

Steuerfolgen bei Vorzugsmietzins



Dieter Egloff

*lic. iur., Rechtsanwalt
und eidg. dipl. Steuerexperte,
Voser Rechtsanwälte, Baden*

In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass Eigentümer ihre Liegenschaft Dritten überlassen, ohne dass diese dafür ein dem Marktwert entsprechendes Entgelt bezahlen müssen. Zu denken ist an Eltern, die ihre Liegenschaft an ein Kind vermieten und von diesem nur verlangen, dass es ihnen die Kosten der Liegenschaft erstattet. Bei einer Vermietung an eine Drittperson könnten die Eltern einen deutlich darüber liegenden Mietzins verlangen. Hält der Leistungsaustausch zwischen den Parteien einem Drittvergleich nicht stand, so spricht man von einem sog. «Vorzugsmietzins». Je nach Konstellation kann der Vorzugsmietzins zu Steuerfolgen führen.

Vermögensertrag

Die Einkünfte aus der Vermietung von Liegenschaften des Privatvermögens bilden steuerbarer Vermögensertrag. Dabei entspricht der steuerbare Ertrag grundsätzlich dem vom Mieter bezahlten Mietzins. Das Bundesgericht hat es bei der Beurteilung von vereinbarten Vorzugsmietzinsen wiederholt als unzulässig erklärt, dass der Steuerveranlagung ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage anstelle des effektiv erzielten Mietzins ein höherer erzielbarer Mietzins zugrunde gelegt wird.

Mietverhältnis mit Verwandten

Ausgangslage der Rechtsprechung zum Vorzugsmietzins bilden verschiedene Fäl-

le, in denen ein Eigentümer seine Liegenschaft zu einem unter dem Marktmietwert liegenden Mietzins an eine verwandte Person vermietet hatte. Verschiedentlich lag dabei der Mietzins unter dem sog. Eigenmietwert. Der Eigenmietwert ist der steuerlich festgelegte Mietwert, welcher der Eigentümer als Einkommen versteuern muss, wenn er seine Liegenschaft selber bewohnt bzw. sich zur Verfügung hält. In diesen Fällen haben die Steuerbehörden oftmals beim Eigentümer einfach (anstelle des vereinbarten tieferen Mietzins) den Eigenmietwert als steuerbares Einkommen veranlagt. Das Bundesgericht erklärte es jedoch wiederholt als gesetzeswidrig, dem Eigentümer ein fiktives zusätzliches Einkommen in der Differenz zwischen dem vereinbarten tieferen Mietzins und dem höheren Eigenmietwert der Liegenschaft aufzurechnen. Es erwog jeweils, die Steuerbehörden dürften nur dann von den abgeschlossenen Mietverträgen abweichen, wenn bei der Mietzinsfestsetzung Motive der Steuerumgehung entscheidend gewesen seien oder Indizien dafür bestünden, dass ein unter dem Marktwert liegender Mietzins vereinbart wurde, weil der Mieter dem Vermieter noch andere Gegenleistungen erbringt.

Das Bundesgericht hat diese langjährige Rechtsprechung in einem Urteil aus dem Jahre 2005 weiterentwickelt und dabei die allgemeinen Kriterien zur Steuerumgehung auf die Fälle des Vorzugsmietzins konkretisiert. Es hielt fest, bei einem vereinbarten Vorzugsmietzins zwischen verwandten Personen sei eine Steuerumgehung zu vermuten, wenn der Mietzins weniger als die Hälfte des Marktmietwertes betrage. Als Orientierungshilfe könne dabei für die Ermittlung des Marktmietwerts auf den Eigenmietwert für die direkte Bundessteuer abgestellt werden. Beträge der Vorzugsmietwert weniger als die Hälfte des Marktmietwertes, würde wegen der mehrheitlich unentgeltlichen Überlassung eine dem Eigengebrauch nahe kommende Situation

vorliegen und es sei anzunehmen, dass der Mietvertrag missbräuchlich lediglich deshalb geschlossen worden wäre, um Steuern einzusparen. Der Steuerpflichtige könne aber den Gegenbeweis antreten, dass sachliche Gründe den Ausschlag für den vereinbarten Vorzugsmietzins gegeben hätten.

Seit diesem Urteil verzichten die Steuerbehörden in der Regel bei der Veranlagung auf die Aufrechnung eines fiktiven Einkommens, sofern der vereinbarte Mietzins mindestens die Hälfte des Eigenmietwerts für die direkte Bundessteuer beträgt.

Allerdings hat das Bundesgericht ausgerechnet im vorerwähnten Fall die Aufrechnung des fiktiven Einkommens durch die Steuerbehörden gleichwohl geschützt, obwohl der vereinbarte Mietzins rund 51% des Eigenmietwertes für die direkte Bundessteuer betrug. Dies deshalb, weil im gleichen Gebäude eine vergleichbare Wohnung zu etwas mehr als dem Doppelten des Vorzugsmietzins vermietet war. Da es ein konkretes Vergleichsobjekt gab, hat das Bundesgericht auf diesen Mietzins als Marktmiere abgestellt und nicht auf den Eigenmietwert für die direkte Bundessteuer.

Simuliertes Mietverhältnis

Ein Spezialfall eines «Vorzugsmietzins» liegt vor, wenn der Liegenschaftseigentümer mit einer verwandten Person (z. B. einem erwachsenen Kind) einen Vertrag zu einem Mietzins abschliesst, der zwar mehr als 50% des Eigenmietwertes für die direkte Bundessteuer beträgt, aber anzunehmen ist, dass die Benützung der Liegenschaft durch den Eigentümer trotz der Vermietung erhalten bleiben soll (z. B. als Ferienwohnung). Ein Mietvertrag setzt gemäss der Legaldefinition von Art. 253 OR voraus, dass die vermietete Sache gegen Entgelt einem Dritten zum Gebrauch überlassen wird. Ein Mietvertrag schliesst somit den gleichzeitigen Vorbehalt der Eigennutzung durch den Eigen-

tümer aus. Ein solcher Vertrag ist simuliert. Es besteht kein gültiges Rechtsgeschäft. Folgerichtig hat der Eigentümer den vollen Eigenmietwert zu versteuern und nicht die tieferen Mieteinnahmen.

Mietverhältnis mit Dritten

Im Jahr 2015 hat das Verwaltungsgericht Basel-Stadt ein Urteil publiziert, in dem es die oben dargelegte Rechtsprechung auf einen Sachverhalt übertragen hat, in welchem die Eigentümerin ihre früher selbst genutzte Wohnung zu einem zugegeben tiefen Mietzins an eine nicht verwandte Drittperson vermietet hatte. Das Verwaltungsgericht gelangte zur folgenden Schlussfolgerung: «Massgeblich erscheint vielmehr, dass die Eigentümerin der Liegenschaft den Mietzins beim Abschluss des Mietvertrages freiwillig und bewusst deutlich unter dem Marktwert festgesetzt habe, um vermutungsweise eine Steuerersparnis zu erzielen.» Aus diesem

Grunde musste die Eigentümerin nicht den Mietzins gemäss Mietvertrag als Einkommen versteuern, sondern den Eigenmietwert.

Das Bundesgericht hat indes seine Praxis aufgrund von Fällen entwickelt, in welchen zwischen zwei verwandten Personen ein Vorzugsmietzins vereinbart worden ist. Bei einem Verwandtschaftsverhältnis (gerade zwischen Eltern und ihren Kinder) sind verschiedene steuerlich motivierte Gründe denkbar, weshalb die Parteien einen Vorzugsmietzins vereinbaren (freiwilliger Verzicht der Eltern zugunsten des Kindes im Sinne einer Zuwendung; Steuerersparnis dank tieferen Mieteinnahmen und der fehlenden Möglichkeit des Mieters, die Mietkosten vom steuerbaren Einkommen abzuziehen). Bei Mietverhältnissen zwischen unbeteiligten Dritten sieht die Sache aber anders aus. Es wäre nämlich wirtschaftlich unsinnig, wenn der Eigentümer seine Liegenschaft zwecks Einsparung von Steu-

ern zu einem Vorzugsmietzins an einen nicht verwandten Dritten vermietet. Die Einkommenssteuer beträgt ja immer nur einen Bruchteil des Mietertrages, je nach Kanton und Steuerprogression maximal etwas über 40%. Hier ist die Begründung, dass jemand auf einen höheren Mietzins nur deshalb verzichtet, damit er die auf dem zusätzlichen Einkommen anfallende Einkommenssteuer einsparen kann, schlicht nicht schlüssig. Das wäre, wie wenn jemand freiwillig auf einen höheren Lohn verzichtet, damit er nicht mehr Steuern als bisher zahlen muss. Die vom Bundesgericht entwickelte Praxis darf daher nicht unbeachtet auf Mietverhältnisse zwischen nicht verwandten Personen angewandt werden. Hier ist die 50%-Schwelle sachlich nicht geeignet, um dem Eigentümer der Liegenschaft bei Unterschreiten standardmässig eine Steuerumgehung unterstellen zu können. Es ist zu hoffen, dass das Verwaltungsgericht Basel-Stadt keine Nachahmer findet.