Steuerinformationen
Informations Fiscales
Informazioni Fiscali
Infurmaziuns Fiscalas

S Schweizerische Steuerkonferenz
C S I Conférence suisse des impôts
K Conferenza svizzera delle imposte

Besteuerung der Eigenmietwerte

Wichtige Anmerkung

Aufgrund der Abschaffung des Eigenmietwerts in der Volksabstimmung vom 28. September 2025 wurde der vorliegende Artikel nur teilweise angepasst. Die grundsätzliche Funktionsweise der Eigenmietwertbesteuerung hat seit der letzten Aktualisierung nicht geändert. Für Fragen zur Veranlagung und zu den gegenwärtig noch geltenden Regelungen bitten wir Sie, sich an die zuständigen kantonalen Steuerverwaltungen zu wenden.

© Steuerdokumentation / ESTV
Bern, 2026

Autor:
Team Steuerdokumentation
Eidg. Steuerverwaltung

Auteur:
Team Documentation
Fiscale
Administration fédérale
des contributions

Autore:
Team Documentazione
Fiscale
Amministrazione federale
delle contribuzioni

Autur:
Team Documentaziun
Fiscala
Administraziun federala
da taglia

Eigerstrasse 65
CH-3003 Bern
email: ist@estv.admin.ch
Internet: www.estv.admin.ch

Hinweis

Informationsanfragen
Das Dossier Steuerinformationen ist eine von der Schweizerischen Steuerkonferenz (SSK) herausgegebene und von der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) verfasste Publikation. Diese beiden Behörden sind hingegen nicht für die Veranlagung der natürlichen Personen zuständig und somit müssen **alle damit zusammenhängenden Fragen an die Steuerverwaltung des zuständigen Kantons** (im Prinzip der Wohnsitzkanton) **gerichtet werden**.

Ausschluss der Verantwortung
Der Inhalt der vorliegenden Publikation bezweckt eine allgemeine Information und stellt namentlich in keinem Fall eine juristische Meinung oder Beurteilung eines Einzelfalls dar und ersetzt somit nicht die Leistungen von Fachspezialisten, insbesondere von denjenigen der kantonalen Steuerverwaltungen.
Folglich lehnt die ESTV die Verantwortung ab für den Fall, dass die Leser Massnahmen ergreifen oder unterlassen und sich dabei auf die Vollständigkeit und Genauigkeit des Inhalts dieser Publikation stützen und dadurch einen Schaden erleiden.

Verweise und Links
Alle Verweise oder Links auf Internetseiten werden den Lesern als Unterstützung zur Verfügung gestellt und deren Gültigkeit kann nicht garantiert werden.

Copyright
Die Informationen des vorliegenden Dokuments sind für die Öffentlichkeit zugänglich. Jegliche, teilweise oder vollständige, Wiedergabe (Zitat) seines Inhalts in elektronischer oder (hand-) schriftlicher Form für einen nicht-geschäftlichen Zweck ist ohne vorgängige Zustimmung der ESTV erlaubt, unter der Voraussetzung, dass die Quelle angegeben wird.

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG 1

2 REFORM UND ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTS 2

3 ALLGEMEINES 3

3.1 Eigenmietwert als steuerbares Einkommen 3

3.2 Rechtsgleiche Behandlung 4

3.2.1 Grundeigentümer und Mieter 4

3.2.2 Grundeigentümer untereinander 5

3.2.3 Grundeigentümer und Eigentümer beweglicher Werte 5

3.3 Höhe des Eigenmietwerts 5

3.4 Wohneigentumsförderung 6

3.5 Regelung im Ausland 7

4 STEUERPFLICHT 8

5 BERECHNUNG DER EIGENMIETWERTE 9

5.1 Grundsatz der Vergleichsmiete 9

5.2 Bruttomethode und Nettomethode 9

5.3 Berechnungsmethode 10

5.3.1 Bewertung aufgrund kantonaler Liegenschaftsschätzungen 10

5.3.2 Einzelbewertungsverfahren 10

5.3.3 Sonderfälle 11

5.4 Regelung in den Kantonen 11

5.4.1 Ermässigung des Mietwerts 12

5.4.2 Ermässigung des Eigenmietwerts bei Unternutzung 13

5.4.3 Bestimmung der Eigenmietwerte in den einzelnen Kantonen 14

6 ABZÜGE 22

6.1 Schuldzinsen 22

6.1.1 Hypothekarzinsen 22

6.1.2 Baukreditzinsen 22

6.2 Liegenschaftskosten 23

6.2.1 Unterhaltskosten 23

6.2.1.1 Abzugsfähige Aufwendungen 23

6.2.1.2 Nicht abzugsfähige Aufwendungen 23

6.2.1.3 Abgeschaffte Dumont-Praxis 24

6.2.1.4 Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen 24

6.2.1.5 Rückbaukosten 25

6.2.1.6 Vortragsabzug 26
6.2.2 Betriebskosten 26
6.2.3 Verwaltungskosten 27
6.2.4 Pauschalierung der Liegenschaftskosten 27
6.2.4.1 Ausschluss des Pauschalabzugs 27
6.2.4.2 Höhe der Pauschale 28
6.3 Liegenschaftssteuern 28
6.4 Negative Netto-Eigenmietwerte 29

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

Die Links in untenstehender Liste führen auf die Kantonsblätter. Dort finden sich Inhalte für den jeweiligen Kanton betreffend die im Kapitel 4.4.1 behandelten Themen.

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

Im Folgenden werden die Kantone nicht alphabetisch, sondern gemäss der im ersten Artikel der Schweizerischen Bundesverfassung festgeschriebenen Reihenfolge aufgelistet. Diese entspricht dem jeweiligen Beitritt in die Schweizerische Eidgenossenschaft, mit Ausnahme der Kantone Zürich, Bern und Luzern, welche, entsprechend ihrer historischen Bedeutung vorangestellt sind.

Bemerkung

An verschiedenen Stellen wird auf die Publikation «Steuermäppchen» des Teams Steuerdokumentation der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) verwiesen. Diese beziehen sich – im Gegensatz zum vorliegenden Artikel – auf die Steuerperiode 2025, für welche aktuell die Steuererklärung ausgefüllt werden muss. Deshalb sind die Abzüge für diese Steuerperiode relevant.

1 EINLEITUNG

Die Besteuerung des Eigenmietwerts (EMW) 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 vom 14. Dezember 1990 (StHG) ist die Eigenmietwertbesteuerung als Grundsatz verankert worden, indem die Eigennutzung von Grundstücken als steuerbar erklärt wird. Das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (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» *(10.060)* abgestimmt wurde, welche mit 52.6 % der Stimmen und von 13,5 Ständen (davon fünf Halbkantonen) abgelehnt wurde.

2 REFORM UND ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTS

Am 2. Februar 2017 startete die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats (WAK-S) einen neuen Anlauf zur Streichung des Eigenmietwerts im Schweizer Steuerrecht und lancierte eigens eine Kommissionsinitiative (Pa.Iv. 17.400). Nach mehrjährigem Ringen konnte das Parlament am 20. Dezember 2024 das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei Wohneigentumsbesteuerung verabschieden. Gleichzeitig nahm der Gesetzgeber auch den Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften an. Mit der darin enthaltenen neuen Verfassungsbestimmung bekommen die Kantone einen neuen steuerrechtlichen Spielraum, indem sie den Wegfall der Einnahmen aus der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften durch Einführung einer besonderen Liegenschaftssteuer kompensieren können.

Am 28. September 2025 hat das Schweizer Stimmvolk den genannten Bundesbeschluss (obligatorisches Referendum) mit 57,7 % Ja-Stimmen angenommen. 14 Stände und 5 Halbkantone sprachen sich für, 6 Stände und 1 Halbkanton gegen die Verfassungsbestimmung aus. Weil das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung rechtlich mit der Verfassungsbestimmung verknüpft ist, ist die Reform der Wohneigentumsbesteuerung zustande gekommen.
Sie sieht vor, den Eigenmietwert künftig nicht mehr zu besteuern. Im Gegenzug werden Steuerabzüge eingeschränkt. So soll der Abzug der Kosten für den Unterhalt der Liegenschaft bei Bund, Kantonen und Gemeinden beim selbstgenutzten Wohneigentum abgeschafft werden. Demgegenüber bleibt er beim vermieteten oder verpachteten Wohneigentum erhalten, weil die daraus fliessenden Miet- oder Pachterträge weiterhin zu besteuern sind. Schuldzinsen können nach der Gesetzesänderung nur noch abgezogen werden, wenn die steuerpflichtige Person über vermietete oder verpachtete Liegenschaften verfügt. Der Abzug ist zudem beschränkt auf den Anteil des Werts dieser Liegenschaften am gesamten Vermögen.
Eine Ausnahme gilt für Personen, die zum ersten Mal in der Schweiz Wohneigentum erwerben, das sie als Erstliegenschaft nutzen. Diese profitieren neu von einem sogenannten Ersterwerberabzug für Schuldzinsen. Während zehn Jahren können sie einen auf maximal CHF 10’000 (Verheiratete) bzw. CHF 5’000 (übrige Steuerpflichtige) begrenzten Abzug geltend machen. Dieser vermindert sich jährlich um 10 % des Höchstbetrags. Energiespar- und Umweltschutzabzüge sind im DBG nicht mehr vorgesehen, im StHG bleibt die entsprechende Kann-Bestimmung der Kantone erhalten.

Der Bundesrat wird im Verlauf des 2. Quartals 2026 das Inkrafttreten der beiden Wohneigentumsvorlagen bestimmen.

Bisherige Reformversuche bei der Wohneigentumsbesteuerung scheiterten daran, dass sie zwar die Besteuerung des Eigenmietwerts abschaffen, jedoch weiterhin eine Vielzahl von Steuerabzügen zulassen wollten. Die vom Parlament beschlossene Reform ist ausgewogen. Sie beschränkt die Abzüge bei der direkten Bundessteuer (dBSt) auf ein Minimum und schränkt damit auch die gesamtstaatlichen Mindereinnahmen ein. Ab einem durchschnittlichen Hypothekarzinsniveau von etwa 3 % würde die Reform sogar zu Mehreinnahmen führen. Mit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung wird auch der Schuldzinsenabzug stark eingeschränkt. Damit sinkt der Anreiz für Eigenheimbesitzende, sich über einen langen Zeitraum hoch zu verschulden. Deshalb kann die Reform einen Beitrag zur Verringerung der Privatverschuldung leisten und damit langfristig die Stabilität des Finanzsystems fördern. Die Eigenmietwertbesteuerung ist komplex und damit auch aufwendig. Mit der Reform wird das System vereinfacht. Es entfallen unter anderem Schätzungen zur Bestimmung des Eigenmietwerts. Für die Steuerpflichtigen sinkt der Aufwand, weil sie weniger Belege einreichen müssen, für die kantonalen Steuerverwaltungen, weil sie weniger kontrollieren müssen.

3 ALLGEMEINES

Im vorliegenden Artikel werden gewisse Themen behandelt, die über die Besteuerung des EMW im eigentlichen Sinne hinausgehen. Es handelt sich dabei u.a. um die Schuldzinsen oder die Liegenschaftskosten *(vgl. Ziffer 6)*, die mit der Erzielung des Einkommens aus unbeweglichem Vermögen in direktem Zusammenhang stehen.

3.1 Eigenmietwert als steuerbares Einkommen

Die Erfassung des EMW als steuerbares Einkommen ergibt sich zuerst aus dem der schweizerischen Steuergesetzgebung zugrundeliegenden Einkommensbegriff. Die Steuergesetze definieren das Einkommen in der Regel nicht genau, sondern zählen die einzelnen Einkommensarten auf oder umschreiben das Einkommen und nennen Beispiele.

Das Bundesgericht (BGer) umschreibt das Einkommen als Gesamtheit derjenigen Wirtschaftsgüter, welche einem Individuum während bestimmten Zeitabschnitten zufliessen und die es ohne Schmälerung seines Vermögens zur Befriedigung seiner persönlichen Bedürfnisse und für seine laufende Wirtschaft verwenden kann.[1]

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 (sogenannte Gewinnungskosten) abzugsfähig sind, da nur die Nettoposition letztlich der Bedürfnisbefriedigung zur Verfügung steht. Das Abstellen auf die Bruttoposition würde die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Steuerpflichtigen hingegen überschätzen.

Die schweizerischen Steuergesetze beruhen 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 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.

---

[1] Vgl. Urteil des BGer vom 23. Dezember 1996, in: Der Steuerentscheid (StE) 1997 B 72.11 Nr. 5 E. 3a sowie Bundesgerichtsentscheid (BGE) 52 I 214; BGE 71 I 128; BGE 73 I 140.

Die schweizerischen Steuergesetze unterstellen allerdings nur die Nutzung der Grundstücke der Einkommenssteuer, während der Mietwert anderer Gegenstände des Privatvermögens (z.B. Autos, Privatflugzeuge, Yachten) wegen des grossen administrativen Aufwands steuerlich ausser Acht gelassen wird.

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 bedeutet (besteuert wird nur der Nettoertrag aus der Liegenschaftsnutzung).

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.

Für eine Übersicht über die Regelung in den Kantonen siehe die Tabelle «Besteuerung des Eigenmietwertes» der Steuermäppchen.

3.2 Rechtsgleiche Behandlung

Art. 8 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (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.

3.2.1 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:

- 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 gleichbleibenden Steueraufkommens deutlich höhere Steuerbelastungen auf den

verbleibenden Einkünften zur Folge hätte mit allen damit verbundenen negativen Anreizen auf Beschäftigung und Ersparnisbildung.

- **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**.
- 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[2], 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 die Rechtsgleichheit zwischen Mietern und Eigentümern.[3] Im Weiteren ist sie auch geeignet, die Steuergerechtigkeit zwischen selbstnutzenden und vermietenden Grundeigentümern wie auch zwischen Eigentümern beweglicher und unbeweglicher Werte zu gewährleisten.

3.2.2 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 gleichbehandelt werden (Konzept der Finanzierungsneutralität).
Diese Bedingungen können mit der Besteuerung des EMW als Einkommen bei gleichzeitiger Abzugsfähigkeit der Hypothekarzins- und Liegenschaftskosten sichergestellt werden.

3.2.3 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.

3.3 Höhe des Eigenmietwerts

Der geldwerte Vorteil eines Grundbesitzers, der sein Haus oder seine Wohnung selber bewohnt, liegt in den eingesparten Mietkosten, 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.

---

[2] Eine Ausnahme davon machen die Kantone ZG und VD, die den Mietern einen Abzug auf dem steuerbaren Einkommen gewähren.

[3] BGE 99 Ia 349; Steuer Revue 1984, S. 135ff.; ASA 65, S. 117 ff.

Diese Auffassung wird auch vom BGer[4] geteilt. Nach seiner Rechtsprechung 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, gleicher Ausstattung und entsprechendem dazugehörigem Umschwung – gemietet hätte.

Für die Festsetzung des Mietwerts nach Marktwerten spricht aber auch das Gebot der rechtsgleichen Behandlung aller Steuerpflichtigen. So muss der Mieter 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.

Im Übrigen würde eine zu milde Festsetzung des EMW, bedingt durch den progressiven Verlauf der Einkommenssteuertarife, Steuerpflichtigen mit hohen Einkommen die grössten steuerlichen Entlastungen bringen. Dieser Effekt lässt sich aber mit dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht vereinbaren.

Neben dem Gebot der Gleichbehandlung wird auch dem Anliegen der in Art. 108 BV verankerten **Wohneigentumsförderung** Gewicht beigemessen *(siehe Ziffer 3.4)*. Dies erklärt, dass in der Praxis der EMW tiefer angesetzt wird als der Marktwert.

Die Ermittlung des EMW kann schwierig sein, da Vergleichsobjekte zur Mietwertbestimmung in der Regel nicht greifbar sind. Der Fiskus muss daher auf kalkulatorische Lösungen zurückgreifen. Diese werden in *Ziffer 5* dieses Artikels eingehend dargestellt.

3.4 Wohneigentumsförderung

Das System der Eigenmietwertbesteuerung ist geprägt durch die steuerliche Begünstigung von selbstgenutztem Wohneigentum, was durch den Verfassungsauftrag zur Förderung von Wohneigentum implizit abgestützt ist (Art. 108 BV). 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 verschiedene Massnahmen.

Niedrig angesetzte Eigenmietwerte
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 Mietern einerseits sowie Wohneigentümern andererseits nicht zu stark zu beeinträchtigen: Der EMW darf bei den kantonalen Einkommenssteuern im Einzelfall nicht tiefer als 60 % des Marktwerts zu

[4] BGE 66 I 81; BGE 69 I 24; BGE 71 I 130

stehen kommen.[5] Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat als Aufsichtsbehörde für eine einheitliche Veranlagung der dBSt zu sorgen. Zu diesem Zweck führt sie in 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.

Investitionen, die dem Energiesparen sowie Umwelt- und Denkmalschutz dienen
Es handelt sich hierbei um wertvermehrende Aufwendungen, welche den Gebrauchswert der Liegenschaft erhöhen und damit keine periodisch anfallenden Unterhaltskosten darstellen *(siehe Ziffer 6.2.1.2)*.

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 6.2.4*). 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).

Instandstellungskosten
Auch Instandstellungskosten nach dem Erwerb einer vernachlässigten Liegenschaft sind abzugsfähig (betreffend ehemalige Dumont-Praxis, siehe *Ziffer 6.2.1.3*).

3.5 Regelung im Ausland

Die Besteuerung des Eigenmietwerts ist im europäischen Umfeld die Ausnahme. Lediglich Dänemark, Luxemburg, die Niederlande, Italien und Spanien kennen eine Form der Eigenmietwertbesteuerung. Allerdings wird in Dänemark der Eigenmietwert nur dann herangezogen, wenn keine Liegenschaftssteuer erhoben wird, in Luxemburg basiert der Eigenmietwert auf Katasterwerten von 1941, in den Niederlanden beträgt der Bruttoeigenmietwert gerade einmal 0,55 % des Marktwerts, und in Italien bzw. Spanien wird der Eigenmietwert am Erstwohnsitz nicht erhoben.[6] In Italien und Spanien handelt es sich um eine Steuer, mit welcher ein Export der Steuerlast auf (mehrheitlich reiche) Ausländerinnen und Ausländer bezweckt wird, die sich in den beiden Ländern eine Ferienimmobilie leisten.

---

5 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.

6 Eine detaillierte Beschreibung der Situation im europäischen Ausland bieten: Serena Fatica / Doris Prammer: Housing and the Tax System: How Large Are the Distortions in the Euro Area? in: Fiscal Studies, Bd. 39, Nr. 2, 2018, S. 299-342.

4 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.[7] 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 anteilsmässig 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.[8]

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 (Art. 755 ZGB). Er kann die Sache nutzen und erhält 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 benutzten Wohnung nach den gleichen Grundsätzen zu versteuern wie der Nutzniesser, der die ihm zur Nutzniessung überlassene Wohnung selber nutzt.

---

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

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

5 BERECHNUNG DER EIGENMIETWERTE

5.1 Grundsatz der Vergleichsmiete

Wie bereits erwähnt, sollte der EMW grundsätzlich dem Marktwert der Liegenschaftsnutzung entsprechen.
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 (Lage, Alter, Anzahl Räume, Ausstattung und 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.

5.2 Bruttomethode und Nettomethode

Der Einkommenssteuer unterliegen 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 Gesamtreineinkommenssteuer 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 5.4)*.

In Kantonen, in welchen der EMW sehr tief angesetzt wird, wird für die dBSt ein besonderer EMW ermittelt, indem auf dem kantonalen EMW ein prozentualer Zuschlag berechnet wird. Dies ist gegenwärtig in etwas mehr als der Hälfte der Kantone der Fall, weil dort die Mietwerte unter 70 % der Marktmiete festgesetzt werden (Basis: Rundschreiben «Liste der Kantone mit unterschiedlichen Eigenmietwerten für die kantonalen Steuern und die direkte Bundessteuer ab Steuerperiode 2018» vom 10. Juli 2019 der ESTV und dessen Anhang; *siehe Tabelle in Ziffer 5.4.3 sowie das Steuermäppchen «Besteuerung des Eigenmietwertes»*).

5.3 Berechnungsmethode

Die am häufigsten anzutreffende Methode zur Berechnung der EMW ist die in *Ziffer 5.1* beschriebene Vergleichsmiete, d.h., der Vergleich mit den für ähnliche Objekte verlangten Mieten.

Es können grundsätzlich drei verschiedene Verfahren zur Ermittlung der EMW unterschieden werden, nämlich die Bewertung auf der Grundlage kantonaler 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.

5.3.1 Bewertung aufgrund kantonaler 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. Der kantonale EMW wird in allen diesen Fällen als Prozentsatz des Liegenschaftswerts bestimmt, ausser im Kanton BE, welcher vom Protokollmietwert (Basismietwert) ausgeht.

5.3.2 Einzelbewertungsverfahren

Bei den Einzelbewertungsverfahren wird jede Liegenschaft einzeln nach bestimmten, auf die Liegenschaft bezogenen Kriterien beurteilt. Es ist insbesondere zu unterscheiden zwischen:

- den örtlichen Mietzinsverhältnissen;
- Lage und Alter des Hauses sowie dessen Grösse, Ausbau und Zustand;
- den zusätzlichen Einrichtungen wie Garagen, gedeckter Gartenplatz, Schwimmbassin, Tennisplatz usw.;

sowie zusätzlich für Einfamilienhäuser zwischen:

- den Mehrinvestitionen, die ein Einfamilienhaus gegenüber einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus erfordert (für das Grundstück, die Einrichtungen usw.); und

- den Vorteilen 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. Aufgrund der erhobenen Mietzinse können so durchschnittliche Mietwertansätze für verschiedene Wohnungskategorien ermittelt werden. Mit Hilfe des entsprechenden Mietwertansatzes kann anschliessend der EMW berechnet werden.

5.3.3 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 Mietwerts 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 6.2)*.

5.4 Regelung in den Kantonen

In allen Kantonen[9] 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 Bestimmung der EMW erfolgt anschliessend nach zwei verschiedenen Vorgehensweisen:

- Die Mehrheit der Kantone wendet für alle Arten von selbst genutzten Liegenschaften die gleiche Methode für die Bestimmung der EMW an:
  - einheitliche Verwendung eines Einzelbewertungsverfahrens (z.B. nach Raumeinheiten, Fläche oder Ausstattung): BE, LU[10], UR, SZ, NW, FR, SO (ab Katasterwert von CHF 240'000), SH, AR, AG, TG, TI, VD, GE und JU;
  - Bewertung aufgrund kantonaler Liegenschaftsschätzungen, wie sie unter *Ziffer 5.3.1* beschrieben worden ist: OW, GL, SO (bis Katasterwert von CHF 240'000), BL, AI, SG, NE;
  - Festsetzung der EMW durch Vergleich mit dem aus vermieteten ähnlichen oder gleichen Objekten erzielten Mietertrag: ZG, GR und VS.

---

9 Für die Veranlagung der dBSt gilt wenn möglich der volle kantonale EMW. In einigen Kantonen ist jedoch für die dBSt ein gegenüber dem kantonalen Wert erhöhter EMW massgebend, da in diesen Kantonen die EMW unter 70 % der Marktmiete liegen.

10 Ausnahmsweise kommt die Vergleichsmethode zur Anwendung.

- Die anderen Kantone wenden für verschiedene Liegenschaftstypen verschiedene Bewertungsverfahren an:
  - für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum kommt ein Prozentsatz des Land- und Zeitbauwertes zur Anwendung, für Wohnungen in Mehrfamilien- und Geschäftshäusern wird der EMW durch Vergleich mit den Mieten der vermieteten Wohnungen im gleichen Haus (und Einschlag von 30 %) bestimmt: ZH;
  - die meisten Fälle werden nach Verfahren wie unter *Ziffer 5.3.1* beschrieben, bewertet. Für selbstgenutzte Wohnungen im eigenen Mehrfamilienhaus gilt jedoch eine Ausnahme: Diese werden im direkten Vergleich mit den Mieten der vermieteten Wohnungen im gleichen Haus bestimmt: BS.

In der Mehrzahl der Kantone kommen unter bestimmten Bedingungen **Mietwertreduktionen** zur Anwendung. Siehe dazu die *Ziffern 5.4.1 und 5.4.2*.

Die Tabelle in *Ziffer 5.4.3* gibt einen Überblick über die Berechnungsarten und die allfälligen Mietwertreduktionen in den einzelnen Kantonen sowie über die für die dBSt geltenden Werte.

5.4.1 Ermässigung des Mietwerts

Die dBSt kennt grundsätzlich keine spezielle Herabsetzung des Eigenmietwerts. Wie bereits erwähnt, darf dieser Wert nach den Richtlinien der ESTV nicht unter 70 % des Marktwerts liegen.

Hingegen sehen mehr als die Hälfte der Kantone Herabsetzungen des Mietwerts im Vergleich zur Marktmiete oder zu dem nach dem Steuergesetz berechneten Wert vor:

- **Ermässigte Ermittlung des Mietwerts**, indem sich dieser dem Wert eines ähnlichen oder vergleichbaren Objekts annähern soll:
  - an 70 % der Marktmiete (wie DBG): LU, OW und NE;
  - an 65 % des Marktwerts: SZ;
  - an 65 % des statistischen Werts (Ermittlung aufgrund einer kantonalen Mietwertstatistik): VD;
  - an 60 % des Marktmietwerts: BE[11], BL und AG;
  - an ein Niveau zwischen 60–70 % des Marktwerts: SH, TI und VS;
  - an ein Niveau zwischen 60-90 % des Marktwerts: SO.
- **Herabsetzung des ermittelten Marktwerts durch Vergleich** (Komparativmethode) mit Ermässigung von 30–40 %: ZH.
- **Herabsetzung** für die am Wohnsitz dauernd **selbst bewohnte Liegenschaft** (in der Regel also ohne Zweitwohnungen):
  - Ermässigung von 40 %: GL, ZG und TG;
  - Ermässigung von 30 %: NW, AI, SG und GR;
  - Ermässigung von 25 %, höchstens aber CHF 7'500: UR;
  - Ermässigung von 20 %: AR;
  - Ermässigung von 4 % pro Jahr Besitzesdauer, max. 40 %, inkl. Zweitwohnungen: GE.

[11] Bei Liegenschaften, die nicht als Wohnsitz dienen, gilt der für die dBSt massgebliche Eigenmietwert.

- **Ermässigung je nach Verhältnis zwischen Eigenmietwert und Einkommen (Härtefallregelung)**:
  - ZH und OW: Übersteigt der Eigenmietwert ein Drittel der Einkünfte, die dem Steuerpflichtigen und den zu seinem Haushalt gehörenden selbstständig steuerpflichtigen Personen für die Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen, wird ein Einschlag in der Regel gewährt.
  - SH: Dieser kommt zum Tragen, wenn der Eigenmietwert höher ist als ein Drittel der Bareinkünfte und das steuerpflichtige Vermögen weniger als CHF 500‘000 beträgt.
  - GR: Bei einem steuerbaren Vermögen von weniger als CHF 600'000 darf der steuerbare Eigenmietwert höchstens 30 % der Bareinkünfte betragen.
  - LU: Der steuerbare Mietwert einer Liegenschaft, die eine steuerpflichtige Person an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt, wird auf Antrag herabgesetzt, soweit er 25 % der Bruttoeinkünfte (Einkünfte vor Abzügen gemäss Steuerverwaltung) ohne den Mietwert übersteigt und bei Alleinstehenden unter CHF 18’000 sowie Verheirateten und Gleichgestellten unter CHF 25'200 liegt. Der steuerbare Mietwert beträgt mindestens 60 % der mittleren Marktmiete. Die Herabsetzung des Mietwerts entfällt, sofern das steuerbare Vermögen bei Alleinstehenden CHF 55'000 und bei Verheirateten und Gleichgestellten CHF 110'000 übersteigt.
    Die Herabsetzung des Mietwerts wird jedoch auch gewährt, wenn das steuerbare Vermögen die oben genannten Beträge übersteigt, sofern der Steuerwert des am Wohnsitz selbst genutzten Wohneigentums 75 % des Steuerwertes aller Vermögenswerte (Aktiven vor Abzug der Schulden) gemäss Steuerveranlagung übersteigt.
  - SG: Der Mietwert wird bei Steuerpflichtigen im ordentlichen AHV-Rentenalter angemessen reduziert, wenn er zu den Bruttoeinkünften und zum Vermögen in einem offensichtlichen Missverhältnis steht. Ein solches wird i.d.R. angenommen, wenn der anrechenbare Mietwert 30 % der Bruttoeinkünfte übersteigt und das steuerbare Vermögen kleiner als CHF 600‘000 ist. Eine Reduktion unter 60 % der mittleren Marktmiete ist nicht zulässig.
  - VD: Der Anteil des Eigenmietwerts, welcher 20 % des Reineinkommens des Steuerpflichtigen übersteigt, höchstens aber CHF 6’400. Der für die Bemessung des Abzugs massgebende Eigenmietwert oder Nettomietzins kann jedoch nicht mehr als CHF 10’500 für den alleinstehenden, verwitweten, geschiedenen oder sonst selbstständig besteuerten Pflichtigen und CHF 12'900 für Ehepaare in gemeinsamem Haushalt oder Einelternfamilien betragen. Diese Beträge werden für jedes minderjährige oder sich noch in Ausbildung oder Studium befindende Kind, für dessen Unterhalt der Steuerpflichtige aufkommt, um CHF 3'500 erhöht (gilt als «sozialer Wohnungsabzug» und wird auch den Mietern zugestanden).
- **Mieterabzug** für die selbstbewohnte Wohnung: Dieser beträgt 30 % der Wohnungsmiete (exkl. Nebenkosten), höchstens jedoch CHF 10'000 im Jahr: ZG.
- Der Eigenmietwert steht in einem **Verhältnis zur Höhe des Einkommens**: Die Höhe des Eigenmietwertes beschränkt sich auf höchstens 20 % des Bruttoeinkommens («taux d'effort»): GE.

5.4.2 Ermässigung des Eigenmietwerts 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.

5.4.3 Bestimmung der Eigenmietwerte in den einzelnen Kantonen

Bemerkung

Die Angaben in der nachfolgenden Tabelle beziehen sich nur auf 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	1/2 Der EMW wird aufgrund eines Prozentsatzes (3,5 % für Einfamilienhäuser bzw. 4,25 % für Stockwerkeigentum) des Verkehrswerts 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 Basiswerts der Gebäudeversicherung beträgt, abzüglich der Altersentwertung (1 % pro Jahr, höchstens 30 %). Übersteigt die Landfläche einen angemessenen Umschwung, ist bei der Berechnung des Vermögenssteuerwerts eine vom Basiswert abhängige Grundstückfläche zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Landflächen werden bei der Berechnung des EMW nur mit 1Fr./m2 berücksichtigt. 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. Unternutzungsabzug für die dauernd selbst bewohnte Liegenschaft unter ganz bestimmten Bedingungen. dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.	Der Regierungsrat setzt den Zeitpunkt fest, auf den eine allgemeine Neubewertung durchzuführen ist. Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 2009. Ausnahme: Der Mietwert von selbst genutzten Wohnungen in eigenen Mehrfamilienhäusern ist in jeder Steuerperiode neu festzulegen.
BE	Für alle Objekte (1/2/3): Der EMW wird auf der Basis des «Protokollmietwerts» erhoben. Der Protokollmietwert wird im Rahmen der Bestimmung des amtlichen Werts (Vermögenssteuerwert) im Einzelbewertungsverfahren festgesetzt. Die besonderen Merkmale einer Liegenschaft werden dabei berücksichtigt. 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. dBSt: Der Mietwertfaktor beträgt ab Steuerjahr 2015 zwischen 0,89 und 1,12.	Periodizität der Anpassungen je nach Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Anpassung an die Marktmieten durch repräsentative Mietzinserhebungen. Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 2015.

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
LU	Für alle Objekte (1/2/3): Der Mietwert beträgt 70 % der mittleren Marktmiete. Die mittlere Marktmiete entspricht dem mittleren Mietzins, der an vergleichbarer Lage für vergleichbare Mietobjekte zu erzielen wäre. 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. dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.	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.
UR	1/2 Der Mietwert richtet sich nach den ortsüblichen Verhältnissen und der tatsächlichen Nutzung der Liegenschaft. 3 Mietwertfestsetzung durch Vergleich mit ähnlichen Mietobjekten bzw. mit vermieteten Wohnungen im gleichen Haus. Zur Bildung und Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz und zur Begünstigung der Selbstvorsorge wird der Mietwert um 25 %, höchstens um CHF 7’500, herabgesetzt. Der so ermittelte Wert entspricht dem steuerbaren EMW. Unternutzungsabzug für dauernd selbstgenutztes Wohneigentum unter ganz bestimmten Bedingungen. dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen (solange er 70 % der Marktmiete nicht unterschreitet).	Der EMW wird alle vier Jahre der prozentualen Veränderung des Mietzinsniveaus im Kanton angepasst. Die letzte Anpassung der EMW erfolgte mit der allgemeinen Neuschätzung auf den 1. Januar 2011. Die letzte Mietwerterhebung erfolgte auf den 1. Januar 2015. Der Regierungsrat verzichtete aufgrund der geringfügigen Veränderung der EMW auf eine Anpassung.
SZ	Für alle Objekte (1/2/3): 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. dBSt: Zuschlag von 5 %.	Eine Anpassung wird vom Kantonsrat festgelegt. Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 2007.
OW	Für alle Objekte (1/2/3): Der Mietwert wird als Prozentsatz des Steuerwerts ausgedrückt; dieser ergibt sich aus Real- und Ertragswert. Der Mietwert beträgt 3,8 % des Steuerwerts. Unternutzungsabzug für die dauernd selbst bewohnte Liegenschaft unter ganz bestimmten Bedingungen. dBSt: 4,3 % des Steuerwerts.	Der EMW wird durch den Kantonsrat festgelegt. Die Steuerwerte werden rund alle 15 Jahre neu bestimmt.

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
NW	Für alle Objekte (1/2/3): Im Rahmen der Festlegung des steuerlichen Vermögenswerts (amtliche Güterschatzung) wird auch ein Mietwert festgelegt, der als Basis für die Ermittlung des Ertragswerts 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 Güterschatzung ermittelte Mietwert umgerechnet werden muss, damit eine Marktmiete erreicht wird. 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). 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. dBSt: Der kantonale EMW gilt als Grundlage; der Abzug beträgt jedoch nicht 30 % sondern nur 25 %.	Festlegung des Prozentsatzes durch den Regierungsrat zu Beginn der Steuerperiode.
GL	1 Berechnung des Mietwerts mit einer pauschalisierten Bewertung anhand des Substanzwertes und anschliessende Korrektur aufgrund der Nachfrage und von Spezifikationen der Liegenschaft. Der Mietwert darf 3 % des Kaufpreises nicht unterschreiten und 5 % des Kaufpreises nicht überschreiten. 2/3 Mietwertfestsetzung durch Vergleich mit ähnlichen Mietobjekten (2) bzw. aufgrund der vermieteten Wohnungen im gleichen Haus (3). Der Mietwert beträgt 60 % des Marktwerts für Erstwohnungen. dBSt: Der kantonale EMW wird auf 70 % des Marktwerts festgelegt.	Die Liegenschaften werden bei einer Handänderung aufgrund der aktuellsten Bewertungsparameter laufend neu bewertet.
ZG	1/2 Der Mietwert wird aufgrund der Wegleitung «Festsetzung der Vermögenssteuer- und EMW» ausgehend vom Kaufpreis bzw. Verkehrswert schematisch berechnet. 3 Mietwertfestsetzung aufgrund der vermieteten Wohnungen im gleichen Haus. dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.	Eine Anpassung erfolgt in unregelmässigen Abständen. Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 2002.

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
FR	Für alle Objekte (1/2/3): Der Mietwert wird durch das Einzelbewertungsverfahren nach Raumeinheiten unter Einbezug eines speziellen Punktesystems bestimmt. dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.	Eine Anpassung der Mietwerte an die Teuerung erfolgt in unregelmässigen Abständen. Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 2014. Erhöhung des EMW um 10 %.
SO	Für alle Objekte (1/2/3): Die Mietwertberechnung ist abhängig von der Höhe des Katasterwerts (KS-Wert). Dieser bestimmt sich aus Bauwert, Verkehrswert des Landes und Ertragswert der Liegenschaft. Er liegt zwischen 25 und 45 % des Verkehrswerts der Liegenschaft, wobei Einfamilienhäuser eher im unteren, Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeinheiten eher im oberen Bereich der Spanne liegen. Liegenschaften mit KS-Werten bis CHF 240'000: Der Mietwert beträgt zwischen 8,80 und 10,63 % des Katasterwerts. Liegenschaften mit KS-Werten über CHF 240'000: Der Mietwert wird durch ein Einzelbewertungsverfahren bestimmt. dBSt: KS unter CHF 240'000: 125 % des kantonalen EMW; KS über CHF 240'000: kein Zuschlag.	Periodische Anpassungen der Mietwerte aufgrund der Mietpreiserhebungen des BWA und Erhebungen der ESTV. Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 1999.
BS	1/2 Der Mietwert wird aufgrund des Steuerwerts bestimmt. Dieser beträgt 1/1 des Realwerts. Der Realwert setzt sich zusammen aus dem geltenden Gebäudeversicherungswert abzüglich der Altersentwertung des Gebäudes und zuzüglich des relativen Landwerts. Der EMW beträgt 3 % des Steuerwerts. 3 Mietwertfestsetzung durch Vergleich mit den vermieteten Wohnungen im gleichen Haus. dBSt: Der kantonale EMW wird auf 4 % erhöht.	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. Die letzte Anpassung erfolgte auf den 31. Dezember 2016.

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
BL	Für alle Objekte (1/2/3): Der EMW leitet sich von dem einfachen Brandlagerwert (zeitlich zurückgerechneter Gebäudeversicherungswert) einer Liegenschaft ab, welcher mit einem gemeindespezifischen Korrekturfaktor, einem Korrekturfaktor nach Alter der Liegenschaft und einem Korrekturfaktor für Stockwerkeigenturm multipliziert wird, was den steuerlichen Brandlagerwert ergibt. Der ermittelte EMW beträgt in jedem Fall mindestens 60 % des marktüblichen Mietwerts. 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 Mietwerts beträgt, so beträgt der EMW 60 % des marktüblichen Mietwerts. Einer erheblichen raummässigen Unternutzung des selbst genutzten Wohneigenturms ist bei der behördlichen Festlegung des EMW auf Antrag Rechnung zu tragen. Das Nähere regelt der Regierungsrat. dBSt: Der kantonale EMW wird mit dem Faktor 1,2 multipliziert.	Periodische Anpassung
SH	Für alle Objekte (1/2/3): 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. Unternutzungsabzug für die dauernd selbst bewohnte Liegenschaft unter ganz bestimmten Bedingungen. dBSt: 108 % des kantonalen EMW.	Periodische Anpassung aufgrund der Mietpreiserhebung des Kantonalen Amtes für Grundstücksschätzungen.
AR	Für alle Objekte (1/2/3): Massgebend für die Berechnung des Eigenmietwertes ist der Mietwert der letzten amtlichen Schätzung. Darin nicht erfasste Um- und Anbauten oder andere wertvermehrende Investitionen werden mit einem Zuschlag von 2.8 % der Aufwendungen berücksichtig Für die Berechnung des Mietwertes sind insbesondere das ortsübliche Mietzinsniveau sowie die wertbildenden Faktoren wie Lage, Bauzone, Gebäudegrösse, Beschaffenheit, Ausbaustandard und Umschwung der Liegenschaft sowie die darauf einwirkenden Immissionen zu berücksichtigen. Der massgebende EMW des vom Steuerpflichtigen an seinem Wohnort dauernd selbst bewohnten Eigenheims (Erstwohnung) wird um 20 % herabgesetzt. Bei landwirtschaftlichen Liegenschaften sowie Zweit- und Ferienwohnungen entfällt der Abzug. dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.	Die EMW werden in der Regel alle 10 Jahre an die Marktentwicklung angepasst durch eine Neuschätzung der Steuerwerte. Eine Neuschätzung erfolgt auch bei grösseren An- und Umbauten oder auf Verlangen der Steuerbehörden.

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
AI	Für alle Objekte (1/2/3): 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. Für die am Wohnsitz dauernd selbst bewohnte Liegenschaft werden 70 % des Mietwerts (30 % Abzug) berechnet. dBSt: Abzug vom Mietwert 20 %.	Eine Anpassung der EMW an die Marktentwicklung erfolgt in der Regel alle 10 Jahre durch die Revision der Steuerwerte. Die Anpassung erfolgt rollend, d.h. grundstückbezogen. Eine Neuschätzung erfolgt auch bei grösseren An- und Umbauten oder auf Verlangen der Steuerbehörden.
SG	Für alle Objekte (1/2/3): 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 nahestehenden Person verpachtet oder vermietet wird. Zudem wird der massgebende EMW des vom Steuerpflichtigen an seinem Wohnort dauernd selbst bewohnten Eigenheims (Erstwohnung) um 30 %, herabgesetzt. dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.	Eine Anpassung der EMW an die Marktentwicklung erfolgt in der Regel alle 10 Jahre durch die Revision der Steuerwerte. Die Neuschätzungen erfolgen rollend, d.h. grundstückbezogen. Der Eigentümer, die Gebäudeversicherungsanstalt und die Steuerveranlagungsbehörde können jederzeit eine neue amtliche Grundstückschätzung verlangen.
GR	Für alle Objekte (1/2/3): 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. Für die am Wohnsitz dauernd selbst bewohnte Liegenschaft werden 70 % des Mietwerts (30 % Abzug) berechnet. Unternutzungsabzug für die dauernd selbst bewohnte Liegenschaft unter ganz bestimmten Bedingungen. Reduktion des EMW der Erstwohnung in bestimmten Härtefällen. dBSt: 80 % des kantonalen EMW.	Periodische Anpassung des Mietwerts an die Marktentwicklung, in der Regel alle 10 Jahre durch Revision der Schätzungen.
AG	Für alle Objekte (1/2/3): Der Mietwert wird durch das Einzelbewertungsverfahren nach Raumeinheiten gemäss der kantonalen Schätzungsverordnung bestimmt. dBSt: 116.67 % des kantonalen EMW.	Eine Anpassung der EMW an die Entwicklung des Wohnungsmarktes erfolgt in grösseren Abständen. Die letzte Anpassung erfolgte auf den 1. Januar 2016.

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
TG	Für alle Objekte (1/2/3): Der Mietwert wird zum Marktwert bemessen. Grundlage bildet der von der Schätzungskommission für jede Liegenschaft ermittelte Mietwert. Für am Wohnsitz selbst genutztes Wohneigentum wird vom Mietwert ein Abzug von 40 % gewährt. Der Unternutzungsabzug kann nicht zusätzlich zum Abzug von 40 % beansprucht werden. dBSt: Abzug vom Mietwert 20 %.	Eine Neuschätzung der Mietwerte durch die Schätzungskommission erfolgt in der Regel alle 15 Jahre (rollende, d.h. grundstückbezogene Schätzung). Durch eine Indexierung werden die Mietwerte jährlich den Entwicklungen des Wohnungsmarktes angepasst.
TI	Für alle Objekte (1/2/3): Der Mietwert richtet sich nach dem für ein vergleichbares Objekt bezahlten Mietzins. Der EMW selbst benutzter Liegenschaften muss im Allgemeinen 60 - 70 % des Marktpreises der Mieten in derselben Gegend entsprechen. Ein solches Ergebnis wird (bei Fehlen anderer Elemente und aufgrund des Gesetzes) normalerweise mit Hilfe einer individuellen Schätzung erreicht, welche 90 % des Einkommenswerts entspricht, welcher vom kantonalen Amt für Liegenschaftsschätzungen (Ufficio di stima della Divisione economia) festgesetzt wird. dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.	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.
VD	Für alle Objekte (1/2/3): Der einfache Mietwert (entspricht einem Durchschnittszins, welcher mittels einer Mietzinsstatistik periodisch festgelegt wird) wird aufgrund der Wohnfläche berechnet. 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. Ausserdem ist derjenige Teil des Nettomietwerts für die dauernd selbst bewohnte Liegenschaft, der 20 % des Reineinkommens des Steuerpflichtigen übersteigt, bis zum Betrag von CHF 6'400 abzugsberechtigt (dieser Abzug wird auch Mietern gewährt). dBSt: Auf dem EMW wird eine Ermässigung von 35 % bei der Kantonssteuer bzw. 10 % bei der dBSt gewährt.	Der EMW kann jedes Jahr indexiert werden gemäss Veränderung des schweizerischen Mietindex, des Konsumentenpreisindex und der Zürcher Konstruktionskosten.
VS	Für alle Objekte (1/2/3): 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. Zum Zweck der Wohneigentumsförderung sollen angemessene Mietwerte festgelegt werden, d.h. der Mietwert soll 70 % des für ein vergleichbares Objekt bezahlten Mietzinses ausmachen. dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.	Eine Anpassung der EMW an die Entwicklung des Wohnungsmarktes erfolgt frühestens jede zweite Veranlagungsperiode.

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
NE	1/2 Der Mietwert wird als Prozentsatz des Katasterschätzwerts festgelegt. Dieser wird aus Ertrags- und Substanzwert ermittelt. Für die am Wohnort dauernd selbst bewohnte Liegenschaft beträgt der EMW - 3,5 % für die ersten CHF 500'000, - 3,3 % für den Teil des Katasterwerts, der zwischen CHF 500'001 und 1'000'000 liegt, - 2,7 % für den Teil zwischen CHF 1,0 und 1,5 Millionen, - 1,8 % für den Teil zwischen CHF 1,5 und 2,0 Millionen, - 0,8 % für den CHF 2,0 Millionen übersteigenden Teil. 3 Mietwertfestsetzung durch Vergleich mit den vermieteten Wohnungen im selben Haus. dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.	Die Steuerwerte werden alle 10 Jahre angepasst. Die EMW werden regelmässig an die Entwicklung des Wohnungsmarktes angepasst.
GE	Für alle Objekte (1/2/3): 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. Von diesem Brutto-EMW können die Unterhaltskosten in Abzug gebracht werden (jährliche Wahlmöglichkeit für jede Liegenschaft zwischen Pauschale oder effektiven Kosten; *siehe Ziffer 6.2.4*). Im Übrigen beschränkt sich die Höhe des EMW auf höchstens 20 % des Bruttoeinkommens («taux d'effort»). Dieser wird auf dem Gesamtbruttoeinkommen berechnet, aber mindestens auf dem Betrag der ersten steuerbefreiten Tranche gemäss Einkommenssteuertarif der alleinstehenden Personen sowie auf dem doppelten Betrag für verheiratete oder alleinstehende, geschiedene oder getrennte Steuerpflichtige, die mit unter ihrer Sorge stehenden Kindern in gemeinsamem Haushalt leben. Der gemäss diesem «taux d'effort» limitierte EMW wird jedoch nur berücksichtigt, falls die Hypothekarzinsen nicht höher sind als dieser Betrag. Von diesem EMW – brutto oder gemäss «taux d'effort» ermässigt – wird eine Ermässigung für die fortgesetzte Eigennutzung von 4 % pro Jahr, jedoch maximal 40 % gewährt. dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.	Die EMW werden der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt jährlich angepasst durch die Revision der Steuerwerte.
JU	Für alle Objekte (1/2/3): Der Mietwert wird durch das Einzelbewertungsverfahren unter Berücksichtigung der Standortgemeinde, Qualität und Grösse der Wohnung, Gebäudeart und Ausbau sowie des Alters der Liegenschaft festgelegt. dBSt: Der kantonale EMW wird übernommen.	Die EMW werden in der Regel alle 10 Jahre überprüft – je nach Entwicklung des Wohnungsmarktes – durch Revision der Steuerwerte. Die letzte Anpassung erfolgte auf den 31. Dezember 2003.

6 ABZÜGE

Vom Bruttoertrag aus Liegenschaftsbesitz – d.h. von den Mietzinseinnahmen bzw. vom Bruttoeigenmietwert – können 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.

Auf Stufe Bund und Kantone sind die privaten Schuldzinsen im Umfang des steuerbaren Vermögensertrags und weiterer CHF 50'000 abziehbar. Der so berechnete **Nettoertrag** ist in der Regel massgebend für die Kantons- und Gemeindesteuern wie auch für die dBSt.

6.1 Schuldzinsen

Unter die Schuldzinsen fallen alle Verpflichtungen an Dritte aufgrund 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).

6.1.1 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.

6.1.2 Baukreditzinsen

Gemäss Rechtsprechung des BGer[12] dienen Baukredite, die zur Finanzierung eines Neubaus oder eines Umbaus aufgenommen werden, im Unterschied zu den Hypothekardarlehen nicht der Erhaltung, sondern der Schaffung bzw. Verbesserung einer Einkommensquelle. Baukreditzinsen stellen aufgrund 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 gezählt 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;
- die **Baukreditzinsen** können als Schuldzinsen **vollumfänglich in Abzug** gebracht werden: AR, AG und VS;
  dito, aber nur für Liegenschaften des Privatvermögens: ZH und ZG;

[12] ASA, Band 57, S. 654ff. sowie ASA, Band 60, S. 192ff.

- der Steuerpflichtige kann **wählen**, ob er die Baukreditzinsen bei der laufenden Einkommensveranlagung oder als wertvermehrende Aufwendungen bei der anlässlich des Verkaufs erhobenen Grundstückgewinnsteuer in Abzug bringen will: BE und BL;
  dito, aber nur für Liegenschaften des Privatvermögens: SZ.

6.2 Liegenschaftskosten

Sowohl der Bund als auch die 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.

6.2.1 Unterhaltskosten

6.2.1.1 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.

6.2.1.2 Nicht abzugsfähige Aufwendungen

Aufwendungen, die eine dauernde **Wertvermehrung** der in Frage stehenden Liegenschaft herbeiführen, d.h. die entweder deren Gebrauchswert erhöhen oder deren regelmässige Betriebskosten senken, dienen nicht der Erhaltung der Liegenschaft als solcher und sind somit nicht abzugsfähig.

Wertvermehrende 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 Steuerpflichtige in eigener Arbeit leisten.

Nicht zum Abzug zugelassen sind auch Aufwendungen des Grundeigentümers und **Luxusausstattungen** (z.B. Schwimmbad, Wintergarten). Diese finden in der Regel auch keinen Eingang in die Bemessung der EMW *(vgl. Ziffer 5.3.3)*.

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 anteilsmässig in abzugsfähige werterhaltende und nicht zum Abzug zugelassene wertvermehrende Kosten aufgeteilt werden.

6.2.1.3 Abgeschaffte Dumont-Praxis

Die Dumont-Praxis besagte, dass Instandstellungskosten einer vernachlässigten Liegenschaft in den ersten fünf Jahren nach Erwerb nicht zum Abzug berechtigten. Mit der Annahme des Bundesgesetzes über die steuerliche Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften vom 3. Oktober 2008, in Kraft seit 2010, wurde die Dumont-Praxis vollständig abgeschafft.

Damit ist die Abzugsfähigkeit der Unterhaltskosten zusätzlich erweitert worden und die angefallenen Instandstellungskosten sind 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.

6.2.1.4 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. Das DBG ermächtigt das Eidgenössische Finanzdepartement (EFD), Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gleichzustellen (Art. 32 Abs. 2 DBG).

In der Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien vom 24. August 1992 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.[13]

Im StHG wurde vom Bundesgesetzgeber eine Kann-Vorschrift erlassen, die den Kantonen überlässt, ob sie im Bereich des Energiesparens und des Umweltschutzes eine analoge steuerliche Förderung vornehmen will wie für das DBG (Art. 9 Abs. 3 Bst. a StHG). 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).

Folgende Bestimmungen kommen zur Anwendung:

- Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen können **vollständig** abgezogen werden (wie dBSt): ZH, BE, UR, OW, NW, GL, ZG, BS, BL, SH (in der Regel), AR, AI, GR, AG, TG, TI, VD, NE und GE;

---

13 Analyse der SSK zur steuerrechtlichen Qualifikation von Investitionen in umweltschonende Technologien wie Photovoltaikanlagen vom 27. August 2020, S. 4.

dito, aber davon ausgenommen sind Energiesparmassnahmen in Neubauten, welche innert fünf Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes vorgenommen werden. Diese gelten vollumfänglich als Anlagekosten: SZ, FR, SO, VS und JU;
dito, aber davon ausgenommen sind Energiesparmassnahmen in Neubauten, welche innert zwei Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes vorgenommen werden. Diese gelten vollumfänglich als Anlagekosten: SG;

- Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen können **nicht abgezogen** werden: LU.

6.2.1.5 Rückbaukosten

Im ersten Massnahmenpaket zur Umsetzung der Energiestrategie 2050 hat das Parlament zwei zusätzliche steuerliche Massnahmen im Gebäudebereich zugunsten energiepolitischer Ziele verabschiedet:

- Abziehbarkeit der Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau;
- Übertragsmöglichkeit der Investitionskosten, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, einschliesslich der Rückbaukosten auf die zwei nachfolgenden Steuerperioden, solange die Aufwendungen im Jahr, in denen sie angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können *(siehe Ziffer 6.2.1.6)*.

Die neuen Gesetzesnormen sind auf nächst tieferer Stufe konkretisiert und so ausgestaltet worden, dass sie für das Deklarations- und Veranlagungswesen administrativ verkraftbar bleiben und möglichst effizient umgesetzt werden können. Die am 1. Januar 2020 in Kraft getretene Totalrevision der Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 9. März 2018 (Liegenschaftskostenverordnung) unterteilt die Rückbaukosten in vier hauptsächliche Aktivitäten:

- Demontage: namentlich die Lüftungs- und Heizungsinstallationen sowie die Sanitär- und Elektroanlagen;
- eigentlicher Abbruch des vorbestehenden Gebäudes;
- Abtransport: die aus dem Rückbau resultierende örtliche Verschiebung des Bauabfalls;
- Entsorgung: die auf den Rückbau zurückzuführende Beseitigung des Bauabfalls.

Um die genannten steuermindernden Tatsachen geltend zu machen, hat die steuerpflichtige Person die Aufwendungen in einer separaten Abrechnung einzureichen. Dies ist Inhalt der Deklarationspflicht und Bestandteil der Mitwirkungspflichten. Die Gliederung der Abrechnung soll gemäss den oben genannten vier Hauptaktivitäten vorgenommen werden. Die Abziehbarkeit der Rückbaukosten ist untrennbar mit der Erstellung eines Ersatzneubaus verbunden. Die genannten Auslagen können nur dann geltend gemacht werden, wenn die steuerpflichtige Person den Ersatzneubau selber realisiert. Keine Abzugsberechtigung resultiert insbesondere aufgrund nachstehender Aufwendungen: den Altlastensanierungen des Bodens, Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten und den über den Rückbau hinausgehenden Aushubarbeiten. Die genannten Massnahmen stehen in keinem ursächlichen Zusammenhang mit dem Gebäude.

Beim Ersatzneubau handelt es sich um ein neu erstelltes Gebäude, das auf dem gleichen Grundstück wie das vorbestehende Gebäude errichtet worden ist. Demgegenüber stellt der Neubau ein erstmalig

erstelltes Gebäude «auf der grünen Wiese» dar. Eine zentrale Grundvoraussetzung für die Geltendmachung der Rückbaukosten ist die Sicherstellung der gleichartigen Nutzung des Ersatzneubaus im Vergleich zum vorbestehenden Gebäude.

6.2.1.6 Vortragsabzug

Bei grösseren energetischen Sanierungen kann es heute bereits sinnvoll sein, die Kosten auf zwei Steuerperioden zu verteilen. Dadurch kann bei der Einkommenssteuer die Steuerprogression gebrochen werden. Eine Aufteilung auf zwei Steuerperioden kann erreicht werden, indem die Arbeiten jahresübergreifend ausgeführt werden, beispielsweise während der Monate November bis Februar. In diesem Fall sind die Aufwendungen im ersten und im zweiten Jahr klar abzugrenzen und separat in Rechnung zu stellen. In der Regel wird folgende Methode angewandt: Von den Bauhandwerkern wird im ersten Jahr eine detaillierte Teilrechnung für abgeschlossene und klar abgrenzbare Bauarbeiten erstellt und im folgenden Jahr die Schlussrechnung.

Die vom Bundesgesetzgeber beschlossenen Gesetzesbestimmungen sehen eine maximal mögliche Verteilung der zum Abzug berechtigenden Kosten auf drei Jahre vor. Dabei beschränkt sich die Übertragbarkeit (Vortrag) auf die energiesparenden und umweltschonenden Investitionskosten sowie die Rückbaukosten, die im Hinblick auf einen Ersatzneubau angefallen sind. Allerdings nur dann, wenn diese im Jahr, in welchem sie getätigt worden sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können. Der übrige Liegenschaftsunterhalt berechtigt nicht zum Übertrag. Diese Kosten können nur im angefallenen Jahr geltend gemacht werden.

Verbleiben übertragbare Aufwendungen aus der ersten Steuerperiode, so können diese in der nachfolgenden Steuerperiode zum Abzug gebracht werden. Verbleiben in der zweiten Steuerperiode weitere übertragbare Kosten, so sind diese in der nachfolgenden dritten Steuerperiode geltend zu machen. Ein weiterer Übertrag ist ausgeschlossen.

Die vom Parlament beschlossene Übertragsmöglichkeit von Abzügen nimmt im Privatvermögen erstmals eine Durchbrechung des Periodizitätsprinzips in Kauf. Dabei sind jene übertragbaren Kosten in erster Instanz zu berücksichtigen, die zuerst verfallen. Die Übertragbarkeit setzt ein negatives Reineinkommen voraus. Die Sozialabzüge sind nicht Teil der übertragbaren Kosten. Erzielt eine steuerpflichtige Person ein Reineinkommen, das geringer ist als die Summe der Sozialabzüge, dann können solch unausgeschöpfte Abzüge nicht vorgetragen werden.

6.2.2 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 anteilsmässig abgezogen werden.

6.2.3 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.

6.2.4 Pauschalierung der Liegenschaftskosten

Der Pauschalabzug umfasst neben den Unterhaltskosten, den Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, den Versicherungsprämien sowie den Verwaltungs- und Betriebskosten auch die den Unterhaltskosten gleichgestellten energiesparenden und umweltschonenden Investitionskosten (Art. 2 Abs. 1 Liegenschaftskostenverordnung des Bundesrates).

Gemäss Art. 32 Abs. 4 DBG können die Steuerpflichtigen in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft des Privatvermögens zwischen dem Abzug der tatsächlichen Liegenschaftskosten und dem Pauschalabzug wählen (Art. 3 Liegenschaftskostenverordnung).

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

6.2.4.1 Ausschluss des Pauschalabzugs

Bei der dBSt wird in der Regel kein Pauschalabzug für Liegenschaften im Geschäftsvermögen gewährt. Gemäss Art. 5 Abs. 3 Liegenschaftskostenverordnung gilt dasselbe für Liegenschaften im Privatvermögen, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden. In diesem Fall können nur die tatsächlichen Kosten abgezogen werden.

Auch in den Kantonen, die eine Pauschalierung der Liegenschaftskosten im Privatvermögen kennen, wird für Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden, kein Pauschalabzug zugelassen.

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

- unbebaute Liegenschaften (z.B. Lager- oder Parkplätze): BE, SZ, OW, NW, GL, FR, GR, TI, VS und JU;
- 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 (CHF 50'000), SH (CHF 90'000), AR (CHF 100'000) und GR (CHF 145'000);
- Liegenschaften buchführungspflichtiger Steuerpflichtiger: SH und NE;
- alle Liegenschaften, die nicht vorwiegend Wohnzwecken dienen: AI, SG und TG;
- Liegenschaften des Geschäftsvermögens: SZ, BS, FR und TG.

Bemerkung

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

Im Kanton JU wird nur der Abzug der effektiven Kosten für die vorwiegend geschäftlich genutzten Liegenschaften zugelassen.

6.2.4.2 Höhe der Pauschale

Der Pauschalabzug für die Liegenschaftskosten 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:

- Je nachdem, ob die Liegenschaften unter oder über 10 Jahre alt sind:
  - 10 % des Bruttoertrags 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 Bruttoertrags für bis 10 Jahre alte Liegenschaften, höchstens jedoch CHF 7'200; 20 % für ältere Liegenschaften, höchstens jedoch CHF 12'000: NE;
  - 15 % des Bruttoertrags für bis 10 Jahre alte Liegenschaften; 25 % für ältere Liegenschaften: SH;
  - 20 % des Bruttoertrags für bis 10 Jahre alte Liegenschaften; 25 % für ältere Liegenschaften: BL.
- Je nachdem, ob die Liegenschaften unter oder über 20 Jahre alt sind: VD:
  - 30 % des EMW für selbstbewohnte Liegenschaften älter als 20 Jahre (20 % wenn vermietet);
  - 20 % des EMW für selbstbewohnte Liegenschaften bis 20 Jahre (10 % wenn vermietet).
- Der gleiche Pauschalabzugssatz wird für alle Liegenschaften angewendet:
  - einheitlich 20 % des angerechneten EMW: SG;
  - einheitlich 20 % des Bruttoertrags: ZH und AI.

6.3 Liegenschaftssteuern

Neben den Schuldzinsen und den Liegenschaftskosten können Grundeigentümer in den Kantonen BE, VD und JU sowie bei Wahl des Effektivkostenabzugs in FR, SG, GR, TG, TI, VS, NE und GE auch die Liegenschaftssteuern (Grund- oder Grundstücksteuern) bei der Ermittlung des Einkommens aus unbeweglichem Vermögen in Abzug bringen.

6.4 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.

* * * * *