



# Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt

**Entscheid vom 28. April 2016**

---

Mitwirkende

lic. iur. Andreas Miescher (Vorsitz), Dr. Piera Beretta,  
lic. iur. Thomas Jaussi, Dr. Christophe Sarasin,  
Dr. Ursula Schneider-Fuchs und  
MLaw Andreina Biaggi (Gerichtsschreiberin)  
(im Ausstand: lic. iur. David Levin)

---

Parteien

**Ehegatten X**

[...]

vertreten durch Dr. A, eidg. dipl. Steuerexperte,

[...]

Gegen

**Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt**

Fischmarkt 10, 4001 Basel

---

Gegenstand

Kantonale Steuern pro 2012

(Eigenmietwert, § 16 Abs. 1 StV;

Liegenschaftsunterhalt, § 32 Abs. 1 StG)

## **Sachverhalt**

- A. Die Rekurrenten, die Ehegatten X, deklarierten in ihrer Steuererklärung pro 2012 einen Bruttoertrag ihrer Eigentumswohnungen in der Höhe von CHF 72'000.00 sowie Unterhaltskosten in der Höhe von CHF 23'337.00.

Die Steuerverwaltung forderte mit Schreiben vom 26. August 2014 die Rekurrenten auf, detaillierte Liegenschaftsabrechnungen einzureichen. Mit Schreiben vom 5. September 2014 reichten die Rekurrenten einige Unterlagen ein.

Mit Veranlagungsverfügung vom 25. September 2014 setzte die Steuerverwaltung betreffend die Eigentumswohnung B-Strasse einen Eigenmietwert in der Höhe von CHF 23'280.00 und betreffend C-Strasse einen in der Höhe von CHF 63'640.00 fest. Betreffend Liegenschaftsunterhalt gewährte die Steuerverwaltung statt den geltend gemachten Kosten lediglich die Pauschale, da die Rekurrenten, trotz Aufforderung, keine Liegenschaftsabrechnungen eingereicht hatten.

- B. Mit Schreiben vom 27. Oktober 2014 erhoben die Rekurrenten, vertreten durch Dr. A, eidg. dipl. Steuerexperte, Einsprache und beantragten die Eigenmiete auf insgesamt CHF 72'000.00 festzulegen.

Mit Entscheid vom 23. März 2015 hiess die Steuerverwaltung die Einsprache teilweise gut, wies jedoch betreffend Eigenmiete der Eigentumswohnungen B- und C-Strasse die Einsprache ab.

- C. Gegen diesen Entscheid erheben die Rekurrenten, weiterhin vertreten durch Dr. A, eidg. dipl. Steuerexperte, mit Schreiben vom 23. April 2015 Rekurs und beantragen unter o/e-Kostenfolge, die Eigenmiete für alle Stockwerkeigentumsparzellen an der B- und C-Strasse auf insgesamt CHF 72'000.00 festzulegen sowie Unterhaltskosten in der Höhe von CHF 23'337.00 zum Abzug zuzulassen.

In ihrer Vernehmlassung vom 15. Juni 2015 schliesst die Steuerverwaltung auf Abweisung des Rekurses.

Auf die Einzelheiten der Standpunkte wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Ein zweiter Schriftenwechsel ist nicht angeordnet worden. Eine mündliche Verhandlung hat nicht stattgefunden.

## Erwägungen

1. Gemäss § 164 Abs. 1 des baselstädtischen Gesetzes über die direkten Steuern vom 12. April 2000 (StG) kann die betroffene Person gegen den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheides an die Steuerrekurskommission Rekurs erheben. Daraus ergibt sich deren sachliche Zuständigkeit zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses. Die Rekurrenten sind als Steuerpflichtige durch den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 23. März 2015 unmittelbar berührt und daher zum Rekurs legitimiert. Der Vertreter der Rekurrenten ist gehörig bevollmächtigt. Auf den rechtzeitig erhobenen und begründeten Rekurs vom 23. April 2015 (Datum des Poststempels) ist somit einzutreten.
  
2.
  - a) Die Rekurrenten beantragen unter o/e-Kostenfolge, den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 23. März 2015 betreffend kantonale Steuern pro 2012 aufzuheben, die Eigenmiete für die Stockwerkeigentumspartellen an der B- und C-Strasse auf insgesamt CHF 72'000.00 zu begrenzen sowie Unterhaltskosten in der Höhe von CHF 23'337.00 zum Abzug zuzulassen.
  
  - b) Zu prüfen ist, ob die Steuerverwaltung zu Recht die Eigenmiete pro Stockwerkeigentumspartelle einzeln festlegte und die Unterhaltskosten nicht zum Abzug zulässig.
  
3.
  - a) Gemäss § 22 Abs. 1 StG sind Erträge aus unbeweglichem Vermögen steuerbar. Darunter fallen nach lit. b dieser Bestimmung insbesondere der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die der steuerpflichtigen Person aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen (Eigenmietwert).
  
  - b) Die Berechnung des Eigenmietwertes richtet sich nach § 16 der Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern vom 14. November 2000 (StV). Für selbstgenutzte Wohnliegenschaften (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) beträgt der Eigenmietwert 4 Prozent des Vermögenssteuerwertes der Liegenschaft (Abs. 1).
  
4.
  - a) Die Rekurrenten machen geltend, dass in den Vorjahren die Eigenmiete jeweils für beide Stockwerkeigentumspartellen auf insgesamt CHF 72'000.00 festgelegt worden sei.

b) Dazu ist festzuhalten, dass eine Veranlagung immer nur für die betreffende Steuerperiode Rechtskraft besitzt. Eine für diese Periode entschiedene Frage kann in einer folgenden Steuerperiode erneut beurteilt werden und ist somit einer neuen, umfassenden Überprüfung zugänglich. Die von der Steuerverwaltung getroffene Beurteilung hat daher keine Zusicherungswirkung für die nachfolgenden Steuerperioden. Die Steuerverwaltung kann demzufolge in späteren Steuerperioden aufgrund einer erneuten Prüfung zu einem anderen Ergebnis gelangen (Richter/Frei/Kaufmann/Meuter, Handkommentar zum DBG, 2. Auflage, Zürich 2009, Art. 131 N 6).

5. a) Die Rekurrenten sind Eigentümer zweier Stockwerkeigentumspartellen an der B- und C-Strasse. Sie beantragen, die Eigenmiete für diese Stockwerkeigentumspartellen auf insgesamt CHF 72'000.00 zu begrenzen.

b) Grundsätzlich ist auf eine objektive Betrachtungsweise abzustellen. Für die beiden Stockwerkeigentumspartellen wurde je ein separates Grundbuchblatt angelegt, weshalb nach Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB zwei Grundstücke vorliegen. Die Rekurrenten haben keine Nachweise eingereicht, welche belegen würden, dass es sich bei den beiden Wohnungen um eine wirtschaftliche Einheit handelt. Somit ist davon auszugehen, dass es im vorliegenden Fall um zwei separate Wohnungen geht, welche vollständig abgetrennt sind und über gesonderte Eingänge verfügen. Sie sind in keiner Weise miteinander verbunden und die beiden Wohnungen könnten deshalb auch separat vermietet werden. Vor diesem Hintergrund hat die Steuerverwaltung zu Recht die Eigenmiete pro Stockwerkeigentumspartelle einzeln festgelegt.

c) Für selbstgenutzte Wohnliegenschaften beträgt der Eigenmietwert 4 Prozent des Vermögenssteuerwertes der Liegenschaft, maximal jedoch CHF 72'000.00. Die Obergrenze von CHF 72'000.00 gilt pro Grundstück. Die Steuerverwaltung setzt für die Eigentumswohnung B-Strasse einen Eigenmietwert in der Höhe von CHF 23'280.00 und betreffend C-Strasse einen in der Höhe von CHF 63'640.00 fest. Die Obergrenze wurde somit in beiden Fällen nicht überschritten.

6. a) Gemäss § 31 Abs. 2 StG können bei Liegenschaften im Privatvermögen die Unterhaltskosten (lit. a), die Versicherungsprämien (lit. b), die Kosten der Verwaltung durch Dritte (lit. c) sowie die Aufwendungen für Massnahmen, die dem Energiesparen, dem Umweltschutz oder der Erfüllung gesetzlicher oder behördlicher Denkmalschutzvorschriften dienen, abgezogen werden. Abzugsfähig sind nur die tatsächlichen Kosten.

b) Als abziehbare Liegenschaftskosten bzw. Unterhaltskosten gelten nach § 34 Abs. 1 lit. a StV insbesondere die Auslagen für Reparaturen und Renovationen, die keine wertvermehrenden Aufwendungen darstellen.

c) Betreffend Beweislast stellt sich die Frage, wer die Folgen zu tragen hat, wenn die Beweiserhebung nicht zu einem eindeutigen Ergebnis führt (Beweislosigkeit). In analoger Anwendung von Art. 8 ZGB trägt auch im Steuerrecht derjenige die Beweislast, welcher aus einer behaupteten, aber unbewiesenen Tatsache Rechte ableiten könnte. Nach Lehre und Rechtsprechung trägt demzufolge die Steuerbehörde die Beweislast für steuerbegründende Tatsachen, die steuerpflichtige Person die Beweislast für steueraufhebende Tatsachen (vgl. BGE 140 II 248, E. 3.5; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Basel-Stadt VD.2015.28 vom 16. Juni 2015, E. 5.2; Blumenstein/Locher, System des schweizerischen Steuerrechts, Zürich 2002, S. 416). Wird kein entsprechender Beweis erbracht, so hat sie die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Basel-Stadt vom 3. Juli 2006, E. 2.3, publ. in: BStPra 6/2007, S. 516).

d) Die Rekurrenten haben es unterlassen, trotz Aufforderung durch die Steuerverwaltung mit Schreiben vom 26. August 2014, detaillierte Liegenschaftsabrechnungen einzureichen. Mangels Nachweis können die geltend gemachten werterhaltenden Aufwendungen deshalb nicht berücksichtigt werden.

7. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Steuerverwaltung in casu zu Recht die Eigenmiete pro Stockwerkeigentumsparzelle einzeln festlegte und mangels Nachweis die geltend gemachten Unterhaltskosten nicht zum Abzug zuließ. Der Rekurs ist somit abzuweisen.
8. Nach dem Ausgang des Verfahrens ist den Rekurrenten in Anwendung von § 170 Abs. 1 StG in Verbindung mit § 135 Abs. 1 StV sowie dem Gesetz über die Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975 und der Verordnung hierzu vom 4. März 1975 eine Spruchgebühr aufzuerlegen. Da die Rekurrenten keine Begründung verlangt haben und eine solche nur von der Steuerverwaltung gewünscht wurde, ist die Spruchgebühr praxisgemäss von 1'000.00 auf die Hälfte, d.h. CHF 500.00 zu reduzieren.

## **Beschluss**

- ://:
1. Der Rekurs wird abgewiesen.
  2. Die Rekurrenten tragen eine Spruchgebühr von CHF 500.00.
  3. Der Entscheid wird dem Vertreter der Rekurrenten und der Steuerverwaltung mitgeteilt.