

**Sandro Buffoni**
 Master of Law - Business Law  
dipl. Steuerexperte


Blog &gt; Steuerberatung &gt; Eigenmietwert bei Leerstand

03.2021

## Eigenmietwert bei Leerstand

Der Eigenmietwert auf Liegenschaften ist bei Eigentümer\*innen steuerpflichtig. Bei Leerständen kann dieser jedoch unter Umständen entfallen.

### Eigenmietwertbesteuerung

Eine Liegenschaft unterliegt der Eigenmietwertbesteuerung, wenn die Eigentümer\*innen ihre Liegenschaft selbst bewohnen und/oder zur Verfügung stehende Liegenschaften oder Teile davon selbst benutzen. Somit müssen beispielsweise auch Ferienwohnungen, Garagen- und Aussenstellplätze, gedeckte Unterstände, Kellerabteile sowie Gartenhäuschen, sofern sie fest mit dem Boden verbunden sind, versteuert werden.



© iStock.com/ Thomas Bullock

### Ausnahme / Kürzung der Besteuerung

Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts steht eine Liegenschaft steuerlich dann nicht zum Eigengebrauch zur Verfügung, wenn sie aufgrund von objektiven, äusseren Umständen nicht benutzt werden kann. Gleiches gilt, wenn ein Objekt leer steht, weil es trotz ernsthafter Verkaufs-/Vermietungsabsicht und -bemühung nicht vermietet oder verkauft werden kann. Eine Liegenschaft muss also nicht versteuert werden, wenn ein Leerstand entgegen dem Willen der Eigentümer\*innen entsteht.

### Eigenmietwert bei Verkauf / Kauf

Der Verkaufsentscheid ist getroffen, die Liegenschaft wird geräumt und zum Verkauf vorbereitet. Während dieser Zeit ist grundsätzlich kein Eigenmietwert geschuldet, wenn gegenüber der Steuerbehörde nachgewiesen werden kann, dass und ab wann die Liegenschaft den Eigentümer\*innen nicht mehr zur Verfügung stand. Es ist deshalb empfehlenswert, den gesamten Prozess gut zu dokumentieren. Zum zeitlichen Nachweis eignen sich unter anderem Belege von Verkaufsinseraten, der Mäklervertrag sowie Rechnungen von Räumungs- und Endreinigungskosten.

Gegenüber der Steuerverwaltung müssen nebst dem Verkaufswillen auch tatsächliche Verkaufsbemühungen nachgewiesen werden. Wird der Verkauf über einen Mäkler abgewickelt, können diese Verkaufsbemühungen in der Regel gut nachgewiesen werden. Wird der Verkauf selbst organisiert, sollten die Belege der Verkaufsinserate aufbewahrt und Besichtigungstermine protokolliert werden. Die Verkaufsbemühungen müssen während der gesamten Verkaufsphase nachgewiesen werden können. Wenn sich ein Verkauf über längere Zeit hinzieht und diese nicht nachgewiesen werden können, kann ein Eigenmietwert veranlagt werden.

### Renovationen

Ist eine Liegenschaft aufgrund grösserer Umbauarbeiten nicht bewohnbar, dann muss während dieser Zeit kein Eigenmietwert versteuert werden. Als unbewohnbar gilt, wenn Wohnräume nachweislich und dauerhaft nicht mehr für die bestimmungsgemässe Nutzung gebraucht werden können. Ist dies nicht der Fall, kann für die Zeit der eingeschränkten Nutzbarkeit eine Reduktion des Eigenmietwertes beantragt werden. Ob diese gewährt wird, liegt im Ermessen der Steuerverwaltung.

### Erbengemeinschaften

Bei Erbengemeinschaften entstehen oft Diskussionen, was mit einer Liegenschaft geschehen soll. Bis zur Klärung können längere Leerstände entstehen. Ein Eigenmietwert ist nicht geschuldet, wenn sich die Liegenschaft in einem nicht vermietbaren Zustand befindet und der/die einzelne Erbe\*in nicht selbständig über die Liegenschaft entscheiden kann.

### Vermietung der Ferienwohnung

Wird eine Wohnung teilweise vermietet, kann der Eigenmietwert entsprechend der vermieteten Zeit gekürzt werden. Eine Kürzung um den Betrag

der Mieteinnahmen ist nicht zulässig.

#### **Fazit**

Bei Leerständen und Nutzungseinschränkungen von Liegenschaften lohnt es sich, die Deklaration des Eigenmietwertes zu überprüfen.

**Tags:** Steuerberatung, Steuerdeklaration, Liegenschaften, Eigenmietwert, Steuererklärung, Immobilien, Liegenschaftsverwaltung, Erben, Wohneigentum