

Eigenmietwert und Unternutzung

Unter einer Unternutzung versteht man den tatsächlichen dauerhaften Nichtgebrauch von einem oder mehreren Zimmern in einer selbstbewohnten Liegenschaft des Privatvermögens. Unter gewissen Voraussetzungen kann der Steuerpflichtige aufgrund einer solchen Unternutzung einen Abzug am veranschlagten Eigenmietwert vornehmen.



Von Patrick Zadrazil
Rechtskonsulent
Hauseigentümerverband Schweiz

Seit Inkraftsetzung des Bundesgesetzes über die direkten Bundessteuern (DBG) im Jahr 1995 ist im Hinblick auf die Festsetzung des Eigenmietwerts neben den ortsüblichen Verhältnissen auch auf die tatsächliche Nutzung abzustellen:

Art. 21 Abs. 2 DBG: «Die Festsetzung des Eigenmietwerts erfolgt unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft.»

Diese Bestimmung erlangt jedoch nur für die direkte Bundessteuer Geltung, da sich im Steuerharmonisierungsgesetz keine Bestimmung findet, welche auch die Kantone zur Einführung eines Unternutzungsabzugs verpflichten würde.

Obwohl sie vom Bundesgesetzgeber nicht dazu verpflichtet wären, kennen trotzdem einige Kantone einen Unternutzungsabzug. Es sind dies die Kantone Zürich, Uri, Schwyz, Obwalden, Nidwalden, Zug, Basel-Landschaft, Schaffhausen, Graubünden und Thurgau. Grösstenteils haben diese Kantone die Regelung der direkten Bundessteuer für ihr kantonales Steuerrecht in ähnlicher Form übernommen und wenden die Bestimmung auch in Anlehnung an die Praxis der Bundesbehörden an. Dies hat zur Folge, dass

ein Unternutzungsabzug grundsätzlich auch auf kantonaler Ebene nur unter einschränkenden Bedingungen gewährt wird.

Voraussetzungen für Steuerabzug

Im folgenden wird der Unternutzungsabzug am Beispiel der direkten Bundessteuer dargestellt. Die Voraussetzungen für einen Abzug auf kantonaler Ebene (Staats- und Gemeindesteuern) sind meist vergleichbar, können aber – wie erwähnt – im einzelnen auch von den dargestellten Grundsätzen abweichen.

Ein Abzug beim Eigenmietwert wegen Unternutzung setzt zuerst einmal voraus, dass einzelne Wohnräume *tatsächlich nicht mehr genutzt* werden. Dies bedeutet, dass für Räume, welche auch nur gelegentlich als Arbeits- oder Gästezimmer etc. genutzt werden, kein Abzug geltend gemacht werden kann. Für die Beurteilung lassen sich jedoch keine festen Regeln aufstellen, und dem Ermessen der zuständigen Steuerbehörde kommt grosses Gewicht zu. In der Praxis haben sich aber trotzdem einige Kriterien herausgebildet:

Grundsätzlich erfolgt die Schätzung des Eigenmietwerts, indem der massgebliche Gesamteigenmietwert des Objekts proportional auf die effektiv noch genutzten Räume verlegt wird. Dabei werden über 30 m² grosse Zimmer als zwei Räume angerechnet. Bei Einfamilienhäusern werden Küche, Badezimmer, Toiletten und Nebenräume (Entrée, Estrich, Keller, Garage etc.) in der Regel insgesamt als zwei Räume gerechnet, bei Wohnungen im Stockwerkeigentum als ein Raum. Das Steueramt geht auch von der Erfahrungstatsache aus, dass gutsituierte Steuerpflichtige in der Regel höhere Ansprüche an den Wohnkomfort stellen und mehr Wohnraum beanspruchen als Steuerpflichtige in knappen finanziellen Verhältnissen. Zudem stellen die Steuerbehörden darauf ab, dass sich der Wohnbedarf der in einer Wohnung oder einem Einfamilienhaus verbleibenden Personen oft auf frei gewordene Zimmer ausdehnt. Dies zeigt sich nach Ansicht der eidgenössischen Steuerbehörde am Umstand,

dass Mieter ihre Mietwohnungen mit 4 bis 5 Zimmern im allgemeinen nicht aufgeben, auch wenn sich der Haushalt verkleinert hat. Aufgrund der Lebenserfahrung wird eine tatsächliche Unternutzung immerhin dann glaubhaft, wenn ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung mit 5 oder mehr Zimmern nur von einer einzigen Person bewohnt wird und keine Anhaltspunkte dafür vorhanden sind, dass diese Person einen überdurchschnittlich hohen Wohnbedarf hat. Wenn zwei oder mehr Personen in mittleren bis guten finanziellen Verhältnissen ein Normaleinfamilienhaus bzw. eine Wohnung mit 4 bis 6 Zimmern bewohnen, gewährt die Steuerbehörde dagegen in der Regel keinen Unternutzungsabzug. Kein Abzug auf dem Eigenmietwert für die Unternutzung wird zudem gewährt, wenn der Steuerpflichtige die selbstgenutzte Liegenschaft käuflich erworben hat und sich seither seine Wohnbedürfnisse *nicht geändert* haben. So ist beispielsweise einem Ehepaar, das im Hinblick auf eine Familiengründung in ein grosses Eigenheim zog, kein Unternutzungsabzug zu gewähren, wenn sich der vorhandene Kinderwunsch nicht erfüllt hat und in der Folge dadurch Räume nicht benutzt werden. Ausnahmsweise wäre anders zu entscheiden, wenn die Liegenschaft aus einer Erbschaft übernommen wurde.

Ermessensspielraum der Behörden

Zum einen stellt die geltende Praxis generell allzu strenge Voraussetzungen für die Gewährung eines Unternutzungsabzugs auf. Wohl im Hinblick auf einen allfälligen Missbrauch dieser Abzugsmöglichkeit wurden die Schranken sehr hoch angesetzt. Dies hat aber den Nachteil, dass ein Unternutzungsabzug in den meisten Fällen nur Steuerpflichtigen vorbehalten bleibt, welche in sehr grosszügigen und damit wohl auch begüterten Verhältnissen leben. Für die Grosszahl der Steuerpflichtigen mit tatsächlich nicht mehr genutzten Räumen dürfte ein Unternutzungsabzug aufgrund der engen Auslegung dieser Bestimmung durch die Steuerbehörden nicht möglich sein. Ob dies

dem ursprünglichen Willen des Gesetzgebers entspricht, ist fraglich. Auch das überaus grosse Ermessen, das die Kriterien für die Gewährung des Unternutzungsabzugs den Steuerbehörden einräumen, erscheint problematisch, ist doch davon auszugehen, dass dieses in der Praxis dazu dient, die *Gewährung eines Abzugs weiter einzuengen und kaum dazu verwendet wird, zugunsten des Steuerpflichtigen zu entscheiden*. Hoffnung gibt in dieser Hinsicht lediglich die Bemerkung der eidgenössischen Steuerverwaltung in einem Rundschreiben, wonach die hohen Anforderungen für die Gewährung eines Unternutzungsabzugs nicht bedeuteten, dass die Veranlagungsbehörden für die Überprüfung der Begründetheit einen übermässigen Aufwand betreiben sollten: Wenn der Steuerpflichtige eine tatsächliche Unternutzung glaubhaft darlegt, sollte dies demnach auch für die Gewährung des Abzugs reichen.

Um dem Willen des Gesetzgebers gerecht zu werden, wären die kantonalen Steuerbehörden zum anderen gehalten, nicht kleinliche Massstäbe an das Vorliegen einer Unternutzung anzulegen. So beispielsweise hinsichtlich der Möblierung der nicht mehr genutzten Räume. Im Kanton Zürich ist es nicht erforderlich, dass die Einrichtungen aus den sonst ungenutzten Räumen entfernt worden sind. Damit gelten Räume, in denen die vorhandenen Möbel im Sinn einer Einlagerung stehen gelassen werden, im Kanton Zürich als ungenutzt, wenn keine anderweitige Nutzung vorliegt. Kleinlich sind demgegenüber andere Kantone, in denen die Räume tatsächlich *vollständig leergeräumt* sein müssen.

Diese einseitige Verfolgung von fiskalischen Interessen des Staates bei der Gewährung des Unternutzungsabzugs ist entschieden abzulehnen.

Prinzip der Selbstdeklaration

Der Steuerpflichtige, der einen Unternutzungsabzug geltend machen will, kann diesen anlässlich jeder Steuererklärung beim Eigenmietwert selbst in Abzug bringen (Prinzip der Selbstdeklaration). Hierzu ist zusammen mit der Steuererklärung auf einem Beiblatt die entsprechende Berechnung sowie eine kurze Begründung einzureichen, da es dem Steuerpflichtigen obliegt, darzulegen, dass eine von den allgemein gültigen Bewertungsvor-

Beispiele für den Unternutzungsabzug

Beispiel 1: Wohnung im Stockwerkeigentum mit 5 Zimmern (ohne Nebenräume und Küche etc. gerechnet), Eigenmietwert 18'000 Franken, bewohnt durch eine allein-stehende Person, deren Kind nicht mehr im elterlichen Haushalt lebt. Ein Zimmer steht leer.

Berechnung: $18'000 \times 5$ (5 Zimmer plus 1 Raum minus 1 Zimmer), geteilt durch 6 (5 Zimmer plus 1 Raum) = 15'000.

Resultat: Es besteht ein *Anspruch auf einen Unternutzungsabzug von 3000 Franken*. Der Eigenmietwert reduziert sich von 18'000 auf 15'000 Franken.

Beispiel 2: 8-Zimmer-Einfamilienhaus (ohne Nebenräume, Küche etc.), Eigenmietwert 40'000 Franken, bewohnt durch Ehegatten, deren vier erwachsene Kinder nicht mehr im ehelichen Haushalt leben. 3 Zimmer stehen leer.

Berechnung: $40'000 \times 7$ (8 Zimmer plus 2 Räume minus 3 Zimmer), geteilt durch 10 (8 Zimmer plus 2 Räume) = 28'000.

Resultat: Es ergibt sich ein *Unternutzungsabzug von 12'000 Franken*. Der Eigenmietwert reduziert sich von 40'000 auf 28'000 Franken. Allenfalls wird hier aber die Steuerbehörde eine Unternutzung nur im Umfang von 2 Zimmern akzeptieren (entsprechend einem Unternutzungsabzug von 8000 Franken und einem Eigenmietwert von 32'000 Franken).

schriften abweichende Festsetzung des Eigenmietwerts gerechtfertigt ist. Er hat dabei durch seine Sachverhaltsdarstellung zumindest glaubhaft darzulegen, dass ein Teil der von seiner Familie früher benützten Wohnräume zufolge Verminderung des Wohnbedürfnisses tatsächlich nicht mehr benützt wird. Dies zum Beispiel, weil der Ehegatte verstorben ist oder die Kinder ausgezogen sind. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass bei der Geltendmachung eines Unternutzungsabzugs die Steuerbehörden in der Praxis die *Gegebenheiten oft mit einem Augenschein überprüfen*.

Will man einen Unternutzungsabzug geltend machen, empfiehlt es sich, vorgängig allfällig vorhandene Weisungen oder Merkblätter zu konsultieren, welche die Voraussetzungen für den kantonalen Abzug näher erläutern. Auch der Bund kennt entsprechende Richtlinien. Akzeptiert das Steueramt den Unternutzungsabzug nicht, hat es dies in der Form einer anfechtbaren Verfügung zu tun, welche eine – zumindest minimale – Begründung enthalten muss, damit der Betroffene die Überlegungen nachvollziehen kann, welche zur Nichtgewährung des Abzugs geführt haben. Wichtig ist auch der Umstand, dass, wenn ein vom Steuerpflichtigen in der Steuererklärung geltend gemachter Unternutzungsabzug von der Steuerbehörde in der Steuerveranlagung verweigert wurde, dies für den Steuerpflichtigen keine Kostenfolgen hat.

Ebenfalls ist festzuhalten, dass diejenigen Kantone, welche selber einen Unternutzungsabzug kennen, für die Beurteilung einer Unternutzung hinsichtlich der direkten Bundessteuer nicht auf allfällig strengere kantonale Voraussetzungen abstellen dürfen, sondern sich an die bundesrechtlich vorgegebenen Beurteilungskriterien zu halten haben. In diesem Zusammenhang ist daran zu erinnern, dass *auch bei Kantonen, welche keinen Unternutzungsabzug kennen, ein solcher auf jeden Fall bei der direkten Bundessteuer geltend gemacht werden kann*. Wurde der Unternutzungsabzug verweigert, kann man die Veranlagungsverfügung anfechten. Vor der Einleitung kostenpflichtiger Verfahren gegen eine Steuerveranlagung empfiehlt es sich jedoch, den fachkundigen Rat eines erfahrenen Steuerspezialisten einzuholen.

Hat man seinen Unternutzungsabzug durchsetzen können, ist zu bedenken, dass der verminderte Eigenmietwert bei Unternutzung nur für jene Steuerperiode gilt, für welche ein entsprechender Antrag gestellt wurde. Wenn der Steuerpflichtige bei der nächsten Steuerperiode den Abzug nicht wiederum geltend macht, gilt erneut der volle Eigenmietwert. Abschliessend ist noch zu bemerken, dass sich die *Unterhaltungspauschale nach dem um den Unternutzungsabzug verminderten Eigenmietwert berechnet*.

www.hev-schweiz.ch ●