

Weisung zur Besteuerung von Vorzugsmietverhältnissen (VMVW)

(Vom 15. Mai 2007)

Der Vorsteher der Steuerverwaltung des Kantons Schwyz,

gestützt auf § 124 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 (StG) und § 5 Ziff. 1 der kantonalen Vollzugsverordnung zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer vom 20. Dezember 1994,

in Nachachtung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (Urteil 2C_12/2007 vom 22. Februar 2007; Urteil 2A.535/2003 vom 28. Januar 2005; Urteil vom 22. Dezember 1989, ASA 48, 478)

erlässt folgende Weisung:

A. Allgemeine Bestimmungen*I. Sprachliche Gleichstellung*

- 1 Personenbezeichnungen beziehen sich in gleicher Weise auf Angehörige beider Geschlechter.

II. Geltungsbereich

- 2 Die vorliegende Weisung ist ausschliesslich auf Liegenschaften des Privatvermögens anwendbar.

B. Grundsatz

- 3 Bei Vorzugsmietverhältnissen unter Verwandten oder sonst wie nahe stehenden Personen (Freunde, Geschäftspartner usw.) hat der Vermieter/Eigentümer den wirklich erzielten und nicht den erzielbaren Mietzins zu versteuern.
- 4 Gesetzesgrundlagen: § 22 Abs. 1 Bst. a StG; Art. 21 Abs. 1 Bst. a DBG.

C. Ausnahmen*I. Unentgeltliche Mietverhältnisse*

- 5 Bei unentgeltlichen Mietverhältnissen liegt eine Gebrauchsleihe vor. Der Verleiher/Eigentümer hat den vollen Eigenmietwert (65 %) zu versteuern.

- 6 Gesetzesgrundlagen: § 22 Abs. 1 Bst. b StG i.V.m. Art. 305 OR; Art. 21 Abs. 1 Bst. b DBG i.V.m. Art. 305 OR.

II. Mitbenützung

- 7 Besitzt der Vermieter/Eigentümer nebst seinem Anspruch auf Mietzins gleichzeitig ein ständiges Mitbenützungsrecht am Mietobjekt, hat er zusätzlich einen Teil des Eigenmietwertes (65 %) zu versteuern.

- 8 Gesetzesgrundlagen: § 22 Abs. 1 Bst. a und b StG; Art. 21 Abs. 1 Bst. a und b DBG.

III. Weitere Leistungen

- 9 Erbringt der Mieter seine Gegenleistung ausser mit dem vereinbarten Mietzins durch weitere Zuwendungen (z.B. in Form von Arbeit), hat der Vermieter/Eigentümer diese Zusatzleistungen ebenfalls zu versteuern.

- 10 Ohne Gegenbeweis der Pflichtigen, dass die Zusatzleistungen tiefer zu bewerten sind, ist die Differenz zwischen Marktmietwert (100 %) und erzieltm Mietzins aufzurechnen.

- 11 Gesetzesgrundlagen: § 22 Abs. 1 Bst. a StG; Art. 21 Abs. 1 Bst. a DBG.

IV. Steuerumgehung

- 12 Falls der erzielte Mietzins weniger als 50 % des Marktmietwertes (100 %) ausmacht, wird Steuerumgehung angenommen. Der Vermieter/Eigentümer hat zusätzlich die Differenz zwischen Eigenmietwert (65 %) und erzieltm Mietzins zu versteuern.

- 13 Dem Vermieter/Eigentümer bleibt der Gegenbeweis offen, dass trotz der bestehenden Vermutung eine Steuerumgehung ausgeschlossen ist.

D. Schlussbestimmungen

I. Inkrafttreten

- 14 Diese Weisung tritt sofort in Kraft. Sie ersetzt die Weisung über die einkommenssteuerliche Behandlung von Mietverhältnissen unter Verwandten vom 1. Mai 1990 und findet Anwendung auf alle noch offenen Steuerveranlagungen.

II. Publikation

- 15 Diese Weisung wird im Steuerbuch publiziert.