

# GR\_GERICHTE A 2017 36 vom 24. Oktober 2017

GR Gerichte, 2017-10-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_A\\_2017\\_36](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_A_2017_36)

FR: GR\_GERICHTE A 2017 36 du 24 octobre 2017

IT: GR\_GERICHTE A 2017 36 del 24 ottobre 2017

## Regeste

Grundstückgewinnsteuer | Beschwerde

## Erwägungen

### E. 4

Dagegen erhob A.\_\_\_\_\_ am 16. Mai 2017 Rekurs (recte: Einsprache) mit dem Antrag auf Berücksichtigung sämtlicher Umbaukosten als wertver- mehrende Aufwendungen. Begründend führte er im Wesentlichen aus, dass die Räume ursprünglich als Duplexwohnung konzipiert und ausge- baut und hauptsächlich für Schulungen und Ausbildungen benutzt worden seien. Entsprechend sei die Wohnung auch gestaltet worden. Der Aus- baustandard beim Kauf habe in keiner Art und Weise dem Standard einer Ferienwohnung entsprochen, weshalb der Kaufpreis gemessen an der möglichen Wohnfläche auch sehr günstig gewesen sei. Der gesamte Um- bau habe wesentlich zur Wertsteigerung der Wohnung beigetragen. Im Üb- rigen habe er während der gesamten Besitzdauer nie werterhaltende Un-  
- 3 - terhaltskosten bei der Steuer geltend gemacht, obschon er einiges inves- tiert habe.

### E. 5

Mit Schreiben vom 23. Mai 2017 erläuterte die kantonale Steuerverwaltung ihre Einschätzung und räumte A.\_\_\_\_\_ eine Frist zur Stellungnahme und zur Beibringung weiterer sachdienlicher Unterlagen ein.

### E. 6

Am 6. Juni 2017 hielt A.\_\_\_\_\_ an seinem Rekurs (recte: Einsprache) fest und vertiefte seine Argumentation. Gleichzeitig reichte er der kantonalen Steuerverwaltung noch Grundrisskizzen vorher/nachher ein.

### E. 7

Mit Einspracheentscheid vom 14. Juni 2017 hiess die kantonale Steuerver- waltung die Einsprache vom 16. Mai 2017 teilweise gut und erhöhte den wertvermehrenden Anteil der geltend gemachten Kosten von 33.33 % auf 44.7 %. Begründend führte die kantonale Steuerverwaltung aus, dass der Ersatz in der Küche und im Bad inklusiv des Ersatzes der Bodenplatten und der Maler- und Gipsarbeiten eine Renovation mit Unterhaltscharakter darstelle. Zwar könne der Durchbruch der Wand sowie die Neuanschaffung der Waschmaschine und des Geschirrspülers als Wertvermehrung qualifi- ziert werden und auch eine mässige Erhöhung des Küchenersatzes könne zugelassen werden. Jedoch seien nicht alle Kosten als wertvermehrend anzusehen. Die Tatsache, dass A.\_\_\_\_\_ seinerzeit die Investitionen nicht beim Einkommen in Abzug gebracht habe liessen die Ausgaben nicht zu wertvermehrenden Investitionen mutieren.

## **E. 8**

Dagegen erhob A. \_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 7. Juli 2017 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit dem Antrag, dass von den total investierten Kosten von Fr. 43'692.-- insgesamt Fr. 43'119.-- (ohne Vorhänge und Laufmatten) als wertvermehrende Investitionen anerkannt und berücksichtigt würden. Begründend führte der Beschwerdeführer aus, dass der Umbau von 2008 erheblich zur massiven Wertsteigerung der Wohnung beigetragen habe und eine dringend notwendige Investition für die Nutzung dieser Teilwohnung als selbständige Wohnung gewesen sei. Ein Nebenraum sei abgebrochen, ungenutzt und zur bestehenden Kaffeeküche zugebaut und mit fehlenden Geräten wie Geschirrspüler, Kühlschrank und Waschmaschine ergänzt worden. Dabei sei in der Dachschräge eine Gipsdecke eingebaut worden. Dass diese auch gestrichen werden müssen, könne wohl kaum als werterhaltend taxiert werden. Ebenso könne man nicht einen Küchenzubau ohne Boden realisieren. Im Bad seien im Jahr 2008 keine Investitionen und Renovierungen getätigt worden. Dass die ungenutzte Galerie zu einem Spielzimmer ausgebaut und mit Glasfronten eine Absturzsicherung angebracht worden sei, habe ebenfalls wesentlich zur Wertsteigerung der Wohnung beigetragen. Im Übrigen habe er seit dem Jahr 2004 laufend werterhaltende Investitionen in der Wohnung ausgeführt, ohne diese je als Gebäudekosten in der Steuerveranlagung geltend zu machen.

## **E. 9**

Die Steuerverwaltung des Kantons Graubünden (nachfolgend Beschwerdegegnerin) schloss in ihrer Vernehmlassung vom 25. Juli 2017 auf Abweisung der Beschwerde. Begründend wiederholte die Beschwerdegegnerin die Argumentation des angefochtenen Einspracheentscheids und ergänzte, dass die Wohnung samt Nebenräumlichkeiten vorbestehend sei und dass die Räumlichkeiten bereits im Jahr 1996 renoviert worden seien. Die baulichen Massnahmen (Baumeister) und die zusätzlichen Geräte (Küche, Waschautomat) würden voll berücksichtigt. Ebenso werde der Erweiterung der Küche Rechnung getragen. Dass es sich bei den Maler- und Gipserarbeiten ebenso wie bei den Ersatzbeschaffungen für die Bodenbeläge um reinen Unterhalt handle, dürfte feststehen.

## **E. 10**

Am 14. August 2017 hielt der Beschwerdeführer an seinem Antrag fest und wiederholte seine Argumentation. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften und im angefochtenen Einspracheentscheid vom 14. Juni 2017 sowie auf die eingereichten Beweismittel wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) Anfechtungsobjekt des vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens bildet der Einspracheentscheid vom 14. Juni 2017 betreffend kantonale und kommunale Grundstückgewinnsteuer, mit welchem die Beschwerdegegnerin die Einsprache des heutigen Beschwerdeführers vom 16. Mai 2017 teilweise gutgeheissen und den Anteil wertvermehrender Ausgaben von 33.33 % auf 44.7 % erhöht hat. Solche Entscheide können gemäss Art. 139 Abs. 1 des Steuergesetzes für den Kanton Graubünden (StG; BR 720.000) mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden angefochten werden. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes ergibt sich aus Art. 49 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100), wonach das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Dienststellen der kantonalen

Verwaltung und von unselbständigen Anstalten des kantonalen Rechts beurteilt, soweit das kantonale Recht den direkten Weiterzug vorsieht, was hier – wie gesehen (vgl. Art. 139 Abs. 1 StG) – der Fall ist. Demzufolge fällt die Beurteilung der vorliegenden Streitsache in die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden. Der Beschwerdeführer ist als formeller und materieller Adressat des angefochtenen Einspracheentscheids berührt und weist ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung auf (vgl. Art. 50 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten. b) Streitig und zu prüfen ist die Frage, in welcher Höhe die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Kosten von gesamthaft Fr. 43'692.87 als Anlagekosten bei der Festlegung des Veräusserungsgewinns zuzulassen sind. Mithin ist die Frage zu klären, ob die Beschwerdegegnerin zu Recht bloss

- 6 - 44.7 % der vom Beschwerdeführer geltend gemachten Auslagen als Wertvermehrung akzeptiert hat. 2. a) Das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG; SR 642.14) verpflichtet die Kantone, sämtliche Gewinne, die sich bei der Veräusserung eines Grundstücks des Privatvermögens oder eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks sowie von Anteilen daran ergeben, zu besteuern, soweit der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis oder Ersatzwert zuzüglich Aufwendungen) übersteigt (Art. 12 Abs. 1 StHG). Von dieser verpflichtenden Besteuerung können nur solche Gewinne ausgenommen werden, bei denen der Harmonisierungsgesetzgeber in einer abschliessenden Aufzählung einen Steueraufschub vorsieht (Erbgang, Erbvorbezug, Schenkung, Begründung oder Aufhebung der ehelichen Gütergemeinschaft, bestimmte Arten von Landumlegungen, Ersatzbeschaffung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Eigenheimen; vgl. Art. 12 Abs. 3 StHG). Dementsprechend wird die Steuerpflicht nach Art. 42 Abs. 1 StG durch jede Veräusserung begründet, mit welcher Eigentum an einem Grundstück übertragen wird. Gemäss Art. 6 des Gesetzes über die Gemeinde- und Kirchensteuern (GKStG; BR 720.200) i.V.m. Art. 45 ff. StG erheben auch die Bündner Gemeinden eine Grundstückgewinnsteuer in der Höhe der Kantonssteuer. b) Steuerbar ist der Veräusserungsgewinn im Sinne von Art. 46 Abs. 1 StG, d.h. der Betrag, um den der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt. Für die Berechnung der Anlagekosten ist die letzte steuerbegründende Veräusserung massgebend (Art. 46 Abs. 2 StG). Als Erwerbspreis gilt der beurkundete Kaufpreis zuzüglich aller weiteren Leistungen des Erwerbers (Art. 48 Abs. 1 StG). Gemäss Art. 49 Abs. 1 StG gelten als Aufwendungen Kosten für Erschliessungen, Bauten, Umbauten und andere dauernde Verbesserungen, die eine Werterhöhung des Grundstückes bewirken (lit. a), Grundeigentümerbeiträge, wie Perimeterbeiträge für Bau und Korrektur von Strassen, für Bodenverbesserungen, für

- 7 - Wasser- und Lawinenverbauungen (lit. b) sowie Kosten, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind, mit Einchluss der üblichen Provisionen und Vermittlungsgebühren (lit. c). Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer als Abzüge berücksichtigt worden sind, und der Wert eigener Arbeit, der nicht als Einkommen versteuert worden ist, können nicht geltend gemacht werden (Art. 49 Abs. 2 StG). c) Unter den Begriff der Anlagekosten fallen gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a StG somit auch wertvermehrnde Investitionen. Diese sind von den Unterhaltskosten abzugrenzen, die dazu dienen, die Liegenschaft in ihrem Wert zu erhalten. Abzugsfähig bei der Grundstückgewinnsteuer sind wertvermehrnde Aufwendungen, während werterhaltende Aufwendungen bei der Einkommenssteuer in Abzug gebracht werden können (vgl. Art. 35

Abs. 1 lit. b StG). Eine doppelte Berücksichtigung (sowohl bei der Einkommenssteuer wie auch bei der Grundstückgewinnsteuer) ist ausgeschlossen. Im Idealfall sind die Einkommenssteuer und die Grundstückgewinnsteuer steuersystematisch und wertungsmässig lückenlos aufeinander abgestimmt (Urteile des Bundesgerichtes 2C\_460/2015 vom 1. Oktober 2015 E.4.1, 2C\_674/2014 vom 11. Februar 2015 E.3.3, 2C\_647/2013 vom 1. Mai 2014 E.2.2, 2C\_622/2011 vom 29. Februar 2012 E.4). 3. a) Unterhaltskosten sind Aufwendungen, deren Ziel nicht die Schaffung neuer, sondern in erster Linie die Erhaltung bereits vorhandener Werte ist und die nach längeren oder kürzeren Zeitabschnitten erneut zu tätigen sind (Reparaturen, Renovationen). Unterhaltsarbeiten lassen ein Gebäude in seiner Gestaltung, Form und Zweckbestimmung unverändert weiter bestehen; es werden einzig die mangelhaften Teile ersetzt oder instand gestellt. Unterhaltskosten sind Aufwendungen zur Erhaltung der Liegenschaft im bisherigen Zustand und setzen begrifflich bestehende Bauten und Anlagen voraus. Darüber hinaus können Unterhaltskosten auch solche Aufwendungen sein, mit denen zu bereits bestehenden Werten neue hinzugefügt werden, wobei die neuen Werte aber einzig dazu dienen, das Grundstück wie-

- 8 - der in denjenigen Zustand zu versetzen, dass es seinen bereits einmal vorhandenen Verwendungszweck wieder vollständig erfüllen kann. Unterhaltskosten sind demnach all jene Aufwendungen, die ein Grundstück in denjenigen Zustand versetzen, in dem es sich bereits einmal befunden hat (vgl. RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkommentar zum DBG, 3. Aufl., Zürich 2016, Art. 32 Rz. 37 f.). Unterhaltskosten können somit sowohl der Instandhaltung als auch der Instandstellung eines Grundstücks dienen. Dabei sind Instandhaltungskosten die regelmässig anfallenden Auslagen, welche die Funktionsfähigkeit des Grundstücks sicherstellen. Demgegenüber fallen Instandstellungskosten aperiodisch, in grösseren Zeitabständen an und stellen die Ertragsfähigkeit der Liegenschaft sicher, indem sie durch diese Aufwendungen – allenfalls modernisiert – weiterhin ihren bisherigen Verwendungszweck erfüllen kann. Dazu gehören beispielsweise Fassadenrenovierungen, Neuanstriche, aber auch der Ersatz veralteter Installationen wie sanitären Einrichtungen, Kücheneinrichtungen, Heizanlagen usw. (vgl. RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, a.a.O., Art. 32 Rz. 39 ff.; LOCHER, Kommentar zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, I. Teil, Art. 1 - 48 DBG, Therwil/Basel 2001, Art. 32 Rz. 24). b) Von den Unterhaltskosten zu unterscheiden sind Aufwendungen, welche zur Wertvermehrung eines Grundstücks führen. Solche wertvermehrenden Aufwendungen sind nicht bei der Einkommenssteuer (vgl. Art. 37 Abs. 1 lit. d StG), sondern bei der Grundstückgewinnsteuer abzugsfähig (vgl. Art. 49 Abs. 1 lit. a StG). Während Unterhaltskosten der Erhaltung bereits vorhandener Werte dienen, werden mit wertvermehrenden Aufwendungen zusätzliche neue Werte geschaffen (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 2C\_251/2016 vom 30. Dezember 2016 E.3.3). Alle Aufwendungen, welche ein Grundstück in einen besseren Zustand versetzen, d.h. ein Haus in den Rang eines besser ausgestatteten, wertvolleren Gebäudes aufrücken lassen, haben wertvermehrenden Charakter (vgl. RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, a.a.O., Art. 32 Rz. 48). Typische wertvermehrende Aufwendungen sind neben der erstmaligen Schaffung von Werten (z.B. Anbau ei-

- 9 - ner Garage, Einbau eines Lifts) insbesondere auch einmalige Beiträge wie Strassen-, Trottoir-, Schwellen-, Werkleitungsbeiträge, Anschlussgebühren für Kanalisation, Abwasserreinigung, Wasser, Gas, Strom, Fernseh- und Gemeinschaftsantennen (vgl.

RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, a.a.O., Art. 32 Rz. 110 ff.; vgl. auch Art. 1 Abs. 2 lit. b der Verordnung der ESTV über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer [ESTV-Liegenschaftskostenverordnung; SR 642.116.2]). c) Die Abgrenzung zwischen Werterhaltung und Wertvermehrung erfolgt nach objektiv-technischen Kriterien. Vergleichsmaßstab bildet dabei nicht der Wert des Grundstücks insgesamt, sondern derjenige der konkret instand gehaltenen oder ersetzten Installation. Wird also eine alte Installation nicht bloss durch eine dem aktuellen Stand der Technik angepasste neue Installation ersetzt, sondern an deren Stelle eine qualitativ bessere Installation gesetzt, liegt kein Unterhalt mehr vor, sondern eine Wertvermehrung, auch wenn der ursprüngliche Wert des Grundstücks als solches nicht angestiegen ist (vgl. RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, a.a.O., Art. 32 Rz. 47; Locher, a.a.O., Art. 32 Rz. 25). 4. a) Vorliegend hat die Beschwerdegegnerin im Rahmen des Veranlagungsverfahrens zunächst einen Drittel der vom Beschwerdeführer geltend gemachten Kosten von gesamthaft Fr. 43'692.87, mithin Fr. 14'564.--, als wertvermehrende Investitionen anerkannt. Im Rahmen des Einspracheverfahrens hat die Beschwerdegegnerin sodann aufgrund einer Belegprüfung einen Anteil von 44.7 %, der gesamthaften Investitionen, mithin Fr. 19'519.--, als wertvermehrend anerkannt. Dies ist – wie nachstehend dargestellt – nicht zu beanstanden. b) Das Steuergesetz für den Kanton Graubünden unterscheidet zwischen Verfahrenspflichten und Verfahrensrechten (so bereits PVG 1993 Nr. 66). Zu den Verfahrenspflichten gehören die Steuererklärungspflicht (vgl. Art. 127 StG), die Pflicht zur Einreichung von Belegen und die Auskunftspflicht

- 10 - pflicht über steuerbegründende Tatsachen (vgl. Art. 128 StG). Verfahrensrechte sind dagegen Rechte auf Behauptung steuermindernder Tatsachen (wie Schulden, Schuldzinsen, weitere Abzüge etc.). Sie führen zur Pflicht zur Erteilung von Auskünften über solche Tatsachen. Aufgrund dieser Beweislastverteilung gilt, dass die Steuerbehörden für die steuerbegründenden Tatsachen den Beweis zu erbringen haben und dem Steuerpflichtigen der Nachweis derjenigen Tatsachen obliegt, welche die Steuerschulden mindern oder aufheben (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 2C\_16/2015 vom 6. August 2015 E.2.5.4 mit weiteren Hinweisen; ZWEIFEL/HUNZIKER, in: ZWEIFEL/BEUSCH [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG], 3. Aufl., Basel 2017, Art. 46 Rz. 24 ff.; LOCHER, Kommentar zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, III. Teil, Art. 102 - 222 DBG, Basel 2015, Vorbemerkungen zu Art. 122 ff. Rz. 35 ff.). Die Folgen des Nichtbringens des Beweises sind verschieden, je nachdem, ob es sich um eine Verfahrenspflicht oder um ein Verfahrensrecht handelt. Im Bereich der Grundstückgewinnsteuer wirken sich die Anlagekosten steuermindernd aus, da der steuerbare Gewinn umso kleiner ist, je höher die Anlagekosten ausfallen. Daraus folgt, dass die Beweislast dafür, dass für das fragliche Grundstück überhaupt Anlagekosten und allenfalls in welcher Höhe angefallen sind, dem steuerpflichtigen Veräusserer obliegt. Diesen Nachweis hat er durch eine substantiierte Sachdarstellung anzutreten (vgl. RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. Aufl., Zürich 2013, § 221 Rz. 16). c) Der Beschwerdeführer hat vorliegend im Rahmen des Veranlagungsverfahrens Kopien folgender Rechnungen eingereicht (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin [Bg-act.] 5): 25. März 2008 Fr. 2'009.97 Gipserarbeiten und Material 25. März 2008 Fr. 399.35 Gipserarbeiten 22. April 2008 Fr. 984.90 Malerarbeiten 22. April 2008 Fr. 2'094.80 Platten Bad 21. Februar 2008 Fr. 1'209.25 Glas

- 11 - 21. Februar 2008 Fr. 194.30 Glas 22. April 2008 Fr. 391.05 Sauberlaufmatten 5. Mai 2008 Fr. 3'851.95 Waschautomat

#### **E. 14**

Mai 2008 Fr. 10'767.70 Änderung und Erweiterung der Lichtinstallationen Fr. 3'558.00 \*\*  
20. Mai 2008 Fr. 3'500.00 Architekturleistungen Fr. 1'027.00 \*\*\* 24. Juni 2008 Fr.  
17'806.70 Ersatz Küche Fr. 11'043.00 \*\*\*\* 26. November 2008 Fr. 482.90 Vorhänge - Fr.  
43'692.87 Fr. 19'519.00 \* 100% (wobei statt Fr. 3'851.95 ein Betrag von Fr. 3'891.--  
übernommen wurde). \*\* Ein Drittel des Gesamtbetrags wurde als wertvermehrend  
anerkannt. \*\*\* Ein Drittel des ausgewiesenen Betrags gemäss Rechnung vom 20. Mai 2008  
in der Höhe von Fr. 3'083.75 wurde als wertvermehrend anerkannt. \*\*\*\* Anerkannt als  
wertvermehrend wurde der Geschirrspüler von Fr. 1'580.--, der Wandabbruch von Fr.  
2'700.-- sowie die Hälfte des Restbetrags von Fr. 13'526.-- (= Fr. 6'763.--). Die von der  
Beschwerdegegnerin vorgenommene Aufteilung der gesamten vom Beschwerdeführer  
geltend gemachten Auslagen von Fr. 43'692.87 in Unterhaltskosten (Fr. 24'173.87) und  
Anlagekosten (Fr. 19'519.--) ist – mit Ausnahme der Tatsache, dass bezüglich dreier  
Rechnungen der Rechnungsbetrag von der Beschwerdegegnerin falsch übernommen  
wurde (wobei dies bloss marginale Auswirkungen auf den Grundstückgewinn und die  
Grundstückgewinnsteuer hat) – nicht zu beanstanden. Wie gesehen wirken sich die  
Anlagekosten im Bereich der Grundstückgewinnsteuer steuermindernd aus, weshalb die  
Beweislast dafür, ob und – falls ja – in welcher Höhe für das fragliche Grundstück  
überhaupt Anlagekosten angefallen sind, dem steuerpflichtigen Veräusserer obliegt. Dieser  
Nachweis ist durch eine substantiierte Sachdarstellung beizubringen. Vorliegend hat der  
Beschwerdeführer den Nachweis, dass sämtliche der vom ihm geltend gemachten Kosten  
aus dem im Jahr 2008 erfolgten Umbau als Anlagekosten zu behandeln sind, weder im  
Veranlagungs- noch im Einspracheverfahren noch im vorliegenden  
verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren erbracht. Vielmehr hat der  
Beschwerdeführer im Veranlagungsverfahren zusammen mit der Steuererklärung für  
Grundstückgewinne der Beschwerdegegnerin bloss Kopien verschiedener Rechnungen  
mit der Bemerkung "wertvermehrende Investitionen X. \_\_\_\_\_" eingereicht. Die  
Beschwerdegegnerin hat aufgrund dieser Abrechnungen jede Position entsprechend der  
vorstehend Grafik aufgeschlüsselt und nachvollziehbar dargelegt, welche Kosten bzw.  
welcher Kostenanteil der einzelnen Positionen als Unterhaltskosten und welche als  
Anlagekosten zu berücksichtigen sind. Dabei hat die Beschwerdegegnerin die  
Neuanschaffungen, den Wanddurchbruch

- 13 - sowie einen Anteil der Architekturkosten und der Kosten für die Änderung und  
Erweiterung der Lichtinstallationen als Wertvermehrung qualifiziert, was nicht zu  
beanstanden, sondern – im Gegenteil – als grosszügig zu qualifizieren ist. Die von der  
Beschwerdegegnerin als Unterhaltskosten qualifizierten Ausgaben betreffen einerseits  
Maler- und Gipsarbeiten und andererseits Ersatzanschaffungen. Bei beiden Positionen  
handelt es sich um klassische Unterhaltsarbeiten und damit nicht um wertvermehrende  
Investitionen im Sinne von Art. 49 Abs. 1 lit. a StG, weshalb diese Auslagen von der  
Beschwerdegegnerin zu Recht nicht als Anlagekosten angerechnet wurden. Da der  
Beschwerdeführer für steuermindernde Tatsachen die Beweislast trägt und vorliegend  
nicht nachweisen konnte, dass es sich bei den soeben erwähnten, von der  
Beschwerdegegnerin als Unterhaltskosten erachteten Ausgaben in Tat und Wahrheit um  
Anlagekosten handelt, hat er die Folgen des nicht erbrachten Nachweises zu tragen. d) Nach

dem Gesagten ist es nicht zu beanstanden, wenn die Beschwerdegegnerin bei der Festlegung der anrechenbaren Anlagekosten nicht sämtliche der vom Beschwerdeführer geltend gemachten Kosten als steuermindernde Tatsachen anerkannt hat. Nur am Rande sei an dieser Stelle noch darauf hingewiesen, dass es für die Beurteilung der Frage, ob die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Kosten als Anlage- oder Unterhaltskosten zu qualifizieren sind, nicht entscheidend ist, ob der Beschwerdeführer für diese Kosten bei der Einkommenssteuer den effektiven Unterhalt geltend gemacht oder die Pauschale in Abzug gebracht hat. Wie gesehen sind wertvermehrnde Aufwendungen grundsätzlich bei der Grundstücksgewinnsteuer abzugsfähig, während werterhaltende Aufwendungen bei der Einkommenssteuer pauschal oder effektiv in Abzug gebracht werden können (vgl. vorstehend E.2c). Wenn ein Steuerpflichtiger – wie offenbar im vorliegenden Fall der Beschwerdeführer – bei der Einkommenssteuer für die fraglichen Investitionen nicht den effektiven Unterhalt beansprucht, sondern den Pauschalbetrag in Abzug bringt, muss bei der Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer anhand der eingereichten Belege unabhängig

- 14 - davon geprüft werden, inwieweit den fraglichen Investitionen wertvermehrender Charakter zugesprochen werden kann. Demzufolge kann der Beschwerdeführer aus der Tatsache, dass er bei der Einkommenssteuer für die fraglichen Investitionen offenbar nicht den effektiven Unterhalt beansprucht hat, nichts zu seinen Gunsten ableiten. 5. a) Nach dem vorstehend Gesagten erweist sich der angefochtene Einspracheentscheid vom 14. Juni 2017 betreffend kantonale und kommunale Grundstücksgewinnsteuer als rechtens, was zu seiner Bestätigung und zur Abweisung der dagegen erhobenen Beschwerde führt. b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zulasten des Beschwerdeführers. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obliegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb der Beschwerdegegnerin keine Parteientschädigung zusteht.

- 15 - Demnach erkennt das Gericht:

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