

## Erträge aus Vermietung und Verpachtung

§ 27 Nr. 1  
(Steuererklärung Ziff. 430)  
(Formular Liegenschaften)

### Gesetzliche Grundlagen

- § 23 StG <sup>1</sup> Steuerbar sind alle Einkünfte aus dem Betrieb eines Unternehmens wie Handel, Industrie, Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft, aus einem freien Beruf sowie aus jeder anderen selbständigen Erwerbstätigkeit.
- § 27 StG <sup>1</sup> Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere  
a) alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung;
- Art. 18 <sup>1</sup> Steuerbar sind alle Einkünfte aus einem Handels-, Industrie-, Gewerbe-, Land- und Forstwirtschaftsbetrieb, aus einem freien Beruf sowie aus jeder anderen selbständigen Erwerbstätigkeit.
- Art. 21 DBG <sup>1</sup> Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere:  
a. alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung;

### Weitere Grundlagen

Analyse der Schweizerischen Steuerkonferenz zur steuerrechtlichen Qualifikation von Investitionen in umweltschonende Technologien wie Photovoltaikanlagen vom 3. Februar 2016.

### Inhalt

1	Miete .....	2
1.1	Mietertrag .....	2
1.2	Vorzugsmietzins .....	2
1.3	Vermietung von (möblierten) Liegenschaften / Untervermietung .....	3
1.4	Crowdfunding / Crowdfunding .....	3
1.5	Ferienwohnungen .....	3
1.6	WEG-Finanzierung .....	3
1.6.1	Grundverbilligung .....	3

1.6.2	Zusatzverbilligung.....	4
1.7	Photovoltaikanlagen.....	4
2	Pacht.....	4
3	Direkte Bundessteuer.....	4

## 1 Miete

### 1.1 Mietertrag

Durch den Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen und der Mieter, dem Vermieter dafür einen Mietzins zu leisten (Art. 253 OR). Bei Liegenschaften ist es in der Regel der Eigentümer, der seine Wohnung bzw. sein Haus oder nur einzelne Räume davon vermietet. Es besteht auch die Möglichkeit, dass ein Mieter das ganze Mietobjekt oder nur einzelne Räume davon untervermietet. Alle Einkünfte aus Vermietung und Untervermietung sind als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen zu versteuern.

Sind Liegenschaften an Dritte vermietet, ist der wirklich erzielte und nicht der erzielbare Mietertrag der Veranlagung zugrunde zu legen (BGE 71 I 131). Dies gilt jedoch nicht, wenn die Liegenschaft Verwandten oder ihnen sonst irgendwie nahestehenden Personen (Freundinnen, Freunde usw.) deutlich unter dem Marktwert überlassen wird. In diesen Fällen ist der Eigentümer für den Mietwert der überlassenen Räumlichkeiten steuerpflichtig, denn der Mieter hat keinen Rechtsanspruch auf die unentgeltliche Überlassung der Wohnung. Es handelt sich um eine freiwillige Leistung, die nur durch einen Unterstützungsabzug berücksichtigt werden kann, sofern der Mieter als unterstützungsbedürftig angesehen werden kann.

Zum steuerbaren Mietertrag gehören:

- Die Bruttomietzinseinnahmen einschliesslich der dem Hauswart oder Hausverwalter als Arbeitsentgelt gewährten Mietzinsreduktion;
- Alle Vergütungen der Mieter für Nebenkosten, ausgenommen die Zahlungen für Heizung, Warmwasser und Reinigung für Treppenhaus und Vorplatz, soweit sie die tatsächlichen Auslagen des Vermieters übersteigen. Sind die Entschädigungen für Heizung, Warmwasser und Reinigung vertraglich im Mietzins inbegriffen, so können die tatsächlichen Auslagen hierfür von den Mietzinseinnahmen abgezogen werden.

### 1.2 Vorzugsmietzins

Macht der Mietzins (ohne Nebenkosten) weniger als 50 % der Marktmiete (als Vergleichsbasis kann der Mietwert für die direkte Bundessteuer herangezogen werden) aus, ist zu vermuten, dass wegen der mehrheitlich unentgeltlichen Überlassung eine dem Eigengebrauch nahekommende Situation vorliegt. In diesem Fall hat der Eigentümer den vereinbarten Mietzins und die Differenz zum steuerbaren Mietwert als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen zu versteuern (Urteil BGer 2C.12/2007 vom 22. Februar 2007, in: StR 2007, S. 506).

### 1.3 Vermietung von (möblierten) Liegenschaften / Untervermietung

Mietzinseinnahmen aus der Untervermietung von (möblierten) Wohnungen oder (möblierten) Zimmern sind nach Abzug der darauf entfallenden Kosten steuerpflichtig. Von diesem Betrag können pauschal 20 % abgezogen werden.

Wird das Vermieten gewerblich über Beherbergungsplattformen wie Airbnb, Housetrip, Wimdu oder 9flats o.ä. betrieben, liegt eine selbständige Erwerbstätigkeit vor. Das ist in der Regel der Fall, wenn jemand mit der Absicht Gewinn zu erzielen mehrere Wohnungen oder Zimmer (unter-)vermietet oder wenn sogenannte hoteltypische Zusatzleistungen erbracht werden, die über die reinen Vermietungsbemühungen hinausgehen (Angebote wie Verpflegung, tägliche Reinigung, kostenpflichtige Gästebetreuung etc.). Der Gewinn muss in der Steuererklärung als Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit deklariert werden. Möglicherweise stellt das vermietete Objekt Geschäftsvermögen dar.

### 1.4 Crowdfunding / Crowdfunding

Über Internetplattformen können Investoren direkt in Immobilien investieren. Der Plattformbetreiber sucht geeignete Immobilienobjekte auf dem Markt und klärt mit einem Finanzinstitut die Hypothekarbelehnung ab. Dann schreibt er die Immobilie inklusive Details wie Objekt- und Lageeigenschaften, Renditeberechnungen und Schätzungen auf seiner Internetseite aus und sammelt das benötigte Kapital zum Erwerb der Liegenschaft. Bei diesem sogenannten Crowdfunding wird der Steuerpflichtige Miteigentümer einer Immobilie. Er wird jedoch nicht Gesellschafter des Plattformbetreibers.

Sämtliche beteiligten Personen werden im Grundbuch als Miteigentümer eingetragen. Sie gelten ab diesem Zeitpunkt als wirtschaftlich am Ort der gelegenen Sache zugehörig und damit beschränkt steuerpflichtig. Die Erträge (Mietzins) sind als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen zu versteuern.

### 1.5 Ferienwohnungen

Bei Ferienwohnungen können pauschal 20 % (wenn zusätzlich noch die Wäsche zur Verfügung gestellt wird, 30 %) der Mietzinseinnahmen als Gewinnungskosten geltend gemacht werden. Damit wird der Abnutzung des Mobiliars Rechnung getragen.

### 1.6 WEG-Finanzierung

Gestützt auf das WEG richtet der Bund in Form von Grund- und Zusatzverbilligungen Beiträge zur Senkung der Eigentümer- und Mieterlasten aus.

#### 1.6.1 Grundverbilligung

Bei der Grundverbilligung handelt es sich um rückzahlbare und verzinsliche Vorschüsse. Sie werden in Jahresraten sowohl an Wohneigentümer (Selbstnutzer) zur Reduktion der Zinsbelastung als auch an Vermieter zur Verbilligung der Mietzinsen ausgerichtet. Sie sind grundpfandrechtlich sicherzustellen. Die Vorschüsse werden während rund 11 Jahren abnehmend ausbezahlt und sind in den folgenden 14 Jahren inkl. Zins zurückzuzahlen.

Steuerliche Behandlung:

- Der Vermieter kann zwischen zwei Methoden wählen, wobei er die einmal gewählte Methode bis zur vollständigen Tilgung der Bundesvorschüsse beibehalten muss:
- Methode 1: Als Liegenschaftsertrag zu versteuern sind nur die verbilligten, von den Mietern tatsächlich bezahlten Mietzinsen. Die Bundesvorschüsse sind als Darlehen zu behandeln.
- Methode 2: Die Bundesvorschüsse sind in der Auszahlungsphase zusätzlich zu den verbilligten Mietzinsen als Mieterträge zu versteuern. In der Rückzahlungsphase, in der die Mieter übersteigende Mietzinsen die Verbilligung zurückerstatten müssen, gelten die zurückbezahlten Vorschüsse beim Vermieter als abziehbarer Aufwand. Wird eine Buchhaltung geführt, sind die Vorschüsse als Eventualguthaben bzw. Eventualverpflichtung aufzuführen („Garantierte zukünftige Einnahmen“ / „Zurückzuzahlende Zuschüsse“).

### 1.6.2 Zusatzverbilligung

Die Zusatzverbilligung besteht in jährlich gleichbleibenden, nicht rückzahlbaren Zuschüssen. Die Zusatzverbilligung wird nur für Bewohner gewährt, deren Einkommen und Vermögen die vom Bundesrat festgesetzten Grenzen nicht übersteigen. Sie setzt die Grundverbilligung voraus.

Steuerliche Behandlung:

Nicht rückzahlbare Zuschüsse sind vom Vermieter zusammen mit den Mietzinseinnahmen als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen zu versteuern.

### 1.7 Photovoltaikanlagen

Wird die Dachfläche vermietet, damit der Mieter darauf eine Photovoltaikanlage erstellen kann, ist der vereinbarte Mietzins zu versteuern. Erfolgt eine Einmalzahlung, kommt der Rentensatz zur Anwendung (nur bei Liegenschaften im Privatvermögen). D.h., der Mietzins wird durch die Anzahl Jahre der Dauer des Mietvertrages geteilt (§ 46 StG).

## 2 Pacht

Durch den Pachtvertrag verpflichten sich der Verpächter, dem Pächter eine nutzbare Sache oder ein nutzbares Recht zum Gebrauch und zum Bezug der Früchte oder Erträge zu überlassen, und der Pächter, dafür einen Pachtzins zu leisten (Art. 275 OR).

Alle Einkünfte aus der Verpachtung sind als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen zu versteuern.

## 3 Direkte Bundessteuer

Die Regelung bei der direkten Bundessteuer ist identisch.