

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

Der Freihaltung der Liegenschaft für den eigenen Gebrauch ist der Fall gleichgestellt, da der Steuerpflichtige die Liegenschaft einem Dritten unentgeltlich oder zu einem Vorzugspreis zum Gebrauch überlässt. Derjenige, der sein Haus unentgeltlich oder zu einem reduzierten Mietzins einer ihm nahestehenden Person überlässt, verfügt über den wirklich vorhandenen Gebrauchswert des Wohnraums (§23 Abs. 1 Ziff 2 StG; Känzig, Direkte Bundessteuer, Basel 1982, N 97 zu Art. 21 Abs. 1 lit. b BdBSt; ASA 48, 478).

Die Mietwerte von Liegenschaften bei unentgeltlicher Überlassung oder unterpreislicher Vermietung sind somit vollumfänglich durch den Liegenschaftsbesitzer zu versteuern. Ein Abzug auf den Mietwerten wird nicht gewährt.