

BGer 9C_745/2023 vom 5. März 2024

Bundesgericht, 2024-03-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_9C_745_2023

FR: TF 9C_745/2023 du 5 mars 2024

IT: TF 9C_745/2023 del 5 marzo 2024

Erwägungen

E. 1.1

Die Beschwerde wurde fristgerecht (Art. 100 Abs. 1 BGG) eingereicht und richtet sich gegen einen Endentscheid einer letzten kantonalen Instanz in einer Angelegenheit des öffentlichen Rechts (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Der Beschwerdeführer ist als Steuerpflichtiger gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG und Art. 73 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG; SR 642.14) zur Beschwerde legitimiert.

E. 1.2

Die Vorinstanz hat ein einziges Urteil für die Kantons- und Gemeindesteuern sowie die direkte Bundessteuer erlassen, was zulässig ist, soweit die zu entscheidenden Rechtsfragen im Bundesrecht und im harmonisierten kantonalen Recht gleich geregelt sind. Unter diesen Umständen ist dem Beschwerdeführer nicht vorzuwerfen, nicht zwei getrennte Beschwerden eingereicht zu haben; aus seiner Eingabe geht deutlich hervor, dass Letztere beide Steuerarten betrifft (BGE 135 II 260 E. 1.3).

E. 1.3

Streitgegenstand vor Bundesgericht ist ausschliesslich die Veranlagung für die direkte Bundessteuer sowie die Kantons- und Gemeindesteuern 2020. Soweit sich der Beschwerdeführer gegen den "willkürlichen Arrest" auf seiner Eigentumswohnung wendet und diesbezüglich Verfassungsrügen erhebt, kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden.

E. 2

Streitig ist, ob die Steuerverwaltung dem Beschwerdeführer zu Recht einen Eigenmietwert von Fr. 18'691.- für seine Eigentumswohnung (samt Parkplätzen) im Kanton Aargau aufrechnete.

E. 2.1

Gemäss Art. 21 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer (DBG; SR 642.11) sind die Erträge aus unbeweglichem Vermögen steuerbar, insbesondere der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen (lit. b). Das kantonale Recht enthält dieselbe Regelung (§ 20 Abs. 1 lit. b des Steuergesetzes des Kantons Zug vom 25. Mai 2000 [BGS 632.1; StG/ZG] bzw. Art. 7 Abs. 1 StHG).

E. 2.2

Der Beschwerdeführer wendet sich gegen die Berücksichtigung des Eigenmietwerts für die hier streitige Steuerperiode 2020, weil die Wohnung vom 1. Januar 2020 bis 31. Januar 2023 leer gestanden sei. Er habe sie trotz Bemühungen nicht vermieten und wegen eines Arrests auch nicht verkaufen können. Zudem sei die Wohnung wegen Mängeln nicht bewohnbar gewesen.

E. 2.3

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist ein steuerlich relevanter Eigengebrauch (nur) insoweit nicht gegeben, als eine Liegenschaft aufgrund von objektiven, äusseren Umständen nicht benutzt werden kann, z.B. wenn ein Ferienhaus (etwa mangels Heizung) bloss während eines Teil des Jahres bewohnt werden kann. Gleich verhält es sich, wenn ein Objekt leer steht, weil es trotz entsprechender Absicht und ernsthafter Bemühungen nicht vermietet oder verkauft werden kann; auch diesfalls unterbleibt die Nutzung aufgrund eines äusseren Faktors. Demgegenüber ist selbst dann ein steuerrechtlich massgeblicher Eigengebrauch anzunehmen, wenn ein Eigentümer die Liegenschaft zwar nicht tatsächlich bewohnt, sich aber das Recht hierzu vorbehält, ohne es auszuüben; auch in einem solchen Fall hat er die Liegenschaft inne, weil er sie jederzeit beziehen kann (vgl. Urteile 2C_830/2019 vom 27. April 2020 E. 9.1; 2C_1039/2015, 2C_1040/2015 vom 28. April 2016 E. 3.3 m.H.).

E. 2.4.1

Betreffend die Unbewohnbarkeit der Wohnung wegen Mängeln erwog die Vorinstanz, der Grossteil der behaupteten Mängel sei dem Beschwerdeführer bereits seit 2014 bekannt gewesen. Dennoch habe er noch fünf Jahre in der Wohnung gewohnt, ohne die Mängel beheben zu lassen. Sodann sei nicht nur die Wohnung des Beschwerdeführers von der Mehrheit der geltend gemachten Mängel betroffen, sondern das gesamte Mehrfamilienhaus bzw. die gesamte Überbauung. Von den insgesamt 25 Wohnungen stünden aber lediglich zwei leer, während der Rest von Eigentümern oder Mietern bewohnt werde. Folglich seien die Wohnungen offensichtlich bewohnbar; eine gesundheitsgefährdende Situation scheine offenkundig nicht vorzuliegen. Auch die vom Beschwerdeführer aufgelegten Belege legten keine objektive Unbewohnbarkeit dar (vgl. E. 3.5.1 des angefochtenen Urteils).

E. 2.4.2

Mit diesen Erwägungen setzt sich der Beschwerdeführer nur am Rand auseinander. Er führt aus, dass es erhebliche Mängel in der Warmwasseraufbereitung gebe und die Nutzung als Wohnraum "streng genommen" nicht gestattet sei. Dazu macht er allgemeine Ausführungen zur Gefahr von Legionellen und legt die Sanierungsbemühungen seit 2014 dar. Daraus und aus den Beilagen mögen sich gewisse Mängel namentlich im Bereich der Warmwasseraufbereitung ergeben; eine objektive Unbewohnbarkeit der Wohnung ist aber nicht einmal ansatzweise dargetan. Der Beschwerdeführer führt nicht aus, weshalb er die Wohnung fünf Jahre lang bewohnt hat, bis auf zwei Wohnungen alle Wohnungen im Mehrfamilienhaus bzw. in der Überbauung bewohnt sind und er die Wohnung offenbar seit Februar 2023 wieder vermieten konnte, obwohl sie angeblich unbewohnbar und gesundheitsgefährdend sein soll. Dass er gemäss eigenen Angaben Fr. 16'954.- für die Instandsetzung und Vermietung aufgewendet hat, spielt dabei keine Rolle; er hätte die Wohnung spätestens nach seinem Auszug instand setzen können.

E. 2.5.1

In Bezug auf die Vermietbarkeit der Wohnung erwog die Vorinstanz, der Beschwerdeführer weise keine Belege für ernsthafte Vermietungsbemühungen vor, sondern moniere lediglich, dass er keine wirtschaftliche Vermietung erzielen könne. Er habe davon abgesehen, die Wohnung im Internet auszuschreiben. Dennoch habe er im Dezember 2021 und Mai 2022 zwei Mietinteressenten gehabt, was gegen eine objektive Unvermietbarkeit spreche. Es ergebe sich der Eindruck, dass die Wohnung - neben fehlender Vermietungsbemühungen - auch deshalb leer stehe, weil der Beschwerdeführer seinen Mietertrag maximieren wolle. Dies sei sein gutes Recht, nur liege damit kein äusserer Umstand vor, der die Nutzung der leerstehenden Wohnung verhindere (vgl. E. 3.5.2 des angefochtenen Urteils).

E. 2.5.2

Der Beschwerdeführer bringt vor, er habe die Wohnung in Gratisinseraten in den umliegenden Migros und Coop zur Vermietung ausgeschrieben und wegen der "sehr geringen Erfolgchance" auf eine Inserierung im Internet bewusst verzichtet. Die Interessenten hätten die Wohnung entweder kaufen wollen oder seien nicht bereit gewesen, eine kostendeckende Miete zu bezahlen. Wenn er eine Eigenkapitalrendite von 2 % anstrebe und die Betriebskosten berücksichtige, gehe das mit einer Miete von rund Fr. 2'200.- nicht auf. Der Verkauf sei am Arrest auf der Wohnung gescheitert. Bei einem Leerwohnungsstand von ca. 5 % in der Gemeinde mit dem höchsten Steuerfuss sei die Vermietung einer gut ausgestatteten Wohnung schwierig.

E. 2.5.3

Auch mit diesen Ausführungen vermag der Beschwerdeführer die vorinstanzlichen Erwägungen nicht infrage zu stellen. Wer lediglich in Gratisinseraten in Migros und Coop inseriert, unternimmt offensichtlich keine ernsthaften Vermietungsbemühungen. Weshalb ein Inserat im Internet nicht erfolgsversprechend gewesen sein soll, erläutert der Beschwerdeführer nicht näher. Dass er trotz fehlender Suchbemühungen Interessenten hatte, spricht offenkundig gegen eine objektive Unvermietbarkeit der Wohnung, wie die Vorinstanz zu Recht erwogen hat. Vor diesem Hintergrund muss auf die Mietzinsberechnungen des Beschwerdeführers nicht näher eingegangen werden; wer nicht ernsthaft nach Mietern sucht, kann sich nicht auf den Standpunkt stellen, dass potentielle Interessenten nicht bereit gewesen wären, eine kostendeckende Miete zu bezahlen. Von einem Zwang, die Wohnung nicht kostendeckend zu vermieten, und einer Verletzung der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV kann deshalb keine Rede sein. Ist damit eine objektive Unvermietbarkeit der Wohnung nicht ersichtlich, spielt es keine Rolle, dass ein allfälliger Verkauf der Wohnung angeblich am Arrest gescheitert ist.

E. 2.6

Zusammenfassend ist die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen, dass der Beschwerdeführer weder eine objektive Unbewohnbarkeit seiner Eigentumswohnung noch - mangels ernsthafter Suchbemühungen - eine objektive Unvermietbarkeit substantiiert darlegen konnte. Ihm ist deshalb der Eigenmietwert seiner Wohnung zu Recht aufgerechnet worden. Zur Höhe des Eigenmietwerts (vgl. E. 4 des angefochtenen Urteils) äussert sich der Beschwerdeführer nicht, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist.

Dies führt zur Abweisung der Beschwerde sowohl betreffend direkte Bundessteuer als auch hinsichtlich der Kantons- und Gemeindesteuern, soweit darauf eingetreten werden kann.

E. 3

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen (Art. 68 Abs. 1-3 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.