



Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt

Entscheid vom 18. Januar 2018

Mitwirkende	Dr. Christophe Sarasin (Vorsitz), lic. iur. Nicole Gutzwiller Wetzler, Jacqueline Landmann, Dr. Ursula Schneider-Fuchs, lic. iur. Debora von Orelli, lic. iur. Nadia Tarolli und MLaw Rebecca Mühlebach (Gerichtsschreiberin)
Parteien	X [...] vertreten durch A GmbH, [...] gegen Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt Fischmarkt 10, 4001 Basel
Gegenstand	Kantonale Steuern pro 2014 (Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen, § 22 Abs. 1 lit a StG; Mitwirkungspflichten, § 153 Abs. 1 StG; Veranlagung nach pflichtgemäsem Ermessen, § 158 Abs. 2 StG)

Sachverhalt

- A. In ihrer Steuererklärung pro 2014 deklarierten die Rekurrenten, die Ehegatten X, für die Liegenschaft B (NE), unter Ziffer 400 Mieteinnahmen in Höhe von CHF 1'200.00.

Mit Verfügung vom 28. Juli 2016 setzte die Steuerverwaltung die Mieteinnahmen gestützt auf den eingereichten Mietvertrag auf CHF 12'000.00 fest.

- B. Dagegen erhoben die Rekurrenten mit Schreiben vom 19. August 2016 Einsprache und beantragten die Festsetzung der Mietzinseinnahmen auf CHF 1'200.00 gemäss Deklaration. Zudem reichten sie mit Schreiben vom 20. September 2016 einen weiteren Mietvertrag vom 3. September 2016 ein, in welchem ein jährlicher Mietertrag von CHF 1'200.00 aufgeführt ist.

Mit Entscheid vom 18. April 2017 wies die Steuerverwaltung diese Einsprache ab. Zur Begründung führte sie an, der neu eingereichte, korrigierte Vertrag erscheine fragwürdig. Die Höhe der Miete erscheine unrealistisch tief und es sei unwahrscheinlich, dass die Parteien sich beim Mietzins als wesentlichem Bestandteil derart geirrt hätten. Daher sei auf den ursprünglich eingereichten Vertrag abzustellen.

- C. Gegen diesen Entscheid richtet sich der vorliegende Rekurs vom 16. Mai 2017. Die Rekurrenten beantragen, es seien lediglich Mieteinnahmen von insgesamt CHF 1'200.00 anstatt von CHF 12'000.00 zu berücksichtigen.

In ihrer Vernehmlassung vom 19. Juli 2017 schliesst die Steuerverwaltung auf Abweisung des Rekurses.

Mit Replik vom 21. Juli 2017, Duplik vom 31. Juli 2017 und Triplik vom 8. August 2017 halten die Parteien an ihren Anträgen fest. Die Steuerverwaltung verzichtet am 14. August 2017 auf eine weitere Stellungnahme.

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

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 18. April 2017 unmittelbar berührt und daher zum Rekurs legitimiert. Ihre Vertreterin ist gehörig bevollmächtigt. Auf den rechtzeitig erhobenen und begründeten Rekurs vom 16. Mai 2017 (Datum des Poststempels: 17. Mai 2017) ist somit einzutreten.

2. a) Die Rekurrenten beantragen, den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 18. April 2017 betreffend kantonale Steuern pro 2014 aufzuheben und die Mietzinseinnahmen für die Liegenschaft B auf CHF 1'200.00 festzulegen.

b) Es ist zu prüfen, ob die Steuerverwaltung die Mietzinseinnahmen zu Recht auf CHF 1200.00 festgelegt hat.

3. a) Gemäss § 22 Abs. 1 lit. a StG sind die Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung steuerbar.

b) Nach § 153 Abs. 1 StG muss die steuerpflichtige Person alles tun, um eine vollständige und richtige Veranlagung zu ermöglichen. Nach § 153 Abs. 2 StG muss sie auf Verlangen der Steuerverwaltung insbesondere mündlich oder schriftlich Auskunft erteilen, Geschäftsbücher, Belege und weitere Bescheinigungen sowie Urkunden über den Geschäftsverkehr vorlegen.

c) Gemäss § 158 Abs. 1 StG prüft die Steuerverwaltung die Steuererklärung und nimmt die erforderlichen Untersuchungen vor. Hat die steuerpflichtige Person trotz Mahnung ihre Mitwirkungs- oder Verfahrenspflichten gemäss § 153 StG nicht erfüllt oder können die Steuerfaktoren mangels zuverlässiger Unterlagen nicht einwandfrei ermittelt werden, hat die Steuerverwaltung gemäss § 158 Abs. 2 Satz 1 StG die Veranlagung nach pflichtgemäßem Ermessen vorzunehmen. Hierbei kann die Steuerverwaltung nach § 158 Abs. 2 Satz 2 StG Erfahrungszahlen, Vermögensentwicklung und Lebensaufwand der steuerpflichtigen Person berücksichtigen. Die Veranlagung nach pflichtgemäßem Ermessen ist ein Mittel zur Erreichung einer

angemessenen Einschätzung, namentlich wenn die steuerpflichtige Person keine Steuererklärung einreicht. Da sich bei der Veranlagung nach pflichtgemäßem Ermessen der betragsmässige Umfang der Steuerfaktoren nicht genau feststellen lässt, ist er zu schätzen. Diese Schätzung beruht notwendigerweise auf Annahmen und Vermutungen (vgl. Zweifel/Hunziker in: Zweifel/Beusch (Hrsg.), Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, Basel 2017, Art. 130 N 45 ff.; vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_579/2008 vom 29. April 2009, E. 2.1). Die Unterlagen sind ungenügend, wenn wichtige Beweismittel fehlen (vgl. Entscheid der Steuerrekurskommission vom 19. Juni 2003, publiziert in: BStPra, XVIII. Band, E. 3b), S. 309).

d) Steuermindernde Tatsachen sind aufgrund der allgemeinen Beweislastregel von der steuerpflichtigen Person nachzuweisen (vgl. Zweifel/Hunziker in: Zweifel/Beusch, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, 3. Auflage, Basel 2017, Art. 130 N 27 ff.). Wird kein Beweis für die steuermindernde Tatsache erbracht, so hat die steuerpflichtige Person die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_154/2009 vom 28. September 2009, E. 5.2 mit Hinweisen; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Basel-Stadt vom 3. Juli 2006, E. 2.3, publ. in: BStPra XVIII, 6/2007, S. 516 f.).

4. a) In ihren Rechtschriften führen die Rekurrenten an, sie hätten in den Jahren 2007 bis 2013 Mieteinnahmen zwischen CHF 900.00 und CHF 1'000.00 erzielt. Weiter führen sie aus, es handle sich um eine kleine, nur im Sommer bewohnbare, unrenovierte Ferienwohnung. Zum Nachweis dieser Behauptung haben die Rekurrenten Steuerdeklarationen bzw. teilweise Veranlagungen der Mieteinnahmen seit dem Jahr 2007 eingereicht. Bezüglich der Deklarationen ist festzuhalten, dass diese lediglich Parteibehauptungen darstellen. Auch die eingereichten Veranlagungen stellen keinen Beweis für die tieferen Mietzinseinnahmen in den Vorjahren dar. Diese wären für die Steuerverwaltung aber ohnehin nicht bindend. Eine steuerpflichtige Person hat keinen Anspruch darauf, im nachfolgenden Steuerjahr gleich veranlagt zu werden wie im vorhergehenden.

b) Die Rekurrenten deklarierten jährliche Mieteinnahmen betreffend der Liegenschaft B in Höhe von CHF 1'200.00. Mit ihrer Steuererklärung haben die Rekurrenten einen vom 27. Dezember 2013 datierenden Mietvertrag eingereicht über ein Mietverhältnis ab dem 1. April 2014 mit einem monatlichen Mietzins in Höhe von CHF 1'200.00. Die Steuerverwaltung durfte auf diesen Mietvertrag abstellen, auch wenn dieser den Angaben in der Deklaration widerspricht. Auch nach Einreichen des zweiten Vertrages kann auf den zuerst eingereichten Mietvertrag abgestellt

werden. Der zweite Vertrag wurde aufgrund des vorliegenden Verfahrens erstellt. Es ist unwahrscheinlich und unüblich, dass beiden Vertragspartnern ein deutlich zu hoher Mietzins nicht aufgefallen sein soll. Zudem entspricht eine monatliche Miete von CHF 1'200.00 eher der marktüblichen Miete als eine solche von CHF 100.00. Daher hätten die Rekurrenten weitere Beweismittel einreichen müssen, um ihre Behauptung zu untermauern. Die Rekurrenten behaupten zwar, es handle sich um eine kleine, nur im Sommer bewohnbare Ferienwohnung in einem unrenovierten Bauernhaus, belegen dies aber nicht weiter. Auch den Beweis der tieferen Mieteinnahme beispielsweise mittels Zahlungsnachweises haben sie unterlassen.

c) Ferner führen die Rekurrenten im zweiten Schriftenwechsel an, ihre Liegenschaft habe einen amtlichen Wert von CHF 109'000.00. In Anwendung der Regelungen des Kantons Neuenburg resultiere daraus ein Eigenmietwert in Höhe von CHF 1'962.00 (4.5% von CHF 109'000.00 (CHF 4'905.00) abzüglich einer Pauschale von 20% für den Unterhalt (CHF 3'924.00); davon 50%, da das Haus nur im Sommer bewohnt werden könne). Ohne die Abzüge entspräche dies einem Eigenmietwert von CHF 4'905.00 pro Jahr. Im Wissen, dass der Eigenmietwert regelmässig tiefer als die tatsächlich zu erzielenden Mieteinnahmen ausfällt, erscheinen die behaupteten jährlichen Mietzinseinnahmen selbst bei Berücksichtigung der Abzüge als zu tief.

5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Rekurrenten mit dem neu eingereichten zweiten Mietvertrag den Nachweis über jährliche Mietzinseinnahmen in Höhe von CHF 1'200.00 nicht erbringen konnten. Der Rekurs ist somit abzuweisen.
6. Nach dem Ausgang des Verfahrens ist den Rekurrenten in Anwendung von § 170 Abs. 1 StG in Verbindung mit § 135 Abs. 1 der Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern vom 14. November 2000 sowie dem Gesetz über die Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975 und der Verordnung hierzu vom 4. März 1975 eine Spruchgebühr aufzuerlegen. Diese Spruchgebühr wird im vorliegenden Fall auf CHF 600.00 festgelegt.

Beschluss

- ://: 1. Der Rekurs wird abgewiesen.
2. Die Rekurrenten tragen eine Spruchgebühr von CHF 600.00.
3. Der Entscheid wird der Vertreterin der Rekurrenten und der Steuerverwaltung mitgeteilt.