



Steuermäppchen für die Steuerperiode 2021 / Brochures fiscales pour la période fiscale 2021

BESTEuerung DER NATÜRLICHEN PERSONEN / IMPOSITION DES PERSONNES PHYSIQUES

EINKOMMENSSTEUER – Besteuerung des Eigenmietwertes

IMPÔT SUR LE REVENU – Imposition de la valeur locative

Aufgrund der Wohnbau- und Wohneigentumsförderung ([Art. 108 BV](#)) werden die Mietwerte für selbstgenutztes Wohneigentum steuerlich in dem Sinne begünstigt, dass der Eigentümer nicht den gesamten Betrag der eingesparten Miete, sondern nur einen Teil davon als Einkommen versteuern muss. Der Bund und einige Kantone gewähren für Unternutzung eine entsprechende Ermässigung.

[Art. 7 Abs. 1, 1. Satz StHG](#): ¹ Der Einkommenssteuer unterliegen alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte, insbesondere solche aus unselbständiger und selbständiger Erwerbstätigkeit, aus Vermögensertrag, eingeschlossen die Eigennutzung von Grundstücken, aus Vorsorgeeinrichtungen sowie aus Leibrenten.

[Art. 21 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 DBG](#): ¹ Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere: b. der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen;

² Die Festsetzung des Eigenmietwertes erfolgt unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft.

Für die Veranlagung der direkten Bundessteuer wird auf die kantonalen Eigenmietwerte zurückgegriffen. Im Hinblick auf eine richtige und einheitliche Veranlagung, müssen die Eigenmietwerte in einigen Kantonen für die direkte Bundessteuer abweichend von denjenigen bei der Staatssteuer festgesetzt werden. Siehe dazu [Rundschreiben Nr. 172 vom 10.07.2019 der ESTV](#) und [Anhang zum Rundschreiben Nr. 172](#).

Hinweis: Folgende Übersicht hält sich weitgehend an die Begrifflichkeiten der Kantone. Zudem beschränkt sie sich auf den Eigenmietwert für den Erstwohnsitz; Angaben betreffend Eigenmietwert von Zweit- und Ferienwohnungen sowie auch von landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnungen findet man bei der Steuerverwaltung des entsprechenden Kantons.

En vertu de l'[article 108 Cst.](#) qui encourage la construction de logements et de l'accession à la propriété, la valeur locative d'un logement occupé par son propriétaire représente un privilège fiscal, en ce sens que ledit propriétaire n'est pas imposé sur la totalité du montant du loyer économisé, mais seulement sur une partie de celui-ci en tant que revenu. La Confédération et certains cantons accordent une déduction pour sous-utilisation.

[Art. 7, al. 1, 1^{ère} phrase LHID](#): ¹ L'impôt sur le revenu a pour objet tous les revenus du contribuable, qu'ils soient uniques ou périodiques, en particulier le produit d'une activité lucrative dépendante ou indépendante, le rendement de la fortune y compris la valeur locative de l'habitation du contribuable dans son propre immeuble, les prestations d'institutions de prévoyance professionnelle ainsi que les rentes viagères.

[Art. 21, al. 1, let. b et al. 2 LIFD](#): ¹ Est imposable le rendement de la fortune immobilière, en particulier: b. la valeur locative des immeubles ou de parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit;

² La valeur locative est déterminée compte tenu des conditions locales et de l'utilisation effective du logement au domicile du contribuable.

Pour taxer l'impôt fédéral direct, on se base sur la valeur locative déterminée par le canton. Toutefois, certaines valeurs locatives cantonales ont dû être adaptées pour garantir une taxation correcte et uniforme de l'impôt fédéral direct. L'AFC a d'ailleurs émis à l'intention des cantons la [lettre-circulaire no 172 du 10.07.2019](#) et l'[annexe à la circulaire no 172](#).

Remarque: L'aperçu suivant reflète la terminologie utilisée dans les cantons. En outre, elle se limite à la valeur locative de la résidence principale; pour la valeur locative des résidences secondaires ou de vacances ainsi que des logements agricoles des chefs d'exploitation, se renseigner auprès de l'administration fiscale cantonale compétente.

Bund / Kantone	Festsetzung des Eigenmietwertes*	Ermittlung	Unternutzungsabzug	Unterschiedliche Bemessung für die direkte Bundessteuer
Confédération / Cantons	Fixation de la valeur locative*	Détermination	Déduction pour sous-utilisation	Estimation divergente pour l'impôt direct
Bund	70% des Marktmietwertes	für die Veranlagung der direkten Bundessteuer wird auf die kantonalen Eigenmietwerte zurückgegriffen	ja	siehe dazu Anhang zum Rundschreiben Nr. 172 .
Conf.	70% sur la base de la valeur du marché	pour taxer l'impôt fédéral direct, on se base sur la valeur locative déterminée par le canton	oui	voir annexe de la lettre-circulaire n° 172
StHG LHID	-	-	-	-
ZH¹	max. 70% des Marktmietwertes	Eigenmietwert Einfamilienhaus: 3,50% des Land- und Zeitbauwertes bis höchstens 120'000 Fr. und 1% für den darüber hinausgehenden Teil	ja	nein
		Eigenmietwert Stockwerkeigentum: 4,25% des Land- und Zeitbauwertes bis höchstens 40'000 Fr. und 1% für den darüber hinausgehenden Teil		
BE	60% des Marktmietwertes	Eigenmietwert ermittelt durch Protokollmietwert (Basismietwert) multipliziert mit dem Mietwertfaktor	nein	ja
LU²	70% des Marktmietwertes	Mietwert gemäss amtlich geschätztem Wert nach Gemeindegruppen	nein	nein
UR	75% des Marktmietwertes Herabsetzung jedoch um höchstens 7'500 Fr.	Mietwert Stockwerkeigentum: gemäss steueramtlicher Schätzung des Grundstückes	ja	nein
		Mietwert selbstbewohnte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus: Betrag, der bei der Vermietung der Wohnung von einem Dritten bezahlt würde		
SZ	65% des Marktmietwertes	Mietwert gemäss nach Ortschaften festgelegtem Mietpreisniveau	ja	ja

* In der Regel wird der Eigenmietwert in Prozenten des Marktmietwertes festgelegt. Der Marktmietwert entspricht dem Betrag, der bei der Miete eines gleichartigen Objektes an vergleichbarer Wohnlage zu bezahlen wäre. – En règle générale, la valeur locative effective est fixée en pour cent de la valeur locative du marché. La valeur locative du marché correspond au montant qu'il faudrait payer pour louer un bien similaire dans un lieu d'habitation comparable.

¹ ZH: Ein Einschlag wird in der Regel gewährt, wenn der ermittelte Eigenmietwert höher ist als 1/3 der Einkünfte, welche dem Steuerpflichtigen und den zu seinem Haushalt gehörenden selbständig steuerpflichtigen Personen zur Deckung der Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen. Übersteigt das steuerbare Vermögen 600'000 Franken, steht dem Steuerpflichtigen ein Einschlag nicht zu.

² LU: Eine Herabsetzung wird auf Antrag gewährt, soweit der steuerbare Mietwert 25% der gesamten Einkünfte ohne den Mietwert übersteigt und bei Alleinstehenden unter 18'000 Franken sowie bei Familien unter 25'200 Franken liegt. Der steuerbare Mietwert beträgt mindestens 60% der mittleren Marktmiete. Die Herabsetzung des Mietwertes entfällt, sofern das steuerbare Vermögen bei Alleinstehenden 55'000 Franken und bei Familien 110'000 Franken übersteigt. Die Herabsetzung wird jedoch auch gewährt, wenn das steuerbare Vermögen die Beträge von 55'000 Franken (Alleinstehende) bzw. 110'000 Franken (Familien) übersteigt, sofern der Steuerwert des am Wohnsitz dauernd selbstgenutzten Wohneigentums 75% des Steuerwerts aller Vermögenswerte gemäss Steueranmeldung übersteigt.

Bund / Kantone	Festsetzung des Eigenmietwertes*	Ermittlung	Unternutzungsabzug	Unterschiedliche Bemessung für die direkte Bundessteuer
Confédération / Cantons	Fixation de la valeur locative*	Détermination	Déduction pour sous-utilisation	Estimation divergente pour l'impôt direct
OW¹	unter 70% des Marktmietwertes	Eigenmietwert 3,8% des Nettosteuerwertes der Nettosteuerwert wird in Prozenten des Steuerwertes festgelegt	ja	ja
NW	70% des Marktmietwertes	Mietwert gemäss amtlicher Schätzung und jährliche Festlegung entsprechend Marktmietwert	ja	ja
GL	60% des Marktmietwertes	Mietwert festgelegt nach dem erzielbaren Normmietwert	ja	ja
ZG²	60% mind. des Marktmietwertes	Marktmietwert: 5% des Verkehrswertes	ja	nein
FR	selon le marché du logement local ou régional de manière à favoriser l'accession à la propriété individuelle du logement et le maintien de celle-ci	Valeur locative sur la base de normes selon un système de points et du quotient communal	oui	non
SO	60 – 90% des Marktmietwertes	Mietwert basierend auf Katasterschätzung bezogen auf Ausbau und Zustand des Objektes sowie Gemeindegruppe	nein	ja
		Eigenmietwert Gebäude mit geschätztem Katasterwert bis 240'000 Fr.: 10,63 – 8,8% des Katasterwertes, je nach Gemeindegruppe		
		Eigenmietwert Gebäude mit geschätztem Katasterwert über 240'000 Fr.: Einzelbewertung abgestützt auf die Raumeinheiten der Katasterschätzung		nein
BS	Eigenmietwertsatz ³	Eigenmietwert Einfamilienhaus/Stockwerkeigentum: 3% des Vermögenssteuerwertes, max. 61'800 Fr.	nein	ja
	Eigenmietwert entspricht dem Mietwert	Mietwert Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus: Betrag, der von Mietern für vergleichbare Wohnung gefordert wird		

¹ OW: Ein Einschlag wird gewährt, wenn der ermittelte Eigenmietwert höher ist als ein Drittel der Einkünfte, welche der steuerpflichtigen Person und den zu ihrem Haushalt gehörenden selbstständig steuerpflichtigen Personen zur Deckung der Lebensunterhaltungskosten zur Verfügung stehen und wenn die steuerpflichtige Person zur Deckung ihrer Lebenshaltungskosten anhaltend ihre Vermögenswerte heranziehen müsste. Die Gewährung des Einschlages entfällt, sofern das steuerbare Vermögen bei Alleinstehenden 100'000 Franken und bei den übrigen Steuerpflichtigen 150'000 Franken übersteigt, ausser wenn der Steuerwert des am Wohnsitz dauernd selbstgenutzten Wohneigentums 75 Prozent des Steuerwertes aller Vermögenswerte gemäss Steuerveranlagung übersteigt.

² ZG: Mieterabzug (Sozialabzug) 30 Prozent der Wohnungsmiete (exkl. Nebenkosten), höchstens jedoch 10'000 Franken im Jahr.

³ BS: Referenzzinssatz für Hypotheken plus Zuschlag, jedoch höchstens 4,5%.

Bund / Kantone	Festsetzung des Eigenmietwertes*	Ermittlung	Unternutzungsabzug	Unterschiedliche Bemessung für die direkte Bundessteuer
Confédération / Cantons	Fixation de la valeur locative*	Détermination	Déduction pour sous-utilisation	Estimation divergente pour l'impôt direct
BL	60 – 66% des Marktmietwertes	Eigenmietwert 63,23 – 17,09% des steuerlichen Brandlagerwertes steuerlicher Brandlagerwert: geschätzter Brandlagerwert multipliziert mit einem Korrekturfaktor nach Gemeinde, nach Alter sowie gegebenenfalls nach Stockwerkeigentum	ja	ja
SH¹	max. 70% des Marktmietwertes	Mietwert geschätzt unter Berücksichtigung des ortsüblichen Mietzinsniveaus und der wertbildenden Faktoren der Liegenschaft	ja	ja
AR	80% des Marktmietwertes	Mietwert geschätzt unter Berücksichtigung des ortsüblichen Mietzinsniveaus und der wertbildenden Faktoren der Liegenschaft	nein	nein
AI	70% des Mietwertes	Mietwert der amtlichen Schätzung	nein	ja
SG²	70% des Marktmietwertes ³	Mietwert basierend auf Grundstückschätzung, angepasst an die Entwicklung der Marktpreise	ja	nein
GR⁴	70% des Marktmietwertes	Mietwert der amtlichen Schätzung	ja	ja
AG	60% des Marktmietwertes	Eigenmietwert: Normmietwert multipliziert mit dem Faktor 0,61 Normmietwert: geschätzter Mietwert unter Berücksichtigung des ortsüblichen Mietzinsniveaus und der wertbildenden Faktoren der Liegenschaft	nein	ja
TG	60% des Marktmietwertes	Mietwert nach ortsüblichem Mietzinsniveau und der wertbildenden Faktoren der Liegenschaft	nein	ja
TI	60 – 70% de la valeur du marché ⁵	-	non	non

¹ SH: Bei einem steuerpflichtigen Vermögen bis 500'000 Franken darf der Eigenmietwert höchstens einen Drittel der Bareinkünfte betragen.

² SG: Der Mietwert wird reduziert, wenn er 30 Prozent der Bruttoeinkünfte des Steuerpflichtigen übersteigt und das steuerbare Vermögen des Steuerpflichtigen höchstens 600'000 Franken beträgt.

³ Für Steuerpflichtige im ordentlichen AHV-Rentenalter wird der Mietwert bis maximal 40 Prozent herabgesetzt, wenn er zu den Bruttoeinkünften und zum Vermögen in einem offensichtlichen Missverhältnis steht.

⁴ GR: Bei einem steuerbaren Vermögen von weniger als 600'000 Franken darf der steuerbare Eigenmietwert höchstens 30 Prozent der Bareinkünfte betragen.

⁵ TI : en l'absence d'autres éléments permettant de la calculer, la valeur locative déterminée correspond à 90% de la valeur de rendement officiellement estimée.

Bund / Kantone	Festsetzung des Eigenmietwertes*	Ermittlung	Unternutzungsabzug	Unterschiedliche Bemessung für die direkte Bundessteuer
Confédération / Cantons	Fixation de la valeur locative*	Détermination	Déduction pour sous-utilisation	Estimation divergente pour l'impôt direct
VD¹	65% de la valeur statistique	valeur locative selon valeur statistique déterminée en tenant compte de la commune et de tous les facteurs qui donnent de la valeur au bien, et ajustée périodiquement d'après la variation du coût de la vie, des loyers et du coût de la construction	non	oui
VS	60% du marché de la location	-	non	non
NE	70% du marché de la location	valeur locative 3,5 – 0,80% du rendement locatif brut	non	non
GE	loyer théorique fondé sur les conditions locales et ne saurait excéder un taux d'effort de 20% des revenus bruts totaux ²	valeur locative en tenant compte des conditions locales et en fonction d'un questionnaire sur l'état de l'immeuble	non	non
JU	en rapport aux loyers du marché, afin d'encourager l'accès à la propriété et la prévoyance individuelle	valeur locative selon estimation sur la base de la valeur de rendement annuel	non	oui

¹ VD : déduction pour le logement : La valeur locative ou le loyer net du logement affecté au domicile principal du contribuable, qui excède 20% de son revenu net, peut être déduit jusqu'à concurrence de 6'400 francs au maximum. Le montant de la valeur locative ou du loyer net du logement déterminant pour le calcul de la déduction ne peut pas excéder 10'500 francs pour le contribuable célibataire, veuf, divorcé ou imposé séparément et 12'900 francs pour les époux vivant en ménage commun et pour le contribuable célibataire, veuf, divorcé ou imposé séparément, pour autant qu'il tienne un ménage indépendant seul avec un enfant mineur, en apprentissage ou aux études, dont il assure l'entretien complet. Ces montants sont augmentés de 3'500 francs pour chaque enfant mineur, en apprentissage ou aux études, dont le contribuable assume l'entretien complet.

² GE : ce taux d'effort est calculé sur les revenus bruts totaux, mais au minimum sur le montant de la première tranche exonérée d'impôt selon le barème du taux de l'impôt de base pour les personnes seules, et sur le double de ce montant pour les contribuables visés par le splitting. La valeur locative limitée à ce taux d'effort n'est toutefois prise en compte qu'à la condition que les intérêts sur le financement de l'immeuble ne soient pas supérieurs à son montant.