



LIC. OEC. PUBL. CHRISTOPH MENG, EIDG. DIPL. STEUEREXPERTE, ANWALTSKANZLEI MENG SÄUBERLI, ZÜRICH

FLURI + PARTNER TREUHAND AG, BADEN*

(* UNTERNEHMEN DER MENG UND FLURI GRUPPE)

Steuern auf Vorzugsmietzinsen

«Steuern spart man, indem man den Wohnort wechselt» ist eine altbekannte Binsenwahrheit. Dagegen dürfte der Ratsschlag «Steuern spart man, indem die Kinder Miete zahlen» noch nicht jedem geläufig sein. Im nachfolgenden Artikel versucht der Autor, der Bedeutung dieses Steuerspartipps auf die Spur zu kommen.

Das **Entgelt für die Überlassung** einer Liegenschaft oder eines Grundstücks an einen Dritten **ist steuerbares Einkommen**. Massgebend für die Bemessung der Steuer sind bei vermieteten Liegenschaften oder Wohnungen grundsätzlich die **effektiv eingenommenen Mietzinse**, wobei sämtliche geldmässig oder in Naturalform erbrachten Leistungen des Mieters darunter fallen. Bewohnt der Eigentümer die Liegenschaft selbst, so hat er den Eigenmietwert zu versteuern.

Vorzugsmietzins

Die Miete bestimmt sich nicht ausschliesslich nach dem **objektiven Marktwert**, sondern es können auch unterschiedliche Beurteilungen des Mietobjekts oder sonstige subjektive Gesichtspunkte des Eigentümers für die Festsetzung der Miete massgebend sein. Abweichungen vom marktüblichen Mietzins im Bereich von Schätzungsdifferenzen (5–10%) qualifizieren noch nicht zu einer Vorzugsmiete. Vergrössert sich dagegen die Differenz, spricht man von einer **Vorzugsmiete**. Solche Konstellationen sind vornehmlich bei Vertragsverhältnissen zwischen Verwandten sowie zwischen Arbeitnehmern und Arbeitgebern oder

zwischen Aktionären und den von ihnen beherrschten Gesellschaften anzutreffen.

In Rechtsprechung und Lehre ist seit langer Zeit umstritten, wie die Besteuerung aussieht, wenn der Mietzins erheblich **unter dem objektiven Mietwert bzw. Eigenmietwert** liegt oder die Liegenschaft sogar **unentgeltlich** überlassen wird. Die Praxis in den Kantonen ist uneinheitlich. In den folgenden Ausführungen soll die heutige **Gerichts- und Veranlagungspraxis des Kantons Aargau** durchleuchtet werden.

Sowohl das Bundesgericht (**für die direkte Bundessteuer**) als auch das Verwaltungsgericht (**für die Staats- und Gemeindesteuern des Kantons Aargau**) hatten jüngst in zwei Entscheidungen über die Frage der Besteuerung von Vorzugsmietzinsen zu urteilen.

Das Bundesgericht hatte im Entscheid vom 28. Januar 2005 die Vermietung eines Einfamilienhauses zu einem Vorzugspreis an die Tochter und den Schwiegersohn beurteilt. Die Eltern vermieteten im streitbetreffenden Fall ihrer Tochter und ihrem Schwiegersohn ein Einfamilienhaus für einen jährlichen Mietzins von CHF 18 960. Der Eigenmietwert der Liegenschaft betrug CHF 36 900 und somit das Doppelte des vereinbarten Mietzinses. Wegen des ungewöhnlich tiefen Mietzinses ging die Steuerbehörde von einer Steuerumgehung aus und beantragte die Besteuerung des Eigenmietwertes anstelle des effektiven Mietzinses. Das Bundesgericht kam im Urteil zum Schluss, dass nur der **tatsächlich vereinnahmte Mietzins** der Einkommens-

steuer unterstehe und **aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage** nicht der Eigenmietwert zu versteuern sei. Dies habe jedenfalls so lange zu gelten, argumentierte das Bundesgericht weiter, als bei der Mietzinsfestsetzung nicht Motive der Steuerumgehung entscheidend gewesen seien. Das Bundesgericht stellte sogar ausdrücklich fest, es könne **eine Steuerumgehung von vornherein ausgeschlossen** werden, wenn ein Mietzins bezahlt werde, der **mehr als 50%** des Eigenmietwerts beträgt. Macht der Mietzins dagegen **weniger als die Hälfte des Eigenmietwertes** aus, ist zu vermuten, dass der Mietvertrag missbräuchlich lediglich deshalb abgeschlossen wurde, um Steuern einzusparen. Dem Steuerpflichtigen bleibt in einem solchen Fall allerdings der Nachweis offen, dass trotz der bestehenden Vermutung eine Steuerumgehung ausgeschlossen ist. Ob die Voraussetzungen einer Steuerumgehung erfüllt sind, ist jeweils aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalles zu prüfen.

In einem grundlegenden Urteil hatte das **Verwaltungsgericht des Kantons Aargau** am 18. Juni 2002 den Sachverhalt der Vermietung eines Einfamilienhauses an die Tochter gegen ein wesentlich herabgesetztes Entgelt (Vorzugsmiete) behandelt. Der tatsächlich bezahlte Mietzins betrug **lediglich 25% des geschätzten Eigenmietwertes**. Das Verwaltungsgericht verneinte das Vorliegen einer Steuerumgehung trotz des ausserordentlich tiefen Mietzinses, mit der Argumentation, dass es bei Rechtsgeschäften zwischen Eltern und Kindern – oder sonst zwischen nahen Verwandten – keineswegs unüblich sei, diesen Vorzugskonditionen einzuräumen, namentlich wenn die Eltern in guten finanziellen Verhältnissen leben und es sich leisten können, auf eine marktgerechte Gegenleistung zu verzichten. Versteuern mussten die Eltern damit nur den mit der Tochter vereinbarten Mietzins und nicht – wie seitens der Steuerbehörde gefordert – den Eigenmietwert der Liegenschaft.

Die Steuerbehörden des Kantons Aargau – anders als andere Kantone – haben damit **grundsätzlich auf die von den Steuerpflichtigen geschlossenen Verträge abzustellen**. Sie dürfen jedoch davon abweichen, wenn die Pflichtigen nur um der Steuerersparnis willen ein ungewöhnliches Vorgehen gewählt haben, **d.h. wenn eine Steuerumgehung vorliegt**.

Steuerumgehung

Eine Rechtsgestaltung erscheint als ungewöhnlich und den wirtschaftlichen Gegebenheiten völlig unangemessen, wenn bei der Vermietung von Liegenschaften der vereinbarte Mietzins ausserordentlich gering ist oder gar symbolischen Charakter aufweist. Allein der **teilweise** Verzicht auf die Erzielung eines an sich möglichen Einkommens qualifiziert

noch nicht zu einer Steuerumgehung. Das Bundesgericht sieht die **Grenze zur Steuerumgehung**, wenn der Mietzins **weniger als 50% des Eigenmietwertes** beträgt. Dagegen liess das Verwaltungsgericht im angeführten Fall einen noch tieferen Mietzins als nicht missbräuchlich zu. Zu erwarten ist hingegen, dass der jüngste Bundesgerichtsentscheid **eine Praxisänderung** im Kanton Aargau zur Folge haben wird, weshalb die durch das Bundesgericht gesetzte **Schranke von 50% auch für die kantonalen Steuern** fortan gelten dürfte. Wird die gewählte Rechtsgestaltung missbräuchlich lediglich deshalb getroffen, um Steuern einzusparen, hat der Eigentümer anstelle des vereinnahmten tiefen Mietzinses **den Marktmietzins oder zumindest den Eigenmietwert** zu versteuern.

Auf eine Steuerumgehung kann zudem namentlich geschlossen werden, wenn der Vermietung zu Vorzugskonditionen **Gegenleistungen** des Mieters gegenüberstehen, **die «verdeckt» verrechnet** und vom Vermieter nicht als Mieteinnahmen deklariert werden. Eine Steuerumgehung liegt auch dann vor, wenn sich der Eigentümer trotz Vermietung weiterhin die **Mitbenutzung** vorbehält, ohne einen entsprechenden Eigenmietanteil zu versteuern. Wird beispielsweise eine Ferienwohnung einem nahen Verwandten zu einem massiv unter dem Eigenmietwert liegenden Mietzins vermietet, obschon die Ferienwohnung weiterhin vorwiegend durch den Eigentümer selbst genutzt wird, liegt eine Steuerumgehung vor, wenn der Eigentümer anstelle des höheren Eigenmietwertes lediglich die tieferen Mietzinseinnahmen versteuert. Eine solch gewählte Rechtsgestaltung wäre als Steuerumgehung zu taxieren.

Unentgeltliche Miete

Muss der Mieter gar **keinen Mietzins bezahlen**, so liegt eine **so genannte Gebrauchsleihe** vor, die die Steuerpflicht **beim Nutzungsberechtigten** begründet. Gemäss § 30 Abs. 1 lit. b des aargauischen Steuergesetzes (ebenso § 21 Abs. 1 lit. b DBG) wird ausdrücklich die Person, der ein Grundstück aufgrund eines **unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung steht**, für steuerpflichtig erklärt. Dementsprechend hat derjenige, dem die Liegenschaft gratis zur Verfügung steht, den Eigenmietwert der Liegenschaft zu versteuern. Zieht somit der an der Liegenschaft dinglich berechtigte Ehegatte infolge einer Trennung aus dem Haus aus, so hat der im Haus verbleibende Ehegatte den Eigenmietwert zu versteuern, wenn er für die Nutzung nichts zu bezahlen hat. De facto wird der Eigenmietwert in aller Regel aber auch bei einer Gebrauchsleihe weiterhin vom Eigentümer versteuert. Sei es, weil die Steuerbehörde keine Kenntnis von einer «Gratis-Miete» hat, oder sei es, weil die

Veranlagung entgegen der an und für sich klaren Gesetzesbestimmung erstellt wird.

Vorzugsmietende des Aktionärs oder des Arbeitnehmers

Stellt der Arbeitgeber dem Mitarbeiter eine Wohnung zu einer Vorzugsmiete zur Verfügung, so gehört die Differenz zwischen der ortsüblichen Miete und der Vorzugsmiete zum massgebenden Lohn, sofern diese Differenz erheblich ist. Für mietzinsfreie Wohnungen (Dienstwohnungen), die der Arbeitgeber zur Verfügung stellt, stellt grundsätzlich der ortsübliche Mietzins einen Lohnbestandteil dar.

Vermietet eine Gesellschaft (Aktiengesellschaft, GmbH) ein von ihr gemietetes oder erworbenes Einfamilienhaus, welches sie für geschäftliche Zwecke nicht beansprucht, **unterpreislich an die Anteilhaber**, so erbringt sie an Letztere verdeckte steuerbare Leistungen. Im Unterschiedsbeitrag zwischen Marktmiete und dem Inhaber tatsächlich weiter verrechneten Kosten für die Benützung von privatem Wohnraum wird die Gesellschaft quasi entreichert; die Differenz zwischen Vorzugsmietzins und Marktmietwert ist den Einnahmen der Gesellschaft hinzuzurechnen. Der Anteilhaber erhält dabei einen geldwerten Vorteil, der einem anderen unbeteiligten Dritten nicht gewährt würde. Er hat diesen geldwerten Vorteil als Einkommen zu versteuern.

Andere Kantone

Einzelne kantonale Steuergesetze sehen explizit vor, dass auch bei Vermietung zu Vorzugskonditionen der Eigen-

mietwert – und nicht der effektiv erzielte herabgesetzte Mietzins – als Einkommen besteuert wird (z.B. Kanton St. Gallen). Der Eigenmietzins ist hierbei je nach Steuergesetz durch den Eigentümer der Liegenschaft oder aber durch den Mieter zu versteuern. Erfolgt ein teilweiser Verzicht auf den Mietzins, so kann darin auch eine gemischte Schenkung erblickt werden. In diversen Kantonen (z.B. ZH, SG, FR, SO) wird bei einer Vorzugsmiete (z.B. Mieteinschlag von mehr als 20%) eine gemischte Schenkung angenommen. Meist ist das allerdings unschädlich, weil Schenkungen an Nachkommen in den meisten Kantonen steuerfrei sind, so auch im Kanton Aargau.

Schlussfolgerung

Trifft nun der eingangs zitierte Steuerspartipp *«Steuern spart man, indem die Kinder Miete zahlen»* für den Kanton Aargau zu?

Überlassen Liegenschaftseigentümer Wohnungen oder Teile davon **gratis** ihren Kindern oder anderen Verwandten, so ist der **gesamte Eigenmietwert** zu versteuern, wobei in der Regel der Eigentümer die Steuerlast trägt. Wird hingegen die Liegenschaft zu einem herabgesetzten Mietzins von **nicht weniger als 50% des Eigenmietwertes** überlassen, dann ist nach der **Gerichts- und Veranlagungspraxis im Kanton Aargau** nur der **vereinbarte Mietzins** steuerbar, was zweifelsohne steuerlich günstiger ist. Der Steuertipp erweist sich somit als zutreffend. Dies gilt, solange nicht eine Steuerumgehung nachgewiesen werden kann. ■