

**Weisung zur Festlegung des Anspruchs auf einen landwirtschaftlichen Eigenmietwert**

(Vom 27. Januar 2009)

*Der Vorsteher der Steuerverwaltung des Kantons Schwyz,*

gestützt auf § 12 Bst. b der Verordnung über die steueramtliche Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe vom 21. April 2004 (LSchätzV),

*erlässt folgende Weisung:*

**A. Grundlagen**

- 1 Gemäss § 12 Bst. b LSchätzV haben Eigentümer, welche die landwirtschaftliche Liegenschaft mit der Absicht der regelmässigen Gewinnerzielung selber bewirtschaften und denen gemäss eidg. Schätzungsanleitung Normalbedarf an Wohnraum zusteht, Anspruch auf einen landwirtschaftlichen Eigenmietwert, wenn das landwirtschaftliche Erwerbseinkommen mindestens 20 % des gesamten Erwerbseinkommens von Ehemann und Ehefrau beträgt.
- 2 Massgebend ist das durchschnittliche landwirtschaftliche Erwerbseinkommen der letzten fünf Jahre vor der Schätzung.
- 3 Besteht der Betrieb noch nicht fünf Jahre, so wird das landwirtschaftliche Erwerbseinkommen unter Beizug von Erfahrungszahlen ermittelt.
- 4 Die Erwerbseinkommen (inkl. Ersatzeinkünfte wie Taggelder oder Renteneinkommen) sind zur Anteilsberechnung um ausserordentliche Erträge und Aufwendungen zu korrigieren. Das landwirtschaftliche Erwerbseinkommen versteht sich überdies ohne Liegenschaftsrechnung (Erträge und Aufwendungen).

**B. Berechnung***I. Landwirtschaftliches Erwerbseinkommen*

- 5 Einkommen aus selbstständiger Tätigkeit abzüglich (falls darin enthalten):
  - a) Nettoertrag aus nichtlandwirtschaftlicher Erwerbstätigkeit
  - b) Nettoertrag aus landwirtschaftlicher Liegenschaftsrechnung  
(d.h. Eigenmietwert sowie Miet- und Pachtzinserträge abzüglich Zinsen für Liegenschaftsschulden, Abschreibungen auf Liegenschaften und Liegenschaftsunterhalt)

**= landwirtschaftliches Erwerbseinkommen ohne Liegenschaftsrechnung**

*II. Massgebendes Gesamterwerbseinkommen*

- 6 Einkommen aus unselbstständiger Erwerbstätigkeit zuzüglich:
- Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit abzüglich (falls darin enthalten) Nettoertrag aus landwirtschaftlicher Liegenschaftsrechnung
  - Erwerbsausfallentschädigung

= **massgebendes Gesamterwerbseinkommen ohne Liegenschaftsrechnung**

*III. Berechnung durchschnittlicher Anteil des landwirtschaftlichen Erwerbseinkommens am massgebenden Gesamterwerbseinkommen*

- 7  $\frac{\text{5-Jahresdurchschnitt landwirtschaftliches Erwerbseinkommen (Ziffer 5)} \times 100}{\text{massgebendes Gesamterwerbseinkommen (Ziffer 6)}}$

= **%-Anteil des durchschnittlichen landwirtschaftlichen Erwerbseinkommens am massgebenden Gesamterwerbseinkommen**

*IV. Beizug von Erfahrungszahlen und Berücksichtigung von Selbstangaben*

- 8 Soweit über das landwirtschaftliche Erwerbseinkommen der letzten fünf Jahre keine zuverlässigen Zahlen vorliegen, wird dieses unter Beizug von Erfahrungszahlen der Schweizerischen Steuerkonferenz, Arbeitsgruppe Landwirtschaft, festgelegt.
- 9 Wenn das Erwerbseinkommen aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit bisher noch keiner Steuerveranlagung zu Grunde gelegt wurde, werden die entsprechenden Erwerbseinkommen unter Berücksichtigung der Selbstangaben ermittelt.

**C. Zuständigkeit**

- 10 Die Berechnung erfolgt durch die Abteilung Veranlagung Natürliche Personen.
- 11 Die Eigenmietwerte werden durch die Abteilung Liegenschaftenschätzung auf der Grundlage dieser Berechnungen festgelegt.

**D. Inkrafttreten und Publikation**

- 11 Diese Weisung ersetzt mit Wirkung ab der Steuerperiode 2007 diejenige vom 14. September 2004. Sie wird im Internet publiziert.