

## Eigenmietwert: Abzug bei Umbau

**Bleibt selbstgenutztes Wohneigentum während Renovationsarbeiten unbewohnbar, so darf man für diese Zeit den Eigenmietwert kürzen. Die Details unterscheiden sich aber von Kanton zu Kanton.**

Wer sein Haus oder seine Eigentumswohnung umbaut und während dieser Zeit eine andere Bleibe braucht, darf in der Steuererklärung einen entsprechenden Abzug auf seinen Eigenmietwert vornehmen. Dauern die Arbeiten zum Beispiel einen Monat, so darf man den Eigenmietwert um einen Zwölftel kürzen.

Voraussetzung ist allerdings, dass das Haus oder die Wohnung während dieser Zeit tatsächlich nicht bewohnt ist. Der Kanton Thurgau etwa verlangt als Beweis dafür, dass alle Möbel aus dem Eigenheim entfernt sind. «Bleiben die Möbel während der Renovation im Haus, ist der volle Eigenmietwert zu versteuern», sagt Jakob Rütsche, Amtsleiter der Thurgauer Steuerverwaltung.

Der Kanton Zürich fordert Beweise wie Fotos der leer geräumten Wohnung oder andere schriftliche Belege, damit der Abzug geprüft wird. Und St. Gallen verlangt gar, dass während des Umbaus Kosten für eine Fremdmiete entstanden sind - etwa für Übernachtungen in einem Hotel. Eine Gratisunterkunft bei Freunden oder Familie berechtigt laut Amtsleiter Felix Sager nicht zum Steuerabzug.

Andere Steuerverwaltungen sehen das weniger eng: In den Kantonen Aargau, Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Bern, Graubünden und Luzern etwa reicht es, wenn das Haus oder die Wohnung nicht bewohnbar war und tatsächlich auch nicht bewohnt wurde.

Eine zeitliche Untergrenze gibt es dabei nicht. In der Praxis gebe es aber «keine Fälle, in denen der Abzug nur für ein bis zwei Wochen geltend gemacht würde», meint Urs Hartmann, Vorsteher der Steuerverwaltung Graubünden. Auch alle übrigen von K-Geld angefragten Kantone legen keine zeitliche Minimalgrenze fest. Lediglich Zürich will den Abzugswunsch nur dann prüfen, wenn der Umbau mindestens einen Monat gedauert hat.

Und wenn das Eigentum während der Umbauphase nur teilweise bewohnbar ist? Dann kommt der Eigenmietwert in den Kantonen Aargau, Basel-Stadt, St. Gallen, Thurgau und Zü-

rich dennoch «voll zur Anwendung», wie zum Beispiel Andreas Tschanen, Leiter Unterabteilung Veranlagung der Steuerverwaltung Aargau, ausführt. Es gibt dann also keinen Abzug.

Basel-Landschaft, Graubünden und Luzern sagen, sie würden bei teilweiser Bewohnbarkeit zumindest den Einzelfall prüfen. Die Herabsetzung des Eigenmietwerts werde in solchen Fällen aber eher abgelehnt, erklärt Benjamin Pidoux, Leiter Rechtsdienst der Steuerverwaltung Basel-Landschaft. Die Steuerverwaltung Bern dagegen akzeptiert einen anteiligen Abzug auch dann, wenn die Wohnung oder das Haus nur teilweise bewohnbar war.

Erschienen in K-Geld 1/2017