

der Eigentümer eines Miethauses mit mehreren Wohnungen nur für diejenigen Mietzinseinkünfte steuerpflichtig ist, die er in der Bemessungsperiode wirklich erzielt hat. Bleiben sonst vermietete Wohnungen leer, weil sich kein Mieter findet, so wirft das in den leerstehenden Wohnungen investierte Kapital keinen Ertrag ab. Dieser allgemeine Grundsatz wird aber beim Eigengebrauch unbeweglichen Vermögens gemäss gesetzlicher Vorschrift ausdrücklich durchbrochen. Zum Eigengebrauch gehören nun nicht nur die tatsächlich benützten Räume in den eigenen Gebäulichkeiten, sondern auch die Räume, die zwar nicht benützt, aber doch für die Eigenbenützung frei gelassen werden. Wenn ein Grundeigentümer auf einen Mieter verzichtet, obwohl er eine Wohnung vermieten könnte, weil er diese Wohnung aus irgendeinem Grunde nicht vermieten will, so liegt ebenfalls Eigengebrauch vor. Der Fall tritt häufig ein, wenn z.B. Ferienhäuser vom Eigentümer oft während Jahren nicht bewohnt, aber auch nicht vermietet werden, weil er sich die Möglichkeit jederzeit offen halten will, sein Ferienhaus selbst zu bewohnen. In einem solchen Falle liegt Eigengebrauch vor, obwohl der Eigentümer vielleicht während der ganzen Bemessungsperiode das Haus nie bewohnt hat. Er ist für den Mietwert einkommenssteuerpflichtig.

Gleich verhält es sich beim Beschwerdeführer. Aus persönlichen Gründen will er die zweite Wohnung nicht vermieten. Er lebt damit praktisch in einem Einfamilienhaus. Ob er die Räume der zweiten Wohnung tatsächlich gelegentlich gebraucht oder sie als Reserve für zukünftigen Gebrauch freihalten lässt, spielt keine Rolle. Es genügt, dass grundsätzlich die Vermietung der Wohnung möglich wäre, aber aus persönlichen Gründen nicht vorgenommen wird, um Eigengebrauch an dieser zweiten Wohnung festzustellen.

StRK 6.4.1960 (Nr. 245)

2010

Eigenmietwertbesteuerung. Festsetzung des Eigenmietwertes nach Art. 15 Abs. 1 StV in Verbindung mit Art. 26 StG aufgrund des tatsächlichen Mietertrages von Vergleichsobjekten. Überprüfung durch die Steuerrekurskommission.

Nach der auf die hier massgebende Veranlagungsperiode anwendbaren

Fassung von § 15 Abs. 2 StV¹ gilt als Mietwert der Betrag, den der Steuerpflichtige als Miete für gleichartige Gebäulichkeiten oder Räume in gleicher Lage zu bezahlen hätte. Bei der Ermittlung dieses Wertes müssen die Veranlagungsbehörden naturgemäss eine Schätzung vornehmen, da sich nie ein absolut gleichwertiges, vermietetes Vergleichsobjekt finden lässt. Dabei steht den Veranlagungsbehörden ein gewisser Ermessensspielraum zur Verfügung. Die Steuerrekurskommission korrigiert Schätzungen der Veranlagungsbehörden nach konstanter Praxis nur, wenn dieser Ermessensspielraum überschritten wird. Dies ist der Fall, wenn sich die Schätzung der Veranlagungsbehörden mit vernünftigen, sachlichen Argumenten nicht rechtfertigen lässt. Im vorliegenden Fall begründet die kantonale Steuerverwaltung ihre Schätzung mit den tatsächlichen Mieterträgen von drei vergleichbaren Objekten. Diese Erträge liegen zwischen Fr. 3600.– und Fr. 5400.–, wobei die Steuerverwaltung einräumt, dass die Vergleichbarkeit eines Objekts wegen einer besseren Zufahrt nur beschränkt gegeben ist. Es sprechen deshalb sachliche Gründe für den von der Steuerverwaltung ermittelten Mietwert. Dazu kommt, dass auch die für die Mietwertfestsetzung seit jeher geltende Faustregel, wonach der Mietwert 5–6% der Steuerschätzung beträgt, die Schätzung bestätigt. Von einer Überschreitung des Ermessensspielraums der kantonalen Steuerverwaltung kann deshalb nicht die Rede sein (vgl. auch StRK 11.11.1983, Nr. 336; StRK 22.1.1988, Nr. 423).

StRK 22.4.1981 (Nr. 280)

2011

Mietwertbesteuerung (Art. 26 Abs. 1 StG). Bei Vermietung einer Wohnung an nahestehende Dritte ist der objektiv erzielbare und nicht der dem Dritten in Rechnung gestellte, nicht marktgerechte Mietzins zu besteuern.

1. Nach Art. 26 Abs. 1 Ziff. 1 StG zählen zu den steuerpflichtigen Vermögenseinkünften namentlich auch der «Mietwert von Liegenschaften oder Teilen von solchen, die sich der Steuerpflichtige kraft Eigentum oder eines Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung hält.» Die im Steuergesetz ausdrücklich vorgesehene Besteuerung der Eigennutzung

¹ Heute: Art. 15 Abs. 1 StV