

**Motion Die Mitte-EVP-Fraktion:
«Vorzugsmiete gerecht besteuern**

In der Praxis kommt es häufig vor, dass Wohneigentümer ihren Kindern, Verwandten oder nahestehenden Personen Wohnraum unter dem Marktwert überlassen. Der Gesetzgeber spricht in diesem Fall von einer sogenannten Vorzugsmiete. Dem Mieter wird in einem solchen Fall günstigeres Wohnen ermöglicht. Im Kanton St.Gallen muss der Eigentümer dann aber nicht nur den erzielten Ertrag aus der Vorzugsmiete versteuern, ihm wird der Ertrag auf den Eigenmietwert aufgerechnet (Art. 34 Abs. 2 Steuergesetz; sGS 811.1). Nebst dem Kanton St.Gallen kennen einzig noch die Kantone Nidwalden, Thurgau und beide Appenzell diese Steuerpraxis.

Das Bundesgericht hat die Rechtsprechung zur Vorzugsmiete vor einigen Jahren präzisiert (Urteil vom 30. November 2016 [2C_475/2016]). So ist eine Aufrechnung des vereinbarten Mietzinses bis zum Eigenmietwert nur zulässig, wenn die Vorzugsmiete weniger als 50 Prozent des Eigenmietwerts beträgt. Gemäss Bundesgericht wird eine Vorzugsmiete, welche über 50 Prozent des Eigenmietwerts liegt, somit nicht als Steuerumgehung taxiert.

Mit der Aufrechnung der Vorzugsmiete auf den Eigenmietwert wird den St.Galler Steuerzahlenden ein Ertrag besteuert, den sie gar nicht realisiert haben. Während beim Eigenmietwert mit Ermässigung oder einem Unternutzungsabzug etwas Steuergerechtigkeit geschaffen wurde, weicht der Kanton bei der Vorzugsmiete von den Bundesvorgaben zu Ungunsten der St.Galler Steuerzahlenden ab.

Die Regierung wird eingeladen, mit dem nächsten Nachtrag zum St.Galler Steuergesetz dem Kantonsrat einen Entwurf für eine Gesetzesänderung vorzulegen, welche die Besteuerung der Vorzugsmiete an das Bundesrecht anpasst.»

14. Februar 2022

Die Mitte-EVP-Fraktion