STRK.2022.102

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 seiner Steuererklärung pro 2018 deklarierte der Rekurrent, 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. Zudem taxierte sie den selbständigen Haupterwerb auf CHF 5'000.00.

B. Dagegen erhob der Rekurrent mit Schreiben vom 4. Juli 2022 Einsprache. Er 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 und auf die Aufrechnung eines selbständigen Haupterwerbes in Höhe von CHF 5'000.00 zu verzichten.

Mit Entscheid vom 14. September 2022 hiess die Steuerverwaltung die Einsprache insofern gut, als sie auf die Aufrechnung eines selbständigen Haupterwerbes verzichtete. Im Übrigen wurde die Einsprache abgewiesen. 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). Der Rekurrent 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 und das Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit auf CHF 0.00 festzusetzen. Mit Rekursergänzung 30. Oktober 2021 (recte: wohl 30. Oktober 2022) reichte der Rekurrent 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 der Rekurrent 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. Der Rekurrent ist als Steuerpflichtiger 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 einzutreten.

2. a) Der Rekurrent 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. Das Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit sei auf CHF 0.00 festzusetzen. 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), das Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit 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. a) Der Rekurrent 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 der Rekurrent in diesem Punkt nicht beschwert, weshalb auf dieses Begehren nicht einzutreten ist.

b) Ebenfalls mangels Beschwer nicht einzutreten ist auf den Antrag des Rekurrenten, das Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit sei auf CHF 0.00 festzusetzen. Die Steuerverwaltung hat mit Einspracheentscheid vom 14. September 2022 auf die Aufrechnung der CHF 5'000.00 verzichtet und das Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit auf CHF 0.00 festgesetzt.

5. a) Weiter beantragt der Rekurrent, der Vermögenssteuerwert der Liegenschaft C-Strasse […] sei auf CHF 220'000.00 festzusetzen. Zur Begründung führt er 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) Der Rekurrent hat die Liegenschaft C-Strasse […] im Jahr 2009 zusammen mit seiner Schwester zu einem Kaufpreis von CHF 1'100'000.00 erworben, wobei er zur Hälfte Miteigentümer 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 des Rekurrenten 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 vom Rekurrenten dargetan. Dies gilt umso mehr, als der Rekurrent keinerlei Nachweise eingereicht hat, welche eine Schätzung des Vermögenssteuerwertes ermöglicht hätten. Der Rekurs ist daher in diesem Punkt abzuweisen.

d) Ferner beantragt der Rekurrent in seiner 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 der Rekurrent, der Eigenmietwert der Liegenschaft A-Rain […] sei um 16'249.00 zu reduzieren bzw. auf CHF 5'000.00 herabzusetzen. Er bringt vor, seine 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 der Rekurrent selbst ausführt, überlässt er seinen 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 des Rekurrenten steht, beträgt sein 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 des Rekurrenten, die Erträge seien auf CHF 0.00 festzusetzen, mangels Beschwer nicht einzutreten. Ebenfalls nicht beschwert ist der Rekurrent bezüglich seines Antrages, das Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit sei auf CHF 0.00 festzusetzen. Der Rekurs ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Beschluss

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

2. Der Rekurrent trägt eine Spruchgebühr von CHF 900.00.

3. Der Entscheid wird dem Rekurrenten 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.