

## AKTUELLE BUNDESGERICHTLICHE RECHTSPRECHUNG

**Nachbesteuerung des Eigenmietwerts bei teilweisem Leerstand – Bundesgericht setzt klare Grenzen**

Samuel Wild  
Junior Steuerberater

Im Entscheid 9C\_634/2023 vom 21. Oktober 2024 behandelt das Bundesgericht die Frage, ob bei einem zu tief deklarierten Eigenmietwert eine Nachbesteuerung zulässig ist, obwohl der Steuerverwaltung der richtige Eigenmietwert grundsätzlich bekannt ist – ein praxisrelevantes Thema für viele LiegenschaftseigentümerInnen.

Sachverhalt: Der Steuerpflichtige nutzte 2011 eine neu erworbene Liegenschaft für ein halbes Jahr und deklarierte entsprechend den halben Eigenmietwert. Ab 2012 deklarierte er weiterhin nur die Hälfte des Eigenmietwerts, obwohl er die Liegenschaft ganzjährig nutzte. Hinweise auf eine Unternutzung wurden in den Steuererklärungen nicht vorgetragen. 2018 fiel der Steuerverwaltung bei der Sichtung ihrer eigenen Akten auf, dass der Eigenmietwert in den Jahren 2012 – 2017 zu tief deklariert war und leitete ein Nachsteuerverfahren ein. Im Verfahren begründete der Steuerpflichtige die hälftige Deklaration damit, dass nach dem Auszug seiner Kinder ab 2012 nur noch ein Stockwerk bewohnt worden sei. Ein Nachsteuerverfahren setzt gemäss Art. 151 Abs 1 DBG neue Tatsachen oder Beweismittel voraus, die der Steuerbehörde im Veranlagungszeitpunkt nicht bekannt waren. Vorliegend war der korrekte Eigenmietwert offenkundig, weshalb grundsätzlich kein Nachsteuerverfahren hätte eingeleitet werden dürfen, sofern die Deklaration vollständig erfolgte. Gemäss Auffassung des Bundesgerichts ist Letzteres mangels detaillierter Angaben zur behaupteten Unternutzung vorliegend nicht zutreffend und die mangelhafte Deklaration nicht so offenkundig, dass die Steuerbehörde den Eigenmietwert in den Vorjahresakten hätte prüfen müssen.

Zudem unterstrich das Bundesgericht, dass steuermindernde Tatsachen wie eine behauptete Unternutzung nicht erst im Nachsteuerverfahren vorgebracht werden dürfen – dies widerspreche dem Grundsatz von Treu und Glauben. Das Urteil betont die erhöhte Mitwirkungspflicht der Steuerpflichtigen; Behörden dürfen grundsätzlich auf die Richtigkeit der Steuererklärung vertrauen, solange keine auffälligen Widersprüche bestehen.

Fazit: Für Steuerpflichtige ergibt sich aus diesem Urteil die klare Empfehlung, bei Eigenmietwerten keine pauschalen oder eigenmächtig reduzierten Angaben vorzunehmen. Wer aufgrund einer Unternutzung einen tieferen Wert geltend machen möchte, muss dies transparent und nachvollziehbar belegen, um unangenehme Nachsteuerforderungen und finanzielle Konsequenzen zu vermeiden. Gerne unterstützen wir Sie bei der korrekten Erfassung und Dokumentation solcher Sachverhalte.

9C\_634/2023, 21. Oktober  
2024 – Schweizerisches  
Bundesgericht

**Impressum**

Redaktionelle Verantwortung:  
Susanne Stark, eidg. dipl. Steuerexpertin  
Kontakt: Ivan Sedleger, [ivan.sedleger@provida.ch](mailto:ivan.sedleger@provida.ch),  
Leiter Marketing & Kommunikation  
Produktion: Heussercrea AG, St. Gallen  
Druck: Niedermann Druck AG, St. Gallen