

STEUERN IM GRIFF

DER UNTERNUTZUNGSABZUG

STEUERTIPP NR. 7



Der Eigenmietwert stellt für viele Steuerpflichtige eine wesentliche Belastung dar. Besonders betroffen sind ältere Personen, welche den Partner verloren haben oder bei welchen die Kinder ausgezogen sind. Falls Sie betroffen sind, können Sie ein Gesuch um Gewährung eines Unternutzungsabzugs stellen und den Eigenmietwert entsprechend tiefer deklarieren.

Viele Steuerpflichtige nutzen diese Möglichkeit aus Unkenntnis nicht. Dabei wäre es einfach, eine Reduktion des Eigenmietwerts zu verlangen, sofern die Voraussetzungen erfüllt sind.

Wir zeigen nachfolgend die wichtigsten Punkte auf. Vorausschicken möchten wir jedoch, dass die kantonalen Bestimmungen - wieder einmal mehr - nicht harmonisiert sind. Es sind somit immer die im betreffenden Kanton geltenden Bestimmungen zu beachten.

Unternutzungsabzug nur auf Gesuch

Der Unternutzungsabzug wird nur auf Gesuch hin gewährt (Prinzip der Selbstdeklaration) und er gilt nur für die laufende Steuerperiode. Das bedeutet, dass mit jeder Steuererklärung ein neues Gesuch zu stellen ist. Am besten begründen Sie, warum Sie einen Unternutzungsabzug beanspruchen wollen und berechnen den Abzug.

Voraussetzungen für einen Unternutzungsabzug

Es gibt eine ganze Reihe von Voraussetzungen.

Körperschaft

Einen Unternutzungsabzug gewähren nur die folgenden 10 Kantone und der Bund:

Unternutzungsabzug

- Bund (direkte Bundessteuer)
- Baselland
- Graubünden
- Nidwalden
- Obwalden
- Schaffhausen
- Schwyz
- Thurgau
- Uri
- Zug
- Zürich

Auch in Kantonen, welche keinen Unternutzungsabzug kennen, kann das Gesuch für die **Direkte Bundessteuer** gestellt werden.

Liegenschaft

Möglich ist ein Unternutzungsabzug nur für **dauernd selbstbewohnte Liegenschaften**. Ferienhäuser sind von der Regelung ausgeschlossen.

Eine weitere Voraussetzung ist die, dass die Liegenschaft plötzlich und **ungewollt zu gross** geworden ist, sodass ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der Wohnungsgrösse und der in der Wohnung lebenden Personen vorliegt. Mit dem Unternutzungsabzug soll diese Härte gemildert werden. Aus diesem Grunde kann der Unternutzungsabzug bspw. mit dem Tod des Partners oder dem Auszug der Kinder begründet werden. Bei einem Neuerwerb einer grosszügig bemessenen Wohnung oder eines feudalen Einfamilienhauses kann kein Unternutzungsabzug geltend gemacht werden.

Die **Anforderungen** im Zusammenhang mit dem Unternutzungsabzug **sind gross**: Die Zimmer dürfen effektiv nicht mehr genutzt werden. Auch eine teilweise Nutzung, z.B. als Gästezimmer, Bügelzimmer oder Abstellkammer, ist ausgeschlossen. Es gibt Kantone, welche sogar verlangen, dass die Zimmer leergeräumt sind.

Weiter ist der Unternutzungsabzug nur dann möglich, wenn die Liegenschaft oder Wohnung eine **bestimmte Grösse** hat. Diese wird teilweise unterschiedlich definiert. In gewissen Kantonen liegt die Mindestgrösse bei 6 Zimmern, andere lassen diesen ab 5 Zimmern zu, wenn die Person alleinstehend ist, ab 6 Zimmern bei einem Ehepaar.

Weitere Voraussetzungen

Es gibt Kantone, welche einen Unternutzungsabzug nicht gewähren, wenn die steuerliche Liegenschaftsrechnung ein negatives Resultat ergibt, d.h. wenn die Hypothekarzinsen und der Liegenschaftsunterhalt höher sind, als der Eigenmietwert.

Berechnung des Unternutzungsabzugs

Es gibt kleine kantonale Unterschiede. Die meisten Kantone rechnen jedoch wie folgt:

Halbe Zimmer werden nicht berechnet: D.h. bei einer 5 ½-Zimmer-Wohnung stellen 5 Zimmer die Basis dar. Für die Nebenräume werden in einem Haus 2 Zimmer und in einer Eigentumswohnung 1 Zimmer dazugerechnet. Der Eigenmietwert wird proportional vermindert.

Beispiel Berechnung Unternutzungsabzug

Das Ehepaar Alder, Liestal BL, besitzt ein 7-Zimmer Einfamilienhaus. Die drei Kinder sind ausgeflogen. Eines der Kinderzimmer wird als Gästezimmer verwendet. Somit stehen 2 Zimmer dauernd leer. Der Eigenmietwert beträgt CHF 27'000.

$$\text{Unternutzungsabzug} = \frac{\text{Eigenmietwert} \times \text{nicht genutzte Zimmer}}{\text{Anzahl Zimmer} + 2 \text{ (Einfamilienhaus)}} = \frac{\text{CHF } 27'000 \times 2}{7 + 2} = \text{CHF } 6'000$$

Der Eigenmietwert reduziert sich somit von CHF 27'000 auf CHF 21'000

Der pauschale Unterhaltsabzug vermindert sich durch den tieferen Eigenmietwert natürlich entsprechend.

Fazit

Die Steuerverwaltungen sind zurückhaltend bei der Gewährung eines Unternutzungsabzugs und stellen hohe Anforderungen an die Steuerpflichtigen. Dazu kommt, dass der Ermessenspielraum der Behörden bedeutend ist. Aus diesem Grunde empfiehlt es sich, das Gesuch sorgfältig zu formulieren und ausführlich zu begründen. Die Beweislast für steuermindernde Tatsachen liegt beim Steuerpflichtigen.

Wenn die Anforderungen für einen Unternutzungsabzug erfüllt sind, lohnt sich die Geltendmachung. Das Gesuch - als Beilage der Steuererklärung - kann Jahr für Jahr wiederverwendet werden.

Wir hoffen, dass wir zu Ihrer persönlichen Steueroptimierung beitragen konnten.

Autor Hanspeter Baumann, dipl. Treuhandexperte, Partner, BDO AG Liestal, Tel: 061 927 87 00, E-Mail: hanspeter.baumann@bdo.ch

Co-Autor Markus Häller, dipl. Steuerexperte, Rechtsanwalt, Partner, BDO AG Aarau, Tel: 062 834 91 91, E-Mail: markus.haeller@bdo.ch

Haben Sie Fragen?

Für Fragen oder bei Unklarheiten kontaktieren Sie bitte Ihren **Kundenpartner** oder eine unserer **33 Niederlassungen in Ihrer Nähe**.

www.bdo.ch/standorte/

oder Tel. **0800 825 000**

Hinweis

Diese Publikation will einen Überblick vermitteln; sie enthält Informationen allgemeiner Art und kann eine individuelle Abklärung nicht ersetzen. Für den Inhalt wird keine Haftung übernommen. Es ist zu beachten, dass überlagernde Vorschriften bestehen können. Bei einer Verknüpfung mit einem früher erschienenen Newsletter ist die Rechtsentwicklung seit dem Erscheinen zu berücksichtigen.

Copyright

Ein Abdruck dieses Artikels (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Zustimmung von BDO und mit Quellenangabe gestattet. Bitte senden Sie uns ein Belegexemplar zu.

Kontakt: digital.media@bdo.ch