



Möglichkeiten der Kürzung des Eigenmietwertes

Seit vielen, vielen Jahren wird in Kommissionen des Parlamentes diskutiert, ob der Eigenmietwert abgeschafft werden sollte. Tatsache ist, dass der Eigenmietwert noch immer existiert.

Nicht jedermann hat Kenntnis davon, dass der Eigenmietwert unter bestimmten Voraussetzungen gekürzt werden kann. Es gibt den sogenannten „Unternutzungsabzug“ und den „Abzug in Härtefällen“.

Der „Unternutzungsabzug“

Wenn die Kinder ausgezogen sind, werden häufig nicht mehr alle Zimmer in der Wohnung oder im Haus genutzt. Umfasst die Liegenschaft mehr als 6 Zimmer, kann ein Unternutzungsabzug, das heisst, eine Kürzung des Eigenmietwertes, geltend gemacht werden. Diese Kürzung erfolgt mittels einer vorgegebenen Formel. Über 30m² grosse Zimmer werden als 2 Räume angerechnet. Mit Hilfe des Grundrissplans kann dem Steuerkommissär aufgezeigt werden, welche Räume nicht mehr bewohnt werden. Der pauschale Unterhaltsabzug wird auf Basis des reduzierten Eigenmietwertes gewährt. Wenn die Liegenschaft nach Auszug der Kinder gekauft wurde, liegt kein Anspruch auf einen Unternutzungsabzug vor.

Der „Abzug in Härtefällen“

Der „Abzug in Härtefällen“ ist in erster Linie für Rentner gedacht, deren Einkommen bloss aus der AHV bzw. einer kleinen Rente besteht. Macht der Eigenmietwert mehr als ein Drittel der zur Verfügung stehenden liquiden Mittel aus (ohne Berücksichtigung der Schuldzinsen und Versicherungsprämien), so liegt ein Härtefall vor. Der Eigenmietwert darf um die entsprechende Differenz gekürzt werden. Der pauschale Unterhaltsabzug wird dabei weiterhin auf Basis des „normalen“ Eigenmietwertes geltend gemacht.

Der Eigenmietwert ist ein fiktives Einkommen und führt mit steigendem Alter zu einer immer grösseren Steuerbelastung. Zwar dürfen die Schuldzinsen abgezogen werden, aber davon profitieren Pensionäre kaum, weil sie Schulden oft abbezahlt oder beinahe abbezahlt haben. Es ist deshalb wichtig, dass gerade Senioren den Anspruch auf einen „Unternutzungsabzug“ und den „Abzug in Härtefällen“ prüfen. Es gilt, dem Steuerkommissär die Situation plausibel darstellen zu können. Dabei helfen wir Ihnen gerne. Eine Übersicht zu unseren Dienstleistungen finden Sie online unter www.ttschuler.ch oder rufen Sie uns einfach an.



Werner Schuler
Revisionsexperte