

Sitzung vom 16. September 1992

2849. Anfrage

Kantonsrat Dr. Jean-Jacques Bertschi, Wettswil a.A., hat am 29. Juni 1992 folgende Anfrage eingereicht:

Der Regierungsrat hat eine massive Mehrbelastung der Wohneigentümer beschlossen. Er empfindet die Anhebung des steuerlichen Eigenmietwerts selbstgenutzten Wohnraums auf rund 70 % der Marktmiete als massvoll und aus "Gerechtigkeitsgründen" notwendig. Obwohl wir mit der schweizerischen Auslegung des fiktiven Einkommens von Wohneigentümern weltweit allein dastehen, sei dieses "Gerechtigkeitsempfinden" an dieser Stelle nicht hinterfragt. Die tiefe Eigentümerquote ist Antwort genug.

Jede Statistik der Durchschnittsmieten zeigt, dass das Gros der Mieter günstig wohnt. Wie steht es nun mit der Anwendung derselben "Gerechtigkeit" gegenüber dem Mieter?

1. Weshalb wird die regierungsrätliche Formel - was ohne grossen Aufwand möglich wäre - nicht auch bei vermieteten Wohnungen angewendet?
2. Erzielt der Mieter, dessen Miete unterhalb des behördlichen Werts liegt (was vorkommt), nicht ebenfalls ein fiktives Einkommen?
3. Wäre ein solches fiktives Einkommen nicht ebenso zu besteuern wie jenes des Eigentümers?

Nachdem mit der regierungsrätlichen Formel ein einfaches Instrument für Vergleichszwecke besteht, wäre es interessant, zu wissen, weshalb bisher nur Wohneigentümer ein fiktives Einkommen erzielen können. Oder gilt am Ende gar die Grundregel "Dem Wohneigentümer die neuen Belastungen, dem Mieter die neuen Abzüge"? Wohin soll diese Polarisierung führen?

Auf Antrag der Direktion der Finanzen

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die Anfrage Dr. Jean-Jacques Bertschi, Wettswil a.A., wird wie folgt beantwortet:

1. Die vom Fragesteller erwähnten Statistiken, in denen die Durchschnittsmieten für verschiedene Kategorien von Wohnungen (in der Regel nach einzelnen Ortschaften oder Regionen) ausgewiesen werden, sind Durchschnittswerte. Von diesen kann im einzelnen Fall die tatsächlich bezahlte Miete - auch unter unabhängigen Dritten - weit, nach oben oder nach unten, abweichen.

Die Festlegung des Mietzinses hängt im einzelnen Fall wesentlich von der Person des Vermieters ab. Während der eine Vermieter dieselbe Wohnung zum höchstmöglichen Mietzins vermieten möchte, der vor dem Recht und dem Markt gerade noch standhält, verzichtet der andere Vermieter darauf, diesen Rahmen voll auszuschöpfen, ohne dass deswegen eine unentgeltliche Zuwendung anzunehmen ist. Auch kann es darauf ankommen, wie lange schon ein Vermieter eine Liegenschaft besitzt. Zudem sind die besonderen mietrechtlichen Vorschriften zur Bestimmung der zulässigen Höhe des Mietzinses zu beachten. Die Marktmieten für gleiche und ähnliche Wohnungen bewegen sich demnach in einer relativ grossen Bandbreite.

Das ist denn - neben der Förderung und Erhaltung des Wohneigentums - mit ein wesentlicher Grund dafür, dass die der Einkommenssteuer unterliegenden Eigenmietwerte von selbstgenutzten Wohnungen massvoll sein müssen. Dem trägt auch die neue Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte vom 10. Juni 1992 Rechnung.

Wenn jedoch die erwähnte Bandbreite unterschritten wird, d. h., wenn ein offensichtliches, in die Augen springendes Missverhältnis zwischen tatsächlichem und marktüblichem Mietzins besteht, ist auf ein sogenanntes gemischtes Rechtsgeschäft zu schliessen. Bei einem solchen Geschäft setzt sich das Rechtsverhältnis aus verschiedenen Komponenten zusammen. Soweit ein Mietzins tatsächlich geleistet wird, lässt sich das Verhältnis wohl als Mietvertrag charakterisieren. Die offensichtliche Differenz zwischen effektivem und marktüblichem Mietzins hängt jedoch mit einem andern (weiteren) vertragsrechtlichen oder aber einem gesellschaftsrechtlichen Verhältnis zusammen.

2. Zur Beurteilung, inwieweit in einem konkreten Fall auf eine offensichtliche Vorzugsmiete und damit auf ein gemischtes Rechtsgeschäft mit entsprechenden Steuerfolgen zu schliessen ist, kann sodann durchaus auf den Eigenmietwert abgestellt werden, den sich der Eigentümer bei Eigennutzung der in Frage stehenden Wohnungen anrechnen lassen müsste. Insoweit kann also die erwähnte Weisung des Regierungsrates auch bei vermieteten Wohnungen angewendet werden.

3. Je nach dem Grund der Vorzugsmiete ergeben sich für den Mieter unterschiedliche Steuerfolgen. Hängt die Vorzugsmiete mit einem Arbeitsverhältnis zusammen, so ist die entsprechende Differenz zu einem marktüblichen Mietzins als Einkommen aus unselbständiger Erwerbstätigkeit aufzurechnen (§ 19 lit. a des Zürcher Steuergesetzes vom 8. Juli 1951, StG). Beruht jedoch die Vorzugsmiete auf einer massgeblichen Beteiligung an einer Aktiengesellschaft, die ihrerseits als Vermieterin auftritt, so ist auf eine verdeckte Gewinnausschüttung zu schliessen, die beim Mieter (und Aktionär) als Vermögensertrag (aus seiner Beteiligung an der Aktiengesellschaft) einkommenssteuerlich zu erfassen ist (§ 19 lit. c StG). Dabei kommt in Betracht, dass zum steuerbaren Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen eben auch entsprechende Naturaleinkünfte gehören (§ 20 Abs. 1 StG).

Fehlt hingegen ein arbeitsvertragliches oder beteiligungsrechtliches Verhältnis, so ist bei einer offensichtlichen Vorzugsmiete - im Umfang der entsprechenden Differenz - grundsätzlich auf eine willentliche Zuwendung des Vermieters an den Mieter (gemischte Schenkung) zu schliessen. Diese unterliegt jedoch - im Umfang der Differenz - nicht der Einkommens-, sondern vielmehr der Schenkungssteuer gemäss dem zürcherischen Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz (ESchG) vom 28. September 1986 (§ 24 Abs. 1 lit. a StG und § 4 Abs. 1 ESchG; VGr, 3. März 1992, SR 92/0003 und 92/0004).

4. Aus alledem ergibt sich, dass nach dem geltenden Steuerrecht eine offensichtliche Vorzugsmiete nicht ohne Steuerfolgen für den Mieter bleibt. Auch hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich die marktüblichen Mietzinsen für vergleichbare Wohnungen stets in, unter Umständen recht grossen, Bandbreiten bewegen. Bei der Annahme einer offensichtlichen Vorzugsmiete, für deren Vorhandensein die Steuerbehörde die Beweislast trägt, ist daher Zurückhaltung geboten. Eine eindeutige Abweichung des Mietzinses vom entsprechenden Eigenmietwert kann jedoch in der Regel als Indiz für das Vorliegen einer Vorzugsmiete gewürdigt werden, was zu den erwähnten Steuerfolgen führt. Die steuerliche Gleichbehandlung von Mietern, die lediglich einen Teil einer marktüblichen Miete zu entrichten haben, und Wohneigentümern ist daher gewährleistet.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Direktion der Finanzen

Zürich, den 16. September 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:
Roggwiller