

Eigenmietwert: Was steck

Robert Huber, wie oft werden Sie in Ihrer Funktion gefragt, was der Eigenmietwert ist?

Eigentlich selten. Die meisten wissen, dass es sich beim Eigenmietwert um einen Betrag handelt, den Liegenschaftsbesitzer als Einkommen aus ihrer Liegenschaft versteuern müssen. Wie wenn sie eine Miete für ihr eigenes Heim bekommen würden. Viel öfters werde ich gefragt, ob der Eigenmietwert überhaupt Berechtigung hat.

Und, hat er?

Dahinter steht der Gedanke der Steuergleichheit, welcher in der Schweiz gestützt auf die Verfassung im Steuergesetz festgeschrieben ist. Konkret soll die Gleichheit zwischen



Jahr für Jahr füllen Haus- und Wohnungsbesitzer den Eigenmietwert ihrer Liegenschaft in ihre Steuererklärung ein. Was aber ist die Idee hinter diesem System? Wie wird der Eigenmietwert festgelegt und wie kann man sich bei ungerechtfertigten Einstufungen wehren? Robert Huber, Chefsteuerkommissär beim kantonalen Steueramt Zürich, gibt Auskunft. INTERVIEW Thomas Bürgisser

Mietern und Liegenschaftsbesitzern hergestellt werden. Die einen bezahlen Miete, die anderen «erhalten» Miete, die sie als Einkommen versteuern. Im Gegenzug dürfen Immobilienbesitzer Hypothekarzinsen sowie die Kosten für den Gebäudeunterhalt abziehen, was Mieter nicht können.

Trotzdem, ein Eigentümer zahlt sich selbst ja keine Miete.

Klar, es fließt direkt kein Geld. Aber: Das, was der Immobilienbesitzer im Gegensatz zum Mieter nicht monatlich als Miete bezahlen muss, steht ihm zusätzlich zur Verfügung.

Ist dieses System fair?

Ob das fair ist oder nicht, müssen andere entscheiden. Unsere Aufgabe als Steuerkommissäre beim kantonalen Steueramt ist es nur, die uns vorgegebenen Gesetze und Beschlüsse umzusetzen.

Wie wird denn der Eigenmietwert festgelegt?

Dies ist von Kanton zu Kanton unterschiedlich. Im Kanton Zürich wird der Eigenmietwert auf der Basis des Vermögenssteuerwertes einer Liegenschaft berechnet. Das ist

kt dahinter?



jener Wert der Liegenschaft, den man in die Steuererklärung als Vermögen einträgt. Ein gewisser Prozentsatz davon ergibt dann den Eigenmietwert. Im Kanton Zürich liegt dieser Prozentsatz für Einfamilienhäuser momentan bei 3.5 Prozent. Hat ein Einfamilienhaus also einen Vermögenssteuerwert von 800'000 Franken, beträgt der Eigenmietwert 28'000 Franken. Dies würde einer monatlichen Miete von rund 2'350 Franken entsprechen und muss nun als zusätzliches Einkommen versteuert werden.

Und für den Vermögenssteuerwert wird jede Immobilie einzeln begutachtet und eingeschätzt?

Es gibt durchaus Kantone, in denen das für den Eigenmietwert so gehandhabt wird, beispielsweise im Kanton Bern. Im

Kanton Zürich hingegen wird der Vermögenssteuerwert aus dem Zeitbauwert und dem Landwert errechnet. Der Zeitbauwert ist der von der Gebäudeversicherung festgelegte Basiswert, multipliziert mit dem Baukostenindex, abzüglich einer Altersentwertung. Dabei wird pro Jahr seit Erstellung 1 Prozent abgezogen, bis maximal 30 Prozent. Der zweite Faktor ist dann das Stück Land, auf dem die Liegenschaft steht. Hier spielt vor allem die Lage eine grosse Rolle.

Ist der eigentliche Wert einer Liegenschaft nicht sehr individuell?

Natürlich ist die Formel hier sehr vereinfacht beschrieben. Aber die Mehrheit der Liegenschaften passt tatsächlich in dieses Schema. Aus dem Raster fallen vor allem aussergewöhnliche Liegenschaften, solche, die sich oft nur schwer verkaufen lassen würden. Um dem gerecht zu werden, hat das Bundesgericht festgelegt, dass der Steuerwert einer Liegenschaft zwischen 70 bis 100 Prozent des tatsächlichen Marktwertes sein muss.

Der Vermögenssteuerwert einer Liegenschaft liegt also meist unter dem tatsächlichen Wert?

Ja, meistens schon. Ich sage immer, 98 Prozent der Liegenschaften würde ich zum Vermögenssteuerwert sofort kaufen, wenn ich könnte. Das gleiche gilt übrigens auch für den Eigenmietwert. Im Kanton Zürich ist gesetzlich festgelegt, dass der Eigenmietwert zwischen 60 bis 70 Prozent des Marktwertes liegen muss, also ebenfalls unter den üblichen Mieten. Damit kann unter anderem der Wohneigentumsförderung Rechnung getragen werden. ▶▶

Der Eigenmietwert

WISSEN

Der Eigenmietwert ist der Mietwert einer Liegenschaft, die ein Besitzer für sich selbst nutzt. Dies kann ein Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum, eine selbst genutzte Wohnung in einem eigenen Mehrfamilienhaus, aber auch eine Zweitwohnung sein. Dieser Eigenmietwert wird dem Besitzer als steuerbares Einkommen angerechnet. Hat eine Person also ein Einkommen von 100'000 Franken und eine Liegenschaft mit einem Eigenmietwert von 28'000 Franken, beträgt ihr jährliches steuerbares Einkommen 128'000 Franken. Dieses System soll die steuerliche Gleichbehandlung aller Steuerpflichtigen gewährleisten, wie sie gestützt auf die Verfassung im Schweizer Steuerrecht festgehalten ist. Liegenschaftsbesitzer und Mieter sollen gleich behandelt werden. Die einen zahlen monatlich Miete, die anderen erhalten eine «imaginäre» Miete, beziehungsweise können über den nicht für die Miete verwendeten Betrag verfügen. Im Gegenzug dürfen Liegenschaftsbesitzer Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten für die Liegenschaft zum Abzug bringen.



Wird der Eigenmietwert jährlich neu berechnet?

Nicht jährlich, aber sporadisch, je nachdem, wie sich der Immobilienmarkt entwickelt. Die letzte Neubewertung sämtlicher Liegenschaften im Kanton Zürich fand für die Steuerperiode 2009 statt, zuvor gab es während sechs Jahren keine Neubewertung. Bei einer solchen Neubewertung werden dann vor allem die regionalen und kommunalen Bodenpreise überprüft und neu eingestuft. Anders verhält es sich natürlich bei erheblichen baulichen Anpassungen. In diesem Fall wird der Eigenmietwert direkt auf die nächste Steuerperiode neu berechnet.

Was ist, wenn ich mit der Einstufung meiner Liegenschaft nicht einverstanden bin?

Entspricht der Eigenmietwert Ihrer Ansicht nach nicht den Vorgaben, im Kanton Zürich also 60 bis 70 Prozent des

Marktwertes, können Sie sich jederzeit wehren. Die Beweislast liegt jedoch immer auf der Seite des Steuerpflichtigen.

Wie gehe ich hier am besten vor?

Sie können Ihre Einwendungen in der Steuererklärung geltend machen und in einem Begleitschreiben begründen sowie mit entsprechenden Beweisen belegen. Bei einer Eigentumswohnung sind beispielsweise Mieten von vergleichbaren Wohnungen dienlich. Und bei Häusern eine Schätzung, wobei dies eine sachgerechte Schätzung einer fachkundigen Person sein muss.

Wie häufig kommt es vor, dass Immobilienbesitzer nicht einverstanden sind?

Nach einer Neubewertung wie im Steuerjahr 2009 kommt dies häufiger vor, ansonsten eher selten. Der grösste Teil akzeptiert den Vermögenssteuerwert und somit den Eigenmietwert. ■

Kantone und ihre Unterschiede

WISSEN

Die Berechnung des Eigenmietwertes wird von Kanton zu Kanton verschieden gehandhabt. In einigen Kantonen wie Zürich oder Basel-Stadt wird eine Bewertung aufgrund kantonaler Liegenschaftsschätzungen vorgenommen, die nach jeweils einheitlichen Grundsätzen durchgeführt werden. Ein gewisser Prozentsatz des so ermittelten Liegenschaftswertes, beispielsweise des Vermögenssteuerwertes, entspricht dann dem Eigenmietwert. Andere Kantone wie Bern oder Fribourg wenden das Einzelbewertungsverfahren an. Hier wird jede

Liegenschaft einzeln nach bestimmten Kriterien bewertet (regionale Gegebenheiten, Alter, Grösse, Ausbau und Zustand des Hauses). Ein drittes Verfahren ist der Vergleich mit ähnlichen, vermieteten Objekten, wie es zum Beispiel in den Kantonen Glarus oder Luzern gemacht wird. Einige Kantone wenden dieses Vergleichsverfahren lediglich bei Eigentumswohnungen an. Nebst den Berechnungsformen gibt es kantonal auch unterschiedliche Ermässigungen des Mietwertes, beispielsweise für ungenutzte Räume.

Da nicht nur die Kantons- und Gemeindesteuern, sondern auch die

Bundessteuer von den Kantonen veranlagt werden, ist bei der Berechnung des Eigenmietwertes das jeweilige kantonale Recht auch für die Bundessteuer massgebend. Als untere Leitplanke, vorgegeben durch das Bundesgericht, gilt: Der einzelne kantonale Eigenmietwert darf nicht tiefer als 60 Prozent des Marktmietwertes sein. Für die direkte Bundessteuer sieht die geltende Praxis vor, dass die im Kantonsdurchschnitt ermittelten Eigenmietwerte nicht tiefer als 70 Prozent des Marktmietwertes betragen.