

BL_GERICHTE 2004/24 vom 15. Dezember 2004

BL Gerichte, 2004-12-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_2004_24

FR: BL_GERICHTE 2004/24 du 15 décembre 2004

IT: BL_GERICHTE 2004/24 del 15 dicembre 2004

Regeste

Festsetzung des Eigenmietwerts

Erwägungen

E. 4

Aus dem Gesagten ergibt sich folglich, dass die Ermittlung des Eigenmietwerts des von X. selbstbewohnten Anteils im Rahmen der direkten Bundessteuer grundsätzlich anhand des Katasterwerts, das heisst anhand der für die Staats- und Gemeindesteuern relevanten kantonalen Schätzungen vorzunehmen ist. Wie in Ziffer 2 lit. c hievor dargelegt wurde, werden die auf diese errechneten Eigenmietwerte von der ESTV im Rahmen der direkten Bundessteuer durch einheitliche Zuschläge erhöht, um schweizweit ein allzu grosses Gefälle zu vermeiden bzw. ein solches auszugleichen. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung muss bei der Bemessung des Eigenmietwerts den örtlichen Verschiedenheiten und den Schätzungsungenauigkeiten aber ausreichend Rechnung getragen werden, was den kantonalen Behörden bei der Vornahme ihrer Schätzungen zwangsläufig einen Beurteilungs- und Ermessensspielraum eröffnet (BGE 123 II 9 E. 4). Das Bundesgericht weist zudem darauf hin, dass es in der Natur der Sache liegen würde, dass sich eine absolute Gleichbehandlung zwischen Mietern und Eigentümern nicht erzielen lasse. Da im Kanton Basel-Landschaft die Eigenmietwerte nur noch rund 35% des Marktwerts erreichen, werden diese für die Bemessung der direkten Bundessteuer von der Steuerverwaltung mit einem degressiven Zuschlag zwischen 97 % und 79 % versehen. Dies um die vom Bundesgericht geforderten, verfassungsmässig zulässige Untergrenze von 60% des Marktmietwerts zu erreichen (vgl. Nefzger/Simonek/Wenk, a.a.O., N 13 f. S. 189 f.; BGE 128 I 242 E. 2.1).

E. 5

In Zusammenfassung der vorstehenden Erwägungen kann somit festgehalten werden, dass im vorliegenden Fall ein direkter Vergleich des von X. vermieteten und des von ihm selbstbewohnten Anteils seiner Liegenschaft nicht vorgenommen werden kann, weil die beiden Anteile in keiner Art und Weise vergleichbar sind. Entsprechend kann - entgegen der Ansicht der Steuerverwaltung und der ESTV - der mit den beiden oberen Stockwerken erzielte Mietertrag nicht zur Bemessung des Eigenmietwerts der von X. genutzten Wohnung beigezogen werden. Aber auch wenn eine Vergleichbarkeit der beiden Wohnobjekte gegeben wäre, besteht Anlass zur Vermutung, dass der mit der Vermietung von 2/3 der Liegenschaft erzielte Mietertrag ohnehin nicht als objektive Marktmiete qualifiziert werden könnte. Entsprechend ist der Eigenmietwert für den von X. selbstbewohnten Liegenschaftsanteil aufgrund kantonalen Schätzungen, das heisst aufgrund des kantonalen Gebäudekatasterwertes zu berechnen. Der seitens des Steuergerichts im vorliegend angefochtenen Entscheid zur Anwendung gebrachte, bereits mit dem in der

bundesgerichtlichen Rechtsprechung vorausgesetzten Zuschlag versehene Eigenmietwert von Fr. 10'150.-- ist somit nicht zu beanstanden und die Beschwerde der ESTV vom 28. April 2004 wird deshalb abgewiesen. KGE VV vom 15.12.2004 i.S. X. (810 04 146/322)/ALD [Back to Top](#)

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