



## Merkblatt

### Liegenschaften mit Unternutzung (reduzierte Besteuerung von Eigenmiet- bzw. Eigennutzungswert)

#### 1. Allgemeines

Der Mietwert von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die ein Steuerpflichtiger zu Eigentum oder Nutzniessung für den Eigengebrauch zur Verfügung hat, unterliegt der Besteuerung als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen nach § 22 Abs. 1 Bst. b des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 (StG, SRSZ 172.200) bzw. Art. 21 Abs. 1 Bst. b des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG, SR 642.11). Das Einkommen aus der Selbstnutzung des eigenen Wohneigentums wird als Eigenmietwert bezeichnet. Erfolgt die Nutzung jedoch aufgrund einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts wird von Eigennutzungswert gesprochen. Wenn nachfolgend der Einfachheit halber nur noch von Eigenmietwert gesprochen wird, sind darunter auch die Fälle mit Eigennutzungswert zu verstehen.

Nach § 10 der Vollzugsverordnung zum Steuergesetz vom 22. Mai 2001 (VVStG, SRSZ 172.211) bzw. Art. 21 Abs. 2 DBG ist für die Festsetzung des Eigenmietwertes die tatsächliche Nutzung der am Wohnsitz selbst bewohnten Liegenschaft zu berücksichtigen. Diesem Umstand wird mit dem sog. Unternutzungsabzug Rechnung getragen, wonach nur ein reduzierter Eigenmietwert zur Besteuerung gelangt.

Nach dem Willen des Gesetzgebers besteht der Sinn und Zweck des Unternutzungsabzuges darin, einen Steuerpflichtigen zu privilegieren, der aufgrund besonderer Umstände über eine zu grosse Wohnung oder ein zu grosses Haus verfügt, wobei die Baute ursprünglich einmal dem eigenen Wohnbedarf angemessen war. Hingegen soll damit nicht derjenige Steuerpflichtige bevorzugt werden, der im Verhältnis zu den konkreten Bedürfnissen eine überaus grosszügige Liegenschaft erworben hat, ohne dass sich nach dem Erwerb die Lebensumstände wesentlich geändert hätten (Entscheidung der Schwyzer Steuerkommission vom 29. Oktober 2003 [149/02] = StPS 1/2004, S. 20 ff., E. 2a).

Die Erfahrung zeigt, dass grundsätzlich so viel Wohnfläche gebraucht wird, wie vorhanden ist. Denn genügend Platz ist Wohnqualität. Falls jemand wirklich zu viel Platz hat, verkauft oder vermietet er in der Regel seine Liegenschaft und kauft oder mietet sich ein kleineres Objekt. Abgeleitet von diesem Grundsatz sind die Anforderungen für die Gewährung des Unternutzungsabzuges hoch anzusetzen und es ist eine restriktive Handhabung angezeigt.

Nachfolgend wird anstelle der Begriffe "Wohnung" oder "Haus" die Bezeichnung "Wohnobjekt" verwendet. Darunter ist eine nach aussen abgeschlossene Unterkunft zu verstehen, in welcher ein Haushalt geführt werden kann. In einem Gebäude können ein (Einfamilienhaus) oder mehrere Wohnobjekte (Mehrfamilienhäuser, Stockwerkeigentum) bestehen, welche einzeln für sich genommen von einer oder mehreren Personen genutzt werden können.

## **2. Formelles**

Die Gewährung des Unternutzungsabzugs stellt eine steuermindernde Tatsache dar, weshalb die Beweislast den Steuerpflichtigen obliegt und für jede Steuerperiode beantragt, dargetan und nachgewiesen werden muss (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Handkommentar zum DBG, 2. A., Zürich 2009, Art. 21 N 103; Schreiben der ESTV an die kantonalen Verwaltungen für die direkte Bundessteuer vom 7. Juli 1994, Ziffer d). Der Antrag hat in schriftlicher Form zu erfolgen.

Eine detaillierte Begründung ist nötig, da sich erfahrungsgemäss ein grosszügiger Wohnbedarf in einem Wohnobjekt durch die Bewohner oft auf die freien Räume ausdehnt. Auch ist zu beachten, dass gutsituierte Steuerpflichtige in der Regel höhere Ansprüche an den Wohnkomfort stellen und mehr Wohnraum beanspruchen als Steuerpflichtige in engeren finanziellen Verhältnissen (vgl. Bundesgerichtsurteil 2C.87/2009 vom 7. Juli 2009, E. 2.5.3). Solchen Umständen muss in allen Fällen Rechnung getragen werden, weshalb die Steuerbehörde jeweils eine Einzelfallprüfung vornimmt, deren Ergebnis im Detail auch von den Bestimmungen dieses Merkblattes abweichen kann.

## **3. Voraussetzungen für die Gewährung des Unternutzungsabzugs**

### **3.1 Selbstbewohntes Grundeigentum**

Ein Unternutzungsabzug kann nur für dauerhaft selbstbewohntes Grundeigentum am Wohnort der Steuerpflichtigen gewährt werden. Für Zweit- und Ferienwohnungen ist ein Einschlag nicht zulässig (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, a.a.O., Art. 21 N 100). Entsprechend wird der Eigenmietwert auch dann voll zugerechnet, wenn das Wohnobjekt überhaupt nicht oder nur zeitweise benützt wird, objektiv betrachtet aber ganzjährig benutzt werden könnte. Massgebend ist also nicht die zeitliche, sondern die räumliche Unternutzung.

### **3.2 Nachträgliche Reduktion der Bewohner**

Die Frage eines Unternutzungsabzuges kann sich nur stellen, wenn die Wohnbedürfnisse nachträglich ungewollt abgenommen haben (Entscheid der Schwyzer Steuerkommission vom 29. Oktober 2003 [149/02] = StPS 1/2004, S. 20 ff., E. 2b). Ohne personelle Reduktion der Bewohnerschaft nach dem Liegenschaftserwerb tritt in der Regel keine Unternutzung ein.

### **3.3 Nicht erst kürzlich erworbenes Grundeigentum**

Für erst kürzlich erworbenes Wohneigentum kann kein Unternutzungsabzug gewährt werden. Zudem berechtigt ein Bau bzw. Kauf von Grundeigentum "auf Vorrat" in keinem Fall zum Unternutzungsabzug.

#### **Beispiel (Verkleinerung des Personenhaushaltes während Bauphase)**

Ein Steuerpflichtiger lebt in einer Ehe, einem Konkubinat oder mit einem anderweitigen Lebensgemeinschaftspartner zusammen. Die beiden beschliessen, zusammen ein Haus zu bauen. Während der Bauzeit geht die Beziehung in die Brüche und einer der beiden Bauherren wohnt nie in der betroffenen Liegenschaft.

In diesem Fall ist ein Unternutzungsabzug nicht zulässig, da der Grund der Unternutzung bereits vor Vollendung der Baute eintritt. Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen Kauf bzw. Bau "auf Vorrat". Des Weiteren gilt in einem solchen Fall das Objekt auch als erst "kürzlich erworben", was zusätzlich bedeutet, dass der Unternutzungsabzug auch dann nicht zulässig gewesen wäre, wenn sich das Paar kurz nach Bauvollendung getrennt hätte.

**Beispiel (Übernahme von elterlichem Wohneigentum)**

Ein Steuerpflichtiger erwirbt die Liegenschaft von seinen Eltern.

Der Unternutzungsabzug ist nicht zulässig, selbst dann, wenn die Eltern zunächst das Eigentum noch mitbewohnen und erst nach dem Besitzesübergang an das Kind ausziehen (Bundesgerichtsurteil 2C.87/2009 vom 7. Juli 2009 E. 3.1 und 3.2).

### 3.4 Wohnungsgrösse

Der Unternutzungsabzug kann nur für Wohnobjekte gewährt werden, welche über eine Mindestraumanzahl verfügen. Zur Eruierung der Anzahl Zimmer eines Wohnobjekts wird auf die kantonale Schätzungsverfügung abgestellt. Einer alleinstehenden Person kann kein Unternutzungsabzug gewährt werden, wenn sie ein Wohnobjekt mit fünf oder weniger Zimmern bewohnt. Für ein alleinstehendes Ehepaar, Konkubinatspaar oder ein anderweitig zusammenlebendes Paar beträgt die Grenze sechs Zimmer. In beiden Fällen erhöht sich diese Grenze pro Kind, das noch zu Hause lebt, um jeweils ein Zimmer. Halbe Räume werden für die Bestimmung der Grenze nicht berücksichtigt (Entscheid des Steuergerichts Basel-Landschaft vom 10. November 2006 [06-141], E. 3a).

**Beispiel**

Eine in der kantonalen Schätzungsverfügung mit 5 ½-Zimmern aufgeführte Wohnung ist einer Wohnung mit 5 Zimmern gleich zu stellen.

Unabhängig davon, wie viele Räume in einem Wohnobjekt vorhanden sind, darf der Unternutzungsabzug nicht dazu führen, dass den Steuerpflichtigen nach Abzug weniger als fünf bzw. sechs Zimmer zur Verfügung stehen.

**Beispiel**

Eine alleinstehende Person bewohnt eine 6-Zimmerwohnung und macht einen Unternutzungsabzug von zwei Zimmern geltend. In diesem Fall könnte ein möglicher Unternutzungsabzug höchstens im Umfang von einem Zimmer gewährt werden (siehe aber die nachfolgenden Einschränkungen).

### 3.5 Anforderungen an unternutztes Zimmer

Die steuerliche Unternutzung setzt voraus, dass gewisse Räume tatsächlich und dauernd nicht genutzt werden (und nicht bloss weniger als früher genutzt werden). Werden Räume, gelegentlich, als Gästezimmer, Arbeitszimmer, Bastelraum, Abstellraum oder anderweitig genutzt, was von der Veranlagungsbehörde vermutet wird, liegt keine Unternutzung vor (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, a.a.O., Art. 21 N 100). Die Möbel müssen aus dem Zimmer entfernt werden.

**Beispiel**

Das eigene Kind bewohnt aufgrund eines zeitlich befristeten Auslandsaufenthaltes das Zimmer in der elterlichen Wohnung vorübergehend nicht.

In diesem Fall ist der Unternutzungsabzug zu verneinen, da keine langfristige, dauernde, sondern nur eine vorübergehende Nichtbenutzung des Zimmers vorliegt (Locher, Kommentar zum DBG, Therwil/Basel 2001, Art. 21 N 71).

**Beispiel**

In einem Zimmer, welches bis zum Wegzug des eigenen Kindes durch dieses bewohnt wurde, sind mehrere Möbelstücke eingelagert. In unregelmässigen Abständen und nur wenige Male pro Jahr dient dieses Zimmer als Übernachtungsmöglichkeit für das Grosskind.

Dieser Raum dient zum einen als Abstellzimmer von Möbeln wie auch als Schlaf- bzw. Gästezimmer (wenn auch nur selten und unregelmässig). Beide Kriterien sprechen gegen einen Unternutzungsabzug.

### **3.6 Effektive Besteuerung des Eigenmietwerts**

Der Unternutzungsabzug bezweckt, die Härten, die sich aus der Besteuerung des Eigenmietwertes für nicht mehr genutzten Wohnraum ergeben, zu mildern. Daraus ergibt sich, dass ein Unternutzungsabzug nur dann gewährt werden kann, wenn der Eigenmietwert auch effektiv der Besteuerung unterliegt. Dies ist dann nicht mehr der Fall, wenn der Eigenmietwert durch den Abzug von Schuldzinsen und Liegenschaftsunterhaltskosten neutralisiert wird. Wo der um die zugerechneten Abzüge reduzierte Nettoeigenmietwert negativ ist, wird ein Unternutzungsabzug verwehrt bzw. gekürzt (Entscheid des Steuergerichts Basel-Landschaft vom 10. November 2006 [06-141], E. 6b).

## **4. Typische Konstellationen**

### **4.1 Wegzug der eigenen Kinder**

Der Wegzug der eigenen Kinder stellt den klassischen Grund für die Gewährung eines Unternutzungsabzugs dar, sofern die Zimmer dauerhaft überhaupt nicht mehr benutzt werden. Zuzugewandter Wegzugs der Kinder verfügen die Eltern unter Umständen ungewollt über eine zu grosse Liegenschaft. Sofern sich ihre Wohnbedürfnisse nach der Verkleinerung des Familienhaushaltes nicht vermindern und tatsächlich nur noch ein Teil des Eigenheims genutzt wird, kann einem Einschluss des Eigenmietwerts entsprochen werden (Entscheid des Steuergerichts Basel-Landschaft vom 10. November 2006 [06-141], E. 3c).

#### **Beispiel**

Zwei Kinder sind ausgezogen, haben geheiratet und gleich nebenan ein Haus gebaut. Es kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass die Kinder nicht mehr bei den Eltern übernachten und der Unternutzungsabzug kann gewährt werden. Werden die Zimmer hingegen gelegentlich als Gästezimmer, Bastelraum oder Büro benutzt oder dienen sie einem weiteren Kind, welches auswärts studiert, oder einem Grosskind ab und zu als Unterkunft, wird der Unternutzungsabzug nicht gewährt.

### **4.2 Tod eines Familienmitglieds**

Beanspruchte das verstorbene Familienmitglied zu Lebzeiten ein oder mehrere Räume einzig für sich allein (eigenes Schlafzimmer, Hobbyraum, Arbeitszimmer etc.), so steht für diese Räume die Möglichkeit zum Unternutzungsabzug offen, sofern diese Räume auch tatsächlich nicht mehr (anderweitig) benutzt werden (Entscheid der Schwyzer Steuerkommission vom 13. Juni 2000 [95/99] = StPS 1/2001, S. 5 ff., E. 2a).

### **4.3 Trennung**

Im Falle einer Trennung kann ein Unternutzungsabzug geltend gemacht werden, sofern die Ehegatten, eingetragenen Partner oder Konkubinatspartner bereits vor dem Erwerb des Wohneigentums einen gemeinsamen Haushalt führten. Ausnahmen bestehen für Fälle, in denen der Erwerb des Wohnobjekts kurz vor der Trennung erfolgte (vgl. Ziffer 3.3). Nachdem einer der beiden Ehegatten bzw. Partner die gemeinsam bewohnte Liegenschaft verlässt, muss tatsächlich mindestens ein Raum freistehen, der vorher ausschliesslich von dieser Person genutzt wurde.

Gleich verhält es sich, wenn nach einer Trennung im Haushalt lebende Kinder mit einem Ehegatten bzw. Partner im Wohnobjekt verbleiben. Zieht ein Elternteil zusammen mit den Kindern aus und bleibt nur noch ein Elternteil alleine im Wohnobjekt zurück, ist davon auszugehen, dass ein Besuchsrecht für die Kinder vereinbart wurde und die Zimmer weiter genutzt werden.

#### **4.4 Unerfüllter Kinderwunsch**

Selbst wenn im Hinblick auf den später unerfüllten Kinderwunsch ein grösseres Wohnobjekt erworben wurde, wird ein Unternutzungsabzug verneint. Steuerpflichtige nehmen in diesem Fall in Kauf, dass sie bei Nichterfüllung des Kinderwunsches ein grösseres Wohnobjekt alleine bewohnen würden bzw. dass sich ihr Wohnbedarf unter Umständen auch auf die für die Kinder geplanten Zimmer erstrecken würde (Entscheid der Schwyzer Steuerkommission vom 13. Juni 2000 [95/99] = StPS 1/2001, S. 5 ff., E. 3; vgl. auch Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, a.a.O., Art. 21 N 100).

### **5 Berechnungen**

#### **5.1 Berechnung des Unternutzungsabzuges**

Zur Bestimmung des noch steuerbaren Anteils des von der Steuerverwaltung festgelegten Eigenmietwerts bei Unternutzung wird der volle Eigenmietwert proportional auf die tatsächlich genutzten Räume verlegt. Der um den Unternutzungsabzug reduzierte Eigenmietwert wird für die Zeit ab Eintritt des Ereignisses, welches zum Einschlag berechtigt, berücksichtigt (pro rata temporis).

Für die Bestimmung der Berechnungsfaktoren ist stets auf die aktuelle kantonale Schätzungsverfügung (Details im Schätzungsbericht ab Seite 2 der Schätzungsverfügung) abzustellen.

##### **5.1.1 Bestimmung des Eigenmietwerts**

Unter Umständen müssen zur Bestimmung des Unternutzungsabzuges gewisse Berichtigungen beim zugrundeliegenden Eigenmietwert (EMW) vorgenommen werden:

- Die Eigenmietwerte für Garagen, Parkplätze, Autounterstände o.ä. sind vom verfügbaren Gesamteigenmietwert des Objekts (z.B. Wohnung) in Abzug zu bringen,
- bei Liegenschaften mit Baurechtszinsen ist vom bereinigten Eigenmietwert (Eigenmietwert abzüglich bezahlter Baurechtszinsen) auszugehen.

##### **5.1.2 Raumeinheiten**

Auf dem Schätzungsbericht der kantonalen Schätzungsverfügung sind unter der Rubrik "Gebäudeeinteilung/Raumprogramm" die sog. Raumeinheiten (RE) aufgeführt. Diese Angaben werden von der Nettowohnfläche abgeleitet, was bedeutet, dass den Räumen mit unterschiedlichen Grössen Rechnung getragen wird. Aus diesem Grund wird für die anteilmässige Eigenmietwertreduktion der dauernd unternutzten Zimmer auf die Raumeinheiten abgestellt.

Im Antrag auf den Unternutzungsabzug ist zu erläutern, welche Zimmer dauernd nicht genutzt werden. Fehlt auf dem Antrag die genaue Bezeichnung der Zimmer, so wird vermutet, dass zuerst die flächenmässig kleinsten Zimmer mit den geringsten Raumeinheiten nicht mehr genutzt werden.

##### **5.1.3 Formel**

Die Formel für die Berechnung des Unternutzungsabzuges lautet:

$$\frac{\text{Berichtigter EMW (gemäss Ziffer 5.1.1)} \times \text{Anzahl RE nicht genutzter Räume}}{\text{Total aller im EMW enthaltener RE}}$$

Um den reduzierten steuerbaren Eigenmietwert zu berechnen, ist der Unternutzungsabzug vom gesamten Eigenmietwert gemäss kantonaler Schätzungsverfügung in Abzug zu bringen. Bei der

direkten Bundessteuer ist darauf wegen des allgemein geltenden Eigenmietwertzuschlags ein Zuschlag von 5% vorzunehmen.

#### **Beispiel**

Ein Raum mit **0.9** Raumeinheiten steht leer. Der entsprechende Nachweis der dauernden Unternutzung wurde von der steuerpflichtigen Person erbracht. Aus der Schätzungsverfügung können im Weiteren folgende Angaben entnommen werden:

- Total im Eigenmietwert (EMW) enthaltene Raumeinheiten (RE): **11.3**
- Der EMW des gesamten Objekts beträgt: **CHF 31'550.--** (inkl. Garage von **CHF 1'040.--**)

$$\frac{\text{CHF 30'510.-- (EMW abzgl. Garage)} \times \mathbf{0.9 \text{ (RE des unternutzten Raumes)}}}{\mathbf{11.3 \text{ (Total der im EMW enthaltenen RE)}}} = \text{CHF 2'430.--}$$

→ Der steuerbare Eigenmietwert beträgt somit CHF 29'120.-- (CHF 31'550.-- abzgl. CHF 2'430.--).

## **5.2 Liegenschaftsunterhaltskosten**

Die Unterhaltskosten stellen Gewinnungskosten dar, die nur insoweit zum Abzug zugelassen werden können, als sie der Erzielung von Einkommen dienen. Für die Berechnung der Unterhaltspauschale ist somit von dem um den Unternutzungsabzug gekürzten Eigenmietwert auszugehen. Die nachgewiesenen effektiven Unterhaltskosten können demgegenüber immer vollumfänglich in Abzug gebracht werden.

## **5.3 Schuldzinsen**

Die bezahlten Schuldzinsen können grundsätzlich immer in der Höhe der steuerbaren Vermögenserträge und maximal weiterer CHF 50'000.-- zum Abzug zugelassen werden (§ 33 Abs. 1 Bst. a StG bzw. Art. 33 Abs. 1 Bst. a DBG), da diese nach der Gesetzgebung auch dann abzugsfähig sind, wenn sie keinen Gewinnungskostencharakter aufweisen (Entscheid des Steuergerichts Basel-Landschaft vom 10. November 2006 [06-141], E. 4a).

## **6. Gültigkeit**

Dieses Merkblatt gilt ab sofort für alle offenen Veranlagungen.

## **7. Publikation**

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 19. November 2013