

Diese Weisung wurde per 24. Mai 2023 aufgehoben.

Weisung der Finanzdirektion betreffend Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen

(vom 21. Juni 1999)

A. Allgemeines

1

Auf dem nach der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung der Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 1999 vom 3. März 1999 berechneten Eigenmietwert ist den Eigentümern von selbstgenutzten Einfamilienhäusern, von Stockwerkeigentum und von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weiterhin ein angemessener Einschlag zu gewähren, wenn der Eigenmietwert zu den Einkommens- und Vermögensverhältnissen des Steuerpflichtigen in einem offensichtlichen Missverhältnis steht.

B. Berechnung des Einschlages

I. Umfang des Einschlages

1. Allgemeine Regel

Ein Einschlag wird in der Regel gewährt, wenn der nach den Vorschriften der Weisung ermittelte Eigenmietwert höher ist als $\frac{1}{3}$ **der Einkünfte**, welche dem Steuerpflichtigen und den zu seinem Haushalt gehörenden selbständig steuerpflichtigen Personen (volljährige Kinder, Konkubinatspartner) zur Deckung der Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen. 2

2. Vermögen

Bei der Bemessung des Einschlages sind im konkreten Einzelfall auch die Vermögensverhältnisse zu berücksichtigen. 3

Ein den Rahmen nicht voll ausschöpfender Einschlag ist insbesondere Steuerpflichtigen zu gewähren, welche über Vermögenswerte verfügen, die – ohne dass das selbstgenutzte Liegenschaftsobjekt veräussert werden müsste – zur Deckung der Lebenshaltungskosten herangezogen werden können. 4

- 5 Übersteigt das steuerbare Vermögen (ohne Berücksichtigung des nach den Vorschriften der Weisung zu bewertenden Eigenheims sowie den auf dem Eigenheim lastenden Hypothekarschulden) Fr. 600 000.–, steht dem Steuerpflichtigen ein Einschlag nicht zu.

II. Berechnung der massgeblichen Einkünfte

1. Einkünfte

- 6 Massgebend sind alle steuerbaren Einkünfte des Steuerpflichtigen und der zu seinem Haushalt gehörenden selbständig steuerpflichtigen Personen.

- 7 Soweit die Einkünfte nur teilweise der Steuerpflicht unterliegen, werden sie voll angerechnet.

- 8 Der Eigenmiet- bzw. Mietwert der selbstgenutzten Liegenschaft wird den Einkünften nicht zugerechnet.

2. Abzüge

- 9 Von den Einkünften können abgezogen werden
- die Krankheits-, Unfall- und Invaliditätskosten, soweit sie den Selbstbehalt von 5 Prozent übersteigen und dem Steuerpflichtigen somit ein Abzug zusteht;
 - die Schuldzinsen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit der Liegenschaft stehen.

- 10 Nicht abzugsberechtigt sind demgegenüber
- die mit der selbstgenutzten Liegenschaft in Zusammenhang stehenden Aufwendungen, einschliesslich Schuldzinsen;
 - alle weiteren steuerlich zulässigen Abzüge mit oder ohne Gewinnungskostencharakter (Sonderabzug bei Erwerbstätigkeit beider Ehegatten, Versicherungsprämien und Zinsen von Sparkapitalien, gemeinnützige Zuwendungen u.a.).

C. Verfahren

- 11 Der Einschlag im Härtefall ist grundsätzlich vom Steuerpflichtigen geltend zu machen.

- 12 Liegen die Voraussetzungen für einen Einschlag offenkundig vor, ist er von den Steuerbehörden vom Amtes wegen zu gewähren.

D. Berechnungsbeispiel

Grundlagen:

13

		Einkommen gemäss Steuererklärung		für Lebenshaltung (ohne Wohnen) stehen zur Verfügung
AHV-Rente	(100%)	22 500	(100%)	22 500
Pension	(80%)	20 000	(100%)	25 000
Kapitalertrag		<u>8 000</u>		8 000
Mietwert EFH	22 500			
./. Unterhalt	4 500	18 000		–
Total Einkünfte		68 500		55 500
abzüglich:				
Hypothekarzinsen EFH		18 000		–
andere Schuldzinsen		2 000		2 000
Versicherungsprämien und Sparzinsenabzug		3 450		–
Krankheits-, Unfall- und Invaliditätskostenabzug		5 000		5 000
gemeinnützige Zuwendungen		<u>500</u>		<u>–</u>
Reineinkommen		39 550		
Für Lebenshaltung stehen zur Verfügung				48 500

Berechnung des Einschlags:

Eigenmietwert EFH	22 500
./. 1/3 der zur Verfügung stehenden Mittel von 48 500	<u>16 100</u>
Einschlag maximal	6 400

E. Unterhaltspauschale

- 14 Steht dem Steuerpflichtigen gemäss dieser Weisung ein Einschlag auf dem Eigenmietwert zu, wird die Unterhaltspauschale ungeachtet dieses Einschlags auf dem vollen Eigenmietwert berechnet.

F. Inkrafttreten

- 15 Diese Weisung gilt ab Steuerperiode 1999.

Zürich, den 21. Juni 1999

Finanzdirektion

Huber