

Der Regierungsrat des Kantons Thurgau an den Grossen Rat

Frauenfeld, 22. Januar 2014

36

GRG NR.	12	EA 68	192
---------	----	-------	-----

Einfache Anfrage von Marianne Guhl und Aliye Gül vom 4. Dezember 2013 „Veranlagungspraxis bei unterpreislicher Vermietung“

Beantwortung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Regierungsrat nimmt zum Vorstoss wie folgt Stellung:

Vorbemerkungen

Gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 2 des Steuergesetzes (StG), der auf den 1. Januar 2001 in Kraft gesetzt wurde, ist die unterpreisliche Vermietung an eine nahestehende Person, also an Verwandte oder Freunde, dem Eigengebrauch gleichgestellt. Wird eine Liegenschaft zu einem Mietzins vermietet, der unter dem durch rechtskräftige Schätzung festgesetzten Mietwert liegt, kommt nicht der deklarierte Fremdmiettertrag zur Besteuerung, sondern der höhere Mietwert. Der Tatbestand der Steuerumgehung ist in diesen Fällen nicht zwingend erfüllt.

Beispiel:

Herr Meier vermietet seine Zweitliegenschaft an die Familie seiner Tochter zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'000.--. Der durch die Liegenschaftenschätzung ermittelte Mietwert beträgt Fr. 30'000.--. In seiner Steuererklärung deklariert Herr Meier jedoch lediglich den effektiv erhaltenen Mietzins von Fr. 12'000.--. Wird dieser Sachverhalt von der Veranlagungsbehörde festgestellt, hat Herr Meier den höheren Mietwert von Fr. 30'000.-- zu versteuern.

Der in der Einfachen Anfrage angeführte Bundesgerichtsentscheid (2A.535/2003) betrifft die direkte Bundessteuer, bei der eine gesetzliche Grundlage zur Erfassung von unterpreislicher Vermietung an nahestehende Personen fehlt. Daher ist für die Belange der direkten Bundessteuer der Tatbestand der Steuerumgehung vorausgesetzt, der erfüllt ist, wenn die Differenz zwischen dem vereinbarten Mietzins und Mietwert mehr als

50 Prozent beträgt. Wie bei den Staats- und Gemeindesteuern wird die Vermietung an nahestehende Personen vorausgesetzt.

Kann der steuerlich festgesetzte Mietwert bei einer Fremdvermietung aus objektiven bzw. konjunkturellen Gründen nicht erzielt werden, und erfolgt die Vermietung daher zu einem unter dem Mietwert liegenden Mietzins, ist der Tatbestand der unterpreislichen Vermietung nicht erfüllt. Zudem fehlt es in solchen Konstellationen in der Regel auch am Erfordernis der nahestehenden Person.

Vor diesem Hintergrund beantwortet der Regierungsrat die Fragen wie folgt:

Frage 1

Im Kanton Thurgau besteht eine konkrete gesetzliche Grundlage für die Besteuerung aus unterpreislicher Vermietung (§ 23 Abs. 1 Ziff. 2 StG) sowie eine Weisung, die sich in der publizierten Steuerpraxis StP 23 Nr. 4 Ziff. 3 findet. Ist der Tatbestand der unterpreislichen Vermietung erfüllt, wird bei der Besteuerung auf den steuerlich festgesetzten Mietwert abgestellt. Dabei wird insbesondere das persönliche Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter berücksichtigt, da die entsprechenden Steuerfolgen wie ausgeführt nur bei einer Vermietung an nahestehende Personen einsetzen.

Frage 2

Die Mietwertfestsetzung erfolgt bei der Verkehrswertschätzung gemäss der Schätzungsverordnung (SchäV) auf der Basis aller wertbildenden Faktoren wie Land- und Bauwert, rechtliche Gegebenheiten, Nutzungsmöglichkeiten, tatsächliche Eigenschaften, besondere Lage und Beschaffenheit (§ 12 Abs. 1 SchäV). Werden Liegenschaften vermietet, wird auch der Fremdmiettertrag zur Bestimmung der Marktmiete herangezogen. Liegt der angegebene Fremdmiettertrag deutlich unter dem erzielbaren Marktmietwert, wird auf den höheren Ansatz abgestellt und abgeklärt, ob die Vermietung an nahestehende Personen erfolgt.

Im Zeitpunkt der Einkommenssteuerveranlagung wird geprüft, ob der Mieter in einem persönlichen Verhältnis zum Vermieter steht. Nur wenn es sich um eine nahestehende Person handelt, wird anstelle des Mietertrages der höhere Mietwert herangezogen.

Frage 3

Aufgrund der gesetzlichen Ausgestaltung kann eine Besteuerung bei nicht nahestehenden Personen nicht erfolgen. Würde dennoch eine entsprechende Besteuerung vorgenommen, könnte sich die steuerpflichtige Person dagegen mit Rechtsmitteln erfolgreich zur Wehr setzen. Vor diesem Hintergrund besteht daher keine Notwendigkeit, mit einer Vollziehungsbestimmung in die Veranlagungspraxis, die sich auf eine hinreichende gesetzliche Grundlage abstützt, einzugreifen.

Frage 4

Abweichungen von der Steuerdeklaration sind gestützt auf § 163 Abs. 2 StG der steuerpflichtigen Person bei Eröffnung des Veranlagungsentscheids bekanntzugeben. Dies wird in jedem Fall mit dem Veranlagungsprotokoll sichergestellt, aus welchem der höhere Mietwert gegenüber der Selbstdeklaration ersichtlich ist. Damit wird dem Anliegen der Einfachen Anfrage bereits heute in der Veranlagungspraxis nachgelebt.

Der Präsident des Regierungsrates

Bernhard Koch

Der Staatsschreiber

i. V. Walter Hofstetter