

Datum der letzten Änderung: 01.01.2022

http://steuerbuch.lu.ch/index/band_1_weisungen_stg_einkommenssteuer_herabsetzenmietwert.html

Herabsetzung des Mietwertes in Härtefällen

1. Rechtsgrundlagen

Die in § 28 Abs. 4 StG vorgesehene Herabsetzung des Mietwertes in Härtefällen wird näher konkretisiert

- bis 2021 in § 3 der Mietwertverordnung (MV; SRL Nr. 625)

- ab 2022 in § 8b der Steuerverordnung (StV; SRL Nr. 621)

Danach wird der steuerbare Mietwert einer nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaft, die eine steuerpflichtige Person an ihrem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt, auf Antrag herabgesetzt, soweit der steuerbare Mietwert 25% der Einkünfte gemäss Ziffer 199 der Steuererklärung ohne den Mietwert übersteigt und bei Alleinstehenden unter CHF 18'000.– (bis 2021) bzw. CHF 19'400.– (ab 2022) sowie bei Personen, denen der Familientarif nach § 57 Abs. 2 StG zusteht, unter CHF 25'200.– (bis 2021) bzw. CHF 27'200.– (ab 2022) liegt. Der steuerbare Mietwert beträgt mindestens 60% der mittleren Marktmiete.

Die Herabsetzung des Mietwertes entfällt, sofern das steuerbare Vermögen bei Alleinstehenden CHF 55'000.– und bei Personen, denen der Familientarif gemäss § 57 Abs. 2 StG zusteht, CHF 110'000.– übersteigt. Die Herabsetzung wird jedoch auch gewährt, wenn das steuerbare Vermögen die Beträge von CHF 55'000.– (Alleinstehende) bzw. CHF 110'000.– (Familien) übersteigt, sofern der Steuerwert des am Wohnsitz dauernd selbstgenutzten Wohneigentums 75% des Steuerwerts aller Vermögenswerte (Aktiven vor Abzug der Schulden) gemäss Steuerveranlagung übersteigt.

2. Voraussetzungen

Für eine Herabsetzung des steuerbaren Mietwertes müssen damit folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sein:

- nichtlandwirtschaftliche Liegenschaft
- am Wohnsitz dauernd selbst genutzt
- Mindestbelastung
 - steuerbarer Mietwert > 25% Bruttoeinkünfte ohne Mietwert
- Höchstbelastung
 - steuerbarer Mietwert < CHF 18'000.– (bis 2021) bzw. CHF 19'400.– (ab 2022) Alleinstehende < CHF 25'200.– (bis 2021) bzw. CHF 27'200.– (ab 2022) Familien

- **Mindestgrenze**
 - 60% Marktmiete (Marktmiete = steuerbarer Mietwert vor Herabsetzung geteilt durch 70 x 100)
- **Vermögenslimiten**
 - steuerbares Vermögen
 - < CHF 55'000.– (Alleinstehende)
 - < CHF 110'000.– (Familien)
 - oder Steuerwert Wohneigentum > 75% Aktiven (vor Abzug der Schulden)

3. Beispiele

(für Fälle bis Steuerjahr 2021)

Position	Beispiel 1 Werte in CHF		Beispiel 2 Werte in CHF	
Alleinstehende Person:				
Einkünfte ohne Mietwert (z.B. AHV-Rente)	24'000.–		60'000.–	
Steuerbarer Mietwert vor Herabsetzung	14'000.–		19'000.–	
Steuerbares Vermögen	25'000.–		25'000.–	
Prüfung Zulässigkeit Herabsetzung*:				
Mindestbelastung*	12'000.– > 6'000.–	ok	16'000.– > 15'000.–	ok
Höchstbelastung*	14'000.– < 18'000.–	ok	19'000.– > 18'000.–	-
Vermögenslimiten*	25'000.– < 55'000.–	ok	25'000.– < 55'000.–	ok
Berechnung Herabsetzung:				
Steuerbarer Mietwert vor Herabsetzung	14'000.–		Keine Herabsetzung, da nicht alle Bedingungen erfüllt	
25% Einkünfte ohne Mietwert	- 6'000.–			
Herabsetzung	8'000.–			
Steuerbarer Mietwert vor Herabsetzung	14'000.–			
Herabsetzung	- 8'000.–			
Herabgesetzter steuerbarer Mietwert	6'000.–			
Mindestens aber 60% Marktmiete*	12'000.–			

* vgl. Ziff. 2