

BL_GERICHTE 2019-08-09-stger-2 vom 9. August 2019

BL Gerichte, 2019-08-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_2019-08-09-stger-2

FR: BL_GERICHTE 2019-08-09-stger-2 du 9 août 2019

IT: BL_GERICHTE 2019-08-09-stger-2 del 9 agosto 2019

Regeste

Aufrechnung Eigenmietwert für leerstehende Wohnung

Erwägungen

E. 1

Das Steuergericht ist gemäss Art. 140 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer (DBG; SR 642.11) zur Anhandnahme der vorliegenden Streitsache zuständig, wobei gemäss § 4 der Vollzugsverordnung vom 13. Dezember 1994 zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer i.V.m. § 129 Abs. 1 des Gesetzes vom 7. Februar 1974 über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz, StG; SGS 331) Beschwerden, deren umstrittener Steuerbetrag wie im vorliegenden Fall Fr. 3'000.-- nicht übersteigt, vom Präsidenten des Steuergerichts als Einzelrichter beurteilt werden. Da die in formeller Hinsicht an eine Beschwerde 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 Art. 21 Abs. 1 lit. b DBG 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.

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 Eigennutzung auf andere Liegenschaften und Wohnungen aus. Insbesondere werden auch die

Seite 4

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 unbenützte 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, Handkommentar zum DBG, 3. A. Zürich 2016, Art. 21 N 77 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, 3. A. Basel 2017, Art. 21 N 24). Von der Steuererhebung kann nur bei einer eindeutigen, professionell umgesetzten und klar belegten sowie konkretisierten Verkaufsabsicht abgesehen werden (BGer 2C_773/2009 vom 23. April 2010, E. 2.2).

Der Nachweis für steuerbegründende Tatsachen obliegt der Steuerbehörde, während der Beweis für steueraufhebende oder steuermindernde Tatsachen grundsätzlich dem Steuerpflichtigen obliegt. Dieser hat die steuermindernde Tatsache nicht nur zu behaupten, sondern auch zu belegen (Urteil des Bundesgerichts [BGE] 140 II 248, E. 3.5; BLUMENSTEIN/LOCHER, System des schweizerischen Steuerrechts, 7. A. Zürich 2016, S. 519; StGE vom 28. April 2017, 510 17 13, E. 2d). Er hat also nachzuweisen, dass er trotz ernsthafter Bemühungen keinen Mieter oder Käufer findet (StGE vom 15. Dezember 2017, 510 17 86, E. 5d).

E. 2.2

Vorliegend hält sich die Beschwerdeführerin die Liegenschaft in B.____ zur Verfügung. Es mag zwar der Wille der Beschwerdeführerin, 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 Beschwerdeführerin 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

kaufsbemühungen entgegenstehen würde, wie dies die Steuerverwaltung in ihrer Vernehmlassung zur Diskussion stellte.

Auch die Höhe des vorliegend berücksichtigten Eigenmietwerts braucht an dieser Stelle nicht vertieft geprüft zu werden, zumal die Beschwerdeführerin 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 die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

Ausgangsgemäss hat die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 500.-- zu bezahlen (Art. 144 Abs. 1 DBG). Eine Parteientschädigung wird nicht entrichtet (Art. 144 Abs. 4 DBG i.V.m. Art. 64 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 20. Dezember 1968 über das Verwaltungsverfahren [Verwaltungsverfahrensgesetz, VwVG; SR 172.021] e contrario).

Seite 6

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