

## **Eigenmietwert - Beginn der Eigenmietwertbesteuerung bei zeitlicher Differenz zwischen Handänderung und Bezug (Praxishinweis)**

**19.07.2012**

**Voraussetzung für die Eigenmietwertbesteuerung ist, dass der Eigentümer die Liegenschaft nutzt, indem er sie bewohnt oder zu anderen Zwecken gebraucht oder sich zumindest zum jederzeitigen Eigengebrauch zur Verfügung hält.**

Gemäss § 21 Abs. 1 lit. b StG ist der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen steuerbar, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen.

Voraussetzung für die Eigenmietwertbesteuerung ist, dass der Eigentümer die Liegenschaft nutzt, indem er sie bewohnt oder zu anderen Zwecken gebraucht oder sich zumindest zum jederzeitigen Eigengebrauch zur Verfügung hält. Entscheidend ist mithin nicht die tatsächliche Benutzung, d.h. das Bewohnen der eigenen Liegenschaft, sondern die Möglichkeit der Nutzung und damit die Zurverfügunghaltung. Kein Eigengebrauch liegt hingegen dann vor, wenn die Nutzung aus äusseren Gründen unterbleibt, sei es weil sich kein Mieter findet, die Liegenschaft zum Verkauf bestimmt ist oder weil sie nur teilweise nutzbar ist.

Damit setzt die Eigenmietwertbesteuerung grundsätzlich im Zeitpunkt der Handänderung (Eigentumsübertragung) bzw. der Übergabe des fertig erstellten Werkes (Bezugsbereitschaft) ein.

Bringt der Steuerpflichtige vor, dass er die Liegenschaft erst zu einem späteren Zeitpunkt effektiv bezogen hat, setzt die Eigenmietwertbesteuerung erst ab diesem Zeitpunkt ein, sofern die Zeitspanne zwischen der Handänderung bzw. der Bezugsbereitschaft und dem effektiven Bezug nicht ungebührlich lange ausfällt.

Im Fall der Sanierung einer Liegenschaft ist analog vorzugehen.