



**STEUERINFORMATIONEN**

**INFORMATIONS FISCALES**

**INFORMAZIONI FISCALI**

**INFURMAZIUNS FISCALAS**

herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK  
Vereinigung der schweizerischen Steuerbehörden

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

edite della Conferenza svizzera delle imposte CSI  
Associazione autorità fiscali svizzere

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

**F Steuerprobleme**

**Besteuerung der  
Eigenmietwerte  
März 2015**

# Die Besteuerung der Eigenmietwerte

---

**(Stand der Gesetzgebung: 1. Januar 2015)**

**Autor:**

Team Dokumentation  
und Steuerinformation  
Eidg. Steuerverwaltung

**Auteur:**

Team documentation  
et information fiscale  
Administration fédérale  
des contributions

**Autore:**

Team documentazione  
e informazione fiscale  
Amministrazione federale  
delle contribuzioni

**Autur:**

Team documentaziun  
e informaziun fiscala  
Administraziun federala  
da taglia

Eigerstrasse 65  
CH-3003 Bern

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

Fax ++41 (0)31 324 92 50

e-mail: [ist@estv.admin.ch](mailto:ist@estv.admin.ch)

Internet: [www.estv.admin.ch](http://www.estv.admin.ch)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES.....</b>	<b>2</b>
<b>2.1</b>	<b>Der Eigenmietwert als steuerbares Einkommen .....</b>	<b>2</b>
<b>2.2</b>	<b>Rechtsgleiche Behandlung aller Steuerpflichtigen .....</b>	<b>3</b>
2.2.1	Grundeigentümer und Mieter .....	3
2.2.2	Grundeigentümer untereinander .....	4
2.2.3	Grundeigentümer und Eigentümer beweglicher Werte.....	4
<b>2.3</b>	<b>Die Höhe des Eigenmietwertes.....</b>	<b>4</b>
<b>2.4</b>	<b>Wohneigentumsförderung.....</b>	<b>5</b>
<b>2.5</b>	<b>Die Regelungen im Ausland.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>DIE STEUERPF LICHT .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>DIE BERECHNUNG DER EIGENMIETWERTE.....</b>	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Der Grundsatz der Vergleichsmiete .....</b>	<b>8</b>
<b>4.2</b>	<b>Bruttomethode und Nettomethode .....</b>	<b>8</b>
<b>4.3</b>	<b>Berechnungsverfahren.....</b>	<b>9</b>
4.3.1	Bewertung auf Grund kantonaler Liegenschaftsschätzungen.....	9
4.3.2	Einzelbewertungsverfahren.....	10
4.3.3	Sonderfälle.....	10
<b>4.4</b>	<b>Die Regelungen in den Kantonen .....</b>	<b>11</b>
4.4.1	Ermässigung des Mietwerts bei Unternutzung .....	11
4.4.2	Herabsetzung des Mietwerts.....	12
4.4.3	Bestimmung der Eigenmietwerte in den einzelnen Kantonen (nur nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften des Privatvermögens).....	12
<b>5</b>	<b>DIE ABZÜGE.....</b>	<b>20</b>
<b>5.1</b>	<b>Schuldzinsen.....</b>	<b>20</b>
5.1.1	Hypothekarzinsen .....	20
5.1.2	Baukreditzinsen .....	20
<b>5.2</b>	<b>Liegenschaftskosten.....</b>	<b>21</b>
5.2.1	Unterhaltskosten .....	21
5.2.1.1	Abzugsfähige Aufwendungen .....	21
5.2.1.2	Nicht abzugsfähige Aufwendungen .....	21
5.2.1.3	Abgeschaffte Dumont-Praxis .....	22
5.2.1.4	Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen.....	22
5.2.2	Betriebskosten .....	23

5.2.3	Verwaltungskosten .....	23
5.2.4	Pauschalierung der Liegenschaftskosten.....	23
5.2.4.1	Wahlmöglichkeit zwischen Pauschale und Effektivkostenabzug .....	24
5.2.4.2	Ausschluss des Pauschalabzugs .....	24
5.2.4.3	Höhe der Pauschale .....	25
<b>5.3</b>	<b>Liegenschaftssteuern (Grund- oder Grundstücksteuern) .....</b>	<b>25</b>
<b>5.4</b>	<b>Negative Netto-Eigenmietwerte.....</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>REFORMOPTION: SYSTEMWECHSEL BEI DER EIGENMIETWERTBESTEUERUNG .....</b>	<b>26</b>
6.1	Ausgangslage.....	26
6.2	Vorteile .....	27
6.3	Nachteile.....	27
<b>7</b>	<b>ÜBERSICHT ÜBER DIE EIGENMIETWERTBESTEUERUNG IN AUSGEWÄHLTEN LÄNDERN (STAND 2015).....</b>	<b>28</b>

## Abkürzungen

ASA	=	Archiv für schweizerisches Abgaberecht
BGE	=	Bundesgerichtsentscheid
BGer	=	Bundesgericht
BV	=	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft
DBG	=	Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer
dBSt	=	direkte Bundessteuer
EMW	=	Eigenmietwert
ESTV	=	Eidgenössische Steuerverwaltung
StHG	=	Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden
ZGB	=	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

## Kantone

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

# 1 EINLEITUNG

Die Eigenmietwertbesteuerung hat in der Schweiz eine lange Tradition. Bereits im Bundesratsbeschluss über die Erhebung einer Wehrsteuer vom 9. Dezember 1940 war sie integraler Bestandteil des Steuerrechts. Im Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) ist die Eigenmietwertbesteuerung als Grundsatz verankert worden, indem die Eigennutzung von Grundstücken als steuerbar erklärt wird. Das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) und sämtliche kantonalen Steuergesetze erfassen den Mietwert einer selbst genutzten Liegenschaft als steuerbares Naturaleinkommen.

Die Eigenmietwertbesteuerung ist Gegenstand anhaltender politischer Auseinandersetzungen. Eine Vielzahl parlamentarischer Vorstösse und Initiativen sind seither eingereicht worden, um die geltende Regelung auf eine neue Grundlage zu stellen oder ganz abzuschaffen. Nichtsdestotrotz hat sich die Steuerbarkeit des selbstgenutzten Wohneigentums als zäh erwiesen. Das hat sich auch bei den eidgenössischen Urnengängen gezeigt. Seit 1999 war die Eigenmietwertbesteuerung insgesamt dreimal ein Thema, ohne die notwendige Mehrheit zu finden. Zuletzt war dies am 23. September 2012 der Fall, als über die Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» abgestimmt wurde, welche mit 52.6 % der Stimmen und von 13,5 Ständen (davon fünf Halbkantonen) abgelehnt wurde. Die Initiative sah für Rentnerinnen und Rentner ein einmaliges Wahlrecht vor, um auf die Eigenmietwertbesteuerung des am Wohnsitz dauernd selbstgenutzten Wohneigentums verzichten zu können. Wer sich gegen die Besteuerung des Eigenmietwerts (EMW) entschieden hätte, hätte im Gegenzug keine Schuldzinsen, Versicherungsprämien und Verwaltungskosten mehr in Abzug bringen können. Ein Unterhaltskostenabzug in Höhe von jährlich maximal 4'000 Franken sowie der Abzug von Kosten für Massnahmen, die dem Energiesparen, dem Umweltschutz oder der Denkmalpflege dienen, hätten jedoch weiterhin vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können.

In *Ziffer 2* wird die Stellung der Eigenmietwertbesteuerung in der schweizerischen Steuerrechtsordnung anhand des Einkommensbegriffs wie auch anhand ihrer Bedeutung für die rechtsgleiche Behandlung aller Steuerpflichtigen aufgezeigt. Daraus werden die Folgerungen über die Höhe des anzurechnenden Mietwertes gezogen und der Einfluss der Wohneigentumsförderung auf die konkrete Ausgestaltung des EMW aufgezeigt. Ein Blick auf die Regelungen in den wichtigsten westeuropäischen Ländern schliesst das Kapitel ab. Anschliessend werden die konkreten Regelungen der Eigenmietwertbesteuerung in der Schweiz aufgeführt. *Ziffer 3* gibt einen Überblick darüber, wer den Mietwert als Einkommen zu versteuern hat, während *Ziffer 4* die verschiedenen Berechnungsverfahren für die EMW und deren Anwendung in den einzelnen Kantonen darlegt. *Ziffer 5* nimmt eine Auflistung der Abzüge vor, die mit der Erzielung des Einkommens aus unbeweglichem Vermögen in direktem Zusammenhang stehen. Abschliessend werden in *Ziffer 6* als Alternative zur geltenden Wohneigentumsbesteuerung die Konsequenzen einer «Defiskalisierung» erörtert, indem sämtliche mit dem Wohnen zusammenhängenden Auslagen dem Bereich der privaten Lebenshaltungskosten zugewiesen werden.

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Der Eigenmietwert als steuerbares Einkommen

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

Alle diese Umschreibungen können derjenigen des Bundesgerichts<sup>1</sup> (BGer) 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. Netto meint, dass die unmittelbar mit der Einkommenserzielung verbundenen notwendigen Aufwendungen (so genannte Gewinnungskosten) abzugsfähig sind, da nur die Nettoposition letztlich der Bedürfnisbefriedigung zur Verfügung steht. Das Abstellen auf die Bruttosition würde die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Steuerpflichtigen hingegen überschätzen.

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

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

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

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.

#### **Bemerkung:**

*Dies geschieht zuerst aus erhebungswirtschaftlichen Gründen. Man denke nur schon an die korrekte Erfassung der Unterhaltskosten, welche hier zu berücksichtigen wären.*

---

<sup>1</sup> BGE 52 I 214; BGE 71 I 128; BGE 73 I 140

*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».*

Sowohl der Begriff des Einkommens wie auch das Prinzip der Gesamtreineinkommenssteuer verlangen also nach einer Besteuerung des EMW als Einkommen. Die Eigenmietwertbesteuerung ergibt sich allerdings nicht nur aus diesen eher rechtsdogmatischen Überlegungen. Sie erweist sich auch unter dem Gesichtspunkt der rechtsgleichen Behandlung aller Steuerpflichtigen als vertretbarer Ansatz.

## 2.2 Rechtsgleiche Behandlung aller Steuerpflichtigen

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

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

### 2.2.1 Grundeigentümer und Mieter

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

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

1. Mieter und Eigenheimbesitzer können beide **sämtliche** mit dem Wohnen zusammenhängenden **Kosten** (Miete einerseits / Hypothekarzinsen und Liegenschaftskosten andererseits) vom steuerbaren Einkommen **in Abzug bringen**.  
Gegen diese Lösung spricht, dass die Miete eindeutig dem Bereich der privaten Lebenshaltungskosten zuzuweisen und damit nicht abzugsberechtigt ist. Da die Wohnkosten der Bevölkerung einen bedeutenden Anteil des Haushaltsbudgets ausmachen, würde durch einen solchen Mietzinsabzug die Bemessungsgrundlage der Einkommenssteuer stark ausgehöhlt, was bei Aufrechterhaltung eines gleichbleibendem Steueraufkommens deutlich höhere Steuerbelastungen auf den verbleibenden Einkünften zur Folge hätte mit allen damit verbundenen negativen Anreizen auf Beschäftigung und Ersparnisbildung.
2. **Sämtliche** mit dem Wohnen zusammenhängenden **Auslagen** (Miete bzw. Aufwendungen im Zusammenhang mit selbstgenutztem Wohneigentum) werden dem Bereich der privaten Lebenshaltungskosten (Defiskalisation) zugewiesen und sind daher vom steuerbaren Einkommen **nicht abziehbar**. Diese Variante und deren Folgen werden in *Ziffer 6* eingehender diskutiert.

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 kann<sup>2</sup>, muss sich zum Ausgleich der Eigenheimbesitzer, der die mit der Nutzung seiner Liegenschaft verbundenen Kosten (Hypothekarzinsen, Unterhaltskosten usw.) zum Abzug bringen kann, den EMW als Einkommen aufrechnen lassen. Diese Lösung wahrt auch nach Auffassung des BGer die Rechtsgleichheit zwischen Mietern und Eigentümern.<sup>3</sup> Im Weiteren ist sie auch geeignet, die Steuergerechtigkeit zwischen selbstnutzenden und vermietenden Grundeigentümern wie auch zwischen Eigentümern beweglicher und unbeweglicher Werte zu gewährleisten:

## 2.2.2 Grundeigentümer untereinander

Es gilt 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. Auch sollten Grundeigentümer mit unterschiedlichen Eigen- bzw. Fremdmittelanteilen steuerlich gleich behandelt werden (Konzept der Finanzierungsneutralität).

Diese Bedingungen können mit der Besteuerung des EMW als Einkommen bei gleichzeitiger Abzugsfähigkeit der Hypothekarzins- und Liegenschaftskosten sichergestellt werden.

## 2.2.3 Grundeigentümer und Eigentümer beweglicher Werte

Grundsätzlich haben jene Steuerpflichtigen, die ihr Vermögen in beweglichen Werten anlegen, 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.

## 2.3 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 BGer<sup>4</sup> geteilt. Nach seiner Rechtsprechung soll der Wert der Eigennutzung demjenigen Preis entsprechen, zu dem ein Dritter ein Objekt unter gleichen

---

<sup>2</sup> Eine Ausnahme davon machen die Kantone ZG und VD, die den Mietern einen Abzug auf dem steuerbaren Einkommen gewähren.

<sup>3</sup> BGE 99 Ia 349; Steuer Revue 1984, S. 135ff.; ASA 65, S. 117 ff.

<sup>4</sup> BGE 66 I 81; BGE 69 I 24; BGE 71 I 130

Verhältnissen – das heisst ein Objekt an gleicher Lage, gleichen Alters, mit der gleichen Anzahl Räume, gleicher Ausstattung und entsprechendem dazugehörigem Umschwung – gemietet hätte.

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

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

Schliesslich ergibt sich noch eine weitere Folgerung: Eine zu milde Festsetzung der EMW 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 der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht vereinbaren.

Trotzdem wird der EMW in der Praxis tiefer angesetzt als der Marktwert, denn neben dem Gebot der Gleichbehandlung wird auch dem Anliegen der in Art. 108 BV verankerten **Wohneigentumsförderung** Gewicht beigemessen (*siehe Ziffer 2.4*).

Die praktische Ermittlung von EMW ist mit Schwierigkeiten verbunden, da Vergleichsobjekte zur Mietwertbestimmung in der Regel nicht greifbar sind. Der Fiskus muss daher auf kalkulatorische Lösungen zurückgreifen. Diese werden in *Ziffer 4* dieses Artikels eingehend dargestellt.

## 2.4 Wohneigentumsförderung

Das System der Eigenmietwertbesteuerung ist geprägt durch die steuerliche Begünstigung von selbstgenutztem Wohneigentum, was durch den Verfassungsauftrag zur Förderung von Wohneigentum (Art. 108 BV) implizit abgestützt ist. In Absatz 1 steht unter anderem, dass der Bund den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum fördert. Der Ansatzpunkt der steuerlichen Förderung im Rahmen der Eigenmietwertbesteuerung erfolgt über drei verschiedene Massnahmen:

- Niedrig angesetzte EMW: Die EMW liegen in den Kantonen teilweise deutlich unter den Marktmietwerten. Dieser Art der Förderung setzt die bundesgerichtliche Rechtsprechung Grenzen, um eine rechtsgleiche Besteuerung von Mieterinnen und Mietern einerseits sowie Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern andererseits nicht zu stark zu beeinträchtigen: Der EMW darf bei den kantonalen Einkommenssteuern im Einzelfall nicht tiefer als 60 % des Marktwerts zu stehen kommen.<sup>5</sup> Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat als Aufsichtsbehörde für eine einheitliche Veranlagung der direkten Bundessteuer (dBSt) zu sorgen. Zu diesem Zweck führt sie in

<sup>5</sup> Im Urteil vom 20. März 1998 (BGE 124 I 145) hielt das BGER die verfassungsrechtlich gerade noch als zulässig anerkannte Schranke fest, die den Kantonen bei der Festlegung des Eigenmietwerts als Ermessensspielraum zusteht.

den Kantonen periodisch Erhebungen über die Festsetzung der EMW durch und interveniert, wenn diese ihren Ermessensspielraum überschreiten. Nach gängiger Praxis ist dies dann der Fall, wenn im Kantonsdurchschnitt die ermittelten EMW weniger als 70 % des Marktwerts betragen. Gemäss einer Studie der ESTV<sup>6</sup> betrug 2010 alleine bei der dBSt das Fördervolumen über zu tief angesetzte EMW schätzungsweise zwischen 750 und 830 Mio. Franken.

- Investitionen, die dem Energiesparen sowie Umwelt- und Denkmalschutz dienen: Es handelt sich hierbei um wertvermehrnde Aufwendungen, welche den Gebrauchswert der Liegenschaft erhöhen und damit keine periodisch anfallenden Unterhaltskosten darstellen (*siehe Ziffer 5.2.1.2*). Die ESTV schätzt die Förderkomponente dieser Massnahme (ohne Abzug für die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten) bei der dBSt auf etwa 100-230 Mio. Franken jährlich.
- Liegenschaftspauschale: Der Bund und sämtliche Kantone gewähren den Steuerpflichtigen die Möglichkeit, in jeder Steuerperiode erneut zu wählen, ob sie die tatsächlichen Liegenschaftskosten oder den Abzug einer Pauschale wählen möchten (gilt nur für Liegenschaften im Privatvermögen; *siehe Ziffer 5.2.4*). Man spricht in diesem Zusammenhang auch von einer «Wechselpauschale». Die jährliche Wahl über die Nutzung der Pauschale oder der effektiven Liegenschaftskosten kann im Extremfall dazu führen, dass Unterhaltskosten annähernd doppelt von der Steuer abgezogen werden (nämlich dann, wenn jahrelang keine Unterhaltskosten anfallen, aber die Pauschale genutzt wird und in einem einzigen Jahr sämtlicher aufgestaute Unterhalt im Rahmen der effektiven Liegenschaftskosten zum Abzug gebracht wird). Allerdings legen die Schätzungen der ESTV nahe, dass der Wechselpauschale aus finanzieller Sicht keine bedeutende Förderkomponente zukommt.
- Mit der Abschaffung der Dumont-Praxis sind die abzugsfähigen Unterhaltskosten erweitert worden (*siehe Ziffer 5.2.1.3*). Damit sind Aufwendungen eines Steuerpflichtigen zur Instandstellung einer neu erworbenen, vom bisherigen Eigentümer vernachlässigten Liegenschaft von Beginn weg abziehbar. Auch diese Massnahme hat Fördercharakter.

## 2.5 Die Regelungen im Ausland

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

Detaillierte Angaben zu den im Ausland angewandten Regelungen enthält die Tabelle in *Ziffer 7*. Aus dieser Tabelle ist ersichtlich, ob der EMW als Einkommen besteuert wird und inwiefern Schuldzinsen und Unterhaltskosten abgezogen werden können. In den meisten aufgeführten Ländern werden ausserdem weitere Steuern auf Liegenschaften erhoben.

---

<sup>6</sup> Morger, M. (2014): «Eigenmietwertbesteuerung – Anreizmechanismen, Verteilungseffekte und finanzielle Auswirkungen verschiedener Reformoptionen.» Bern: ESTV.

### 3 DIE STEUERPFLICHT

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

Eine effektive Eigennutzung liegt nach der Rechtsprechung des BGer auch dann vor, wenn sich der Eigentümer die Liegenschaft dauernd zur Verfügung hält, ohne diese ständig zu bewohnen.<sup>7</sup> 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 EMW 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 EMW aus. 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.

Wird eine solche Liegenschaft zeitweise vermietet, so setzt sich der steuerbare Ertrag pro rata temporis anteilmässig aus Mietertrag und EMW zusammen.

Der Eigentümer bleibt für den EMW 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.<sup>8</sup>

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 EMW (bei Selbstnutzung) als Einkommen zu deklarieren und zu versteuern.
- Das (unentgeltliche) **Wohnrecht** steht einkommenssteuerrechtlich grundsätzlich unter den gleichen Bestimmungen wie die Nutzniessung. Dementsprechend hat der Wohnberechtigte in der Regel den Wert der von ihm benützten Wohnung nach den gleichen Grundsätzen zu versteuern wie der Nutzniesser, der die ihm zur Nutzniessung überlassene Wohnung selber nutzt. Einige Kantone kennen diesbezüglich allerdings andere Bestimmungen.

<sup>7</sup> BGE 99 Ia 349 sowie Entscheid des BGer vom 14.4.1972 in: ASA, Bd. 42, S. 478 ff.

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

## 4 DIE BERECHNUNG DER EIGENMIETWERTE

### 4.1 Der Grundsatz der Vergleichsmiete

Wie in *Ziffer 2.3* ausgeführt wurde, sollte der EMW aus steuersystematischer Sicht grundsätzlich dem Marktwert der Liegenschaftsnutzung entsprechen. Im schweizerischen Einkommenssteuerrecht wird allerdings von diesem Grundsatz teilweise abgewichen, was mit dem Verfassungsartikel zur Wohneigentumsförderung begründet wird (*siehe Ziffer 2.4*).

Unabhängig von konkreten Vorgaben der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Wohneigentumsförderung (verfassungsrechtlich zulässige Schranke tief angesetzter kantonaler EMW) ist eine Vergleichsmiete zu bestimmen, was mit erhebungstechnischen Herausforderungen verbunden ist. Vom Eigentümer selbst bewohnte Liegenschaften treten ja nicht am Wohnungsmarkt auf und haben damit auch keinen direkten Marktpreis.

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

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

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

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

### 4.2 Bruttomethode und Nettomethode

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

- **Bruttomethode:** Der EMW 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 EMW soll einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals entsprechen.

In der Schweiz steht die Bruttomethode im Vordergrund, da diese dem Prinzip der Gesamtreinkommenssteuer besser entspricht. Sowohl das Bundesrecht wie auch fast alle kantonalen Steuerordnungen setzen den EMW nach der Bruttomethode fest. Einzig der Kanton GE kennt gewisse Abweichungen von diesem System (vgl. dazu Ziffer 4.4).

Die ESTV hat in ihren «Richtlinien für die Ermittlung des Mietwertes selbst genutzter Liegenschaften» vom 25. März 1969<sup>9</sup> verschiedene Verfahren entwickelt, welche eine Schätzung der EMW nach der Bruttomethode vorsehen. Diese Verfahren, welche in der Regel für die Berechnung des für die kantonale und kommunale Steuer wie des für die dBSt massgebenden EMW angewandt werden, sollen in Ziffer 4.3 kurz umrissen werden.

Da für die Veranlagung der dBSt wenn möglich auf die Ermittlung eines speziellen «Bundessteuer-Mietwertes» verzichtet und auf die vollen kantonalen EMW zurückgegriffen wird, hat die ESTV die erwähnten Richtlinien zuhanden der Kantone ausgearbeitet. Auf diesem Weg sollen interkantonal annähernd gleichwertige EMW und damit die steuerliche Gleichbehandlung aller Steuerpflichtigen sichergestellt werden.

In Kantonen, welche diese Richtlinien nicht angemessen berücksichtigen, wird für die dBSt ein besonderer EMW ermittelt, indem auf dem kantonalen EMW ein prozentualer Zuschlag berechnet wird. Dies ist gegenwärtig in 16 Kantonen der Fall), weil dort die Mietwerte unter 70 % der Marktmiete festgesetzt werden (Basis: Steuerperiode 2007 im Rundschreiben vom 21. Februar 2008 an die kantonalen Verwaltungen für die dBSt; siehe Tabelle in Ziffer 4.4.3).

### 4.3 Berechnungsverfahren

Die am häufigsten anzutreffende Methode zur Berechnung der EMW ist die Vergleichsmiete (siehe Ziffer 4.1).

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

Allen drei Verfahren liegt das Bestreben zugrunde, mit Hilfe objektiver Kriterien für die zu bewertenden Liegenschaften einen von der Vergleichsmiete herrührenden adäquaten Mietwert zu ermitteln.

Im Folgenden sollen die drei Methoden kurz dargestellt werden.

#### 4.3.1 Bewertung auf Grund kantonalen Liegenschaftsschätzungen

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

---

<sup>9</sup> ASA, Band 38, S. 114 ff.

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

### 4.3.2 Einzelbewertungsverfahren

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

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

sowie zusätzlich für Einfamilienhäuser:

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

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

Diese Verfahren folgen alle dem gleichen Grundprinzip:

- In einer repräsentativen Mietzinserhebung 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 EMW berechnet werden.

### 4.3.3 Sonderfälle

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

Sonderausstattungen sind dabei nur soweit zu berücksichtigen, als auch von einem Dritten in gleichen wirtschaftlichen Verhältnissen dafür ein entsprechender Mietzins bezahlt würde; Liebhabereien und Luxusausstattungen fallen nicht darunter. Dementsprechend sind allerdings auch nur diejenigen Liegenschaftskosten, welche auf den in die Ertragsbemessung fallenden Liegenschaftsteilen entstehen, zum Abzug zugelassen (vgl. Ziffer 5.2).

## 4.4 Die Regelungen in den Kantonen

In allen Kantonen<sup>10</sup> wird der EMW nach der Bruttomethode ermittelt. Die berechneten EMW gelten also als Bruttoeinkünfte, von denen sowohl Schuldzinsen wie auch Liegenschaftskosten in Abzug gebracht werden können.

- Die Mehrheit der Kantone wendet für alle Arten von selbst genutzten Liegenschaften die gleiche Methode für die Bestimmung der EMW an.
  - Einige Kantone setzen die EMW durch Vergleich mit dem aus vermieteten ähnlichen oder gleichen Objekten erzielten Mietertrag fest.
  - Andere weitere Kantone verwenden dagegen einheitlich ein Einzelbewertungsverfahren (vornehmlich nach Raumeinheiten).
  - In den übrigen Kantonen kommt eine Bewertung auf Grund kantonaler Liegenschaftsschätzungen, wie sie unter *Ziffer 4.3.1* beschrieben worden ist, zur Anwendung.
- Die anderen Kantone wenden für verschiedene Liegenschaftstypen auch verschiedene Bewertungsverfahren an.
  - Vornehmlich werden hierbei die EMW 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 EMW für Eigentumswohnungen vor.

In der Mehrzahl der Kantone kommen unter bestimmten Bedingungen **Mietwertreduktionen** zur Anwendung. Die nachfolgenden *Ziffern 4.4.1 und 4.4.2* enthalten Näheres.

Die *Tabelle in Ziffer 4.4.3* schliesslich gibt einen Überblick über die Berechnungsarten und die allfälligen Mietwertreduktionen in den einzelnen Kantonen sowie über die für die dBSt geltenden Werte.

### 4.4.1 Ermässigung des Mietwerts bei Unternutzung

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

Für Zweitwohnungen kann der Abzug nicht geltend gemacht werden.

Knapp die Hälfte der Kantone kennt ähnliche Bestimmungen bezüglich Unternutzung (*siehe Tabelle in Ziffer 4.4.3*).

---

<sup>10</sup> Für die Veranlagung der dBSt gilt wenn möglich der volle kantonale Eigenmietwert. In einigen Kantonen ist jedoch für die dBSt ein gegenüber dem kantonalen Wert erhöhter Eigenmietwert massgebend, da in diesen Kantonen die Eigenmietwerte unter 70 % der Marktmiete liegen.

#### 4.4.2 Herabsetzung des Mietwerts

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

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

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

Kanton	Berechnung des EMW 1 Einfamilienhaus 2 Stockwerkeigentum 3 Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Modus der Anpassung der EMW an die Marktmieten
ZH	<p>1/2 Der EMW wird auf Grund eines Prozentsatzes (3,5 % für Einfamilienhäuser bzw. 4,25 % für Stockwerkeigentum) des Verkehrswertes festgelegt, welcher sich aus der Summe von Land- und Zeitbauwert(anteil) ergibt. Der Zeitbauwert(anteil) setzt sich wiederum zusammen aus dem Neubauwert(anteil), der z.Zt. 1000 % des Basiswertes der Gebäudeversicherung beträgt, abzüglich der Altersentwertung (1 % pro Jahr, höchstens 30 %). Übersteigt die Landfläche einen angemessenen Umschwung, ist bei der Berechnung des Vermögenssteuerwertes eine vom Basiswert abhängige Grundstücksfläche zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Landflächen werden bei der Berechnung des EMW nur mit 1Fr./m<sup>2</sup> berücksichtigt.</p> <p>3 Der EMW wird durch Vergleich mit für gleiche oder ähnliche Objekte bezahlte Mieten ermittelt. Auf den so ermittelten Ausgangswerten wird ein Einschlag von 30 % gewährt.</p> <p>Unternutzungsabzug für die dauernd selbst bewohnte Liegenschaft unter ganz bestimmten Bedingungen.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Der Regierungsrat setzt den Zeitpunkt fest, auf den eine allgemeine Neubewertung durchzuführen ist.</p> <p>Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 2009.</p> <p>Ausnahme: Der Mietwert von selbst genutzten Wohnungen in eigenen Mehrfamilienhäusern ist in jeder Steuerperiode neu festzulegen.</p>

Kanton	Berechnung des EMW 1 Einfamilienhaus 2 Stockwerkeigentum 3 Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Mo- dus der Anpassung der EMW an die Markt- mieten
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 ab Steuerjahr 2015 für die Kantons- und Gemeindesteuern je nach Gemeinde zwischen 0,76 und 0,96.</p> <p>dBSt: Der Mietwertfaktor beträgt ab Steuerjahr 2015 zwischen 0,89 und 1,12.</p>	<p>Periodizität der Anpassungen je nach Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt.</p> <p>Anpassung an die Marktmieten durch repräsentative Mietzinserhebungen.</p> <p>Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 1999.</p>
LU	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert beträgt 70 % der mittleren Marktmiete. Die mittlere Marktmiete entspricht dem mittleren Mietzins, der an vergleichbarer Lage für vergleichbare Mietobjekte zu erzielen wäre.</p> <p>Herabsetzung für am Wohnsitz dauernd selbst bewohnte Liegenschaften, wenn der Mietwert im Verhältnis zu den Mitteln, die zur Deckung des Lebensunterhalts zur Verfügung stehen, auf Dauer zu einer übermässigen Belastung führt.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Anpassung an die aktuellen Verhältnisse durch den Regierungsrat auf den Beginn jeder Steuerperiode, wobei die unterschiedliche Mietzinsentwicklung je nach regionaler Lage und Alter der Objekte zu berücksichtigen ist.</p>
UR	<p>1/2 Der Mietwert richtet sich nach den ortsüblichen Verhältnissen und der tatsächlichen Nutzung der Liegenschaft.</p> <p>3 Mietwertfestsetzung durch Vergleich mit ähnlichen Mietobjekten bzw. mit vermieteten Wohnungen im gleichen Haus.</p> <p>Zur Bildung und Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz und zur Begünstigung der Selbstvorsorge wird der Mietwert um 25 %, höchstens um 7 500 Franken, herabgesetzt. Der so ermittelte Wert entspricht dem steuerbaren EMW.</p> <p>Unternutzungsabzug für dauernd selbstgenutztes Wohneigentum unter ganz bestimmten Bedingungen.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen (solange er 70 % der Marktmiete nicht unterschreitet).</p>	<p>Der EMW wird alle vier Jahre der prozentualen Veränderung des Mietzinsniveaus im Kanton angepasst.</p> <p>Die letzte Anpassung der EMW erfolgte mit der allgemeinen Neuschätzung auf den 1. Januar 2011. Die letzte Mieterhebung erfolgte auf den 1. Januar 2015. Der Regierungsrat verzichtete aufgrund der geringfügigen Veränderung der EMW auf eine Anpassung.</p>
SZ	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Die EMW werden mit dem Ziel festgelegt, unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse 65 % des Marktwerts zu erfassen. Einer dauerhaften Unternutzung wird auf Antrag Rechnung getragen.</p> <p>dBSt: Zuschlag von 5 %.</p>	<p>Eine Anpassung wird vom Kantonsrat festgelegt.</p> <p>Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 2007.</p>

Kanton	Berechnung des EMW 1 Einfamilienhaus 2 Stockwerkeigentum 3 Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Mo- dus der Anpassung der EMW an die Markt- mieten
OW	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert wird als Prozentsatz des Steuerwertes ausgedrückt; dieser ergibt sich aus Real- und Ertragswert. Der Mietwert beträgt 4 % des Steuerwertes.</p> <p>Unternutzungsabzug für die dauernd selbst bewohnte Liegenschaft unter ganz bestimmten Bedingungen.</p> <p>dBSt: 4,3 % des Steuerwertes.</p>	<p>Der EMW wird durch den Kantonsrat festgelegt.</p> <p>Die Steuerwerte werden rund alle 15 Jahre neu bestimmt.</p>
NW	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Im Rahmen der Festlegung des steuerlichen Vermögenswertes (amtliche Güterschätzung) wird auch ein Mietwert festgelegt, der als Basis für die Ermittlung des Ertragswertes dient. Als Mietwert gilt der Betrag, den die steuerpflichtige Person bei der Vermietung ihres Grundstückes als Miete erzielen könnte. Jeweils zu Beginn der Steuerperiode legt der Regierungsrat einen Prozentsatz fest, mit welchem der von der amtlichen Güterschätzung ermittelte Mietwert umgerechnet werden muss, damit eine Marktmiete erreicht wird.</p> <p>Der so ermittelte Mietwert wird für die von der steuerpflichtigen Person am Wohnort dauernd selbst bewohnte Wohnung um 30 % herabgesetzt; dies entspricht dem steuerbaren EMW. Wenn die zur Verfügung stehenden Räume den Eigengebrauch übersteigen, ist der oben errechnete EMW angemessen zu reduzieren (Unternutzungsabzug).</p> <p>Wird ein Grundstück oder Teile davon zu einem Vorzugsmietzins an eine nahe stehende Person vermietet, ist als Mietertrag jener Wert steuerbar, der bei Eigennutzung massgebend ist.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW gilt als Grundlage; der Abzug beträgt jedoch nicht 30 % sondern nur 25 %.</p>	<p>Festlegung des Prozentsatzes durch den Regierungsrat zu Beginn der Steuerperiode.</p>
GL	<p>1 Der Mietwert wird auf Grund von vermieteten Vergleichsobjekten bestimmt. Wo dies nicht möglich ist, wird ein Mietwert auf Grund des Alters, der Ausstattung, des Zustandes und der Lage des Gebäudes ermittelt.</p> <p>2/3 Mietwertfestsetzung durch Vergleich mit ähnlichen Mietobjekten (2) bzw. auf Grund der vermieteten Wohnungen im gleichen Haus (3).</p> <p>Der Mietwert beträgt 60 % des Marktwertes für Erstwohnungen.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird auf 70 % des Marktwerts festgelegt.</p>	<p>Anpassung an die Marktmieten bei stark gestiegenem Mietindex.</p> <p>Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 1997.</p>
ZG	<p>1/2 Der Mietwert wird auf Grund der Wegleitung «Festsetzung der Vermögenssteuer- und EMW» ausgehend vom Kaufpreis bzw. Verkehrswert schematisch berechnet.</p> <p>3 Mietwertfestsetzung auf Grund der vermieteten Wohnungen im gleichen Haus.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Eine Anpassung erfolgt in unregelmässigen Abständen.</p> <p>Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 2002.</p>

Kanton	Berechnung des EMW 1 Einfamilienhaus 2 Stockwerkeigentum 3 Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Mo- dus der Anpassung der EMW an die Markt- mieten
FR	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert wird durch das Einzelbewertungsverfahren nach Raumeinheiten gemäss den «Richtlinien» der ESTV vom 25. März 1969 unter Einbezug eines speziellen Punktesystems bestimmt.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Eine Anpassung der Mietwerte an die Teuerung erfolgt in unregelmässigen Abständen.</p> <p>Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 2014. Erhöhung des EMW um 10 %.</p>
SO	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Die Mietwertberechnung ist abhängig von der Höhe des Katasterwertes (KS-Wert); dieser bestimmt sich aus Bauwert, Verkehrswert des Landes und Ertragswert der Liegenschaft. Er liegt zwischen 25 und 45 % des Verkehrswertes der Liegenschaft, wobei Einfamilienhäuser eher im unteren, Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeinheiten eher im oberen Bereich der Spanne liegen.</p> <p>Liegenschaften mit KS-Werten bis 240'000 Fr.: Der Mietwert beträgt zwischen 8,80 und 10,63 % des Katasterwertes. Liegenschaften mit KS-Werten über 240'000 Fr.: Der Mietwert wird durch ein Einzelbewertungsverfahren bestimmt.</p> <p>dBSt: KS unter 240'000 Fr.: 125 % des kantonalen EMW; KS über 240'000 Fr.: kein Zuschlag.</p>	<p>Periodische Anpassungen der Mietwerte auf Grund der Mietpreiserhebungen des BWA und Erhebungen der ESTV.</p> <p>Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 1999.</p>
BS	<p>1/2 Der Mietwert wird auf Grund des Steuerwertes bestimmt; dieser beträgt 1/1 des Realwertes. Der Realwert setzt sich zusammen aus dem geltenden Gebäudeversicherungswert abzüglich der Altersentwertung des Gebäudes und zuzüglich des relativen Landwertes. Der EMW beträgt 4 % des Steuerwertes.</p> <p>3 Mietwertfestsetzung durch Vergleich mit den vermieteten Wohnungen im gleichen Haus.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird auf 4,6 % erhöht.</p>	<p>Selbst bewohnte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden einer allgemeinen Neubewertung unterzogen, wenn sich aufgrund periodisch durchzuführender statistischer Erhebungen zeigt, dass die Vermögenssteuerwerte in einer erheblichen Zahl von Fällen im Durchschnitt in wesentlichem Ausmass von den tatsächlich erzielbaren Verkehrswerten abweichen.</p> <p>Die letzte Anpassung erfolgte auf den 31. Dezember 2001.</p>

Kanton	Berechnung des EMW 1 Einfamilienhaus 2 Stockwerkeigentum 3 Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Mo- dus der Anpassung der EMW an die Markt- mieten												
BL	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der EMW leitet sich von dem einfachen Brandlagerwert einer Liegenschaft ab, welcher mit einem gemeindespezifischen Korrekturfaktor, einem Korrekturfaktor nach Alter der Liegenschaft und einem Korrekturfaktor für Stockwerkeigentum multipliziert wird, was den steuerlichen Brandlagerwert ergibt.</p> <p>Der ermittelte EMW beträgt in jedem Fall mindestens 60 % des marktüblichen Mietwertes. Liegt dieser im Einzelfall nachweislich unter 60 %, so wird er von Amtes wegen auf 60 % erhöht. Kann der Steuerpflichtige nachweisen, dass der EMW des von ihm selbst genutzten Wohneigentums mehr als 60 % des marktüblichen Mietwertes beträgt, so beträgt der EMW 60 % des marktüblichen Mietwertes. Einer erheblichen raummässigen Unternutzung des selbst genutzten Wohneigentums ist bei der behördlichen Festlegung des EMW auf Antrag Rechnung zu tragen. Das Nähere regelt der Regierungsrat.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird mit dem Faktor 1,2 multipliziert.</p>	Periodische Anpassung												
SH	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der für die Besteuerung massgebende Wert von selbst genutztem Wohneigentum beträgt höchstens 70 % der Marktmiete (vorbehältlich Bundesrecht). Als Marktmiete gilt jener Betrag, der bei der Miete eines gleichartigen Objektes an vergleichbarer Wohnlage zu bezahlen wäre.</p> <p>Unternutzungsabzug für die dauernd selbst bewohnte Liegenschaft unter ganz bestimmten Bedingungen.</p> <p>dBSt: 108 % des kantonalen EMW.</p>	Periodische Anpassung auf Grund der Mietpreis-erhebung des Kantonalen Amtes für Grundstücksschätzungen.												
AR	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert selbst genutzter Liegenschaften bestimmt sich grundsätzlich nach den tatsächlich bezahlten Mieterträgen vergleichbarer Objekte in vergleichbarer Lage. Dieser EMW ist auch dann voll steuerbar, wenn das Grundstück zu einem tieferen Miet- oder Pachtzins einer nahe stehenden Person überlassen wird.</p> <p>Für Wohneigentum, für welches keine Vergleichsobjekte vorliegen, wird der EMW als Prozentsatz des Steuerwertes festgelegt. Er beträgt:</p> <table border="0" data-bbox="316 1727 1034 1899"> <tr> <td>Steuerwert bis</td> <td>250'000 Fr.</td> <td>5,0 %</td> </tr> <tr> <td>Steuerwert bis</td> <td>250'001 Fr. bis 500'000 Fr.</td> <td>4,5 %</td> </tr> <tr> <td>Steuerwert bis</td> <td>500'001 Fr. bis 750'000 Fr.</td> <td>4,0 %</td> </tr> <tr> <td>Steuerwert ab</td> <td>750'000 Fr.</td> <td>3,5 %</td> </tr> </table> <p>Ab einem Verkehrswert von Fr. 1'200'000 berechnet sich der EMW nach der Zuschlagsmethode. Dabei wird von einem Grundbetrag von Fr. 42'000 (3.5 % von Fr. 1'200'000) ausgegangen und ein Zuschlag von 1 % des Mehrwertes (amtlicher Verkehrswert ./. Fr. 1'200'000) erhoben.</p>	Steuerwert bis	250'000 Fr.	5,0 %	Steuerwert bis	250'001 Fr. bis 500'000 Fr.	4,5 %	Steuerwert bis	500'001 Fr. bis 750'000 Fr.	4,0 %	Steuerwert ab	750'000 Fr.	3,5 %	<p>Die EMW werden in der Regel alle 10 Jahre an die Marktentwicklung angepasst durch eine Neuschätzung der Steuerwerte.</p> <p>Eine Neuschätzung erfolgt auch bei grösseren An- und Umbauten oder auf Verlangen der Steuerbehörden.</p>
Steuerwert bis	250'000 Fr.	5,0 %												
Steuerwert bis	250'001 Fr. bis 500'000 Fr.	4,5 %												
Steuerwert bis	500'001 Fr. bis 750'000 Fr.	4,0 %												
Steuerwert ab	750'000 Fr.	3,5 %												

Kanton	Berechnung des EMW 1 Einfamilienhaus 2 Stockwerkeigentum 3 Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Mo- dus der Anpassung der EMW an die Markt- mieten
	<p>Für Liegenschaften mit Schätzungsdatum ab dem 01.01.2011 wird der Bruttomietwert um 10 % reduziert.</p> <p>Zudem wird der massgebende EMW des vom Steuerpflichtigen an seinem Wohnort dauernd selbst bewohnten Eigenheims (Erstwohnung) um 10 % herabgesetzt.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	
AI	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert selbst genutzter Liegenschaften bestimmt sich grundsätzlich nach dem Betrag, den der Steuerpflichtige bei der Vermietung seiner Liegenschaft erzielen könnte. Er ist auch dann voll steuerbar, wenn sie zu einem tieferen Mietzins an eine nahe stehende Person vermietet oder verpachtet wird.</p> <p>Der EMW beträgt 6 % des Steuerwertes. Der EMW für das Eigenheim, das der Steuerpflichtige an seinem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt, wird um 30 % herabgesetzt.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Eine Anpassung der EMW an die Marktentwicklung erfolgt in der Regel alle 10 Jahre durch die Revision der Steuerwerte.</p> <p>Die Anpassung erfolgt rollend, d.h. grundstückbezogen.</p> <p>Eine Neuschätzung erfolgt auch bei grösseren An- und Umbauten oder auf Verlangen der Steuerbehörden.</p>
SG	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Als Mietwert von selbst genutztem Wohnraum gilt der Marktwert, d.h. der mittlere Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend vermietet werden. Dieser EMW ist auch dann voll steuerbar, wenn die Wohnung oder das Wohnhaus zu einem tieferen Mietzins einer nahe stehenden Person verpachtet oder vermietet wird.</p> <p>Zudem wird der massgebende EMW des vom Steuerpflichtigen an seinem Wohnort dauernd selbst bewohnten Eigenheims (Erstwohnung) um 30 %, herabgesetzt.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Eine Anpassung der EMW an die Marktentwicklung erfolgt in der Regel alle 10 Jahre durch die Revision der Steuerwerte.</p> <p>Die Neuschätzungen erfolgen rollend, d.h. grundstückbezogen. 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) berechnet.</p> <p>Unternutzungsabzug für die dauernd selbst bewohnte Liegenschaft unter ganz bestimmten Bedingungen.</p> <p>Reduktion des EMW der Erstwohnung in bestimmten Härtefällen.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Periodische Anpassung des Mietwertes an die Marktentwicklung, in der Regel alle 10 Jahre durch Revision der Schätzungen.</p>

Kanton	Berechnung des EMW 1 Einfamilienhaus 2 Stockwerkeigentum 3 Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Modus der Anpassung der 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.</p> <p>dBSt: 120 % des kantonalen EMW.</p>	<p>Eine Anpassung der EMW an die Entwicklung des Wohnungsmarktes erfolgt in grösseren Abständen.</p> <p>Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 1999.</p>
TG	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert wird zum Marktwert bemessen. Grundlage bildet der von der Schätzungskommission für jede Liegenschaft ermittelte Mietwert.</p> <p>Für am Wohnsitz selbst genutztes Wohneigentum wird vom Mietwert ein Abzug von 40 % gewährt.</p> <p>Der Unternutzungsabzug kann nicht zusätzlich zum Abzug von 40 % beansprucht werden.</p> <p>dBSt: Abzug vom Mietwert 20 %.</p>	<p>Eine Neuschätzung der Mietwerte durch die Schätzungskommission erfolgt in der Regel alle 15 Jahre (rollende, d.h. grundstückbezogene Schätzung).</p> <p>Durch eine Indexierung werden die Mietwerte jährlich den Entwicklungen des Wohnungsmarktes angepasst.</p>
TI	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert richtet sich nach dem für ein vergleichbares Objekt bezahlten Mietzins.</p> <p>Der EMW selbst benutzter Liegenschaften muss im Allgemeinen 60 - 70 % des Marktpreises der Mieten in derselben Gegend entsprechen.</p> <p>Ein solches Ergebnis wird (bei Fehlen anderer Elemente und auf Grund des Gesetzes) normalerweise mit Hilfe einer individuellen Schätzung erreicht, welche 90 % des Einkommenswertes entspricht, welcher vom kantonalen Amt für Liegenschaftsschätzungen (Ufficio di stima della Divisione economia) festgesetzt wird.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Eine Anpassung der Mietwerte an die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt erfolgt bei Vornahme baulicher Veränderungen am Grundstück oder anlässlich der kontinuierlichen Revision der Steuerwerte (Gemeinde um Gemeinde) oder anlässlich der Generalrevision der Steuerwerte.</p>
VD	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der einfache Mietwert (entspricht einem Durchschnittszins, welcher mittels einer Mietzinsstatistik periodisch festgelegt wird) wird auf Grund der Wohnfläche berechnet.</p> <p>Der steuerbare EMW ergibt sich durch Multiplikation des einfachen Mietwerts mit verschiedenen Koeffizienten: Alter des Gebäudes, Nutzung als Wohnung, Lage, Art des Eigenheims, Umgebung und Komfort.</p> <p>Ausserdem ist derjenige Teil des Nettomietwertes für die dauernd selbst bewohnte Liegenschaft, der 20 % des Reineinkommens des Steuerpflichtigen übersteigt, bis zum Betrag von 6'400 Fr. abzugsberechtigt (dieser Abzug wird auch Mietern gewährt).</p> <p>dBSt: Auf dem EMW wird eine Ermässigung von 35 % bei der Kantonssteuer bzw. 10 % bei der dBSt gewährt.</p>	<p>Der EMW wird je nach Veränderung der Lebenskosten, der Mieten und der Konstruktionskosten jährlich indexiert.</p>

Kanton	Berechnung des EMW 1 Einfamilienhaus 2 Stockwerkeigentum 3 Selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus	Periodizität und Modus der Anpassung der EMW an die Marktmieten
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.</p> <p>Für die am Wohnort seit 1975 dauernd selbst bewohnte Liegenschaft beträgt der EMW</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4,5 % für die ersten 500'000 Fr.,</li> <li>- 3,6 % für den Teil des Katasterwertes, der zwischen 500'001 und 1'000'000 Fr. liegt,</li> <li>- 2,7 % für den Teil zwischen 1,0 und 1,5 Millionen Fr.,</li> <li>- 1,8 % für den Teil zwischen 1,5 und 2,0 Millionen Fr.,</li> <li>- 0,8 % für den 2,0 Millionen Franken übersteigenden Teil.</li> </ul> <p>3 Mietwertfestsetzung durch Vergleich mit den vermieteten Wohnungen im selben Haus.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Die Steuerwerte werden alle 10 Jahre angepasst.</p> <p>Die letzte generelle Neuschätzung der Katasterwerte erfolgte auf den 1. Januar 2001.</p> <p>Die EMW werden regelmässig an die Entwicklung des Wohnungsmarktes angepasst.</p>
GE	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Brutto-EMW wird anhand eines Fragebogens ermittelt, dessen objektive Kriterien die Wohnfläche, der Liegenschaftstyp, die Einrichtung, das Alter, allfällige Beeinträchtigungen sowie die allgemeine Lage sind. Dieser EMW wird an den Genfer Mietindex angepasst.</p> <p>Von diesem Brutto-EMW können die Unterhaltskosten in Abzug gebracht werden (jährliche Wahlmöglichkeit für jede Liegenschaft zwischen Pauschale oder effektiven Kosten; <i>siehe Ziffer 5.2.4.3</i>).</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Die EMW werden der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in der Regel alle 4 Jahre angepasst durch die Revision der Steuerwerte.</p>
JU	<p>Für alle Objekte (1/2/3):</p> <p>Der Mietwert wird durch das Einzelbewertungsverfahren nach Raumeinheiten gemäss den «Richtlinien» der ESTV vom 25. März 1969 unter Berücksichtigung der Standortgemeinde, Qualität und Grösse der Wohnung, Gebäudeart und Ausbau sowie des Alters der Liegenschaft festgelegt.</p> <p>dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.</p>	<p>Die EMW werden in der Regel alle 10 Jahre überprüft – je nach Entwicklung des Wohnungsmarktes – durch Revision der Steuerwerte.</p> <p>Die letzte Anpassung erfolgte auf den 31. Dezember 2003.</p>

## 5 DIE ABZÜGE

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

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

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

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

### 5.1 Schuldzinsen

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

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

#### 5.1.1 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.

#### 5.1.2 Baukreditzinsen

Gemäss Rechtsprechung des BGer<sup>11</sup> dienen Baukredite, die zur Finanzierung eines Neubaus oder eines Umbaus aufgenommen werden, im Unterschied zu den Hypothekendarlehen nicht der Erhaltung, sondern der Schaffung bzw. Verbesserung einer Einkommensquelle. Baukreditzinsen stellen auf Grund ihres technischen, wirtschaftlichen und zeitlichen Zusammenhangs mit dem Bauprojekt Investitionskosten dar. Sie sind somit beim Bund **nicht abzugsfähig**.

In den Kantonen sind grundsätzlich drei verschiedene Systeme anzutreffen:

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

---

<sup>11</sup> ASA, Band 57, S. 654ff. sowie ASA, Band 60, S. 192ff.

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

## 5.2 Liegenschaftskosten

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

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

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

### 5.2.1 Unterhaltskosten

#### 5.2.1.1 Abzugsfähige Aufwendungen

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

#### 5.2.1.2 Nicht abzugsfähige Aufwendungen

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

Wertvermehrnde Aufwendungen sind namentlich Neubauten, Anbauten, Umbauten und Erschliessungen. Ihnen gleichgestellt werden in der Regel die Beiträge für die Erstellung oder Ausbesserung von Strassen, Trottoirs, Gewässerverbauungen, Kanalisationsanschlüssen und dergleichen, aber

auch die wertvermehrenden Arbeiten an Liegenschaften, die der Steuerpflichtige in eigener Arbeit leistet.

Nicht zum Abzug zugelassen sind auch Aufwendungen des Grundeigentümers für Liebhabereien und **Luxusausstattungen**; diese finden in der Regel auch keinen Eingang in die Bemessung der EMW (vgl. Ziffer 4.3.3).

Die **Abgrenzung** zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden 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 wertvermehrende Kosten aufgeteilt werden.

### 5.2.1.3 Abgeschaffte Dumont-Praxis

Die vom Parlament beschlossene Abschaffung der Dumont-Praxis ist im Bundesgesetz über die steuerliche Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften Anfang 2010 in Kraft getreten. Im StHG wurde vom Bundesgesetzgeber festgehalten, dass die Kantone ihre Gesetzgebung innert zwei Jahren nach Inkrafttreten des genannten Bundesgesetzes anzupassen haben. Damit ist die Abzugsfähigkeit der Unterhaltskosten zusätzlich erweitert worden. Neu sind die angefallenen Instandstellungskosten nach dem Erwerb einer vernachlässigten Liegenschaft im Sinne werterhaltender Unterhaltskosten sofort abzugsfähig. Die bisher geltende Klausel entfällt, wonach die in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb einer vernachlässigten Liegenschaft angefallenen Instandstellungskosten (so genannter anschaffungsnaher Aufwand) nicht zum Abzug berechtigen.

### 5.2.1.4 Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

Mit dem Wegfall der Dumont-Praxis gilt bei der dBSt ab Erwerb der im Privatvermögen gehaltenen Liegenschaft generell ein vollständiger Abzug für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen. Die entsprechende Bestimmung (Art. 32 Abs. 2 erster Satz DBG) ist am 1. Januar 2010 in Kraft getreten. Das DBG ermächtigt das Eidgenössische Finanzdepartement, Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gleichzustellen (Art. 32 Abs. 2 zweiter Satz DBG).

In der Massnahmenverordnung<sup>12</sup> wird der gesetzgeberische Auftrag konkretisiert und als nicht abschliessender Massnahmenkatalog aufgelistet. Hieraus wird ersichtlich, welche Kosten unter die abzugsfähigen Investitionen fallen. So können beispielsweise neben den Investitionen in Erd- oder Luftwärmepumpen, in Pellet-Heizungen und dergleichen grundsätzlich auch Investitionen in solare Warmwasseranlagen, solare Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen von den steuerbaren Einkünften abgezogen werden.<sup>13</sup>

Im Steuerharmonisierungsgesetz (Art. 9 Abs. 3 Bst. a StHG) wurde vom Bundesgesetzgeber eine Kann-Vorschrift erlassen, die den Kantonen überlässt, ob sie im Bereich des Energiesparens und des

---

<sup>12</sup> SR 642.116.1

<sup>13</sup> Vgl. Analyse des Vorstands der SSK vom 15. Februar 2011 zur steuerrechtlichen Qualifikation von Investitionen in umweltschonende Technologien wie Photovoltaikanlagen, S. 4 ([www.ssk-csi.ch](http://www.ssk-csi.ch) > Dokumente > Analysen).

Umweltschutzes eine analoge steuerliche Förderung vornehmen will wie für das DBG. Die Kantone sind also nicht verpflichtet, energetische Massnahmen ebenfalls steuerlich zu fördern. Sieht das kantonale Recht jedoch Abzüge für Umweltschutz, Energiesparen und Denkmalpflege vor, so gelten die Vorschriften des Bundes integral auch auf kantonaler Ebene (vertikale Harmonisierung).

In den Kantonen gelten folgende Bestimmungen:

- Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen können vollständig abgezogen werden (wie dBSt): ZH, BE, UR, OW, NW, GL, ZG, FR, SO, BS, BL, SH (in der Regel), AR, AI, SG, GR<sup>14</sup>, AG, TG, VD, NE, GE und JU;  
dito, aber davon ausgenommen sind Energiesparmassnahmen in Neubauten, welche innert fünf Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes vorgenommen werden. Diese gelten vollumfänglich als Anlagekosten: SZ und VS.
- Während den zwei ersten Jahren nach Erwerb können nur 50 % der Kosten in Abzug gebracht werden (nachher 100 %): TI<sup>15</sup>.
- Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen können nicht abgezogen werden: LU.

### 5.2.2 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.

### 5.2.3 Verwaltungskosten

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

### 5.2.4 Pauschalierung der Liegenschaftskosten

In Art. 32 Abs. 4 DBG sowie in sämtlichen kantonalen Steuergesetzen wird den Steuerpflichtigen die Wahl gelassen zwischen dem Abzug der tatsächlichen Liegenschaftskosten oder dem Abzug einer Pauschale. Ein Pauschalabzug kann grundsätzlich nur auf Liegenschaften des Privatvermögens geltend gemacht werden.

Der Pauschalabzug umfasst neben den Unterhaltskosten, den Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, den Versicherungsprämien sowie den Verwaltungs- und Betriebskosten

---

<sup>14</sup> Kanton GR: Abzug im Rahmen der Gebäudeunterhaltskosten, jedoch nicht bei Wert vermehrenden Aufwendungen.

<sup>15</sup> Kanton TI: Steuerpflichtige, die den Abzug dieser Investitionen verlangen, können nicht den Pauschalabzug für Unterhaltskosten wählen.

auch die den Unterhaltskosten gleichgestellten energiesparenden und umweltschonenden Investitionskosten (Art. 2 Abs. 1 Liegenschaftskostenverordnung des Bundesrates).

Die Regelungen in den einzelnen Kantonen sind unterschiedlich, wie aus den nachstehenden *Ziffern 5.2.4.1 bis 5.2.4.3* ersichtlich ist.

#### **5.2.4.1 Wahlmöglichkeit zwischen Pauschale und Effektivkostenabzug**

Bei der dBSt können die Steuerpflichtigen in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft des Privatvermögens zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen (Art. 3 Liegenschaftskostenverordnung).

Alle Kantone kennen ebenfalls die freie Wahl für jede neue Steuerperiode und für jede Liegenschaft.

#### **5.2.4.2 Ausschluss des Pauschalabzugs**

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

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

Zudem bestehen in der Mehrheit der Kantone weitere Restriktionen für bestimmte Liegenschaften. Von der Gewährung eines Pauschalabzuges können namentlich ausgeschlossen sein:

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

#### **Bemerkung:**

*Im Kanton GE wird ein Pauschalabzug nur für vom Eigentümer privat bewohnte Liegenschaften gewährt.*

### 5.2.4.3 Höhe der Pauschale

Der Pauschalabzug beträgt bei der dBSt:

- 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:

- Die meisten Kantone wenden zwei verschiedene Pauschalabzugssätze an, je nachdem ob die Liegenschaften unter oder über 10 Jahre alt sind. Diese Sätze betragen:
  - 10 % des Bruttoertrages für bis 10 Jahre alte Liegenschaften; 20 % für ältere Liegenschaften (wie dBSt): BE, LU, UR, SZ, OW, NW, GL, ZG, FR, SO, BS, AR, GR, AG, TG, TI, VS, GE und JU;
  - 10 % des Bruttoertrages für bis 10 Jahre alte Liegenschaften, höchstens jedoch 7'200 Franken; 20 % für ältere Liegenschaften, höchstens jedoch 12'000 Franken: NE;
  - 15 % des Bruttoertrages für bis 10 Jahre alte Liegenschaften; 25 % für ältere Liegenschaften: SH;
  - 25 % des Bruttoertrages für bis 10 Jahre alte Liegenschaften; 30 % für ältere Liegenschaften: BL;
- Vier Kantone wenden für alle Liegenschaften den gleichen Pauschalabzugssatz an:
  - einheitlich 20 % des angerechneten EMW: SG und VD;
  - einheitlich 20 % des Bruttoertrags: ZH und AI.

## 5.3 Liegenschaftssteuern (Grund- oder Grundstücksteuern)

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

## 5.4 Negative Netto-Eigenmietwerte

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

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

## 6 REFORMOPTION: SYSTEMWECHSEL BEI DER EIGENMIETWERTBESTEUERUNG

### 6.1 Ausgangslage

Die Besteuerung der EMW wird in der Öffentlichkeit seit längerer Zeit vermehrt kritisiert, weshalb es in der Vergangenheit immer wieder Versuche gab, die geltende Eigenmietwertbesteuerung zu ändern (*siehe Ziffer 1*). Steuersystematisch wird diese insbesondere aufgrund der folgenden Probleme hinterfragt:

1. Es ist aufwändig und in der Praxis schwierig, die EMW korrekt – d.h. dem Marktwert entsprechend – festzusetzen (*siehe Ziffer 4.3.1*). Bei sich rasch ändernden Miet- und Wohneigentumspreisen ist ausserdem eine periodische Anpassung der EMW notwendig, was insbesondere bei steigenden Preisen am politischen Widerstand der Wohneigentümer scheitern kann. Bei zunehmendem Auseinanderdriften von EMW und Marktmietwert wird die Rechtsgleichheit immer stärker strapaziert.
2. Mit dem Unterhaltskostenabzug können die tatsächlichen Unterhaltskosten geltend gemacht werden. Hierzu ist insbesondere eine schwierige Abgrenzung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen erforderlich, da systembedingt an sich nur erstere als abzugsfähig gelten sollen (*siehe Ziffer 5.2.1ff.*).
3. Heute sind die privaten Schuldzinsen aufgrund der grosszügigen Limiten in praktisch allen Fällen voll abzugsfähig. Damit ist es möglich, Schulden auf das Wohneigentum aufzunehmen, um den Schuldzinsenabzug geltend zu machen und dafür Vermögenswerte zu finanzieren, welche steuerfreien Vermögensertrag (insb. in Form von steuerfreien Kapitalgewinnen) generieren. Auch die Verwendung der Kredite zu Konsumzwecken ist möglich. Die Möglichkeit zur zweckentfremdeten Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen widerspricht jedoch nicht nur dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, sondern setzt auch Anreize zu einer übermässigen Verschuldung.

Aufgrund dieser Punkte wäre aus steuersystematischer Sicht auch ein alternatives System möglich, in welchem der EMW der selbstgenutzten Liegenschaft nicht mehr besteuert wird, aber auch keine Schuldzinsen und Liegenschaftskosten mehr abgezogen werden können. Dies entspricht der in *Ziffer 2.2.1* erwähnten Defiskalisierung, d.h. der Zuweisung des selbstgenutzten Wohneigentums in den Bereich der privaten Lebenshaltungskosten. Auf diese Weise würde dieser Wohnbereich strikt steuerneutral behandelt. Auch das BGer hat andere Lösungsansätze als die im geltenden Recht verwirklichte Eigenmietwertbesteuerung nicht ausgeschlossen. Es hat lediglich die undifferenzierte Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung – ohne gleichzeitige ausgleichende Massnahmen – als verfassungswidrig erklärt.

Ein solcher Systemwechsel würde sich nicht auf vermietete oder verpachtete Liegenschaften beziehen. Diesbezüglich würde sich die aktuelle steuerliche Situation (Besteuerung der Miet- bzw. Pachteinnahmen abzüglich der Schuldzinsen und der Liegenschaftskosten) nicht ändern.

## 6.2 Vorteile

Eine solche Reform der Eigenmietwertbesteuerung würde das Steuersystem vereinfachen und die Erhebungskosten der Steuerverwaltungen wie auch den Aufwand der Wohneigentümer senken. Auch liessen sich durch den Wegfall des Schuldzinsenabzugs auf das Eigenheim die Verschuldungsanreize reduzieren, was positive Auswirkungen auf die Finanzmarktstabilität mit sich brächte.

## 6.3 Nachteile

Zum einen würde die Eigenfinanzierung privilegiert behandelt (je höher der Anteil der «steuerfrei im Wohneigentum angelegten» Eigenmittel, desto vorteilhafter), was die Verhandlungsposition der Haushalte mit hohem Eigenkapital zulasten solcher mit geringem Eigenkapital (typischerweise Ersterwerber) auf den Immobilienmärkten verbessern würde. Zweitens müsste bei Steuerpflichtigen, welche neben selbstgenutzten Liegenschaften auch noch vermietete oder verpachtete Objekte besitzen, eine Aufteilung der abzugsfähigen bzw. nicht mehr abzugsfähigen Schuldzinsen auf die verschiedenen Objekte vorgenommen werden. Dies würde – je nach Umsetzung – wiederum eine mehr oder weniger starke Verkomplizierung des Steuersystems bedingen. Dies trifft namentlich auf gemischt genutzte Liegenschaften (Mehrfamilienhaus mit selbstgenutzter Wohnung) zu, für die bei Selbstnutzung Unterhaltskosten nicht mehr zum Abzug berechtigen. Sollten nach Abschaffung des EMW weiterhin wohn-eigentumsbezogene Abzüge gewährt werden (insbesondere im Bereich der ausserfiskalischen Abzüge wie beispielsweise die abzugsberechtigten Investitionskosten, die dem Energiesparen sowie dem Umwelt- und Denkmalschutz dienen), würde sich das Verhältnis zwischen Vor- und Nachteilen einer steuerneutralen Behandlung des selbstgenutzten Wohneigentums zusätzlich verschlechtern. Hinzu kämen mögliche Steuerausfälle, welche zu kompensieren wären.

## 7 ÜBERSICHT ÜBER DIE EIGENMIETWERTBESTEUERUNG IN AUSGEWÄHLTEN LÄNDERN (STAND 2015)

Staat	Eigenmietwert als Einkommen		Abzüge						Weitere Steuern	
			Schuldzinsen			Unterhaltskosten				Andere
	ja	nein	keine	beschränkt	unbeschränkt	keine	beschränkt	unbeschränkt		
Belgien		X	X			X				Quellensteuer auf Liegenschaften
Dänemark	X <sup>1</sup>			X		X				Liegenschaftssteuer
Deutschland		X	X			X				Liegenschaftssteuer
Finnland		X		X		X				Liegenschaftssteuer
Italien		X		X <sup>2</sup>			X <sup>3</sup>		X <sup>4</sup>	Kommunale Liegenschaftssteuer
Luxemburg	X <sup>5</sup>			X		X				Liegenschaftssteuer
Niederlande	X		X				X <sup>6</sup>		X <sup>7</sup>	Kommunale Liegenschaftssteuer
Norwegen		X	X			X				Kommunale Liegenschaftssteuer
Österreich		X		X <sup>8</sup>			X <sup>8</sup>			Liegenschaftssteuer
Schweden		X			X	X				Liegenschaftsabgabe
Spanien	X		X			X				Kommunale Liegenschaftssteuer
Schweiz	X			X				X	X <sup>9</sup>	Kantonale und/oder kommunale Liegenschaftssteuer
Vereinigtes Königreich		X	X			X				Stamp Duty Land Tax

Quelle: Durch uns erarbeitete Tabelle, auf Grund einer Umfrage bei den betreffenden ausländischen Steuerverwaltungen

1. Die traditionelle Eigenmietwertbesteuerung wurde im Jahr 2000 grundsätzlich durch eine Liegenschaftssteuer (teilweise Vermögenssteuer) ersetzt. Die Eigenmietwertbesteuerung kommt aber in den seltenen Fällen noch zur Anwendung, in denen keine Liegenschaftssteuer erhoben wird.
2. Für Hypothekarzinsen wird eine Steuergutschrift von 19 % gewährt. Die Höhe des maximal anrechenbaren abzugsfähigen Zinses ist beschränkt und beträgt höchstens 4'000€.
3. Bei Vermietung der Liegenschaft wird ein Unterhaltskostenabzug im Umfang von 5 % des Mieteinkommens gewährt.
4. Für Energiesparmassnahmen kann ein Abzug von 65 % der Ausgaben geltend gemacht werden. Per 2016 wird dieser Abzug auf 36 % reduziert.
5. Sehr tiefer fiktiver EMW, der in der Regel 4 %-6 % des Steuerwerts beträgt.
6. Betreffend Wohneigentum können Kosten nur im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz abgezogen werden (bis 80 %).
7. Steuerabzüge im Zusammenhang mit einem Liegenschafts Kauf, unter anderem Notariatsgebühren, Vertragsabschluss- und Vermittlungsgebühren oder Bauzinsen auf ab 2001 gekauften Liegenschaften.  
Andere Steuerabzüge, wie z.B. der Abzug der MWST auf neu errichteten Gebäuden.
8. Gewisse Auslagen zur Wohnraumschaffung oder zur Wohnraumsanierung können unter den Abzug für Sonderausgaben fallen, der in § 18 Abs. 3 EStG vorgesehen ist.
9. In fast allen Kantonen sind die Betriebs- und Verwaltungskosten, in einigen Kantonen auch die Liegenschaftssteuer abzugsfähig.

\* \* \* \* \*