



Muss von Hauseigentümerinnen und -eigentümern versteuert werden: der Eigenmietwert ihrer Immobilie.

Bild: Fotolia

Die Krux mit dem Eigenmietwert

Steuern Wer eine Wohnung sein Eigen nennt, muss eine fiktive Mieteinnahme versteuern – auch wenn die Wohnung leer steht.

Thomas Pfann

Grundsätzlich richtet sich der zu versteuernde Betrag nach dem Mietzins, der erzielt werden könnte, würde man die Liegenschaft vermieten. Allerdings gibt es kantonale Abweichungen in der Besteuerung des Eigenmietwerts, ebenso unterschiedlich fällt die Berechnung des Mietwerts aus. Laut Bundesgericht müssen die Kantone den Eigenmietwert bei mindestens 60% der Marktmiete ansetzen. Die Berechnung ist kompliziert und für Laien schwierig nachvollziehbar.

Steht die Wohnung oder das Haus während eines ganzen Jahres komplett leer – oder es werden zumindest keine Einnahmen durch Miete erwirtschaftet, ist der gesamte Eigenmietwert über 12 Monate zu berechnen und bei den Steuern als Einkommen auszuweisen. Vermietet man einzelne Räume eines Hauses oder einer Wohnung, kann der Eigenmietwert reduziert werden. Demgegenüber müssen Mieteinnahmen aber als Ein-

künfte deklariert werden. Werden Räume nicht benutzt, kann in gewissen Fällen Unternutzung geltend gemacht werden. Die Räumlichkeiten müssen in diesem Fall aber vollständig leer und unbenutzt sein. Der Nachweis, wie viele Zimmer leer stehen, ist vom Steuerpflichtigen bei der Steuererklärung beizulegen, damit Anspruchsabzug geltend gemacht werden kann. Ebenso darf der Eigenmietwert anteilmässig gekürzt werden. Wird eine Wohnung zum Beispiel einen Monat lang vermietet, reduziert sich der Anteil des Eigenmietwertes um einen Zwölftel des Gesamtbetrags. Demgegenüber schlägt Mieteinnahme für diesen Monat als Einkommen zu Buche.

Einen Steuervorteil geniessen Liegenschaftseigentümer, indem sie Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten in einer gewissen Höhe vom Eigenmietwert, bzw. vom steuerbaren Einkommen, abziehen dürfen. Bei den Unterhaltskosten steht es einem in den meisten Kantonen frei, ob man die

«Werden Räume nicht benutzt, kann in gewissen Fällen Unternutzung geltend gemacht werden.»

effektiven Kosten oder einen Pauschalabzug geltend machen möchte.

Die Berechnung des Eigenmietwerts ist komplex und von verschiedenen Faktoren abhängig. Der Wert wird durch die kantonale Steuerbehörde festgelegt. Grundsätzlich relevant sind die örtlichen Mietzinsverhältnisse, die Lage des Objektes, das Alter des Hau-

ses, Grösse, Ausbau und Zustand des Gebäudes und des Gartens sowie zusätzliche Einrichtungen, wie zum Beispiel Garagen, Gartenplätze, Schwimmbassins, Tennisplätze usw. für die Höhe des Eigenmietwerts.

Die Berechnungsmethode des Mietwertes ist unter anderem abhängig von der Höhe der Katasterschätzung, die auf die selbstbenutzte Wohnung entfällt. Bei Gebäuden durchschnittlicher Bauart wird der Mietwert pauschal festgelegt, bei Gebäuden überdurchschnittlicher Bauart durch eine Einzelbewertung. Je nach Gemeindegruppe, in welcher das Gebäude steht, kommen unterschiedliche Prozentsätze zur Anwendung.

Ausführliche Informationen zu Grundstückschätzungen und zum Eigenmietwert gibt es auf der Webseite des Kantons Aargau, Departement Finanzen und Ressourcen: www.ag.ch, Suchwort «Eigenmietwert».

Editorial

Top-Themen im Jahr 2021

Letzte Woche flatterte sie wieder ins Haus: die Steuererklärung für 2020. Was ist neu im Steuergesetz? Was brennt bei unseren Leserinnen und Lesern unter den Nägeln?

Zum Beispiel das Thema Homeoffice. Nicht nur ist die Arbeit zu Hause zurzeit für viele Realität. Homeoffice wirft auch steuertechnische Fragen auf. Auf sie gehen wir in dieser Ausgabe ein.

Wer Wohneigentum besitzt, muss den Eigenmietwert der Immobilie versteuern. Diese Art der Besteuerung ist umstritten und ging im Januar in der ständerätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben politisch in die nächste Runde. Wir zeigen auf, was auf Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer dereinst zukommen könnte und wie man Steuern sparen kann.

Der Kanton Aargau hat sein Steuergesetz teilrevidiert. Alles Wissenswerte über das eingeführte Grundpfandrecht (ab 1.1.2020) und die Neuerungen bei den Quellensteuern (ab 1.1.2021) erfahren Sie ebenfalls auf den folgenden Seiten.

Wir wünschen Ihnen eine nützliche Lektüre, die beim Ausfüllen und auch beim Steuern sparen hilft.



Tiziana Ossola
Verlagsredaktion

Wie geht's weiter mit dem Eigenmietwert?

Thomas Pfann

Das Sekretariat der Kommissionen für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) sprach sich am 5. April 2019 für einen Systemwechsel beim Eigenmietwert aus und eröffnete die Vernehmlassung im Parlament. Die Kommission war der Ansicht, für selbst bewohntes Wohneigentum seien der Eigenmietwert sowie die Abzüge für die Gewinnungskosten, d. h. die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte, auf Bundes- wie auch auf Kantonsebene aufzuheben. Auf selbst genutzten Zweitliegenschaften sollen der Eigenmietwert bestehen und die Gewinnungskosten abzugsfähig bleiben; die Gewinnungskosten sollen auch bei Miet- und Pachtliegenschaften abzugsfähig bleiben.

Nach Ablauf des Vernehmlassungsverfahrens befasste sich die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) anlässlich ihrer Sitzung im November 2019 erneut mit dem Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Das Vernehmlassungsverfahren zeigte eine Anerkennung des Handlungsbedarfs. Die WAK-S entschied nun mit deutlicher Mehrheit, zwar formell auf die Revision für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung einzutreten. Sie verzichtete aber darauf, eine konkrete Gesetzesvorlage zuhanden des Ständerates zu verabschieden, und plante, im März 2020 die Beratung der Vorlage fortzusetzen. Aufgrund der schwierigen Situation, bedingt durch das Coronavirus, wurde die Sitzung in den Sommer verschoben. Laut des schweizerischen Hauseigentümergebundes (HEV) befasste sich die WAK-S am

27. August 2020 wiederum mit dem Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Einen Entscheid fällte die Kommission jedoch nicht, weitere Abklärungen wurden bei der Verwaltung in Auftrag gegeben. Eine konkrete Gesetzesvorlage für einen Systemwechsel beim Eigenmietwert steht gemäss den Angaben des HEV noch aus.

Quellen: WAK-S, HEV Schweiz

Laut HEV Schweiz sieht der Gesetzesentwurf der WAK-S bisher folgende Eckpunkte vor:

- Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung für selbst genutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz.
- Kein Abzug für Unterhaltskosten, Versicherungsprämien, Verwaltungskosten von Dritten.

– Auf Bundesebene kein Abzug für Energiespar- sowie Umweltschutzmassnahmen und Denkmalpflege. Die Kantone können diese Abzüge auf kantonaler Ebene aber beibehalten.

– Förderung des Wohneigentums: begrenzter und befristeter Schuldzinsabzug für Ersterwerbter.

– Maximal 10 000 Franken für Ehepaare im ersten Steuerjahr.

– Maximal 5 000 Franken für Alleinstehende im ersten Steuerjahr.

– Danach lineare Abnahme über 10 Jahre hinweg.

– Beim privaten Schuldzinsabzug stellt die WAK-S die folgenden 5 Varianten zur Diskussion:

Variante 1: Abzug von privaten Schuldzinsen in Höhe von 100% der steuerbaren Vermögenserträge.

Variante 2: Abzug von privaten Schuldzinsen in Höhe von 80% der steuerbaren Vermögenserträge.

Variante 3: Abzug von privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen plus 50 000 Franken für Beteiligungen von mindestens 10% am Grund- oder Stammkapital einer Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft.

Variante 4: Abzug von privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen.

Variante 5: Streichung des privaten Schuldzinsabzugs.

Die Abschaffung des Eigenmietwerts – eine unendliche Geschichte?

AWB Beratungen AG Die ständerätliche Kommission hat diesen Januar die Beratung wieder aufgenommen. Wohneigentümer sollten die Entwicklungen im Auge behalten.

Das aktuelle Steuerrecht sieht vor, dass Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer einen sogenannten Eigenmietwert zu versteuern haben. Im Gegenzug können Liegenschaftsunterhaltskosten und Hypothekarzinsen in Abzug gebracht werden.

Diese Art der Besteuerung von Wohneigentum ist umstritten. Die Besteuerung eines fiktiven Einkommens wird von vielen als ungerecht empfunden. Stark belastet werden unter anderem Rentnerinnen und Rentner, besonders, wenn die Hypothekarbelastung, und damit der Betrag der abzugsfähigen Schuldzinsen, gering ist. Die Abschaffung des Eigenmietwerts ist deshalb in den letzten Jahren zu einem der Dauerbrenner in der Schweizer Steuerpolitik geworden.

Im Jahr 2019 sah es für dieses Vorhaben lange gut aus. Die Kommission

Grössere Sanierungsarbeiten oder geplante Energiesparmassnahmen können vorgezogen und schon heute steueroptimiert umgesetzt werden, solange diese Kosten noch abzugsfähig sind.

für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) hatte einen entsprechenden Entwurf erarbeitet und in die Vernehmlassung geschickt. Der Ent-

wurf sah vor, den Eigenmietwert für selbst bewohntes Wohneigentum abzuschaffen. Dafür sollten Unterhaltskosten und Energiesparmassnahmen nicht mehr zum Abzug zugelassen werden und die Abzugsfähigkeit von Hypothekarzinsen sollte beschränkt werden. Der Eigenmietwert für Ferienwohnung sollte beibehalten werden, um die Steuerausfälle in den Bergkantonen zu minimieren.

Der Vorschlag wurde in der Vernehmlassung von verschiedenen Seiten kritisiert: Die Reform schade der Bauwirtschaft und der Bankenbranche und führe zu einer Schlechterstellung von Mieterinnen und Mietern und zu hohen Steuerausfällen. Die WAK-S hat dem Ständerat daraufhin beantragt, die Frist zur Ausarbeitung einer mehrheitsfähigen Vorlage um zwei Jahre, also bis zur Herbstsession 2021, zu verlängern.

Gemäss Medienmitteilung vom 19. Januar 2021 wurde die Beratung des Geschäfts wieder aufgenommen und die Bundesverwaltung beauftragt, die finanziellen Folgen verschiedener Schuldzinsenabzugsmodelle darzulegen. Es ist also davon auszugehen, dass wir in absehbarer Zeit über einen überarbeiteten Vorschlag zur Abschaffung des Eigenmietwertes diskutieren werden.

Für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer kann es sich lohnen, diese Entwicklung im Auge zu behalten. Grössere Sanierungsarbeiten oder geplante Energiesparmassnahmen können vorgezogen und schon heute steueroptimiert umgesetzt werden, solange diese Kosten noch abzugsfähig sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn solche Umbauten in den nächsten Jahren sowieso durchgeführt wer-

den müssen. Laufzeiten von Festhypotheken sind allenfalls mit Blick auf eine Beschränkung des Schuldzinsenabzugs zu koordinieren. Und bei Stockwerkeigentum kann es vorteilhaft sein, steuerlich abzugsfähige Beiträge an den Erneuerungsfonds zeitlich begrenzt aufzustocken.



Patrick Bossard
LL.M., dipl. Steuerexperte, Leiter
Steuern bei AWB Beratungen AG

ANZEIGE



Mehr
Informationen
Tel. 062 835 77 77
oder
akb.ch/steuern

Steuererklärung leicht gemacht.

Das Ausfüllen der Steuererklärung ist eine mühsame Pflichtübung. Jahr für Jahr quält man sich durch einen Stapel Papiere und Formulare und ist schlussendlich doch nicht sicher, ob das Endergebnis noch hätte optimiert werden können. Mit unserem Steuerservice können Sie sich das ersparen – und profitieren in den meisten Fällen erst noch von tieferen Steuern.



Am
richtigen
Ort.ch



Aargauische
Kantonalbank

Unterstützung bei administrativen Aufgaben

Pro Senectute Aargau Qualifizierte Hilfe im Alter kann eine Entlastung sein.

Das Leben verändert sich laufend. Gerade im Alter können durch Krankheit oder Tod die bisher aufgeteilten Aufgaben durcheinander geraten. Ist die verantwortliche Person nicht mehr verfügbar, muss eine neue Lösung gefunden werden. Zum Beispiel kann Unterstützung durch Pro Senectute Aargau in Anspruch genommen werden.

Steuerklärungsdienst

Erfahrene Mitarbeitende füllen zusammen mit den Seniorinnen und Senioren die Steuererklärung fachgerecht aus: schnell, vertraulich und diskret.

Administrativer Dienst

Die Mitarbeitenden unterstützen ältere Menschen bei der ganzen Administration. Gemeinsam werden Formulare ausgefüllt, Zahlungen erledigt, Unterlagen abgelegt und Rückerstattungen eingefordert.

Treuhanddienst

Wenn ältere Personen ihre finanziellen und administrativen Aufgaben vollumfänglich abgeben möchten und bereit

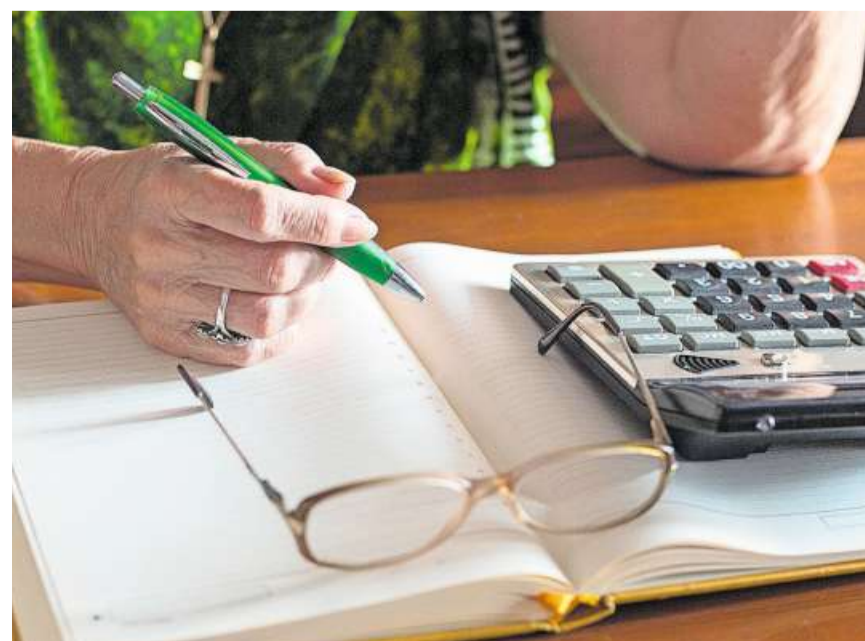
sind, für diese Aufgaben die notwendigen Vollmachten zu erteilen, kann der Treuhanddienst eingesetzt werden. Qualifizierte Mitarbeitende mit Fachkenntnissen und Einfühlungsvermögen übernehmen die Aufgaben.

Schutzkonzepte

Die Dienstleistungen werden unter Einhaltung der aktuellen Schutzmassnahmen ausgeführt.

Wer Hilfe und Unterstützung bei den administrativen Aufgaben oder – ganz aktuell – beim Ausfüllen der Steuererklärung wünscht, kann sich an die Beratungsstelle in seinem Bezirk wenden.

Pro Senectute Aargau
Telefon 062 837 50 70
info@ag.prosenectute.ch
www.ag.prosenectute.ch



Mühe beim Erledigen des Büros? Die Pro Senectute hilft.

Bild: iStock