

## **Mietwert bei Unternutzung, zeitweiser Nutzung oder unterpreislicher Vermietung**

### **1. Unternutzung**

Der Mietwert wird grundsätzlich auch dann voll zugerechnet, wenn die Wohnung überhaupt nicht oder nur zeitweise oder aber auch nur teilweise benützt wird, objektiv betrachtet aber ganzjährig und vollumfänglich benutzt werden könnte. Subjektive Gründe für eine beschränkte Benutzung sind unbeachtlich.

Ein Abzug der Unternutzung am Wohnsitz wird im Kanton Thurgau nicht gewährt, da der Mietwert lediglich zu 60 % besteuert wird.

### **2. Mietwert bei zeitweiser Nutzung**

Der Mietwert wird dem Steuerpflichtigen ungeachtet der tatsächlichen Dauer der Benutzung auch dann angerechnet, wenn er die betreffende Liegenschaft nur zeitweise benutzt und sie während eines Teils des Jahres leerstehen lässt. Dem Grundeigentümer entsteht insofern ein wirtschaftlicher Vorteil, als er die Liegenschaft ständig zur Verfügung hat und sie nach Belieben jederzeit bewohnen könnte (ASA 15, 214 und ASA 18, 266).

Die Mietwerte von selbstgenutzten Ferienwohnungen, Weekendhäusern und Zweitwohnungen sind somit vollumfänglich durch den Liegenschaftsbesitzer steuerbar. Ein Abzug auf den Mietwerten wird nicht gewährt.

Die Einschränkung der Nutzung einer Liegenschaft beispielsweise durch seine Lage, bauliche Mängel etc. sind in der Regel im Steuerwert bzw. Mietwert bereits berücksichtigt. Eine Reduktion des Mietwertes einer Liegenschaft ist daher grundsätzlich nicht gerechtfertigt, es sei denn, der festgesetzte Mietwert sei im Vergleich zu ähnlichen Objekten immer noch zu hoch angesetzt.

### **3. Mietwert bei unentgeltlicher Überlassung oder unterpreislicher Vermietung**

#### **3.1. Staats- und Gemeindesteuern**

Gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 2 StG ist die unterpreisliche Vermietung an eine nahestehende Person dem Eigengebrauch gleichgestellt. Damit besteht bei den Staats- und Gemeindesteuern eine gesetzliche Grundlage, auch in Fällen von unterpreislicher oder unentgeltlicher Überlassung einer Liegenschaft den vollen Mietwert aus Selbstnutzung zu besteuern.

Bei unentgeltlicher oder unterpreislicher Überlassung von Liegenschaften an nahestehende Dritte wird bei den Staats- und Gemeindesteuern somit der gesamte Mietwert aus Selbstnutzung besteuert.

Der Abzug für am Wohnsitz selbstbewohnte Liegenschaften auf dem Mietwert aus Selbstnutzung wird nicht gewährt, da die Liegenschaft nicht durch den Besitzer selbst bewohnt wird.

### 3.2. Direkte Bundessteuern

Im Gegensatz zu den Staats- und Gemeindesteuern fehlt bei der direkten Bundessteuer bei unentgeltlicher oder unterpreislicher Überlassung von Liegenschaften eine gesetzliche Grundlage, um die Differenz zwischen dem tatsächlich vereinnahmten Mietzins und dem höheren Mietwert aus Selbstnutzung dem Eigentümer steuerlich als Einkommen zuzurechnen. Für die Besteuerung ist daher in der Regel auf den abgeschlossenen Mietvertrag abzustellen.

Die Differenz zwischen dem Mietwert aus Selbstnutzung und den tieferen, effektiv bezahlten Mietzins kann nur aufgerechnet werden, wenn Gegenleistungen des Mieters nachgewiesen werden können.

In Fällen von unentgeltlicher oder unterpreislicher Vermietung an nahestehende Dritte wird zudem geprüft, ob eine Steuerumgehung vorliegt (vgl. StP 5 Nr. 1). Eine Steuerumgehung kann gemäss Bundesgericht grundsätzlich ausgeschlossen werden, wenn ein Mietzins bezahlt wird, der mehr als 50 % des Mietwertes aus Selbstnutzung beträgt.

Wenn der tatsächliche Ertrag weniger als 50 % des Mietwertes aus Selbstnutzung entspricht und zudem eine Steuerumgehung vorliegt, erfolgt eine Aufrechnung bis zur Höhe des gesamten Mietwertes aus Selbstnutzung (Besteuerung analog Staats- und Gemeindesteuern).