
Liegenschaften im Miteigentum

1. Gegenstand

Es werden für im Privatvermögen gehaltene Liegenschaften im Miteigentum die Grundsätze der Besteuerung beim Vermögen sowie beim Einkommen dargestellt.

2. Vermögenssteuer

2.1. Steuerwert

Jeder Miteigentümer hat seinen Anteil an der Liegenschaft als Vermögen zu versteuern. Massgebend ist die sachenrechtliche Quote gemäss Grundbucheintrag. Bei hälftigem Miteigentum muss also jeder Miteigentümer die Hälfte des Verkehrs- oder Ertragswertes der Liegenschaft als Vermögen versteuern (SGE 2008 Nr. 8). Ist eine Nutzniessung zugunsten des anderen Miteigentümers oder eines Dritten grundbuchlich statuiert, hat der Nutzniesser den ihm zur Nutzung überlassenen Teil an der Liegenschaft zu versteuern (Art. 53 Abs. 2 StG); Gleiches gilt für den Wohnrechtsberechtigten bei einem dinglichen Wohnrecht an einem Gebäude.

2.2. Hypothekarschulden

Der Steuerpflichtige kann von seinem Vermögen die Schulden abziehen, für die er rechtlich haftbar ist. Eine Ausnahme besteht bei grundbuchlich statuerter Nutzniessung. Hier steht der Abzug der auf dem nutzniessungsbelasteten Grundstück lastenden Schulden dem Nutzniesser zu. Gleiches gilt für den Wohnrechtsberechtigten bei einem dinglichen Wohnrecht an einem Gebäude.

Haftet ein Miteigentümer allein für die ganze Hypothekarschuld, so kann er diese voll zum Abzug bringen. Haftet der Miteigentümer gemeinsam mit anderen Miteigentümern solidarisch für die Hypothekarschuld, kann jeder Solidarschuldner den von ihm nach der internen Quote zu tragenden Anteil an der Gesamtschuld abziehen (Art. 62 StG). Sind bei hälftigem Miteigentum beide Miteigentümer Hypothekarschuldner und ist nichts anderes vereinbart, können beide Miteigentümer je die Hälfte der Schuld abziehen (SGE 2008 Nr. 8).

Solidarisch haftende Hypothekarschuldner, die nicht Eigentümer der Liegenschaft sind, auf dem das Grundpfand lastet, sind zum Schuldenabzug berechtigt, sofern und soweit auch im internen Verhältnis eine Verpflichtung zur Übernahme eines entsprechenden Anteils an der Schuld besteht (BGer 2C_142/2014 vom 13. April 2015, E. 3.4.9). Im gleichen Umfang muss allerdings entweder ein Darlehen oder eine Schenkung an die (Mit-) Eigentümer der Liegenschaft ausgewiesen sein.

Bloss voraussehbare, anwartschaftliche Schulden sind nicht abzugsfähig. Bürgschaftsverpflichtungen werden nur berücksichtigt, wenn und soweit der Bürge für die verbürgte Schuld belangt werden kann.

3. Einkommenssteuer

3.1. Eigenmietwert / Ertrag aus Fremdnutzung

Der Eigenmietwert ist von den Miteigentümern im Umfang ihres Anteils an der Liegenschaft als Ertrag aus unbeweglichem Vermögen zu versteuern (BGer 2C_427/2014 vom 13. April 2015). Gleiches gilt für die Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung der Liegenschaft (BGer 2A.508/2001 vom 26. Juni 2002). Massgebend ist die sachenrechtliche Quote gemäss Grundbucheintrag. Bei hälftigem Miteigentum haben die Miteigentümer folglich je die Hälfte des Eigenmietwerts bzw. der Einkünfte als Einkommen zu versteuern.

Von Eigennutzung ist auch dann auszugehen, wenn ein Haus oder eine Wohnung unentgeltlich an Familienmitglieder, einschliesslich der Zuweisung an den anderen Ehegatten im Rahmen eines Eheschutz- oder Scheidungsverfahrens, überlassen wird. Auch in diesem Fall muss der überlassende Miteigentümer seinen Anteil am Eigenmietwert als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen versteuern (SGE 2008 Nr. 8). Unter Umständen steht ihm jedoch im gleichen Umfang ein Abzug für Unterhaltsbeiträge zu (vgl. dazu StB 36 Nr. 3 Ziff. 6).

Der Mietwert des Eigenheims, das der Steuerpflichtige an seinem Wohnsitz dauernd selbst bewohnt, wird um 30 Prozent herabgesetzt (Art. 34 Abs. 3 StG). Wenn ein Miteigentümer eine Liegenschaft selbst bewohnt, kann er für den auf ihn entfallenden Anteil am Mietwert die Herabsetzung nach Art. 34 Abs. 3 StG beanspruchen. Überlässt ein Ehegatte im Fall der Trennung oder Scheidung dem andern die Wohnung oder einen Teil davon unentgeltlich zur Nutzung, wird ihm in der Praxis die Herabsetzung wie einem Selbstbewohner gewährt, obwohl er die Liegenschaft nicht selbst bewohnt (SGE 2008 Nr. 8; StB 34 Nr. 1).

Bei grundbuchlicher Statuierung einer unentgeltlichen Nutzniessung oder eines unentgeltlichen Wohnrechts hat der Nutzniesser bzw. Wohnrechtsberechtigte den Eigenmietwert als Einkommen zu versteuern (Art. 34 Abs. 1 Bst. b StG).

Bei einer Gebrauchsleihe - also einer unentgeltlichen Überlassung, ohne dass eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht im Grundbuch eingetragen ist - hält sich der Miteigentümer die Liegenschaft zum eigenen Gebrauch zur Verfügung. Er hat deshalb den seiner Quote entsprechenden Anteil am Marktmietwert gemäss Art. 34 Abs. 1 Bst. b StG selbst zu versteuern (BGE 115 Ia 329, E. 2c; StB 34 Nr. 1 Ziff. 2.2).

Vermietet oder verpachtet ein Miteigentümer seinen Anteil an der Liegenschaft unterpreislich an eine nahestehende Person, muss er bei den Kantons- und Gemeindesteuern gleichwohl den vollen Marktmietwert als Einkommen versteuern. Als nahestehende Personen kommen nicht bloss die nahen Verwandten, sondern auch andere Personen in Betracht, bei denen ein Grund dafür gegeben ist, dass ihnen der Vermieter mit der nicht marktüblich tiefen Mietzinsvereinbarung aus irgendeinem Grund einen Vorteil zuwendet (Art. 34 Abs. 2 zweiter Satz StG; StB 34 Nr. 1 Ziff. 2.2). Bei der direkten Bundessteuer hat der Miteigentümer, welcher seinen Anteil an der Liegenschaft aufgrund eines reinen Mietvertrages zu einem tieferen als dem erzielbaren Mietzins vermietet, die Differenz zwischen dem erhaltenen Mietzins und dem Marktmietwert nur dann als Einkommen zu versteuern, sofern der Mietzins weniger als die Hälfte des Marktmietwertes beträgt (Art. 21 Abs. 1 Bst. b DBG; StB 34 Nr. 1 Ziff. 2.2); diesfalls ist eine Steuerumgehung anzunehmen. Übersteigt hingegen der vereinbarte Mietzins 50% des Marktmietwertes, so kann die Differenz nicht als Einkommen beim Eigentümer aufgerechnet werden, weil es im DBG - anders als im kantonalen Recht - an einer gesetzlichen Grundlage hierfür fehlt.

3.2. Liegenschaftsunterhalt

Liegenschaftsunterhaltskosten stellen Gewinnungskosten dar. Als solche können sie von jedem Miteigentümer nur für den Anteil an der Liegenschaft abgezogen werden, der ihm gehört und auch in seinem Einkommen als Ertrag aus unbeweglichem Vermögen versteuert wird. Trägt beispielsweise bei einer von den hälftigen Miteigentümern gemeinsam bewohnten Liegenschaft ein Miteigentümer sämtliche Unterhaltskosten, so kann er gleichwohl nur die Hälfte davon abziehen. Der andere Miteigentümer kann grundsätzlich keinen Abzug geltend machen (BGer 2C_427/2014 vom 13. April 2015; SGE 2008 Nr. 8). Anders ist der Fall zu beurteilen, wenn zwischen den Miteigentümern ein Darlehensverhältnis ausgewiesen ist. Der Darlehensnehmer kann diesfalls Liegenschaftsunterhaltskosten im Umfang des für ihn vom Darleiher übernommenen Anteils an den Kosten zum Abzug bringen.

Bei Grundstücken des Privatvermögens, die vorwiegend Wohnzwecken dienen, kann jeder Miteigentümer anstelle der effektiven Kosten den Pauschalabzug geltend machen. Der Pauschalabzug beträgt 20% des Bruttomiettrages ohne Nebenkosten oder des angerechneten Eigenmietwertes. Er steht jedem Miteigentümer im Umfang seines Anteils an der Liegenschaft zu.

3.3. Schuldzinsen

Beim Abzug für Schuldzinsen handelt es sich um einen allgemeinen Abzug. Voraussetzung für einen entsprechenden Abzug ist, dass es sich um Zinsen für eine eigene Schuld handelt und diese von der steuerpflichtigen Person selbst getragen werden. Nicht erforderlich ist, dass die steuerpflichtige Person Eigentümerin der betreffenden Liegenschaft oder Pfandschuldnerin ist (BGer 2C_142/2014 vom 13. April 2015; vgl. Ziff. 2.2). Bei gemeinsamer Schuld (Solidarschuld) kann jeder Schuldner die von ihm entrichteten Schuldzinsen abziehen, die auf den nach der internen Quote von ihm zu tragenden Anteil an der Gesamtschuld entfallen. Hierfür bedarf es aber eines klaren Nachweises über die getroffene Lastenverteilung; zudem darf keine Missbrauchsabsicht bestehen (BGer 2C_142/2014 vom 13. April 2015). Ist bei gemeinsamer Schuld noch ein Darlehen zwischen den Miteigentümern für übernommene Schuldzinsen ausgewiesen, so kann der Darlehensnehmer die jeweiligen, in der Steuerperiode angefallenen Schuldzinsen zum Abzug bringen.