



Steuermäppchen für die Steuerperiode 2020 / Brochures fiscales pour la période fiscale 2020

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 Steueranlagung 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: 3,25%, max. 67'000 Fr. des Vermögenssteuerwertes | 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 estimé.

| 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.