

## Was muss ich unternehmen, wenn ich nicht mehr das ganze Haus bewohne? (Unternutzung)

---

Antwort:

Gesuch mit Begründung um Unternutzungsabzug mit der Einreichung der nächsten Steuererklärung!

### Wegleitung zur Steuererklärung

#### 5/5.2 Liegenschaften im Privatvermögen

##### B.1 **Mietwert der eigenen Wohnung im Kanton Schwyz**

###### **Mietwert bei Nutznutzung von Schwyzer Liegenschaften**

Bei Selbstnutzung stellen der Mietwert der eigenen Wohnung / Liegenschaft und der Mietwert bei Nutznutzung steuerbares Einkommen dar. Das Gleiche gilt für Ferien- und Zweitwohnungen. Eine Freihaltung aus Eigeninteresse, eine unentgeltliche Überlassung usw. gelten ebenfalls als Selbstnutzung. Zu deklarieren sind die Eigenmietwerte, die gemäss Liegenschaftsschätzung verfügt worden sind. Davon abzuziehen sind der Eigenmietwertanteil jener Räume, für die eine **Unternutzung** geltend gemacht wird sowie jener Räume, die geschäftlich genutzt und für die ein Mietaufwand im Geschäft verbucht wird. Diese Abzüge vom Eigenmietwert sind jedoch nur zulässig, wenn bei der Berechnung des Eigenmietwertes diese Räume enthalten sind. Der Eigenmietwert für Neubauten, für die keine Schätzung vorliegt, ist mit 3% der Anlagekosten zu deklarieren.

Werden einzelne in der Mietwertfestsetzung enthaltene Räume dauernd nicht benutzt, kann auf Antrag ein sogenannter Unternutzungsabzug gewährt werden. Ein allfälliger Antrag (mit Begründung) ist zusammen mit der Steuererklärung einzureichen. Werden Räume - wenn auch nur gelegentlich - zum Beispiel als Gästezimmer, Arbeitszimmer, Bastelraum oder Abstellraum benutzt, liegt keine **Unternutzung** vor. Verändert sich der selbstgenutzte Wohnraum, indem der Eigentümer/Nutzniesser einen grösseren oder kleineren Anteil davon oder einen anderen Bereich der Liegenschaft selber nutzt, ist diese Veränderung der Steuerverwaltung zu melden. Bei Ferien- und Zweitwohnungen ausserhalb des Kantons Schwyz ist bei Selbstnutzung der Mietwert dieser eigenen Wohnung/Gebäude und der Mietwert bei Nutznutzung unter B.2 anzugeben.