

# Der Unternutzungsabzug beim Eigenmietwert

Der Eigenmietwert kann insbesondere ältere Wohneigentümer oftmals stark belasten. Um diese Belastung zu reduzieren, kann neben der Gewährung eines Einschlags in Härtefällen unter gewissen Voraussetzungen auch ein Unternutzungsabzug gewährt werden. Neben der Bundessteuer sehen auch viele Kantone entsprechende Regelungen vor.



Von **Katja Stieghorst**  
Juristin HEV Schweiz

## Voraussetzungen

Gemäss Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG) wird der Eigenmietwert unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz bewohnten Liegenschaft festgelegt. Diese Bestimmung hält fest, dass nicht die Grösse der Immobilie von Belang ist, sondern die Frage, in wie weit diese tatsächlich auch genutzt wird. Ein allfälliger tatsächlicher und dauerhafter Nichtgebrauch von Teilen der Immobilie wird als Unternutzung bezeichnet und kann bei der Berechnung der direkten Bundessteuer in Abzug gebracht werden.

Das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) enthält hingegen keine Verpflichtung gegenüber den Kantonen, bei der Bemessung der Kantons- und Gemeindesteuern auf eine allfällige Unternutzung abzustellen. Diesbezüglich ist jedoch festzuhalten, dass diverse Kantone entsprechende äquivalente Regelungen in ihre Steuergesetze aufgenommen

haben und es in diesen Fällen auch bei den Kantons- und Gemeindesteuern zu einem Abzug aufgrund einer Unternutzung kommen kann. Es ist jedoch darauf zu achten, dass das kantonale Recht in der Ausgestaltung der Kriterien grundsätzlich frei ist.

Allen Regelungen identisch ist, dass für die Gewährung eines Unternutzungsabzugs die entsprechenden Wohnräume tatsächlich und dauerhaft nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden. In diesem Zusammenhang besteht auf Seiten der Steuerämter ein grosser Ermessensspielraum. Im Rahmen der direkten Bundessteuer hat die Praxis jedoch dazu geführt, dass gewisse Kriterien massgebend sind.

Der der Berechnung zugrunde liegende Eigenmietwert wird auf die tatsächlich noch genutzten Räume der Immobilie heruntergerechnet. Räume, die dabei eine Grösse von 30qm<sup>2</sup> überschreiten, werden als zwei Zimmer gewertet. Zudem wird davon ausgegangen, dass gut situierte Steuerpflichtige in der Regel höhere Anforderungen an den Wohnkomfort stellen und mehr Wohnraum beanspruchen als Steuerpflichtige in weniger guten finanziellen Verhältnissen. Als Regel gilt, dass eine Einzelperson ohne Weiteres Immobilien mit 4 bis 5 Zimmern alleine bewohnt und ein Unternutzungsabzug in diesem Fall nicht zu gewähren ist. Bei zwei oder mehreren Personen wird die Grenze bei 6 Zimmern gezogen. Festgelegt ist auch, dass die Umstände, die zu einer Unternutzung führen, erst nach dem Kauf der Liegenschaft eingetreten sein dürfen (beispielsweise der Tod eines Ehegatten oder der Auszug der Kinder). So wird ein Unternutzungsabzug auch dann verwehrt, wenn eine grössere Immobilie im Hinblick auf einen letztlich unerfüllten Kinderwunsch gekauft wurde.

Der Unternutzungsabzug ist gemäss Rechtsprechung restriktiv zu gewähren. Es soll gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung insbesondere vermieden werden, dass ältere Wohneigentümer nach

dem Tod ihrer Ehegatten oder dem Wegzug der Kinder aufgrund der steuerlichen Belastungen durch den Eigenmietwert gezwungen sind, ihr Eigenheim zu verkaufen. Gemäss Bundesgericht kann ein Härtefall dann angenommen werden, wenn der Eigenmietwert mehr als einen Drittel der zur Deckung der Lebenshaltungskosten tatsächlich zur Verfügung stehenden Einkünfte ausmacht und ein offensichtliches Missverhältnis vorliegt.

## Möblierung

Bei den kantonalen Behörden bestehen insbesondere im Hinblick auf allfällige Möbel in den nicht genutzten Zimmern erhebliche Unterschiede. Während beispielsweise der Kanton Zürich eine Nutzung als Abstellraum zulässt und nicht verlangt, dass die Einrichtung entfernt wird, verlangen andere Kantone eine vollständige Räumung des betreffenden Zimmers. Auf Bundesebene ist eine vollständige Räumung hingegen nicht notwendig, und die vorhandenen Möbel dürfen ohne Weiteres zwecks Lagerung im Raum verbleiben.

## Pflicht zur Selbstdeklaration

Ein einmal gewährter Unternutzungsabzug muss jedes Jahr in der Steuererklärung erneut beantragt und entsprechend glaubhaft gemacht werden. Dies auch, wenn der entsprechende Kanton keinen solchen Abzug kennt, denn der Unternutzungsabzug kann aufgrund von Art. 21 Abs. 2 DBG schweizweit bei der Berechnung der direkten Bundessteuer beantragt werden. Eine glaubhafte Sachverhaltsdarstellung kann sich beispielsweise daraus ergeben, dass der Ehegatte verstorben oder ausgezogen ist oder dass die Kinder das Elternhaus endgültig verlassen haben. Die Steuerbehörden haben das Recht, diese Begründung anlässlich eines Augenscheins vor Ort zu überprüfen.

*katja.stieghorst@hev-schweiz.ch*  
*www.hev-schweiz.ch*