

GR_GERICHTE A 2008 30 vom 10. Oktober 2008

GR Gerichte, 2008-10-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_A_2008_30

FR: GR_GERICHTE A 2008 30 du 10 octobre 2008

IT: GR_GERICHTE A 2008 30 del 10 ottobre 2008

Regeste

Kantonssteuer | Einkommenssteuer

Erwägungen

E. 3

In ihrer Vernehmlassung beantragte die Steuerverwaltung die Abweisung der Beschwerde. Es stelle sich im vorliegenden Fall einzig die Frage, ob bei der Vermietung einer Wohnung an Verwandte zu einem unter dem amtlich geschätzten Eigenmietwert liegenden Mietzins der tatsächlich erzielte Mietzins oder der höhere Eigenmietwert bei der Ermittlung des steuerbaren Einkommens des Eigentümers und Vermieters Anwendung finde und ob für die Berücksichtigung des höheren Eigenmietwertes eine hinreichende gesetzliche Grundlage bestehe. Im Kanton Graubünden basiere die Besteuerung des Eigenmietwertes auf den amtlichen Schätzungen, ausgehend von der Überlegung, dass die steuerlich relevante, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr normalerweise erzielbare Miete in der Regel dem Eigenmietwert gemäss amtlichem Schätzwert entspreche. Dieser stelle ein taugliches Instrument dar, um die Unterpreislichkeit eines Mietverhältnisses zu prüfen, da der amtlich geschätzte Eigenmietwert in der Regel auf der Vergleichsmethode beruhe. Mit den Schätzungen werde auf Grund von Vergleichsobjekten der Eigenmietwert ermittelt, der bei einer Drittvermietung erzielt werden könnte. Nach der ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage in Art. 22 Abs. 3 (heute: Abs. 5) StG sei der Eigenmietwert auch dann steuerbar, wenn ein Grundstück zu einem erheblich vom Marktmietwert abweichenden Mietzins an eine nahe stehende Person vermietet oder verpachtet werde. Die Abweichung sei nach dem Willen des Gesetzgebers dann als erheblich anzusehen, wenn sie 20% oder mehr betrage, wobei für die Ermittlung des Marktmietwerts gemäss ständiger Praxis auf den Eigenmietwert gemäss amtlicher Schätzung abgestellt werde. Im vorliegend zu beurteilenden Fall weiche der tatsächlich vereinbarte Mietzins von Fr.

13'200.00 in diesem Sinne erheblich vom Eigenmietwert gemäss amtlicher Schätzung von Fr. 22'800.00 ab, weshalb die in der angefochtenen Veranlagungsverfügung vorgenommene Aufrechnung von Fr. 9'600.00 zu Recht erfolgt und die Beschwerde daher abzuweisen sei.

E. 4

In ihrer Replik verwiesen die Beschwerdeführer im Wesentlichen auf ihre Beschwerde und brachten ergänzend vor, dass sie den von der Steuerverwaltung eingesetzten Eigenmietwert als zu hoch erachteten, dies sowohl im Verhältnis zur realen Miete als auch zur gesetzlichen Definition der Eigenmiete. Zudem rügten sie, dass die Steuerverwaltung nicht auf ihr Anliegen der Reduktion des Eigenmietwertes eingegangen sei und sie nicht darüber aufgeklärt habe, wer dafür zuständig sei. Schliesslich wiesen sie darauf hin, dass die Schätzungseröffnung vom 20. Juni 2008 in Richtung ihrer Anträge gehe, womit die Zahlen

der Steuerverwaltung wohl überholt seien.

E. 5

a) Die Beschwerdeführer bringen weiter vor, dass, wenn die jetzigen Mieter der Stockwerkeigentumswohnung Eigentümer würden, der Steuer-Eigenmietwert zur Anwendung gelangen würde. Dieser sei anzupassen und gegenüber den Fr. 22'800.00 herabzusetzen. Es ist richtig, dass für die am Wohnsitz dauernd selbst bewohnte Liegenschaft lediglich 70% des Eigenmietwertes berechnet werden (Art. 22 Abs. 3 StG). Dafür wird aber wie in der Bestimmung erwähnt, vorausgesetzt, dass das Steuersubjekt am Ort der Liegenschaft Wohnsitz hat

und diese dauernd selbst bewohnt. Die Beschwerdeführer können sich folglich bereits vom Wortlaut der Norm her nicht auf Art. 22 Abs. 3 StG berufen, da sie nicht in der Gemeinde ... Wohnsitz haben, was sie im Übrigen auch nicht geltend machen. Dass der Selbstnutzungsabzug für Liegenschaften, die von nahe stehenden Personen genutzt werden, nicht gelten soll, ergeht bereits aus der betreffenden Bestimmung, wonach nur „das am Wohnsitz selbst (durch den Eigentümer) genutzte Wohneigentum“ in den Genuss der Tieferbewertung kommen darf. Die gesetzliche Grundlage für die Berücksichtigung eines Eigenmietwertes von 100% bei einer Fremdvermietung ist daher hinreichend bestimmt. Die Anwendung der betreffenden Norm entgegen ihrem klaren Wortlaut, wie das von den Beschwerdeführern verlangt wird, würde gegen deren Sinn und Zweck verstossen. Mit dem Selbstnutzungsabzug von 30% verfolgte der Gesetzgeber das Ziel, die Bildung von am Wohnsitz selbstgenutztem Wohneigentum zu fördern. Die Gewährung des Abzuges auch bei Vermietung an Dritte, selbst wenn es sich um nahe stehende Personen handelt, ist von diesem im Gesetz umschriebenen Zweck nicht mehr gedeckt. Abzugsberechtigt soll nach dem klaren Wortlaut und wie aufgezeigt, auch nach dem Sinn und Zweck des Gesetzes, nur derjenige Eigentümer sein, der sein Wohneigentum am Wohnsitz selber nutzt. Diese zur Vermietung an nahe stehende Personen unterschiedliche Veranlagung ist daher gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sachlich begründet und durchaus zulässig (BG-Urteil vom 26. Juni 2008 [2C_188/2007]). Würde die Liegenschaft der Beschwerdeführer hingegen durch die Tochter und den Schwiegersohn erworben, würde diese, sofern die Voraussetzungen nach Art. 22 Abs. 3 StG erfüllt wären, zu 70% des Mietwertes besteuert werden. Da vorliegend aber die Beschwerdeführer Eigentümer der betreffenden Liegenschaft sind, gelangt die Eigenmietwertreduktion von 30% nicht zur Anwendung.

E. 6

Aufgrund des Dargelegten ergibt sich, dass die Beschwerde unbegründet und deshalb abzuweisen ist, soweit sie nicht wegen der neuen amtlichen Schätzung vom 20. Juni 2008 anerkannt wurde. Entsprechend diesem Verfahrensausgang sind die Kosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen.

Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird, soweit sie nicht anerkannt worden ist (steuerbarer Mietwert Fr. 19'200.00), abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'500.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 266.-- zusammen Fr. 1'766.-- gehen zulasten von ... und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. Auf die dagegen an das Bundesgericht erhobene Beschwerde wurde am 19. Juni 2009 nicht eingetreten (2C_867/2008).

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