

An die kantonalen Verwaltungen für die direkte
Bundessteuer

**Festsetzung des Eigenmietwertes bei Unternutzung von Liegenschaften des
Privatvermögens (Art. 21 Abs. 2 DBG)**

Gemäss Artikel 21 Absatz 2 DBG erfolgt die Festsetzung des Eigenmietwertes "unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft".

Mit dem Kriterium der "tatsächlichen Nutzung" wurde eine Neuerung eingeführt. Bei tatsächlicher Unternutzung von Wohneigentum führt diese Bestimmung zu einem Einschlag bei der Berechnung der Eigenmietwertes auf Liegenschaften im Privatvermögen ("Abzug" für Unternutzung).

Für Liegenschaften im Privatvermögen gelten folgende Richtlinien:

- a) Nach den Regeln der Beweislastverteilung obliegt es der steuerpflichtigen Person, in ihrem Fall darzulegen, dass eine von den allgemein gültigen Bewertungsvorschriften abweichende Festsetzung des Eigenmietwertes gerechtfertigt ist. Sie hat zu beweisen bzw. durch substantiierte Sachdarstellung glaubhaft zu machen, dass ein Teil der von ihr und ihrer Familie früher benützten Wohnräume zufolge Verminderung des Wohnbedürfnisses tatsächlich nicht mehr benützt werden.
- b) Ein Abzug wegen tatsächlicher Unternutzung setzt voraus, dass einzelne Räume **dauernd** nicht benützt werden. Eine nur weniger intensive Nutzung berechtigt nicht zu einem Einschlag. Werden Räume - wenn auch nur gelegentlich - zum Beispiel als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Bastelraum benützt, liegt keine Unternutzung vor. Wie bei einem wenig benützten Ferienhaus oder einer Zweitwohnung ist in solchen Fällen der ungekürzte Mietwert steuerbar.
- c) Ob eine behauptete tatsächliche Unternutzung glaubhaft erscheint oder nicht, ist durch objektive Würdigung der massgebenden Verhältnisse zu entscheiden. Feste Regeln lassen sich nicht aufstellen. Die persönliche Überzeugung der veranlagenden Person allein ist dafür massgebend.

welche Tatsachen als bewiesen gelten. Diese Überzeugung hat sie sich unter objektiver und loyaler Berücksichtigung aller aufgrund der gebotenen Untersuchung zutage geförderten Umstände sowie nach Massgabe der Lebenserfahrung zu bilden. Als Erfahrungstatsache ist beispielsweise zu berücksichtigen, dass gutsituierte Steuerpflichtige - auch aus Standes- oder Repräsentationsgründen - in der Regel höhere Ansprüche an den Wohnkomfort stellen und mehr Wohnraum beanspruchen als Steuerpflichtige in engeren finanziellen Verhältnissen. Auch ist zu beachten, dass sich der Wohnbedarf der in einem Einfamilienhaus bzw. in einer Wohnung nach einer Verkleinerung des Haushaltes verbleibenden Personen oft auf "frei gewordene" Räume ausdehnt. Letzteres zeigt sich im Umstand, dass Mieter(innen) ihre Mietwohnungen mit 4 oder mehr Zimmern regelmässig nicht aufgeben, auch wenn sich der Haushalt, z.B. infolge Wegzug von Kindern, verkleinert hat. Kurz nach dem Erwerb von Wohneigentum tritt i.d.R. keine Unternutzung ein.

- d) Der reduzierte Eigenmietwert bei nachgewiesener Unternutzung gilt nur in der Steuerperiode, für die ein solcher Antrag gestellt wurde. Wird in der Folge keine Unternutzung mehr geltend gemacht, gilt wiederum der volle Eigenmietwert.
- e) Die Festsetzung des Eigenmietwertes bei Unternutzung erfolgt, indem der Gesamtmietwert proportional auf die tatsächlich genutzten Räume verlegt wird. Dabei sind Küche, Badezimmer, WC und Nebenräume (Entre, Estrich, Garage usw.) zusammen in der Regel zwei Räumen gleichzusetzen; über 30 m² grosse Räume gelten als zwei Räume. Für die Bemessung der Pauschale für die Unterhaltskosten wird vom verbleibenden Mietwert ausgegangen.

Beispiel:

8-Zimmer-Einfamilienhaus (ohne Küche gerechnet), Gesamtmietwert Fr. 36'000.--, bewohnt durch Ehegatten, deren 3 erwachsene Kinder nicht mehr im elterlichen Haushalt wohnen. 2 Zimmer stehen leer.

$$\begin{array}{r} \text{Mietwert aufgrund der tatsächlichen Nutzung: Fr. 36'000.--} \times 8^* \\ \text{Fr. 36'000.--} \times 8^* \\ \hline 10^{**} \end{array} = \text{Fr. 28'800.--}$$

*) 6 Zimmer + 2 Räume

**) 8 Zimmer + 2 Räume

Die Anforderungen für die Gewährung eines Abzuges für Unternutzung sind hoch anzusetzen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Veranlagungsbehörden für die Überprüfung der Begründetheit einen unverhältnismässigen Aufwand betreiben sollen. Vielmehr ist es am Steuerpflichtigen, eine tatsächliche Unternutzung glaubhaft darzutun.