

Eigenmietwert

Unternutzungsabzug

Entscheid des Präsidenten des Steuergerichts des Kantons Basel-Landschaft Nr. 38/2006 vom 21. April 2006

Wenn eine Einzelperson ein eigenes Einfamilienhaus mit sechs Zimmern erwirbt, um auch über genügend Wohnraum für eine zukünftige Familie zu verfügen, rechtfertigt dieser Umstand allein keine Reduktion des Eigenmietwerts wegen sog. «Unternutzung».

Sachverhalt:

1. Der Rekurrent deklarierte in seiner Steuererklärung 2004 einen Eigenmietwert von Fr. 13'875.–. Die Steuerverwaltung setzte indessen in der definitiven Veranlagungsverfügung 2004 vom 31. August 2005 den Mietwert der Wohnung BL privat auf Fr. 18'500.– fest.

2. Die dagegen erhobene Einsprache vom 6. September 2005 wies die Steuerverwaltung mit Einsprache-Entscheid vom 9. November 2005 ab.

3. Mit Rekurs vom 6. Dezember 2005 begehrte der Steuerpflichtige sinngemäss, es sei der Eigenmietwert gemäss Selbstdeklaration festzusetzen.

4. In ihrer Vernehmlassung vom 2. März 2006 begehrte die Steuerverwaltung Abweisung des Rekurses.

Erwägungen:

1. Das Steuergericht ist gemäss § 124 Abs. 1 des Gesetzes vom 7. Februar 1974 über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz [StG]) zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses zuständig. Gemäss § 129 Abs. 1 StG werden Rekurse, deren umstrittener Steuerbetrag wie im vorliegenden Fall Fr. 2'000.– pro Steuerjahr nicht übersteigt, vom Präsidenten des Steuergerichts als Einzelrichter beurteilt.

Da die in formeller Hinsicht an einen Rekurs zu stellenden Anforderungen erfüllt sind, ist ohne weitere Ausführungen darauf einzutreten.

2. a) Der Rekurrent brachte sinngemäss vor, laut den von der Steuerverwaltung genannten gesetzlichen Grundlagen liege eine Unternutzung vor, falls eine allein stehende Person, was auf ihn zutreffe, ein Haus mit mehr als vier Zimmern bewohne.

Wie aus seiner Steuererklärung ersichtlich sei, habe sein Haus sechs Zimmer, von denen er nur vier nutze: Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer, Schlafzimmer. Zwei Zimmer im Souterrain seien permanent ungenutzt.

Als Einschränkung führe das Gesetz auf, dass eine von Anfang an aus Gründen des gesteigerten Komforts gekaufte, zu grosse Liegenschaft nicht zu einem Abzug berechtige. Diese Einschränkung treffe in seinem Falle aber nicht zu.

Er habe das Haus, als er es im Jahr 1983 geplant habe, auf eine typische Familie mit zwei Kindern ausgelegt. Dass er, entgegen seiner festen Absicht, am Schluss doch keine Familie gegründet habe, liege an Umständen, auf die er hier nicht näher eingehen wolle. Das Vorhandensein von zwei ungenutzten Zimmern sei also nicht die Folge eines gesteigerten Komfort-Bedürfnisses, sondern die normale Konsequenz der Absicht, ein für eine Familie taugliches Haus zu bauen – ein, so hoffe er, immer noch nicht in die Kategorie «gesteigertes Komfortbedürfnis» fallendes Verhalten.

Zugegebenermassen sei das Haus nicht von einem «minimalen» Ausbaustandard im Sinne, dass es ein Arbeitszimmer (das er für seine regelmässig zu Hause durchgeführten Vorbereitungen von Vorlesungen und Vorträgen brauche) und ein Besucherzimmer (für vor allem die des Öfteren zu Arbeitsbesuchen hier lebenden Kollegen aus dem Ausland) aufweise. Für diese Zimmer zahle er aber auch entsprechend seiner Steuererklärung Eigenmietwert.

b) Einer erheblichen raummässigen Unternutzung des selbst genutzten Wohneigentums ist nach § 27ter Abs. 7 StG bei der behördlichen Festlegung des Eigenmietwertes auf Antrag Rechnung zu tragen. Eine Liegenschaft gilt laut § 1bis Abs. 3 der Regierungsratsverordnung vom 22. Oktober 1974 zum Steuer- und Finanzgesetz (RRV-StG) nur dann als erheblich untergenutzt, wenn ein oder mehrere Zimmer während des ganzen Jahres weder als Schlaf-, Wohn-, Arbeits-, Bastel- noch als Gästezimmer oder auf andere Weise genutzt werden. Eine erhebliche Unternutzung kann dann entstehen, wenn ein allein stehender Steuerpflichtiger über mehr als 4 Zimmer oder ein Ehepaar ohne im gleichen Haushalt lebende Kinder über mehr als 5 Zimmer verfügt. Für halbe Räume gibt es keinen Abzug. Der Unternutzungsabzug kann nur denjenigen Steuerpflichtigen gewährt werden, die ungewollt über eine zu grosse Liegenschaft verfügen.

c) Ein Eigentümer eines Einfamilienhauses hat ungewollt eine zu grosse Liegenschaft, wenn sich die Wohnbedürfnisses seiner Familie beispielsweise zufolge Wegzugs der Kinder, Tod in der Familie vermindern und nur noch ein Teil seines Eigenheimes tatsächlich genutzt wird. Ein solcher Unternutzungsabzug setzt voraus, dass gewisse Räume dauernd nicht genutzt werden (und nicht nur einfach weniger als früher genutzt werden; die Zimmer müssen aber nicht leer stehen). Werden Räume, wenn auch nur gelegentlich, z.B. als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Bastelraum genutzt, liegt keine Unternutzung vor. Der Unternutzungsabzug muss vom Steuerpflichtigen beantragt, dargetan und nachgewiesen werden (vgl.

Felix Richner/Walter Frei/Stefan Kaufmann, Handkommentar zum DBG, Zürich 2003, N 95 und N 97 zu Art. 21). Die Steuerbehörde wird ihrerseits bei der Würdigung der Verhältnisse von gewissen Erfahrungstatsachen ausgehen, wie beispielsweise, dass gut situierte Steuerpflichtige in der Regel höhere Ansprüche an den Wohnkomfort stellen und mehr Wohnraum beanspruchen als Steuerpflichtige in engeren finanziellen Verhältnissen (vgl. *Peter Agner/Beat Jung/Gotthard Steinemann*, Kommentar zum Gesetz über die direkte Bundessteuer, Zürich 1995, N. 7 zu Art. 21). Auch ist zu beachten, dass sich der Wohnbedarf der nach Verkleinerung des Haushaltes in einer Wohnung bzw. in einem Einfamilienhaus verbleibenden Personen oft auf die frei gewordenen Räume ausdehnt (vgl. zum Ganzen: *Steuerrevue [StR] 2001*, S. 505 f.).

d) Im vorliegenden Fall bewohnt der Steuerpflichtige ein 6-Zimmer-Haus in Z. Er hat dieses Haus erworben, um darin mit einer noch zu gründenden Familie zu wohnen. Trotz seiner ursprünglichen Absicht hat er keine Familie gegründet. Obwohl der Steuerpflichtige im Zeitpunkt des Kaufs der fraglichen Liegenschaft nicht sicher sein konnte, ob er dereinst eine Familie haben wird, hat er dieses 6-Zimmer-Haus gekauft. Der Steuerpflichtige nahm offenbar in Kauf, dass er bei Nichterfüllung des Familienwunsches eine grössere Liegenschaft alleine bewohnen würde bzw. dass sich sein Wohnbedarf unter Umständen auch auf die für Frau und Kinder vorgesehenen Zimmer erstrecken würde. Die Erfahrung zeigt, dass meistens so viel Platz gebraucht wird, wie vorhanden ist. Genügend Platz ist Wohnqualität. Falls jemand wirklich zu viel Platz hat, verkauft er in der Regel seine Liegenschaft und kauft oder mietet sich ein kleineres Objekt. Gesamthaft ergibt sich, dass im hier zu beurteilenden Fall nicht davon ausgegangen werden kann, der Steuerpflichtige verfüge ungewollt über eine zu grosse Liegenschaft, hat er die fragliche Liegenschaft doch erworben, obwohl er nicht damit rechnen können, dass er sie einmal zusammen mit einer Familie bewohnen können. Einen Unternutzungsabzug kann der Steuerpflichtige deshalb nicht beanspruchen (vgl. zum Ganzen: *StR 2001*, 505 f.). Demzufolge erweist sich der Rekurs als unbegründet und ist somit abzuweisen.

Demgemäss wird erkannt:

Der Rekurs wird abgewiesen.