

2058

Eigenmietwertbesteuerung beim Vorliegen einer Erbengemeinschaft. Bei bloss subjektiver Unvermietbarkeit einer Liegenschaft ist dieser ein Eigenmietwert zuzurechnen, welcher in Anwendung von Art. 15 Abs. 1 StV in Verbindung mit Art. 26 StG zu versteuern ist.

1. Die Rekurrenten vertreten unter anderem die Ansicht, dass die Besteuerungsvoraussetzungen für die einzelnen Miterben separat zu prüfen seien. Diese Ansicht kann nicht geteilt werden.

Die Erben treten mit dem Tod des Erblassers in dessen Rechte und Pflichten unmittelbar ein, wobei sie zunächst eine Erbengemeinschaft bilden, und zwar solange, bis diese durch Teilung der Erbschaft aufgelöst wird. Das bedeutet nichts anderes, als dass das Verhalten der einzelnen Mitglieder der Gemeinschaft als Verhalten der Gemeinschaft selber zu betrachten ist. Würde man der Argumentation der Rekurrenten folgen, so würde dies dazu führen, dass die Besteuerung von Werten unter Umständen allein deshalb entfallen müsste, weil sich die Erben nicht einigen können.

Entgegen der Ansicht der Rekurrenten werden zunächst Einkommen und Vermögen der Erbengemeinschaft als solcher ermittelt und nachher den einzelnen Erben nach deren Berechtigung an der Erbengemeinschaft zugerechnet. Diese sind anstelle des Erblassers steuerpflichtig für ihren Anteil am Gesamteinkommen und -vermögen der Erbengemeinschaft.

2. Die Frage, ob Einkommen und Vermögen steuerbar seien, ist somit in der Erbengemeinschaft und nicht in der Person der einzelnen Steuerpflichtigen zu beantworten. Für die Beurteilung, ob für die Liegenschaft [] ein Eigenmietwert zu berechnen ist, sind rein objektive Momente massgebend. Subjektive Momente, die im Verhalten eines oder mehrerer Erben begründet sind, sind dabei nicht massgebend. Wenn die in Frage stehende Liegenschaft objektiv vermietbar und nutzbar ist, so ist der Erbengemeinschaft der Mietwert der Liegenschaft als Einkommen aufzurechnen und von den einzelnen Erben zu versteuern.

3. Im vorliegenden Fall kann die Liegenschaft [] weder an Dritte vermietet, noch von der einen oder anderen Erbin selbst genutzt werden, weil Streitigkeiten zwischen diesen solches verhindern. Die Unvermietbarkeit und Nicht-Nutzbarkeit ist somit nicht objektiv durch Gründe verursacht, die im Objekt selber oder in Drittpersonen ausserhalb der Erbengemeinschaft

liegen. Die Unvermietbarkeit und Nicht-Nutzbarkeit ist subjektiv bei den Personen der Mieterinnen begründet. Es spielt dabei keine Rolle, welche Mieterin daran Schuld trägt.

Demzufolge ist der Erbengemeinschaft ein Mietwert in Höhe des Eigenmietwertes als Einkommen zuzurechnen, wie dies im Veranlagungsverfahren richtigerweise erfolgte.

4. Es wird im weiteren vorgebracht, dass das Haus renovationsbedürftig sei und aus Gründen, die in der Person der einen Mieterin lägen, nicht renoviert werden könne. Auch diese Darstellung bezieht sich auf subjektive Gründe, welche die Zurechnung eines Eigenmietwertes nicht ausschliessen.

StRK 26.5.1989 (Nr. 451)

Anmerkung. Die Rekurskommission reduzierte, nachdem sie einen neutralen Experten beigezogen hatte, den von der Veranlagungsbehörde der Einschätzung zugrunde gelegten Mietwert und hiess den Rekurs in diesem Nebenpunkt gut.

2059

Unterhaltskosten für Liegenschaften. Aus einem Rechtsstreit mit dem Architekten erwachsene Anwaltskosten stellen keine anzuerkennenden Gewinnungskosten nach Art. 27 Abs. 1 StG dar.

Gemäss Art. 27 Abs. 1 StG können von den rohen Vermögenseinkünften diejenigen Aufwendungen abgerechnet werden, welche zu deren Erzielung gemacht worden sind, namentlich Unterhalts- und Verwaltungskosten. Fraglich ist, ob die beim Rekurrenten angefallenen Anwaltskosten in diesem Sinne abzugsfähig sind. Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung sind nur die im Zusammenhang mit der Erzielung der Vermögenseinkünfte entstandenen notwendigen Aufwendungen (Gewinnungskosten) abziehbar, sofern sie direkt mit der Einkommenserzielung im Zusammenhang stehen (siehe Heinz Masshardt, Kommentar zur direkten Bundessteuer, 2. Auflage, Zürich 1985, Seite 184; BGE vom 22.11.1978, in: Archiv für Schweizerisches Abgaberecht, Bd. 49, 82 ff). Diese Voraussetzung ist vorliegendenfalls nicht gegeben und der Abzug unter diesem Gesichtspunkt zu verneinen. Der Rekurrent macht im weiteren geltend,