

## STEUERN UND VORSORGE

## Vermietung zu einem Vorzugsmietzins

*Der vereinnahmte Mietzins einer Liegenschaft ist dem Eigentümer als Einkommen zuzurechnen. Bei einem Verwandtenmietzins, der mindestens 50 Prozent des Eigenmietwertes ausmacht, ist die Aufrechnung der Differenz zum Eigenmietwert nicht zulässig. Abweichendes ist nur bei einer Steuerumgehung möglich.*

Grundsätzlich ist der tatsächlich vereinnahmte Mietzins dem Eigentümer als Einkommen zuzurechnen. Für eine Aufrechnung der Differenz zwischen tatsächlich vereinnahmtem Mietzins und höherem Mietwert fehlt die gesetzliche Grundlage. Die Steuerverwaltung darf jedoch von den geschlossenen Verträgen abweichen, wenn die Pflichtigen nur um der Steuerersparnis Willen ein ungewöhnliches Vorgehen gewählt haben, d. h. wenn eine Steuerumgehung vorliegt. Eine solche wird angenommen, wenn der vereinbarte Mietzins bloss gering ist, d. h. nach neuester Praxis des Bundesgerichtes (BGer 28. Januar 2005, StE 2005, B 25.2 Nr. 7) wenn er weniger als die Hälfte des Eigenmietwertes ausmacht. Ist der effektiv bezahlte Mietzins tiefer als 50 Prozent, ist der volle Eigenmietwert zu versteuern.

*Aus dem Urteil der Steuerrekurskommission Bern, 17. Oktober 2006:*

Die Steuerbehörden haben grundsätzlich auf die von den Steuerpflichtigen abgeschlossenen Verträge abzustellen. Sie dürfen jedoch davon abweichen, wenn die Pflichtigen nur um der Steuerersparnis Willen ein ungewöhnliches Vorgehen gewählt haben, d. h. wenn eine Steuerumgehung vorliegt. Eine solche wird nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung angenommen:

- wenn eine von den Beteiligten gewählte Rechtsgestaltung als ungewöhnlich, sachwidrig oder absonderlich, jedenfalls den wirtschaftlichen Gegebenheiten völlig unangemessen, erscheint,
- wenn zudem anzunehmen ist, dass die gewählte Rechtsgestaltung missbräuchlich und lediglich deshalb getroffen wurde, um Steuern einzusparen, die bei sachgemässer Ordnung der Verhältnisse geschuldet wären,
- und wenn das gewählte Vorgehen tatsächlich zu einer erheblichen Steuerersparnis führen würde, sofern es von der Steuerbehörde hingenommen würde.

Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf Grund der konkreten Umstände des Einzelfalls zu prüfen.

Eine Rechtsgestaltung erscheint als ungewöhnlich und den wirtschaftlichen Gegebenheiten völlig unangemessen, wenn bei der Vermietung von Liegenschaften an Verwandte der vereinbarte Mietzins bloss gering ist oder gar symbolischen Charakter aufweist. Bestehen keine weiteren Vereinbarungen oder Kombinationen von Verträgen, erscheint ein Mietvertrag nach der neusten Rechtsprechung des Bundesgerichtes erst dann als ungewöhnlich und den wirtschaftlichen Gegebenheiten völlig unangemessen, wenn der vereinbarte Mietzins weniger als die Hälfte des Eigenmietwertes ausmacht. Es ist dabei zu vermuten, dass wegen der mehrheitlich unentgeltlichen Überlassung eine dem Eigengebrauch nahe kommende Situation vorliegt und der Mietvertrag missbräuchlich lediglich deshalb abgeschlossen wurde, um Steuern einzusparen, die bei sachgemässer Ordnung der Verhältnisse geschuldet wären. Der steuerpflichtigen Person bleibt in einem solchen Fall allerdings der Nachweis offen, dass trotz der bestehenden Vermutung eine Steuerumgehung ausgeschlossen ist (BGer vom 28. Januar 2005, a. a. O., Erw. 5.2).

