



Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt

Entscheid vom 20. September 2018

Mitwirkende	Dr. Markus W. Stadlin (Vorsitz), lic. iur. Thomas Jaussi, Jacqueline Landmann, lic. iur. Adrian Rüegg, lic. iur. Nadia Tarolli Schmidt und MLaw Rebecca Mühlebach (Gerichtsschreiberin)
Parteien	X [...] gegen Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt Fischmarkt 10, 4001 Basel
Gegenstand	Kantonale Steuern pro 2015 (Beweisabnahme, Art. 29 Abs. 2 BV und § 144 StG)

Sachverhalt

- A. In seiner Steuererklärung pro 2015 deklarierte der Rekurrent, X, unter anderem Einnahmen aus Vermietung der Liegenschaft B in Höhe von CHF 26'340.00 sowie erhaltene Kapitalleistungen aus Vorsorge von insgesamt CHF 116'948.00.

Mit Veranlagungsverfügung vom 16. Februar 2017 rechnete die Steuerverwaltung einen Eigenmietwert für die selbstbewohnte Wohnung in der Liegenschaft B in Höhe von CHF 9'600.00 auf und setzte die ausgerichteten Kapitalleistungen auf CHF 234'000.00 fest.

- B. Mit Schreiben vom 14. März 2017 erhob der Rekurrent, vertreten durch A GmbH, Einsprache gegen diese Aufrechnungen. Er beantragt, der Eigenmietwert sei auf „den gesetzlichen Mindestwert“, eventualiter maximal auf CHF 6'000.00, zu reduzieren und die erhaltenen Kapitalleistungen wie deklariert auf CHF 116'948.00 festzusetzen.

Mit Entscheid vom 16. Januar 2018 wurde die Einsprache insoweit teilweise gutgeheissen, als die erhaltenen Kapitalleistungen antragsgemäss auf CHF 116'948.00 festgelegt und der Eigenmietwert auf CHF 8'589.00 reduziert wurde. Das steuerbare Einkommen wurde neu auf CHF 59'800.00 zum Satz von CHF 84'600.00 festgesetzt.

- C. Gegen diesen Entscheid richtet sich der vorliegende Rekurs vom 25. Januar 2018 bzw. vom 23. Februar 2018. Der Rekurrent beantragt, den Eigenmietwert auf CHF 6'105.00 festzusetzen.

In ihrer Vernehmlassung vom 21. März 2018 schliesst die Steuerverwaltung auf Abweisung des Rekurses.

Mit Replik vom 27. März 2018 und Duplik vom 12. April 2018 halten die Parteien an ihren Anträgen fest.

Auf die Einzelheiten der Standpunkte wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. 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. Der Rekurrent ist als Steuerpflichtiger durch den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 16. Januar 2018 unmittelbar berührt und daher zum Rekurs legitimiert. Auf den rechtzeitig erhobenen und begründeten Rekurs vom 25. Januar 2018 (Datum des Poststempels) ist somit einzutreten.

2.
 - a) Der Rekurrent beantragt, den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 16. Januar 2018 betreffend kantonale Steuern sowie zur Sonderbesteuerung von Kapitalleistungen aus Vorsorge 2015 insofern aufzuheben, als der Eigenmietwert auf CHF 6'105.00 festzusetzen sei.

 - b) Es ist zu prüfen, ob der Eigenmietwert der Wohnung des Rekurrenten in der Liegenschaft B korrekt festgesetzt wurde.

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 bestimmt sich nach § 16 der Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern vom 14. November 2000 (StV). Demnach richtet sich der Eigenmietwert für eine selbstgenutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus nach den Mietzinsen, die die steuerpflichtige Person von ihren Mietern und Mieterinnen für vergleichbare Wohnungen fordert. Fehlen vergleichbare Wohnungen, ist der Eigenmietwert verhältnismässig zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 2 StV).

 - c) Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 folgt der Anspruch der steuerpflichtigen Person auf Beweisabnahme. Davon umfasst wird das Recht, Beweismassnahmen zu beantragen, was bedingt, dass die Veranlagungsbehörde rechtzeitig und formgerecht angebotene Beweismittel abzunehmen hat, so-

fern die Beweismittel nicht offensichtlich untauglich sind (Richter/Frei/Kaufmann/Meuter, Handkommentar zum DBG, 3. Auflage, Zürich 2016, Art. 115 N 3; vgl. auch § 144 StG).

4. a) Im vorliegenden Fall sind sich die Parteien über die Berechnungsmethode des Eigenmietwertes einig. Hingegen sind die Berechnungsgrundlagen strittig. Die Steuerverwaltung geht gestützt auf einen Auszug aus dem kantonalen Datenmarkt davon aus, dass die Wohnung des Rekurrenten 35m² umfasst, während die zum Vergleich hinzugezogene Wohnung in derselben Liegenschaft eine Fläche von 100m² aufweist. Der Rekurrent hingegen geht gestützt auf die eingereichten Baupläne davon aus, dass seine Wohnung 35m² und die vermietete Wohnung eine Fläche von 150m² (vgl. Rekursergänzung vom 23. Februar 2018) bzw. 151m² (vgl. Rekurschrift vom 25. Januar 2018) aufweist.

b) Die Steuerverwaltung ist der Ansicht, dass sie sich auf die Angaben im Datenmarkt stützen kann, ohne diese Angaben weiter überprüfen zu können oder zu müssen. Vielmehr sei eine Korrektur der vom Grundbuch- und Vermessungsamt sowie vom Statistischen Amt Basel-Stadt gelieferten und im Datenmarkt der kantonalen Verwaltung gespeicherten Daten nicht Gegenstand des Verfahrens und liege auch nicht in der Zuständigkeit der Steuerrekurskommission.

c) Mit dieser Argumentation macht es sich die Steuerverwaltung zu einfach. Sie erkennt, dass es sich bei den Angaben im kantonalen Datenmarkt nicht um öffentliche Urkunden handelt. Sie haben keine erhöhte Beweiskraft. Zudem ist notorisch, dass sich im kantonalen Datenmarkt gerade in Bezug auf Liegenschaften unrichtige Daten befinden. Dies liegt unter anderem daran, dass die zur Bewirtschaftung der fraglichen Daten im kantonalen Datenmarkt zuständige Behörde keine Kenntnis von Änderungen an Liegenschaften hat oder dass es zu Erfassungsfehlern kommt. Die Möglichkeit von Fehlern bedeutet indessen nicht, dass die Verwaltungsbehörden nicht auf die Daten im kantonalen Datenmarkt abstellen dürfen. Genauso wenig bedeutet es aber, dass diese Daten unbesehen zu übernehmen sind und anlässlich deren Verwendung nicht überprüft und allenfalls angepasst werden dürfen. Dies gilt auch für jene Behörden, welche mangels Zuständigkeit keine Korrektur der im kantonalen Datenmarkt befindlichen Angaben vornehmen können. Vielmehr sind, sofern Zweifel an der Richtigkeit der im kantonalen Datenmarkt befindlichen Angaben bestehen, weitere Abklärungen vorzunehmen.

d) Genau dies ist vorliegend der Fall. Der Rekurrent macht geltend, die vermietete Referenzwohnung sei wesentlich grösser als von der Steuerverwaltung angenom-

men. Den eingereichten Plänen, mit welchen sich die Steuerverwaltung in ihrer Vernehmlassung in keiner Weise auseinandersetzt, ist zu entnehmen, dass die vermietete Wohnung eine Fläche von rund 150m² aufweist. Diese Abweichung von den Angaben im kantonalen Datenmarkt könnte an den vom Rekurrenten behaupteten Umbauarbeiten liegen. Allerdings bleibt unklar, ob die eingereichten Pläne auch umgesetzt worden sind. Den Akten kann weder entnommen werden, dass die behauptete Neuaufteilung der Wohnungen in der Liegenschaft B vorgenommen wurde, noch, ob sie im kantonalen Datenmarkt abgebildet wurde bzw. worauf sich die zuständige Behörde bei der Erfassung der Wohnungsgrösse gestützt hat. Inwiefern wohnflächenmindernde Schrägen in der Wohnung bestehen, ist aus den Akten ebenfalls nicht ersichtlich. Es bestehen aufgrund der eingereichten Pläne allerdings gewichtige Hinweise, dass die vermietete Wohnung deutlich grösser ist, als von der Steuerverwaltung angenommen. Entsprechend sind vorliegend durch die Steuerverwaltung weitere Abklärungen vorzunehmen, um die tatsächliche Grösse der vermieteten Referenzwohnung an der B festzustellen. Gestützt auf diese Abklärungen ist anschliessend der Eigenmietwert der selbstbewohnten Wohnung des Rekurrenten festzusetzen.

5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass berechtigte Zweifel daran bestehen, dass die Angaben zur Mietwohnung in der Liegenschaft B im kantonalen Datenmarkt korrekt sind. Es ist jedoch nicht nachgewiesen, dass die Wohnung die vom Rekurrenten behauptete Grösse aufweist. Daher ist das Verfahren zur Klärung des Sachverhalts an die Steuerverwaltung zurückzuweisen und anschliessend gestützt auf das Ergebnis dieser Abklärungen der Eigenmietwert der selbstbewohnten Wohnung des Rekurrenten festzusetzen. Der Rekurs ist somit gutzuheissen.
6. Nach dem Ausgang des Verfahrens wäre der Steuerverwaltung Basel-Stadt als unterliegender Partei gemäss § 170 Abs. 1 StG eine Spruchgebühr aufzuerlegen. In Anwendung von § 135 Abs. 1 der baselstädtischen Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern vom 14. November 2000 in Verbindung mit dem Gesetz über die Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975 und dem Reglement über die Gerichtsgebühren vom 11. September 2017 wird hiervon aber abgesehen.

Beschluss

- ://:
1. In Gutheissung des Rekurses wird der Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 16. Januar 2018 bezüglich Eigenmietwert aufgehoben und das Verfahren zur Abklärung der tatsächlichen Fläche der vermieteten Wohnung an der Liegenschaft B in Basel und zur anschliessenden Neufestsetzung des Eigenmietwertes der Wohnung des Rekurrenten an die Steuerverwaltung zurückgewiesen.
 2. Auf die Erhebung einer Spruchgebühr wird verzichtet.
 3. Der Entscheid wird dem Rekurrenten und der Steuerverwaltung mitgeteilt.