



**Fall-Nr.:** I/1-2009/94  
**Stelle:** Verwaltungsrekurskommission  
**Rubrik:** Abgaben und öffentliche Dienstpflichten  
**Publikationsdatum:** 02.08.2019  
**Entscheiddatum:** 20.05.2010

### **Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 20.05.2010**

**Art. 21 Abs. 1 lit. b DBG (SR 642.11). Wohnort in St. Gallen: Luzerner Mietwertpraxis für Ferienwohnung in Luzern massgebend (Verwaltungsrekurskommission, 20. Mai 2010, I/1-2009/94).**

Präsident Nicolaus Voigt, Mitglieder Fritz Buchschacher und Markus Frei;  
Gerichtsschreiber

Thomas Scherrer

A und B X-Y, Beschwerdeführer,

gegen

Kantonales Steueramt, Davidstrasse 41, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

Eidgenössische Steuerverwaltung, Hauptabteilung Direkte Bundessteuer, Abteilung  
Rechtswesen, Eigerstrasse 65, 3003 Bern, Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Direkte Bundessteuer (Einkommen 2008)

**Sachverhalt:**



## St.Galler Gerichte

A.- A X ist Rentner und Eigentümer einer Ferienwohnung in V. im Kanton Luzern. B X-Y war im Jahr 2008 bei der CS unselbständig erwerbstätig. Die Eheleute X-Y leben in ihrer Eigentumswohnung in R.

B.- A und B X-Y deklarierten für 2008 ein steuerbares Einkommen von Fr. 131'363.--. Bei den Einkünften aus der Ferienwohnung in V. reduzierten sie den Mietwert gemäss amtlicher Schätzung vom 28. November 2008 von Fr. 9'002.-- um 30% auf Fr. 6'301.--. Die Veranlagungsbehörde berücksichtigte demgegenüber den Mietwert gemäss der früheren amtlichen Schätzung von Fr. 7'560.-- ohne Reduktion und setzte das steuerbare Einkommen für die direkte Bundessteuer 2008 auf Fr. 132'100.-- fest. Die gegen diese Veranlagung mit der Begründung, die im Kanton Luzern vorgesehene Herabsetzung des Eigenmietwerts um 30% sei auch bei der direkten Bundessteuer zu berücksichtigen, erhobene Einsprache wies das kantonale Steueramt mit Entscheid vom 4. Mai 2009 ab, passte den Mietwert aber auch nicht an die neue amtliche Schätzung an.

C.- Gegen diesen Einsprache-Entscheid erhoben A und B X-Y mit Eingabe vom 18. Mai 2009 Beschwerde bei der Verwaltungsrekurskommission mit dem Antrag, bei der Ermittlung des steuerbaren Einkommens für die direkte Bundessteuer 2008 sei für das Grundeigentum in V. der Eigenmietwert von Fr. 6'301.-- gemäss der definitiven Veranlagung des Kantons Luzern zu berücksichtigen.

Die Vorinstanz beantragte mit Vernehmlassung vom 1. Juli 2009 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Die Eidgenössische Steuerverwaltung verzichtete stillschweigend auf eine Vernehmlassung. Die Beschwerdeführer nahmen mit Eingabe vom 1. September 2009 Stellung zur vorinstanzlichen Vernehmlassung.

Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge wird, soweit notwendig, in den Erwägungen eingegangen.

### **Erwägungen:**

1.- Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Die Verwaltungsrekurskommission ist zum Sachentscheid zuständig. Die Befugnis zur



Beschwerdeerhebung ist gegeben. Die Beschwerde vom 18. Mai 2009 ist rechtzeitig eingereicht worden. Sie erfüllt in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 140 Abs. 2 Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer, SR 642.11, abgekürzt: DBG; Art. 7 der Verordnung zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, sGS 815.1; Art. 41 lit. h Ziff. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt: VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2.- In der Beschwerde ist einzig umstritten, nach welchen Regeln sich der steuerbare Eigenmietwert der selbstgenutzten Ferienwohnung des Beschwerdeführers in V. bemisst.

a) Nach Art. 21 Abs. 1 lit. b DBG ist bei den Erträgen aus unbeweglichem Vermögen insbesondere der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, steuerbar. Die Festsetzung des Eigenmietwerts erfolgt unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft (Art. 21 Abs. 2 DBG). Da es sich beim Eigenmietwert um ein Naturaleinkommen handelt, ist dieses gemäss Art. 16 Abs. 2 DBG zum Marktwert zu bemessen. Der Eigenmietwert sollte daher grundsätzlich dem Betrag entsprechen, den der Eigentümer auslegen müsste, um ein gleiches Grundstück unter denselben Bedingungen bewohnen oder in anderer Art nutzen zu können. Eine massvolle Eigenmietwertbesteuerung – wie dies in den kantonalen Steuergesetzen teilweise statuiert ist – ist bei der direkten Bundessteuer nicht vorgesehen (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Handkommentar zum DBG, 2. Aufl. 2009, N 86 zu Art. 21 DBG).

Die Festsetzung des Eigenmietwerts ist bei der direkten Bundessteuer allein Sache des Belegenheitskantons. Der Wohnsitzkanton hat diesen Wert bei einem ausserkantonalen Grundstück unverändert zu übernehmen (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, a.a.O., N 104 zu Art. 21 DBG mit Hinweisen auf die Rechtsprechung). Für die Ermittlung des steuerbaren Eigenmietwertes kann auf die kantonalen Schätzungen abgestellt werden. In Kantonen, in denen die Mietwerte anlässlich der letzten amtlichen Liegenschaftsschätzung im Einzelbewertungsverfahren ermittelt worden sind, können diese unverändert oder allenfalls mit Zuschlägen, die der Mietzinsentwicklung seit der



letzten Schätzung Rechnung tragen, übernommen werden (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, a.a.O., N 94/95 zu Art. 21 DBG).

Die Eidgenössische Steuerverwaltung anerkennt die für die kantonalen Steuern massgebenden Eigenmietwerte auch für die direkte Bundessteuer, sofern sie gemäss den periodischen, stichprobenweise durchgeführten Erhebungen im kantonalen Durchschnitt nicht unter 70% des Marktmietwerts (Interventionslimite) liegen. Sind die nach einheitlichen Grundsätzen durchgeführten kantonalen Mietwert- oder Grundstückschätzungen zu tief, d.h. liegen sie mehr als 30% unter dem Marktwert, können gestützt auf die stichprobenweisen Schätzungen einheitliche Zuschläge zur kantonalen Bewertung vorgenommen werden. Die Interventionslimite von 70% ist nur ein Instrument der Verwaltungsführung; sie stellt keine Veranlagungsregel dar, weshalb insbesondere die steuerpflichtige Person daraus kein Recht auf eine Bemessung ihres Eigenmietwerts auf bloss 70% des Marktmietwerts ableiten kann (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, a.a.O., N 96 zu Art. 21 DBG mit Hinweisen auf die Rechtsprechung, insbesondere Pra 1998 Nr. 118).

b) Nach dem Steuerrecht des Kantons Luzern beträgt der steuerbare Mietwert von Liegenschaften, welche dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, 70% der mittleren Marktmiete (§ 28 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 Satz 2 des Steuergesetzes; SRL Nr. 620, abgekürzt: StG-LU). Die mittlere Marktmiete entspricht dem mittleren Mietzins, der an vergleichbarer Lage für vergleichbare Mietobjekte zu erzielen wäre (§ 28 Abs. 2 StG-LU). Der – nicht reduzierte – Mietwert wird auf den Beginn jeder Steuerperiode durch den Regierungsrat an die aktuellen Verhältnisse angepasst, wobei die unterschiedliche Mietzinsentwicklung je nach regionaler Lage und Alter der Objekte zu berücksichtigen ist. Für Gebäude in der Gemeinde V., die ab 2007 von Grund auf neu geschätzt wurden, beträgt der aktuelle Mietwert 100% des amtlich geschätzten Wertes; davon sind 70% steuerbar (§ 28 Abs. 3 StG-LU in Verbindung mit Anhang 1, Gruppe 8, der Mietwertverordnung, SRL Nr. 625).

Die Eidgenössische Steuerverwaltung sorgt als gesamtschweizerisches Aufsichtsorgan für die einheitliche Anwendung des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer und erlässt unter anderem Vorschriften für die richtige und einheitliche Veranlagung (Art.



## St.Galler Gerichte

102 Abs. 2 DBG). In einem Rundschreiben hat sie am 21. Februar 2008 für die direkte Bundessteuer in einer Liste festgehalten, in welchen Kantonen für die kantonalen Steuern und die direkte Bundessteuer ab Steuerperiode 2007 unterschiedliche Eigenmietwerte gelten (DB-021.1b/102.2 ED; vgl. [www.estv.admin.ch](http://www.estv.admin.ch) neues Fenster, unter Direkte

Bundessteuer/Dokumentation/Publikationen/Rundschreiben). Da der Kanton Luzern darin nicht aufgeführt wird, ist davon auszugehen, dass die Veranlagungspraxis im Kanton Luzern für die direkte Bundessteuer von dem nach kantonalem Steuerrecht steuerbaren Eigenmietwert ausgeht, auch wenn mit der amtlichen Schätzung ein – nicht reduzierter – Mietwert festgelegt wird, der erst aufgrund von § 28 Abs. 2 StG pauschal um 30% herabgesetzt wird.

c) Dementsprechend erweist sich die Beschwerde als begründet und der angefochtene Einsprache-Entscheid der Vorinstanz vom 4. Mai 2009 ist aufzuheben. Die Beschwerdeführer und die Vorinstanz – auch wenn sie "kulanterweise und ohne Präjudiz" noch auf den nicht reduzierten "alten" Eigenmietwert abgestellt hat – sind sich einig, dass für die Steuerperiode 2008 von der amtlichen Schätzung vom 28. November 2008 auszugehen ist. Dementsprechend ist der steuerbare Eigenmietwert für die Ferienwohnung des Beschwerdeführers in V. von Fr. 7'560.-- auf Fr. 6'301.-- (70% von Fr. 9'002.--) herabzusetzen. Die tatsächlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten von Fr. 3'496.-- gemäss Deklaration sind unbestritten. Damit reduziert sich das steuerbare Einkommen für die direkte Bundessteuer 2008 gemäss Einspracheveranlagung von Fr. 132'123.-- um Fr. 1'259.-- auf Fr. 130'864.--.

3.- Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des Verfahrens vom Staat zu tragen (Art. 144 Abs. 1 DBG). Eine Entscheidgebühr von Fr. 800.-- ist angemessen (vgl. Art. 144 Abs. 5 DBG in Verbindung mit Art. 13 Ziff. 522 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12). Die Finanzverwaltung ist anzuweisen, den Beschwerdeführern den geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 500.-- zurückzuerstatten.

### Entscheid:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der angefochtene Einsprache-Entscheid der Vorinstanz vom 4. Mai 2009 aufgehoben.



## St.Galler Gerichte

2. Die Beschwerdeführer werden für die direkte Bundessteuer 2008 mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 130'800.-- veranlagt.
3. Der Staat trägt die Kosten des Verfahrens von Fr. 800.--.
4. Die Finanzverwaltung wird angewiesen, den Beschwerdeführern den Kostenvorschuss von Fr. 500.-- zurückzuerstatten.