

Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Gewährung eines Härtefalleinschlags auf dem Eigenmietwert bei den Staats- und Gemeindesteuern

(vom 25. Februar 2026)^{1,2}

Der Regierungsrat,

gestützt auf § 21 Abs. 2 lit. d des Steuergesetzes³,

beschliesst:

A. Gesetzliche Grundlage

Gestützt auf § 21 Abs. 2 lit. d des Steuergesetzes (StG) ist bei am Wohnsitz selbst bewohnten Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen der Eigenmietwert auf Antrag angemessen herabzusetzen, wenn er im Verhältnis zu den Einkünften und Vermögenswerten, die den Steuerpflichtigen und weiteren im gleichen Haushalt lebenden Personen zur Deckung der Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen, auf Dauer zu einer übermässigen Belastung führt.

Mangels einer entsprechenden Bestimmung im Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer ist ein solcher Einschlag bei der direkten Bundessteuer nicht zulässig.

B. Voraussetzungen für einen Härtefalleinschlag

I. Allgemeines

Ein Härtefalleinschlag kann nur Steuerpflichtigen gewährt werden, die als Eigentümerinnen, Eigentümer oder Nutznießungsberechtigte ein Einfamilienhaus, ein Stockwerkeigentum oder eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus selbst nutzen. Zweitliegenschaften sind vom Härtefalleinschlag ausgeschlossen.

Ein Härtefalleinschlag kann beantragt werden, wenn die steuerpflichtige Person seit mindestens 20 Jahren in der eigenen Liegenschaft wohnt und es ihr aufgrund ihrer finanziellen Verhältnisse nicht möglich war, in den letzten zehn Jahren Unterhaltsaufwendungen zu tätigen, die zu einem Abzug über dem Pauschalabzug bzw. bei Stockwerkeigentum

über den Betriebskosten geführt haben. In diesen Fällen kann davon ausgegangen werden, dass der tatsächliche Marktmietwert unter dem Marktmietwert liegt, der dem formelmässig ermittelten Eigenmietwert zugrunde liegt.

Mit Blick auf die bundesgerichtliche Vorgabe, dass der Eigenmietwert mindestens 60% der Marktmiete betragen muss, wird der Härtefalleinschlag auf höchstens 40% des formelmässig berechneten Eigenmietwerts begrenzt.

Für die Ermittlung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse werden die Einkommens- und Vermögensverhältnisse von weiteren im gleichen Haushalt lebenden Personen (z. B. Konkubinatspartner/in oder volljährige Kinder) mitberücksichtigt.

Eine Kumulation von Unternutzungsabzug und Härtefalleinschlag ist ausgeschlossen.

II. Einkommensverhältnisse

Massgebend sind die gesamten steuerbaren Einkünfte (Seite 2 der Steuererklärung), ohne Eigenmietwert gemäss Formelbewertung und Unterhaltskosten. Hinzugerechnet werden die steuerbaren Einkünfte von weiteren im gleichen Haushalt lebenden Personen.

Reduziert besteuerte Einkünfte (z. B. Pensionen oder Leibrenten) sind in vollem Umfang zu berücksichtigen.

Betragen die massgebenden Einkünfte mehr als Fr. 60 000, ist ein Härtefalleinschlag ausgeschlossen.

III. Vermögensverhältnisse

Massgebend ist das gesamte steuerbare Vermögen (Seite 4 der Steuererklärung), ohne Vermögenssteuerwert der selbst bewohnten Liegenschaft gemäss Formelbewertung und darauf lastende Grundpfandschulden. Hinzugerechnet wird das Vermögen von weiteren im gleichen Haushalt lebenden Personen.

Beträgt das massgebende Vermögen mehr als Fr. 200 000, ist ein Härtefalleinschlag ausgeschlossen.

Ausgerichtete Schenkungen, Erbvorbezüge oder Erbverzichte der letzten zehn Jahre sind für die Berechnung des massgebenden Vermögens hinzuzurechnen.

IV. Objektive Voraussetzung

Bei Einfamilienhäusern darf die unüberbaute Grundstücksfläche nicht mehr als 1200 m² betragen bzw. eine Abparzellierung baurechtlich nicht möglich sein.

C. Berechnung des Härtefalleinschlags auf dem Eigenmietwert

Der Härtefalleinschlag entspricht der Differenz zwischen dem formelmässig ermittelten Eigenmietwert und einem Drittel der massgebenden Einkünfte gemäss B. II., jedoch höchstens 40% des formelmässig ermittelten Eigenmietwerts.

D. Berechnungsbeispiel

Total steuerbare Einkünfte (Seite 2 der Steuererklärung)	Fr. 53 500
Korrekturen:	
./. Deklarierter formelmässig ermittelter Eigenmietwert	Fr. -22 500
+ Deklarierter Pauschalabzug	Fr. 4 500
+ Total steuerbare Einkünfte im Haushalt lebender Dritter	Fr. 8 000
+ Differenz Pension Fr. 20 000 (80% auf 100%)	Fr. 5 000
Massgebende Einkünfte	Fr. 48 500
Formelmässig ermittelter Eigenmietwert	Fr. 22 500
./. 1/3 der massgebenden Einkünfte	Fr. 16 167
Härtefalleinschlag	Fr. 6 333
Kontrolle: max. 40% des formelmässig ermittelten Eigenmietwerts	Fr. 9 000
Zu gewährender Härtefalleinschlag	Fr. 6 333

E. Unterhaltspauschale

Steht der steuerpflichtigen Person gemäss dieser Weisung ein Härtefalleinschlag auf dem Eigenmietwert zu, wird die Unterhaltspauschale ungeachtet dieses Einschlags auf dem formelmässig ermittelten Eigenmietwert berechnet.

631.322 Gewährung eines Härtefalleinschlags auf dem Eigenmietwert

F. Verfahren

Der Härtefalleinschlag ist von der steuerpflichtigen Person geltend zu machen. Eine Anwendung von Amtes wegen findet nicht statt.

¹ [QS 81.99](#); Begründung siehe [ABl 2026-03-13](#).

² Inkrafttreten: 1. Januar 2026.

³ [LS 631.1.](#)