



Zusammenfassung: Eigenmietwert bei Zweitwohnungen mit Vermietung

Gesetzliche Grundlagen

- Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG):
Art. 21 Abs. 1 lit. b DBG – Eigenmietwert als Einkommen
https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1991/2788_2788_2788/de#art_21

- Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG):
Art. 7 StHG – Steuerbare Einkünfte (inkl. Eigenmietwert)
https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1990/1910_1910_1910/de#art_7

Steuerliche Praxis & Rechtsprechung

- Bei gemischter Nutzung ist nur der Eigenmietwert für eigengenutzte Zeiträume steuerpflichtig.
- Mieteinnahmen sind als Einkommen steuerbar.
- Leerstand ohne Nutzung, aber mit nachgewiesener Vermietungsabsicht (z. B. durch Agentur), führt nicht zur Besteuerung mit dem Eigenmietwert.
- Blockierte Zeiten ohne Nutzung gelten als Eigengebrauch und sind steuerbar.

Ergänzung: Leerstand mit nachweisbarer Vermietungsabsicht

1. Was gilt als „nachweisbare Vermietungsabsicht“?

Damit kein Eigenmietwert für Leerstände berechnet wird, musst du belegen können, dass die Wohnung in dieser Zeit nachweislich zur Vermietung stand. Anerkannt werden z. B.:

- Vertrag mit einer professionellen Vermietungsagentur
- Inserate auf Buchungsplattformen (Airbnb, Booking, Fewo-direkt etc.)
- Eigene Website mit Buchungssystem
- Kalenderauszug oder Belegungsplan der Agentur

Wichtig: Die Wohnung muss effektiv buchbar und verfügbar gewesen sein.

2. Was wird nicht akzeptiert?

- Nur „theoretische“ Vermietungsabsicht ohne aktive Bewerbung
- Leerstand, weil du die Wohnung für dich reserviert oder blockiert hast
- Leerstand durch ungeeignete oder stark eingeschränkte Konditionen (z. B. Mindestaufenthalt 14 Tage)
- Mangelhafte Dokumentation

3. Wie dokumentieren?

Empfohlene Unterlagen:

- Agenturvertrag
- Plattform-Inserate (Screenshots, Links)
- Belegungsplan/Kalenderauszug
- Kommunikation mit Interessenten (optional)
- Jahresauszug der Agentur (mit Buchungen und Leerzeiten)

4. Rechtsprechung & Praxisbeispiele

- Kantone wie Bern und Graubünden bestätigen: Wenn die Wohnung durchgehend zur Vermietung ausgeschrieben ist und nicht privat blockiert wurde, entfällt der Eigenmietwert für diese Zeit.
- Bundesgericht: Entscheidend ist die tatsächliche Nutzungsmöglichkeit – nicht nur der rechtliche Besitz.

5. Formulierungsvorschlag für die Steuererklärung

„Die Wohnung wurde im Zeitraum X bis Y durchgehend über [Name der Agentur/Plattform] zur Vermietung angeboten. Es bestand jederzeit die Möglichkeit zur Buchung. Die Leerstände waren ungewollt. Beiliegend finden Sie den Belegungsplan und die Plattforminserate.“

Quellen & Praxisbeispiele

- HEV Schweiz – Artikel zur Besteuerung von Zweitwohnungen:

<https://www.hev-schweiz.ch/ratgeber/ratgeber-artikel/news/besteuerung-von-zweitwohnungen/>

- Steuerpraxis Kanton Bern – Beispiel gemischte Nutzung:

<https://www.fin.be.ch/de/start/themen/grundstuecke-und-immobilien/liegenschaftssteuer/eigenmietwert.html>

- Blog Mattig-Suter – Eigenmietwert bei Ferienwohnungen:

<https://www.mattig.swiss/eigenmietwert-bei-ferienwohnungen/>

Empfehlungen

1. Führe ein detailliertes Nutzungsprotokoll / Auszug von Berg & Bett
2. Dokumentiere die Vermietungsabsicht für Leerstandszeiten klar (Vertrag, Inserate, Kalender) – Verweis auf Berg & Bett
3. Vermeide selbst blockierte Zeiten ohne tatsächliche Nutzung.
4. Reiche bei der Steuererklärung Belege für Vermietung und Eigengebrauch ein.

„Die Wohnung wurde im Zeitraum über Berg & Bett zur Vermietung angeboten. Es bestand jederzeit die Möglichkeit zur Buchung. Die Leerstände waren ungewollt. Die Wohnung war nebst den wenigen Tagen zur Eigennutzung auf mehreren Plattformen (Booking, Air BnB, E-Domizil etc.) angeboten.“