



Eigenmietwert – Einschlag in Härtefällen

Den Eigentümern von selbstgenutzten Einfamilienhäusern, von Stockwerkeigentum und von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist auf dem Eigenmietwert ein angemessener Einschlag zu gewähren, wenn dieser zu den Einkommens- und Vermögensverhältnissen des Steuerpflichtigen in einem offensichtlichen Missverhältnis steht.

Im Kanton Zürich wird in der Regel ein Einschlag gewährt, wenn der nach den Vorschriften der «Weisung 2009» ermittelte Eigenmietwert höher ist als ein Drittel der Einkünfte, welche dem Steuerpflichtigen und den zu seinem Haushalt gehörenden selbstständig steuerpflichtigen Personen (volljährige Kinder, Konkubinatspartner) zur Deckung der Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen. Bei der Bemessung des Einschlags sind im konkreten Einzelfall auch die Vermögensverhältnisse zu berücksichtigen. Wer neben dem Einfamilienhaus oder der Eigentumswohnung noch über andere Vermögenswerte verfügt, die zur Deckung der Lebenshaltungskosten herangezogen werden können, dem ist nur ein den Rahmen nicht voll ausschöpfender Einschlag zu gewähren. Übersteigt das steuerbare Vermögen (ohne Berücksichtigung des nach den Vorschriften der obgenannten «Weisung 2009» zu bewertenden Eigenheims sowie der darauf lastenden Hypothekarschulden) CHF 600 000.–, steht dem Steuerpflichtigen kein Einschlag zu.

Massgebend sind alle steuerbaren Einkünfte des Steuerpflichtigen und der zu seinem Haushalt gehörenden selbstständig steuerpflichtigen Personen. Einkünfte, die nur teilweise der Steuerpflicht unterliegen (wie z.B. Renten/Pensionen, die vor dem 1. Januar 2002 zu laufen begannen und die nur zu 80% steuerbar sind), werden voll angerechnet. Der Eigenmietwert der selbstgenutzten Liegenschaft wird hingegen nicht zu den Einkünften dazugerechnet. Von den Einkünften dürfen die Schuldzinsen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit der Liegenschaft stehen, abgezogen werden. Aufwendungen für die selbstgenutzte Liegenschaft sowie Hypothekarschuldzinsen sind jedoch nicht abzugsberechtigt. Weiter dürfen Krankheits-, Unfall- und Invaliditätskosten, soweit sie den Selbstbehalt von 5% übersteigen, von den Einkünften abgezogen werden. Nicht abgezogen werden dürfen alle weiteren sonst steuerlich zulässigen Abzüge (Sonderabzug bei Erwerbstätigkeit beider Ehegatten, Versicherungsprämien und Zinsen von Sparkapitalien, gemeinnützige Zuwendungen u.a.).

Der Einschlag im Härtefall ist grundsätzlich vom Steuerpflichtigen geltend zu machen. Wenn die Voraussetzungen für einen Einschlag offensichtlich vorliegen, ist er von den Steuerbehörden von Amtes wegen zu gewähren. Steht dem Steuerpflichtigen gemäss der Weisung der Finanzdirektion zufolge eines Härtefalls ein Einschlag auf dem Eigenmietwert zu, wird die Unterhaltspauschale ungeachtet dieses Einschlags auf dem vollen Eigenmietwert berechnet.

