



75 Jahre
Demokratie
lebendig



Deutscher Bundestag
Wissenschaftliche Dienste

Sachstand

Besteuerung des Eigenmietwertes in der Schweiz

Besteuerung des Eigenmietwertes in der Schweiz

Aktenzeichen: WD 4 - 3000 - 062/23
Abschluss der Arbeit: 25.09.2023
Fachbereich: WD 4: Haushalt und Finanzen

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Fragestellung	4
2.	Einkommensbegriff und Einkommensermittlung in der Schweiz	4
3.	Eigenmietwert	4
4.	Aufwendungen und Abzüge	5
4.1.	Schuldzinsen	5
4.2.	Liegenschaftskosten	6
4.3.	Liegenschaftssteuern	7
4.4.	Allgemeine Abzüge und Sozialabzüge	7

1. Fragestellung

Gebeten wird um eine Darstellung, welche Aufwendungen im Steuersystem der Schweiz von der Summe aller Einkünfte zur Ermittlung des steuerbaren Einkommens im Zusammenhang mit dem Eigenmietwert abgezogen werden können. Hierzu wird zunächst der Einkommensbegriff und die Einkommensermittlung in der Schweiz erläutert (dazu nachfolgend 2.). Anschließend wird der Eigenmietwert (dazu nachfolgend 3.) und mögliche Aufwendungen und allgemeine Abzüge dargestellt (dazu nachfolgend 4.).

2. Einkommensbegriff und Einkommensermittlung in der Schweiz

Unter den umfassenden schweizerischen Einkommensbegriff fallen neben sämtlichen wiederkehrenden und einmaligen Einkünften auch Naturalbezüge jeder Art, wie insbesondere freie Verpflegung und Unterkunft sowie der Wert selbstverbrauchter Erzeugnisse und Waren des eigenen Betriebes.¹ Zu den Einkünften aus unbeweglichem Vermögen zählen dabei die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie auch der Eigenmietwert des vom Eigentümer selbstgenutzten Wohneigentums.²

Die Einkommensermittlung erfolgt, indem vom Bruttoeinkommen die Aufwendungen, die zu dessen Erzielung notwendig waren und auch allgemeine Abzüge abgezogen werden. Die allgemeinen Abzüge stehen dabei in keinem ursächlichen Zusammenhang mit der Einkommenserzielung, sondern wurden vom Gesetzgeber aus sozialpolitischen Überlegungen eingeführt. Dazu gehören beispielsweise Beiträge für die berufliche Vorsorge, Versicherungsbeiträge oder auch gemeinnützige Zuwendungen. Anschließend können noch Sozialabzüge geltend gemacht werden, die die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Steuerpflichtigen und damit ihre finanzielle Leistungsfähigkeit berücksichtigen. Hierzu gehört beispielsweise der Kinderabzug oder der Abzug für unterstützungsbedürftige Personen.³

3. Eigenmietwert

Die Besteuerung der Erträge aus unbeweglichem Vermögen erfolgt sowohl beim Zentralstaat (Bund) wie auch in allen Gliedstaaten (Kantone) grundsätzlich nach den gleichen Grundsätzen. Als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen gelten dabei die Einkünfte aus Grundstücken und damit insbesondere die Miet- oder Pachtzinsen. Dazu gehören aber auch die Einkünfte aus Nutznießung. Unter das Einkommen aus unbeweglichem Vermögen fällt deshalb weiterhin auch der Eigenmietwert der eigenen oder unentgeltlich zur Nutzung überlassenen Liegenschaft.⁴

1 Kolb in: Mennel/Förster, Steuern in Europa, Amerika und Asien, 131. Lieferung 2022, Schweiz Rn. 40.

2 Kolb in: Mennel/Förster, Steuern in Europa, Amerika und Asien, 131. Lieferung 2022, Schweiz Rn. 160.

3 Steuerinformationen, herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK, Einkommenssteuer natürlicher Personen, S. 42/43, <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuersystem-schweiz/dossier-steuerinformationen.html>, abgerufen am 25.09.2023.

4 Steuerinformationen, herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK, Einkommenssteuer natürlicher Personen, S. 20, <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuersystem-schweiz/dossier-steuerinformationen.html>, abgerufen am 25.09.2023.

Der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die einem Steuerpflichtigen für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, gilt damit als Einkommensbestandteil. Der Eigenmietwert entspricht dabei dem Nutzungswert und damit einem Mietbetrag, den der Eigentümer einem Dritten als Miete für eine vergleichbare Liegenschaft zu zahlen hätte. Für die Berechnung der Eigenmietwerte wird dabei am häufigsten ein Vergleich mit den ortsüblichen Mieten am Wohnungsmarkt für ähnliche Objekte herangezogen (Vergleichsmiete). Sind keine Vergleichsmieten ermittelbar, werden die Eigenmietwerte nach objektiven Kriterien festgelegt.⁵

Bei der Festsetzung des Eigenmietwertes ist auch der Umfang der tatsächlichen Nutzung zu berücksichtigen. Steht beispielsweise ein nicht genutzter Gebäudeteil tatsächlich auch leer, kann durch einen Unternutzungsabzug eine Herabsetzung des Mietwertes erfolgen. Mehr als die Hälfte der Kantone sieht darüber hinaus weitere Ermäßigungen des Mietwertes dadurch vor, dass nur ein prozentualer Anteil der ermittelten Marktmiete zu Grunde gelegt wird.⁶

Der hierdurch ermittelte Mietwert ist dann in seiner vollen Höhe als Bruttogröße in die Steuererklärung einzusetzen. Von diesem Wert können die Hypothekenzinsen und Liegenschaftskosten anschließend abgezogen werden, um den steuerbaren Eigenmietwert zu ermitteln.⁷

4. Aufwendungen und Abzüge

Vom Bruttoertrag aus Liegenschaftsbesitz können alle Aufwendungen zum Abzug gebracht werden, die in einem direkten Zusammenhang mit der Erzielung des Einkommens aus unbeweglichen Vermögen stehen.⁸ Führt dies im Ergebnis zu einem negativen Netto-Eigenmietwert, wird durch die Nutzung der eigenen Liegenschaft letztlich das gesamte steuerbare Einkommen gemindert.⁹

4.1. Schuldzinsen

Schuldzinsen auf Liegenschaftsschulden (Hypothekenzinsen) können vollständig zum Abzug gebracht werden. Baukreditzinsen sind aber hingegen auf der Ebene des Bundes nicht abzugsfähig,

5 Steuerinformationen, herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK, Einkommenssteuer natürlicher Personen, S. 21, <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuersystem-schweiz/dossier-steuerinformationen.html>, abgerufen am 25.09.2023.

6 Steuerinformationen, herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK, Einkommenssteuer natürlicher Personen, S. 22/23, <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuersystem-schweiz/dossier-steuerinformationen.html>, abgerufen am 25.09.2023.

7 Steuerinformationen, herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK, Einkommenssteuer natürlicher Personen, S. 22, <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuersystem-schweiz/dossier-steuerinformationen.html>, abgerufen am 25.09.2023.

8 Steuerinformationen, herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK, Besteuerung der Eigenmietwerte, S. 22, <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuersystem-schweiz/dossier-steuerinformationen.html>, abgerufen am 25.09.2023.

9 Steuerinformationen, herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK, Besteuerung der Eigenmietwerte, S. 28, <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuersystem-schweiz/dossier-steuerinformationen.html>, abgerufen am 25.09.2023.

da sie aufgrund ihres technischen, wirtschaftlichen und zeitlichen Zusammenhanges mit einem Bauprojekt Investitionskosten darstellen und damit nicht der Erhaltung, sondern der Schaffung und Verbesserung einer Einkommensquelle dienen. In den Kantonen wird dies unterschiedlich gehandhabt. Teilweise sind die Baukreditzinsen dort gleichfalls nicht abzugsfähig, teilweise können diese als Schuldzinsen vollständig in Abzug gebracht werden oder der Steuerpflichtige hat ein Wahlrecht, ob er sie bei der laufenden Einkommensveranlagung oder als wertvermehrnde Aufwendungen bei der bei einem Verkauf anfallenden Grundstücksgewinnsteuer in Abzug bringen will.¹⁰

4.2. Liegenschaftskosten

Weiterhin ist auch der Abzug der Liegenschaftskosten möglich, die sich in Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten aufteilen lassen.

Zu den Unterhaltskosten zählen hierbei insbesondere die Ausgaben für den Werterhalt der Liegenschaft, also vor allem die Kosten für Reparaturen und Renovierungen sowie für den Austausch ausgedienter Bestandteile durch gleichwertige neue Anlagen. Nicht abzugsfähig sind jedoch Aufwendungen, die eine Wertvermehrung der Liegenschaft herbeiführen. Hierzu zählen insbesondere Neu-, An- oder Umbauten.¹¹

Des Weiteren können die Betriebskosten und die Verwaltungskosten abgezogen werden. Zu den Betriebskosten zählen dabei insbesondere die Sachversicherungskosten für die Liegenschaft, Abwassergebühren, Straßenbeleuchtung und -reinigung sowie ähnliche Kosten. Nicht als Verwaltungskosten abziehbar ist hingegen die eigene Arbeit des Eigentümers.¹²

Anstelle der tatsächlichen Kosten kann der Steuerpflichtige je Steuerperiode und Liegenschaft auch einen Pauschalabzug wählen.¹³ Die Höhe der Pauschale ist abhängig vom Alter des Gebäudes und ist auch in den Kantonen unterschiedlich geregelt.¹⁴

10 Steuerinformationen, herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK, Besteuerung der Eigenmietwerte, S. 22/23, <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuersystem-schweiz/dossier-steuerinformationen.html>, abgerufen am 25.09.2023.

11 Steuerinformationen, herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK, Besteuerung der Eigenmietwerte, S. 23, <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuersystem-schweiz/dossier-steuerinformationen.html>, abgerufen am 25.09.2023.

12 Steuerinformationen, herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK, Besteuerung der Eigenmietwerte, S. 26/27, <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuersystem-schweiz/dossier-steuerinformationen.html>, abgerufen am 25.09.2023.

13 Steuerinformationen, herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK, Einkommenssteuer natürlicher Personen, S. 53, <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuersystem-schweiz/dossier-steuerinformationen.html>, abgerufen am 25.09.2023.

14 Steuerinformationen, herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK, Besteuerung der Eigenmietwerte, S. 28, <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuersystem-schweiz/dossier-steuerinformationen.html>, abgerufen am 25.09.2023.

4.3. Liegenschaftssteuern

In einigen Kantonen können darüber hinaus auch die Liegenschaftssteuern (Grund- und Grundstücksteuern) in Abzug gebracht werden.¹⁵

4.4. Allgemeine Abzüge und Sozialabzüge

Zur Ermittlung des Reineinkommens werden neben den Aufwendungen auch die allgemeinen Abzüge und die Sozialabzüge abgezogen, die jeweils in keinem ursächlichen Zusammenhang mit der Einkommenserzielung stehen.¹⁶ Dabei können als allgemeine Abzüge auch private Schuldzinsen geltend gemacht werden, die im Zusammenhang mit einem durch das Grundeigentum gesicherten Darlehen anfallen. Die Höhe des zulässigen Abzuges ist dabei jedoch beschränkt und der Name des Gläubigers muss angegeben werden.¹⁷

15 Steuerinformationen, herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK, Besteuerung der Eigenmietwerte, S. 28, <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuersystem-schweiz/dossier-steuerinformationen.html>, abgerufen am 25.09.2023.

16 Steuerinformationen, herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK, Einkommenssteuer natürlicher Personen, S. 42, <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuersystem-schweiz/dossier-steuerinformationen.html>, abgerufen am 25.09.2023.

17 Steuerinformationen, herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK, Einkommenssteuer natürlicher Personen, S. 54/55, <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuersystem-schweiz/dossier-steuerinformationen.html>, abgerufen am 25.09.2023.