

3-RV.2025.125

P 173

Urteil vom 18. Dezember 2025

Besetzung Präsident Fischer
 Richter Wick
 Richter Biondo
 Gerichtsschreiber Fäs

Rekurrent **A.**_____

Gegenstand **Einspracheentscheid der Steuerkommission Q.**_____
 vom 26. Juni 2024
 betreffend Kantons- und Gemeindesteuern 2022

Das Gericht entnimmt den Akten:

1.

Mit Verfügung vom 22. September 2023 wurde A._____ von der Steuerkommission Q._____ für das Jahr 2022 zu einem steuerbaren Einkommen von CHF 89'300.00 veranlagt. Der Veranlagung liegen ein aufgerechneter Eigenmietwert von CHF 14'978.00 und pauschale Liegenschaftsunterhaltskosten von CHF 1'498.00 für die Liegenschaft U-Strasse 3B in Q._____ zugrunde.

2.

Gegen die Verfügung vom 22. September 2023 erhob A._____ mit Schreiben vom 19. Oktober 2023 Einsprache und beantragte, es sei der aufgerechnete Eigenmietwert von netto CHF 13'480.00 (CHF 14'978.00 abzüglich CHF 1'498.00) zu streichen.

3.

Mit Entscheid vom 26. Juni 2024 wies die Steuerkommission Q._____ die Einsprache ab.

4.

Den Einspracheentscheid vom 26. Juni 2024 (Zustellung am 30. Juni 2025) hat A._____ mit rechtzeitigem Rekurs vom 24. Juli 2025 (Postaufgabe gleichentags) an das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Steuern, weitergezogen. Er stellt den folgenden Antrag:

"

- Dass die Ziffer 6.4 Einkünfte aus Liegenschaft 14'978 und Ziffer 6.4 Liegenschaftsunterhaltskosten -1'498 als steuerbares Einkommen 2022 aufgehoben werden, da die Wohnung zu 100 % durch meine Eltern genutzt wird und sie für sämtliche Kosten aufkommen."

Auf die Begründung wird, soweit für die Entscheidung erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

5.

Die Steuerkommission Q._____ und das Kantonale Steueramt beantragen die Abweisung des Rekurses.

6.

A._____ hat eine Replik erstattet.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

Der vorliegende Rekurs betrifft die Kantons- und Gemeindesteuern 2022. Massgebend für die Beurteilung ist das Steuergesetz vom 15. Dezember 1998 (StG).

2.

2.1.

Der Rekurrent ist zu 80% und seine Eltern sind zu 20% Miteigentümer einer Wohnung an der U-Strasse 3B in S._____. Im Jahr 2022 wurde die Wohnung unentgeltlich von den Eltern des Rekurrenten bewohnt. Der Rekurrent war bzw. ist an der R-Strasse 6 in S._____ wohnhaft. Gestützt darauf hat die Steuerkommission Q._____ beim Rekurrenten 80% des Eigenmietwertes, d.h. CHF 14'978.00 (abzüglich 10% pauschalen Liegenschaftsunterhalt) aufgerechnet, weil Eigennutzung auch zu bejahen sei, wenn eine Wohnung unentgeltlich Familienmitgliedern wie dem Ehegatten, den Eltern oder den Kindern überlassen wird (vgl. Einspracheentscheid).

2.2.

Der Rekurrent beantragt, es sei die von der Vorinstanz vorgenommene Aufrechnung des Eigenmietwertes von CHF 14'978.00 (abzüglich CHF 1'498.00 Liegenschaftsunterhalt) zu streichen, weil die Wohnung an der U-Strasse 3B in S._____ zu 100% von seinen Eltern bewohnt werde, die Hypothekarzinsen und Amortisationen von seiner Mutter beglichen und Liegenschaftsunterhalt von CHF 11'793.00 von seinen Eltern bezahlt worden sei (vgl. Rekurs).

3.

3.1.

Steuerbar sind alle Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die der steuerpflichtigen Person auf Grund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechtes für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen (§ 30 Abs. 1 lit. b StG).

3.2.

Wenn der Eigentümer einer Liegenschaft diese einer nahestehenden Person ohne eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit unentgeltlich zum Gebrauch überlässt, hat er den Eigenmietwert zu versteuern. Bei mehreren Eigentümern einer Liegenschaft wird der Eigenmietwert im Verhältnis der Eigentumsanteile besteuert (Bundesgerichtsurteil vom 24. August 2017 [2C_774/2015, 2C_775/2015] mit Hinweis auf Bundesgerichtsurteil vom 26. Juni 2002 [2A.508/2001 = StR 2002 S. 564]; SGE vom 23. September

2024 [3-RV.2023.18]; vgl. auch SGE vom 21. Februar 2013 [3-RV.2012.102]; VGE vom 17. März 2003 [BE.2002.00058]).

3.3.

Da weder im Grundbuch zugunsten der Eltern des Rekurrenten eine Dienstbarkeit eingetragen ist, noch diese eine Miete bezahlen müssen, hat der Rekurrent als Miteigentümer zu 80% der Wohnung an der U-Strasse 3B in S._____ deren Eigenmietwert zu 80% als Einkommen zu versteuern. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass sich der Wohnsitz des Rekurrenten im Jahr 2022 nicht in dieser Wohnung befand. Eine Eigenmietwertbesteuerung kann gemäss der dargelegten Rechtsprechung auch ohne Wohnsitz des Rekurrenten in der fraglichen Liegenschaft erfolgen. Ebenso unerheblich ist der Umstand, dass die Eltern des Rekurrenten für sämtliche Kosten der Wohnung aufkommen.

4.

Der Rekurs erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

5.

Bei diesem Verfahrensausgang hat der Rekurrent die Kosten des Rekursverfahrens zu tragen (§ 189 Abs. 1 StG). Es ist keine Parteikostenentschädigung auszurichten (§ 189 Abs. 2 StG).

Das Gericht erkennt:

1.
Der Rekurs wird abgewiesen.
2.
Der Rekurrent hat die Gerichtsgebühr von CHF 600.00 zu bezahlen.
3.
Es wird keine Parteikostenentschädigung ausgerichtet.

Zustellung an:
den Rekurrenten
das Kantonale Steueramt
das Gemeindesteueramt Q. _____

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann **innert 30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde** beim **Verwaltungsgericht** des Kantons Aargau angefochten werden. Die Beschwerde ist in doppelter Ausfertigung **beim Spezialverwaltungsgericht, Obere Vorstadt 37, 5001 Aarau, einzureichen**. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit dem 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerdeschrift muss einen Antrag, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (§§ 28 und 43 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [VRPG] in Verbindung mit Art. 145 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]; §§ 187, 196 und 198 des Steuergesetzes vom 15. Dezember 1998 [StG]).

Aarau, 18. Dezember 2025

Spezialverwaltungsgericht

Steuern

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Fischer

Fäs