



24 Nr. 9 Einkommen aus Vermietung und Verpachtung

1. Vermietung

1.1 Allgemeines

Vermietet der Eigentümer eine Liegenschaft, stellt der Mietzins bei ihm grundsätzlich Einkommen dar.

Bei Mietobjekten sind zur Bestimmung des Mietertrages die so genannten Durchlaufposten (Nebenkosten, Telekabelanschlussgebühren usw.), soweit sie erfolgsneutral sind, nicht zu erfassen (bereinigter Bruttomiet-ertrag).

1.2 Vorzugsmiete unter Verwandten

Im Zusammenhang mit Vorzugsmietzinsen für Verwandte wird in der Regel nur dann eine Aufrechnung der Differenz zum Eigenmietwert als steuerbares Einkommen vorgenommen, wenn die jeweiligen Mietzinseinnahmen weniger als 50 % des (Bundessteuer-)Eigenmietwertes betragen (KM 165E). Diese Praxis stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts im Zusammenhang mit Vorzugsmietzinsen für Verwandte. In den Urteilen 2A.232/2001 vom 31. Januar 2002; 2A.535/2005 vom 28. Januar 2005 und 2C-12/2007 vom 22. Februar 2007 hat es seine bisherige Rechtsprechung präzisiert. Das Gericht kommt insgesamt zum einfachen Schluss, dass in der Regel nur dann eine Aufrechnung der Differenz zum Eigenmietwert als steuerbares Einkommen vorgenommen werden kann, wenn die jeweiligen Mietzinseinnahmen weniger als 50 % des Eigenmietwertes betragen. Dabei hat es festgehalten, dass als geeignete Bezugsgrösse der Eigenmietwert bei der direkten Bundessteuer massgebend sei.

1.3 Untervermietung

Einnahmen aus der Untervermietung von Wohnungen oder Zimmern sind nach Abzug der darauf entfallenden Kosten ebenfalls steuerpflichtig (BGE vom 2. Dezember 1996). Die vom Untervermieter selbst zu bezahlenden Mietzinse qualifizieren dabei als Gewinnungskosten und sind wie allfällige weitere Leistungen, zu welchen dieser gegenüber dem Untermieter vertraglich verpflichtet ist (Nachweis durch den Untervermieter), steuerlich zum Abzug zuzulassen (a.M. DBG-Kommentar, Art. 21 N 10).

2. Verzicht auf Vermietung

Beim Verzicht, eine Liegenschaft zu vermieten, ist der Eigenmietwert zu versteuern, sofern die Liegenschaft objektiv benutzbar bzw. vermietbar ist. In diesem Fall macht der Eigentümer einen Vorbehalt zur eigenen Nutzung oder zur Nutzung von Familienangehörigen (vgl. Baselbieter Steuerbuch, Band 1, 24 Nr. 10).

Weiterführende Dokumentationen (die entsprechenden Links finden Sie [hier](#))

- ➡ KM 165E (Steuerrechtliche Behandlung von Vorzugsmietzinsen gegenüber Verwandten)
- ➡ KM 183 (Steuerrechtliche Behandlung des Wohnrechts)