

FR_GERICHTE 604 2024 40 vom 17. September 2024

FR Kantonsgericht, 2024-09-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_604_2024_40

FR: FR_GERICHTE 604 2024 40 du 17 septembre 2024

IT: FR_GERICHTE 604 2024 40 del 17 settembre 2024

Regeste

Urteil des Steuergerichtshofes des Kantonsgerichts | Einkommens- und Vermögenssteuer der natürlichen Personen

Erwägungen

E. 1.1

Gegen Einspracheentscheide der Veranlagungsbehörde kann die steuerpflichtige Person innert 30 Tagen nach Zustellung beim Kantonsgericht schriftlich Beschwerde erheben (Art. 140 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer [DBG; SR 642.11]; Art. 50 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG; SR 642.14]; Art. 180 Abs. 1 des Gesetzes vom 6. Juni 2000 über die direkten Kantonssteuern [DStG; SGF 631.1]). Die Beschwerdeschrift muss die Begehren der beschwerdeführenden Person und deren Begründung enthalten (vgl. Art. 140 Abs. 2 DBG; Art. 50 Abs. 2 StHG; Art. 180 Abs. 2 DStG). Mit der Beschwerde können alle Mängel des angefochtenen Entscheids und des vorangegangenen Verfahrens gerügt werden (Art. 140 Abs. 3 DBG; Art. 50 Abs. 2 StHG; Art. 180 Abs. 3 DStG). Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach dem Gesetz vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; SGF 150.1) (Art. 182 DStG). Die Beschwerden vom 26. Februar 2024 gegen die Einspracheentscheide vom 30. Januar 2024 sind durch die rechtsgültig vertretenen Beschwerdeführer frist- und formgerecht bei der sachlich und örtlich zuständigen Beschwerdeinstanz eingereicht worden. Die Beschwerdeführer sind als Steuerschuldner durch die angefochtenen Einspracheentscheide berührt und haben ohne Weiteres ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung (Art. 76 Bst. a VRG). Auf die Beschwerden ist einzutreten.

E. 1.2

Die Beschwerdeführer rügen in formeller Hinsicht, dass die Bemerkungen der Vorinstanz verspätet eingereicht worden seien, und stellen sich auf den Standpunkt, dass sie deshalb nicht berücksichtigt werden dürfen.

Kantonsgericht KG Seite 5 von 11 Vorliegend ist festzustellen, dass die Vorinstanz ihre Bemerkungen vom 3. Juni 2024 (eingegangen am 5. Juni 2024) – trotz gewährter Fristerstreckung bis zum 31. Mai 2024 – verspätet eingereicht hat. Dabei legte sie mit keinem Wort dar, weshalb es ihr (im Sinne eines unverschuldeten Hindernisses im Sinne von Art. 31 VRG) nicht möglich gewesen war, die Bemerkungen innert Frist einzureichen. Diese Vorgehensweise ist ausdrücklich zu rügen. Nichtsdestotrotz kann die Eingabe aber nicht aus den Akten gewiesen werden, wie es die Beschwerdeführer verlangen, da das Gericht nicht nur das Recht von Amtes wegen anzuwenden (vgl. Art. 10 Abs. 1 VRG), sondern auch den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen hat (vgl. Art. 45 Abs. 1

VRG). Aus diesem Grund ist die Eingabe der Vorinstanz trotz ihrer verspäteten Einreichung gleichwohl in den Akten zu belassen und ihr Inhalt, soweit er für die Entscheidungsfindung von Bedeutung ist, zu berücksichtigen. Direkte Bundessteuer (604 2024 40 und 604 2024 42)

E. 2.1

Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte von den steuerbaren Einkünften abgezogen werden (vgl. zu den verschiedenen Kostenarten im Einzelnen die Verordnung des Bundesrats vom 9. März 2018 [Liegenschaftskostenverordnung; SR 642.116] und der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom 24. August 1992 [SR 642.116.2]). Das Eidgenössische Finanzdepartement bestimmt, welche Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gleichgestellt werden können. Den Unterhaltskosten gleichgestellt sind auch die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau (Art. 32 Abs. 2 DBG). Investitionskosten nach Art. 32 Abs. 2 zweiter Satz DBG und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können (Art. 32 Abs. 2bis DBG). Nicht abziehbar sind die übrigen Kosten und Aufwendungen, insbesondere die Aufwendungen für die Anschaffung, Herstellung oder Wertvermehrung von Vermögensgegenständen (Art. 34 Bst. d DBG).

E. 2.2

Art. 32 Abs. 2 Satz 3 DBG betreffend Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau, welcher im Zusammenhang mit dem neuen Energiegesetz vom 30. September 2016 (EnG; SR 730.0) eingeführt wurde und per 1. Januar 2020 in Kraft getreten ist, verfolgt den ausserfiskalischen Zweck der Erneuerung alter Bausubstanz. Obwohl Rückbau- bzw. Abbruchkosten grundsätzlich wertvermehrende Liegenschaftskosten bzw. Anlagekosten darstellen, sind sie nach dem neuen Recht steuerlich abziehbar, sofern sie in Verbindung mit einem Ersatzneubau anfallen. Diese steuerliche Förderung von Ersatzneubauten ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass die steuerlich abziehbaren Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen gemäss Art. 32 Abs. 1 Satz 2 DBG nur bei bestehenden Bauten greifen (LISSI/DINI in Zweifel/Beusch [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, 4. Auflage 2022, Art. 32 N. 49; vgl. ausführlicher auch REICH/VON AH/BRAWAND in Zweifel/Beusch [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, 4. Auflage 2022, Art. 9 N. 57d ff.).

Kantonsgericht KG Seite 6 von 11 Die Norm greift aber nur, wenn ein enger Zusammenhang zwischen dem Alt- und dem Ersatzneubau besteht. Auch ein wirtschaftlicher Neubau (bspw. Totalsanierung) kann in den Anwendungsreich dieser Norm fallen, sofern keine Nutzungsänderung erfolgt (LISSI/DINI, Art. 32 N. 50 mit Verweis auf die Liegenschaftskostenverordnung).

E. 2.3

Die seit dem 1. Januar 2020 abziehbaren Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau (vgl. Art. 32 Abs. 2 dritter Satz DBG) werden in der totalrevidierten Liegenschaftskostenverordnung konkretisiert (vgl. auch REICH, Steuerrecht, 2020, S. 298

f.). Gemäss Art. 2 der Liegenschaftskostenverordnung gelten als abziehbare Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls (Abs. 1). Nicht abziehbar sind aber insbesondere die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens und von Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau (Abs. 2). Die steuerpflichtige Person hat der zuständigen Steuerbehörde die abziehbaren Kosten, gegliedert nach Demontage-, Abbruch-, Abtransport- und Entsorgungskosten, in einer separaten Abrechnung auszuweisen (Abs. 3). Rückbaukosten sind nur insoweit abziehbar, als der Ersatzneubau durch dieselbe steuerpflichtige Person vorgenommen wird (Abs. 4). Als Ersatzneubau gilt ein Bau, der nach Abschluss des Rückbaus eines Wohngebäudes oder eines gemischt genutzten Gebäudes innert angemessener Frist auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine gleichartige Nutzung aufweist (Art. 3 der Liegenschaftskostenverordnung). Art. 4 der Liegenschaftskostenverordnung sieht sodann vor, dass die verbleibenden Kosten auf die folgende Steuerperiode übertragen werden können, sofern die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau im Jahr der angefallenen Aufwendungen nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden können (Abs. 1). Können die übertragenen Kosten auch in dieser Steuerperiode nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden, so können die verbleibenden Kosten auf die folgende Steuerperiode übertragen werden (Abs. 2). Der Übertrag erfolgt, sofern das Reineinkommen negativ ist (Abs. 3). Werden Kosten auf eine folgende Steuerperiode übertragen, so kann auch in dieser Steuerperiode kein Pauschalabzug geltend gemacht werden (Abs. 4).

E. 2.4

Gemäss den Erläuterungen des Eidgenössischen Finanzdepartements vom 9. März 2018 zur Totalrevision der Liegenschaftskostenverordnung (abrufbar unter:

<https://www.news.admin.ch/newsd/message/attachments/51608.pdf>) ein neu erstelltes Gebäude, das auf dem gleichen Grundstück wie das vorbestehende Gebäude errichtet worden ist. Demgegenüber handelt es sich beim Neubau um ein erstmalig erstelltes Gebäude "auf der grünen Wiese". Eine zentrale Grundvoraussetzung für die Geltendmachung der Rückbaukosten ist die Sicherstellung der gleichartigen Nutzung des Ersatzneubaus im Vergleich zum vorbestehenden Gebäude. Gleichartige Nutzung wird unter folgenden Prämissen erfüllt: Nutzung vorbestehendes Gebäude Nutzung Ersatzneubau Beheiztes oder klimatisiertes Wohngebäude Beheiztes oder klimatisiertes Wohngebäude. Die Integration eines gewerblich genutzten Liegenschaftsteils ist ebenfalls zulässig.

Kantonsgericht KG Seite 7 von 11 Gemischt genutztes Gebäude (Anteil Wohnen und Anteil Gewerbe) Gemischt genutztes Gebäude (Anteil Wohnen und Anteil Gewerbe). Ein ausschliesslich beheiztes oder klimatisiertes Wohngebäude ist ebenfalls zulässig. Keine gleichartige Nutzung liegt vor, wenn ein vorbestehendes, unbeheiztes Gebäude (beispielsweise ein Stall, eine Scheune oder ein Autounterstand) durch ein beheiztes oder klimatisiertes Wohngebäude ersetzt wird. Entsprechende Rückbaukosten berechtigen somit nicht zum Abzug. Das gilt auch für ein früher gewerblich genutztes Gebäude (beispielsweise einen Lagerraum), auf dessen Grundstück neu ein ausschliesslich beheiztes oder klimatisiertes Wohngebäude errichtet wird. Auch bei diesem Beispiel fehlt die gleichartige Nutzung. Der zeitliche Verlauf zwischen Rückbau und Neuerrichtung ist einzugrenzen. Analog zur Ersatzbeschaffung von selbstgenutztem Wohneigentum (Art. 12

Abs. 3 Bst. e StHG) drängt sich eine Norm auf, wonach der Ersatzneubau nach dem erfolgten Rückbau innert angemessener Frist zu erstellen ist. In der Veranlagungspraxis zur Ersatzbeschaffung hat sich unter "angemessener Frist" eine Zeitspanne von zwei Jahren durchgesetzt. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass zwischen dem steuerrechtlichen Begriff des "Ersatzneubaus" und dem im Raumplanungsrecht ausserhalb der Bauzone verwendeten Begriff der "Ersatzbaute" eine recht hohe Übereinstimmung hinsichtlich des Abbruchs und Wiederaufbaus am selben Ort, der zeitlichen Frist für die Neuerrichtung und der gleichartigen Nutzung besteht. Dies im Gegensatz zum äusseren Erscheinungsbild, das raumplanungsrechtlich bestmöglich zu wahren ist, und zum Volumen, das nur vergrössert werden darf, wenn dies für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder für die verbesserte Einbettung in die Landschaft erforderlich ist (Erläuterungen Art. 3).

E. 2.5

Bleibt zu erwähnen, dass in einem kürzlich ergangenen Leiturteil (Urteil BGer 9C_677/2021 vom 23. Februar 2023 E. 4, publiziert in BGE 149 II 27; in der Folge mehrfach bestätigt, so u.a. in den Urteilen BGer 9C_161/2023 vom 6. Juni 2023 E. 4 und 9C_724/2022 vom 29. März 2023 E. 4) das Bundesgericht seine Praxis aufgegeben hat, wonach die Kosten für den Unterhalt neu erworbener, nicht vernachlässigter Liegenschaften vom Einkommen abgezogen werden konnten, wenn es um den periodischen Unterhalt (und nicht um das Nachholen unterbliebenen Unterhaltes) ging – davon ausgenommen waren Fälle, wo der neue Vermieter oder Verpächter die Liegenschaft renovierte, um den Miet- oder Pächtertrag zu steigern, oder wo er eine (auch selbstgenutzte) Liegenschaft ganz oder teilweise umbaute oder einer neuen Nutzung zuführte (vgl. BGE 149 II 27 E. 4 mit Verweis auf BGE 123 II 218 E. 1c und 133 II 287 E. 2.2). Es hielt dafür, dass eine "wirtschaftliche" Gesamtbetrachtung eines Totalsanierungs-, Renovierungs- oder Umbauprojekts an einer neu erworbenen Liegenschaft, aufgrund derer der einkommenssteuerliche Kostenabzug schematisch komplett und damit auch für Kostenbestandteile verweigert wurde, die bei individueller Betrachtung aufgrund ihrer objektiv-technischen Natur eigentlich werterhaltender Natur wären, weder mit dem Wortlaut noch mit der Entstehungsgeschichte von Art. 32 Abs. 2 DBG vereinbar sei (E. 4.5). Nach dem Willen des Gesetzgebers sei für alle Arbeiten an einer neu erworbenen Liegenschaft – wie bei allen anderen Liegenschaftsunterhaltskosten – individuell aufgrund ihres objektiv-technischen Charakters – und unter Mitwirkung der steuerpflichtigen Person (Art. 126 Abs. 1 und 2 DBG) – abzuklären, ob sie dazu dienen, einen früheren Zustand der Liegenschaft wiederherzustellen, mithin werterhaltend wirken. Kann dies nicht festgestellt werden, ist im Bereich der Einkommenssteuer gemäss der Normentheorie (Art. 8 ZGB analog) zulasten der steuerpflichtigen Person

Kantonsgericht KG Seite 8 von 11 davon auszugehen, dass die Kosten nicht der Instandstellung dienen und folglich nicht abgezogen werden können (E. 4.5). Da die Rückbaukosten den Unterhaltskosten gleichgestellt sind (vgl. Art. 32 Abs. 2 Satz 3 DBG), hat die bundesgerichtliche Praxisänderung nicht nur Auswirkungen auf die steuerliche Behandlung von Unterhaltskosten, sondern sie wirkt sich implizit auch auf die steuerliche Beurteilung von Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau aus. Entsprechend kann auch im Hinblick auf die Rückbaukosten der Kostenabzug nicht (mehr) mit der Begründung verweigert werden, es handle sich beim (rückgebauten) Gebäude um eine vernachlässigte Liegenschaft. Eine solche Betrachtungsweise liesse sich mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz (vgl. Art. 8 BV) auch nicht vereinbaren, sind doch keine

(objektiven) Gründe ersichtlich, weshalb Totalsanierungs-, Renovierungs- und Umbauprojekte an einer neu erworbenen Liegenschaft steuerlich anders behandelt werden sollten wie der Rückbau der Liegenschaft im Hinblick auf einen Ersatzneubau.

E. 2.6

Bleibt zu erwähnen, dass das Bundesgericht in besagtem Urteil BGE 149 II 27 auch ausgeführt hat, dass es typisch für die Instandstellung einer neu erworbenen Liegenschaft sei, dass sie eine gewisse Zeit und nicht selten mehrere Monate in Anspruch nehme, während welcher der Erwerber aus der Liegenschaft keinen Ertrag erziele. Wenn die Instandstellung der Liegenschaft am Ende der betroffenen Steuerperiode noch andauere, sei der Steuerabzug also auch dann möglich, wenn diesem kein steuerbares Einkommen gegenüberstehe (E. 4.2).

E. 3.1

Das auf dem Grundstück Art. ccc des Grundbuchs der Gemeinde D._____ stehende Wohnhaus war im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs durch die Beschwerdeführer in einem sehr schlechten Zustand und kaum mehr bewohnbar. Seit wann das Wohnhaus nicht mehr bewohnt wurde, ob bereits seit dem Jahr 1998 resp. seit mindestens 20 Jahren (Vorinstanz) oder weniger lang (Beschwerdeführer), hat für die Beurteilung des vorliegenden Falles indes keine Bedeutung. Massgebend ist vielmehr, dass es sich beim ehemaligen, nunmehr rückgebauten Gebäude um ein altes Wohnhaus handelte. Das im Rahmen des eingereichten Bauvorhabens erstellte Gutachten des Amtes für Kulturgüter vom 23. April 2021 spricht von einem Wohnstock mit Ökonomieanbau aus der Zeit um Mitte des 19. Jahrhunderts (vgl. Beschwerdebeilage 11). Auch die zu den Akten gelegten Grundbuchauszüge vom 21. Februar 2024 (Beschwerdebeilage 3) resp. 9. Dezember 2020 (Beschwerdebeilage 12) erwähnen auf dem streitbetreffenen Grundstück ein Wohn- und Ökonomiegebäude (nebst einer Garage und einem Schuppen) und die eingereichte Fotoaufnahme des Gebäudes vor seinem Abriss zeigt ein baufälliges, 3-stöckiges Wohnhaus mit einem Ökonomieanbau (Beschwerdebeilage 10). Die Liegenschaft konnte – wie zur Zeit ihrer Errichtung üblich – mit einem Holzofen beheizt werden (vgl. Beschwerdebeilagen 13 und 14). Dass es sich beim rückgebauten Gebäude um ein altes Wohnhaus mit Ökonomieanbau handelte, wird von der Vorinstanz nicht bestritten. Diese beruft sich vielmehr darauf, dass das Gebäude seit längerer Zeit (seit mindestens 1998 resp. 20 Jahren) nicht mehr bewohnt gewesen sei und aufgrund seines schlechten Zustands auch nicht mehr nutzungskonform als Wohnhaus habe benutzt werden können. Dabei lässt sie aber gänzlich ausser Acht, es sich beim ehemaligen, nunmehr rückgebauten Gebäude um ein Wohnhaus gehandelt hat, das während insgesamt etwa 150 Jahren auch als solches genutzt worden war. Im Gebäude waren zwei Wohnungen vorhanden, die beide mit einem Holzofen beheizt werden konnten. Zwar wurde das Gebäude zuletzt während längerer Zeit nicht mehr bewohnt und damit auch nicht mehr beheizt. Da es sich dabei aber bloss um einen vorübergehenden (wenn auch langen) Unterbruch der Nutzung handelte,

Kantonsgericht KG Seite 9 von 11 ändert nichts an seinem Nutzungszweck. Hinweise darauf, dass die bisherige Nutzung des Gebäudes als Wohnhaus aufgegeben und das Gebäude (auch zwischenzeitlich) einer anderen Nutzung zugeführt worden wäre, bestehen nämlich nicht und werden auch von der Vorinstanz nicht dargelegt. Zu keinem anderen Schluss kommt man, wenn man das rückgebaute Gebäude den in den Erläuterungen erwähnten Beispielen zuordnen müsste, steht doch ausser Zweifel, dass das ehemalige

Wohnhaus nur unter die Kategorie "beheiztes oder klimatisiertes Wohngebäude" und nicht unter die Kategorie "unbeheiztes Gebäude wie beispielsweise Stall, Scheune oder Autounterstand" fallen kann. Damit ist festzustellen, dass das ehemalige Gebäude ein beheiztes resp. beheizbares Wohngebäude mit einem Ökonomieanbau war. Der auf dem gleichen Grundstück errichtete Ersatzneubau (Mehrfamilienhaus) dient – unbestrittenermassen – der gleichen Nutzung.

E. 3.2

Bleibt zu erwähnen, dass die Beschwerdeführer die Liegenschaft im Jahr 2020 bzw. 2021 erworben haben. Nach ihren Angaben war zu diesem Zeitpunkt das Bauprojekt schon im Gange (vgl. die Stellungnahme der I. _____ vom 27. November 2023, Beschwerdebeilage 20). Die Beschwerdeführer haben die Liegenschaft also in der Absicht erworben, ein bereits begonnenes Bauprojekt zu Ende zu führen und die Liegenschaft nach Abschluss der Bauarbeiten wieder als Wohnhaus zu nutzen. Dass die Liegenschaft vor dem Erwerb durch die Beschwerdeführer lange Zeit nicht als Wohngebäude genutzt worden war, kann ihnen nicht entgegengehalten werden. In diesem Zusammenhang sei auch nochmals darauf hingewiesen, dass Art. 32 Abs. 2 DBG ausdrücklich vorsieht, dass die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften von den steuerbaren Einkünften zum Abzug gebracht werden dürfen (vgl. hierzu ausführlich vorstehende E. 2.5). Wäre das ehemalige Wohnhaus also nicht im Hinblick auf einen Ersatzneubau rückgebaut, sondern totalsaniert worden, hätten die Beschwerdeführer die entsprechenden Kosten (zumindest teilweise) zum Abzug bringen können. Da die Rückbaukosten den Unterhaltskosten gleichgestellt sind (vgl. Art. 32 Abs. 2 Satz 3 DBG), berechtigen auch die Rückbaukosten – grundsätzlich, sofern auch die übrigen Voraussetzungen dafür erfüllt sind – zum Steuerabzug. Dies selbst dann, wenn eine vernachlässigte Liegenschaft erworben wird.

E. 3.3

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich bei dem von den Beschwerdeführern realisierten Bauprojekt um einen Ersatzneubau handelt. Gemäss den einschlägigen Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen (vgl. Art. 32 Abs. 2 DBG; Art. 2 und 3 der Liegenschaftskostenverordnung; vgl. auch die Erläuterungen Art. 3) können somit grundsätzlich die Rückbaukosten im Hinblick auf diesen Ersatzneubau vom steuerpflichtigen Einkommen abgezogen werden. Die Beschwerdeführer haben eine Schlussrechnung der J. _____ AG vom 1. September 2021 (Beschwerdebeilage 19) zu den Akten gereicht. Da es aber nicht am Kantonsgericht ist, sich als erste Instanz zu den jeweiligen Positionen zu äussern (vgl. Urteile KG/FR 604 2023 26/27 vom 11. April 2023 und 604 2023 32/33 vom 13. Dezember 2023 E. 3.3 bezüglich Liegenschaftsunterhaltskosten), ist der angefochtene Einspracheentscheid aufzuheben und die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit sie gegebenenfalls weitere Instruktionsmassnahmen vornimmt und die Beschwerdeführer neu veranlagt.

E. 3.4

Die Beschwerden sind somit gutzuheissen, die angefochtenen Einspracheentscheide vom 30. Januar 2024 aufzuheben und die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit sie

Kantonsgericht KG Seite 10 von 11 prüft, in welchem Umfang die Rückbaukosten zum Steuerabzug zugelassen werden können, und die Beschwerdeführer entsprechend neu veranlagt. Kantonssteuer (604 2024 41 und 604 2024 43)

E. 4

Auch gemäss Art. 33 Abs. 2 Satz 1 DStG (vgl. zudem Art. 9 Abs. 3 StHG) können bei Liegenschaf- ten im Privatvermögen die Unterhaltskosten und die Kosten der Instandstellung von neu erworbe- nen Liegenschaften abgezogen werden, nicht jedoch die Aufwendungen für die Anschaffung, Herstellung oder Wertvermehrung von Vermögensgegenständen (Art. 35 lit. d DStG). Die Rück- baukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau sind den Unterhaltskosten gleichgestellt (Art. 33 Abs. 2 Satz 3 DStG). Die Einzelheiten sind in der Verordnung der Kantonalen Finanzdirektion vom 11. Dezember 2019 über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens und der dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienenden Investitionen (SGF 631.421) geregelt. Zu verweisen ist auch auf das von der Kantonalen Steuerverwaltung herausgegebene Merkblatt (Ziff. 5.2; Merkblatt abrufbar unter <https://www.fr.ch/de/find/kstv> > Steuern der natürlichen Perso- nen: spezifische Themen > Liegenschaftsbewertung > Tatsächlicher Kostenabzug Privatliegen- schaften ab 2020) Angesichts der mit dem Recht der direkten Bundessteuer übereinstimmenden gesetzlichen Rege- lung kann für die Rechtsanwendung auf die Ausführungen in den Erwägungen 2 und 3 verwiesen werden. Demzufolge sind auch die Beschwerden betreffend die Kantonssteuer gutzuheissen, die angefochtenen Einspracheentscheide aufzuheben und die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit sie prüft, in welchem Umfang die Rückbaukosten zum Steuerabzug zuge- lassen werden können, und die Beschwerdeführer entsprechend neu veranlagt. Kosten- und Entschädigungsfolgen

E. 5.1

Dem Ausgang der Verfahren entsprechend sind keine Kosten zu erheben (Art. 144 Abs. 1 und 3 DBG; Art. 131 und Art. 133 VRG). Der bezahlte Kostenvorschuss von CHF 800.- ist den Beschwerdeführern zurückzuerstatten.

E. 5.2

Ausserdem ist den Beschwerdeführern, die sich im Beschwerdeverfahren vertreten liessen, eine Parteientschädigung zuzusprechen. Am 6. September 2024 hat der Rechtsvertreter eine konsolidierte Honorarnote über einen Gesamt- betrag von CHF 4'586.45 eingereicht. Die für die Beschwerdeverfahren ausgewiesenen Leistun- gen (im Gesamtbetrag von insgesamt CHF 3'479.15 für 13 Stunden und 55 Minuten à CHF 250.-; vgl. Art. 8 Abs. 1 des Tarifs der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz vom 17. Dezember 1991 [Tarif VJ; SGF 150.12]) sind angemessen. Die Parteientschädigung ist deshalb auf CHF 3'690.95 (Honorar: CHF 3'479.15; Auslagen: CHF 211.80), zuzüglich einer Mehr- wertsteuer zu 8,1 Prozent von CHF 298.95, ausmachend insgesamt CHF 3'989.90, festzusetzen und der unterliegenden Vorinstanz aufzuerlegen.

Kantonsgericht KG Seite 11 von 11 Der Hof erkennt: Direkte Bundessteuer (604 2024 40 und 604 2024 42) 1. Die Beschwerden werden gutgeheissen. Die Einspracheentscheide der Kantonalen Steuerverwaltung vom 30. Januar 2024 werden aufgehoben und die Angelegenheit an diese zurückgewiesen, damit sie A._____ und B._____ im Sinne der Erwägungen neu veranlagt. Kantonssteuer (604 2024 41 und 604 2024 43) 2. Die Beschwerden werden gutgeheissen. Die Einspracheentscheide der Kantonalen Steuerverwaltung vom 30. Januar 2024 werden aufgehoben und die Angelegenheit an diese zurückgewiesen, damit sie A._____ und B._____ im Sinne der Erwägungen neu veranlagt. Kosten und Entschädigung 3. Es werden keine Kosten erhoben. A._____ und

B. _____ wird der geleistete Kosten- vorschuss in der Höhe von CHF 800.- zurückerstattet. 4. A. _____ und B. _____ wird zu Lasten der Steuerverwaltung des Kantons Freiburg eine Parteientschädigung für Honorar und Auslagen des Rechtsvertreters von CHF 3'690.95, zuzüglich der Mehrwertsteuer von CHF 298.95, ausmachend insgesamt CHF 3'989.90, zugesprochen. Zustellung Der vorliegende Entscheid kann gemäss Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) innert 30 Tagen seit Eröffnung mit einer Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht in Luzern angefochten werden. Gegen die Festsetzung der Höhe der Parteientschädigung ist innert 30 Tagen die Einsprache an die Behörde, die entschieden hat, zulässig, sofern nur dieser Teil des Entscheides angefochten wird (Art. 148 VRG). Freiburg, 17. September 2024/dki Der Präsident Die Gerichtsschreiberin

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.