STRK.2022.100

Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt

Entscheid vom 24. August 2023

Mitwirkende	lic. iur. Nicole Gutzwiller Wetzel (Vorsitz), Jacqueline Landmann, Dr. Ursula Schneider-Fuchs, lic. iur. Adrian Rüegg, Jarkko Schäublin, Dr. Philipp Ziegler und MLaw Rebecca Mühlebach (Gerichtsschreiberin)
Parteien	**X** […] gegen **Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt** Fischmarkt 10, 4001 Basel
Gegenstand	Kantonale Steuern pro 2018 (Vermögenssteuerwert, § 46 Abs. 1 StG; Eigenmietwert, § 22 Abs. 1 lit. b StG i.V.m. § 16 Abs. 1 StV)

Sachverhalt

A. In ihrer Steuererklärung pro 2018 deklarierte die Rekurrentin, X, unter anderem Einkünfte aus Vermietung der von den Eltern bewohnten Liegenschaft A-Rain […], B (BS), in Höhe von CHF 16'300.00, Einnahmen aus Vermietung der Liegenschaft C-Strasse […], B (BS), in Höhe von CHF 0.00 und einen Steuerwert der Liegenschaft C-Strasse […], B (BS), in Höhe von CHF 0.00. Abweichend davon setzte die Steuerverwaltung mit Veranlagungsverfügung vom 1. Juni 2022 die Einnahmen aus der Vermietung der Liegenschaft A-Rain […], B (BS), auf CHF 32'549.00, das Einkommen aus der Vermietung der Liegenschaft C-Strasse […] auf CHF 0.00 und den Steuerwert der Liegenschaft C-Strasse […] auf CHF 550'000.00 fest.

B. Dagegen erhob die Rekurrentin mit Schreiben vom 4. Juli 2022 Einsprache. Sie beantragte, der Steuerwert der Liegenschaft C-Strasse […] sei auf CHF 220'000.00 und die Einnahmen aus der Liegenschaft C-Strasse […] auf CHF 0.00 festzusetzen. Zudem sei der Eigenmietwert der Liegenschaft A-Rain […] auf CHF 5'000.00 festzusetzen.

Mit Entscheid vom 14. September 2022 wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab. Zur Begründung wurde angeführt, die Einnahmen der Liegenschaft C-Strasse […] seien bereits mit CHF 0.00 festgesetzt worden. Die Liegenschaft C-Strasse […] habe aber trotz Liegenschaftsleerstand einen Vermögenssteuerwert. Dieser sei anhand des Kaufpreises geschätzt worden, was nicht zu beanstanden sei. Auch der Eigenmietwert sei korrekt berechnet worden.

C. Gegen diesen Entscheid richtete sich der vorliegende Rekurs vom 16. Oktober 2021 (recte: wohl 16. Oktober 2022). Die Rekurrentin beantragte, dass die Liegenschaft C-Strasse […] mit einem Steuerwert von CHF 0.00 und Einnahmen von CHF 0.00 zu veranlagen sei. Eventualiter sei der Liegenschaftswert auf einen Steuerwert von CHF 220'000.00 festzulegen. Ferner sei der Eigenmietwert für die Liegenschaft A-Rain […] um CHF 16'249.00 zu reduzieren. Mit Rekursergänzung 30. Oktober 2021 (recte: wohl 30. Oktober 2022) reichte die Rekurrentin Dokumente ein und bat sinngemäss um die Sistierung des Verfahrens um 6 Monate.

Mit Eingabe vom 29. November 2022 verzichtete die Steuerverwaltung auf eine Stellungnahme zum Sistierungsgesuch. Mit Präsidialverfügung vom 30. November 2022 wurde das Sistierungsgesuch abgewiesen.

Mit Eingabe vom 12. Dezember 2021 (recte: wohl 12. Dezember 2022) beantragte die Rekurrentin neu zusätzlich, den Vermögenssteuerwert in Ziffer 821 auf CHF 2'414'372.40 anstatt CHF 4'023'954.00 festzusetzen.

Mit Vernehmlassung vom 25. Januar 2023 beantragte die Steuerverwaltung die Abweisung des Rekurses.

Auf die Einzelheiten der Standpunkte wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Ein zweiter Schriftenwechsel wurde nicht durchgeführt. Eine mündliche Verhandlung hat nicht stattgefunden.

Erwägungen

1. Gemäss § 164 Abs. 1 des baselstädtischen Gesetzes über die direkten Steuern vom 12. April 2000 (StG) kann die betroffene Person gegen den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheides an die Steuerrekurskommission Rekurs erheben. Daraus ergibt sich deren sachliche Zuständigkeit zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses. Die Rekurrentin ist als Steuerpflichtige durch den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 14. September 2022 unmittelbar berührt und daher zum Rekurs legitimiert. Auf den rechtzeitig erhobenen und begründeten Rekurs vom 16. Oktober 2021 (recte: 16. Oktober 2022, Datum des Poststempels: 16. Oktober 2022) ist somit grundsätzlich einzutreten.

2. a) Die Rekurrentin beantragt sinngemäss, den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 14. September 2022 insofern aufzuheben, als dass die Liegenschaft C-Strasse […] mit einem Steuerwert von CHF 0.00 und Einnahmen von CHF 0.00 zu veranlagen sei. Eventualiter sei der Liegenschaftswert auf einen Steuerwert von CHF 220'000.00 festzulegen. Ferner sei der Eigenmietwert für die Liegenschaft A-Rain […] um CHF 16'249.00 zu reduzieren.

   b) Es ist zu prüfen, ob die Steuerverwaltung die Einnahmen aus der Liegenschaft C-Strasse […], B (BS), den Steuerwert der Liegenschaft C-Strasse […], B (BS), sowie den Eigenmietwert der Liegenschaft A-Rain […], B (BS), korrekt festgesetzt hat.

3. a) Gemäss § 45 StG unterliegt das gesamte Reinvermögen der Vermögenssteuer. Das Vermögen wird grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet (vgl. § 46 Abs. 1 StG). Dies gilt auch für Grundstücke (vgl. § 46 Abs. 4 StG). Der Ertragswert kann angemessen berücksichtigt werden. Selbstbewohnte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind auf der Basis des Realwertes zu schätzen, welcher sich aus dem Landwert und dem Gebäudewert zusammensetzt (vgl. § 51 StV). Der Regierungsrat erlässt die für eine gleichmässige Besteuerung erforderlichen Bewertungsvorschriften (§ 46 Abs. 7 StG).

   b) Gemäss § 53 Abs. 1 StV werden Bauland sowie nicht oder nur teilweise genutzte Grundstücke, die zwecks Neuüberbauung oder Weiterverkauf als Bauland gehalten werden, zum Verkehrswert bewertet. Als Verkehrswert gilt der absolute Landwert gemäss § 51 Abs. 3 StV.

4. Die Rekurrentin beantragt, die Einnahmen aus der Liegenschaft C-Strasse […] seien auf CHF 0.00 festzusetzen. Wie die Steuerverwaltung korrekt ausführt, wurden allerdings keine Mieterträge betreffend die Liegenschaft C-Strasse […] veranlagt. Entsprechend ist die Rekurrentin in diesem Punkt nicht beschwert, weshalb auf dieses Begehren nicht einzutreten ist.

5. a) Weiter beantragt die Rekurrentin, der Vermögenssteuerwert der Liegenschaft C-Strasse […] sei auf CHF 220'000.00 festzusetzen. Zur Begründung führt sie an, die Liegenschaft könne nicht zu einem Steuerwert in Höhe von CHF 550'000.00 versteuert werden, da sie infolge Umbaus nicht bewohn- und vermietbar sei. Die Liegenschaft befinde sich im Rohbau. Entsprechend sei der Liegenschaftswert um CHF 330'000.00 auf CHF 220'000.00 zu reduzieren.

b) Gemäss § 46 Abs. 4 StG werden Grundstücke zum Verkehrswert bewertet. Nach § 53 Abs. 1 StV gilt dies auch für Bauland sowie nicht oder nur teilweise genutzte Grundstücke. § 50 Abs. 1 StG sieht vor, dass vermietete oder verpachtete Grundstücke des Privat- und des Geschäftsvermögens grundsätzlich zum Ertragswert bewertet werden. Der Bruttoertrag entspricht grundsätzlich dem bis zum Bemessungsstichtag erzielten Jahresertrag, wobei bei fehlender oder nur teilweiser Vermietung oder Verpachtung eines Grundstückes infolge Renovation oder anderer besonderer Umstände der Bewertung der durchschnittliche Jahresertrag der Vorjahre zugrunde gelegt wird, bei Fehlen eines solchen der ordentlicherweise erzielbare Jahresertrag (vgl. § 50 Abs. 3 StG).

c) Die Rekurrentin hat die Liegenschaft C-Strasse […] im Jahr 2009 zusammen mit ihrem Bruder zu einem Kaufpreis von CHF 1'100'000.00 erworben, wobei sie zur Hälfte Miteigentümerin ist. Zumindest seit dem Jahr 2011 ist die Liegenschaft gemäss den Akten nicht mehr vermietet. Entsprechend konnte die Steuerverwaltung infolge des Liegenschaftsleerstandes für den Liegenschaftssteuerwert nicht auf die Mieteinnahmen der Vorjahre abstellen, sondern musste in Anwendung von § 50 Abs. 3 StV den ordentlich erzielbaren Jahresertrag des hälftigen Miteigentums der Rekurrentin schätzen. Hierzu hat die Steuerverwaltung auf den Kaufpreis im Jahr 2009 abgestellt. Der Kaufpreis entspricht in der Regel dem Wert, der bei einer Veräusserung voraussichtlich erzielt werden würde. Weshalb die Steuerverwaltung im vorliegenden Fall zur Festsetzung des Vermögenssteuerwertes nicht auf den Kaufpreis abstellen sollte, ist weder ersichtlich noch von der Rekurrentin dargetan. Dies gilt umso mehr, als die Rekurrentin keinerlei Nachweise eingereicht hat, welche eine Schätzung des Vermögenssteuerwertes ermöglicht hätten. Der Rekurs ist daher in diesem Punkt abzuweisen.

d) Ferner beantragt die Rekurrentin in ihrer Eingabe vom 21. Dezember 2022, dass sämtliche in Basel-Stadt gelegenen Liegenschaften, mit einem Einschlag von 40% auf den veranlagten Vermögenssteuerwert zu besteuern seien. Belege dafür, dass die durch die Steuerverwaltung vorgenommene Vermögenssteuerwertberechnung falsch wäre, wurden keine eingereicht. Eine fehlerhafte Vermögenssteuerwertberechnung ist aus den Akten nicht ersichtlich. Daher ist der Rekurs auch in diesem Punkt abzuweisen.

6. a) Schliesslich beantragt die Rekurrentin, der Eigenmietwert der Liegenschaft A-Rain […] sei um 16'249.00 zu reduzieren bzw. auf CHF 5'000.00 herabzusetzen. Sie bringt vor, ihre Eltern lebten gratis in der Liegenschaft. Da sie in sehr bescheidenen Verhältnissen lebten, sei es ihnen nicht möglich, eine jährliche Miete von CHF 32'549.00 zu bezahlen.

b) § 22 Abs. 1 lit. b StG sieht vor, dass Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere der Mietwert der Liegenschaften, die der steuerpflichtigen Person aufgrund von Eigentum oder eines Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, steuerbar sind. Gemäss § 16 Abs. 1 StV berechnet sich der Eigenmietwert für Wohnliegenschaften durch Multiplikation des Vermögenssteuerwertes der Liegenschaft mit dem Eigenmietwertsatz. Der Eigenmietwertsatz besteht aus dem Referenzzinssatz für Hypotheken gemäss Art. 12a der Bundesverordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 und einem Zuschlag von 1.75% und beträgt höchstens 4.5%. In der Steuerperiode 2018 sind als Eigenmietwert bei der kantonalen Einkommenssteuer 3.25% des Steuerwertes einzusetzen.

c) Der Eigenmietwert wird für selbstbewohnte bzw. sich zur Verfügung gehaltene Liegenschaften erhoben. Dazu zählt auch, wenn eine Wohnung einem Verwandten unentgeltlich oder gegen einen symbolischen Mietzins überlassen wird (vgl. Treu in: Tarolli Schmidt/Villard/Bienz/Jaussi (Hrsg.), Kommentar zum Basler Steuergesetz, Basel 2019, § 22 N 27).

d) Wie die Rekurrentin selbst ausführt, überlässt sie ihren Eltern die Liegenschaft unentgeltlich, weswegen der Eigenmietwert zu erheben ist. Die Liegenschaft A-Rain […] weist einen Vermögenssteuerwert in Höhe von CHF 2'003'000.00 aus. Da die Liegenschaft zur Hälfte im Eigentum der Rekurrentin steht, beträgt ihr Anteil CHF 1'001'500.00. Im hier zu beurteilenden Steuerjahr beträgt der Eigenmietwert der Liegenschaft 3.25% des Vermögenssteuerwertes. Bei einem Vermögenssteuerwert in Höhe von CHF 1'001'500.00 beträgt der Eigenmietwert somit CHF 32'549.00. Die

Steuerverwaltung hat damit den Eigenmietwert der Liegenschaft A-Rain […] korrekt berechnet. Der Rekurs ist folglich in diesem Punkt abzuweisen.

7. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Steuerverwaltung den Vermögenssteuerwert der Liegenschaft C-Strasse […] sowie den Eigenmietwert der Liegenschaft A-Rain […] korrekt festgesetzt hat. Für die Liegenschaft C-Strasse […] hat die Steuerverwaltung keine Erträge berücksichtigt. Entsprechend ist auf den Antrag der Rekurrentin, die Erträge seien auf CHF 0.00 festzusetzen, nicht einzutreten. Der Rekurs ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

8. Nach dem Ausgang des Verfahrens ist der Rekurrentin in Anwendung von § 170 Abs. 1 StG in Verbindung mit § 135 Abs. 1 der Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern vom 14. November 2000 sowie dem Gesetz über die Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975 und dem Reglement über die Gerichtsgebühren vom 11. September 2017 eine Spruchgebühr aufzuerlegen. Diese Spruchgebühr wird im vorliegenden Fall auf CHF 900.00 festgelegt.

Beschluss

://: 1. Der Rekurs wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2. Die Rekurrentin trägt eine Spruchgebühr von CHF 900.00.

3. Der Entscheid wird der Rekurrentin und der Steuerverwaltung mitgeteilt.

Ein gegen diesen Entscheid gerichteter Rekurs wurde vom Verwaltungsgericht des Kantons Basel-Stadt mit Entscheid VD.2024.87 bzw. VD.2024.88 vom 17. Januar 2025 abgewiesen.