

ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2016.125 vom 19. Januar 2019

ZH Steuerrekursgericht, 2019-01-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_DB.2016.125

FR: ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2016.125 du 19 janvier 2019

IT: ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2016.125 del 19 gennaio 2019

Regeste

Der Nutzniessungsberechtigte hat bei einer Vermietung der Liegenschaft an nahestehende Personen zu einem Vorzugszins den Eigenmietwert als Einkommen zu versteuern.

Erwägungen

E. 2

ST.2016.149

- 4 - Die Einzelrichterin zieht in Erwägung: 1. a) Nach Art. 21 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG) und § 21 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG) ist der Ertrag aus unbeweglichem Vermögen steuerbar. Dementsprechend ist der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem Steuerpflichtigen aufgrund einer Nutzniessung zur Verfügung stehen, beim Nutzniessungsberechtigten steuerbar (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz,

E. 3

a) Strittig ist vorliegend, ob und in welcher Höhe ein Eigenmietwert für die Einfamilienhäuser ...weg 8 und 10 beim Pflichtigen als steuerbares Einkommen zu berücksichtigen ist. b) Einfamilienhaus ...weg 8 aa) Der Mietzins betreffend den hälftigen Miteigentumsanteil wurde zunächst im Urteil vom ... 2009 auf 50% des gesamten Eigenmietwerts festgelegt. Es ist mangels weiterer Ausführungen der Parteien davon auszugehen, dass auch nach der Übertragung der Liegenschaft an die Kinder des Pflichtigen und der Einräumung einer Nutzniessung für den Pflichtigen und seine Ex-Frau, der Mietzins für den hälftigen Nutzniessungsanteil des Pflichtigen weiterhin 50% des Eigenmietwerts der Liegenschaft Kat.Nr. ... beträgt. Der Eigenmietwert für die Liegenschaft ...weg 8 betrug für das Jahr 2014 für die gesamte Liegenschaft Fr. 27'157.- bzw. für die halbe Liegenschaft Fr. 13'500.- (Beilage Gemeinde C). Der Pflichtige als Nutzniesser hat gemäss Scheidungsurteil einen obligatorischen Anspruch auf die Bezahlung eines Mietzinses in Höhe des halben Eigenmietwerts (Fr. 13'500.-). Es gibt angesichts der Bonität der Ex-Frau keinen Grund, diese fällige Forderung als besonders unsicher anzusehen, weshalb sie als zugeflossen gilt und zu versteuern ist. Trotz Untersuchung des Steuerkommissärs im Einschätzungsverfahren gibt es keine Hinweise auf irgendeine anderslautende Vereinbarung. Sollte der Pflichtige aus irgendeinem Grund auf die Mietzinsen verzichten, so handelte es sich hierbei um Einkommensverwendung, was an der Steuerbarkeit nichts ändern würde, es sei denn, es wäre nachehelicher Unterhalt, was nicht geltend gemacht wird. Allenfalls besteht eine Schenkungsabsicht gegenüber der Ex-Frau, was eine Schenkungssteuer auslösen würde. Der Sachverhalt liegt diesbezüglich

vollständig im Dun- keln. In den Folgejahren erscheint deshalb eine gründliche Untersuchung als ange- zeigt. c) Einfamilienhaus ...weg 10 aa) In der Beschwerde bzw. Rekurs macht der Pflichtige geltend, auf die Be- steuerung im Einkommen und Vermögen betreffend die Liegenschaft ...weg 10 bei ihm zu verzichten, da die Liegenschaft durch seine Ex-Frau versteuert werde. In seiner 2 DB.2016.125 2 ST.2016.149

- 7 - Einsprache vom 16. April 2016 führt der Pflichtige aus, seine Ex-Frau habe das Recht, die Liegenschaft ...weg 10 zu mieten, und diese Miete gehe der später vereinbarten Nutzniessung vor. bb) Damit ist zunächst zu klären, wie sich die rechtlichen Verhältnisse am Ein- famlienhaus ...weg 10 nach den vorliegenden Akten sowie aufgrund des Vorbringens des Pflichtigen und seiner Ex-Frau darstellen. ■ Der Pflichtige ist ursprünglich Alleineigentümer der Liegenschaft Kat.Nr. ... gewesen. ■ Zur Abgeltung güter- und scheidungsrechtlicher Nebenfolgen, wurden der Pflichtige und seine Ex-Frau infolge Scheidungsurteil vom ... 2009 Miteigentümer zu je ½ der Liegenschaft Kat.Nr. ... mit dem Wohnhaus Assek.Nr. ... (= ...weg 8, [Ziff. 3b]). ■ Gleichzeitig erhielt die Ex-Frau ein unbefristetes Mietrecht an der Lie- genschaft Kat.Nr. ..., mit der Begründung, dass sie berechtigt sei, so lange in dieser Liegenschaft ...weg 8 zu wohnen wie sie wolle (Ziff. 7). Dieses Mietrecht wurde ins Grundbuch eingetragen. ■ Seit ... 2011 sind die Töchter E, D, F und G Miteigentümerinnen zu je ¼ an der Liegenschaft Kat.Nr. ... geworden. ■ Dem Pflichtigen und seiner Ex-Frau wurde im Vertrag auf Eigentums- übertragung ein lebenslanges Nutzniessungsrecht an der Liegenschaft Kat.Nr. ... eingeräumt. ■ Für die Ex-Frau ist wiederum ein Mietrecht ins Grundbuch eingetragen worden. ■ Das Einfamilienhaus ...weg 10 ist erst im Jahr 2014 erstellt worden. Es befindet sich ebenfalls – zusammen mit dem Einfamilienhaus ...weg 8 – auf der Liegenschaft Kat.Nr. Seit ca. ... 2014 wird dieses Haus von der Tochter D mit ihrer Familie bewohnt. ■ Mit D sei ein mündlicher Mietvertrag abgeschlossen worden. Daraus ergibt sich Folgendes: Im vorliegend zu beurteilenden Steuerjahr 2014 waren die Töchter des Pflich- tigen Miteigentümerinnen der Liegenschaft Kat.Nr. Auf dieser Liegenschaft befinden sich nunmehr zwei Einfamilienhäuser, ...weg 8 und ...weg 10. Die Ex-Frau bewohnt das Haus ...weg 8, für welches ihr im Jahr 2009 ein Mietrecht eingeräumt worden ist. Eine Tochter, D, bewohnt das Haus ...weg 10. Der Auffassung des Pflichtigen, dass seine Ex-Frau auch mit Bezug auf das Einfamilienhaus ...weg 10 ein Mietrecht habe 2 DB.2016.125 2 ST.2016.149

- 8 - und dies der späteren Einräumung der Nutzniessung vorgehe, ist zu widersprechen: Das Mietrecht der Ex-Frau mit Bezug auf die Liegenschaft ...weg 8 ergibt sich aus dem Scheidungsurteil des Jahres 2009. Mit der Übertragung der Liegenschaft an die Kinder ... 2011 wurde dieses Mietrecht wiederum ins Grundbuch eingetragen und gleichzeitig wurde auch dem Pflichtigen und seiner Ex-Frau das Nutzniessungsrecht an der Lie- genschaft Kat.Nr. ... eingeräumt. Da sich zu diesem Zeitpunkt allein das Einfamilien- haus ...weg 8 auf der Liegenschaft Kat.Nr. ... befand, ist mangels weiterer substanziier- ter Ausführungen der Parteien davon auszugehen, dass sich das im Grundbuch einge- tragene Mietrecht der Ex-Frau weiterhin allein auf das Einfamilienhaus ...weg 8 bezieht. Das zweite Einfamilienhaus ...weg 10 wurde erst in den Jahren 2013/2014 gebaut und danach erfolgte, ausgehend von den vorliegenden Akten und den Ausführungen des Pflichtigen, keine Änderung des Grundbucheintrags betreffend das Mietrecht der Ex- Frau. d) Im Vertrag auf Eigentumsübertragung an die Töchter im Jahr 2011 ist dem Pflichtigen und seiner Ex-Frau eine lebenslange Nutzniessung am Grundstück Kat.Nr. ... eingeräumt worden. Daraus folgt,

dass sich die Nutzniessung des Pflichtigen und seiner Ex-Frau zum einen auf das erstellte Einfamilienhaus ...weg 8 als auch auf das erst später erstellte Einfamilienhaus ...weg 10 bezieht, da beide auf dem Grundstück Kat.Nr. ... liegen. e) aa) Der Pflichtige führt aus, er habe auf die Ausübung der ihm zustehenden Nutzniessung verzichtet und mit seiner Tochter sei ein mündlicher Mietvertrag abgeschlossen worden. Zu welchen Konditionen, ab wann und mit welchen Parteien genau dieser Mietvertrag abgeschlossen worden ist, wird nicht substantiiert dargelegt. Dennoch ist offensichtlich, dass das Einfamilienhaus ...weg 10 der Tochter nicht unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird, sondern mit ihr ein Mietvertrag samt entsprechendem Mietzins vereinbart worden ist. Dies hat zwangsläufig zur Folge, dass der Pflichtige seinen Nutzniessungsanspruch nicht nutzen kann, also auf diesen verzichtet bzw. verzichten muss. Doch selbst dann, wenn der Pflichtige auf die Nutzung der Liegenschaft verzichtet haben sollte und allein seine Frau einen Mietvertrag mit der Tochter abgeschlossen haben sollte, was allerdings in keiner Weise dokumentiert und nachgewiesen worden ist, ist er auf Art. 23 lit. c und d DBG und § 23 lit. c und d StG hinzuweisen. Danach sind Entschädigungen für die Nichtausübung einer Tätigkeit bzw. eines Rechts steuerbare Einkünfte. Damit hat der Pflichtige grundsätzlich den halben Mietzins bzw. 2 DB.2016.125 2 ST.2016.149

- 9 - mindestens den halben Eigenmietwert der Liegenschaft ...weg 10 als Entschädigung für die Nichtnutzung der Liegenschaft als Einkommen zu versteuern (vgl. dazu Richter/Frei/Kaufmann/Meuter, § 23 N 46). Auch das Vorbringen des Pflichtigen, dass die Mietzinse seiner Tochter an seine Ex-Frau gezahlt worden seien und er mit seiner Ex-Frau jährlich und mündlich in bar abrechne, führen zu keinem anderen Ergebnis, denn es ist davon auszugehen, dass anlässlich der Abrechnungen zwischen ihm und der Ex-Frau, die entsprechenden an die Ex-Frau gezahlten Mietzinse zu Gunsten des Pflichtigen berücksichtigt werden. bb) aaa) Nachdem der Steuerkommissär im Einschätzungsentscheid auch für das Halbjahr 2014 zunächst entsprechend den oben dargelegten Grundsätzen (E 1 b) bb) beim Pflichtigen für die Liegenschaft ...weg 10 entsprechend dem Eigenmietwert einen Mietzinsertrag von Fr. 6'750.- aufrechnete, wurde dies im Einspracheentscheid geändert. Er berücksichtigte nunmehr den von der Ex-Frau ursprünglich deklarierten Mietzinsertrag in Höhe von Fr. 6'750.- und teilte diesen zwischen dem Pflichtigen und seiner Ex-Frau je hälftig auf. Damit rechnete er betreffend die Liegenschaft ...weg 10 dem Pflichtigen einen Mietzinsertrag in Höhe von Fr. 3'725.- auf. bbb) Auf diesen von der Ex-Frau deklarierten Mietzinsertrag kann nicht abgestellt werden. Zwischen dem Pflichtigen, der Ex-Frau und der Tochter bestanden betreffend die Miete der Liegenschaft ...weg 10 sowie die Abrechnungen mit Bezug auf die Liegenschaften ...weg 8 und 10 nur mündliche Kontakte und die daraus erfolgten Abrechnungen/Zahlungen werden in keiner Weise nachgewiesen, z.B. durch Bankbelege der Einzahlungen, einer substantiierten Darstellung der internen Verrechnungen usw. Der Pflichtige ist mit Auflage des Steuerkommissärs vom 15. Dezember 2015 auf seine im Veranlagungs-/Einschätzungsverfahren bestehende Mitwirkungspflicht hingewiesen worden, jedoch ist er dieser in keiner Weise nachgekommen. Dies bedeutet grundsätzlich, dass der Steuerpflichtige auch die entsprechenden Folgen zu tragen hat (Zweifel/Casanova/Beusch/Hunziker, Schweizerisches Steuerverfahrensrecht, 2. A., 2018, § 16 Rz 42). Dennoch ist, ohne Anerkennung einer Rechtspflicht für die folgenden Steuerjahre ab 2015, vorliegend für das Steuerjahr 2014 zu Gunsten des Pflichtigen auf die Höhe des im Einspracheverfahren aufgerechneten Eigenmietwerts abzustellen. Dies 2 DB.2016.125 2 ST.2016.149

- 10 - nicht zuletzt auch deswegen, weil die Fertigstellung und Bezugsfertigkeit des Einfamilienhauses ...weg 10 nicht nachvollzogen werden kann und aufgrund der Akten durchaus die Möglichkeit besteht, dass auch in der zweiten Hälfte des Jahres 2014 noch Aus- bauarbeiten vorgenommen werden mussten, so dass nur von einer eingeschränkten Nutzbarkeit ausgegangen werden kann, was einen reduzierten Mietzins rechtfertigen kann. Der Sachverhalt ist indessen in den Folgejahren gründlich zu untersuchen. f) Nach Art. 13 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) in Verbindung mit § 38 Abs. 2 StG wird das Nutzniessungsvermögen dem Nutzniesser zugerechnet. Da sowohl der Pflichtige als auch seine Ex-Frau entsprechend dem Vertrag auf Eigentumsübertragung an die Töchter Nutzniesser der Liegenschaft ...weg 10 sind, hat der Steuerkommissär zu Recht sowohl beim Pflichtigen als auch bei seiner Ex-Frau je die Hälfte des entsprechenden Verkehrswerts der Liegenschaft ...weg 10 als Vermö- gen besteuert. Der Antrag des Pflichtigen, allein bei seiner Ex-Frau den 100%-igen Verkehrswert zu besteuern, ist damit abzuweisen. Diese Erwägungen führen zur Abweisung der Beschwerde und des Rekurses.

E. 4

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten dem Pflichtigen auf- zuerlegen (Art. 144 Abs. 1 DBG bzw. § 151 Abs. 1 StG).

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