

Erträge aus unbeweglichem Vermögen

1. Allgemeines

Gemäss § 23 StG sind die Erträge aus unbeweglichem Vermögen steuerbar, insbesondere

- alle Einkünfte aus Vermietungen, Verpachtungen, Nutzniessungen oder sonstiger Nutzung
- der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechtes für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen; die unterpreisliche Vermietung (vgl. StP 23 Nr. 4) an eine nahestehende Person ist dem Eigengebrauch gleichgestellt;
- Einkünfte aus Baurecht (vgl. StP 23 Nr. 5);
- Einkünfte aus der Ausbeutung von Kies, Sand oder anderen Bestandteilen des Bodens.

2. Miet- und Pachtzinseinnahmen

Steuerbar sind sämtliche **Miet- und Pachtzinseinnahmen** (einschliesslich des Betrages der dem Hauswart oder Hausverwalter als Arbeitsentgelt gewährten Mietzinsreduktion), die der Steuerpflichtige **aus Grundeigentum** (Ein- und Mehrfamilienhäuser, Stockwerkeigentum) erzielt.

Zahlungen der Mieter für Heizung, Warmwasser und Reinigung von Treppenhaus und Vorplatz sind nicht steuerbar, soweit sie die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters nicht übersteigen (sind die Entschädigungen für Heizung, Warmwasser und Reinigung vertraglich im Mietzins inbegriffen, können die tatsächlichen Auslagen hierfür von den Mietzinseinnahmen vorweg abgezogen werden). Alle übrigen Vergütungen für Nebenkosten sind zu deklarieren.

Zum Pachtertrag gehören auch die Naturalleistungen des Pächters, Baurechtszinsen, die Einkünfte aus Verpachtung von Wasserläufen, für Fischfang, Kies- und Sandausbeutung und dergleichen.

3. Mietwert von selbstgenutzten Liegenschaften

3.1. Ermittlung Mietwert

Gemäss § 2 Abs. 1 StV gilt im Grundsatz als Mietwert von selbstgenutzten Teile von Liegenschaften der Marktwert, das heisst der Betrag, den der Steuerpflichtige bei der Vermietung seines Grundstücks als Miete erzielen könnte.

Grundlage für die Besteuerung bildet gemäss § 2 Abs. 3 StV der von den Liegenschaftenschätzern der Kantonalen Steuerverwaltung ermittelte Mietwert aus Selbstnutzung, welcher jährlich indexiert wird.

Bei der Festlegung des Mietwertes werden insbesondere das ortsübliche Mietzinsniveau sowie die Gesamtheit aller wertbildenden Faktoren wie Lage, Grösse, Beschaffenheit, Ausbaustandard und Umschwung der Liegenschaft sowie darauf einwirkende Immissionen berücksichtigt.

Massgebend für die Besteuerung ist der indexierte Mietwert. Die Indexierung der Mietwerte kann auf der Homepage der Kantonalen Steuerverwaltung abgefragt werden. Der für die Steuerperiode massgebende **indexierte Mietwert** ist aber auch auf der auf die Steuerperiode folgenden Liegenschaftensteuerrechnung ersichtlich.

Beispiel:

Mietwert gemäss Schätzung 1997	Fr. 24 000
Steuerperiode 2006: Index für Schätzung 1997	101.0 %
Indexierter Mietwert (Fr. 24 000 x 101.0 %)	Fr. 24 240

3.2. Rechtskraft der Schätzung

Massgebend für die Bewertung ist in der Regel der am Ende der zu bemessenden Steuerperiode rechtskräftige und rechtsgenügend eröffnete Mietwert aus Selbstnutzung. Als rechtsgenügende Eröffnung gilt die schriftliche und mit Einsprachemöglichkeit versehene Mitteilung des Verkehrswertes und des Mietwertes durch die Kantonale Steuerverwaltung (§ 23 Satz 1 SchäV i.V.m. § 11 Abs. 1 SchäV und § 20 VRG).

Den Steuerpflichtigen steht es jedoch frei nachzuweisen, dass der so ermittelte Mietwert nicht marktkonform ist.

3.3. Abzug für am Wohnsitz selbstbewohnte Liegenschaften

Zur Bildung und Förderung von am Wohnsitz selbstgenutztem Wohneigentum und zur Begünstigung der Selbstvorsorge wird gemäss § 23 Abs. 3 StG vom festgelegten Mietwert ein Abzug von 40 % bei den Staats- und Gemeindesteuern gewährt. Bei der direkten Bundessteuer beträgt der Abzug hingegen nur 20 %.

Auf den Mietwerten von landwirtschaftlichen Liegenschaften und von Zweit- und Ferienwohnungen kann kein solcher Abzug vorgenommen werden.

3.4. Unternutzung, zeitweise Nutzung oder unterpreisliche Vermietung

Die Festsetzung des Mietwertes bei Unternutzung, zeitweiser Nutzung oder unterpreislicher Vermietung ist in der Steuerpraxis unter StP 23 Nr. 4 separat beschrieben.

3.5. Mietwert Betriebsleiterwohnung

Der Mietwert der selbstgenutzten Betriebsleiterwohnung wird nach dem Pachtgesetz bzw. der Pachtzinsverordnung bestimmt. Es wird kein Vergleich mit nichtlandwirtschaftlichen Eigenheimen in ähnlicher Lage vorgenommen.

3.6. Mietwert beim unentgeltlichen Wohnrecht

Die steuerliche Behandlung beim unentgeltlichen Wohnrecht ist in der Steuerpraxis unter „Besteuerung von entgeltlichem und unentgeltlichem Wohnrecht“ (StP 23 Nr. 2) und „Wohnrechtsbesteuerung in der Landwirtschaft“ (StP 23 Nr. 3) zu finden.

4. Einkünfte aus Baurechten

Die steuerliche Behandlung von Einkünften aus Baurechten ist in der Steuerpraxis unter „Baurechte“ (StP 23 Nr. 5) separat beschrieben.