

Was ist der Eigenmietwert?



Wer in einer selbstbewohnten Immobilie lebt, muss den sog. **Eigenmietwert als Einkommen versteuern**. Es handelt sich um ein Einkommen, das tatsächlich jedoch nicht realisiert wird, weil der Besteuerte selbst im betreffenden Objekt wohnt und es somit nicht vermieten kann. Der Eigenmietwert entspricht ca. 60 bis 70 Prozent des Betrages, den ein Mieter für das Wohnobjekt pro Jahr bezahlen müsste.

Der Grund für die Steuer liegt im **solidarischen Steuersystem** der Schweiz. Diese spezielle Art von Steuer wurde während dem 1. Weltkrieg erstmals erhoben, um fehlende Zolleinträge zu kompensieren.

Der Eigenmietwert gilt als **Naturaleinkommen**. Der Eigentümer erhält zwar kein Bareinkommen im Sinne eines Mietzinses, trotzdem erzielt er einen **Nutzungsertrag**, indem er seine Immobilie bewohnt. Dieser Nutzungsertrag entspricht im wirtschaftlichen Wert dem Mietzins, den er bei Vermietung hätte erzielen können. Da jeder irgendwo wohnen muss, stellt das Wohnen im eigenen Haus eine Ersparnis dar: Man bezahlt keine Miete.

Hinzu kommt, dass Hausbesitzer **diverse Steuerabzüge** geltend machen können, wie beispielsweise Hypothekarzinsen und Unterhaltsarbeiten. Um eine steuerliche Gleichstellung gegenüber Mietern zu erzielen, die solche Abzüge nicht machen dürfen, müssen Hausbesitzer den Eigenmietwert als Einkommen versteuern.

Der Eigenmietwert **wird von der kantonalen Steuerbehörde festgelegt**. Somit variiert die Berechnung und damit die Höhe des Eigenmietwerts von Kanton zu Kanton stark.

Es ist wichtig, beim Kauf eines Eigenheims den Eigenmietwert in die Budget-Kalkulation einzubeziehen.

Auch wer bereits eine eigene Immobilie besitzt, sollte den **Eigenmietwert im Auge behalten**. Denn er kann sich im Laufe der Zeit reduzieren, z.B. wenn Eheleute sich scheiden lassen oder erwachsene Kinder ausziehen. Dann müssen aber die Räume auch tatsächlich leer bleiben.

Im Jahr 2018 hat das Parlament einen Anlauf genommen, den **Eigenmietwert abzuschaffen**. Zahlreiche Punkte sind jedoch noch strittig. Auf der Website des HEV gibt es weiterführende Infos: [Abschaffung des Eigenmietwerts: aktueller Stand - HEV Schweiz \(hev-schweiz.ch\)](https://www.hev-schweiz.ch/abschaffung-des-eigenmietwerts-aktueller-stand)

Haben Sie Fragen zum Eigenmietwert?

Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns auf Sie!

Zollinger Immobilien

Postfach

3073 Gümligen

031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)