

Frage des Monats November 2021

Was sind die Voraussetzungen für einen Unternutzungsabzug bei Privatliegenschaften?

Die Antwort der Merki-Experten

Bei der Festsetzung des steuerbaren Eigenmietwertes werden nicht nur die ortsüblichen Verhältnisse sondern auch die tatsächliche Nutzung durch den Steuerpflichtigen berücksichtigt. Im Laufe der Zeit können sich die Wohnverhältnisse verändern. Dies kann der Fall sein, wenn die Kinder aus dem Elternhaus ausziehen oder ein Ehegatte verstirbt. Wenn eine selbstbewohnte Liegenschaft dann nicht mehr vollumfänglich genutzt wird, kann der Steuerpflichtige einen Unternutzungsabzug beantragen.

Damit ein Abzug auf Ebene der Direkten Bundessteuer gewährt wird, müssen sich die Nutzungsverhältnisse seit dem Erwerb der Liegenschaft geändert haben. Zudem darf ein Teil der Liegenschaft nicht mehr benutzt werden und muss komplett leer stehen, also auch nicht als Abstellraum oder als Gästezimmer benutzt werden. Auf kantonaler Ebene kennt nur etwa die Hälfte aller Kantone einen Unternutzungsabzug. Die Voraussetzungen für die Gewährung sind von Kanton zu Kanton verschieden.

Da es sich beim Unternutzungsabzug um eine steuermindernde Tatsache handelt, liegt die Beweislast beim Steuerpflichtigen. Er muss den Unternutzungsabzug in der Steuererklärung beantragen und darlegen können, dass der Abzug berechtigt ist.