 2.6.4 Offensichtliches Missverhältnis zwischen Mietwert und Bruttoeinkünften sowie Vermögen

Ein Missverhältnis ist gegeben, wenn:

- der anrechenbare Mietwert nach Art. 34 Abs. 3 StG 30% der Bruttoeinkünfte übersteigt und
- das steuerbare Vermögen höchstens Fr. 600'000.-- beträgt (gilt für Alleinstehende und Verheiratete).

#### Definition Bruttoeinkünfte:

Einkünfte (= Total der steuerbaren Einkünfte ohne Kapitalleistungen aus Vorsorge)  
 ./ alle anrechenbaren Eigenmietwerte  
 + vereinfacht abgerechnete Bruttolöhne

- + Ergänzungsleistungen
- + Hilflosenentschädigungen

Wenn jemand Renten bezieht, die z.B. nur zu 80% steuerbar sind, so werden diese nicht auf 100% korrigiert.

### 2.6.5 Berechnung Härtefalleinschlag

Der Härtefalleinschlag entspricht im Grundsatz der positiven Differenz zwischen dem anrechenbaren Eigenmietwert nach Art. 34 Abs. 3 StG (oben Ziff. 2.4) und 30% der Bruttoeinkünfte (oben Ziff. 2.6.4). Der zu besteuernde Eigenmietwert muss jedoch mindestens 60% der Marktmiete nach Art. 34 Abs. 2 StG betragen (Art. 34 Abs. 4 StG). Da der Mietwert des am Wohnsitz selbstbewohnten Eigenheims ohnehin auf 70% reduziert wird (Art. 34 Abs. 3 StG), beträgt der Härtefalleinschlag demnach maximal 10% der Marktmiete.

#### Beispiel:

Rente aus 1. Säule	Fr. 26'000
Rente aus 2. Säule	Fr. 13'900
übriges Einkommen (Zinsen)	Fr. <u>100</u>
<i>Bruttoeinkünfte total</i>	<i>Fr. 40'000</i>
<i>Marktmietwert Wohnhaus</i>	<i>Fr. 24'000</i>
Berechnung Härtefalleinschlag:	
1. Vergleich steuerbarer Mietwert Wohnhaus mit Bruttoeinkommen steuerbarer Mietwert Wohnhaus (70% von Fr. 24'000) 30% Bruttoeinkünfte	Fr. 16'800 Fr. <u>12'000</u>
<i>Differenz</i>	<i>Fr. 4'800</i>
2. Vergleich steuerbarer Mietwert mit verfassungsrechtlicher Untergrenze steuerbarer Mietwert Wohnhaus (70% von Fr. 24'000) verfassungsrechtliche Untergrenze (60% von Fr. 24'000)	Fr. 16'800 Fr. <u>14'400</u>
<i>Differenz</i>	<i>Fr. 2'400</i>
<b>Härtefalleinschlag (kleinere Differenz)</b>	<b>Fr. 2'400</b>

### 2.7 Verhältnis Unternutzungsabzug/Härtefallregelung

Es ist durchaus denkbar, dass sowohl die Voraussetzungen für den Unternutzungsabzug als auch diejenigen für eine Härtefallreduktion erfüllt sind. Nur beim Unternutzungsabzug, nicht aber bei der Härtefallregelung (siehe oben Ziff. 2.6.5) ist es jedoch möglich, dass der steuerbare Mietwert auf unter 60% des Marktmietwertes zu liegen kommt. In einem solchen

Fall greift der Härtefalleinschlag nicht, denn bei diesem ist eine Reduktion unter 60% der Marktmiete vom Gesetz ausdrücklich ausgeschlossen.

### **3. Höhe der Unterhaltskostenpauschale**

Die Unterhaltskostenpauschale für vorwiegend Wohnzwecken dienende Liegenschaften beträgt bei Eigenheimen 20% des angerechneten Eigenmietwertes (Art. 29 Abs. 1 StV). Sie errechnet sich damit von dem - um den Selbstnutzungsabzug und einen (allfälligen) Unternutzungsabzug oder Härtefalleinschlag - herabgesetzten, steuerbaren Eigenmietwert (StB 44 Nr. 8).