

Frage des Monats – November 2022

Leerstehende Liegenschaft: Muss der Besitzer/-in den Eigenmietwert versteuern?

Die Antwort der Merki-Experten

Eine Liegenschaft unterliegt der Eigenmietwertbesteuerung, wenn die Eigentümer/-innen ihre Liegenschaft selbst bewohnen oder Teile davon selbst benutzen.

Man versteht unter dem Eigenmietwert die Ausgaben, die anfallen würden, wenn man die Immobilie mietet. Somit ist nicht ausschlaggebend, ob man die Liegenschaft selbst bewohnt.

Wann wird kein Eigenmietwert versteuert?

Keine Besteuerung des Eigenmietwerts fällt an, wenn der Besitzer/-in keinen Mieter findet und die Wohnung deshalb leer steht. Sobald der Besitzer/-in die Liegenschaft verkaufen will, muss jedoch der Eigenmietwert wieder versteuert werden. Eine Liegenschaft muss also nicht versteuert werden, wenn ein Leerstand entgegen dem Willen der Eigentümer entsteht.

Ein Verzicht wäre indes auch möglich, wenn der Besitzer/-in beweisen kann, dass die Liegenschaft in einem derart schlechten Zustand ist, dass es momentan nicht mehr bewohnbar ist und somit auch eine Vermietung nicht möglich wäre. Allenfalls ist auch eine Reduktion des Eigenmietwerts aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit zu beantragen.

Es empfiehlt sich insbesondere bei Leerständen oder Nutzungseinschränkungen die Deklaration des Eigenmietwertes zu überprüfen.