

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

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.

3.1. Ermittlung des Mietwertes

Grundlage bildet der von der Schätzungskommission für Liegenschaften ermittelte Mietwert. 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.

3.1.1. 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 der Liegenschaft.

Bei Liegenschaften, die nach der Schätzungsverordnung vom 24. November 1992 geschätzt worden sind, gilt als rechtsgenügende Eröffnung 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.

3.1.2. Mietwert nach der Schätzungsverordnung vom 24. November 1992

Grundlage für die Besteuerung bildet gemäss § 2 Abs. 3 StV der von der Schätzungskommission für Liegenschaften ermittelte Mietwert, welcher jährlich indexiert wird. Bei selbstgenutzten Liegenschaften, die nach der neuen Schätzungsverordnung rechtskräftig geschätzt wurden, ist somit der indexierte Mietwert für die Besteuerung massgebend.

Beispiel:

Mietwert gemäss Schätzung 1995	Fr. 25 000
Steuerperiode 2005: Index für Schätzung 1995	86.5 %
Indexierter Mietwert (Fr. 25 000 x 86.5 %)	Fr. 21 625

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.

3.1.3. Mietwert von altrechtlich geschätzten Liegenschaften

Der Mietwert für Liegenschaften, deren Mietwert noch nicht nach neuer Schätzungsverordnung geschätzt worden ist, wird gemäss § 60 StV in der Regel in Prozenten des bisherigen Liegenschaftsteuerwertes berechnet. Vorbehalten bleibt ein Einzelbewertungsverfahren.

Bei der Berechnung des Mietwertes werden folgende Prozentsätze angewandt:

Baujahr	Mietwert in % des bisherigen Liegenschaftsteuerwertes
1. Liegenschaften die bis und mit 1979 gebaut wurden	
2. Liegenschaften mit Baujahr zwischen 1980 und 1984	
3. Liegenschaften mit Baujahr zwischen 1985 und 1990	
4. Liegenschaften, die seit 1991 gebaut wurden	

Beispiel:

Liegenschaft Baujahr 1982; Liegenschaftensteuerwert: Fr. 400 000

Mietwert 6.0 % von Fr. 400 000 Fr. 24 000

Die Mietwerte von altrechtlich geschätzten Liegenschaften werden **nicht indexiert**.

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. 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.