

2017

Ertragswertbesteuerung. Voraussetzungen für die ausnahmsweise Besteuerung von Liegenschaften zum Ertragswert gemäss Art. 39 Abs. 1 StG. Berechnung des Mietwertes nicht landwirtschaftlich genutzter Liegenschaften.

1. Nach Auffassung der Steuerrekurskommission kann bei Liegenschaften mit gemischter Nutzung (Verpachtung des Wieslandes an einen Landwirt, Nutzung der Wohnung durch einen Nicht-Landwirt) auf keinen Fall von der Ertragswertschätzung ausgegangen werden, weil die Ertragswertschätzung auch unter Berücksichtigung von Verkehrswertzuschlägen auf der Annahme einer Gesamtnutzung beruht. Eine solche Gesamtnutzung ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Der Rekurrent ist Schreiner und bezieht sein Erwerbseinkommen als Schreiner und nicht als Landwirt. Es wäre deshalb völlig sachfremd, den Eigenmietwert der Wohnung auf der Grundlage auch des Wertanteils des Wieslandes und des Stalles bestimmen zu wollen. Demgegenüber wäre es nicht minder sachfremd, für die Bestimmung des Eigenmietwerts kurzerhand den Verkehrswert der Gesamtliegenschaft als Schätzungsbasis anzunehmen. Denn auch in dieser Verkehrswertschätzung sind Vermögensbestandteile mitenthalten, die mit der Wohnung in keinem Zusammenhang stehen. Es kann deshalb zur sachgerechten Bewertung des Eigenmietwerts weder auf die Ertragswertschätzung noch auf die Verkehrswertschätzung der Gesamtliegenschaft [] abgestellt werden. Insofern ist der Einwand der Steuerverwaltung, die Richtlinien des Regierungsrates für die Festsetzung der Mietwerte der selbstgenutzten Liegenschaften seien nur für nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften anwendbar, zutreffend.

Kann weder die Ertragswertschätzung noch die Verkehrswertschätzung Ausgangspunkt zur Bezifferung des Mietwerts der Wohnung bilden, so bleibt zu beurteilen, auf was für andere Werte abgestellt werden kann, damit Gewähr besteht, dass andere vergleichbare Fälle gleich behandelt werden. Nach Auffassung der Steuerrekurskommission erscheint es durchaus als sachgerecht, von der Verkehrswertschätzung der Gesamtliegenschaft die landwirtschaftlich genutzten Vermögensbestandteile in Abzug zu bringen und den so errechneten Verkehrswert des Hauses zum Ausgangspunkt der Bruttomietwertschätzung zu nehmen. Da allerdings die Verkehrswertschätzung landwirtschaftlicher Liegenschaften in Bezie-

hung zur Ertragswertschätzung steht, muss bei der Verkehrswertermittlung nur des Wohnhauses folgerichtig der in der landwirtschaftlichen Ertragssschätzung enthaltene Wohnwert in Abzug gebracht werden. Das erscheint folgerichtig und ist im Einspracheentscheid der kantonalen Steuerverwaltung zutreffend berichtigt worden. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Praxis der kantonalen Steuerverwaltung zur Bruttomietwertschätzung gemischt genutzter landwirtschaftlicher Liegenschaften nicht zu beanstanden ist.

2. Bei der Veranlagung des steuerpflichtigen Vermögens setzte die kantonale Steuerverwaltung den Gesamtverkehrswert der Liegenschaft [] in die Rechnung ein, dieweil der Rekurrent nurmehr die Ertragswertschätzung (inkl. Verkehrswert-Zuschläge) besteuert wissen will.

Nach dem Grundsatz von Art. 38 StG werden Vermögensbestandteile zum Verkehrswert besteuert. Nach der Ausnahmeregel von Art. 39 StG werden lediglich land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, bei welchen sich der Handelswert nach dieser Nutzungsart ausrichtet, zum Ertragswert besteuert. Wenn diese Grundstücke nach ihrem Erwerbsgrund der Kapitalanlage dienen, so sind sie zum Verkehrswert zu besteuern.

Es ist aktenkundig, dass der Rekurrent die Liegenschaft [] nicht in der Absicht erworben hatte, die Gesamtliegenschaft landwirtschaftlich zu nutzen. Er erwarb die Liegenschaft vielmehr, um im Wohnhaus zusammen mit seiner Familie Wohnsitz zu nehmen. Der Erwerb diene demnach nicht dem Aufbau einer eigenen landwirtschaftlichen Existenz, sondern der blossen Kapitalanlage. Unter diesem Gesichtspunkt ist es richtig und gesetzeskonform, bei der Vermögensbesteuerung auf die Verkehrswertschätzung der Liegenschaft [] abzustellen. In Anbetracht der derzeitigen tatsächlichen Nutzung der Liegenschaft dürfte sich im übrigen auch der Handelswert nach der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ausrichten. So versteht sich jedenfalls von selbst, dass der Wohnwert des Hauses den landwirtschaftlichen Ertrag (Pachtzins Fr. 800.–) um ein Vielfaches übersteigt. Es ist jedenfalls kein Grund einzusehen, weshalb der Rekurrent anders behandelt werden sollte als der Eigentümer eines kleinen Einfamilienhauses in der Bauzone. Die geltend gemachten Nachteile (Belastungsgrenze, Höchstzinsen) wiegen so schwer nicht, wie der Rekurrent glauben macht. Mit der steuerrechtlichen Behandlung haben diese Folgen der Unterstellung ohnehin nichts zu tun (vgl. auch StRK 28.11.1986, Nr. 375).

StRK 9.5.1983 (Nr. 307)