

Weisung der Finanzdirektion betreffend Festsetzung des Eigenmietwertes bei tatsächlicher Unternutzung

(vom 21. Juni 1999)

A. Rechtliche Grundlagen

Gemäss § 21 Abs. 2 lit. c des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG) 1
ist der Eigenmietwert bei am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaf-
ten oder Liegenschaftsteilen unter Berücksichtigung der tatsächlichen
Nutzung festzulegen. Das Bundesgesetz über die direkte Bundes-
steuer vom 14. Dezember 1990 (DBG) bestimmt, die Festsetzung des
Eigenmietwertes erfolge unter Berücksichtigung der tatsächlichen
Nutzung der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft (Art. 21 Abs.
2 DBG).

Nach Ziffer 62 der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbe- 2
hörden über die Bewertung der Liegenschaften und die Festsetzung
der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 1999 vom 3. März 1999 ist dem-
entsprechend auf dem Eigenmietwert ein angemessener Einschlag zu
gewähren, wenn der Eigentümer eines Einfamilienhauses oder von
Stockwerkeigentum wegen Verminderung des Wohnbedürfnisses sei-
ner Familie (wie Wegzug der Kinder) nur noch einen Teil seines Wohn-
eigentums nutzt.

Bei der Festsetzung der Mietwerte von Wohnungen in Mehrfami- 3
lienhäusern und Geschäftshäusern ist die Ziffer 62 sinngemäss an-
wendbar (Ziffern 67 und 68 der Weisung des Regierungsrates).

B. Voraussetzungen für die Gewährung eines Einschlags wegen tatsächlicher Unternutzung

Ein Abzug wegen tatsächlicher Unternutzung setzt voraus, dass 4
einzelne Räume tatsächlich nicht genutzt werden.

Eine nur weniger intensive Nutzung berechtigt nicht zu einem 5
Einschlag. Werden Räume – wenn auch nur gelegentlich – zum Bei-
spiel als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Bastelraum genutzt, liegt
keine Unternutzung vor. Wie bei einem wenig genutzten Ferienhaus
ist in solchen Fällen der ungekürzte Mietwert steuerbar.

Nicht erforderlich ist, dass die Einrichtungen aus den sonst unge- 6
nutzten Räumen entfernt worden sind. Räume, in denen die vorhan-

denen Möbel – im Sinne einer Einlagerung – stehen gelassen werden, gelten, wenn keine anderweitige Nutzung besteht, als ungenutzt.

C. Berechnung des Eigenmietwertes bei tatsächlicher Unternutzung

7 Liegt eine tatsächliche Unternutzung vor, erfolgt die Schätzung des Eigenmietwertes, indem der massgebliche Gesamt-Eigenmietwert des Objektes proportional auf die genutzten Räume verlegt wird.

8 Über 30 m² grosse Zimmer werden dabei als zwei Räume angerechnet.

9 Küche, Badezimmer, WC und Nebenräume (Entrée, Estrich, Keller, Garage etc.) werden bei **Einfamilienhäusern** in der Regel zwei Räumen gleichgesetzt.

10 Berechnungsbeispiel für ein **Einfamilienhaus**:

Sachverhalt:

9-Zimmer-Einfamilienhaus, Formeleigenmietwert Fr. 36 000.-, bewohnt durch Ehegatten, deren drei erwachsene Kinder nicht mehr im elterlichen Haushalt wohnen. Drei Zimmer stehen leer.

Berechnung des Eigenmietwertes:

$$\text{Eigenmietwert} = \frac{\text{Fr. } 36\,000 \times 8 \text{ (6 Zimmer + 2 Räume)}}{11 \text{ (9 Zimmer + 2 Räume)}} = \text{Fr. } 26\,100$$

11 Bei **Stockwerkeigentum** und **Wohnungen in Mehrfamilienhäusern** sind die übrigen Räume in der Regel einem Raum gleichzusetzen.

12 Berechnungsbeispiel für **Stockwerkeigentum** und **Wohnungen**:

Sachverhalt:

6-Zimmer-Wohnung, Formeleigenmietwert Fr. 25 000.-, bewohnt durch alleinstehende Person, deren Kind nicht mehr im elterlichen Haushalt wohnt. Ein Zimmer steht leer.

Berechnung des Eigenmietwertes:

$$\text{Eigenmietwert} = \frac{\text{Fr. } 25\,000 \times 6 \text{ (5 Zimmer + 1 Raum)}}{7 \text{ (6 Zimmer + 1 Raum)}} = \text{Fr. } 21\,400$$

D. Beweislastverteilung

I. Im Allgemeinen

Nach den Regeln der Beweislastverteilung obliegt es dem Steuerpflichtigen, in seinem Fall darzulegen, dass eine von den allgemein gültigen Bewertungsvorschriften abweichende Festsetzung des Eigenmietwertes gerechtfertigt ist. 13

Er hat zu beweisen bzw. durch substantiierte Sachdarstellung glaubhaft zu machen, dass ein Teil der von ihm und seiner Familie benutzten Wohnräume (zum Beispiel zufolge Verminderung des Wohnbedürfnisses) tatsächlich nicht mehr genutzt wird. 14

II. Grundsätze der Beweiswürdigung

Ob eine behauptete tatsächliche Unternutzung glaubhaft ist oder nicht, ist durch objektive **Würdigung** der massgebenden Verhältnisse zu entscheiden. Feste Regeln lassen sich nicht aufstellen. Die persönliche Überzeugung des Steuerkommissärs allein ist dafür massgebend, welche Tatsachen als bewiesen gelten. Diese Überzeugung hat er sich unter objektiver und loyaler Berücksichtigung aller aufgrund der gebotenen Untersuchung zutage geförderten Umstände sowie nach Massgabe der Lebenserfahrung zu bilden. 15

Als Erfahrungstatsache ist beispielsweise zu berücksichtigen, dass gutsituierte Steuerpflichtige in der Regel höhere Ansprüche an den Wohnkomfort stellen und mehr Wohnraum beanspruchen als Steuerpflichtige in engeren finanziellen Verhältnissen. 16

Auch ist zu beachten, dass sich der Wohnbedarf der in einem Einfamilienhaus oder im Stockwerkeigentum bzw. in einer Wohnung nach einer Verkleinerung des Haushaltes verbliebenen Personen oft auf «frei gewordene» Räume ausdehnt. Letzteres zeigt sich im Umstand, dass Mieter ihre Mietwohnungen mit 4–5 Zimmern regelmässig nicht aufgeben, auch wenn sich der Haushalt (z.B. infolge von Wegzug von Kindern, Tod oder Wegzug des Partners) verkleinert hat. 17

Demgegenüber ist wiederum aufgrund der Lebenserfahrung das Vorhandensein einer tatsächlichen Unternutzung in der Regel ohne weiteres glaubhaft, wenn ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung mit 5 oder mehr Zimmern nur von **einer einzigen Person** bewohnt wird 18

und keine Anhaltspunkte vorhanden sind, welche dafür sprechen, dass diese Person einen überdurchschnittlich hohen Wohnbedarf hat.

19 In mittleren bis guten finanziellen Verhältnissen lebende Steuerpflichtige werden hingegen ein «Normaleinfamilienhaus» mit 4 – 6 Zimmern bzw. eine entsprechend grosse Wohnung in der Regel nicht unternutzen, **wenn zwei oder mehrere Personen** darin wohnen.

20 Ein Einschlag wegen tatsächlicher Unternutzung wird in der Regel auch nicht gewährt, wenn der Steuerpflichtige die selbstgenutzte Liegenschaft käuflich erworben und sich seine Wohnbedürfnisse seither nicht geändert haben. Anders ist zu entscheiden bei Liegenschaften, die aus einer Erbschaft übernommen werden.

E. Unterhaltspauschale

21 Steht dem Steuerpflichtigen gemäss dieser Weisung ein reduzierter Eigenmietwert zu, wird die Unterhaltspauschale auf diesem reduzierten Eigenmietwert berechnet.

F. Inkrafttreten

22 Diese Weisung gilt ab Steuerperiode 1999.

Zürich, den 21. Juni 1999

Finanzdirektion

Huber