

## Steuern auf Vorzugsmietzinsen

### Grundsätzliches

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 Mietzinsen**, wobei sämtliche geldmässig oder 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. Das Bundesgericht hatte im **Entscheid vom 28. Januar 2005 festgestellt, dass eine Steuerumgehung von vornherein ausgeschlossen werden kann, wenn der Mietzins bezahlt werde, der mehr als 50% des Eigenmietwerts beträgt. Macht der Mietzins dagegen weniger als die Hälfte des Eigenmietwerts 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.

### Steuerungumgehung

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 Steuerungumgehung. Das Bundesgericht sieht die Grenze zur Steuerungumgehung, 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 Steuerungumgehung kann zudem namentlich geschlossen werden, wenn der Vermietung zu Vorzugskonditionen Gegenleistungen des Mieters gegenüberstehen, die „verdeckt“ verrechnet und vom Vermieter nicht als Mietzinseinnahmen deklariert werden. **Eine Steuerungumgehung liegt auch 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 Steuerungumgehung vor, wenn der Eigentümer anstelle des höheren Eigenmietwertes lediglich die tieferen Mietzinseinnahmen versteuert. Eine solch gewählte Rechtsgestaltung wäre als Steuerungumgehung zu taxieren.

### Unentgeltliche Miete

Muss der Mieter gar keinen Mietzins bezahlen, so liegt eine so genannte **Gebrauchsleihe** vor, welche die Steuerpflicht beim Nutzungsberechtigten begründet. Gemäss Steuergesetz 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.

### Vorzugsmietende des Aktionärs

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 (AG, GmbH) ein von ihr gemietetes oder erworbenes Objekt, welches sie für geschäftliche Zwecke nicht beansprucht, unterpreislich an die Anteilsinhaber zur Verfügung, so erbringt sie verdeckt steuerbare Leistungen. Im Unterschiedsbetrag zwischen Marktmiete und dem Inhaber tatsächlich weiter verrechnete 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 Anteilsinhaber erhält dabei einen geldwerten Vorteil, der einem anderen unbeteiligten Dritten nicht gewährt würde. Er hat diesen geldwerten Vorteil als Einkommen zu versteuern.

### **Schlussfolgerungen**

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. Dies gilt, solange nicht eine Steuerumgehung nachgewiesen werden kann.