

Ausführungsbestimmungen über die Gewährung eines Einschlags auf dem Eigenmietwert in Härtefällen

vom 27. September 2016 (Stand 1. Januar 2026)

Der Regierungsrat des Kantons Obwalden,

gestützt auf Artikel 23 Absatz 4 und Artikel 45 Absatz 2 des Steuergesetzes vom 30. Oktober 1994¹⁾, *

beschliesst:

Art. 1 *Grundsatz*

¹ Eigentümerinnen und Eigentümern bei am Wohnsitz selbst bewohnten Einfamilienhäusern, Stockwerkeigentum oder Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird ein angemessener Einschlag gewährt, wenn der Eigenmietwert²⁾ zu den Einkommens- und Vermögensverhältnissen der steuerpflichtigen Person in einem offensichtlichen Missverhältnis steht. *

Art. 2 *Berechnung des Einschlags* *a. Einkünfte*

¹ Ein Einschlag wird gewährt, wenn der nach den Vorschriften der Ausführungsbestimmungen ermittelte Eigenmietwert höher ist als ein Drittel der Einkünfte, welche der steuerpflichtigen Person und den zu ihrem Haushalt gehörenden selbstständig steuerpflichtigen Personen (volljährige Kinder, Konkubinatspaare) zur Deckung der Lebensunterhaltungskosten zur Verfügung stehen und wenn die steuerpflichtige Person zur Deckung ihrer Lebenshaltungskosten anhaltend ihre Vermögenswerte heranziehen müsste.

¹⁾ GDB 641.4

²⁾ GDB 217.712

Art. 3 *b. Vermögen*

¹ Die Gewährung des Einschlags entfällt, sofern das steuerbare Vermögen bei Alleinstehenden Fr. 100 000.– und bei den übrigen Steuerpflichtigen Fr. 150 000.– übersteigt, ausser wenn der Steuerwert des am Wohnsitz dauernd selbstgenutzten Wohneigentums 75 Prozent des Steuerwerts aller Vermögenswerte (Aktiven vor Abzug der Schulden) gemäss Steuerveranlagung übersteigt.³⁾

Art. 4 *Massgebende Einkünfte*

¹ Massgebend sind alle steuerbaren Einkünfte der steuerpflichtigen Person und der zu ihrem Haushalt gehörenden selbstständig steuerpflichtigen Personen.

² Soweit die Einkünfte nur teilweise der Steuerpflicht unterliegen, werden sie voll angerechnet.

³ Der Eigenmiet- bzw. Mietwert der selbstgenutzten Liegenschaft wird den Einkünften nicht zugerechnet.

Art. 5 *Abzüge*

¹ Von den Einkünften können die Krankheits-, Unfall- und Invaliditätskosten abgezogen werden, soweit sie den Selbstbehalt von 5 Prozent übersteigen und der steuerpflichtigen Person somit ein Abzug zusteht.

² Nicht abzugsberechtigt sind:

- a. die mit der selbstgenutzten Liegenschaft in Zusammenhang stehenden Aufwendungen;
- b. alle weiteren steuerlich zulässigen Abzüge mit oder ohne Gewinnungskostencharakter (Berufskosten, Schuldzinsen, Sonderabzug bei Erwerbstätigkeit beider Ehegatten, Versicherungsprämien und Zinsen von Sparkapitalien, gemeinnützige Zuwendungen, u.a.).

Art. 6 *Unterhaltspauschale*

¹ Steht der steuerpflichtigen Person gemäss diesen Ausführungsbestimmungen ein Einschlag auf dem Eigenmietwert zu, wird die Unterhaltspauschale ungeachtet dieses Einschlags auf dem vollen Eigenmietwert berechnet.

³⁾ Siehe Anwendungsbeispiele im Anhang 1 und 2

Art. 6a * Beschränkung des Einschlags

¹ Der zu besteuernende Eigenmietwert muss nach Abzug des Einschlags in Härtefällen mindestens 60 Prozent des Mietwerts (100 Prozent) betragen.

Art. 7 * Geltendmachung

¹ Der Einschlag auf dem Eigenmietwert ist von der steuerpflichtigen Person geltend zu machen.

² Die Steuerverwaltung kann die Steuerpflichtigen auf den Einschlag aufmerksam machen.

Informationen zum Erlass

Ursprüngliche Fundstelle: OGS 2016, 55

Ursprüngliches Inkrafttreten: 1. Januar 2017

Geändert durch:

- Nachtrag vom 14. Februar 2017, in Kraft rückwirkend seit 1. Januar 2017 (OGS 2017, 9; die im Amtsblatt publizierten Anhänge 1 und 2 wurden gegenüber der ursprünglichen Fassung nicht geändert). **Aus technischen Gründen wurde in der GDB als Inkrafttretensdatum der 2. Januar 2017 verwendet.**

- Mantelerlass über die Anpassung von Ausführungsbestimmungen im Steuerbereich vom 26. November 2024, in Kraft seit 1. Januar 2025 (OGS 2024, 38),

- AB über die Nachführung zum Nachtrag zum Steuergesetz 2026 vom 25. November 2025, in Kraft seit 1. Januar 2026 (OGS 2025, 22)

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
27.09.2016	01.01.2017	Erlass	Erstfassung	OGS 2016, 55
14.02.2017	02.01.2017	Art. 1 Abs. 1	geändert	OGS 2017, 9
14.02.2017	02.01.2017	Art. 7	eingefügt	OGS 2017, 9
26.11.2024	01.01.2025	Art. 6a	eingefügt	OGS 2024, 38
25.11.2025	01.01.2026	Ingress	geändert	OGS 2025, 22

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Erlass	27.09.2016	01.01.2017	Erstfassung	OGS 2016, 55
Ingress	25.11.2025	01.01.2026	geändert	OGS 2025, 22
Art. 1 Abs. 1	14.02.2017	02.01.2017	geändert	OGS 2017, 9
Art. 6a	26.11.2024	01.01.2025	eingefügt	OGS 2024, 38
Art. 7	14.02.2017	02.01.2017	eingefügt	OGS 2017, 9

Anwendungsbeispiele

zu den Ausführungsbestimmungen

betreffend Gewährung eines Einschlags auf dem Eigenmietwert in Härtefällen

Nachfolgende Beispiele geben Auskunft darüber, ob die Härtefallregelung gemäss Art. 3 anwendbar ist oder nicht.

Verheiratetes Ehepaar (ohne Kinder)

	<u>Beispiel 1</u>	<u>Beispiel 2</u>	<u>Beispiel 3</u>
	<u>Franken</u>	<u>Franken</u>	<u>Franken</u>
Bankguthaben	50 000	50 000	150 000
Übrige Vermögenswerte	20 000	20 000	20 000
Steuerwert Liegenschaft	500 000	500 000	500 000
Hypothek Liegenschaft	-400 000	-350 000	-350 000
übrige Schulden	<u>-10 000</u>	<u>-10 000</u>	<u>-10 000</u>
Reinvermögen	160 000	210 000	310 000
Steuerfreibetrag	<u>-50 000</u>	<u>-50 000</u>	<u>-50 000</u>
steuerbares Vermögen	<u>110 000</u>	<u>160 000</u>	<u>260 000</u>
steuerbares Vermögen unter Fr. 150 000	ja	nein	nein
	↓		
Bankguthaben		<u>Franken</u> <u>in %</u>	<u>Franken</u> <u>in %</u>
Übrige Vermögenswerte		50 000	150 000
Steuerwert Liegenschaft		20 000	20 000
Vermögenswerte		<u>500 000</u> <u>87.7%</u>	<u>500 000</u> <u>74.6%</u>
		<u>570 000</u> <u>100.0%</u>	<u>670 000</u> <u>100.0%</u>
Härtefallregelung anwendbar?	ja	ja	nein

Beispiel 1 Die Härtefallregelung ist anwendbar:
- Das steuerbare Vermögen ist tiefer als Fr. 150 000.-.

Beispiel 2 Die Härtefallregelung ist anwendbar:
- Das steuerbare Vermögen übersteigt den Betrag von Fr. 150 000.-.
- Der Steuerwert des am Wohnsitz dauernd selbstgenutzten Wohneigentums ist höher als 75 Prozent des Steuerwerts aller Vermögenswerte.

Beispiel 3 Die Härtefallregelung ist **nicht** anwendbar:
- Das steuerbare Vermögen übersteigt den Betrag von Fr. 150 000.-.
- Der Steuerwert des am Wohnsitz dauernd selbstgenutzten Wohneigentums ist tiefer als 75 Prozent des Steuerwerts aller Vermögenswerte.

Berechnungsbeispiel

zu den Ausführungsbestimmungen

betreffend Gewährung eines Einschlags auf dem Eigenmietwert in Härtefällen

Nachfolgendes Beispiel gibt Auskunft darüber, wie der Einschlag des Eigenmietwerts zu berechnen ist.

Einkommen gemäss Steuerveranlagung

AHV-Rente	(100%)	22 500
Pension	(80%)	20 000
Kapitalertrag		8 000
Eigenmietwert EFH		24 000
./Unterhalt	-4 800	19 200
Total Einkünfte		69 700

abzüglich:

- Hypothekarzinsen EFH	-18 000
- andere Schuldzinsen	-2 000
- Versicherungsprämien und Sparzinsenabzug	-3 450
- Krankheits-, Unfall- und Invaliditätskostenabzug	-5 000
Spenden	-500
Reineinkommen	40 750

Für Lebenshaltung stehen zur Verfügung

AHV-Rente	(100%)	22 500
Pension	(100%)	25 000
Kapitalertrag		8 000
Total Einkünfte		55 500

abzüglich:

- Krankheits-, Unfall- und Invaliditätskostenabzug	-5 000
Für Lebenshaltung stehen zur Verfügung	50 500

Berechnung des Einschlags

Eigenmietwert EFH		24 000
- ein Drittel der zur Verfügung stehenden Mitteln von Fr.	50'500	-16 800
Einschlag maximal		7 200