



STEUERINFORMATIONEN der Interkantonalen Kommission für Steueraufklärung

INFORMATIONS FISCALES de la commission intercantonale d'information fiscale

INFORMAZIONI FISCALI della commissione intercantonale d'informazione fiscale

INFURMAZIUNS FISCALAS da la cumissiun interchantunala d'infurmaziun fiscala

F Steuerprobleme

Besteuerung der
Eigenmietwerte
Juni 1999

Die Besteuerung der Eigenmietwerte

(Stand der Gesetzgebung: 1. Januar 1999)

© Interkantonale Kommission für Steueraufklärung
Bern, 1999

Geschäftsstelle:
Informationsstelle
für Steuerfragen

Agence:
Bureau d'information fiscale

Agenzia:
Ufficio d'informazione fiscale

Agentura:
Uffizi d'infurmaziun fiscala

Eigerstrasse 65 · CH-3003 Bern · Tel. ++41(0)313227148 · Fax ++41(0)313227349
e-mail: ist@estv.admin.ch · internet: www.estv.admin.ch

INHALTSVERZEICHNIS

		<u>Seite</u>
0	EINLEITUNG	1
1	ALLGEMEINES	2
11	Der Eigenmietwert als steuerbares Einkommen	2
12	Rechtsgleiche Behandlung aller Steuerpflichtigen	3
121	Grundeigentümer und Mieter	3
122	Grundeigentümer untereinander	5
123	Grundeigentümer und Eigentümer beweglicher Werte	5
13	Die Höhe des Eigenmietwertes	6
14	Die Regelungen im Ausland	7
2	DIE STEUERPFLICHT	10
3	DIE BERECHNUNG DER EIGENMIETWERTE	12
31	Der Grundsatz der Vergleichsmiete	12
32	Bruttomethode und Nettomethode	13
33	Berechnungsverfahren	14
331	Bewertung auf Grund kantonaler Liegenschaftsschätzungen	14
332	Einzelbewertungsverfahren	15
333	Sonderfälle	15
34	Die Regelungen in den Kantonen	16
341	Festsetzung des Mietwerts bei Unternutzung	17
342	Herabsetzung des Mietwerts	17
343	Bestimmung der Eigenmietwerte in den einzelnen Kantonen	18
4	DIE ABZÜGE	26
41	Schuldzinsen	26
411	Hypothekarzinsen	26
412	Baukreditzinsen	27
42	Liegenschaftskosten	28
421	Unterhaltskosten	28
421.1	Abzugsfähige Aufwendungen	28
421.2	Nicht abzugsfähige Aufwendungen	28
421.3	Dumont-Praxis	29
421.4	Energiesparmassnahmen	31
422	Betriebskosten	32
423	Verwaltungskosten	32

	<u>Seite</u>
424	Pauschalierung der Liegenschaftskosten 32
424.1	Wahlmöglichkeit zwischen Pauschale und Effektivkostenabzug 33
424.2	Ausschluss des Pauschalabzuges 34
424.3	Höhe der Pauschale 35
43	Liegenschaftssteuern 36
44	Negative Eigenmietwerte 36

ABKÜRZUNGEN:

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

DIE KANTONSBEZEICHNUNGEN SIND WIE FOLGT ABGEKÜRZT:

AG	=	Aargau	NW	=	Nidwalden
AI	=	Appenzell- Innerrhoden	OW	=	Obwalden
AR	=	Appenzell- Ausserrhoden	SG	=	St. Gallen
BE	=	Bern	SH	=	Schaffhausen
BL	=	Basel- Land	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

0 EINLEITUNG

Sowohl das **Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer** 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 jüngster Vergangenheit auf eine Änderung der Mietwertbesteuerung in der Schweiz ab. Auf eidgenössischer Ebene wurde 1992 eine Volksinitiative "Wohneigentum für alle" lanciert, welche die Förderung des Erwerbs sowie die Erhaltung von selbst genutztem Wohneigentum u.a. mittels Festsetzung massvoller Eigenmietwerte bezweckte. Zwar wurde diese Initiative im Februar 1999 sowohl vom Volk als auch von den Ständen klar abgelehnt, doch hat der Vorsteher des Eidgenössischen Finanzdepartements gleich im Anschluss an die Volksabstimmung eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die prüfen soll, ob ein Systemwechsel in dem Sinne denkbar wäre, dass auf eine Besteuerung des Eigenmietwerts verzichtet würde, im Gegenzug aber auch die Schuldzinsen (und allenfalls die Unterhaltskosten) nicht zum Abzug zugelassen würden (siehe hierzu auch Fussnote 3 auf Seite 4).

Der vorliegende Artikel will bewusst nicht auf diese politischen Diskussionen eingehen.

Vielmehr soll hier in einem ersten Teil die Stellung der Eigenmietwertbesteuerung in der schweizerischen Steuerrechtsordnung aufgezeigt werden anhand des Einkommensbegriffs (Ziffer 11) wie auch anhand ihrer Bedeutung für die rechtsgleiche Behandlung aller Steuerpflichtigen (Ziffer 12). Daraus sollen auch die Folgerungen über die Höhe des anzurechnenden Mietwertes gezogen werden (Ziffer 13). Ein Blick auf die diesbezüglichen Regelungen der wichtigsten westeuropäischen Länder soll diesen einführenden Teil abschliessen (Ziffer 14).

In einem zweiten Teil 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 im dritten Kapitel die verschiedenen Berechnungsverfahren für die Eigenmietwerte und deren Anwendung in den einzelnen Kantonen dargestellt werden.

Der zweite Teil wird schliesslich durch die Auflistung der Abzüge, die mit der Erzielung des Einkommens aus unbeweglichem Vermögen in direktem Zusammenhang stehen, abgeschlossen (Kapitel 4).

1 ALLGEMEINES

11 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 regelmässig 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 Gesamteinkommens** 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 Ein-

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 (besteuert wird nur der Nettoertrag aus der Liegenschaftsnutzung) bedeutet - dazu gehört sicher das "Dach über dem Kopf".

kommen 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**.

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.

12 Rechtsgleiche Behandlung aller Steuerpflichtigen

Artikel 4 der Bundesverfassung 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.

121 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 **verschiedene 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.³⁾

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 Ziff. 122 und 123 hiernach).

- 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 kann⁴⁾, muss sich zum Ausgleich der **Eigenheimbesitzer**, der die mit der Nutzung seiner Liegenschaft verbundenen Kosten zum Abzug bringen kann, den **Eigenmietwert als Einkommen** aufrechnen lassen.

Diese Lösung wahrt auch nach Auffassung des Bundesgerichts die Rechtsgleichheit zwischen Mietern und Eigentümern.⁵⁾

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

3) *Trotzdem wird diese Lösung zurzeit von einer aus Vertretern der eidgenössischen und der kantonalen Steuerverwaltungen bestehenden Expertengruppe geprüft. Ziel ist es, einen verfassungskonformen und ertragsneutralen Weg zu finden, der einerseits dem Gleichheitsgebot und andererseits der Förderung von Wohneigentum gerecht wird. Bei diesem Systemwechsel wird ein Verzicht auf die Besteuerung des Eigenmietwerts in Auge gefasst. Auf der anderen Seite könnten die Hypothekarzinsen nur für eine bestimmte Dauer in Abzug gebracht werden (um dem Erwerb von Wohneigentum keinen Riegel zu schieben) und die Unterhaltskosten höchstens in einem begrenzten Rahmen. Auch die volkswirtschaftlichen Auswirkungen eines Systemwechsels müssen von der Arbeitsgruppe unter die Lupe genommen werden. Die erarbeiteten Vorschläge sind dem Vorsteher des Eidgenössischen Finanzdepartements bis Ende März 2000 abzuliefern.*

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

5) *BGE 99 Ia 349; Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung, Band 81 (1980), S. 90; Steuer Revue 1984, S. 135ff., insbesondere S. 142; ASA 65, S. 117 ff..*

122 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.

123 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.

13 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 Bundesgericht⁶⁾ 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, um so 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 (Markt-) Mieterträge voll zu versteuern. Eine Mietwertfestsetzung unterhalb der Marktwerte würde somit eine Privilegierung der selbstnutzenden 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.

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

Trotzdem wird der Eigenmietwert in der Praxis oft etwas tiefer angesetzt als der Marktwert, denn neben dem Gebot der Gleichbehandlung wird in vielen Kantonen auch dem Anliegen der **Wohn-eigentumsförderung** Gewicht beigemessen (gemäss dem in Artikel 34^{sexies} BV enthaltenen Auftrag für den Bund und der den Kantonen in dieser Sache vorbehaltenen Zuständigkeit auf Grund des Wohnbau- und Eigentumförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974).

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 3 dieses Artikels eingehend dargestellt.

14 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 121 aufgezeigten Lösungen zu verwirklichen suchen.

Ein Blick über die Landesgrenzen zeigt, dass die Schweiz mit ihrem System der Eigenmietwertbesteuerung keineswegs isoliert dasteht. Die **Mehrheit der westeuropäischen Länder** sieht eine identische oder ähnliche Lösung vor wie die Schweiz.

Belgien, Dänemark, Italien, Luxemburg, die Niederlande, Norwegen und Spanien betrachten den Eigenmietwert als Einkommen und lassen mit Ausnahme Spaniens die **Schuldzinsen** - in der Regel allerdings nur beschränkt - zum Abzug zu.

Unterhaltskosten sind lediglich in Belgien abzugsfähig.

Sechs Staaten (Deutschland, Frankreich, Finnland, Grossbritannien, 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** nur beschränkt zum Abzug zugelassen. Einzige Ausnahme: In Schweden können die Zinsen von den Vermögenserträgen abgezogen werden.

Lediglich Deutschland, Österreich und Schweden 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 enthält die nachfolgende Tabelle.

Übersicht über die Eigenmietwertbesteuerung in Westeuropa (Stand 1999)

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					Liegenschaftssteuer
Deutschland		X	X 1)			X 2)			X 3)	Liegenschaftssteuer
Finnland		X		X		X				Liegenschaftssteuer
Frankreich		X	X 4)			X 5)			X 5)	Liegenschaftssteuer, Wohnsteuer
Grossbritannien		X		X 6)		X				Council Tax 7)
Italien	X			X 8)		X 9)				--
Luxemburg	X			X 10)		X				--
Niederlande	X			X		X				Kommunale Liegenschaftssteuer
Norwegen	X				X	X 11)				Liegenschaftssteuer
Österreich		X		X 12)			X		X 12)	Liegenschaftssteuer
Schweden		X		X 13)			X 14)			Liegenschaftssteuer
Spanien	X		X			X				Kommunale Liegenschaftssteuer
Schweiz (Regel)	X				X			X	X 15)	Kantonale und/oder kommunale Liegenschaftssteuer

Quellen: Mennel / Förster, Steuern in Europa, Amerika und Asien, Berlin 1999; IBFD, Taxation of Individuals in Europe, Amsterdam 1999

Anmerkungen:

- 1) Im Prinzip kein Abzug, aber im Jahre der Herstellung oder des Erwerbs (von im selben Jahr erstelltem Wohneigentum) und in den folgenden beiden Jahren können die Schuldzinsen bis zu jährlich 12'000 DM abgezogen werden. Dies gilt allerdings nur für Objekte, die vor dem 1.1.1996 fertig gestellt wurden.
Seit 1996 können Eigenheimzulagen während acht Jahren beansprucht werden, die sich auf maximal 5'000 DM für neue Gebäude und maximal 2'500 DM für alte Gebäude belaufen. Die Zulage erhöht sich um 1'500 DM pro Kind. Für Finanzierungskosten wird ein einmaliger Vorkostenabzug von 3'500 DM gewährt.
- 2) Im Prinzip kein Abzug, aber der Erhaltungsaufwand bis zum Nutzungsbeginn kann bis höchstens 22'500 DM abgezogen werden.
In den neuen Bundesländern und in Berlin-Ost können die Aufwendungen für Erhaltungs- und nachträgliche Herstellungsarbeiten im Jahr der Zahlung und in den folgenden neun Jahren jeweils bis zu 10% wie Sonderabgaben abgezogen werden.
Der Abzug ist auf Aufwendungen beschränkt, die zwischen dem 1.1.1990 und dem 31.12.1999 vorgenommen werden, und darf insgesamt DM 40'000 nicht übersteigen.
- 3) Im Jahre der Fertigstellung und in den folgenden drei Jahren können von den Herstellungs- oder Anschaffungskosten (inkl. der Hälfte der Grundstückskosten) bis zur Höchstgrenze von 330'000 DM bis zu 6% jährlich, also max. DM 19'800, steuerlich geltend gemacht werden. In den folgenden vier Jahren beträgt der Abzug 5%, also max. DM 16'500. Zusätzlich besteht die Möglichkeit eines jährlichen Abzugs von max. DM 1'000 pro Kind.
Allerdings haben nur Steuerpflichtige mit einem Jahreseinkommen bis 120'000 DM (Alleinstehende) bzw. 240'000 DM (gemeinsam veranlagte Verheiratete) und nur für vor dem 1.1.1996 fertig gestellte Gebäude Anspruch auf diesen Abzug.
- 4) Im Prinzip kein Abzug, aber Hypothekarverpflichtungen, die vor dem 21.12.1996 (neue Liegenschaften) bzw. vor dem 31.12.1997 (alte Liegenschaften) für Bau, Erwerb oder grosse Instandstellungsarbeiten eingegangen wurden, sind abzugsfähig. Der Abzug ist auf 25% der Zinsen begrenzt, mit einem Höchstbetrag, der je nach Datum der Kreditaufnahme und nach familiärer Situation des Steuerpflichtigen variiert (z.B. 44'500 FF für ein Ehepaar mit zwei Kindern und bei einem zwischen dem 18.1.1991 und dem 31.12.1996 abgeschlossenen Vertrag). Nur die ersten fünf Jahresraten können abgezogen werden.
- 5) Im Prinzip kein Abzug, aber die Auslagen für umfassende, d.h. den laufenden Unterhalt übersteigende Reparaturen an der vom Eigentümer selbst bewohnten Liegenschaft, die zwischen dem 1.1.1997 und dem 31.12.2001 bezahlt werden, geben Anrecht auf eine Steuerermässigung von 20% (für die gesamte Periode maximal 20'000 FF für Alleinstehende und 40'000 FF für Verheiratete, plus 2'000 FF für das erste Kind, 2'500 FF für das zweite und 3'000 FF für jedes weitere Kind).
- 6) Zinsen einer Hypothekarschuld von max. £ 30'000.
- 7) Die Council Tax wird von den kommunalen Behörden bei den Bewohnern eines Hauses oder einer Wohnung erhoben. Sie wird auf dem Verkehrswert berechnet.
- 8) bis max. 5 Mio. LIT jährlich.
- 9) zwischen 1998 und 1999 beschränkt abziehbar.
- 10) Ein Abzug der Schuldzinsen bis maximal 30'000 FLux ist zugelassen. Der Abzug erhöht sich um je 30'000 FLux für die Ehefrau und für jedes Kind. Die Beträge werden in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb oder dem Bau des Gebäudes verdoppelt.
- 11) Ordentliche Unterhaltskosten sind nicht abzugsfähig, da sie im anzurechnenden Eigenmietwert bereits berücksichtigt sind (= 2,5% des um mind. 51'250 Nkr reduzierten Katasterwertes, wenn der Katasterwert unter 451'000 Nkr liegt. Andernfalls entspricht der Eigenmietwert 5% des Katasterwertes, ohne Abzug der 51'250 Nkr).
Bei Unterhaltskosten hingegen, die durch ausserordentliche Schäden entstanden sind, kann der 5'000 Nkr übersteigende Betrag voll abgezogen werden. Als solche Schäden gelten Natur- und Brandschäden, Schäden durch Pilzbefall und Gewalttätigkeiten sowie Reparaturkosten, die eindeutig auf Material- oder Konstruktionsfehler beim Bau zurückzuführen sind.
- 12) 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.
- 13) Abzug bis zum Betrag der Vermögenserträge. Wenn die Kosten (Kreditzinsen, Kreditverwaltungskosten usw.) die Einkünfte übersteigen, wird eine Steuerreduktion für Kapitalverlust gewährt, die bis zu einem Verlust von 100'000 skr 30% des Verlustbetrags und für den 100'000 skr übersteigenden Teil 21% beträgt.
- 14) zwischen 1996 und 1999 beschränkt abziehbar.
- 15) In fast allen Kantonen sind die Betriebs- und Verwaltungskosten, in einigen Kantonen auch die Liegenschaftssteuer abzugsfähig (siehe Ziffern 422, 423 und 43 hiernach).

2 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 bewohnen⁷⁾. 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 aus⁸⁾. 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.⁹⁾

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.

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

8) *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.

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

- 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.

3 DIE BERECHNUNG DER EIGENMIETWERTE

31 Der Grundsatz der Vergleichsmiete

Wie in Ziffer 13 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 selbstbenutzte 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:

32 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 sowie der Kanton BS (in bestimmten Fällen) kennen gewisse Abweichungen von diesem System (vgl. dazu Ziffer 34).

Die Eidg. Steuerverwaltung hat in ihren "Richtlinien für die Ermittlung des Mietwertes selbstgenutzter Liegenschaften" vom 25. März 1969¹⁰⁾ 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 massgebenden Eigenmietwertes angewandt werden, sollen im folgenden kurz umrissen werden.¹¹⁾

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

11) *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 Eidg. Steuerverwaltung 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 direkte Bundessteuer ein besonderer Eigenmietwert ermittelt, indem auf dem kantonalen Eigenmietwert ein prozentualer Zuschlag berechnet wird. Dies ist gegenwärtig für acht Kantone der Fall (vgl. Tabelle in Ziffer 343), weil in diesen Kantonen die Mietwerte unter 70% der Marktmiete festgesetzt werden.

33 Berechnungsverfahren

Die am häufigsten anzutreffende Methode zur Berechnung der Eigenmietwerte ist die Vergleichsmiete (siehe Ziffer 31 hiervoor).

Die "Richtlinien" der Eidg. Steuerverwaltung unterscheiden zudem drei verschiedene Verfahren zur Ermittlung der Eigenmietwerte, nämlich die Bewertung auf der Grundlage kantonaler 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:

331 Bewertung auf Grund kantonaler 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.

Der kantonale Eigenmietwert wird in allen diesen Fällen als Prozentsatz des Liegenschaftswertes bestimmt. Die Eidg. Steuerverwaltung 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 Prozent entspricht.

332 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, und
- die Vorteile des Wohnens im eigenen Haus (Ruhe und Ungestörtheit).

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.

333 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 ausser Betracht. Dementsprechend sind allerdings auch nur diejenigen Liegenschaftskosten, welche auf den in die Ertragsbemessung fallenden Liegenschaftsteilen entstehen, zum Abzug zugelassen (vgl. dazu auch Ziffer 42).

34 Die Regelungen in den Kantonen¹²⁾

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. Unter bestimmten Bedingungen kommt auch im Kanton BS die Nettomethode (d.h. kein Abzug von Schuldzinsen und Unterhaltskosten) zur Anwendung.¹³⁾

- Siebzehn Kantone wenden für alle Arten von selbst genutzten Liegenschaften die **gleiche Methode** für die Bestimmung der Eigenmietwerte an.
 - Acht Kantone setzen die Eigenmietwerte durch Vergleich mit dem aus vermieteten ähnlichen oder gleichen Objekten erzielten Mietertrag fest.
 - Sechs weitere Kantone verwenden dagegen einheitlich ein Einzelbewertungsverfahren (vornehmlich nach Raumeinheiten).
 - In den übrigen drei Kantonen kommt eine Bewertung auf Grund kantonaler Liegenschaftsschätzungen, wie sie unter Ziffer 331 beschrieben worden ist, zur Anwendung.
- Die anderen neun 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 341 und 342 enthalten Näheres.

Die Tabelle 343 schliesslich gibt einen **Überblick** über die Berechnungsarten und die allfälligen Mietwertreduktionen in den einzelnen Kantonen sowie über die für die direkte Bundessteuer geltenden Werte.

12) Für die Veranlagung der dBSt gilt wenn möglich der volle kantonale Eigenmietwert. In 9 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 (vgl. Tabelle 343).

13) BS: Bis zur Steuerperiode 1994 konnte zwischen der Brutto- und der Nettomethode gewählt werden. Seit 1995 gilt nur noch die Bruttomethode. Allerdings können Steuerpflichtige, bei denen der Mietwert bis 1994 nach der Nettomethode ermittelt wurde, diese so lange beibehalten, als nicht zur Bruttomethode gewechselt wird oder die Liegenschaft nicht die Hand wechselt.

341 Festsetzung des Mietwerts bei Unternutzung

Das DBG sieht in Art. 21 Abs. 2 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. 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.

Nur knapp die Hälfte der Kantone kennt ähnliche Bestimmungen bezüglich Unternutzung (für Einzelheiten siehe Tabelle 343 hiernach).

342 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 direkte Bundessteuer.

- Herabsetzung für die **am Wohnsitz dauernd selbst bewohnte Liegenschaft** (also ohne Zweit- und Ferienwohnungen): LU, UR, SZ, NW¹⁴⁾, GL, SG, TG und GR;
- Ermässigung je nach Dauer der **ununterbrochenen Nutzung**: VD, NE und GE;
- Ermässigung während der ersten Jahre: ZG und BL¹⁵⁾;
- **Degressiver Abzug** für **AHV-/IV-Rentner** mit bescheidenem Einkommen: AG;
- Herabsetzung des durch Vergleich ermittelten Marktwertes: ZH, OW und BL;
- Ermässigung je nach **Verhältnis zwischen Eigenmietwert und Einkommen**: NW und VD (in letzterem Kanton wird dieser "Wohnungs-Sozialabzug" auch Mietern gewährt).

Für Einzelheiten siehe nachfolgende Tabelle.

14) NW: nur für vermietete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, in denen der Eigentümer selber eine Wohnung bewohnt.

15) BL: Weiter kann jeder Steuerpflichtige, um erstmalig und ausschliesslich dauernd selbst genutztes Wohneigentum zu beschaffen, pro Jahr einen Betrag in der doppelten Höhe der maximalen Beiträge an die "kleine" Säule 3a in Abzug bringen (Wohnbausparen). Gemeinsam steuerpflichtige Ehegatten können den doppelten Betrag abziehen.

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

Kanton	Berechnung des Eigenmietwertes (EMW) 1) Einfamilienhaus 2) Stockwerkeigentum 3) Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Modus der Anpassung der Eigenmietwerte (EMW) an die Marktmieten
ZH	<p>1/2) Der EMW wird auf Grund eines Prozentsatzes (4% für Einfamilienhäuser bzw. 5,5% 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. 800% 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 Grundstückfläche zu berücksichtigen.</p> <p>Übersteigt der Basiswert 90'000 Fr. (Einfamilienhäuser) bzw. 60'000 Fr. (Stockwerkeigentum), wird der darüber hinausgehende Betrag bei der Berechnung des EMW nur mit 1% 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 1999.</p> <p>Ausnahme: Der Mietwert von selbst genutzten Wohnungen und 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 Mietzinserehebungen.</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 75% der mittleren Marktmiete. Die mittlere Marktmiete entspricht dem mittleren Mietzins, der an vergleichbarer Lage für vergleichbare Mietobjekte zu erzielen wäre.</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)

Kanton	Berechnung des Eigenmietwertes (EMW) 1) Einfamilienhaus 2) Stockwerkeigentum 3) Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Modus der Anpassung der Eigenmietwerte (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 3'000 Fr. gewährt. Der Abzug entfällt bei einem Mietwert unter 6'000 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 alle 4 Jahre durch die Neufestsetzung der Prozentsätze.</p> <p>Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 1999.</p>
SZ	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert wird auf Grund des erzielbaren Norm-Mietwertes im Einzelbewertungsverfahren bestimmt.</p> <p>Für die Kantons- und Gemeindesteuer gelten für dauernd selbst bewohnte Liegenschaften 70% (= 30% Abzug) der so ermittelten Mietwerte als steuerbares Einkommen.</p> <p>Unternutzungsabzug für die dauernd selbst bewohnte Liegenschaft unter ganz bestimmten Bedingungen.</p> <p>dBSt: 100% (ohne Abzug).</p>	<p>Eine Anpassung erfolgt periodisch; der Rhythmus wird vom Kantonsrat festgelegt.</p> <p>Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 1995.</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 Steuerwert beträgt gegenwärtig rund 65 - 70% des Verkehrswertes der Liegenschaft. Der Mietwert beträgt 5 ¼% des Steuerwertes.</p> <p>Unternutzungsabzug für die dauernd selbst bewohnte Liegenschaft unter ganz bestimmten Bedingungen.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Laufende Anpassung des Mietwertes an die Veränderung des Mietindex und der Hypothekenzinsen durch Neufestsetzung der Prozentsätze. Die Steuerwerte werden rund alle 15 Jahre neu bestimmt.</p>
NW	<p>1) Der EMW beträgt 4% für die erste 1'000'000 Fr. und 2% für den 1'000'000 Fr. übersteigenden Wert der steuerlichen Schätzung des anrechenbaren Grundstückes. Das anrechenbare Grundstück beinhaltet den Landwert und den steuerlichen Zeitbauwert des Gebäudes; der Landwert wird höchstens mit 50% des steuerlichen Neubauwerts in die Berechnung des EMW einbezogen.</p> <p>Für das Ferienhaus gilt dieselbe Berechnung des EMW.</p> <p>2) 4,5% für die ersten 800'000 Fr. und 2% für den 800'000 Fr. übersteigenden Wert der steuerlichen Schätzung des anrechenbaren Grundstückes (siehe dazu unter 1).</p> <p>Abzug bis zu 30%, wenn der Mietwert 35% der Mittel übersteigt, die dem Eigentümer und den zu seinem Haushalt gehörenden selbstständig steuerpflichtigen Personen für die Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen.</p> <p>3) Der EMW in einem Mehrfamilienhaus oder Geschäftshaus wird auf Grund eines Vergleichs mit für gleiche oder ähnliche Wohnungen bezahlten Mieten ermittelt. Von diesem Vergleichswert werden 25% abgezogen.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Sporadische Anpassung der EMW durch Neufestsetzung des Güterschätzungswertes.</p> <p>Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 1995.</p>

(Fortsetzung)

Kanton	Berechnung des Eigenmietwertes (EMW) 1) Einfamilienhaus 2) Stockwerkeigentum 3) Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Modus der Anpassung der Eigenmietwerte (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 2/3 des Marktwertes für Erstwohnungen.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</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 entweder durch die amtliche Schatzungskommission festgelegt oder aber durch die Steuerverwaltung auf Grund eines Vergleichs mit den Marktmieten bestimmt.</p> <p>3) Mietwertfestsetzung auf Grund der vermieteten Wohnungen im gleichen Haus.</p> <p>Auf den so ermittelten Mietwerten wird für die Kantonssteuer ein Abzug von 20% (maximal 7'200 Fr.) gewährt. Dieser Abzug erhöht sich bei erstmaligem Kauf einer Liegenschaft auf 50% (maximal 18'000 Fr.) für die ersten 4 Jahre und auf 35% (maximal 12'600 Fr.) für weitere 4 Jahre bei Erwerb. Unternutzungsabzug für die dauernd selbst bewohnte Liegenschaft unter ganz bestimmten Bedingungen.</p> <p>dBSt: 100% (ohne Abzug).</p>	<p>Eine Anpassung der Mietwerte an die Teuerung erfolgt in unregelmässigen Abständen. Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 1993.</p>
FR	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert wird durch das Einzelbewertungsverfahren nach Raumeinheiten gemäss den "Richtlinien" der Eidg. Steuerverwaltung 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 180'000 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>Liegenschaften mit KS-Werten zwischen 180'001 und 240'000 Fr.: Mischrechnung aus Prozentwerten und Einzelbewertung.</p> <p>Unternutzungsabzug für die dauernd selbst bewohnte Liegenschaft unter ganz bestimmten Bedingungen.</p> <p>dBSt: - KS unter 180'000 Fr.: 125% des kantonalen EMW - KS zwischen 180'000 und 240'000 Fr.: degressiver Zuschlag - KS über 240'000 Fr.: kein Zuschlag.</p>	<p>Periodische Anpassungen der Mietwerte auf Grund der Mietpreiserhebungen des BWA und Erhebungen der Eidg. Steuerverwaltung. Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 1999.</p>

(Fortsetzung)

Kanton	Berechnung des Eigenmietwertes (EMW) 1) Einfamilienhaus 2) Stockwerkeigentum 3) Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Modus der Anpassung der Eigenmietwerte (EMW) an die Marktmieten
BS	<p>1/2) Der Mietwert wird auf Grund des Steuerwertes bestimmt; dieser beträgt 2/3 des Realwertes. Der Realwert setzt sich zusammen aus dem geltenden Gebäudeversicherungswert abzüglich der Altersentwertung des Gebäudes und zuzüglich des relativen Landwertes. Der EMW beträgt 5% des Steuerwertes. (Mit der unter bestimmten Bedingungen gewährten Nettomethode beträgt der EMW 3% der Differenz zwischen Steuerwert und Hypothekarschuld.)</p> <p>3) Mietwertfestsetzung durch Vergleich mit den vermieteten Wohnungen im gleichen Haus.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Selbst bewohnte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden einer allgemeinen Neubewertung unterzogen, wenn sich das Verhältnis zwischen den Vermögenssteuer-Werten und den tatsächlich erzielbaren Verkehrswerten in einer erheblichen Zahl von Fällen im Durchschnitt wesentlich verändert hat.</p> <p>Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 1993.</p>
BL	<p>1) Der Mietwert wird als Prozentsatz des Gebäudekatasterwertes (GKW) festgelegt; dieser entspricht dem gewichteten Mittel aus Ertrags- und Verkehrswert der Liegenschaft^{*)} und beträgt im Mittel rund 1/3 des Verkehrswertes, je nach Alter der Liegenschaft. Die Prozentsätze variieren mit der Höhe des GKW; das Maximum liegt bei 11,42%. Der Mietwert von Liegenschaften mit GKW über 998'300 Fr. beträgt einheitlich 50'000 Fr.</p> <p>2) Bei den Eigentumswohnungen beträgt der EMW generell 80% der Einfamilienhauseigenmieten.</p> <p>3) Mietwertfestsetzung durch Vergleich mit den vermieteten Wohnungen im gleichen Haus, jedoch Herabsetzung auf 55-59% des Marktwertes.</p> <p>Während der ersten 6 Jahre reduziert sich der steuerbare Mietwert der selbst genutzten erstmalig erworbenen Liegenschaft auf die Hälfte.</p> <p>dBSt: - KS bis 204'800 Fr.: 171% des kantonalen EMW - KS zwischen 204'900 und 340'800 Fr.: degressiver Zuschlag - KS ab 340'900 Fr.: 155% des kantonalen EMW</p> <p>^{*)} In der Praxis wird allerdings der Gebäudekatasterwert mit Hilfe einer Gewichtungszahl aus dem Gebäudeversicherungswert berechnet.</p>	<p>Periodische Anpassung.</p> <p>Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 1995.</p>
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: Der kantonale EMW wird übernommen.</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>

(Fortsetzung)

Kanton	Berechnung des Eigenmietwertes (EMW) 1) Einfamilienhaus 2) Stockwerkeigentum 3) Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Modus der Anpassung der Eigenmietwerte (EMW) an die Marktmieten
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 an vergleichbarer Lage.</p> <p>Für Wohneigentum, für das keine Vergleichsobjekte heranziehbar sind, wird der EMW als Prozentsatz des Steuerwertes festgelegt. Er beträgt bei Steuerwerten bis zu 250'000 Fr. 5% des Steuerwertes, bei Steuerwerten über 250'000 Fr. 4,5% des Steuerwertes.</p> <p>dBS: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Die EMW werden in der Regel alle 10 Jahre an die Marktentwicklung angepasst durch eine Neuschätzung der Steuerwerte.</p>
AI	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert selbst genutzter Liegenschaften bestimmt sich grundsätzlich nach den tatsächlich bezahlten Mieterträgen vergleichbarer Objekte an vergleichbarer Lage.</p> <p>Für Einfamilienhäuser, für die keine Vergleichsobjekte heranziehbar sind, wird der EMW als Prozentsatz des Steuerwertes festgelegt.</p> <p>Der Mietwert beträgt 5% des Steuerwertes.</p> <p>dBS: 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>
SG	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Als Mietwert von selbst genutztem Wohnraum gilt grundsätzlich der Marktwert, d.h. der Betrag, den der Steuerpflichtige bei der Vermietung seines Objektes als Miete erzielen könnte. Dieser EMW ist auch dann voll steuerbar, wenn die Wohnung oder das Wohnhaus unentgeltlich oder zu einem tieferen Mietzins einer nahe stehenden Person zur Verfügung gestellt oder vermietet wird.</p> <p>Als EMW wird in der Regel der amtliche Mietwert angerechnet. Von diesem Wert kann abgewichen werden, wenn auf Grund von geeigneten Marktdaten oder vermieteten Vergleichsobjekten (gleiche Gegend, gleiche bzw. vergleichbare Wohnlage, ähnlich Grösse und Ausstattung) nachgewiesen werden kann, dass der amtlich geschätzte Mietwert nicht oder nicht mehr dem Marktwert entspricht.</p> <p>Zudem wird der massgebene EMW des vom Steuerpflichtigen an seinem Wohnort dauernd selbst bewohnten Eigenheimes (Erstwohnung) um 15%, jedoch höchstens um 3'000 Fr. herabgesetzt.</p> <p>dBS: 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 Neuschätzungen erfolgen rollend, d.h. grundstückbezogen.</p> <p>Der Eigentümer, die Gebäudeversicherungsanstalt und die Steuerveranlagungsbehörde können jederzeit eine neue amtliche Grundstücksschätzung 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>dBS: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Periodische Anpassung des Mietwertes je nach Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt.</p>

(Fortsetzung)

Kanton	Berechnung des Eigenmietwertes (EMW) 1) Einfamilienhaus 2) Stockwerkeigentum 3) Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Modus der Anpassung der Eigenmietwerte (EMW) an die Marktmieten
AG	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert wird durch das Einzelbewertungsverfahren nach Raumeinheiten gemäss der kantonalen Schätzungsverordnung bestimmt. Ein degressiver Abzug vom EMW wird AHV-Rentnern mit tiefem Einkommen gewährt.</p> <p>dBSt: 115% 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>Ist der Mietwert noch nicht nach neuer Schätzungsverordnung (1993) geschätzt, beträgt er in Prozenten des Steuerwertes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6,5% für Liegenschaften bis und mit Baujahr 1979 - 6,0% für Liegenschaften mit Baujahr 1980 bis 1984 - 5,5% für Liegenschaften mit Baujahr 1985 bis 1990 - 5,0% für Liegenschaften mit Baujahr seit 1991. <p>Für am Wohnsitz selbst genutztes Wohneigentum wird vom Mietwert ein Abzug von 40% gewährt. 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. Fehlt eine solche Grundlage, wird der Mietwert als Prozentsatz des Steuerwertes festgelegt. Die Sätze sind allerdings je nach Zeitpunkt des Inkrafttretens der letzten Schätzung unterschiedlich.</p> <p>Für die Steuerperiode 1999/2000 betragen die Mietwerte (in Prozenten des Steuerwertes):</p> <ul style="list-style-type: none"> • in den Gemeinden, in denen die letzte Generalrevision der Werte nach dem 1.1.1991 in Kraft trat: 6,25%, abzüglich 30%, • in den Gemeinden, in denen die letzte Generalrevision der Werte vor dem 1.1.1991 in Kraft trat: <ul style="list-style-type: none"> - 5,00%, wenn die letzte Schätzung am 1.1.1990 in Kraft trat, - 6,50%, wenn die letzte Schätzung zwischen dem 1.1.1986 und dem 1.1.1989 in Kraft trat, - 7,25%, wenn die letzte Schätzung am 1.1.1985 oder früher in Kraft trat. <p>In diesen Gemeinden können die Eigentümer aber auch die Anwendung des Satzes von 6,25% (nach Abzug von 30%) beantragen.</p> <p>Bei krassen Abweichungen von den Marktmieten werden diese Werte allerdings korrigiert anhand des Nutzwertes, der in der Gegend bezahlten Mietzinsen oder auf Grund anderer Kriterien.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Eine Anpassung der Mietwerte an die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt erfolgt</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei Vornahme baulicher Veränderungen am Grundstück oder - anlässlich der kontinuierlichen Revision der Steuerwerte (Gemeinde um Gemeinde) oder - anlässlich der Generalrevision der Steuerwerte. <p>Die nächste Generalrevision der Steuerwerte ist auf den 1. Januar 2001 vorgesehen.</p>

(Fortsetzung)

Kanton	Berechnung des Eigenmietwertes (EMW) 1) Einfamilienhaus 2) Stockwerkeigentum 3) Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Modus der Anpassung der Eigenmietwerte (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. 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. Vom EMW können pro Jahr 3%, höchstens aber 30%, abgezogen werden, wenn die ununterbrochene Nutzung des Eigenheims vor 1980 begonnen hat.</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 5'600 Franken abzugsberechtigt.</p> <p>dBSt: Multiplikation des kantonalen EMW (ohne oben genannten Abzug) mit einem progressiven Koeffizienten zwischen 1,00 (1996/97/98) und 1,60 (1980 und früher), je nach Jahr, in welchem der Steuerpflichtige sein Eigenheim bezogen hat.</p>	<p>Prinzip der Einfrierung der EMW: Sie bleiben gleich, solange weder die Zweckbestimmung noch das Gebäude selbst verändert werden. (Dies gilt nicht für die dBSt.)</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"> - 5% für die ersten 500'000 Fr., - 4% für den Teil des Katasterwertes, der zwischen 500'001 und 1'000'000 Fr. liegt, - 3% für den Teil zwischen 1,0 und 1,5 Millionen Fr., - 2% für den Teil zwischen 1,5 und 2,0 Millionen Fr., - 1% für den 2,0 Millionen Franken übersteigenden Teil. <p>Bei Wohnbeginn vor 1974 werden diese Ansätze reduziert.</p> <p>3) Mietwertfestsetzung durch Vergleich mit den vermieteten Wohnungen im selben Haus.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Die EMW werden regelmässig an die Entwicklung des Wohnungsmarktes angepasst.</p> <p>Die Katasterwerte werden alle 10 Jahre angepasst.</p> <p>Die letzte generelle Neuschätzung der Katasterwerte erfolgte auf den 1. Januar 1995.</p>

(Fortsetzung)

Kanton	Berechnung des Eigenmietwertes (EMW) 1) Einfamilienhaus 2) Stockwerkeigentum 3) Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Modus der Anpassung der Eigenmietwerte (EMW) an die Marktmieten
GE	<p>1/2) Die kantonalen Mietwerte werden als "Halbnetto"-Mietwerte (Unterhaltskosten sind nicht abzugsfähig) in Abhängigkeit vom Steuerwert ermittelt. Der Steuerwert entspricht dem dreimal um 20% erhöhten Schätzwert von 1964 oder, bei Kauf, dem Kaufpreis oder, bei Neubau, den Gestehungskosten oder, bei Erbschaften, dem Erbschaftssteuerwert. Der Halbnetto-Mietwert beträgt 3% des Steuerwertes, der sich pro Jahr dauernder Belegung durch den gleichen Eigentümer oder Nutzniesser um 4%, maximal aber um 40% reduziert. Der Landwert darf 20% des Gebäudewertes nicht übersteigen.</p> <p>dBSt: 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. Von diesem Brutto-EMW können die Unterhaltskosten in Abzug gebracht werden (Pauschale oder effektive Kosten gemäss Regelung für die dBSt).</p> <p>3) Mietwertfestsetzung durch Vergleich mit den vermieteten Wohnungen im gleichen Haus. In diesem Fall sind die Unterhaltskosten abzugsfähig.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	Die EMW werden der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in der Regel alle 10 Jahre angepasst durch die Revision der Steuerwerte.
JU	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert wird durch das Einzelbewertungsverfahren nach Raumeinheiten gemäss den "Richtlinien" der Eidg. Steuerverwaltung 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>	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 1. Januar 1997.

4 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.

Ausserdem können die **Schuldzinsen** einschliesslich der Hypothekarzinsen (nicht aber die Amortisationsbeträge) beim Bund und in allen den Kantonen vollumfänglich abgezogen werden.¹⁶⁾

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

41 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 (Hypothekarzinsen);
- Zinsen für ein zeitlich befristetes Darlehen einer Bank oder eines anderen Finanzinstituts (z.B. Baukredit).

411 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.¹⁷⁾

16) Einzige Ausnahme bildet der Kanton GE, in welchem Schuldzinsen nur bis zur Höhe des Bruttovermögensertrages oder bis zur Hälfte der gesamten Bruttoeinkünfte (falls dies einen höheren Betrag ergibt) zum Abzug zugelassen sind.

Auch bezüglich direkte Bundessteuer prüfen die eidgenössischen Räte zurzeit eine Begrenzung des Schuldzinsenabzugs. Abzugsfähig sollen (nach der allerdings noch nicht rechtskräftigen Regelung) ab dem Jahr 2002 nur noch Zinsen im Umfang des gesamten Vermögensertrages + 50'000 Franken sein.

17) Der Kanton GE stellt hier eine Ausnahme dar, denn die Zinsen müssen fällig **und** bezahlt (oder verbucht) worden sein.

412 Baukreditzinsen

Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts¹⁸⁾ dienen Baukredite, die zur Finanzierung eines Neubaues oder eines Umbaues 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** (und nicht Werterhaltungskosten) dar. Sie sind somit beim Bund **nicht abzugsfähig**.

In den Kantonen sind grundsätzlich drei verschiedene Systeme anzutreffen:

- 412.1 Die Baukreditzinsen werden zu den **Anlagekosten** gezahlt und sind somit **nicht abzugsfähig** (wie dBSt): LU, UR, OW, GL, FR, BS, AI, VD, NE, GE und JU;
- 412.11 dito, aber nur für Liegenschaften des Geschäftsvermögens: ZH und SZ;
- 412.12 dito, aber nur bis zur Bezugsbereitschaft der Liegenschaft: ZG, SO, SH, SG, TG und TI.
- 412.2 Die Baukreditzinsen können als **Schuldzinsen** vollumfänglich in **Abzug** gebracht werden: NW, AR, AG und VS;
- 412.21 dito, aber nur für Liegenschaften des Privatvermögens: ZH.
- 412.3 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, BL und GR;
- 412.31 dito, aber nur für Liegenschaften des Privatvermögens: SZ.

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

42 Liegenschaftskosten

Sowohl der Bund wie auch alle Kantone, welche den Eigenmietwert nach der Bruttomethode berechnen, gewähren den Abzug der Liegenschaftskosten vom Einkommen. Die Ausnahme hiervon bildet lediglich der Kanton GE für die Staats- und Gemeindesteuern.¹⁹⁾

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.

421 Unterhaltskosten

421.1 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 Revisionen** bestehender Einrichtungen vor ebenso wie 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.

421.2 Nicht abzugsfähige Aufwendungen

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

19) Eine "Ausnahme von der Ausnahme" gilt im Kanton GE aber bei Eigennutzung einer Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus: Hier können die eigentlichen Gebäudeunterhaltskosten (Sanitäranlagen, Heizung etc.) abgezogen werden, nicht aber diejenigen Kosten, die ausschliesslich die selbst genutzte Wohnung betreffen (Tapeten, Malerei etc.).

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 dgl., aber auch die wertvermehrnden Arbeiten an Liegenschaften, die der Steuerpflichtige in eigener Arbeit leistet.

Nicht zum Abzug zugelassen sind auch **Aufwendungen** des Grundeigentümers für **Liebhaberrien und Luxusausstattungen**; diese finden in der Regel auch keinen Eingang in die Bemessung der Eigenmietwerte (vgl. dazu auch Ziffer 333).

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.

421.3 Dumont-Praxis

Bei der direkten Bundessteuer werden kraft Verordnung der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom 24. August 1992 über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens und gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts²⁰⁾ die Kosten für den Unterhalt **neuerworbener Liegenschaften** nur dann zum Abzug zugelassen, wenn diese bisher **nicht vernachlässigt** wurden und es somit bei den Bauarbeiten um periodischen Unterhalt (und nicht um das Nachholen unterbliebenen Unterhalts) geht. Dadurch soll vermieden werden, dass Eigentümer, die eine Liegenschaft kaufen, um sie zu renovieren, besser gestellt werden als diejenigen, die ein bereits renoviertes Grundstück (zu höherem Preis) erwerben.

Solche **anschaffungsnahen Aufwendungen** dürfen höchstens eine vorübergehende Erhöhung des Wertes bewirken, den die Liegenschaft zum Zeitpunkt des Erwerbs hatte²¹⁾. Abzugsfähig sind natürlich auch Reparaturkosten für Schäden, die seit dem Erwerb eingetreten sind und deren Behebung dazu dient, die Liegenschaft in den Zustand zur Zeit des Erwerbs zu versetzen.

Als "anschaffungsnah" gelten in der Regel Aufwendungen in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb.

20) BGE 99 Ib 362 (ASA, Band 42, S. 536ff.); Rechtsprechung präzisiert und gelockert in BGE 123 II 218 (ASA, Band 66, S. 306ff.).

21) Beispiel: Nach dem Auszug eines Mieters wird die Küche renoviert, obwohl diese Sanierung eigentlich erst ein paar Jahre später fällig geworden wäre.

Handelt es sich hingegen um eine vom bisherigen Eigentümer **vernachlässigte Liegenschaft**, sind die Renovationskosten während fünf Jahren nicht abzugsfähig.

Hier ist anzufügen, dass diese so genannte "**Dumont-Praxis**" (benannt nach dem betreffenden Bundesgerichtsentscheid von 1973) im Falle einer Universalsukzession nicht zur Anwendung kommt, d.h. die Unterhaltskosten sind auch in der ersten Zeit nach Übernahme der Liegenschaft abzugsfähig²²). Bei Erbvorbezug hingegen entfaltet die Dumont-Praxis ihre Wirkung²³).

Die Dumont-Praxis wurde auch von der Mehrheit der Kantone übernommen. Im Einzelnen gilt Folgendes:

- 421.31 **Kein Abzug** von Instandstellungskosten **während einer bestimmten Anzahl Jahre** nach Erwerb einer vom vorherigen Eigentümer vernachlässigten Liegenschaft:
 - 421.311 während **fünf Jahren** (wie dBSt): LU, UR, SZ, OW, NW, GL, ZG, FR, AI, AG, GR, NE und JU; im Weiteren GE, sofern Unterhaltskosten geltend gemacht werden können (siehe Ziffer 343 hiervor);
 - 421.311.1 dito, handelt es sich bei den Arbeiten aber um gesetzliche oder behördlich verfügte Umwelt- oder Denkmalschutzmassnahmen, können die Kosten voll in Abzug gebracht werden: BS;
 - 421.311.2 dito, aber 50% der Kosten für den Ersatz des Kochherdes, der Badewanne, der Lavabos, der Heizungsanlage, der elektrischen Leitungen, der Waschmaschine usw. können auch in den ersten fünf Jahren abgezogen werden: VS;
 - 421.311.3 dito, aber bei grösseren Instandstellungsarbeiten wird in der Praxis bis zu zehn Jahre nach Erwerb eine Ausscheidung (abzugsfähige/nicht abzugsfähige Kosten) vorgenommen: SO;
 - 421.312 während **vier Jahren**: TG;
 - 421.313 während **zwei Jahren**: SG und TI.
- 421.32 **Begrenzter Abzug** während der ersten fünf Jahre (modifizierte Dumont-Praxis):
 - 421.321 Selbst im Falle einer vom bisherigen Eigentümer im Unterhalt vernachlässigten Liegenschaft können 50% der für den Normalfall geltenden Quote abgezogen werden: BE;
 - 421.322 maximal 25% des amtlichen Verkehrswertes sind als Unterhaltskosten abzugsfähig: AR.
- 421.33 **Voller Abzug** (d.h. keine Einschränkung): ZH, BL, SH und VD.

22) BGE 107 Ib 22 (ASA, Band 50, S. 68ff.)

23) ASA, Band 50, S. 73ff.

421.4 Energiesparmassnahmen

In einer Reihe von Kantonen wie auch beim Bund (Art. 32 Abs. 2 DBG und Verordnung des Bundesrates vom 24. August 1992 über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens) gelten für Energiesparmassnahmen Sonderregelungen. Diese Investitionen können auch dann, wenn sie reine Wertvermehrung darstellen, ganz oder teilweise als Unterhaltskosten abgezogen werden.

Bei der direkten Bundessteuer sind in den ersten fünf Jahren nach Anschaffung der Liegenschaft allerdings nur 50% dieser Kosten zum Abzug zugelassen.

Im Detail gelten in den Kantonen folgende Bestimmungen:

- 421.41 Energiesparmassnahmen können **vollständig** abgezogen werden: JU.
- 421.42 **Während einer bestimmten Zeit** nach Erwerb können nur **50%** der Kosten in Abzug gebracht werden (nachher 100%):
 - 421.421 während **fünf Jahren** (wie dBSt): ZH, BE, SZ, NW; GL (Praxis); ZG, FR, SO, BS, AI, SG, AG, VS; im Weiteren GE, sofern Unterhaltskosten geltend gemacht werden können (siehe Ziffer 343 hiervor);
 - 421.422 während **vier Jahren**: TG;
 - 421.423 während **zwei Jahren**: TI²⁴).
- 421.43 Nur ein **teilweiser Abzug** ist möglich:
 - 421.431 50% der Kosten sind abzugsfähig: OW; SH (i.d.R.); AR und GR;
 - 421.432 1/3 der Kosten sind abzugsfähig: BL;
im Weiteren NE, wo selbst bei Wahl des Pauschalabzugs (siehe Ziffer 424 hiernach) dieser um den entsprechenden Betrag erhöht wird;
- 421.44 **Variabler Abzug** je nach Fall:
 - 421.441 zwischen 1/3 und 1/1 der Kosten sind abzugsfähig, gemäss Ausscheidungskatalog des Regierungsrates: UR;
 - 421.442 ohne Vergrösserung, Umbau oder Renovation sind zwischen 50% und 100% der Kosten abzugsberechtigt, andernfalls zwischen 25% und 70% (gemäss Ausscheidungskatalog): VD;
 - 421.443 Die Kosten ab 1% bis 7% des Steuerwertes oder - wenn ein solcher fehlt - des Gebäudeversicherungswertes sind abzugsberechtigt. Kein Abzug bei Neubauten in den ersten fünf Jahren nach dem Neubau: LU.

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

422 Betriebskosten

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

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

423 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.

424 Pauschalierung der Liegenschaftskosten

Die direkte Bundessteuer (Art. 32 Abs. 4 DBG) sowie sämtliche kantonalen Steuergesetze mit Ausnahme des Kantons GE (siehe Ziffer 34 hiervor) lassen den Steuerpflichtigen in der Regel die Wahl zwischen dem Abzug der tatsächlichen Liegenschaftskosten oder dem Abzug einer Pauschale. 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 424.1 bis 424.3 ersichtlich ist.

424.1 Wahlmöglichkeit zwischen Pauschale und Effektivkostenabzug

Bei der direkten Bundessteuer 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, die eine Pauschalierung der Liegenschaftskosten zulassen (d.h. alle mit Ausnahme von GE), 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:

- 424.11 Freie Wahl für jede neue Steuerperiode und für jede Liegenschaft (wie dBSt): ZH, BE, SZ, OW, NW, GL, ZG, FR, BS, BL, SH, AR, AI, SG, AG, TG, VD, VS und JU.
- 424.12 Ein einmaliger Wechsel der Abzugsart ist zugelassen, wobei der Wechsel von der Pauschale zum Effektivkostenabzug nur gestattet wird beim Nachweis, dass die Pauschale die tatsächlichen Kosten in den vergangenen zehn Jahren nicht gedeckt hat: GR.
- 424.13 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.
- 424.14 Der Wechsel von der Pauschale zum Abzug der effektiven Kosten ist in jeder Periode möglich; der Effektivkostenabzug ist dagegen für zehn Jahre bindend: TI.
- 424.15 Die gewählte Abzugsart ist für eine gewisse Zeit bindend: SO (zwei Jahre) und NE (fünf Jahre).
- 424.16 Die einmal getroffene Wahl ist grundsätzlich verbindlich: UR.
Ausnahmen:
 - Ein Wechsel vom Pauschalabzug zum Abzug der tatsächlichen Kosten ist möglich, wenn die steuerpflichtige Person nachweist, dass der Pauschalabzug auf eine Dauer von mindestens vier Jahren die tatsächlichen Kosten nicht zu decken vermag.
 - In Steuerperioden mit energiesparenden Aufwendungen, die mindestens 50% des Mietwertes betragen, können statt des Pauschalabzuges die tatsächlichen Unterhaltskosten abgezogen werden. Anschliessend kann wieder zum Pauschalabzug gewechselt werden.

424.2 Ausschluss des Pauschalabzuges

Gemäss Artikel 4 der oben genannten bundesrätlichen Verordnung können bei der direkten Bundessteuer 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 mehreren Kantonen weitere Restriktionen für bestimmte Liegenschaften. Von der Gewährung eines Pauschalabzuges können namentlich **ausgeschlossen** sein:

- 424.21 unbebaute Liegenschaften (z.B. Lager- oder Parkplätze): BE, SZ, OW, NW, GL, FR, AI, GR, TG, TI und VS;
- 424.22 mit einem Baurecht belastete Liegenschaften: BE, SZ, NW, GL, FR, AI, TG und TI;
- 424.23 eine oder mehrere Liegenschaften eines Grundbesitzers, die je einen jährlichen Bruttoertrag überschreiten: TG (50'000 Fr.), UR und AI (60'000 Fr.), SH (70'000 Fr.), OW (80'000 Fr.) und AR (100'000 Fr.);
- 424.24 eine oder mehrere Liegenschaften desselben Grundbesitzers, deren Steuerwert insgesamt 1'000'000 Franken überschreitet in VS;
- 424.25 Liegenschaften buchführungspflichtiger Steuerpflichtiger: ZG, SH, AI und NE;
- 424.26 Liegenschaften, für deren Unterhalt die Pauschale offensichtlich zu hoch wäre: TI;
- 424.27 Gebäude unter zehn Jahren; ausserdem Geschäfts- und Bürogebäude sowie andere Grundstücke, deren jährlicher Bruttoertrag je Grundstück 130'000 Franken (Index 1991) übersteigt: GR;
- 424.28 Wohnhäuser mit acht oder mehr Wohnungen: NW.

Zur Erinnerung: Der Kanton GE gewährt keinen Pauschalabzug.

424.3 Höhe der Pauschale

Gemäss Artikel 2 der oben genannten Verordnung beträgt der Pauschalabzug bei der direkten Bundessteuer 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:

- 424.31 Die meisten Kantone wenden **zwei verschiedene Pauschalabzugssätze** an, je nachdem ob die Liegenschaften unter oder über 10 Jahre alt sind. Diese Sätze betragen:
- 424.311 10% des Bruttoertrages für bis 10 Jahre alte Liegenschaften; 1/6 für ältere Liegenschaften: TG und VD;
- 424.312 10% des Bruttoertrages für bis 10 Jahre alte Liegenschaften; 20% für ältere Liegenschaften (wie dBSt): BE, SZ, GL, ZG, FR, BS, AR, AG, VS und JU;
- 424.313 10% des Bruttoertrages für bis 10 Jahre alte Liegenschaften, höchstens jedoch 7'200 Franken; 20% für ältere Liegenschaften, höchstens jedoch 12'000 Franken: NE;
- 424.314 15% des Bruttoertrages für bis 10 Jahre alte Liegenschaften; 25% für ältere Liegenschaften: NW, OW, SO, SH, GR und TI;
- 424.315 25% des Bruttoertrages für bis 10 Jahre alte Liegenschaften; 30% für ältere Liegenschaften: BL.
- 424.32 Zwei Kantone teilen die Liegenschaften für die Bemessung der Pauschale in **drei Altersklassen** ein. Die Pauschalabzugssätze betragen hier:
- 424.321 15% des Bruttoertrages für bis 10 Jahre alte Liegenschaften; 25% für 10 bis 25 Jahre alte Liegenschaften; 1/3 für ältere Liegenschaften: LU;
- 424.322 15% des Bruttoertrages für bis 10 Jahre alte Liegenschaften; 25% für 10 bis 20 Jahre alte Liegenschaften; 35% für ältere Liegenschaften: UR.
- 424.33 Drei Kantone wenden für alle Liegenschaften den **gleichen Pauschalabzugssatz** an:
- 424.331 einheitlich 20% der angerechneten Eigenmietwerts: SG;
- 424.332 einheitlich 20% des Bruttoertrags: ZH und AI.

Zur Erinnerung: Der Kanton GE gewährt keinen Pauschalabzug.

43 Liegenschaftssteuern (Grund- oder Grundstücksteuern)

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

44 Negative Eigenmietwerte

Der Nettoertrag aus der Nutzung unbeweglichen Vermögens (= Eigenmietwert minus Hypothekarzinsen minus Unterhaltskosten) kann manchmal - insbesondere bei Eigenmietwerten, die unter dem Marktwert liegen oder bei Vornahme grösserer Reparaturen - auch negativ ausfallen. Die Nutzung der eigenen Liegenschaft kann damit in gewissen Fällen auch zu einer **Reduktion des steuerbaren Einkommens** führen.

Beim Bund werden negative Eigenmietwerte ausnahmsweise zugelassen, in den Kantonen fast immer. Lediglich der Kanton GL kennt eine Einschränkung in dem Sinne, dass negative Eigenmietwerte nur zulässig sind, wenn sie auf eine hohe Hypothekarzinsbelastung (und nicht auf einen zu tiefen Eigenmietwert) zurückzuführen sind.

* * *