
Pauschalabzug für vorwiegend Wohnzwecken dienende Liegenschaft

1. Pauschale anstelle der tatsächlichen Kosten

Gestützt auf Art. 44 Abs. 4 StG hat die Regierung einen Pauschalabzug anstelle der tatsächlichen Kosten für

- Unterhalt inkl. Kosten der Instandstellung von neuerworbenen Grundstücken (StB 44 Nr. 2 - 4),
- Versicherungsprämien,
- Verwaltung,
- Energieeinsparung und Umweltschutz (StB 44 Nr. 5) sowie
- Denkmalpflege (StB 44 Nr. 7)

festgesetzt (Art. 29 StV). Die Pauschale kann nur für Grundstücke des Privatvermögens, die vorwiegend Wohnzwecken dienen, in Anspruch genommen werden. Der Pauschalabzug beträgt 20 % des Bruttomietwertes ohne Nebenkosten oder des angerechneten Eigenmietwertes. Der Steuerpflichtige kann für jede Steuerperiode und für jedes Grundstück zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen (Wechselpauschale).

2. Wohnzwecken dienende Grundstücke

Der Pauschalabzug ist beschränkt auf Grundstücke des Privatvermögens, die vorwiegend Wohnzwecken dienen (Präponderanzmethode). Ob ein Grundstück vorwiegend Wohnzwecken dient, wird auf Grund der tatsächlichen Nutzung beurteilt.

Weil bei Eigengebrauch die überwiegend (selbst) bewohnten Grundstücke immer zum Privatvermögen gehören (überwiegend anders genutzte, überbaute Grundstücke sind in der Regel Geschäftsvermögen), scheidet nur jene Grundstücke des Privatvermögens aus, die von Dritten (Drittgebrauch) überwiegend geschäftlich – d.h. hauptsächlich nicht zu Wohnzwecken – genutzt werden.

3. Bemessung der Pauschale

Unter dem Bruttomietwert wird das Entgelt des Mieters an den Vermieter für die Überlassung der Mieträumlichkeiten verstanden (Art. 257 OR). Darin eingeschlossen sind Mietzinseinnahmen, die direkt mit einer Gegenleistung des Mieters verrechnet werden (z.B. Hauswartentschädigung). Hingegen gehören die Nebenkosten (für Heizung, Strom, Wasser usw.) nicht zu den vereinnahmten Mieterträgen. Ebenso zählen Sicherheits- und Schadenersatzleistungen des Mieters nicht zu den Bruttomietwerten.

Als Eigenmietwert gilt der steuerbare Mietwert des selbstbewohnten Wohnraums (Art. 34 Abs. 1 lit. b StG; StB 34 Nr. 1). Bei teilweise selbstbewohnten Grundstücken (eigene Wohnung im MFH) werden die Bruttomietträge und der angerechnete Eigenmietwert zusammengerechnet.

Baurechtszinsen bilden keine Bezugsgrösse, weil diese Ertrag eines Baurechts und nicht einer Wohnliegenschaft darstellen. Beim Baurechtsnehmer, der sein Grundstück vermietet, sind die bezahlten Baurechtszinsen für die Berechnung der 20 %-Pauschale von den Bruttomietzinseinnahmen abzuziehen (StB 44 Nr. 9).

6. Direkte Bundessteuer

In der Praxis werden für die direkte Bundessteuer die gleichen Grundsätze angewendet (Art. 32 Abs. 4 DBG; Art. 2-4 der Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens vom 24.8.1992, SR 642.116).