

Liegenschaftsertrag

Verbilligte Wohnungsmiete für nahestehende Person, Eigenmietwert

Entscheid der Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt Nr. 30/2002 vom 19. Dezember 2002

Der Hauseigentümer, der eine Wohnung im eigenen Haus einem Verwandten unentgeltlich oder gegen einen symbolischen Mietzins überlässt, hat den Eigenmietwert der Wohnung als Einkommen zu versteuern. Bei Mehrfamilienhäusern richtet sich der Eigenmietwert nach den Mietzinsen, die der Eigentümer von seinen Mietern für vergleichbare Wohnungen erhebt.

I. Sachverhalt

1. Die Rekurrenten haben ... im Ergänzungsblatt zu Ziff. 7 betreffend Ertrag aus privatem Grundeigentum pro 2000 für die Liegenschaft C.-Strasse 124, Basel einen Nettoertrag von Fr. 40'332.20 deklariert, welchen sie wie folgt ermittelt haben:

Mieter 2. und 3. Stock	Fr. 28'680.–		
Mieter 4. Stock			
Sohn P. resp. E.	Fr. 6'240.–	Fr. 4'920.–	66% Mieteranteil
Parterre/1. Stock Eigenmiete			
Geschäftsmiete 12,2%	Fr. 6'424.–		
Eigenmiete 21,8%	Fr. 11'565.–	Fr. 17'989.–	34% Eigenmiete
		Fr. 52'909.–	100%
Unterhaltskosten 20% pauschal von	Fr. 52'909.–	Fr. 10'585.–	
Hypothekarzinsen		Fr. 1'994.80	
Reingewinn		Fr. 40'332.20	

2. Die Steuerverwaltung hatunter Ziff. 7.1 die Einnahmen aus Vermietung betr. Sohn E. (4. Stock) mit Fr. 7'170.— (50% der Marktmiete, nicht der Eigenmiete) eingesetzt worden. Darüber sind die Rekurrenten mit dem Veranlagungsprotokoll vom 28. November 2001 in Kenntnis gesetzt worden. Am 28. November 2001 ist ihnen die entsprechende Veranlagungsverfügung zu den kantonalen Steuern pro 2000 zugestellt worden.

3. Gegen diese Veranlagungsverfügung haben die Rekurrenten mit Schreiben vom 11. Dezember 2001 Einsprache erhoben, welche von der Steuerverwaltung am 27. Februar 2002 abgewiesen worden ist.

4. Gegen diesen Einspracheentscheid richtet sich der vorliegende Rekurs.

II. Entscheidungsgründe

2. a) Am 1. Januar 2001 ist das Gesetz über die direkten Steuern (StG) vom 12. April 2000 in Kraft getreten (vgl. § 243 StG). § 234 Abs. 1 StG bestimmt, dass das neue Gesetz erstmals auf die Einkommens- und Vermögenssteuer der Steuerperiode 2001 Anwendung findet. Nach § 234 Abs. 2 StG findet für das Steuerverfahren und den Steuerbezug das neue Recht mit Inkrafttreten dieses Gesetzes Anwendung. Im vorliegenden Fall ist daher für die materielle Beurteilung das alte Steuergesetz (aStG) vom 22. Dezember 1949 anzuwenden.

b) Gemäss § 40 Abs. 1 aStG ist steuerbar jedes Einkommen aus unbeweglichem oder beweglichem Vermögen, inbegriffen der Mietwert der selbstgenützten Wohnungen im eigenen Hause. Eigennutzung im Sinne dieser Bestimmung liegt nicht nur vor, wenn der Eigentümer sein Haus tatsächlich bewohnt, sondern auch dann, wenn er sich das Recht hiezu bloss vorbehält, ohne es tatsächlich auszuüben. Den wirtschaftlichen Vorteil, den er sich sichert, muss er versteuern, und zwar wird ihm, nach Vorschrift des Gesetzes, der Mietwert der Wohnung angerechnet (vgl. Grüninger/Studer, Kommentar zum Basler Steuergesetz, Basel 1970, 2. Auflage, S. 215). Gleiches gilt, wenn der Eigentümer eine Wohnung im eigenen Haus einem Verwandten unentgeltlich oder gegen einen symbolischen Mietzins überlässt. Auch hier wird die Liegenschaft genutzt und entsprechend ist der Mietwert vom Eigentümer als Einkommen zu versteuern (vgl. Grüninger/Studer, a.a.O., S. 215; ASA 14, S. 22 ff.; ASA 48, S. 478 ff.).

c) § 13 Abs. 3 Vo aStG bestimmt, dass sich die Mietwerte selbstgenutzter Wohnungen in eigenen Mehrfamilienhäusern nach den Mietzinsen richten, die von Mietern für vergleichbare Wohnungen erhoben werden. Fehlen vergleichbare Wohnungen, ist der Mietwert verhältnismässig zu ermitteln.

3. a) Die Rekurrenten sind Eigentümer der Liegenschaft C.-Strasse 124, Basel. Es handelt sich bei der Liegenschaft um ein Mehrfamilienhaus mit fünf Stockwerken (inkl. Erdgeschoss), ohne Lift. Das Parterre und die Wohnung im 1. Stock (fünf Zimmer) sind von den Rekurrenten bewohnt. Die Wohnungen im 2. und 3. Stock (3-Zimmerwohnungen mit je 80 m²) werden von den Rekurrenten vermietet. Die Wohnung im 4. Stock (drei Zimmer) haben die Rekurrenten ihren Söhnen ohne Mietzins überlassen; ein Mietvertrag, aus dem etwas anderes entnommen werden könnte, haben sie jedenfalls nicht eingereicht.

....

4. a) Den Rekurrenten ist als Eigentümern der fraglichen Liegenschaft für die Eigennutzung des Parterres und der Wohnung im ersten Stock sowie der Wohnung im vierten Stock grundsätzlich ein Mietwert aufzurechnen.

aa) Was die Höhe des Mietwertes der Wohnung im vierten Stock betrifft, so ist Folgendes festzuhalten:

Als Grundlage für die Berechnung sind die erzielten Mietzinsen von Fr. 28'680.– heranzuziehen. Dem Umstand, dass die Vermietung der Wohnung im 4. Stock wegen Fehlens des Personenlifts nur mit Mietzinseinbussen möglich ist, ist mit einem Einschlag von 50% Rechnung getragen worden. Werden die erzielten Mietzinse von Fr. 28'680.– durch zwei geteilt, so ergibt dies Fr. 14'340.— für eine vergleichbare Wohnung. Bringt man davon den Einschlag von 50% in Abzug, so erhält man einen Mietwert von Fr. 7'170.– für die Wohnung im 4. Stock. Bei diesem Betrag kann nicht die Rede davon sein, dass er bei einer Vermietung nicht erzielt werden könnte. Ebenso können die Rekurrenten aus dem Umstand, dass die Wohnung im 4. Stock während zweier Monate unbewohnbar gewesen sein soll, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Eine steuerbare Eigennutzung liegt auch dann vor, wenn der Eigentümer sich das Recht des Bewohnens vorbehält, ohne es tatsächlich auszuüben. Daraus ergibt sich, dass die Steuerverwaltung unter Ziff. 7.1. Mietwert Wohnung im 4. Stock zu Recht Fr. 7'170.– eingesetzt hat, was von den Rekurrenten auch nicht mehr bestritten wird.

.....

Demgemäss wird erkannt:

Der Rekurs wird abgewiesen.