

# Sélection d'article sur la politique suisse

processus

**Bundesgerichtsurteil betreffend Härtefallklauseln beim Eigenmietwert**

# Imprimer

## Éditeur

Année Politique Suisse  
Institut für Politikwissenschaft  
Universität Bern  
Fabrikstrasse 8  
CH-3012 Bern  
[www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss)

## Contributions de

Heer, Elia

## Citations préféré

Heer, Elia 2025. *Sélection d'article sur la politique suisse: Bundesgerichtsurteil betreffend Härtefallklauseln beim Eigenmietwert, 2022*. Bern: Année Politique Suisse, Institut de science politique, Université de Berne. [www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), téléchargé le 11.04.2025.

# Sommaire

<b>Chronique générale</b>	1
<b>Infrastructure et environnement</b>	1
Aménagement du territoire et logement	1
Construction de logements et propriété	1

# Abréviations

---

# Chronique générale

## Infrastructure et environnement

### Aménagement du territoire et logement

#### Construction de logements et propriété

PROCÉDURE JUDICIAIRE  
DATE: 05.09.2022  
ELIA HEER

Das Bundesgericht fällte im August 2022 ein **Urteil betreffend Härtefallklauseln beim Eigenmietwert**. Der Eigenmietwert wird auf selbstbewohntem Wohneigentum erhoben und entspricht dem Betrag, den die Hauseigentümerschaft bei Fremdvermietung durch Mieteinnahmen erwirtschaften würde. Dieser Betrag wird in der Schweiz als Einkommen versteuert. Das Bundesgerichtsverfahren geht auf eine Härtefallregelung beim Eigenmietwert im Tessiner Steuergesetz zurück. Diese Regelung sah vor, dass der steuerbare Eigenmietwert bei Personen mit einem steuerbaren Vermögen von weniger als CHF 500'000 höchstens 30 Prozent der Bareinkünfte betragen darf. Damit sollten Personen entlastet werden, welche im Verhältnis zum Geldeinkommen hohe Steuern auf den Eigenmietwert zahlen müssen und dadurch in Liquiditätsschwierigkeiten kommen. Dies könnten beispielsweise Rentnerinnen und Rentner sein, die zwar ein Haus besitzen, aber kein hohes Geldeinkommen haben. Gegen diese Regelung hatten zwei Tessiner SP-Kantonsräte Beschwerde eingereicht. Das Bundesgericht gab ihnen nun Recht. Das Richtergrremium kam in seinem Urteil zum Schluss, dass die Härtefallbestimmungen die durch den Eigenmietwert angestrebte Rechtsgleichheit zwischen Mieterinnen und Mietern und Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer verletze. Der Eigenmietwert dürfe deshalb nur an die marktübliche Miete gekoppelt sein und die Kantone müssten mindestens 60 Prozent des marktüblichen Mietzinses als Eigenmietwert festlegen. Härtefallregelungen blieben gemäss NZZ zwar zulässig, aber nur wenn der Eigenmietwert auch mit ihnen in jedem Fall mindestens 60 Prozent der Marktmiete beträgt.

Neben dem Kanton Tessin kennen noch acht weitere Kantone ähnliche Härtefallregelungen. Gestützt auf eine Zusammenstellung des Bundes vom Herbst 2021 berichtete die NZZ, dass die Härtefallregelungen von zwei der acht Kantone (LU und SG) eine Bestimmung enthalten, wonach der Eigenmietwert auch mit Sonderabzug nicht unter 60 Prozent der Marktmiete fallen darf. Die anderen sechs Kantone (GE, GR, OW, SH, VD, ZH) müssten ihre Härtefallregelungen nun aufgrund des Bundesgerichtsurteils wohl anpassen, so die NZZ. Im Übrigen ist die Härtefalllösung auch auf Bundesebene als mögliche Variante für die Umsetzung einer parlamentarischen Initiative zu einem Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (Pa.lv. 17.400) im Gespräch.<sup>1</sup>

---

1) Bundesgerichtsurteil 2C\_605/2021; TA, 16.8.22; NZZ, 5.9., 7.9.22