

Eigenmietwert und Unternutzung



BILD TASPP/FOTOLIA

Haben Sie Fragen zur Steuererklärung im Zusammenhang mit Ihrer Immobilie? Die Experten der NRS Treuhand AG geben Ihnen anlässlich der Steuer-Hotline am 19.2. gerne Auskunft.

Das Thema Eigenmietwert beschäftigt Eigenheimbesitzer immer wieder. In besonderem Masse aber dann, wenn sie in der jährlichen Steuererklärung den Eigenmietwert als Einkommen versteuern müssen, obwohl aus ihrer Sicht kein effektives Einkommen erzielt wird.

GABRIELA DREIFUSS
Treuhanderin mit FA, Steuerberaterin,
NRS Treuhand AG

Es ist gut zu wissen, dass in gewissen Situationen der Eigenmietwert infolge Unternutzung reduziert werden kann. Dies

geschieht, indem beim Steueramt ein Antrag für die Unternutzung mit der jährlichen Steuererklärung eingereicht wird. Eine Unternutzung des Einfamilienhauses oder der Eigentumswohnung ergibt sich oftmals bei einer Veränderung der Wohnsituation, konkret beim Auszug von erwachsen gewordenen Kindern oder durch das Versterben des Ehegatten.

Damit ein Antrag für die Reduktion des Eigenmietwertes durch Unternutzung beim Steueramt gestellt werden kann und die Reduktion auch gewährt wird, müssen nachfolgende Punkte zutreffen bzw. eingehalten werden:

- Mindestens ein Teil der selbstbewohnten Liegenschaft darf nicht mehr genutzt werden, sei es wegen

Auszugs der erwachsenen Kinder oder durch das Versterben eines Ehegatten oder Mitbewohners;

- Der Nachweis für die dauernde Unternutzung muss durch die steuerpflichtige Person jährlich mit dem Einreichen der Steuererklärung erbracht werden;

- Es wird die Bedingung gestellt, dass der nicht genutzte Raum tatsächlich leer sein muss, d. h. er darf nicht möbliert sein und auch nicht als «Abstellkammer» oder ähnliches genutzt werden;

- Der Unternutzungsabzug kann nicht für Ferien- oder Zweitwohnungen beansprucht werden;

- Damit ein Unternutzungsabzug in der Steuererklärung geltend gemacht werden kann, muss dieser mit einer separaten Berechnung und Begründung dargelegt werden. Die Berechnungsbeispiele finden Sie in der separaten Box unten.

Im Gesetz über die direkte Bundessteuer unter Artikel 21 Abs. 2 DBG ist folgende Erläuterung über den Eigenmietwert zu lesen: *Die Festsetzung des Eigenmietwertes muss unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft erfolgen.*

Die Beweislast für diese «tatsächliche Nutzung» liegt beim Steuerpflichtigen selbst. Er hat dem Steueramt zu beweisen, beziehungsweise glaubhaft zu machen, dass ein Teil der Wohnräume von jemandem respektive durch seine Familie tatsächlich nicht mehr genutzt wird. Durch das Steueramt werden keine festen Regeln für den Beweis der tatsächlichen Unternutzung vorausgesetzt. Einzig die überzeugende Argumentation der veranlagenden Person ist massgebend dafür, welche Tatsachen als bewiesen gelten.

Klar ist jedoch, dass viele Eigenheimbesitzer ihre Wohnung oder ihr Haus nicht aufgeben, auch wenn sich der Haushalt verkleinert oder verändert hat. In der Regel kann dem Steueramt auch ohne Weiteres glaubhaft gemacht werden, dass ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung mit mehr als vier Zimmern, die nur von einer einzigen Person bewohnt werden, zu einem Unternutzungsabzug berechtigen. Dies aber nur, wenn die Person nicht überdurchschnittlich hohen Wohnbedarf beansprucht.

Ein Einschlag wegen tatsächlicher Unternutzung wird im Normalfall nicht gewährt, wenn der Steuerpflichtige die Liegenschaft käuflich erworben hat und sich die Wohnbedürfnisse seit dem Einzug nicht verändert haben. Dies gilt aber nicht un-

bedingt für Liegenschaften, die durch eine Erbfolge in den Besitz des Steuerpflichtigen übergegangen sind.

Wurde der Unternutzungsabzug durch die Behörden genehmigt, ist zu beachten, dass der reduzierte Eigenmietwert nur in der Steuerperiode gilt, in der auch der Antrag gestellt wurde. Wird im Folgejahr kein weiterer Antrag für die Unternutzung in der Steuererklärung gestellt, so gilt wiederum der volle Eigenmietwert.

Zu beachten gilt, dass sich der Pauschalabzug für die Liegenschaftsunterhaltkosten von 10 bis 20 Prozent auf den deklarierten Eigenmietwert bezieht. Wird dementsprechend in der Steuererklärung eine Reduktion des Eigenmietwertes infolge Unternutzung beantragt, reduziert sich damit auch der Pauschalabzug für die Liegenschaftsunterhaltskosten.

In diesem Artikel wurden nur die Bedingungen für die direkte Bundessteuer erläutert. In rund der Hälfte der Kantone wird ein Unternutzungsabzug wie beim Bund gewährt. Für einige Kantone gibt es Merkblätter

oder Weisungen, die in Bezug auf die Festsetzung des Eigenmietwertes bei tatsächlicher Unternutzung herausgegeben werden. Je nach Kanton können daraus weitere Informationen entnommen werden.

BUCH ZUM THEMA



Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschongel

Der HEV-Ratgeber richtet sich grundsätzlich an private Hauseigentümer.

Er begleitet die fiktive Familie Heim beim Kauf, bei der Nutzung sowie beim Verkauf der Immobilie aus steuerlicher Perspektive. Verfasser: Sibylle Merki, diplomierte Steuerexpertin, Master of Advanced Studies FH in Mehrwertsteuer.

Ratgeber zum Aktionspreis: nur Fr. 20.- für Mitglieder und Fr. 25.- für Nicht-Mitglieder! Normalpreis Fr. 34.50 für Mitglieder, Fr. 39.50 für Nicht-Mitglieder. Zu bestellen unter: www.hev-shop.ch, Tel. 044 254 90 20, Fax 044 254 90 21 oder info@hev-schweiz.ch

Steuern und Immobilien – beim HEV finden Sie Rat!

Steuer-Hotline: Die Steuerspezialisten von NRS Treuhand AG geben Ihnen Auskunft.

Wohneigentümer werden vom Fiskus auf vielfältige Art und Weise zur Kasse gebeten. So fallen im Zusammenhang mit einer Liegenschaft beispielsweise Handänderungs-, Grundstückgewinn- und Vermögenssteuern, Einkommens- oder Ertragssteuern und Mehrwertsteuern an. Umso wichtiger ist es, die zulässigen Abzüge zu kennen.



MICHAEL EICHHOLZER
dipl. Steuerexperte,
MAS MWST,
NRS Treuhand AG



CHANTAL NICOLLIER
Betriebswirtschaftlerin HF,
Steuerberaterin,
NRS Treuhand AG



GABRIELA DREIFUSS
Treuhanderin mit FA,
Steuerberaterin,
NRS Treuhand AG

Am Dienstag, 19. Februar 2019, 09.00-16.00 Uhr, beantworten die Steuer- und Immobilienspezialisten von NRS Treuhand AG Ihre Fragen.

Rufen Sie uns am 19. Februar an: Tel. 0800 438 438

BERECHNUNGSBEISPIEL

Anbei die Berechnungsbeispiele für ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung im Stockwerkeigentum. Bei Einfamilienhäusern werden in der Regel Küche, Badezimmer, Toiletten und Nebenräume als zwei Räume gerechnet, bei Wohnungen im Stockwerkeigentum als ein Raum.

Beispiel Einfamilienhaus

8-Zimmer-Einfamilienhaus (ohne Küche gerechnet), Eigenmietwert Fr. 36 000.-, bewohnt durch Ehegatten, deren 3 erwachsene Kinder nicht mehr im elterlichen Haushalt wohnen. 2 Zimmer stehen leer.
Mietwert aufgrund der tatsächlichen Nutzung:
Fr. 36 000 * 8 Einheiten (6 Zimmer + 2 Räume)
10 Einheiten (8 Zimmer + 2 Räume) = Fr. 28 800

Beispiel Stockwerkeigentum

6-Zimmer-Wohnung, Eigenmietwert Fr. 25 000.-, bewohnt durch alleinstehende Person, deren Kind nicht mehr im elterlichen Haushalt wohnt. 1 Zimmer steht leer.
Mietwert aufgrund der tatsächlichen Nutzung:
Fr. 25 000 * 6 Einheiten (5 Zimmer + 1 Raum)
7 Einheiten (6 Zimmer + 1 Raum) = Fr. 21 400

LT-EXPERTEN.CH

CHECK-UP ZEIT FÜR IHRE LEITUNGEN.

IHRE EXPERTEN FÜR ROHRINNENSANIERUNGEN WISSEN RAT.

INNEENREINIGUNG VON WASSERLEITUNGEN

- Erfahrung bei Liegenschaften, die älter als 25 Jahre sind
- Entrostung und Innenbearbeitung der Trinkwasserleitungen
- Kein Schmutz und Lärm
- Keine Beschädigung von Wand- und Bodenbelägen
- Wesentlich günstiger und schneller als eine Ersatzleitung
- Langfristige Sicherstellung der Leitungsfunktion

INNENREINIGUNG VON BÖHMENLEITUNGEN

- Erfahrung bei Liegenschaften, die älter als 25 Jahre sind
- Innenreinigung und bei Bedarf Innenbeschichtung der Bodenheizung
- Kein Schmutz und Lärm und in 2-3 Tagen abgeschlossen
- Keine Beschädigung der Bodenbeläge
- Wesentlich preiswerter als eine Neuinstallation
- Langfristige Sicherstellung der Heizfunktion

JETZT LEITUNGEN TESTEN

0800 438 438 | www.lt-experten.ch