

LU_GERICHTE A 10 203 A 10 204 vom 18. November 2011

LU Gerichte, 2011-11-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_A_10_203_A_10_204

FR: LU_GERICHTE A 10 203 A 10 204 du 18 novembre 2011

IT: LU_GERICHTE A 10 203 A 10 204 del 18 novembre 2011

Regeste

Art. 32 Abs. 2 DBG. Die Anwendung der "Dumont-Praxis" ist nur gerechtfertigt, wenn das erworbene Grundstück im Unterhalt vernachlässigt worden ist und die Instandstellung zu einer Wertvermehrung führt. Hingegen ist sie nicht anzuwenden, wenn das Grundstück vom bisherigen Eigentümer normal instand gehalten wurde und die Renovationsarbeiten des neuen Eigentümers lediglich bezwecken, die Liegenschaft in ihrem bisherigen baulichen Zustand zu erhalten. Art. 9 StHG; § 39 StG. Der Begriff der Unterhaltskosten darf unter dem Geltungsbereich des StHG im kantonalen Recht nicht anders ausgelegt werden als auf dem Gebiet der direkten Bundessteuer. | Direkte Staats- und Gemeindesteuern

Volltext

Luzern Kantonsgericht sonstige 18.11.2011 A 10 203 A 10 204

Art. 32 Abs. 2 DBG. Die Anwendung der "Dumont-Praxis" ist nur gerechtfertigt, wenn das erworbene Grundstück im Unterhalt vernachlässigt worden ist und die Instandstellung zu einer Wertvermehrung führt. Hingegen ist sie nicht anzuwenden, wenn das Grundstück vom bisherigen Eigentümer normal instand gehalten wurde und die Renovationsarbeiten des neuen Eigentümers lediglich bezwecken, die Liegenschaft in ihrem bisherigen baulichen Zustand zu erhalten. Art. 9 StHG; § 39 StG. Der Begriff der Unterhaltskosten darf unter dem Geltungsbereich des StHG im kantonalen Recht nicht anders ausgelegt werden als auf dem Gebiet der direkten Bundessteuer. | Direkte Staats- und Gemeindesteuern

Rechtsprechung Luzern Instanz: Verwaltungsgericht Abteilung: Abgaberechtliche Abteilung Rechtsgebiet: Direkte Staats- und Gemeindesteuern Entscheiddatum: 18.11.2011 Fallnummer: A 10 203 A 10 204 LGVE: Leitsatz: Art. 32 Abs. 2 DBG. Die Anwendung der "Dumont-Praxis" ist nur gerechtfertigt, wenn das erworbene Grundstück im Unterhalt vernachlässigt worden ist und die Instandstellung zu einer Wertvermehrung führt. Hingegen ist sie nicht anzuwenden, wenn das Grundstück vom bisherigen Eigentümer normal instand gehalten wurde und die Renovationsarbeiten des neuen Eigentümers lediglich bezwecken, die Liegenschaft in ihrem bisherigen baulichen Zustand zu erhalten. Art. 9 StHG; § 39 StG. Der Begriff der Unterhaltskosten darf unter dem Geltungsbereich des StHG im kantonalen Recht nicht anders ausgelegt werden als auf dem Gebiet der direkten Bundessteuer.

Rechtskraft: Diese Entscheidung ist rechtskräftig. Entscheid: Die Eheleute A erwarben am 2. April 2007 die Liegenschaft Z. Auf diesem Grundstück befindet sich ein Reiheneinfamilienhaus, das im Jahr 1988 gebaut worden war. In der Steuererklärung 2007 machten die Eheleute A einen Abzug für die tatsächlichen Kosten des Liegenschaftsunterhalts in der Höhe von Fr. 33'105.-- geltend. Die Veranlagungsbehörde anerkannte für die Staats- und Gemeindesteuern abzugsfähige Unterhaltskosten von Fr. 922.-- bzw. den Pauschalabzug von Fr. 3'932.-- für die direkte Bundessteuer. Die dagegen erhobene Einsprache hiess die zuständige Steuerkommission für Unselbständigerwerbende

in vorliegend nicht mehr streitbetroffenen Punkten (Kinderabzug, Mietwertschätzung) teilweise gut. Indessen hielt sie bei der direkten Bundessteuer am Pauschalabzug für die Unterhaltskosten fest und liess bei den Staats- und Gemeindesteuern Fr. 754.-- als tatsächliche Unterhaltskosten zum Abzug zu. Gegen diesen Einsprachentscheid erhoben die Eheleute A Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Sie beantragten sinngemäss, unter Abzug der geltend gemachten effektiven Unterhalts- und Verwaltungskosten von Fr. 33'105.-- mit dem entsprechend reduzierten steuerbaren Einkommen veranlagt zu werden. Das Verwaltungsgericht hiess die Beschwerde sowohl betreffend die direkte Bundessteuer als auch die Staats- und Gemeindesteuern teilweise gut und wies die Sache zur weiteren Abklärung und Neuveranlagung in das Veranlagungsverfahren zurück. Aus den Erwägungen: I. Direkte Bundessteuer 1.- a) Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte von den steuerbaren Einkünften abgezogen werden (Art. 32 Abs. 2 erster Satz des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer [DBG; SR 642.11], in der hier anwendbaren, bis 31.12.2009 in Kraft gewesenen Fassung [AS 2009, S. 1515 f.]). Nicht abziehbar sind die übrigen Kosten und Aufwendungen, insbesondere die Aufwendungen für die Anschaffung, Herstellung oder Wertvermehrung von Vermögensgegenständen (Art. 34 lit. d DBG). Bis zum 31. Dezember 2009, d.h. auch während der hier streitbetroffenen Steuerperiode 2007, waren nebst Art. 32 Abs. 2 DBG auch Art. 1 Abs. 1 zweiter Satz der Verordnung des Bundesrats vom 24. August 1992 über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (SR 642.116; in der bis Ende 2009 gültigen Fassung; im Folgenden zitiert als V-BR) sowie Art. 1 Abs. 2 lit. a der Verordnung der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom 24. August 1992 über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (SR 642.116.2; in der bis Ende 2009 gültigen Fassung; im Folgenden zitiert als V-EStV) zu beachten: Gemäss diesen Normen sind Unterhaltskosten im Sinn von Art. 32 Abs. 2 DBG Aufwendungen, die in erster Linie der Erhaltung von bereits vorhandenen Werten dienen und die in der Regel nach gewissen Zeitabschnitten erneut zu tätigen sind (Richner/Frei/Kaufmann, Handkommentar zum DBG, Zürich 2003, N 29 ff. zu Art. 32). Als Unterhaltskosten können insbesondere die Auslagen für Reparaturen und Renovationen, die nicht wertvermehrende Aufwendungen darstellen, abgezogen werden (Art. 1 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 V-EStV). b/aa) Die werterhaltenden Unterhaltskosten lassen sich unterteilen in Kosten der Instandhaltung, der Instandstellung und der Ersatzanschaffung (Locher, Kommentar zum DBG, I. Teil, Therwil/Basel 2001, N 24 zu Art. 32, auch zum Folgenden). Kosten der Instandhaltung sind regelmässig anfallende Auslagen, die die Funktionsfähigkeit des Grundstücks sicherstellen. Als Instandstellungskosten gelten Kosten, die in grösseren Zeitabständen anfallen und die Ertragsfähigkeit des Grundstücks sicherstellen. Durch die Instandstellung soll das Grundstück seinen bisherigen Verwendungszweck (wieder) erfüllen können. Zu den Ersatzanschaffungskosten zählen schliesslich jene Kosten, die für den Ersatz von veralteten Einrichtungen (Heizungsanlagen, sanitäre Installationen etc.) durch gleichwertige, zeitgemässe und gleichen Komfort bietende Einrichtungen anfallen. Zu den wertvermehrenden Aufwendungen gehören demgegenüber jene Investitionskosten, die es dem Eigentümer ermöglichen, einen höheren Nutzungswert zu erhalten (Zwahlen, in: Zweifel/Athanas, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Band I/2a: Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer [DBG], Art. 1-82, 2. Aufl., Basel 2008, N 13 zu Art. 32). Die Abgrenzung zwischen den werterhaltenden Unterhaltskosten und den bei der Einkommenssteuer nicht abzugsfähigen wertvermehrenden Aufwendungen (Art. 34 lit. d

DBG) erfolgt in der Regel nach objektiv-technischen Kriterien. Eine Ausnahme bilden die Unterhaltskosten für neu erworbene Liegenschaften. bb) Gemäss den bis Ende Dezember 2009 geltenden und hier massgeblichen Normen sind die Kosten, die ein Steuerpflichtiger zur Instandstellung einer neuerworbenen, vom bisherigen Eigentümer vernachlässigten Liegenschaft kurz nach der Anschaffung aufwendet, nicht abziehbar. Dies entspricht der mit BGE 99 Ib 362 begründeten und in BGE 123 II 218 präzisierten "Dumont-Praxis". Sinn und Zweck dieser Regelung ist, dass eine steuerpflichtige Person, die eine im Unterhalt vernachlässigte Liegenschaft kauft, um sie danach instand zu stellen, steuerlich nicht besser gestellt werden soll als derjenige Steuerpflichtige, der ein bereits renoviertes Grundstück erwirbt (BG-Urteil 2A.480/2004 vom 2.2.2005 E. 2.1 mit Hinweis). Das Bundesgericht begründet diese Praxis damit, dass die Liegenschaft im Zeitpunkt, in dem sie zu Vermögen des Steuerpflichtigen werde, einen inneren Wert aufweise, der insbesondere vom Unterhaltszustand abhängt. Aus der Sicht der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Erwerbers könnten deshalb nur Ausgaben als Unterhaltskosten gelten, die zur Wiederherstellung oder Aufrechterhaltung dieses Zustands notwendig seien. Damit werde bei anschaffungsnahen Unterhaltskosten nicht auf die sonst übliche objektiv-technische, sondern auf die subjektiv-wirtschaftliche Betrachtungsweise abgestellt (zum Ganzen: BGE 123 II 220 E. 1a mit Hinweisen). Diese Dumont-Praxis sei aber nur gerechtfertigt, wenn das erworbene Grundstück im Unterhalt vernachlässigt worden sei und die Instandstellung zu einer Wertvermehrung führe. Hingegen sei sie nicht anzuwenden, wenn das Grundstück vom bisherigen Eigentümer normal instand gehalten worden sei und die Renovationsarbeiten des neuen Eigentümers lediglich bezweckten, die Liegenschaft in ihrem bisherigen baulichen Zustand zu erhalten (BGE 123 II 222 f. E. 1c; vgl. BG-Urteil 2A.389/2003 vom 10.3.2004, E. 2.1). Somit könnten anschaffungsnahe Kosten abgezogen werden, wenn (kumulativ) der frühere Eigentümer das Grundstück im Unterhalt nicht offensichtlich vernachlässigt habe und der neue Eigentümer nur normale, periodische Unterhaltsarbeiten ausführen lasse, nicht aber, wenn er unterbliebenen Unterhalt nachhole (BGE 123 II 223 E. 1c; Zwahlen, a.a.O., N 12 zu Art. 32). Auch wenn die Dumont-Praxis für die direkte Bundessteuer per 1. Januar 2010 aufgehoben wurde (gemäss Bundesgesetz über die steuerliche Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften vom 3.10.2008, AS 2009, S. 1515 f.), entfaltet diese Gesetzesänderung - wie bereits dargelegt - keine Wirkung auf die vorliegend zu beurteilende Steuerperiode 2007, so dass darauf nicht weiter einzugehen ist. cc) Nach dem Gesagten können die Kosten für überfällige Instandstellungsarbeiten und Ersatzbeschaffungen - gleich wie bei vernachlässigten Liegenschaften - in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb nicht abgezogen werden. Demgegenüber ist bei Instandstellungskosten, die nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge anfallen, die Abzugsfähigkeit zu bejahen. Bei grundsätzlich nicht vernachlässigten Liegenschaften sind die Unterhaltskosten somit zu unterteilen in abzugsfähige Instandhaltungs-, Ersatzanschaffungs- und (normale) Instandstellungskosten einerseits und andererseits die Kosten von Wiederinstandstellungsarbeiten und überfälligen Ersatzanschaffungen, welche in den ersten fünf Jahren nicht abgezogen werden können (Urteil A 08 174/A 08 175 vom 4.8.2009, E. II/1a; AGVE 2006, S. 118, E. 2.3.3). Insofern ist - entgegen der Auffassung der Vorinstanz - nicht allein entscheidend, ob Liegenschaftsunterhaltskosten nur in grösseren Abständen anfallen, weshalb die Begründung im angefochtenen Einspracheentscheid zu kurz greift. Vielmehr ist im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen, ob die geltend gemachten Kosten, normale Instandstellungs-, Instandhaltungs- oder Ersatzanschaffungskosten sind, die sich als

abzugsfähig erweisen, auch wenn es sich nicht um eine vernachlässigte Liegenschaft handelt. Zwahlen weist schliesslich darauf hin, dass die Umsetzung der Praxisänderung im Massenverfahren problematisch sei (Zwahlen, a.a.O., N 12 zu Art. 32, auch zum Folgenden). Gerade bei Liegenschaftskosten sei die Unterscheidung periodisch-aperiodisch praktisch unmöglich, weil die grossen Aufwendungen an Liegenschaften in grösseren Zeitabständen anfallen (Hausfassaden- oder Dachrenovation, Wasser- und Stromversorgungsinstallationen usw.). Deshalb sei die Dumont-Praxis nur auf jene Fälle anzuwenden, in welchen eben wirklich verwahrloste Liegenschaften übernommen werden. Dies schliesst aber nicht aus, dass bei nicht verwahrlosten Liegenschaften im Einzelfall die periodischen von den aperiodischen Unterhaltskosten unterschieden werden. c) Zu den abzugsfähigen Unterhaltskosten zählen auch die Betriebskosten: Dazu gehören gemäss Art. 1 Abs. 1 lit. a Ziff. 3 V-EStV (in der bis Ende 2009 anwendbaren Fassung) wiederkehrende Gebühren für Kehrrichtentsorgung (nicht aber Gebühren, die nach dem Verursacherprinzip erhoben werden), Abwasserentsorgung, Strassenbeleuchtung und -reinigung; Strassenunterhaltskosten; Liegenschaftssteuern, die als Objektsteuern gelten; Entschädigungen an den Hauswart; Kosten der gemeinschaftlich genutzten Räume, des Lifts usw. Bei der Eigennutzung sind diese Kosten von der nicht abzugsfähigen Konsumausgaben (welche eine Einkommensverwendung darstellen) abzugrenzen. Abgezogen werden dürfen demnach nur jene Betriebskosten, für welche bei einer Fremdnutzung der Eigentümer aufzukommen hätte, ohne dass er sie auf die Mieter überwälzen dürfte (vgl. Art. 1 Abs. 1 lit. a Ziff. 3 in fine V-EStV; StE 2006 B 25.6 Nr. 53; Zwahlen, a.a.O. N 21 zu Art. 32). d) Art. 32 DBG erwähnt weiter die Versicherungsprämien. Dazu gehörten die Sachversicherungsprämien für die Liegenschaft (Brand-, Wasserschäden-, Glas- und Haftpflichtversicherungen; Art. 1 Abs. 1 lit. b V-EStV). e) Die Liegenschaftskosten sind schliesslich von den nicht abzugsfähigen Lebenshaltungskosten abzugrenzen. Darunter sind jene Aufwendungen zu subsumieren, die für den Steuerpflichtigen zwar Vermögensabgänge darstellen, die aber der Befriedigung persönlicher Bedürfnisse dienen, so dass sie die Bemessungsgrundlagen der Einkommenssteuer nicht zu vermindern vermögen. Sie sind als Einkommensverwendung Ausdruck der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen und gehören zu seiner privaten Konsumwirtschaft; dies gilt beispielsweise auch für verbrauchsabhängige Gebühren (vgl. StE 2006 B 25.6 Nr. 53). Ausserdem führen solche Aufwendungen auch nicht zu einer objektiv feststellbaren Erhöhung eines für den Einkommenszufluss massgebenden Nutzungsguts (zum Ganzen: Zwahlen, a.a.O., N 19 zu Art. 32). Dazu gehören z.B. die Auslagen für Liebhaberei, die aus einer rein persönlichen Neigung heraus getätigt werden, oder Auslagen, welche aus einem Komfortbedürfnis heraus begründbar sind (Zwahlen, a.a.O., N 20 zu Art. 32). f) Sofern ein Abzug im Sinn des Gesagten zulässig ist, kann der Steuerpflichtige für Grundstücke des Privatvermögens anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen; der Bundesrat regelt diesen Pauschalabzug (Art. 32 Abs. 4 DBG; Art. 2 Abs. 1 V-BR). Der Pauschalabzug beträgt 10 Prozent vom Brutto-Mietertrag bzw. -Mietwert, wenn das Gebäude zu Beginn der Steuerperiode bis zehn Jahre alt ist; ist das Gebäude in diesem Zeitpunkt älter als zehn Jahre, beträgt der Pauschalabzug 20 Prozent vom Brutto-Mietertrag bzw. -Mietwert (Art. 2 Abs. 2 V-BR). Nach Art. 3 V-BR kann der Steuerpflichtige in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen. Damit gilt für das Recht der direkten Bundessteuer die sog. Wechselpauschale (Locher, a.a.O., N 61 zu Art. 32). Neben dem Pauschalabzug besteht grundsätzlich kein

Raum für die Berücksichtigung weiterer Kosten (Zwahlen, a.a.O., N 31 zu Art. 32). Der Pauschalabzug dient der administrativen Vereinfachung und soll die Praktikabilität des Veranlagungsverfahrens erhöhen. Ausserdem wird dem Steuerpflichtigen die Arbeit des Zusammentragens und Aufbewahrens der Unterlagen und der Steuerbehörde deren Kontrolle erspart (Locher, a.a.O., N 59 zu Art. 32 mit Hinweis). 2.- Die Beschwerdeführer erwarben die Liegenschaft am 2. April 2007 zum Kaufpreis von Fr. 720'000.--. Dabei handelt es sich um ein Reiheneinfamilienhaus, welches im Jahr 1988 erbaut worden war und das die Beschwerdeführer selbst bewohnen. Vor ihrem Einzug hatten sie an der Liegenschaft verschiedene Arbeiten vornehmen lassen, die ihrer Ansicht nach abzugsfähige Unterhaltsarbeiten darstellen. Da die Kosten dieser Arbeiten den Pauschalbetrag übersteigen würden, seien sie in ihrer tatsächlichen Höhe zum Abzug zuzulassen, zumal es sich bei dem von ihnen erworbenen Haus nicht um eine vernachlässigte Liegenschaft gehandelt habe. a) Die zuerst zu prüfende Frage, wann eine Liegenschaft als "vernachlässigt" gilt, ist nach der bundesgerichtlichen Praxis anhand der konkreten Umstände, namentlich des Alters des erworbenen Gebäudes, der Art und des Umfangs der vorgenommenen Arbeiten, des Verhältnisses zwischen Renovationsaufwand und Erwerbspreis sowie der Höhe des Kaufpreises zu beantworten (Urteile 2C_348/2010 vom 19.10.2010, E. 2.1, mit Hinweisen). Im hier zu beurteilenden Fall spricht der Vergleich zwischen dem Erwerbspreis von Fr. 720'000.-- und den geltend gemachten Liegenschaftskosten von Fr. 33'105.-- (bzw. Fr. 41'687.--, zieht man den Ersteinbau einer dritten Nasszelle mit ein, bei dem es sich unbestritten um eine wertvermehrnde Leistung handelt) dafür, dass vor dem Verkauf der Liegenschaft am 2. April 2007 deren Unterhalt nicht vernachlässigt worden war. Hinzu kommt, dass in Anbetracht der damals gültigen Schätzung vom 24. April 2007 mit einem Katasterwert von Fr. 481'100.-- auch nicht gesagt werden kann, dass der Kaufpreis von Fr. 720'000.-- zu tief bemessen oder von gewichtigen Mängeln oder einer Reparaturbedürftigkeit der Liegenschaft massgeblich beeinflusst gewesen wäre. b) Dies schliesst aber (wie in Erwägung II./1a gezeigt) die Anwendung der Dumont-Praxis nicht generell aus. Vielmehr ist bei einer nicht vernachlässigten Liegenschaft für die Abgrenzung zwischen den (abzugsfähigen) normalen Instandstellungsarbeiten und den Wiederinstandstellungsarbeiten sowie den (nicht zum Abzug zugelassenen) überfälligen Ersatzbeschaffungen eine Einzelbetrachtung vorzunehmen (Urteil A 08 174/A 08 175 vom 4.8.2009, E. II/1a; AGVE 2006, S. 118, E. 2.3.4 mit Hinweisen; zum Ganzen auch: Egloff, in: Klöti-Weber/Siegrist/Weber, Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, Band 1, §§ 1 bis 94, 3. Aufl. Muri-Bern 2008, N 78 ff. zu § 39). Folglich gilt es bei den von den Beschwerdeführern geltend gemachten Positionen danach zu differenzieren, ob es sich um normalen, periodisch anfallenden Unterhalt handelt oder ob damit überfällige Unterhaltsarbeiten nachgeholt wurden; ausserdem sind allfällige Lebenshaltungskosten und weitere Kosten, die nicht abgezogen werden können, auszuscheiden. Eine solche Einzelfallbetrachtung hat die Vorinstanz indes nicht vorgenommen, was - mit Verweis auf die vorangegangenen Ausführungen - nicht haltbar ist. Im Widerspruch zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung steht insbesondere ihre Begründung, dass Liegenschaftsunterhaltskosten, die nur in grösseren Abständen anfielen, nicht zum periodischen Unterhalt gehörten, sondern als werterhöhende (anschaffungsnahe) Kosten nicht abzugsfähig seien. Denn nach der dargestellten bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. vorne E. I/1b/bb) können anschaffungsnahe Kosten abgezogen werden, wenn (kumulativ) der frühere Eigentümer das Grundstück im Unterhalt nicht offensichtlich vernachlässigt hat und der neue Eigentümer nur normale,

periodische Unterhaltsarbeiten ausführen liess (BGE 123 II 223 E. 1c; Zwahlen, a.a.O., N 12 zu Art. 32). c) Im Rahmen dieser Einzelfallbetrachtung ist daran zu erinnern, dass gemäss Art. 123 Abs. 1 DBG die Veranlagungsbehörden zusammen mit dem Steuerpflichtigen die für eine vollständige und richtige Besteuerung massgebenden tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse feststellen. Nach Art. 130 Abs. 1 DBG nimmt die Veranlagungsbehörde die erforderlichen Untersuchungen vor. Damit sie ihrer Untersuchungspflicht nachkommen kann, ist die steuerpflichtige Person verpflichtet und berechtigt, an der Untersuchung der Veranlagungsbehörde mitzuwirken (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Handkommentar zum DBG, 2. Aufl., Zürich 2009, N 7 zu Art. 130 DBG mit Hinweisen). Aus diesem Ineinandergreifen von Untersuchungs- und Mitwirkungspflicht ergeben sich Grenzen des Untersuchungsgrundsatzes. Wichtigste Schranke dieses Untersuchungsgrundsatzes sind natürliche Vermutungen. Darunter sind Tatsachen zu verstehen, mit deren Verwirklichung nach der Lebenserfahrung gerechnet werden darf, sofern keine Umstände nachgewiesen sind, welche diese Annahme widerlegen (antizipierte Beweiswürdigung). Dabei ist vor allem auch gemäss Art. 115 DBG zu berücksichtigen, dass die vom Steuerpflichtigen angebotenen Beweise abgenommen werden müssen, soweit sie geeignet sind, die für die Veranlagung erheblichen Tatsachen festzustellen. d) Im Einspracheentscheid führte die Vorinstanz aus, dass Liegenschaftsunterhaltskosten, die nur in grösseren Abständen anfallen, nicht zum periodischen Unterhalt gehören, sondern als werterhöhende (anschaffungsnahe) und damit nicht abzugsfähige Aufwendungen gelten würden. Dies gelte für den grössten Teil der unmittelbar nach dem Erwerb der Liegenschaft ausgeführten Arbeiten (Ersatz Einbauküche, Elektroinstallationen, Fugensanierungen, Malerarbeiten etc.). Dazu ist Folgendes zu bemerken: aa) Unterhaltskosten sind immer dann abziehbar, wenn sie dazu dienen, weiterhin eine zeitgemässe Wohnnutzung im bisherigen Umfang zu ermöglichen. Soweit sie keine wertvermehrenden Aufwendungen darstellen, können sie als abziehbare Unterhaltskosten gelten (BG-Urteil 2C_673/2007 vom 26.5.2008, E. 4.1). bb) Die Vorinstanz anerkannte die Abzüge für die Glas-, Wasser- und Haftpflichtversicherung von Fr. 235.--, die Prämie für die Gebäudeversicherung von Fr. 219.-- sowie die Liegenschaftssteuer (Fr. 135.--) und den Jahresbeitrag für die Strassengenossenschaft von Fr. 165.--, total Fr. 754.--. Dem ist nichts beizufügen. cc) Nach Lage der Akten steht fest, dass die Beschwerdeführer - neben dem wertvermehrenden Einbau einer dritten Nasszelle - die bisherige Küche durch eine neue Einbauküche zum Preis von Fr. 27'099.80 ersetzen liessen. Gemäss der zitierten Rechtsprechung stellen die Kosten für den Ersatz einer Küche abzugsfähige Unterhaltskosten dar, wenn die Eigentümer einer älteren, aber im Unterhalt nicht vernachlässigten Liegenschaft innert der ersten fünf Jahre nur die Küche auswechseln lassen (BG-Urteil 2C_673/2007 vom 26.5.2008, E. 4.1; vgl. Egloff, a.a.O., N 86 zu § 39). Da vorliegend die Liegenschaft im Unterhalt nicht vernachlässigt war, ist davon auszugehen, dass der Ersatz der damals 19-jährigen Küche dazu diente, eine zeitgemässe Wohnnutzung im bisherigen Umfang zu ermöglichen. Dies spricht für die Abzugsfähigkeit dieser Kosten. dd) Weitere Positionen werfen Fragen auf: [Unklar ist bei verschiedenen vorgelegten Rechnungen, ob es sich um Reparaturarbeiten, mit denen überfälliger Unterhalt nachgeholt wurde, oder um normale Instandstellungsarbeiten handelte.] ee) Bei Gartenarbeiten wie hier der Erstellung eines Zauns (Materialkosten von Fr. 704.30) erweist sich schliesslich die Abgrenzung zwischen abzugsfähigen Unterhaltskosten und nicht abzugsfähigen Lebenshaltungskosten als schwierig (Zwahlen, a.a.O., N 12a zu Art. 32). Damit keine Ungleichbehandlung zwischen Eigentümern, welche ihre Liegenschaft

vermieten und solchen, welche sie selber nutzen, entsteht, sind nur diejenigen Unterhaltskosten als Lebensaufwand zu qualifizieren, die auch ein Mieter selber tragen müsste. Dies betrifft somit Unterhaltskosten, die nicht dem Vermieter anfallen würden, weil er sie seinerseits als Unterhaltskosten vom Mietertrag in Abzug bringen könnte. Als Gartenunterhalt, der vom Mieter - mangels anderer Vereinbarung - selber vorzunehmen ist, sind bloss einfache Arbeiten wie Rasenmähen oder Reinigung denkbar. Dagegen dienen Arbeiten wie Schneiden von Bäumen und Sträuchern, vor allem wenn es sich um grössere Eingriffe handelt, in der Regel der Erhaltung der Substanz des Gartens und gehen über die reine ästhetische Verschönerung der Anlage hinaus. Im Weiteren ist festzuhalten, dass die Pflege und der Ersatz von Bäumen, Sträuchern und anderen Pflanzen Unterhalt darstellt, Aufwendungen für das erstmalige Einsetzen dagegen als Anlagekosten zu qualifizieren sind (vgl. Urteil A 08 174/A 08 175 vom 4.8.2009, E. II/2b/bb; ferner Locher, a.a.O., N 28 zu Art. 32). e) Die Aktenlage lässt eine erstmalige, abschliessende Beurteilung der Abzugsfähigkeit der geltend gemachten Positionen durch das Verwaltungsgericht nicht zu. Vielmehr sind weitere Abklärungen zu treffen und allenfalls weitere Unterlagen einzuverlangen. Dies ist jedoch nicht im vorliegenden Beschwerdeverfahren vorzunehmen. Vielmehr hat die Steuerbehörde aufgrund ihrer Untersuchungspflicht (und unter Berücksichtigung der Mitwirkungspflicht der Beschwerdeführer) den rechtserheblichen Sachverhalt erstmalig abzuklären und ihrer Entscheidung nur solche Tatsachen zugrunde zu legen, von deren Vorhandensein sie sich selbst überzeugt hat (Zweifel, in: Zweifel/Athanas [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bd. I/2b, 2. Aufl., Basel 2008, N 2 ff. zu Art. 130 DBG mit weiteren Hinweisen). Im Einspracheentscheid nahm die Vorinstanz zu den einzelnen Kostenpunkten aber keine Stellung, sondern liess es dabei bewenden, diese integral als anschaffungsnahe, nicht abziehbare Aufwendungen zu qualifizieren. Damit fehlt es an einer grundlegenden Untersuchung, die unter Beachtung der richtig verstandenen modifizierten Dumont-Praxis nachzuholen ist. Deshalb ist der angefochtene Einspracheentscheid aufzuheben und die Sache in das Veranlagungsverfahren zurückzuweisen, damit die Veranlagungsbehörde die erforderliche Untersuchung erstinstanzlich vornimmt und anschliessend neu über die Abzugsfähigkeit der geltend gemachten Kosten nach Massgabe der obigen Ausführungen entscheidet (Cavelti, in: Zweifel/Athanas, a.a.O., N 9 zu Art. 143 DBG; ferner Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Handkommentar zum DBG, 2. Aufl., Zürich 2009, N 31 zu Art. 143 DBG mit Hinweisen; zum Ganzen auch Urteile A 09 232/A 09 233 vom 30.9.2010, E. 5a und A 06 143/A 06 144 vom 20.3.2007, E. 3). II. Staats- und Gemeindesteuern Gemäss Art. 9 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und der Gemeinden (StHG; SR 642.14) werden von den gesamten steuerbaren Einkünften die zu ihrer Erzielung notwendigen Aufwendungen und die allgemeinen Abzüge abgerechnet. Zu den Gewinnungskosten gehören auch die Unterhaltskosten für Liegenschaften, obwohl sie im Gesetz nicht ausdrücklich genannt werden (vgl. Art. 9 Abs. 3 StHG in der bis 31.12.2009 geltenden Fassung). Laut § 39 Abs. 2 des Steuergesetzes (StG; SRL Nr. 620; in der bis 31.12.2009 geltenden Fassung) können bei Liegenschaften im Privatvermögen die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Nicht abziehbar sind die übrigen Kosten und Aufwendungen, insbesondere die Aufwendungen für die Anschaffung, Herstellung oder Wertvermehrung von Vermögensgegenständen (§ 41 lit. d StG). Für Liegenschaften des Privatvermögens kann an der Stelle der tatsächlichen Kosten und Prämien ein Pauschalabzug geltend gemacht werden, dessen Einzelheiten vom Regierungsrat geregelt werden (§ 39 Abs. 4

StG). Damit bestehen in Bezug auf die kantonalen Steuern die identischen gesetzlichen Grundlagen wie bei der direkten Bundessteuer. Ferner ist zu bemerken, dass die Dumont-Praxis und ihre Einschränkungen bis 31. Dezember 2009 auch für das kantonale Recht massgebend waren (Urteil A 98 258 vom 21.9.1999 E. 2a, vgl. auch LGVE 1984 II Nr. 15). Denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts darf der Begriff der Unterhaltskosten unter dem Geltungsbereich des StHG im kantonalen Recht nicht anders ausgelegt werden als auf dem Gebiet der direkten Bundessteuer. Eine andere Auslegung würde dem Anliegen der vertikalen Steuerharmonisierung zuwiderlaufen und die mit dem Erlass des StHG angestrebte Vereinfachung der Rechtsanwendung vereiteln (StE 2005 A 23.1. Nr. 10, E. 3.3). Die Abziehbarkeit der Unterhaltskosten betreffend die Staats- und Gemeindesteuern richtet sich folglich nach den gleichen Grundsätzen, wie sie für das Bundessteuerrecht dargelegt worden sind. Es kann somit auf die Ausführungen zur direkten Bundessteuer verwiesen werden, wonach eine grundlegende Untersuchung durchzuführen ist, und namentlich die einzelnen Kosten auf ihre Qualifikation als abziehbare Unterhaltskosten zu überprüfen sind. Folglich ist die Beschwerde auch für die Staats- und Gemeindesteuern in dem Sinn gutzuheissen, dass der Einspracheentscheid aufzuheben und die Angelegenheit zur Durchführung weiterer Abklärungen und Neuveranlagung des steuerbaren Einkommens in das Veranlagungsverfahren zurückzuweisen ist.

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