
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 dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder aufgrund eines unentgeltlichen Nutzungsrechts 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). 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).

Der Eigenmietwert kann aber auch ohne Neuurteilung der Schätzung an die Entwicklung der Marktpreise angepasst werden, wenn sich diese im Vergleich zum Stand im Zeitpunkt der letzten Mietwertermittlung um mehr als 10% verändert haben (Art. 14 Abs. 1 StV).

2.2 Vorzugsmiete und Gebrauchsleihe

Der Marktmietwert wird auch dann voll beim Eigentümer besteuert, wenn dieser das Grundstück zu einem tieferen Mietzins an eine nahestehende Person vermietet oder verpachtet (Art. 34 Abs. 2 zweiter Satz StG). Als nahestehende Personen kommen nicht bloss die nahen Verwandten, sondern auch andere Personen in Betracht, bei denen ein Grund dafür gegeben ist, dass ihnen der Vermieter mit der nicht marktüblich tiefen Mietzinsvereinbarung aus irgendeinem Grund einen Vorteil zuwendet (SGE 2008 Nr. 10). So gilt als nahestehende Person auch eine juristische Person, die von der vermietenden natürlichen Person beherrscht wird.

Vermietet hingegen eine Kapitalgesellschaft das ihr gehörende Grundstück an eine beteiligte natürliche Person, findet nicht Art. 34 Abs. 2 zweiter Satz StG Anwendung. Diesfalls stellt die Differenz zum bezahlten Mietzins vielmehr eine Gewinnvorwegnahme im Sinn von Art. 82 Abs. 1 Bst. b Ziff. 5 StG dar, die bei der Kapitalgesellschaft aufgerechnet wird. Beim Mieter unterliegt sie zudem als Einkommen aus beweglichem Vermögen gemäss Art. 33 Abs. 1 Bst. c StG der Besteuerung.

Bei Gebrauchsleihe hält sich der Eigentümer die Wohnung zum eigenen Gebrauch zur Verfügung. Er hat deshalb den vollen Marktmietwert seiner Wohnung gemäss Art. 34 Abs. 1 Bst. b StG selbst zu versteuern.

Keine Vorzugsmiete im Sinn von Art. 34 Abs. 2 zweiter Satz StG 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 andern 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 andererseits 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.

Bei der direkten Bundessteuer hat der Eigentümer eines Grundstücks, das aufgrund eines reinen Mietvertrages zu einem tieferen als dem erzielbaren Mietzins vermietet wird, die Differenz zwischen dem erhaltenen Mietzins und dem Marktmietwert nur dann als Einkommen zu versteuern, sofern der Mietzins weniger als die Hälfte des Marktmietwertes beträgt (Art. 21 Abs. 1 Bst. b DBG); diesfalls ist eine Steuerumgehung anzunehmen. Übersteigt hingegen der vereinbarte Mietzins 50% des Marktmietwertes, so kann die Differenz nicht als Einkommen beim Eigentümer aufgerechnet werden, weil es im DBG - anders als im kantonalen Recht - an einer gesetzlichen Grundlage hierfür fehlt.

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 der Steuerpflichtige an seinem 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 jemand 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.

Für die Herabsetzung des Mietwerts ist nicht von Belang, ob das Grundstück im Allein- oder Miteigentum des Steuerpflichtigen 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.

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 hiavor), 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 neu 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 selbstgenutztem Eigentum gewährt;
- 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 beim Steuerpflichtigen 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 der Steuerpflichtige an seinem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt. Welche Wohneinheiten darunter fallen, wird oben unter Ziff. 2.4 definiert.

2.6.3 Steuerpflichtiger im ordentlichen AHV-Rententalter

Ob der Steuerpflichtige eine AHV-Rente bezieht oder nicht, ist nicht relevant. Massgebend ist einzig und allein, ob er das ordentliche AHV-Rententalter 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 AHV-Rententalter 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 kleiner als Fr. 600'000 ist (gilt für Alleinstehende und Verheiratete).

Definition Bruttoeinkünfte:

Einkünfte (= Total der steuerbaren Einkünfte ohne Kapitalleistungen aus Vorsorge)

- ./. alle 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)	<u>Fr. 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)	Fr. 16'800
30% Bruttoeinkünfte	<u>Fr. 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)	Fr. 16'800
verfassungsrechtliche Untergrenze (60% von Fr. 24'000)	<u>Fr. 14'400</u>
<i>Differenz</i>	<i>Fr. 2'400</i>
Härtefalleinschlag (kleinere Differenz)	Fr. 2'400

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).