

# Wohnung im Ausland beeinflusst

**Wohneigentum im Ausland wird zwar dort versteuert, wirkt sich aber auf den Steuersatz in der Schweiz aus. Bei der Berechnung des Eigenmietwerts gehen Steuerämter wenig differenziert vor.**

► Nach glücklichen Jahren in der Schweiz wurde die Zweitwohnung in Deutschland zur Belastung. Bettina Enke entschied sich darum, ihre ehemalige Wohnung in Stuttgart zu verkaufen. Mit Erfolg: Der Verkaufspreis lag um die Hälfte höher als der Wert, den sie bisher an ihrem neuen Wohnsitz in Pfäffikon ZH versteuerte.

Das entging auch dem Steueramt nicht. Und es hatte rückwirkende Folgen für die Steuern. Zwar wird Wohneigentum im Ausland vor Ort versteuert, doch kann der Wert der Liegenschaft die Höhe des Steuersatzes in der Schweiz beeinflussen (K-Geld 2/2020). Als Berechnungsbasis für das letzte Steuerjahr galt im Fall von Enke der Verkaufspreis. Für einen Teil des Jahres war die Wohnung im Verkaufsjahr ja noch in ihrem Besitz. 70 Prozent davon entspricht dem neuen Vermögenssteuerwert. Der Eigenmietwert macht 4,25 Prozent des Steuerwerts aus. So die heute geltende Regelung des Regierungsrats im Kanton Zürich.

## Berechnung des Eigenmietwerts war kein Rechnungsfehler

Enke konnte verstehen, dass der Steuerwert erhöht wurde. Schliesslich lag ein realer Marktwert als Berechnungsbasis vor. Aber warum

war der Eigenmietwert der Zweitwohnung in Deutschland höher als in der Schweiz? Hier betrug der Eigenmietwert etwa 3 Prozent des Vermögenssteuerwertes, für die deutsche Wohnung 4,25 Prozent.

Die Rückfrage beim Steueramt zeigte: Es ist kein Rechenfehler. Das Zürcher Steueramt rechnet bei ausländischen Liegenschaften schematisch mit 4,25 Prozent Eigenmietwert. Diese Schematisierung und Pauschalisierung wurde von der Rechtsprechung geschützt, beschied das Steueramt des Kantons Zürich Bettina Enke. Tatsächlich hat das Bundesgericht mehrfach festgehalten, dass eine schematische und pauschale Berechnung des Eigenmietwerts zulässig sei. So letztmals erst wieder am 27. April dieses Jahres (Urteil 2C\_830/2019).

## Für Alter und Landanteil gibt es in der Schweiz abgestufte Reduktionen

Bei Liegenschaften in der Schweiz rechnen die Zürcher genauer. Auch hier gehen die Steuerbehörden von denselben Formelwerten aus: 3,5 Prozent für Einfamilienhäuser, 4,25 Prozent für Eigentumswohnungen.

Doch für einen hohen Landanteil der Liegenschaft gibt es abgestufte Reduktionen. Auch die Altersentwertung führt zu einem tieferen Steuerwert. Allzu tief soll er aber nicht ausfallen: Liegt das Resultat unter 70 Prozent des Verkehrswerts, so schätzt das Steueramt den Wert individuell ein. Oder es gilt das Minimum von 70 Prozent des effektiv bezahlten Kaufpreises.

Der Landanteil wird auch beim Eigenmietwert berücksichtigt. Voll mit 4,25 Prozent belastet wird nur ein Basisanteil. Höhere Wertanteile werden nur noch mit 1 Prozent be-

steuert, sehr grosse Grundstücke gar nur mit 1 Franken pro Quadratmeter. So soll verhindert werden, dass kleine Häuser auf grossen Grundstücken oder grosse Gebäude auf kleinen Grundstücken übermässig besteuert werden. Letztlich führt das zu Eigenmietwerten, die in der Regel um 3 Prozent liegen. Zielwert

sind Eigenmietwerte von 60 bis 70 Prozent der erzielbaren Marktmiete. Liegt der vom Steueramt geforderte Eigenmietwert über diesem Zielband, darf man in der Steuererklärung einen tieferen Wert einsetzen.

Den muss man aber gut begründen können. Ein gutes Argument ist beispielsweise eine ähnlich grosse



**Hoher Eigenmietwert:** Für Wohnungen im Ausland rechnet die Zürcher Steuerbehör

# auch die Steuern in der Schweiz



de pauschal mit 4,25 Prozent des Steuerwerts

Wohnung im gleichen Haus, die zu einem tieferen Preis vermietet wird. Es darf sich allerdings nicht um eine Vorzugsmiete für Familienangehörige oder sonstige Nahestehende handeln. Auch Strassenlärm, eine verbaute Aussicht oder veraltete Inneneinrichtungen können zur Begründung dienen. **Fredy Hämmerli**

## Berechnung der Steuerwerte am Beispiel einer Eigentumswohnung in Erlenbach ZH

Vermögenssteuerwert			
	Berechnungsbasis	Multiplikator	aktueller Wert
Landanteil an der Gesamtliegenschaft	150 m <sup>2</sup>	à Fr. 1240.- <sup>1</sup>	Fr. 186 000.-
Aktueller Zeitbauwert Anteil an Gesamtliegenschaft	Fr. 44 000.- <sup>2</sup>	x 10 <sup>3</sup>	Fr. 440 000.-
Abzüglich Altersentwertung seit Bauerstellung 1997		16 %	- Fr. 70 000.-
<b>Formelwert der Liegenschaft</b>			<b>Fr. 556 000.-</b>
Effektiver Kaufpreis 2016			Fr. 975 000.-
Davon 70 %			<b>Fr. 682 500.-</b>

**Resultat:** Der Vermögenssteuerwert der Wohnung liegt bei 70 Prozent des Kaufpreises, also bei **682 500 Franken**. Die Berechnung aus Landanteil nach Lageklasse, Zeitbauwert und Altersentwertung (Formelwert) kommt nicht zur Anwendung. Denn die Steuerbehörden im Kanton Zürich nehmen den höheren Betrag als Vermögenssteuerwert.

Eigenmietwert			
	Berechnungsbasis	Multiplikator	aktueller Wert
Eigenmietwert des Landanteils	Fr. 186 000.-	davon 4,25 % <sup>4</sup>	Fr. 7900.-
Eigenmietwert Wohnung total	Fr. 368 000.-		Fr. 14 600.-
davon Anteil bis Fr. 40 000.- Basiswert <sup>2, 4</sup>	Fr. 336 000.-	davon 4,25 % <sup>4</sup>	Fr. 14 300.-
davon Anteil über Fr. 40 000.- Basiswert <sup>2, 4</sup>	Fr. 32 000.-	davon 1 % <sup>4</sup>	Fr. 300.-
<b>Eigenmietwert total</b>			<b>Fr. 22 500.-<sup>5</sup></b>
<b>Eigenmietwert bezogen auf den Vermögenssteuerwert</b>			<b>3,3 %</b>

**Resultat:** Grundsätzlich ergeben 4,25 Prozent des Formelwertes (siehe oben) den Eigenmietwert. Bei Wohnungsanteilen über 336 000 Franken kommt im Kanton Zürich aber der Satz von 1 Prozent zur Anwendung. Entsprechend verringert sich der Eigenmietwert auf **22 500 Franken**. Das ergibt 3,3 statt 4,25 Prozent des Formelwertes.

**Alle Werte gerundet** <sup>1</sup> Statistischer Durchschnittswert für Erlenbach in der entsprechenden Lage <sup>2</sup> Basiswert Gebäudeversicherung festgelegt 1939 <sup>3</sup> Aufwertung seit Festlegung des Basiswerts mit dem Faktor 10 ergibt den aktuellen Zeitwert <sup>4</sup> Gemäss Weisung des Regierungsrats von 2009 <sup>5</sup> Der Eigenmietwert soll bei 60 bis 70 % der Marktmiete liegen. Ist das nicht der Fall, kann eine Einzelschätzung verlangt werden

## Kantonale Unterschiede bei der Erhebung der Steuerwerte

Die Kantone sind grundsätzlich frei, wie sie die Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte auf Liegenschaften erheben. Letztlich sollen sie aber zumindest für Erstwohnungen rund 70 Prozent des Marktwerts oder der Marktmiete entsprechen. Der Bund übernimmt meistens die kantonalen Steuerwerte. In den Kantonen AG, BL, GL, NW, OW, SH, SO, SZ, TG und VD erhebt der Bund unterschiedliche Zuschläge. Basis für den Eigenmietwert ist immer der Liegenschaftswert. Folgende Berechnungen kommen zur Anwendung:

- **Vergleich mit vermieteten ähnlichen oder gleichen Objekten**  
AI, AR, GL, GR, LU, SG, SH, SZ, TI, UR, VS
- **Einzelbewertung meist auf Basis eines hedonischen Computermodells**  
AG, BE, FR, JU, NW, OW, TG
- **Spezifische kantonale Schätzmethode**  
BL auf Basis Gebäudeversicherungswert (= Brandlagerwert) multipliziert mit einem gemeinde-spezifischen Korrekturfaktor.  
BS auf Basis Gebäudeversiche-

rungswert, Altersentwertung und Landwert (= Realwert).  
GE auf Basis eines Fragebogens zu Wohnfläche, Alter, Einrichtung etc.  
NE als Prozentsatz des Ertrags- und Substanzwerts (= Katasterwert).  
SO auf Basis Bauwert, Verkehrswert und Ertragswert (= Katasterwert).  
VD auf Basis Wohnfläche korrigiert um diverse Koeffizienten (Alter, Lage, Komfort etc.).  
ZG auf Basis Kaufpreis bzw. Verkehrswert.  
ZH auf Basis Land- und Zeitbauwert (= Verkehrswert).