



Merkblatt

Festsetzung der Mietwerte für selbstgenutzte Liegenschaften (Eigenmietwert)

vom 29. Oktober 2020

gültig ab Steuerperiode 2020

1. Rechtliche Grundlagen

Art. 24 StG

² Als Eigenmietwert gilt der Betrag, den die steuerpflichtige Person bei der Vermietung ihres Grundstücks als Miete erzielen könnte. Er ist auch dann voll steuerbar, wenn das Grundstück zu einem tieferen Miet- oder Pachtzins einer nahestehenden Person überlassen wird.

Art. 11 StV

¹ Massgebend für die Berechnung des Eigenmietwertes ist in der Regel der Mietwert der letzten amtlichen Schätzung. Darin nicht erfasste Um- und Anbauten oder andere wertvermehrnde Investitionen werden mit einem Zuschlag von 2.8 Prozent der Aufwendungen berücksichtigt.

² Der Eigenmietwert von Liegenschaften, welche steuerpflichtige Personen an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnen, entspricht dem massgeblichen Wert nach Abs. 1 abzüglich 20 Prozent. Bei landwirtschaftlichen Liegenschaften* sowie Zweit- und Ferienwohnungen entfällt der Abzug.

³ Die Kantonale Steuerverwaltung erlässt ein Merkblatt, wie der massgebliche Mietwert erhoben wird, wenn keine amtliche Schätzung vorliegt. Der Mietwert von Betriebsleiterwohnungen landwirtschaftlicher Betriebe bestimmt sich nach der eidgenössischen Pachtzinsverordnung.

* Präzisierung „landwirtschaftlichen Liegenschaften“;
landwirtschaftlich geschätzte Liegenschaften, welche gewerblich genutzt werden

2. Bestimmung des Mietwertes bei Liegenschaften mit geschätztem Mietwert

Massgebend für die Berechnung des Eigenmietwertes ist gemäss Art. 11 Abs. 1 StV in der Regel der Mietwert der letzten amtlichen Schätzung. Von diesem Mietwert wird gemäss Art. 11 Abs. 2 StV bei dauernd selbst bewohnten Liegenschaften am Wohnsitz ein Abzug von 20 Prozent gewährt.

Im Mietwert nicht erfasste Um- und Anbauten oder andere wertvermehrnde Investitionen werden mit einem Zuschlag von 2.8 Prozent der wertvermehrenden Aufwendungen (von 100%) berücksichtigt.

Der Abzug von 20 Prozent für die am Wohnsitz dauernd selbst bewohnte Liegenschaft ist im Formular 7 der Steuererklärung geltend zu machen. Der Abzug kann von den Eigentümern einer Liegenschaft, die ihre Lie-



genschaft selbst bewohnen, sowie von Nutznießungsberechtigten in Abzug gebracht werden. Bei einer wohnrechtsberechtigten Person liegt im Gegensatz dazu kein selbstgenutztes Wohneigentum vor, weshalb der erwähnte Abzug nicht geltend gemacht werden kann.

Beispiel 1: Liegenschaft mit geschätztem Mietwert

Die Beispielliegenschaft im Privatvermögen der steuerpflichtigen Person weist einen Verkehrswert von Fr. 378'000 und einen geschätzten jährlichen Mietwert von Fr. 16'800 aus. Die massgebliche Grundstücksschätzung fand im Jahr 2015 statt. Die steuerpflichtige Person tätigt im Jahr 2020 einen Anbau, wobei sich die wertvermehrenden Aufwendungen hierfür auf Fr. 100'000 belaufen.

	Nutzung	Liegenschaft mit geschätztem Mietwert	
vor dem Anbau	selbstbewohnt am Wohnsitz	Fr. 16'800	geschätzter Mietwert
		- Fr. 3'360	- 20% (selbstbewohnt am Wohnsitz)
	= Fr. 13'440	steuerbarer Eigenmietwert	
	selbstbewohnt als Ferienhaus	Fr. 16'800	geschätzter Mietwert
= Fr. 16'800		steuerbarer Eigenmietwert	
nach dem Anbau (bis Neuschätzung vorliegt)	selbstbewohnt am Wohnsitz	Fr. 16'800	geschätzter Mietwert
		+ Fr. 2'800	Fr. 100'000 x 2.8%
	= Fr. 19'600		
	- Fr. 3'920	- 20% (selbstbewohnt am Wohnsitz)	
= Fr. 15'680	steuerbarer Eigenmietwert		
selbstbewohnt als Ferienhaus	Fr. 16'800	geschätzter Mietwert	
	+ Fr. 2'800	Fr. 100'000 x 2.8%	
= Fr. 19'600	steuerbarer Eigenmietwert		



Beispiel 2: gemischt genutzte Liegenschaft

Die Beispielliegenschaft im Privatvermögen der steuerpflichtigen Person weist einen Verkehrswert von Fr. 625'000 und einen geschätzten jährlichen Mietwert der gesamten Liegenschaft von Fr. 24'100 aus. Die massgebliche Grundstückschätzung fand im Jahr 2015 statt. Die steuerpflichtige Person nutzt die Wohnung im 1. Obergeschoss sowie eine Garage selber. Die Wohnung im Erdgeschoss mit einer Garage wird für Fr. 1'500 monatlich vermietet. Gemäss Beilage zum Schätzungsprotokoll beträgt der geschätzte jährliche Mietwert für je eine Garage Fr. 1'200. Die Wohnung im Erdgeschoss wird mit einem Mietwert von jährlich Fr. 10'000 geschätzt und die Wohnung im Obergeschoss wird mit einem Mietwert von jährlich je Fr. 11'700 geschätzt.

	Nutzung	Liegenschaft mit geschätztem Mietwert	
	selbstbewohnt am Wohnsitz, Obergeschoss und Garage	Fr. 12'900	geschätzter Mietwert (Fr. 11'700 + Fr. 1'200)
		Fr. 2'580	- 20% (selbstbewohnt am Wohnsitz)
	= Fr. 10'320		Total steuerbarer Eigenmietwert
	Vermietete Wohnung im EG mit Garage	Fr. 18'000	Mietertrag (12 x Fr. 1'500)
= Fr. 28'320		Total Erträge	

Beispiel Nr. 3: nichtlandwirtschaftliche Gebäude und Anlagen

Die Beispielliegenschaft im Privatvermögen der steuerpflichtigen Person weist einen Verkehrswert von Fr. 390'000 und einen Ertragswert inkl. VW-Zuschläge von Fr. 347'000 auf. Die massgebliche Grundstückschätzung fand im Jahr 2020 statt. Auf der Eröffnung der Grundstückschätzung wurde die Liegenschaft als landwirtschaftliches Grundstück qualifiziert (vgl. entsprechendes Kreuz auf der Schätzung). Aus dem Schätzungsprotokoll geht hervor, dass die Gebäude und Anlagen nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Die Mietwerte der eigenen Wohnung, Abstellraum und Garagen belaufen sich gemäss Schätzungsprotokoll auf Fr. 24'240.

Der Boden/Wald (2.7 ha) wird für Fr. 6'000 an einen Dritten vermietet.

	Nutzung	Liegenschaft mit geschätztem Mietwert	
	selbstbewohnt am Wohnsitz, Boden vermietet	Fr. 24'240	geschätzter Mietwert
		- Fr. 4'848	- 20% (selbstbewohnt am Wohnsitz)
	= Fr. 19'392		Total steuerbarer Eigenmietwert
		Fr. 6'000	Miet-/Pachtzinsen
= Fr. 25'392		Total Erträge	



3. Berechnung des Eigenmietwertes bei Liegenschaften ohne geschätzten Mietwert

Bei Liegenschaften ohne geschätzten Mietwert greift Art. 11 Abs. 3 StV. In diesen Fällen wird der Mietwert prozentual im Verhältnis zum massgebenden Verkehrswert berechnet.

Massgebender Verkehrswert

Die Grundlage für die Berechnung des Eigenmietwertes ist der amtliche Verkehrswert. Für Neu- und Anbauten oder für andere wertvermehrnde Investitionen, die noch nicht in einer amtlichen Verkehrswertschätzung erfasst sind, erfolgt ein angemessener Zuschlag zum geltenden amtlichen Verkehrswert von 80% der Aufwendungen.

Der Bruttomietwert (gemessen am massgebenden Verkehrswert) ist im Einzelnen wie folgt anzunehmen:

massgebender Verkehrswert bis	Fr. 250'000	5.0%
massgebender Verkehrswert von	Fr. 250'001 bis 500'000	4.5%
massgebender Verkehrswert von	Fr. 500'001 bis 750'000	4.0%
massgebender Verkehrswert von	Fr. 750'001 bis 1'199'999	3.5%
massgebender Verkehrswert ab	Fr. 1'200'000	Zuschlagsmethode

Massgebender Verkehrswert bis Fr. 250'000

Bei Liegenschaften mit einem massgebenden Verkehrswert bis Fr. 250'000 beträgt der Eigenmietwert 5%, maximal Fr. 11'875. Dieser Betrag ist bei einem Wert ab Fr. 237'500 erreicht.

Massgebender Verkehrswert von Fr. 250'001 bis 500'000

Bei Liegenschaften mit einem massgebenden Verkehrswert von Fr. 250'001 bis Fr. 500'000 beträgt der Eigenmietwert 4.5%, mindestens Fr. 11'875; maximal Fr. 21'250.

Massgebender Verkehrswert von Fr. 500'001 bis 750'000

Bei Liegenschaften mit einem massgebenden Verkehrswert von Fr. 500'001 bis Fr. 750'000 beträgt der Eigenmietwert 4%, mindestens Fr. 21'250; maximal Fr. 28'125.

Massgebender Verkehrswert von Fr. 750'001 bis 1'199'999

Bei Liegenschaften mit einem massgebenden Verkehrswert von Fr. 750'001 bis Fr. 1'199'999 beträgt der Eigenmietwert 3.5%, mindestens Fr. 28'125.



Massgebender Verkehrswert ab Fr. 1'200'000

Ab einem Verkehrswert von Fr. 1'200'000 berechnet sich der Eigenmietwert nach der Zuschlagsmethode. Dabei wird von einem Grundbetrag von Fr. 42'000 (3.5 Prozent von Fr. 1'200'000) ausgegangen und ein Zuschlag von 1 Prozent des Mehrwertes (=amtlicher Verkehrswert ./ Fr. 1'200'000) erhoben.

Bei einem amtlichen Verkehrswert von Fr. 1'675'000 beläuft sich der Grundbetrag auf Fr. 42'000 (= 3.5 Prozent von 1'200'000). Hinzu kommt ein Zuschlag (Fr. 4'750) von 1 Prozent vom Mehrwert von Fr. 475'000 (= Fr. 1'675'000 ./ Fr. 1'200'000) beträgt. Wird der Zuschlag von Fr. 4'750 zum Grundbetrag von Fr. 42'000 addiert, ergibt sich eine Eigenmiete pro Jahr von Fr. 46'750.

Abzug von 10 Prozent für Eigenmietwert-Berechnungen in % des Verkehrswertes

Bei den gemäss Ziffer 3 berechneten Eigenmietwerten bestehen Schätzungsunsicherheiten von bis zu 10 Prozent. Vor diesem Hintergrund wird ein Abzug von 10 Prozent gewährt.

Abzug von 10 Prozent für selbstbewohnte Liegenschaften

Bei Liegenschaften, die am Wohnsitz dauernd selbst bewohnt werden, wird der errechnete Eigenmietwert nochmals um 10% reduziert. Der Abzug von 10 Prozent für die am Wohnsitz dauernd selbst bewohnte Liegenschaft ist im Formular 7 der Steuererklärung geltend zu machen. Der Abzug kann von den Eigentümern einer Liegenschaft, die ihre Liegenschaft selbst bewohnen, sowie von Nutzniessungsberechtigten in Abzug gebracht werden. Bei einer wohnrechtsberechtigten Person liegt im Gegensatz dazu kein selbstgenutztes Wohneigentum vor, weshalb der erwähnte Abzug nicht geltend gemacht werden kann.



Beispiel 4: Liegenschaft ohne geschätzten Mietwert

Die Beispielliegenschaft im Privatvermögen der steuerpflichtigen Person weist einen Verkehrswert von Fr. 378'000. Die massgebliche Grundstückschätzung fand im Jahr 2010 statt. Die steuerpflichtige Person tätig im Jahr 2020 einen Anbau, wobei sich die Aufwendungen hierfür auf Fr. 100'000 belaufen. Es ist der steuerbare Eigenmietwert vor und nach dem Anbau (bis zur Neuschätzung) zu berechnen.

	Nutzung	Liegenschaft ohne geschätzten Mietwert		
vor dem Anbau	selbstbewohnt am Wohnsitz	Fr. 17'010	Fr. 378'000 x 4.5%	
		- Fr. 1'701	-10% (Berechnung in % des Verkehrswertes)	
		Fr. 15'309		
		- Fr. 1'530	-10% (selbstbewohnt am Wohnsitz)	
			= Fr. 13'779	steuerbarer Eigenmietwert
	selbstbewohnt als Ferienhaus	Fr. 17'010	Fr. 378'000 x 4.5%	
- Fr. 1'701		-10% (Berechnung in % des Verkehrswertes)		
		= Fr. 15'309 steuerbarer Eigenmietwert		
nach dem Anbau (bis Neuschätzung vorliegt)	selbstbewohnt am Wohnsitz	Fr. 20'610	Fr. 378'000 + (Fr. 100'000 x 80%) = Fr. 458'000; Fr. 458'000 x 4.5%	
		- Fr. 2'061	-10% (Berechnung in % des Verkehrswertes)	
		Fr. 18'549		
		- Fr. 1'854	-10% (selbstbewohnt am Wohnsitz)	
			= Fr. 16'695	steuerbarer Eigenmietwert
	selbstbewohnt als Ferienhaus	Fr. 20'610	Fr. 378'000 + (Fr. 100'000 x 80%) = Fr. 458'000; Fr. 458'000 x 4.5%	
- Fr. 2'061		10% (Berechnung in % des Verkehrswertes)		
		= Fr. 18'549 steuerbarer Eigenmietwert		



Beispiel 5: Neubauprojekt ohne geschätzten Mietwert

Die im Jahr 2020 neu erstellte Beispielliegenschaft im Privatvermögen der steuerpflichtigen Person weist Baukosten von Fr. 360'000 aus. Der Wert des Bodens beträgt nach der letzten Grundstückschätzung Fr. 180'000. Es konnte noch keine Neuschätzung vorgenommen werden. Im Jahr 2020 ziehen die steuerpflichtigen Personen in die Liegenschaft ein. Es ist der steuerbare Eigenmietwert im Jahr 2020 zu berechnen.

Nutzung	Liegenschaft ohne geschätzten Mietwert	
selbstbewohnt am Wohnsitz	Fr. 21'060	Fr. 468'000 (= Fr. 180'000 + 360'000 x 80%) x 4.5%
	- Fr. 2'106	-10% (Berechnung in % des Verkehrswertes)
	= Fr. 18'954	
	- Fr. 1'895	-10% (selbstbewohnt am Wohnsitz)
	= Fr. 17'059	steuerbarer Eigenmietwert
selbstbewohnt als Ferienhaus	Fr. 21'060	Fr. 468'000 x 4.5%
	- Fr. 2'106	-10% (Berechnung in % des Verkehrswertes)
	= Fr. 18'954	steuerbarer Eigenmietwert