

# **BL\_GERICHTE 2019-08-09-stger-1 vom 9. August 2019**

BL Gerichte, 2019-08-09, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl\\_gerichte\\_2019-08-09-stger-1](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_2019-08-09-stger-1)

FR: BL\_GERICHTE 2019-08-09-stger-1 du 9 août 2019

IT: BL\_GERICHTE 2019-08-09-stger-1 del 9 agosto 2019

## **Regeste**

Aufrechnung Eigenmietwert für leerstehende Eigentumswohnung

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Steuergericht ist gemäss § 124 des Gesetzes vom 7. Februar 1974 über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz, StG; SGS 331) zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses zuständig. Gemäss § 129 Abs. 1 StG werden Rekurse, deren umstrittener Steuerbetrag wie im vorliegenden Fall Fr. 3'000.-- pro Steuerjahr nicht übersteigt, vom Präsidenten des Steuergerichts als Einzelrichter beurteilt. Da die in formeller Hinsicht an einen Rekurs zu stellenden Anforderungen erfüllt sind, ist ohne weitere Ausführungen darauf einzutreten.

### **E. 2**

Zu prüfen ist, ob für die Liegenschaft in B.\_\_\_\_ ein Eigenmietwert aufzurechnen ist.

#### **E. 2.1**

Gemäss § 23 Abs. 2 StG sind Naturaleinkünfte aller Art, insbesondere der Wert selbstverwendeter Erzeugnisse und Waren des eigenen Betriebes, durch eigene Arbeitsleistungen geschaffene Werte, der Mietwert selbstgenutzter Liegenschaften, der Bezug und die Nutzung von Sachen, Rechten und Dienstleistungen steuerbar. Zum steuerbaren Einkommen gehören nach § 24 lit. d StG insbesondere alle Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere aus Vermietung und Verpachtung, Eigengebrauch sowie wiederkehrende Einkünfte aus Baurechts- oder anderen Nutzungsverträgen. Eine Selbstnutzung liegt dann vor, wenn ein Gebäude zu Wohn- oder anderen Zwecken tatsächlich selbst gebraucht wird (FINDEISEN/THEILER, in: Nefzger/Simonek/Wenk, Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, § 27ter N 3). Die Praxis dehnt den Begriff der

Seite 4

Eigennutzung auf andere Liegenschaften und Wohnungen aus. Insbesondere werden auch die vom Eigentümer nur zeitweise bewohnten zusätzlichen Wohnungen der Eigenmietwertbesteuerung unterworfen (HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht Band II, 9. A. Bern/Stuttgart/Wien 2002, § 41 N 37). Somit liegt Eigengebrauch auch dann vor, wenn der Steuerpflichtige sein Haus oder seine Wohnung jederzeit zu seiner Verfügung hält und beziehen kann, ohne das Wohnrecht tatsächlich auszuüben; diesen Ertrag hat er zu versteuern, wie wenn er das ganze Jahr darin gewohnt hätte (Der Steuerentscheid [StE], 1992, B 25.3 Nr. 13, E. 2a m.w.H.; Urteil des Bundesgerichts [BGer] 2C\_773/2009 vom 23. April 2010, E. 2.1, m.w.H.). Dasselbe gilt für unbenutzte Wohnungen und Liegenschaften (z.B. Ferienhäuser), die der Eigentümer zu seiner Verfügung hält und deshalb nicht vermieten will (FINDEISEN/THEILER, a.a.O., § 27ter N 6;

HÖHN/WALDBURGER, a.a.O., § 41 N 37, m.w.H.;

RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. A. Zürich 2013, § 21 N 64 f., m.w.H.). Anders verhält es sich dagegen, wenn es dem Eigentümer am Willen fehlt, sich die Liegenschaft zur eigenen Nutzung vorzubehalten, die Nutzung also aus äusseren Gründen unterbleibt, weil sich trotz ernsthafter Bemühungen kein Mieter oder Käufer findet, oder weil das Gebäude leer steht, da es zum Verkauf bestimmt ist oder totalsaniert wird (Entscheid des Steuergerichts [StGE] vom 15. Dezember 2017, 510 17 86, E. 5b, m.w.H.; ZWAHLEN/LISSI, in: Zweifel/Beusch [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer,

### **E. 2.2**

Vorliegend hält sich die Rekurrentin die Liegenschaft in B.\_\_\_\_ zur Verfügung. Es mag zwar der Wille der Rekurrentin, die Wohnung zu verkaufen, gegeben sein, jedoch hat sie nachzuweisen, dass sie trotz ernsthafter Bemühungen keinen Käufer findet. Der einzige Nachweis, dass sie die Liegenschaft im streitbetroffenen Steuerjahr 2016 habe verkaufen wollen, ist eine E-Mail an einen Interessenten, in welcher sie die Wohnung beschreibt. Diese E-Mail reicht allerdings nicht aus um ernsthafte Verkaufsbemühungen nachzuweisen. Zwar fanden im Steuerjahr 2015 zwei Wohnungsbesichtigungen statt. Aufgrund des Periodizitätsprinzips können jedoch nur Tätigkeiten berücksichtigt werden, welche im betreffenden Steuerjahr vorgenommen wurden, womit diese Wohnungsbesichtigungen für das vorliegend zu beurteilende Steuerjahr nicht massgeblich sind. Schliesslich ist anzumerken, dass das geltende Recht zur Erhebung eines Eigenmietwerts verpflichtet. Die Aufrechnung des Eigenmietwerts für die Wohnung in B.\_\_\_\_ ist somit zu Recht erfolgt.

### **E. 2.3**

Bei dieser Sachlage kann offenbleiben, ob der von der Rekurrentin festgesetzte Verkaufspreis der Liegenschaft in B.\_\_\_\_ für sich alleine schon dem Nachweis ernsthafter Verkaufsbemühungen entgegenstehen würde, wie dies die Steuerverwaltung in ihrer Vernehmlassung zur Diskussion stellte.

Seite 5

Auch die Höhe des vorliegend berücksichtigten Eigenmietwerts braucht an dieser Stelle nicht vertieft geprüft zu werden, zumal die Rekurrentin die Berechnung desselben nicht substantiiert beanstandet. Soweit sie diesen im Vergleich zum Renteneinkommen pauschal als zu hoch bezeichnet, ist ihr entgegenzuhalten, dass dem Eigenmietwert auch ein entsprechender Nutzungswert der Liegenschaft entgegensteht.

### **E. 3**

Damit erweist sich der Rekurs als unbegründet und ist abzuweisen.

Ausgangsgemäss hat die Rekurrentin die Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 750.-- zu bezahlen (§ 130 StG i.V.m. § 20 Abs. 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 1993 über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung [Verwaltungsprozessordnung, VPO; SGS 271]). Eine Parteientschädigung wird nicht entrichtet (§ 21 Abs. 1 e contrario VPO).

Seite 6

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