

# 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](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](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.»*

Berg & Bett, Unterwasser, Januar 2026