



**Fall-Nr.:** B 2009/47  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 15.10.2009  
**Entscheiddatum:** 15.10.2009

### **Urteil des Verwaltungsgerichts vom 15. Oktober 2009**

**Steuerrecht, Mietwert, Art. 34 Abs. 1 lit. b StG (sGS 811.1). Auch der Eigenmietwert eines unbewohnten Hauses ist steuerbar, wenn dieses dem Eigentümer objektiv zur Nutzung zur Verfügung steht und Verkaufsbemühungen nicht hinreichend nachgewiesen sind (Verwaltungsgericht, B 2009/47).**

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf, lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Gerichtsschreiber lic. iur. Th. Vögeli

---

In Sachen

Y.,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. G.

gegen

Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen, Abteilung I/1, Unterstrasse 28,  
9001 St. Gallen,

Vorinstanz,



und

Kantonales Steueramt, Davidstrasse 41, 9001 St. Gallen,

Beschwerdegegner,

betreffend

Staats- und Gemeindesteuern (Einkommen und Vermögen 2006)

### **hat das Verwaltungsgericht festgestellt:**

A./ Y., geb. 1950, ist verwitwet und hat drei erwachsene Kinder. Sie ist unselbständig erwerbstätig und Eigentümerin des Grundstücks Nr. 0000 in Jona mit einer Fläche von 2'679 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück befindet sich das Landhaus Vers.-Nr. 0000 mit einer Nutzfläche von 300 m<sup>2</sup>.

Per 1. Juli 2005 zog Y. von ihrem Landhaus in Jona in ein gemietetes Einfamilienhaus in Freienbach/SZ. Dort wohnt sie seither zusammen mit ihrem Lebenspartner. Gemäss ihren Angaben ist das Landhaus in Jona seit dem Auszug per 1. Juli 2005 unbewohnt, jedoch noch möbliert.

Für das Jahr 2006 deklarierte Y. in ihrer Steuererklärung 2005/2006 des Kantons Schwyz ein steuerbares Einkommen von Fr. 396'480.-- sowie ein steuerbares Vermögen von Fr. 10'860'978.--. Für ihre Liegenschaft in Jona gab sie einen Eigenmietwert von Fr. 44'400.-- (Fr. 48'000.-- abzüglich Fr. 3'600.--) und einen Vermögenssteuerwert von Fr. 1'954'000.-- an. Gestützt auf die neue amtliche Schätzung vom 16. Mai 2006 erhöhte die st. gallische Veranlagungsbehörde den Eigenmietwert der Liegenschaft auf Fr. 59'100.-- und den Steuerwert auf Fr. 2'690'000.--.



## St.Galler Gerichte

Mit Veranlagungsberechnung und Ausscheidung vom 24. Januar 2008 für die Staats- und Gemeindesteuern 2006 des Kantons St. Gallen wurde Y. mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 44'200.-- zum Satz von Fr. 415'600.- und einem steuerbaren Vermögen von Fr. 2'590'000.-- zum Satz von Fr. 11'611'000.-- veranlagt.

Mit Eingabe ihrer Vertreterin vom 22. Februar 2008 erhob Y. Einsprache und stellte das Begehren, die Veranlagungsverfügung und Schlussrechnung 2006 der Staats- und Gemeindesteuern (Einkommen und Vermögen) seien aufzuheben und aufgrund der Einsprachebegründung sei eine neue Veranlagungsverfügung zu erstellen. Sie machte geltend, der Mietwert sei im Jahre 2006 von Fr. 46'500.-- auf Fr. 59'100.-- erhöht worden. Dieser Mietwert sei besteuert worden, obwohl die Liegenschaft nicht vermietet und von ihr nicht mehr bewohnt sei. Auch habe sie die Liegenschaft keiner nahestehenden Person zur Verfügung gestellt. Das Einfamilienhaus in Jona stehe seit ihrem Auszug im Jahre 2005 zum Verkauf und sei deshalb nicht vermietet. Fiktive Mietzinseinnahmen von Fr. 59'100.-- dürften daher nicht besteuert werden.

Mit Entscheid vom 9. Juni 2008 wies das Kantonale Steueramt die Einsprache ab. Es erwog, Y. benütze die Liegenschaft in Jona als Abstellraum für diverse Möbelstücke; es liege eine effektive Nutzung der Liegenschaft vor. Diese sei effektiv noch möbliert, weil es gemäss Angaben der Pflichtigen sowie dem Schreiben ihrer Vertreterin vom 24. April 2008 wenig Sinn mache, die Möbel gegen Entschädigung bei Dritten einzustellen. Eine unmittelbare Verkaufsabsicht sei nicht nachgewiesen, und ein Anspruch auf eine Reduktion des Eigenmietwerts um 30 Prozent bzw. maximal Fr. 9'000.-- bestehe nicht, weil sich Y.s Wohnsitz nicht mehr in Rapperswil-Jona befinde. Der Mietwert von Fr. 59'100.-- sei somit gemäss bisheriger Veranlagung steuerbar.

B./ Mit Eingabe ihrer Vertreterin vom 30. Juni 2008 erhob Y. Rekurs bei der Verwaltungsrekurskommission; sie stellte das Begehren, der Einspracheentscheid vom 9. Juni 2008 sei aufzuheben, aufgrund der Begründung sei eine neue Veranlagung zu erstellen und das steuerbare Einkommen sei auf null Franken festzulegen. Ihr Lebensmittelpunkt sei in der Nachbargemeinde Freienbach, sie sei dort vollumfänglich steuerpflichtig und der steuerliche Wohnsitz sei vom Steuerkommissär anerkannt worden. Die Liegenschaft stehe zum Verkauf und werde nicht selbst bewohnt. Eine Rückkehr in die Liegenschaft in Jona komme für sie nicht in Frage.



## St.Galler Gerichte

Mit Entscheidung vom 25. Februar 2009 wies die Verwaltungsrekurskommission den Rekurs ab. Sie erwog, der Eigenmietwert sei für das Jahr 2006 zu Recht steuerlich erfasst worden. Y. habe nicht überzeugend dargetan, dass sie im Jahr 2006 ernsthafte Bemühungen unternommen habe, ihre Liegenschaft in Jona zu einem marktüblichen Preis zu verkaufen. Aktenkundig sei einzig der Exklusiv-Verkaufsauftrag vom 17. Februar 2006 mit der H. AG; es seien weder in Printmedien noch im Internet Inserate für die Liegenschaft in Jona geschaltet worden, obwohl dies im Exklusiv-Verkaufsauftrag vorgesehen sei, und die vertraglich vereinbarte Unkostenpauschale für Inserierungskosten sei offenbar nicht an den Makler bezahlt worden. Es sei auch kein einziger Kontakt mit einem potenziellen Käufer dokumentiert. Es möge zutreffen, dass beim Verkauf von Liegenschaften in diesem hohen Preissegment eine besondere Vorgehensweise nötig sei; die Argumentation, dass Inserate für den erfolgreichen Verkauf kontraproduktiv seien, überzeuge jedoch nicht. Es sei auch nicht glaubhaft, dass über Inserate für das ebenfalls zum Verkauf stehende Haus in G., das im Eigentum von Y.s Lebenspartner stehe, Käufer für die Liegenschaft in Jona gefunden werden sollen. Das im Rekursverfahren beigebrachte Exposé der Mäklerfirma sei nicht datiert und sei jedenfalls erst nach dem 16. Mai 2006 erstellt worden. Y. habe unter diesen Umständen den Nachweis nicht erbracht, dass sie ihre Liegenschaft in Jona unfreiwillig zur Verfügung gehalten habe, weil sie keinen Käufer gefunden habe. Für das Vorbehalten der Nutzungsmöglichkeit spreche insbesondere die Tatsache, dass sich Y.s Möbel noch immer in der Liegenschaft befänden und weiterhin ein Telefonanschluss bestehe. Objektiv betrachtet habe daher für Y. die Möglichkeit bestanden, das Haus ganzjährig und vollumfänglich selbst zu benutzen. Subjektive Gründe seien nicht massgebend. In bezug auf eine mögliche Rückkehr in ihre Liegenschaft habe sich Y. im Verlaufe des Verfahrens widersprüchlich geäußert. Auch Y.s Tochter habe ihr Zimmer in der Liegenschaft in Jona behalten. Unter diesen Umständen sei davon auszugehen, dass Y. das Haus in Jona im Jahr 2006 für sich – oder allenfalls für ihre Tochter – zur Verfügung gehalten habe. Zudem benötigten die Grünpflanzen im Wintergarten und in den Wohnräumen eine regelmässige Pflege.

C./ Mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 30. März 2009 erhob Y. Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie beantragte, der Entscheid der Verwaltungsrekurskommission vom 25. Februar 2009 sei aufzuheben; stattdessen sei sie für die Einkommens- und Vermögenssteuern 2006 mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 0.-- zu veranlagern,



alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz. Im wesentlichen wird geltend gemacht, der Sachverhalt, von welchem die Vorinstanz in ihrem Entscheid ausging, sei in einigen Punkten unvollständig, die Argumentation der Vorinstanz überzeuge nicht und stütze sich in wesentlichen Punkten einzig auf eine Gesprächsnotiz eines Telefonats zwischen dem Steuersekretär und ihr. Der in der Liegenschaft in Jona vorhandene Telefonanschluss sei erforderlich; die Alarmanlage für die Liegenschaft sei mit diesem Anschluss verbunden, und über den Anschluss könne bei einem Einbruch unter anderem die Kantonspolizei benachrichtigt werden. Neben dem Betrieb der Alarmanlage diene der Telefonanschluss auch der Prävention gegen Einbruchdiebstähle; er vermöge den Anschein aufrecht zu erhalten, das Haus sei bewohnt. Die Tochter J. wohne seit fünf Jahren nicht mehr in Jona; sie halte sich weder in Jona auf noch werde ihr dort ein Raum zur Verfügung gehalten. Die sich im Haus befindenden Möbel dienten der Verkaufstechnik; die Wohnfläche komme, richtig möbliert, besser zur Geltung und das Objekt sei damit leichter verkäuflich. Dies bestätige auch die mit dem Verkauf der Liegenschaft beauftragte H. AG in ihrem Schreiben vom 27. März 2009. Die Pflanzen im Innern des Gebäudes wie auch die repräsentativen Möbel und die Pflege der Aussenanlagen dienten der Aufrechterhaltung der Verkäuflichkeit des Objekts. Ausserdem habe ihr Lebenspartner seit 2005 sein Anwesen in G. im Internet und per Printmedien zum Verkauf ausgeschrieben; das Haus stehe heute noch – unbewohnt, jedoch ebenfalls möbliert – zum Verkauf. Im Gegensatz zum vorliegenden Fall sei es der Gemeinde G. jedoch nie in den Sinn gekommen, einen (fiktiven) Eigenmietwert aufzurechnen. In bezug auf den fehlenden Internetauftritt und den Verkaufserfolg bzw. den Nachweis der Verkaufsbemühungen wird geltend gemacht, die Käuferschicht, die ein bestehendes Objekt in der Grössenordnung von mehreren Millionen Franken suche, werde im Internet nicht fündig. Ernsthafte Kaufbemühungen seien ebenfalls nachgewiesen; der mit dem Verkauf betraute Immobilienprofi belege mit seinem Schreiben vom 27. März 2009, dass er das Objekt effektiv über einem Dutzend Interessenten gezeigt habe. Der anvisierte Verkaufspreis von 6,4 Mio. Fr. sei auch kein Indiz gegen die Ernsthaftigkeit der Verkaufsbemühungen; er sei erzielbar, es sei nur eine Frage der Zeit, bis ein Käufer gefunden werde. Dass sie die Liegenschaft zur Benutzung für sich bereithalte, werde ebenfalls bestritten; sie lebe in gefestigter Beziehung zu ihrem Lebenspartner. Ihr Lebensmittelpunkt sei in Freienbach und nicht in Jona; das Haus in Jona sei kein



Ferienhaus, weshalb nicht nur objektive Faktoren wie Benutzbarkeit, sondern auch subjektive Faktoren eine rechtlich relevante Rolle spielten. Ihr Verhalten sei auch nicht widersprüchlich; Tatsache sei, dass die feste Absicht bestehe, das Haus zu verkaufen, dass daher ein Maklervertrag abgeschlossen worden sei, dass der Makler und sie mehreren Interessenten das Haus gezeigt hätten, dass ihr der Makler geraten habe, einen Teil der Möbel im Haus zu belassen und dass kein Vorbehalt gemacht wurde, die Liegenschaft ab dem Zeitpunkt des Umzugs im Jahr 2005 bis heute selber zu nutzen. Ebenso wenig sei von ihr ein Vorbehalt gemacht worden, zu einem bestimmten Zeitpunkt wieder in das Haus in Jona einzuziehen. Der Nachweis sei erbracht, dass keine Eigennutzung vorliege und auch kein entsprechender mentaler Vorbehalt, der eine Besteuerung eines Eigenmietwerts erlauben würde.

Mit Schreiben ihres Rechtsvertreters vom 7. April 2009 reichte die Beschwerdeführerin eine in der Beschwerdeschrift vom 30. März 2009 in Aussicht gestellte Photodokumentation sowie ein Schreiben ihres Lebenspartners vom 2. April 2009 nach.

Die Vorinstanz liess sich mit Schreiben vom 5. Mai 2009 vernehmen; sie beantragt die Abweisung der Beschwerde und verweist zur Begründung auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids.

Die Beschwerdegegnerin liess sich mit Schreiben vom 26. Mai 2009 ebenfalls vernehmen; sie beantragt die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin. Zur Begründung verweist sie auf den Entscheid der Vorinstanz vom 25. Februar 2009 sowie die im Rahmen des Rekursverfahrens abgegebene Vernehmlassung vom 5. September 2008.

Die Beschwerdeführerin erhielt Gelegenheit, sich zu den Vernehmlassungen der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin zu äussern. Dies tat sie mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 8. Juni 2009.

Die weiteren von den Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge gemachten Ausführungen werden, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen dargelegt und gewürdigt.



### Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 196 Abs. 1 des Steuergesetzes, sGS 811.1, abgekürzt StG; Art. 59 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Die Steuerpflichtige ist zur Beschwerdeführung legitimiert, und ihre Eingabe vom 30. März 2009 entspricht zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 196 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 161 StG und Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.1. Die Beschwerdeführerin beantragt in ihrer Beschwerdeeingabe vom 30. März 2009 einen Augenschein, der zeigen soll, dass in ihrem Haus in Jona überdurchschnittlich viele Einbaumöbel vorhanden seien, dass unter anderem Tisch und Stühle des Esszimmers aus dem gleichen Material gefertigt seien wie die Holzdecken bzw. Abdeckungen, dass keine Gebrauchsspuren vorhanden seien, die auf eine Benutzung hinweisen, dass Flügel und Sitzgruppe sowie die restliche Teilmöblierung verkaufsfördernd und einbrecherabschreckend seien und das Obergeschoss nicht möbliert sei. Ausserdem werde sich das Verwaltungsgericht bei einem Augenschein davon überzeugen können, dass es sich bei den fraglichen Pflanzen um Hydrokulturen handle, die einen sehr geringen Pflegeaufwand verursachen.

Die Tatsachen, für deren Erhebung die Beschwerdeführerin einen Augenschein beantragt, ergeben sich – soweit sie für die Entscheidungsfindung im vorliegenden Verfahren überhaupt relevant sind – aus den vorliegenden Akten: Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin hat einerseits mit der nachträglichen Eingabe vom 7. April 2009 eine Photodokumentation ins Recht gelegt, welche die Liegenschaft mit 29 Bildern illustriert. Andererseits befindet sich in den vorinstanzlichen Akten ein Exposé über die Liegenschaft, das zehn Bilder zu den wichtigsten Aussen- und Innenansichten enthält. Aufgrund dieser beiden ausführlichen Photodokumentationen kann auf den von der Beschwerdeführerin beantragten Augenschein verzichtet werden.

1.2. Der Beschwerdeführerin wurden die Vernehmlassungen der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin zugestellt, und es wurde ihr Gelegenheit gegeben, dazu Stellung zu nehmen, soweit darin neue tatsächliche oder rechtliche Argumente vorgebracht



## St.Galler Gerichte

würden, welche bisher nicht erörtert worden seien. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Gericht über die Zulassung der Stellungnahme entscheiden werde. Die Beschwerdeführerin nahm mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 8. Juni 2009 zu den beiden Vernehmlassungen Stellung.

Eine Beschwerdeergänzung auf dem Wege der Replik ist nur insoweit statthaft, als die Ausführungen in den Vernehmlassungen dazu Anlass geben. Mit Anträgen und Rügen, welche die Beschwerdeführerin bereits in der Beschwerde hätte erheben können, ist sie nach Ablauf der Beschwerdefrist ausgeschlossen (BGE 132 I 42 E. 3.3.4 mit Hinweis auf BGE 131 I 291 ff.).

Weder die Vorinstanz noch die Beschwerdegegnerin haben in ihren Stellungnahmen Anträge gestellt, die über die im Rekursverfahren gestellten Begehren hinausgingen. Die Beschwerdegegnerin führt jedoch in ihrer Vernehmlassung vom 26. Mai 2009 aus, es würde nicht nur der Beschwerdeführerin, sondern auch deren Kindern theoretisch die Möglichkeit offenstehen, bei Bedarf sofort wieder in das Haus in Jona einzuziehen. Dieses Vorbringen lässt sich als neues tatsächliches Argument qualifizieren. Da ein neues tatsächliches Vorbringen vorliegt, hat die Beschwerdeführerin Anspruch auf eine Replik; auf ihre Stellungnahme vom 8. Juni 2009 ist somit einzutreten.

2. Die Beschwerdeführerin rügt zunächst, der angefochtene Entscheid der Vorinstanz vom 25. Februar 2009 beruhe auf einem unvollständig festgestellten Sachverhalt; es sei der Umstand nicht erwähnt, dass ihr Ehemann in der fraglichen Liegenschaft freiwillig aus dem Leben geschieden sei und die Kinder H. sowie S. bereits im Jahre 1996 nicht mehr in Jona lebten, und dass Tochter J. seit fünf Jahren ebenfalls nicht mehr in Jona, sondern in Zürich wohne.

2.1. Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können gemäss Art. 61 Abs. 1 VRP Rechtsverletzungen geltend gemacht werden; Art. 61 Abs. 2 VRP bestimmt, dass sich der Beschwerdeführer auch darauf berufen kann, der angefochtene Entscheid beruhe auf einem unrichtig oder unvollständig festgestellten Sachverhalt. Die Rüge der Beschwerdeführerin ist daher im Sinne von Art. 61 Abs. 2 VRP zulässig und im vorliegenden Verfahren zu prüfen.



Unvollständig ist eine Sachverhaltsfestlegung, wenn entscheidrelevante Umstände nicht oder nicht ausreichend abgeklärt wurden (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 587). Eine unvollständige Feststellung des Sachverhalts ist allerdings nicht schon dann gegeben, wenn nicht alles, was der Beschwerdeführer im Verfahren vor der Vorinstanz vorgebracht hat oder was sich im Umfeld einer Streitsache tatsächlich ereignet hat, abgeklärt worden ist. Der Sachverhalt, dem ein Entscheid zugrunde liegt, ist lediglich ein gewisser Ausschnitt aus den tatsächlichen Gegebenheiten; dieser Ausschnitt besteht in den Tatsachen, die für die Beurteilung der Streitsache relevant sind (vgl. zum Ganzen Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 588). Für die Beurteilung der Streitsache nicht relevante Tatsachen sind deshalb nicht abzuklären und brauchen in einem festgelegten Sachverhalt nicht erwähnt zu werden.

2.2. Die drei Tatsachen, welche die Vorinstanz nach Ansicht der Beschwerdeführerin zu Unrecht als nicht entscheidrelevant betrachtet haben soll und deshalb bei der Feststellung des Sachverhalts nicht erwähnte, sind für die Beurteilung der Streitsache – wie sich im folgenden zeigen wird – rechtlich nicht relevant. Es lässt sich nicht erkennen, dass eine andere Rechtsnorm anzuwenden oder die betreffende Rechtsnorm anders anzuwenden gewesen wäre, wenn die Vorinstanz die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Tatsachen in ihrem Entscheid ebenfalls berücksichtigt hätte. Die Vorinstanz hat somit kein Recht verletzt, als sie den Sachverhalt ohne die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Tatsachen feststellte. Die Rüge der Beschwerdeführerin, der angefochtene Entscheid beruhe auf einem unvollständig festgestellten Sachverhalt, erweist sich als unbegründet. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

3. Als Rechtsfrage strittig ist einzig, ob die Vorinstanz den Eigenmietwert des Einfamilienhauses der Beschwerdeführerin zu Recht deren steuerbarem Einkommen für die Steuerperiode 2006 zugerechnet hat.

3.1. Gemäss der für die Steuerperiode 2006 gültigen Fassung des Art. 34 Abs. 1 lit. b StG (nGS 33-116) ist der Mietwert von Grundstücken, soweit sie dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder aufgrund eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, steuerbar. Gemäss Art. 34 Abs. 3 StG – ebenfalls



in der für die Steuerperiode 2006 gültigen Fassung – wird der Mietwert eines Grundstücks, das der Steuerpflichtige an seinem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt, angemessen herabgesetzt, wobei die Regierung die Einzelheiten durch Verordnung regelt. Gemäss dem mit dem V. Nachtrag vom 6. Dezember 2005 beschlossenen und per 1. Januar 2006 in Vollzug gesetzten Art. 14 Abs. 2 der Steuerverordnung (nGS 41-17) wird der Mietwert des Eigenheims, das der Steuerpflichtige an seinem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt, um 30 Prozent, jedoch höchstens um Fr. 8'000.--, herabgesetzt.

Wie sich unmittelbar aus dem Wortlaut des Gesetzestextes ergibt, begründet sich die Steuerpflicht im Sinne von Art. 34 Abs. 1 lit. b StG nach einem objektiven Kriterium: Ausschlaggebend ist das Rechtsverhältnis des Steuerpflichtigen zum Grundstück. Als Recht gegenüber dem Grundstück, das eine Steuerpflicht nach Art. 34 Abs. 1 lit. b StG begründet, erwähnt der Gesetzestext ausdrücklich das Eigentum. Solange eine natürliche Person als Eigentümerin einer Liegenschaft im Grundbuch eingetragen ist, unterliegt sie somit der Steuerpflicht gemäss Art. 34 Abs. 1 lit. b StG.

Voraussetzung für die Besteuerung des Eigenmietwerts ist im weiteren, dass der Eigentümer oder Personen, die zu seinem Haushalt gehören, das Eigenheim benützen (Weidmann/Grossmann/Zigerlig, Wegweiser durch das st. gallische Steuerrecht, 6. Aufl., Muri-Bern 1999, S. 123). Wie der Gesetzestext wörtlich festhält, genügt es für die Steuerpflicht gemäss Art. 34 Abs. 1 lit. b StG, wenn ein Grundstück dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder aufgrund eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung steht. Der Mietwert wird deshalb auch dann voll angerechnet, wenn das Eigenheim überhaupt nicht oder nur zeitweise – oder aber auch nur teilweise – benützt wird, objektiv betrachtet aber ganzjährig und vollumfänglich benützt werden könnte (Weidmann/Grossmann/Zigerlig, a.a.O., S. 123). Ob eine Person – subjektiv – die in ihrem Eigentum stehende Liegenschaft nicht mehr benützen will oder ob sie gar beabsichtigt, die Liegenschaft zu verkaufen, ist für die Frage der Steuerpflicht kraft Art. 34 Abs. 1 lit. b StG unerheblich: Die Formulierung des Gesetzestextes macht deutlich, dass der subjektive Wille des Grundeigentümers für die Frage der Steuerpflicht nach Art. 34 Abs. 1 lit. b StG keine Rolle spielt. Dasselbe gilt, wenn eine Liegenschaft baufällig ist oder erfolglos zur Vermietung angeboten wurde und deswegen – aus Gründen, die vom Willen des Eigentümers unabhängig sind –



nicht vermietet werden kann. Im Schrifttum und in der Praxis anderer Kantone sowie jener zur Direkten Bundessteuer wurde dieser Tatbestand zwar verschiedentlich beurteilt und als Ausnahme gewertet; eine Praxis, wonach die Steuerpflicht im Sinne von Art. 34 Abs. 1 lit. b StG bei derartigen Fällen auch im Kanton St. Gallen entfallen würde, besteht indes nicht. Das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (SR 642.14, abgekürzt StHG) schreibt eine derartige Praxis auch nicht vor. Das Bundesgericht hat im übrigen die kantonalen Steuergesetzgeber in bezug auf die Festsetzung der Eigenmietwerte an der langen Leine gelassen (vgl. M. Reich, in: Zweifel/Athanas [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bd. I/1, Basel 1997, N 44 zu Art. 7 StHG).

3.2. Das Grundstück in Jona steht gemäss Handänderungsanzeige des Grundbuchamtes Jona vom 22. September 1997 seit dem 4. September 1997 im alleinigen Eigentum der Beschwerdeführerin. Da die Liegenschaft während des gesamten Jahres 2006 im Eigentum der Beschwerdeführerin stand, war der Eigenmietwert kraft Art. 34 Abs. 1 lit. b StG während der Steuerperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 steuerbar. Die Liegenschaft stand der Beschwerdeführerin auch während der gesamten Steuerperiode für den Eigengebrauch zur Verfügung. Daran ändert die Tatsache nichts, dass die Möblierung – wie die Beschwerdeführerin geltend macht – einzig der besseren Verkäuflichkeit dienen soll. Die Einbaumöbel sind – wie aus der eingereichten Photodokumentation hervorgeht – leergeräumt, doch können sie jederzeit wieder genutzt werden. Die Vorinstanz hat daher mit ihrem Entscheid Art. 34 Abs. 1 lit. b StG nicht verletzt, als sie zum Schluss gelangte, der Eigenmietwert der Liegenschaft in Jona sei zu Recht steuerlich erfasst worden.

Die Beschwerdeführerin versucht mit zahlreichen Vorbringen, ihren mangelnden Willen nachzuweisen, ihr Landhaus in Jona im Jahre 2006 für eine Eigennutzung zur Verfügung gehalten zu haben, um der Eigenmietwertbesteuerung für die Steuerperiode 2006 zu entgehen. So macht sie in der Beschwerdeeingabe geltend, die Pflanzen im Innern des Gebäudes wie auch die repräsentativen Möbel und die Pflege der Aussenanlagen dienten lediglich der Aufrechterhaltung der Verkäuflichkeit des Objekts, ernsthafte Kaufbemühungen seien nachgewiesen, der anvisierte Verkaufspreis sei erzielbar, und ihr Lebensmittelpunkt sei in Freienbach und nicht in Jona. All diese Vorbringen sind im vorliegenden Fall irrelevant: Der subjektive Wille des Eigentümers,



## St.Galler Gerichte

ob die Liegenschaft – aus seiner Sicht – für den Eigengebrauch zur Verfügung steht oder nicht, ist für die Steuerpflicht nach Art. 34 Abs. 1 lit. b StG nicht ausschlaggebend.

Im übrigen gilt es festzuhalten, dass der Eigenmietwert im vorliegenden Fall selbst dann steuerpflichtig wäre, wenn im Kanton St. Gallen eine Praxis bestünde, wonach eine zum Verkauf stehende Liegenschaft von der Eigenmietwertbesteuerung gemäss Art. 34 Abs. 1 lit. b StG ausgenommen wäre. Es bestehen zwar keinerlei Zweifel daran, dass die Beschwerdeführerin den Telefonanschluss für ihre Liegenschaft aus Sicherheitsüberlegungen unterhält; indes vermag die Beschwerdeführerin auch im vorliegenden Verfahren weder ihre Verkaufsbemühungen in genügendem Masse nachzuweisen noch deren Ernsthaftigkeit zu belegen. Der Steuerwert der Liegenschaft wurde von der st. gallischen Veranlagungsbehörde während der Steuerperiode 2006 auf Fr. 2'690'000.-- festgesetzt. Die Beschwerdeführerin gibt demgegenüber an, der Mindestverkaufspreis der Liegenschaft – der gerechtfertigt und erzielbar sein soll – belaufe sich auf Fr. 6'400'000.--. Somit beträgt der von der Eigentümerin zu erzielen beabsichtigte Mindestverkaufspreis 238 % des Steuerwertes. Gerichtsnotorisch ist, dass der Marktpreis einer Liegenschaft häufig über dem Steuerwert liegt; ein Verkaufspreis allerdings, der den Steuerwert um erheblich mehr als das Doppelte übertrifft, erscheint indessen unrealistisch. Bei der Liegenschaft der Beschwerdeführerin handelt es sich um ein Landhaus mit sieben Zimmern, einem Hallenbad und den üblichen Nebenräumen. Angesichts seiner Lage in Jona kann das Objekt zweifellos zu einem höheren Preis als dem amtlichen Verkehrswert verkauft werden, doch ändert dies nichts an der Tatsache, dass ein Verkaufspreis von Fr. 6'400'000.-- als übermässig hoch erscheint. Dies gilt umso mehr, als eine Liegenschaft, die sich im Kanton St. Gallen befindet und zum entsprechenden Preissegment gehört, schwieriger zu verkaufen ist als ein vergleichbares Objekt im angrenzenden - steuergünstigeren – Kanton Schwyz. Dies bildet ein Indiz, dass die Beschwerdeführerin für die Liegenschaft keine ernsthaften Verkaufsabsichten hat. Schliesslich bestreitet die Beschwerdeführerin auch die Telefonnotiz des Steuerkommissärs vom 9. Mai 2008 nicht; die darin aufgezeichneten Aussagen sind daher verwertbar. Anlässlich des Telefongesprächs mit dem Steuerkommissär gab die Beschwerdeführerin unter anderem an, sie – oder vielleicht später die Tochter – möchte die Liegenschaft in Jona selber wieder bewohnen und es handle sich bei der



Liegenschaft in Jona auch um eine gute Kapitalanlage. Schliesslich hat die Beschwerdeführerin drei Kinder, welche mittelfristig durchaus imstande sein können, die Liegenschaft zu übernehmen. Wie bereits die Vorinstanz zutreffend feststellte, wurde ausserdem der Mäklervertrag betreffend den Verkauf der Liegenschaft nur teilweise erfüllt; insbesondere hat die Beschwerdeführerin – wie bereits im Verfahren vor der Vorinstanz – nicht nachgewiesen, dass sie die vertraglich vereinbarte Unkostenpauschale für Insertionskosten dem Mäkler bezahlt hat. Die Beschwerdeführerin vermag ebensowenig nachzuweisen, dass ihr Mäkler – wie im Mäklervertrag für die Liegenschaft vorgesehen – die Liegenschaft mit Inseraten und mittels Veröffentlichung im Internet der potentiellen Käuferschaft präsentierte. Zudem sind die im Rahmen des vorliegenden Verfahrens gemachten Angaben über die Interessenten, denen die Liegenschaft in Jona gezeigt worden sein soll, anonymisiert und somit nicht überprüfbar. Der mit dem Verkauf der Liegenschaft betraute Mäkler begründete die Anonymisierung der im Schreiben vom 27. März 2009 aufgeführten Daten damit, die Weitergabe erscheine ihm "auch aus Datenschutzgründen" als bedenklich. Diese Begründung ist nicht stichhaltig: Will der Mäkler verhindern, dass das Kantonale Steueramt als Beschwerdegegnerin die Namen jener Personen erfährt, die sich für das Verkaufsobjekt interessiert haben, kann er für das betroffene Dokument ohne weiteres die Einschränkung der Akteneinsicht nach Art. 16 Abs. 2 VRP beantragen. Somit liegen keine hinreichenden Beweise vor, dass die Beschwerdeführerin den Verkauf ihrer Liegenschaft in Jona während der Steuerperiode 2006 ernsthaft angestrebt hätte.

Die Rüge der Beschwerdeführerin, der Entscheid der Vorinstanz verletze Art. 34 Abs. 1 lit. b StG, erweist sich damit als unbegründet.

3.3. Zusammenfassend ergibt sich aus den vorstehenden Erwägungen, dass die Beschwerde abzuweisen ist.

4. Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zulasten der Beschwerdeführerin (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Gebühr von Fr. 2'500.-- ist angemessen (Art. 13, Ziff. 622 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Sie ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

Ausseramtliche Kosten sind nicht zu entschädigen (Art. 98bis VRP).



Demnach hat das Verwaltungsgericht

### zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 2'500.-- gehen zulasten der Beschwerdeführerin, unter Anrechnung des geleisteten Kostenvorschusses in gleicher Höhe.

3./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V.      R.      W.

Der Präsident:      Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführerin (durch Rechtsanwalt lic. iur. G.)
- die Vorinstanz
- den Beschwerdegegner

am:



Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG in Verbindung mit Art. 73 StHG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.