

# Gründe für eine Anpassung des Eigenmietwerts

Eigenmietwert – eine geschätzte Grösse. Der Eigenmietwert wird von den zuständigen Steuerbehörden aufgrund eines schematischen Formelwerts oder einer Schätzung ermittelt und wird beim Liegenschaftsbesitzer als Einkommen für selbst genutztes Wohneigentum besteuert.



**Christoph Meng**  
lic. oec. publ.,  
eidg. dipl. Steuerexperte,  
zugelassener Revisionsexperte  
Fluri + Partner Treuhand AG

**D**er Eigenmietwert hat nach Vorgabe der Steuergesetzgebung im Kanton Aargau 60% des Marktmietwertes der Liegenschaft zu betragen (für die direkte Bundessteuer rund 70%). Der Marktmietwert ist dabei dem marktüblichen Mietpreis gleichgesetzt, zu welchem ein Dritter das Objekt unter gleichen Umständen (Lage, Baujahr, Ausstattung, Umschwung, Anzahl Räume, effektive Nutzung) mieten würde.

## Neuschätzung

Der Eigenmietwert wird in grösseren zeitlichen Abständen neu geschätzt, um ihn den geänderten Wirtschafts- und Marktverhältnissen anzugleichen. Die letzte allgemeine Neuschätzung fand per 1. Januar 1999 statt. Gegen einen neu verfügbaren Eigenmietwert kann der Liegenschaftsbesitzer, sollte er mit dem Wert nicht einverstanden sein, Einsprache erheben und weitere Rechtsmittel ergreifen.

Haben sich im Bestand, in der Nutzung oder im Wert eines Grundstücks wesentliche Änderungen ergeben, welche eine Verminderung des Marktmietwertes vermuten lassen, so ist auf Begehren des Liegenschaftsbesitzers eine neue Einzelschätzung des Eigenmietwertes vorzunehmen. Zu den Gründen für eine neue Schätzung zählen insbesondere Umzonungen von Grundstücken, Veränderung von Dienstbarkeiten und Grundlasten, Baubeschränkungen, Zunahme von Immissionen wie Lärm oder Erschütterungen (z. B. infolge geänderter Verkehrsströme von Bahn-, Strassen- oder Flugverkehr) oder allgemeine Verschlechterungen von Lage bzw. Aussicht (Erreichbarkeit, Schattenwurf und dergleichen).

**Voraussetzung für die Eigenmietwertbesteuerung ist, dass der Eigentümer die Liegenschaft nutzt, indem er sie bewohnt oder sie sich zumindest zum jederzeitigen Eigengebrauch zur Verfügung hält.**

Nach der Praxis des Kantonalen Steueramtes Aargau liegt dann eine wesentliche Änderung vor, die eine neue Verfügung des Eigenmietwertes rechtfertigt, wenn dieser um 10% bzw. um mindestens 700 Franken über oder unter dem bisherigen Wert liegen würde.

## Eingeschränkte Nutzbarkeit

Voraussetzung für die Eigenmietwertbesteuerung ist, dass der Eigentümer die Liegenschaft nutzt, indem er sie bewohnt oder sie sich zumindest zum jederzeitigen Eigengebrauch zur Verfügung hält. Damit löst auch der Besitz von Zweitwohnungen, Ferienhäusern und dergleichen die Besteuerung des Eigenmietwertes aus. Wird eine Zweit- oder Ferienwohnung zeitweise vermietet, so ist der Eigenmietwert proportional zu kürzen und stattdessen der betreffende Mietertrag zu deklarieren. Ebenso ist auf dem Eigenmietwert ein Einschlag zu ge-

währen, wenn aus äusseren Gründen eine dauernde Nutzung der Liegenschaft nicht möglich ist (keine Heizung, nur zeitweise Zugang, Sanierungsarbeiten). Steht eine Liegenschaft nachweislich zum Verkauf oder kann sie – trotz entsprechenden Bemühungen – nicht vermietet werden, so ist von der Besteuerung eines Eigenmietwertes vollständig abzusehen.

Die Eigenmiete ist grundsätzlich erst ab dem effektiven Bezug der erworbenen Liegenschaft zu versteuern und nicht be-

reits im Zeitpunkt des Kaufs. Dies kann beispielsweise bei einer sofortigen Sanierung nach dem Erwerb eine Rolle spielen.

## Unternutzung

Wenn eines oder mehrere Zimmer tatsächlich und langfristig nicht mehr genutzt werden, z. B. nach Wegzug der Kinder, nach dem Tod des Lebenspartners oder nach einer Scheidung, kann im Kanton Aargau für die direkte Bundessteuer eine Reduktion des Eigenmietwertes beantragt werden.

Der Unternutzungsabzug wird indes restriktiv gehandhabt. Er setzt voraus, dass die unbenutzten Zimmer dauernd nicht genutzt werden, was auch eine bloss gelegentliche Nutzung, beispielsweise als Abstellkammer, Bastel- oder Gästezimmer, ausschliesst. Die Höhe des Unternutzungsabzuges bestimmt sich im Verhältnis zur gesamten Wohnfläche. Auf dem Eigenmietwert von Zweit- oder Ferienwohnungen wird kein Unternutzungsabzug gewährt.

## Nutzung als Geschäftsräumlichkeiten

Während bei Unselbstständigerwerbenden ein Arbeitszimmerabzug nur gewährt wird, wenn am Arbeitsort keine zumutbare Möglichkeit besteht, die Berufsarbeit zu erledigen, ist bei Selbstständigerwerbenden grundsätzlich unabhängig von Grösse und Notwendigkeit der Geschäftsräumlichkeiten ein Abzug immer dann zuzulassen, wenn erwiesen ist, dass die Räumlichkeiten in der Privatliegenschaft auch effektiv geschäftlich genutzt werden.

Werden in einer Privatliegenschaft Räumlichkeiten für die Ausübung der eigenen selbstständigen Erwerbstätigkeit genutzt, so kann die Steuerbelastung im Ergebnis reduziert werden, indem die fiktiven Mietkosten (Anteil am Eigenmietwert) in der Buchhaltung als geschäftsbedingte Kosten in Abzug gebracht werden, während beim Eigentümer weiterhin nur der gesamte Eigenmietwert erfasst bleibt. Dadurch sinkt das steuerbare Ergebnis der selbstständigen Erwerbstätigkeit (wie auch die Bemessungsbasis für die Sozialversicherungsabgaben) um den Mietanteil für die geschäftlich genutzten Räumlichkeiten in der Privatliegenschaft.

## Vorsicht bei Vorzugsmieten

Häufig ist es der Fall, dass unter Verwandten Liegenschaften bzw. Wohnräume zu günstigen Konditionen vermietet werden (Vorzugsmietzins/Verwandtenmietzins). Ein Vermieter ist nicht verpflichtet, eine Mietsache zum Marktmietpreis zu vermieten. Das Bundesgericht hat indessen in Fällen, in denen die Vorzugsmiete weniger als 50% des Eigenmietwerts (wie er für die direkte Bundessteuer gilt) betrug, auf eine Steuerumgehung geschlossen. Demzufolge hatte der Vermieter zusätzlich zu der vereinnahmten Vorzugsmiete die Differenz zum Eigenmietwert zu versteuern, im Ergebnis also den gesamten Eigenmietwert.

## Neubeurteilung bei wesentlichen Änderungen

Es gibt viele Faktoren, welche eine Reduktion des Eigenmietwertes nach sich ziehen können. Bei Veränderungen wie hiervor ausgeführt ist es deshalb sinnvoll, die Sachlage zu analysieren und den Eigenmietwert einer kritischen Prüfung zu unterziehen.

