

1.3 Eigenmietwertbesteuerung – interkantonaler Vergleich

Bund / Kantone	Festsetzung des Eigenmietwertes ¹	Ermittlung	Untermietungsabzug	Unterschiedliche Bemessung für die direkte Bundessteuer
Confédération / Cantons	Fixation de la valeur locative ¹	Détermination	Déduction pour sous-utilisation	Estimation divergente pour l'impôt direct
Bund	70% des Marktmietwertes	für die Veranlagung der direkten Bundessteuer wird auf die kantonalen Eigenmietwerte zurückgegriffen	ja	siehe dazu Anhang zum Rundschreiben Nr. 172 .
Conf.	70% sur la base de la valeur du marché	pour taxer l'impôt fédéral direct, on se base sur la valeur locative déterminée par le canton	oui	voir annexe de la lettre-circulaire n° 172
StHG LHID	-	-	-	-
ZH¹	max. 70% des Marktmietwertes	Eigenmietwert Einfamilienhaus: 3,50% des Land- und Zeitbauwertes bis höchstens 120'000 Fr. und 1% für den darüber hinausgehenden Teil Eigenmietwert Stockwerkeigentum: 4,25% des Land- und Zeitbauwertes bis höchstens 40'000 Fr. und 1% für den darüber hinausgehenden Teil	ja	nein
BE	60% des Marktmietwertes	Eigenmietwert ermittelt durch Protokollmietwert (Basismietwert) multipliziert mit dem Mietwertfaktor	nein	ja
LU²	70% des Marktmietwertes	Mietwert gemäss amtlich geschätztem Wert nach Gemeindegruppen	nein	nein
UR	75% des Marktmietwertes Herabsetzung jedoch um höchstens 7'500 Fr.	Mietwert Stockwerkeigentum: gemäss steueramtlicher Schätzung des Grundstückes	ja	nein
		Mietwert selbstbewohnte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus: Betrag, der bei der Vermietung der Wohnung von einem Dritten bezahlt würde		
SZ	65% des Marktmietwertes	Mietwert gemäss nach Ortschaften festgelegtem Mietpreinsniveau	ja	ja

Bund / Kantone	Festsetzung des Eigenmietwertes ¹	Ermittlung	Untermietungsabzug	Unterschiedliche Bemessung für die direkte Bundessteuer
Confédération / Cantons	Fixation de la valeur locative ¹	Détermination	Déduction pour sous-utilisation	Estimation divergente pour l'impôt direct
OW¹	unter 70% des Marktmietwertes	Eigenmietwert 3,8% des Nettosteuerwertes der Nettosteuerwert wird in Prozenten des Steuerwertes festgelegt	ja	ja
NW	70% des Marktmietwertes	Mietwert gemäss amtlicher Schätzung und jährliche Festlegung entsprechend Marktmietwert	ja	ja
GL	60% des Marktmietwertes	Mietwert festgelegt nach dem erzielbaren Normmietwert	ja	ja
ZG²	60% mind. des Marktmietwertes	Marktmietwert: 5% des Verkehrswertes	ja	nein
FR	selon le marché du logement local ou régional de manière à favoriser l'accession à la propriété individuelle du logement et le maintien de celle-ci	Valeur locative sur la base de normes selon un système de points et du quotient communal	oui	non
SO	60 – 90% des Marktmietwertes	Mietwert basierend auf Katasterschätzung bezogen auf Ausbau und Zustand des Objektes sowie Gemeindegruppe	nein	ja
		Eigenmietwert Gebäude mit geschätztem Katasterwert bis 240'000 Fr.: 10,63 – 8,8% des Katasterwertes, je nach Gemeindegruppe		
		Eigenmietwert Gebäude mit geschätztem Katasterwert über 240'000 Fr.: Einzelbewertung abgestützt auf die Raumeinheiten der Katasterschätzung		nein
BS	Eigenmietwertsatz ³	Eigenmietwert Einfamilienhaus/Stockwerkeigentum: 3% des Vermögenssteuerwertes, max. 61'800 Fr.	nein	ja
	Eigenmietwert entspricht dem Mietwert	Mietwert Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus: Betrag, der von Mietern für vergleichbare Wohnung gefordert wird		

1.3 Eigenmietwertbesteuerung – interkantonaler Vergleich

Bund / Kantone	Festsetzung des Eigenmietwertes*	Ermittlung	Unternutzungsabzug	Unterschiedliche Bemessung für die direkte Bundessteuer
Confédération / Cantons	Fixation de la valeur locative*	Détermination	Déduction pour sous-utilisation	Estimation divergente pour l'impôt direct
BL	60 – 66% des Marktmietwertes	Eigenmietwert 63,23 – 17,09% des steuerlichen Brandlagerwertes steuerlicher Brandlagerwert: geschätzter Brandlagerwert multipliziert mit einem Korrekturfaktor nach Gemeinde, nach Alter sowie gegebenenfalls nach Stockwerkeigentum	ja	ja
SH ¹	max. 70% des Marktmietwertes	Mietwert geschätzt unter Berücksichtigung des ortsüblichen Mietzinsniveaus und der wertbildenden Faktoren der Liegenschaft	ja	ja
AR	80% des Marktmietwertes	Mietwert geschätzt unter Berücksichtigung des ortsüblichen Mietzinsniveaus und der wertbildenden Faktoren der Liegenschaft	nein	nein
AI	70% des Mietwertes	Mietwert der amtlichen Schätzung	nein	ja
SG ²	70% des Marktmietwertes ³	Mietwert basierend auf Grundstückschätzung, angepasst an die Entwicklung der Marktpreise	ja	nein
GR ⁴	70% des Marktmietwertes	Mietwert der amtlichen Schätzung	ja	ja
AG	60% des Marktmietwertes	Eigenmietwert : Nommietwert multipliziert mit dem Faktor 0,61 Nommietwert: geschätzter Mietwert unter Berücksichtigung des ortsüblichen Mietzinsniveaus und der wertbildenden Faktoren der Liegenschaft	nein	ja
TG	60% des Marktmietwertes	Mietwert nach ortsüblichem Mietzinsniveau und der wertbildenden Faktoren der Liegenschaft	nein	ja
TI	60 – 70% de la valeur du marché ⁵	-	non	non

Bund / Kantone	Festsetzung des Eigenmietwertes*	Ermittlung	Unternutzungsabzug	Unterschiedliche Bemessung für die direkte Bundessteuer
Confédération / Cantons	Fixation de la valeur locative*	Détermination	Déduction pour sous-utilisation	Estimation divergente pour l'impôt direct
VD ¹	65% de la valeur statistique	valeur locative selon valeur statistique déterminée en tenant compte de la commune et de tous les facteurs qui donnent de la valeur au bien, et ajustée périodiquement d'après la variation du coût de la vie, des loyers et du coût de la construction	non	oui
VS	60% du marché de la location	-	non	non
NE	70% du marché de la location	valeur locative 3,5 – 0,80% du rendement locatif brut	non	non
GE	loyer théorique fondé sur les conditions locales et ne saurait excéder un taux d'effort de 20% des revenus bruts totaux ²	valeur locative en tenant compte des conditions locales et en fonction d'un questionnaire sur l'état de l'immeuble	non	non
JU	en rapport aux loyers du marché, afin d'encourager l'accès à la propriété et la prévoyance individuelle	valeur locative selon estimation sur la base de la valeur de rendement annuel	non	oui