

BL_GERICHTE 810 19 309 vom 1. März 2018

BL Gerichte, 2018-03-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_810_19_309

FR: BL_GERICHTE 810 19 309 du 1 mars 2018

IT: BL_GERICHTE 810 19 309 del 1 marzo 2018

Regeste

Staatssteuer 2016

Erwägungen

E. 5

Unbestritten ist vorliegend, dass die Beschwerdeführerin die streitgegenständliche Liegenschaft nicht tatsächlich nutzt. Zu prüfen ist deshalb, ob sie sich die Liegenschaft kraft ihres Willens zur Benützung zur Verfügung hält. Davon ist im Grundsatz auszugehen, soweit eine Nutzung nicht aus äusseren Umständen unterbleibt. Zunächst ist anzumerken, dass die Steuerverwaltung im Steuerjahr 2014 auf die Erfassung eines Eigenmietwerts verzichtet hatte. Für das Jahr 2015 reichte die Beschwerdeführerin bei der Steuerverwaltung eine Verkaufsdokumentation sowie die Korrespondenz mit potentiellen Interessenten ein. Aufgrund dieser nachträglich eingereichten Unterlagen verzichtete die Steuerverwaltung im Jahr 2015 nochmals auf die Besteuerung eines Eigenmietwerts. Gleichzeitig wurde die Beschwerdeführerin darauf hingewiesen, dass künftig die entsprechenden Verkaufsbemühungen klar nachzuweisen seien, ansonsten nicht mehr auf die Besteuerung eines Eigenmietwerts verzichtet werden könne. Für das streitgegenständliche Veranlagungsjahr reichte die Beschwerdeführerin eine E-Mail ein, in welcher sie die Wohnung einem Kaufinteressenten beschrieb. Mit dem Erwerb der Liegenschaft infolge eines Erbgangs befindet sich die Beschwerdeführerin in der Situation, die geerbte Liegenschaft selbst nicht zu bewohnen, eine andere Wohnstätte im gleichen Kanton zu besitzen und über die zukünftige Nutzung der Liegenschaft neu entscheiden zu müssen. Aus den Akten geht hervor, dass die Beschwerdeführerin offenbar beabsichtigt, die Wohnung aufgrund ihres aktuellen Zustands (fehlende Renovationen seit 1972) zu verkaufen und nicht zu vermieten. Die Beschwerdeführerin besitzt selbstbewohntes Wohneigentum in B.____ (ca. 16 km von C.____ entfernt) und eine Ferienwohnung im Tessin. Auch wenn aus der von der Beschwerdeführerin bei der Steuerverwaltung eingereichten Verkaufsdokumentation ersichtlich ist, dass die Wohnung (zumindest) teilmöbliert ist, sind aus den Akten keine Hinweise ersichtlich, dass sie sich die Nutzung für Familienangehörige oder Bekannte zur Verfügung hält. Unter den besonderen Umständen des vorliegenden Einzelfalles kommt das Kantonsgerichts zum Schluss, dass die von der Beschwerdeführerin eingereichte E-Mail den strengen Anforderungen der Rechtsprechung genügt. Die Vorinstanzen durften annehmen, dass aufgrund der im Vorjahr nachgewiesenen Verkaufsbemühungen der Verkaufswille der Beschwerdeführerin auch in der streitgegenständlichen Veranlagungsperiode gegeben und dass diese den Verkauf des Objekts nicht nur halbherzig angegangen sei. Der äussere Anschein spricht somit dafür, dass sich die Beschwerdeführerin die streitgegenständliche Wohnung nicht exklusiv zur Verfügung hält, sondern dass sie nach wie vor Verkaufsabsichten hegt. Im vorliegenden

Zusammenhang stellt sich schliesslich die Frage, ob die strengen Beweislastregeln gleich bleiben, wenn die Eigentümerin in der vorangegangenen Steuerperiode Verkaufsbemühungen genügend nachweisen konnte. In einem Fall wie dem Vorliegenden, würde eine strikte Anwendung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darauf hinauslaufen, dass der Betroffene eine unzumutbare Beweislast auferlegt würde, da diese den negativen Beweis, dass sie sich die Liegenschaft nicht dauernd zur Verfügung hält, nur mit grossem Aufwand erbringen kann.

E. 6

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Steuerverwaltung im Steuerjahr 2016 für die Liegenschaft der Beschwerdeführerin in C.____ zu Unrecht einen Eigenmietwert erhoben hat. Die Beschwerde ist gutzuheissen, der angefochtene Entscheid ist aufzuheben und die Steuerverwaltung ist anzuweisen, die Beschwerdeführerin bei der Staatssteuer 2016 ohne Aufrechnung des Eigenmietwerts für die Liegenschaft in C.____ in der Höhe von Fr. 12'262.-- zu besteuern. Die Angelegenheit ist zur Neuverlegung der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens erübrigt sich auf die übrigen Argumente, die in der Beschwerdeschrift vorgetragen werden, einzugehen (namentlich Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und Eigentumsgarantie).

E. 7

Es bleibt über die Kosten zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Vorliegend sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'400.-- der Steuerverwaltung aufzuerlegen. Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'400.-- ist der Beschwerdeführerin zurückzuerstatten. Die Parteikosten sind wettzuschlagen (§ 21 VPO). Demgemäss wird erkannt : ://: 1. In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid Nr. 510 19 9 des Steuer- und Enteignungsgerichts des Kantons Basel-Landschaft, Abteilung Steuergericht, vom 9. August 2019 aufgehoben und die Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft angewiesen, die Beschwerdeführerin bei der Staatssteuer 2016 ohne Aufrechnung des Eigenmietwerts für die Liegenschaft an der E.____-gasse in C.____ in der Höhe von Fr. 12'262.-- zu besteuern. 2. Die Angelegenheit wird zur Neuverlegung der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens an das Steuer- und Enteignungsgericht des Kantons Basel-Landschaft, Abteilung Steuergericht, zurückgewiesen. 3. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'400.-- werden der Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft auferlegt. Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'400.-- wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet. 4. Die Parteikosten werden wettgeschlagen. Vizepräsident Gerichtsschreiberin Gegen diesen Entscheid wurde am 17. Juni 2020 Beschwerde beim Bundesgericht (Verfahrensnummer 2C_509/2020) erhoben.

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