

# **BL\_GERICHTE 810 21 39 vom 1. September 2021**

BL Gerichte, 2021-09-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl\\_gerichte\\_810\\_21\\_39](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_810_21_39)

FR: BL\_GERICHTE 810 21 39 du 1 septembre 2021

IT: BL\_GERICHTE 810 21 39 del 1 settembre 2021

## **Regeste**

Staatssteuer 2018 (Urteil des Steuer- und Enteignungsgerichts des Kantons Basel-Landschaft, Abteilung Steuergericht, vom 28. August 2020)

## **Erwägungen**

### **E. 5**

Vorliegend ist unbestritten, dass die Beschwerdeführerin die Liegenschaft nicht tatsächlich nutzt. Zu prüfen ist deshalb, ob die Liegenschaft objektiv nutzbar ist und die Beschwerdeführerin sich die Liegenschaft kraft ihres Willens zur Benutzung zur Verfügung hält.

#### **E. 5.1**

Mit Schreiben vom 7. März 2020 teilte die Beschwerdeführerin auf Anfrage der Steuerverwaltung den aktuellen Zustand der Liegenschaft sowie die ausstehenden Renovationsarbeiten mit. Im Hauptpunkt machte sie den defekten Boiler sowie die notwendige Totalrenovation der Küche und Nasszellen geltend. Die beigelegte Bilddokumentation umfasst 33 Bildaufnahmen von den Mängeln der Liegenschaft. Im beigelegten Liegenschaftsbericht weist E.\_\_\_\_\_ auf ein erhebliches Renovationsdefizit der Liegenschaft hin. Ein solches sei in Anbetracht des Gebäudealters von 60 Jahren, während derer einzig laufende Unterhaltsarbeiten durchgeführt worden seien, zu erwarten. Vorweg müssten die vor 50 Jahren ersetzte Küche sowie die rund 45-jährigen Badezimmer renoviert werden. Die dafür benötigten Kosten würden auf Fr. 150'000.-- geschätzt. Weitere Innovationsarbeiten stünden dann gelegentlich an. Die Liegenschaft könne im jetzigen Zeitpunkt nicht vermietet werden. Die genannten anstehenden Arbeiten würden die Vermietbarkeit der Gebäude jedoch nicht ausschliessen.

#### **E. 5.2**

Unter Berücksichtigung des Liegenschaftsberichts und in Übereinstimmung mit der Vorinstanz erscheint die Liegenschaft objektiv nutzbar und nach der Vornahme von Renovationsarbeiten in der Höhe von etwa Fr. 150'000.-- auch einer Verkaufs- oder Mietmöglichkeit unterstehend. Dies wird weiter durch die Angabe der Beschwerdeführerin in der Replik unterstrichen, wonach sie nie behauptet habe, dass ihr Haus "eine Ruine sei". Da keine objektiven äusseren Umstände im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichts ersichtlich sind, aufgrund welcher die Liegenschaft nicht benutzt werden könnte, liegt ein steuerlich relevanter Eigengebrauch vor.

#### **E. 5.3**

Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie möchte ihr Barvermögen als IV-Rentnerin nicht für ihre Liegenschaft einsetzen, sondern für "Notzeiten aufsparen". Davon abgesehen, sei

sie mit ihrem bescheidenen IV-Einkommen wohl kaum kreditwürdig und würde keinen Kredit für eine nicht von ihr bewohnte Liegenschaft erhalten. Sodann bringt die Beschwerdeführerin im Schreiben vom 7. März 2020 vor, ihre Mutter habe sie kurz vor ihrem Tod eindringlich gebeten, die Liegenschaft nicht zu verkaufen. Sie habe ihr dies versprochen und sei nach wie vor emotional nicht in der Lage, dieses Versprechen zu brechen. Weiter habe sie gegenwärtig die Hoffnung, dass eine ihrer drei Nichten das Haus künftig übernehmen würde. So sehe sie vor, in den nächsten fünf bis sechs Jahren ihre Nichten zu einer Eigentumsübertragung der Liegenschaft anzuhalten. Sollte es zu keinem Eigentumsübergang der Liegenschaft kommen, werde sie sich wohl oder übel mit dem Gedanken anfreunden müssen, die Liegenschaft zu verkaufen. Davon abgesehen, habe sie keine Renovationsarbeiten vornehmen wollen, welche den Vorstellungen und Wünschen einer ihrer Nichten oder eines potentiellen Käufers nicht entspreche.

#### **E. 5.4**

Indem die Beschwerdeführerin ausdrücklich vorbringt, keine ernsthaften Bemühungen für einen Verkauf oder eine Vermietung der Liegenschaften vorgenommen zu haben und auch in den nächsten Jahren nicht gedenkt, solche vorzunehmen, kann im Ergebnis davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdeführerin sich die Liegenschaft zur Nutzung zur Verfügung hält.

#### **E. 5.5**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen ist der Eigengebrauch durch die Beschwerdeführerin erstellt. Dementsprechend ist nicht ersichtlich, inwiefern mit der von der Beschwerdeführerin namentlich offerierten Zeugenbefragung von E.\_\_\_\_ oder dem Augenschein der Liegenschaft neue Erkenntnisse erlangt werden könnten, die am festgestellten Ergebnis etwas zu ändern vermögen. Nach dem Gesagten ist ebenso die vorinstanzliche Beweiswürdigung nicht zu beanstanden. Die entsprechenden Beweisofferten der Beschwerdeführerin sind demnach abzuweisen.

#### **E. 6**

Hinsichtlich der von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Kritik, die Eigenmietwertbesteuerung sei nicht verfassungsmässig, ist darauf hinzuweisen, dass innerhalb der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV nur der Teilgehalt der Institutsgarantie das Vermögen schützt und der Erhebung von Steuern Schranken setzt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist in steuerrechtlichen Angelegenheiten lediglich eine konfiskatorische Besteuerung nicht mit der Institutsgarantie vereinbar (Bernhard Waldmann, in: Waldmann/Belser/Epiney [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Bundesverfassung [BV], Basel 2015, N 34 und 39 zu Art. 26 BV). Eine konfiskatorische Besteuerung ist vorliegend nicht ersichtlich.

#### **E. 7**

Zum Eventualantrag der Beschwerdeführerin, es sei der Eigenmietwert auf jährlich höchstens Fr. 2'400.-- festzusetzen, ist anzumerken, dass die Festlegung des Eigenmietwerts nach den Vorgaben von Art. 27 ter StG erfolgt und folglich kein Ermessensspielraum besteht. Dies führt zur vollumfänglichen Abweisung der Beschwerde.

#### **E. 8**

Es bleibt über die Kosten zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren

sowie die Beweiskosten und werden nach § 20 Abs. 3 VPO in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt. Die Beschwerdeführerin unterliegt vollumfänglich, weshalb ihr die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'500.-- aufzuerlegen und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'400.-- zu verrechnen sind. Die Beschwerdeführerin hat die restlichen Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 100.-- zu bezahlen. Die Parteikosten sind ausgangsgemäss wettzuschlagen (§ 21 Abs. 3 VPO). Demgemäss wird erkannt : ://: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr 1'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'400.-- verrechnet. Die Beschwerdeführerin hat die restlichen Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 100.-- zu bezahlen. 3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen. Vizepräsident Gerichtsschreiberin i.V. Gegen diesen Entscheid wurde am 2. Dezember 2021 Beschwerde beim Bundesgericht (Verfahrensnummer 2D\_940/2021) erhoben.

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