



Eigenmietwertreduktion

StG 22 IV

ABzStG 10

1. PROBLEMDARSTELLUNG

Der Eigenmietwert kann dort, wo er im Verhältnis zu den Bareinkünften einen grossen Betrag ausmacht, zu Liquiditätsproblemen führen. Davon betroffen sind vielfach Rentner, die in einem grossen Eigenheim leben und nur über verhältnismässig bescheidene Renten- und andere Geldeinkünfte verfügen. Für diese **Härtefälle** kann die Regierung nach StG 22 IV eine Reduktion des Eigenmietwerts der Erstwohnung vorsehen.

2. KONKRETE AUSGESTALTUNG DER EIGENMIETWERTREDUKTION

2.1 Praxisfestlegung bis und mit Steuerperiode 2023

Nach aABzStG 10 (in der bis 31.12.2023 geltenden Fassung) darf der Eigenmietwert bei einem steuerbaren Vermögen von weniger als Fr. 600'000.-- höchstens 30% der Bar-einkünfte betragen. Die Begrenzung des Eigenmietwerts findet nur für die am Hauptsteuerdomizil **dauernd selbst bewohnte Liegenschaft** Anwendung. So spricht denn auch StG 22 IV von einer Reduktion des Eigenmietwerts der **Erstwohnung**. Eine Reduktion des Eigenmietwerts von Zweitwohnungen liesse sich steuerrechtlich nicht rechtfertigen.

Den Begriff des **Härtefalls** im Sinne von StG 22 IV hat die Regierung dahingehend konkretisiert, dass dieser dann vorliegt, wenn der Eigenmietwert höher ist als 30% der Bar-einkünfte und gleichzeitig das steuerbare Vermögen weniger als Fr. 600'000.-- beträgt. Der Gesetzgeber hatte bei der Schaffung von StG 22 IV Fälle vor Augen, in denen das Einkommen aus Eigenmietwert im Verhältnis zum Geldeinkommen sehr hoch ist und die Bezahlung der Einkommenssteuern zu Liquiditätsschwierigkeiten führt, „weil die Geldmittel fehlen“¹. Verfügt ein Steuerpflichtiger über ein steuerbares Vermögen von über Fr. 600'000.--, kann nicht mehr gesagt werden, dass die Geldmittel für die Bezahlung der Einkommenssteuer auf dem Eigenmietwert fehlen. Es liegt unter diesen Umständen kein Härtefall vor.

Als **Bareinkünfte** gelten namentlich Einkünfte aus unselbständiger und selbständiger Erwerbstätigkeit, Einkünfte aus Sozial- und anderen Versicherungen (AHV/IV, BVG), Unterhaltsbeiträge sowie Erträge aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen. Es wird lediglich die Einnahmenseite dem Eigenmietwert gegenübergestellt. Massgebend ist der **Bruttoeigenmietwert** (vor Abzug von Schuldzinsen und Unterhaltskosten). Der Nettoeigenmietwert liesse sich aufgrund der Deklaration der Steuerpflichtigen gar nicht

¹ Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 10/2006–2007, S. 1175.

ermitteln, weil die Schuldzinsen nicht einem bestimmten Vermögenswert zugewiesen werden. Das Abstellen auf den Bruttoeigenmietwert entspricht im Übrigen auch der Praxis im Kanton Zürich².

Naturallohn und **Naturaldividende** werden grundsätzlich den Bareinkünften gleichgestellt.

Die Renten aus beruflicher Vorsorge, die bis Ende 2001 zu laufen begannen und auf einem Vorsorgeverhältnis beruhen, das am 1. Januar 1987 bereits bestand, sind nach StG 188c I lit. a und b bzw. DBG 204 I lit. a und b zu 60% bzw. zu 80% steuerbar. Für die Frage der Eigenmietwertreduktion werden diese Renten dagegen stets zu 100% berücksichtigt. Der Grund für diese Umrechnung liegt darin, dass sich das Vorliegen eines **Härtefalls** in der **Höhe der effektiven Einkünfte** und nicht in deren Besteuerung zeigt.

Verfügt ein Pflichtiger neben der dauernd selbstbewohnten Liegenschaft noch über weitere Liegenschaften (z.B. Ferienliegenschaft), sind die Einkünfte (bzw. der Bruttoeigenmietwert) aus diesen Liegenschaften zu den **Bareinkünften** dazuzurechnen. Dieses Vorgehen findet seine Begründung darin, dass die Eigenmietwertreduktion nur in **Härtefällen** zum Tragen kommt. Ein solcher Härtefall liegt aber nicht vor, wenn jemand über mehrere Liegenschaften verfügt.

Bei **Selbständigerwerbenden** kann als Folge eines einzigen schlechten Geschäftsjahres oder wegen Sofortabschreibungen der Eigenmietwert höher sein als 30% der Bareinkünfte. In diesen Fällen liesse sich eine Eigenmietwertreduktion nicht rechtfertigen. In StG 22 IV hatte der Gesetzgeber nämlich „Härtefälle“ vor Augen, nicht aber den Selbständigerwerbenden, der Sofortabschreibungen vornimmt, dadurch stille Reserven schafft und über geringe Bareinkünfte verfügt.

In der **papierenen Steuererklärung** figuriert die Reduktion des Eigenmietwerts bzw. der entsprechende Abzug nicht. Die Eigenmietwertreduktion würde in der Steuererklärung zu komplizierten Berechnungen führen, was den Steuerpflichtigen nicht zugemutet werden soll. Daher wird die Eigenmietwertreduktion bzw. der entsprechende Abzug von Amtes wegen vorgenommen. In der elektronischen Steuererklärung SofTax erfolgt eine automatisierte Prüfung der Eigenmietwertreduktion. Vorbehalten bleibt allerdings eine Überprüfung im Veranlagungsverfahren (vgl. oben).

Steht dem Steuerpflichtigen eine Eigenmietwertreduktion im Sinne von StG 22 IV zu, wird die **Unterhaltspauschale** ungeachtet dieser Reduktion auf dem vollen Eigenmietwert berechnet. Die Eigenmietwertreduktion führt auch nicht zu einer Kürzung der **Schuldzinsen**; vorbehalten bleibt die Grenze von StG 36 I lit. a.

Der **Unternutzungsabzug** im Sinne von StG 22 III schliesst die Gewährung der Eigenmietwertreduktion nicht aus. Für den Fall, dass der Bruttoeigenmietwert auch nach dem Unternutzungsabzug höher ist als 30% der Bareinkünfte, ist (zusätzlich) die Eigenmietwertreduktion zu gewähren.

² Vgl. Weisung der Finanzdirektion betreffend Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen vom 21. Juni 1999.

Das **Vermögen** wird bei der Berechnung der Eigenmietwertreduktion nicht berücksichtigt.

2.2 Praxisfestlegung ab Steuerperiode 2024

Grundsätzlich gelten die unter Ziff. 2.1 gemachten Ausführungen.

In einem Urteil vom 4. August 2022 (BGE 148 I 286) betreffend die Tessiner Härtefallklausel hielt das Bundesgericht u.a. fest, dass der Eigenmietwert in jedem Einzelfall mindestens 60 Prozent des Marktmietwerts betragen müsse. Diese 60 Prozent würden die untere Grenze dessen bilden, was mit dem Gebot der Rechtsgleichheit zwischen Eigentümern und Mietern noch zu vereinbaren sei. Die Regierung hat deshalb mit RB vom 11. Oktober 2022 (Protokoll Nr. 784/2022) beschlossen, Art. 10 Abs. 1 ABzStG mit einem Vorbehalt zu ergänzen. Danach muss der **Eigenmietwert stets mindestens 60 Prozent des Marktmietwerts** betragen. Damit wird sowohl dem ursprünglichen politischen Willen wie auch dem erwähnten BGE 148 I 286 Rechnung getragen.

3. BEISPIELE³

⇒ Dem Ehepaar A fliessen Bareinkünfte von insgesamt Fr. 79'700.– zu. Konkret handelt es sich um folgende Einkünfte:

- eine jährliche AHV-Rente von Fr. 26'000.–
- eine BVG-Rente von Fr. 42'000.– (Rentenbeginn vor 2002; Umrechnung auf 100%: Fr. 52'500.–)
- Erträge aus beweglichem Vermögen von Fr. 1'200.–

Der Bruttoeigenmietwert (70%) der dauernd selbstgenutzten Liegenschaft beträgt Fr. 14'000.–.

Der Bruttoeigenmietwert beträgt 17.6% der Bareinkünfte. Eine Eigenmietwertreduktion entfällt.

⇒ Dem Ehepaar B fliessen Bareinkünfte von insgesamt Fr. 26'000.– zu. Konkret handelt es sich um folgende Einkünfte:

- eine jährliche AHV-Rente von Fr. 24'000.–
- Erträge aus beweglichem Vermögen von Fr. 2'000.–

Der Bruttoeigenmietwert (70%) der dauernd selbstgenutzten Liegenschaft beträgt Fr. 16'800.–, der Marktmietwert Fr. 24'000.–.

Der Bruttoeigenmietwert beträgt 64.6% der Bareinkünfte. Er ist deshalb bis und mit Steuerperiode 2023 auf 30% der Bareinkünfte, d.h. auf Fr. 7'800.–, zu reduzieren. Ab Steuerperiode 2024 beträgt der steuerbare Eigenmietwert Fr. 14'400.- (60% des Marktmietwerts von Fr. 24'000.-).

³ Bei sämtlichen Beispielen wird davon ausgegangen, dass das steuerbare Vermögen weniger als Fr. 600'000.– beträgt.

⇒ Dem Ehepaar C fliessen Bareinkünfte von insgesamt Fr. 32'400.– zu. Konkret handelt es sich um folgende Einkünfte:

- eine jährliche AHV-Rente von Fr. 30'000.–
- Erträge aus beweglichem Vermögen von Fr. 2'400.–

Der Bruttoeigenmietwert (100%) der Ferienwohnung beträgt Fr. 18'000.–.

Der Bruttoeigenmietwert der Ferienwohnung beträgt 55.5% der Bareinkünfte. Trotzdem entfällt hier eine Eigenmietwertreduktion, da es sich bei der fraglichen Wohnung nicht um eine Erstwohnung handelt.

⇒ Dem Ehepaar D fliessen Einkünfte von insgesamt Fr. 43'000.– zu. Konkret handelt es sich um folgende Einkünfte:

- eine jährliche AHV-Rente von Fr. 40'000.–
- Erträge aus beweglichem Vermögen von Fr. 3'000.–

Der Bruttoeigenmietwert (70%) der dauernd selbstbewohnten Liegenschaft beträgt Fr. 18'000.–, der Bruttoeigenmietwert (100%) der Ferienwohnung Fr. 20'000.–.

Der Bruttoeigenmietwert der dauernd selbstgenutzten Liegenschaft beträgt Fr. 41.9% der Bareinkünfte. Trotzdem kann hier keine Eigenmietwertreduktion gewährt werden. StG 22 IV spricht ausdrücklich von Härtefällen. Wenn das Ehepaar D neben einer dauernd selbstbewohnten Liegenschaft noch über eine Ferienwohnung verfügt, ist der Bruttoeigenmietwert der Ferienwohnung zu den Bareinkünften dazuzurechnen, so dass der Bruttoeigenmietwert der dauernd selbstbewohnten Liegenschaft nur mehr 28.6% der Bareinkünfte (total Fr. 63'000.–) beträgt. Eine Eigenmietwertreduktion entfällt.

⇒ Dem Ehepaar E fliessen Einkünfte von insgesamt Fr. 32'000.– zu. Konkret handelt es sich um folgende Einkünfte:

- eine jährliche AHV-Rente von Fr. 30'000.–
- Erträge aus beweglichem Vermögen von Fr. 2'000.–

Der Bruttoeigenmietwert (70%) der dauernd selbstbewohnten Liegenschaft beträgt Fr. 18'000.–, der Marktmietwert Fr. 25'700.- und der Bruttoeigenmietwert der Ferienwohnung Fr. 16'000.–.

Der Bruttoeigenmietwert der Ferienwohnung ist zu den Bareinkünften dazuzurechnen (vgl. oben), so dass der Bruttoeigenmietwert der dauernd selbstbewohnten Liegenschaft 37.5% der Bareinkünfte (total Fr. 48'000.–) beträgt. Dieser ist deshalb bis und mit Steuerperiode 2023 auf 30% der Bareinkünfte, d.h. auf Fr. 14'400.–, zu reduzieren. Ab Steuerperiode 2024 beträgt der steuerbare Eigenmietwert Fr. 15'400.- (60% des Marktmietwerts von Fr. 25'700.-).

⇒ Das Ehepaar F ist Eigentümer eines Einfamilienhauses mit sieben Zimmern. Auf der Liegenschaft lasten keine Hypotheken und es wird die Unterhaltspauschale geltend gemacht. Die Kinder sind ausgeflogen und benutzen keine Zimmer mehr. Zwei der sieben Zimmer werden deshalb während des ganzen Jahres nicht benutzt. Dem Ehepaar fliessen folgende Einkünfte zu:

- eine jährliche AHV-Rente von Fr. 38'000.–
- Erträge aus beweglichem Vermögen von Fr. 11'000.–

Der Eigenmietwert (100%) der dauernd selbstbewohnten Liegenschaft beträgt Fr. 28'000.– (ohne Garage).

Der Unternutzungsabzug beläuft sich nach ABzStG 8 IV auf Fr. 5'600.– (Fr. 28'000.– mal 2 : 7 plus 3), was zu einem Eigenmietwert (100%) von Fr. 22'400.– führt. 70% davon sind Fr. 15'680.– und damit 32% der Bareinkünfte von total Fr. 49'000.–. Der Eigenmietwert ist deshalb auf 30% der Bareinkünfte, d.h. auf Fr. 14'700.– zu reduzieren.