

Die Vermietung an Verwandte zu einem Vorzugsmietzins

Für Wohneigentümer stellt sich bisweilen die Frage, wie vom Marktmietzins abweichende Mieten steuerlich zu behandeln sind. Die Steuerbehörden beanstanden in der Regel einen Vorzugsmietzins an Verwandte auf der Seite des Vermieters nicht, wenn der Mietzins eine Mindesthöhe erreicht.



*Von Patrick Zadrzil
Rechtskonsulent
Hauseigentümerverband Schweiz
Zürich*

Differenz zwischen Marktmiete und Vorzugsmiete als steuerbares Einkommen?

Das Bundesgericht hatte einen Fall aus dem Kanton Zürich zu beurteilen, welchem im wesentlichen folgender Sachverhalt zugrunde lag:

Die Eigentümerin eines Einfamilienhauses vermietete dieses an ihre Tochter sowie deren Ehegatten für einen jährlichen Mietzins von 18'960 Franken. Der relevante Eigenmietwert für die Liegenschaft betrug zu diesem Zeitpunkt erheblich mehr, nämlich 36'900 Franken. Die Vermieterin deklarierte in der Folge einen Mietzins von 15'168 Franken als Einkommen (18'960 Franken abzüglich der Unterhaltspauschale von 20%, entsprechend 3'792 Franken).

Der Steuerkommissär erhöhte daraufhin der Vermieterin das steuerbare

Einkommen um 14'352 Franken, indem er die Differenz zum um die Unterhaltspauschale von 20% reduzierten Eigenmietwert aufrechnete (36'900 Franken abzüglich 20%, entsprechend 7'380 Franken, minus das bereits deklarierte Mieteinkommen in der Höhe von 15'168 Franken).

Die von der Steuerpflichtigen dagegen erhobene Einsprache wurde vom Kantonalen Steueramt Zürich mit dem Argument abgewiesen, dass ein Eigentümer, welcher eine Wohnung unentgeltlich zur Verfügung stelle, sich hierfür den Eigenmietwert anrechnen lassen müsse. Wenn die Wohnung wesentlich unter dem Eigenmietwert vermietet werde, müsse daher die Differenz zum Eigenmietwert ebenfalls besteuert werden.

Die Bundessteuer-Rekurskommission als nächste Instanz entschied im Sinne der Steuerpflichtigen und hielt fest, ein Eigenmietwert könne nur steuerlich erfasst werden, wenn die Liegenschaft auch tatsächlich selbst benutzt werde, was vorliegend durch die Steuerpflichtige nicht geschehen sei. Eine Aufrechnung des Differenzbetrages zwischen dem Eigenmietwert und dem tatsächlich bezahlten Mietzins könne auch nur vorgenommen werden, wenn weitere Gegenleistungen des Mieters vorlägen oder wenn eine eigentliche Steuerumgehung vorliege. Ersteres sei hier nicht der Fall und letzteres könne bei einem Vorzugsmietzins, welcher über die Hälfte des Eigenmietwertes betrage, ausgeschlossen werden.

Die Eidgenössische Steuerbehörde zog den Fall weiter. Das Bundesgericht hatte daher zu beurteilen, ob die Eigentümerin auch denjenigen Betrag als Einkommen zu versteuern hat, um den der steuerlich massgebende Eigenmietwert den vereinbarten Mietzins übersteigt.

Vorzugsmietzins steuerlich zulässig!

Das Bundesgericht schützte in der Folge den Standpunkt der Steuerpflichtigen und hielt fest, dass keine Steuerumgehung vorliegt und die von der Steuerbehörde des Kantons Zürich vorgenommene Aufrechnung nicht zulässig ist (Urteil 2A.535/2003 vom 28. Januar 2005 mit Überblick über die bisherige Rechtsprechung).

Wenn der bei einem reinen Mietvertrag vereinbarte Mietzins unter dem relevanten Eigenmietwert liegt und der Eigentümer auch kein Nutzungsrecht an der Liegenschaft hat, fehlt es (im Kanton Zürich) an einer gesetzlichen Grundlage, um dem Eigentümer den Differenzbetrag zwischen dem tatsächlich bezahlten Mietzins und dem höheren Eigenmietwert als Einkommen aufzurechnen. Die Steuerbehörden haben bei der Beurteilung solcher Sachverhalte grundsätzlich auf die von den Steuerpflichtigen geschlossenen Verträge abzustellen.

Das Bundesgericht hielt sodann fest, dass erst wenn der Mietzins weniger als die Hälfte des Eigenmietwertes beträgt – unabhängig von einem allfälligen Schenkungswillen – eine Steuerumgehung zu vermuten ist. In diesem Fall ist nämlich anzunehmen, dass der Mietvertrag missbräuchlich lediglich deshalb abgeschlossen wurde, um grundsätzlich geschuldete Steuern einzusparen. Dem Steuerpflichtigen bleibt jedoch der Nachweis des Gegenteils offen. Zu bemerken ist, dass dieser Entscheid zur Direkten Bundessteuer ergangen ist, aufgrund der vertikalen Steuerharmonisierung jedoch auch die Rechtsanwendung in den Kantonen beeinflussen dürfte.

Steuerumgehung: drei Merkmale

Das Bundesgericht erwähnte im vorgenannten Urteil ebenfalls, unter wel-

chen kumulativen Voraussetzungen eine Steuerumgehung angenommen wird: Zum einen, wenn die von den Steuerpflichtigen gewählte Rechtsgestaltung als ungewöhnlich bzw. den zugrundeliegenden wirtschaftlichen Gegebenheiten völlig unangemessen erscheint. Sodann, wenn anzunehmen ist, dass die gewählte Rechtswahl missbräuchlich lediglich deshalb getroffen wurde, um bei sachgemässer Ordnung der Verhältnisse geschuldete Steuern zu umgehen. Schliesslich müsste dieses Vorgehen auch tatsächlich zu einer erheblichen Steuerersparnis führen, sofern es von der Steuerbehörde hingenommen würde. Die Prüfung dieser Voraussetzungen erfolgt jeweils in bezug auf den konkreten Einzelfall.

Kantonale Eigenheiten beachten

Zu beachten ist, dass es in einzelnen Kantonen eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage gibt, um den Differenzbetrag zwischen Eigenmietwert und Vorzugsmietzins steuerlich zu erfassen. Die Aufrechnung des Einkommens beim Vermieter um den Differenzbetrag ist dann auf jeden Fall zulässig, nicht nur bei einer Steuerumgehung.

Besondere Vorsicht ist natürlich auch in denjenigen Kantonen geboten, welche die Nachkommen nicht von der Schenkungssteuer befreit haben. Liegt der Vorzugsmietzins sehr tief, besteht die Gefahr, dass der Kanton die Differenz zum Eigenmietwert beim Begünstigten mittels der Schenkungssteuer erfasst, da dann nach Ansicht der Steu-

Kantonale Besonderheiten: das Beispiel Zürich

Bei der Steuerplanung gilt es, kantonale Besonderheiten zu berücksichtigen. Für Steuerpflichtige im Kanton Zürich gilt grundsätzlich folgendes: Ein Vorzugsmietzins wird in der Regel von der Steuerbehörde akzeptiert, wenn er über die Hälfte des Eigenmietwertes beträgt: Die Differenz zum steuerlich massgeblichen Eigenmietwert wird dem Vermieter nicht als Einkommen aufgerechnet. Wird ein solcher Vorzugsmietzins im Rahmen eines reinen Mietvertrages direkten Nachkommen (d.h. Kindern) gewährt, bleibt dies für diese steuerlich ebenfalls ohne Konsequenzen, da sie von der Schenkungssteuer ausgenommen sind. Die steuerlichen Folgen eines Vorzugsmietzinses, welcher weniger als die Hälfte des Eigenmietwertes beträgt bzw. die Konsequenzen einer gemischten Schenkung, sind genau abzuklären.

erbehörde zumindest teilweise eine unentgeltliche Leistung vorliegt. Nur aus der Tatsache allein, dass der Vermieter darauf verzichtet, einen marktüblichen Mietzins zu verlangen, kann jedoch nicht schon auf das Vorliegen einer sogenannten gemischten Schenkung geschlossen werden: Ein Mietzins bestimmt sich nicht nur nach objektiven Kriterien, sondern es können auch subjektive Gesichtspunkte bei der Festsetzung berücksichtigt werden. Eine gemischte Schenkung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes nur vor, wenn die Gegenleistung (d.h. der Mietzins) nach dem Willen der Vertragsparteien dem Wert der Leistung (d.h. dem Mietwert) nicht entspricht und auch nicht entsprechen soll, also der Wille zu einer unentgeltlichen Zuwendung besteht.

Vorzugsmietzins als steuerlich optimale Lösung?

Neben der Überlassung von Wohnraum zu einem Vorzugsmietzins kom-

men auch noch andere Formen der Einräumung einer Nutzungsmöglichkeit an einer Liegenschaft in Betracht. Zu denken ist dabei etwa an die Eigentumsübertragung durch Verkauf oder Schenkung unter Vorbehalt eines Wohnrechtes bzw. einer Nutzniessung für den Veräusserer oder aber die alleinige Einräumung einer solchen Nutzniessung an den Begünstigten. Dabei ist zu beachten, dass bei der Einräumung einer Nutzniessung der Nutzniesser steuerpflichtig wird.

Umfassende Abklärung der individuellen Bedürfnisse und Rahmenbedingungen

Die steuerlich optimale Ausgestaltung mag für eine bestimmte Vorgehensweise oftmals ein gewichtiges Argument darstellen. Für eine wohl- ausgewogene und massgeschneiderte Lösung sind jedoch auch noch andere Überlegungen miteinzubeziehen, so etwa im Hinblick auf das eheliche Güterrecht, das Erbrecht und sozialversicherungsrechtliche Belange.

Auch wird sich regelmässig die Frage stellen, auf welcher Seite eine steuerliche Optimierung stattfinden soll. Die Frage, welche der genannten Möglichkeiten zur Überlassung von Wohnraum an Verwandte im Vordergrund steht, kann daher nicht pauschal beantwortet werden, sondern bedarf jeweils einer sorgfältigen Abklärung der individuellen Bedürfnisse und der jeweiligen Rahmenbedingungen. Nur so können die vorhandenen Gestaltungsmöglichkeiten optimal ausgeschöpft werden. Dies betrifft insbesondere auch interkantonale und internationale Sachverhalte. ●

Hauseigentümerverband Schweiz – die Nr. 1 für Haus- und Stockwerkeigentümer, Vermieter und zukünftige Eigentümer

Über 280'000 Mitglieder machen den Hauseigentümerverband (HEV) zur stärksten Organisation in Sachen Wohn- und Hauseigentum. Der Verband engagiert sich auf allen Ebenen für die Interessen seiner Mitglieder. Insbesondere setzt sich der HEV gegen die zunehmenden fiskalischen Belastungen der Hauseigentümer ein. Die Mitglieder erhalten jederzeit kompetente Auskunft über alle mit dem Haus- und Stockwerkeigentum zusammenhängenden Fragen. Zudem haben sie Anrecht auf unentgeltliche telefonische Rechtsauskunft. Mit seiner Zeitung «Der Schweizerische Hauseigentümer», zahlreichen weiteren Publikationen und Merkblättern sowie Kursen informiert der HEV umfassend über alle Belange rund um Haus und Wohnung.

Hauseigentümerverband Schweiz · Mühlebachstrasse 70 · Postfach · 8032 Zürich
Tel. +41 44 254 90 20 · Fax +41 254 90 21 · www.hev-schweiz.ch