

Eigenmietwert

Beim Eigenmietwert für Einfamilienhäuser handelt es sich um einen Betrag, den der Liegenschaftsbesitzer als Einkommen aus seiner Liegenschaft versteuern muss – wie wenn er eine Miete für das eigene Heim bekommt. Mit einem solchen Mietwert soll die Gleichheit zwischen Liegenschaftsbesitzern und Mietern geschaffen werden, d.h. die einen bezahlen Miete, die anderen «erhalten» Miete, welche sie als Einkommen versteuern müssen.

Die Berechnung des Eigenmietwertes ist von Kanton zu Kanton unterschiedlich. Im Kanton Zürich wird auf der Basis des Vermögenssteuerwertes einer Liegenschaft be-

rechnet. Das ist der Wert, welchen man in die Steuererklärung als Vermögen einträgt. Ein gewisser Prozentsatz davon ergibt dann den Eigenmietwert. Für das Einfamilienhaus liegt dieser bei 3,5 Prozent.

Hat ein Einfamilienhaus also einen Vermögenssteuerwert von Fr. 500 000.–, beträgt der Eigenmietwert Fr. 17 500.–. Dies würde einer monatlichen Miete von rund Fr. 1460.– entsprechen und müsste somit als zusätzliches Einkommen versteuert werden. Demgegenüber würde die monatliche Marktmiete Fr. 2083.– betragen, so dass der Eigenmietwert 70 Prozent der Marktmiete entspricht. Der Vermögenssteuerwert wird im Kanton

Zürich aus dem Zeitbauwert und dem Landwert berechnet. Der Erstere entspricht dem Neubauwert abzüglich der dem Alter des Gebäudes entsprechenden Altersentwertung. Dabei wird pro Jahr seit Erstellung 1 Prozent abgezogen, bis max. 30 Prozent. Bei der Einschätzung des Landwertes spielt vor allem die Lage eine grosse Rolle.

In der Landwirtschaft gibt es das Merkblatt der Schweizerischen Steuerkonferenz («Richtlinien zur Ermittlung des landwirtschaftlichen Mietwertes der Betriebsleiterwohnungen»). Der Mietwert wird aufgrund des Pachtzinses ermittelt. Dies wurde so vom Bundesgericht festgelegt. Es wird grundsätz-

lich jedem Betrieb eine Wohnung als Betriebsleiterwohnung zugestanden, sofern es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des BGGB handelt.

In oben genanntem Merkblatt ist eine Tabelle aufgeführt, mit welcher sich der Eigenmietwert nach Alter, Zustand, Verkehrslage und Grösse der Betriebsleiterwohnung vereinfacht ermitteln lässt. Bei einer mittleren Wohnungsgrösse (ca. 187 m²), einem mittleren Zustand und einer durchschnittlichen Verkehrslage liegt der landwirtschaftliche Mietwert bei Fr. 9000.–.

Ein Vergleich der Mietwerte einer landwirtschaftlichen Wohnung und eines Einfa-

milienhauses kann nicht gemacht werden. Auf einem Landwirtschaftsbetrieb kann nur der Betriebsleiter den landwirtschaftlichen Eigenmietwert beanspruchen. Der Abtreter bzw. die Eltern müssen den «normalen» Eigenmietwert besteuern. Im Sinne einer Vereinfachung verdoppelt das Steueramt den landwirtschaftlichen Eigenmietwert. Sollte mit dieser Methode kein vernünftiges Resultat erzielt werden, so müssen dem Steueramt stichhaltige Gründe für den tiefen Marktwert geliefert werden.

AGRO-Treuhand Region Zürich AG
Manuela Wenger