

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2001.00010 vom 26. September 2001

ZH Verwaltungsgericht, 2001-09-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2001.00010

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2001.00010 du 26 septembre 2001

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2001.00010 del 26 settembre 2001

Regeste

Einschätzung 1999 | Eigenmietwert Eigenmietwertbesteuerung gemäss Weisung 1999. Es besteht kein Anrecht auf individuelle Bewertung des Eigenmietwerts auf 70 % des Marktmietwerts, wenn der formelmässig ermittelte Eigenmietwert 90 % des Marktmietwerts übersteigt. Reduktion des Eigenmietwerts auf 90 % des Marktmietwerts gemäss Rz. 86 Weisung 1999. BGE-Nr. 2P.311/2001

Erwägungen

E. 2

Der Regierungsrat hat gestützt auf § 21 Abs. 2 StG am 3. März 1999 die für das hier im Streit liegende Steuerjahr massgebliche Weisung an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 1999 (Weisung 1999) erlassen (Zürcher Steuerbuch I/1 Nr. 15/500 = OS 55, 117). a) Nach Ziff. 83 der Weisung ist eine individuelle Schätzung des Eigenmietwertes vorzunehmen, wenn die in Ziff. 59 ff. vorgeschriebene schematische, formelmässige Ermittlung zu einem Eigenmietwert führt, der über 90 % der Marktmiete oder unter 60 % derselben liegt. Wird der Eigenmietwert aufgrund einer individuellen Schätzung ermittelt (aufgrund von Vergleichsmietpreisen, Privat- oder amtliches Gutachten, Ziff. 84 und 85), ist er laut Ziff. 86 auf 60 % des Marktmietwertes festzulegen, wenn der Formelwert weniger als 60 % des Marktmietwertes beträgt, bzw. ist er auf 90 % des Marktmietwertes festzusetzen, wenn der Formelwert mehr als 90 % des Marktmietwertes beträgt. Diese Regelung beruht offenkundig auf den verfassungsrechtlichen Überlegungen, welche das Verwaltungsgericht in einem Präjudiz vom 31. Oktober 1995 (StE 1996 A 21.11 Nr. 39, Leitsatz in RB 1995 Nr. 37) zum früheren Recht ausführlich dargelegt hat. Dessen Erwägungen treffen auch auf Eigentumswohnungen zu, die nunmehr wie Einfamilienhäuser der Formelbewertung unterliegen. Danach erweist sich ein formelmässig ermittelter Eigenmietwert unter dem Gesichtswinkel des verfassungsmässigen Gleichbehandlungsgebots von (Art. 4 der Bundesverfassung vom 29. Mai 1874 bzw. Art. 8 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]) als verfassungswidrig, wenn er mehr als 90 % oder weniger als 60 % des Marktmietwertes beträgt. Es kann hingenommen werden, dass die Formelmethode "im Durchschnitt aller Fälle" - also bloss im Sinn einer theoretischen, statistisch-rechnerischen Grösse - einen Eigenmietwert von 70 % des Marktmietwertes ergibt. Das Gleichbehandlungsgebot gibt den Steuerpflichtigen jedenfalls lediglich das Recht auf eine auf diesen theoretischen Durchschnittswert mit dem erwähnten Streubereich ausgerichtete Formelbewertungsmethode (s. E. 3c); es berechtigt jedoch keinesfalls zu einer individuellen Bewertung des Eigenmietwertes mit 70 % des Marktmietwertes, was die Vorinstanz offensichtlich verkannt hat. So hat das Bundesgericht in BGE 124 I 145 E. 5c mit Bezug auf

den Vermögenssteuerwert erwogen, es sei "mit dem Gebot der Rechtsgleichheit im Steuerrecht nicht vereinbar, den steuerbaren Wert von Grundstücken generell auf 70 % des Verkehrswertes festzulegen. Zwar ist es zulässig, den Steuerwert aufgrund vorsichtiger Schätzungen zu bemessen, die der notwendigen Schematisierung und der zwangsläufigen Unsicherheit der Bewertung Rechnung tragen. Wenn daraus Steuerwerte resultieren, welche unterhalb des effektiv realisierbaren Verkehrswertes liegen, so ist das in einem gewissen Rahmen verfassungsrechtlich haltbar." b) Aus dem Gesagten folgt ohne weiteres, dass der formelmässig berechnete Eigenmietwert der Eigentumswohnung des Pflichtigen, der aufgrund einer Einzelbewertung unstreitig in verfassungswidriger Weise 90 % des Marktmietwertes übersteigt, entgegen der Vorinstanz nicht auf 70 % festgesetzt werden darf. Vielmehr ist der übermässige Formelwert im Einklang mit Ziff. 86 der Weisung 1999 und den Entscheiden des kantonalen Steueramtes auf die Obergrenze des nach der Verfassung vertretbaren Streubereichs, d.h. auf 90 % des Marktmietwertes bzw. auf Fr. ..., herabzusetzen. Das von der Rekurskommission II verfochtene Vorgehen liefe darauf hinaus, dass ein Formelwert von 90 % hinzunehmen wäre, ein solcher von 91 % und mehr hingegen zu einer Herabsetzung auf 70 % berechtigen würde, was nicht zuletzt auch in stossender Weise das Gerechtigkeitsempfinden und damit das Willkürverbot von Art. 9 BV verletzen würde. Die Beschwerde ist somit gutzuheissen.

E. 3

...

E. 4

Zu Recht ist die Vorinstanz davon ausgegangen, der aufgrund individueller Schätzung ermittelte Marktmietwert sei für die Eigenmietwertbesteuerung auf 70 %, den Regel- und Zielwert, herabzusetzen. Die - durch Richterrecht geschaffene - gesetzliche Vorgabe verlangt, dass der Eigenmietwert in der Regel 70 % des Marktmietwerts betragen soll. Die ebenfalls gesetzlich vorgesehene formelmässige Ermittlung der Eigenmietwerte führt zu gewissen Abweichungen davon, die hingenommen werden müssen, da solche Abweichungen in der Natur von schematischen Berechnungsmethoden liegen. Überschreitet jedoch ein (Formel-)Wert die zulässige Bandbreite, muss er auf den gesetzlichen Regelwert festgesetzt werden. Eine Festsetzung des Eigenmietwerts auf 70 % des Marktmietwerts ist umso eher mit dem Gerechtigkeitsempfinden vereinbar, weil gemäss den Ausführungen in Ziff. 3 die Abweichungen vom Regelwert bei der formelmässigen Berechnung lediglich 10 % betragen dürfen.

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