

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2025/31 vom 9. Mai 2025

Sg Verwaltungsgericht, 2025-05-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2025_31

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2025/31 du 9 mai 2025

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2025/31 del 9 maggio 2025

Regeste

Steuerrecht, Art. 34 Abs. 3 Satz 2 StG; Art. 44 Abs. 2, Art. 47 Abs. 1 lit. a StG Die Gewährung des Unternutzungsabzugs setzt voraus, dass beim am Wohnsitz selbst-genutzten Eigentum Raumreserven entstehen. Die streitgegenständliche Einliegerwohnung ist räumlich vom Einfamilienhaus getrennt und wurde darüber hinaus bis zu deren Auszug alleinig von der Mutter des Beschwerdeführers genutzt. Durch den Auszug der Mutter sind dem Beschwerdeführer separate Raumreserven zugefallen, die von der Einheit seines selbstgenutzten Wohneigentums räumlich getrennt und somit nicht dazugehörig sind. Für einen Unternutzungsabzug ist jedoch vorausgesetzt, dass die Person, welche den Abzug geltend macht, und diejenige, die die Hausgemeinschaft verlassen hat, den Wohnraum gemeinsam genutzt haben. Vorliegend ist dies nicht der Fall. Vielmehr steht die Einliegerwohnung dem Beschwerdeführer nach Auszug seiner Mutter zur Eigennutzung zur Verfügung, ohne dass vorher eine gemeinsame Nutzung stattgefunden hat. Wie die Vorinstanz daher zu Recht erkannt hat, liegt kein Anwendungsfall einer Unternutzung vor. Weder der Netzwerkspeicher noch ein Laptop können als Bestandteil einer Liegenschaft gelten. Da die Geräte zudem nicht ausschliesslich für die Steuerung und Überwachung der Gebäudetechnik verwendet wurden, sind sie auch nicht als Zugehör der Liegenschaft oder als bauliche Grundausstattung zu qualifizieren. Mit Blick auf das Speichervolumen, die Software für Videowiedergabe und die Installation von Microsoft Office 2019 ist der Ersatz der Geräte den privaten Lebenshaltungskosten zuzurechnen und somit nicht abzugsfähig. (Verwaltungsgericht, B 2025/31)

Volltext

Kanton St.Gallen Gerichte Verwaltungsgericht Abteilung III Entscheid vom 9. Mai 2025 Besetzung Abteilungspräsidentin Lendfers; Verwaltungsrichterin Bietenharder, Verwaltungsrichter Engeler; a.o. Gerichtsschreiber Steiner Geschäftsnr. B 2025/31 Verfahrens- A.__, beteiligte Beschwerdeführer, gegen Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen, Unterstrasse 28, 9001 St. Gallen, Vorinstanz, Kantonales Steueramt, Davidstrasse 41, 9001 St. Gallen, Beschwerdegegner, Gegenstand Kantons- und Gemeindesteuern 2021

Das Verwaltungsgericht stellt fest: A. A.__ ist Eigentümer und Bewohner des mit einem Einfamilienhaus (inklusive einer 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung im Erdgeschoss), einer separaten Doppelgarage und einem Aussenstellplatz überbauten Grundstücks Nr. 0000_ in der Gemeinde Z.__. Seine Mutter bewohnte bis zu ihrem Eintritt ins Altersheim am 7. Mai 2018 besagte 2.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss. B. Mit amtlicher Schätzung vom 23. Juni 2020 wurden die jährlichen Mietwerte des Einfamilienhauses auf CHF 21'000, der 2.5-Zimmerwohnung auf CHF 7'200, der Doppelgarage auf CHF 1'920 und des Aussenstellplatzes auf CHF 480 festgelegt (vgl. act. 8.2.3). Diese Schätzung blieb

unangefochten. C. In der für die Steuerperiode 2021 eingereichten Steuererklärung deklarierte A. ein steuerbares Einkommen von CHF 3'500 und ein steuerbares Vermögen von CHF 1'106'000. Gemäss seiner Deklaration standen sich ein Ertrag aus Liegenschaften von CHF 14'525 und Unterhalts- und Verwaltungskosten für Liegenschaften von CHF 30'753 gegenüber (vgl. act. 8.6.1.2.4). Die Steuerbehörde veranlagte A. für die Kantons- und Gemeinde- steuern 2021 am 28. Dezember 2022 mit einem steuerbaren Einkommen von CHF 15'000 und einem steuerbaren Vermögen von CHF 1'113'000. Den Ertrag aus Liegenschaften unter voller Anrechnung des Eigenmietwerts bezifferte sie auf CHF 21'420 und ging von Unterhalts- und Verwaltungskosten für Liegenschaften von CHF 25'679 aus (vgl. act. 8.6.1.2.2). Die am 24. Januar 2023 gegen die Veranlagung erhobene Einsprache wurde mit Einspracheentscheid des Steueramts vom 7. März 2024 abgewiesen (vgl. act. 8.6.1.1.3 und 8.6.1.1.0). D. Mit Eingabe vom 3. April 2024 erhob A. gegen den Entscheid des Kantonalen Steueramts vom 7. März 2024 Rekurs bei der Verwaltungsrekurskommission (vgl. act. 6.1). Er wurde mit seinen Anträgen, der Eigenmietwert der 2.5-Zimmerwohnung sei auf maximal CHF 3'000 anstatt CHF 5'040 pro Jahr festzusetzen und der Abzug des Netzwerkspeichers sowie des Laptops als Unterhalts- und Verwaltungskosten für Liegenschaften sei zuzulassen, nicht gehört. Die Verwaltungsrekurskommission wies den Rekurs mit Entscheid vom 16. Januar 2025 ab (vgl. act. 2). B 2025/31 2/11

E. Gegen den Entscheid der Verwaltungsrekurskommission (fortan Vorinstanz) vom 16. Januar 2025 erhob A. (fortan Beschwerdeführer) am 7. Februar 2025 Beschwerde beim Verwaltungsgericht (vgl. act. 1). Darin beantragte er sinngemäss, der Eigenmietwert der 2.5-Zimmerwohnung sei auf maximal CHF 3'000 anstatt CHF 5'040 pro Jahr festzusetzen und die Auslagen für den Netzwerkspeicher und den Laptop seien als Unterhalts- und Verwaltungskosten für Liegenschaften zum Abzug zuzulassen. Mit Eingabe vom 25. Februar 2025 verzichtete die Vorinstanz auf eine Vernehmlassung (vgl. act. 7). Das Steueramt (fortan Beschwerdegegner) beantragte mit Eingabe vom 3. März 2025 die Abweisung der Beschwerde (vgl. act. 10). Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 196 Abs. 1 des Steuergesetzes, sGS 811.1, StG). Der Beschwerdeführer ist als im vorinstanzlichen Verfahren unterlegener Steuerpflichtiger zur Erhebung des Rechtsmittels befugt (Art. 196 Abs. 1 und Art. 194 Abs. 1 StG). Die Beschwerde gegen den am 17. Januar 2025 versandten Rechtsmittelentscheid wurde mit Eingabe vom 7. Februar 2025 rechtzeitig erhoben (Art. 196 Abs. 1 StG) und erfüllt in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 161 StG und Art. 64 in Verbindung mit Art. 48 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Demgemäss ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. Der Beschwerdeführer beantragt in formeller Hinsicht sinngemäss die Durchführung eines Augenscheins. 2.1. Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Die Durchführung eines Augenscheins erscheint dann angezeigt, wenn sich eine Tatsache nicht anders abklären lässt und sich mithin nicht hinreichend aus den Akten ergibt (vgl. B. MÄRKLI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, 2020, N 50 zu Art. 12-13 VRP). B 2025/31 3/11

2.2. Die tatsächlichen (örtlichen) Verhältnisse in Bezug auf die Räumlichkeiten, soweit sie für die vorliegenden Fragestellungen relevant sind, ergeben sich im vorliegenden Fall hinreichend aus den Verfahrensakten. Von der die vorliegend umstrittene Frage betreffenden Einliegerwohnung liegt ein Grundrissplan in den Akten (act. 8.9). Von einem Augenschein sind keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten, weshalb dem darauf gerichteten sinngemässen Antrag in antizipierter Beweiswürdigung nicht zu entsprechen ist.

3. Vorab ist festzuhalten, dass die Grundstückschätzung vom 23. Juni 2020 im vorliegenden Verfahren nicht Streitgegenstand bildet und somit nicht zu prüfen ist. Der Beschwerdeführer kann aus seinem Vorbringen, er habe die Schätzung beim Grundbuchverwalter moniert, nichts zu seinen Gunsten ableiten. Gegen die die Grundstückschätzung vom 23. Juni 2020 betreffende Verfügung wäre innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der Veranlagungsbehörde schriftlich Einsprache zu erheben gewesen (vgl. Art. 178bis Abs. 1 in Verbindung mit Art. 180 Abs. 1 StG). Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, dies getan zu haben. Dies ergibt sich auch nicht aus den Akten. Die vom Beschwerdeführer eingereichte E-Mailkorrespondenz mit dem Grundbuchverwalter erfüllt die gesetzlichen Anforderungen an eine Einsprache nicht, zumal aus ihr kein eindeutiger Bestreitungswille hervorgeht. Im Jahr der Schätzung ist der rechtskräftig geschätzte Mietwert für die Veranlagung des Eigenmietwerts verbindlich (Art. 178bis Abs. 2 StG). Anschliessend ist der Eigenmietwert im Rahmen der Einkommensveranlagung – wie im vorliegenden Verfahren – grundsätzlich anfechtbar. Das Anfechtungsobjekt bildet hierbei allerdings nur die Veranlagung der Steuerperiode 2021.

4. 4.1. Der Beschwerdeführer macht geltend, ihm sei eine Reduktion des Eigenmietwerts aufgrund einer dauerhaften Unternutzung zu gewähren.

4.2. Die Vorinstanz führte dazu aus, die Mutter des Beschwerdeführers habe eine Einliegerwohnung und damit eine separate Wohneinheit auf dessen Grundstück bewohnt. Dies stelle keinen Anwendungsfall einer Unternutzung dar. Zudem gebe es keinen teilweisen Unternutzungsabzug für einen Raum, sonach dürfe ein Raum stets in seiner Gänze nicht benutzt werden. Für die offene Küche der 2.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss käme daher ein Unternutzungsabzug nicht in Frage, da der Rest des Raumes benutzt werden würde. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sei ein Auszug oder ein Versterben der Eltern nicht gleichbedeutend mit dem Auszug eines Kindes oder dem Versterben des B 2025/31 4/11

Ehepartners. Unbestrittenermassen habe dem Beschwerdeführer im Steuerjahr 2021 die gesamte Liegenschaft zur Verfügung gestanden. Dass er lediglich den Schlafraum und das Wohnzimmer der 2.5-Zimmerwohnung benutzt habe, indes nicht die Küche, das Bad und den Eingangsbereich, sei unbeachtlich, zumal auch unbenutzte (aber bewohnbare) Räume beim Eigenmietwert berücksichtigt würden. Insgesamt bestehe kein Raum für die Gewährung eines Unternutzungsabzugs, zumal der Beschwerdeführer nicht darlege und sich auch den Akten nicht entnehmen lasse, dass ein Härtefall vorliege. Demgegenüber vertritt der Beschwerdeführer den Standpunkt, dass der Eingangsbereich, das Badezimmer und die Küche nutzlos seien, zumal die Geräte nicht mehr funktionierten und er nicht nutzlos Geld ausgeben wolle. Vor einer möglichen Vermietung seien diese zu ersetzen. Der Eigenmietwert könne im jetzigen Zustand nicht gleich hoch sein wie bei der Vermietung der Wohnung mit funktionierenden Geräten. Überdies wäre eine externe Vermietung aufgrund der Lärmprobleme durch die Sanitäreanlagen und der Ringhörigkeit weder für einen Mieter noch für ihn tragbar.

4.3. Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere der Mietwert von Grundstücken, soweit sie dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder aufgrund eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den

Eigengebrauch zur Verfügung stehen (Art. 34 Abs. 1 lit. b StG). Auf Antrag wird einer dauerhaften Unternutzung Rechnung getragen (Art. 34 Abs. 3 Satz 2 StG). Diese Unternutzungsregelung fand nach Gutheissung der Motionen 42.12.19 und 42.12.23 durch den Kantonsrat mit dem XII. Nachtrag zum Steuergesetz vom 4. August 2015 Eingang ins kantonale Recht. In der dazu ergangenen Botschaft vom 23. September 2014 ist ersichtlich, dass das Anliegen nach Berücksichtigung einer dauerhaften Unternutzung mit Einschlag auf dem Eigenmietwert im Kontext der Vermeidung von Härtefällen steht. Gemäss der Motion 42.12.23 sollte der Unternutzungsabzug eingeführt werden in Fällen, in denen nur noch wenige Personen (so wenn die Kinder nicht mehr zu Hause wohnten) im Einfamilienhaus oder in einer grösseren Eigentumswohnung lebten und nicht mehr alle Zimmer nutzten, wobei die ungenutzten Räume nicht möbliert sein dürften und leer stehen müssten. Die Voraussetzungen des Unternutzungsabzugs richten sich analog nach der bundesgesetzlichen Regelung samt Rechtsprechung (vgl. Botschaft und Entwurf der Regierung zum XII. Nachtrag zum Steuergesetz vom 23. September 2014, ABl 2014 Nr. 44, S. 2575 ff.). Nach dem Recht der direkten Bundessteuer erfolgt die Festsetzung des Eigenmietwertes unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft (Art. 21 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer, SR 642.11, DBG). Das Steuerharmonisierungsgesetz (SR 642.14, StHG) enthält keine Vorgaben zur Unternutzung. Zur B 2025/31 5/11

Auslegung des Art. 34 Abs. 3 Satz 2 StG (kantonaler Unternutzungsabzug) sind die Rechtsprechung und Lehre zur bundesgesetzlichen Unternutzungsnormierung zu beachten. Die Vorinstanz stützt sich zur Begründung auf den Leitentscheid des Bundesgerichts zum Unternutzungsabzug (BGE 135 II 416). Sonach kommt der Abzug – bereits dem Wortlaut nach – nur für das am Wohnsitz selbstgenutzte Eigentum in Frage. Gemeint ist also nicht eine zeitliche, sondern eine raummässige Unternutzung (E. 2.5.1). Weiter geht es um eine Unternutzung, wie sie modellhaft dann eintritt, wenn die Kinder aus dem Eigenheim der alternden Eltern ausgezogen sind und Letztere wegen einer zu hohen finanziellen Belastung durch die nunmehr überdimensionierte Liegenschaft in eine finanzielle Notlage geraten würden, müssten sie den Eigenmietwert gänzlich versteuern. Der umgekehrte Fall, ein Auszug (oder ein Versterben) der Eltern, erscheint im Hinblick auf die Entstehungsgeschichte, den Regelungszweck und die Gesetzessystematik von Art. 21 Abs. 2 DBG nicht gleichbedeutend (zur Publikation vorgesehener BGer 9C_609/2024 vom 4. März 2025 E. 4.2.2). Die Raumreserve beruht somit auf Gründen, auf welche die steuerpflichtige Person nicht direkt Einfluss hat, wobei dies gegebenenfalls auch bei tatsächlicher Trennung oder im Todesfall des Ehepartners zutreffen kann (BGE 135 II 416 E. 2.5.2). Der Abzug setzt weiter voraus, dass einzelne Räume tatsächlich und dauernd nicht benützt werden. Ein nur weniger intensiver Gebrauch berechtigt nicht zum Abzug. Wenn Räume – selbst nur gelegentlich – als Gäste- oder Arbeitszimmer oder als Bastelraum verwendet werden, ist wie bei einem wenig benützten Ferienhaus oder einer Zweitwohnung der ungekürzte Mietwert steuerbar (BGE 135 II 416 E. 2.5.3). Schliesslich kann nur eine langfristige Unternutzung massgebend sein, nicht aber eine vorübergehende (z.B. wegen eines zeitlich befristeten Auslandsaufenthaltes eines Kindes; BGE 135 II 416 E. 2.5.3). Das Bundesgericht hat in BGE 135 II 416 auch die kritischen Äusserungen zum Unternutzungsabzug gewürdigt: Einerseits wird aus bodenpolitischer Sicht gegen den Abzug eingewendet, dass er nicht den haushälterischen Umgang mit Wohnraum fördere. Andererseits enthalte das Steuerharmonisierungsgesetz keine dem Art. 21 Abs. 2 DBG entsprechende Regelung und

nur wenige Kantone würden einen Unternutzungsabzug für die kantonalen Steuern kennen. Zudem gebe es auch Vorbehalte gegen den bei den parlamentarischen Beratungen diskutierten Modellfall älterer Eigentümer. Hätten diese ihr Eigenheim schon in jungen Jahren unter hoher Verschuldung gekauft und bis ins Alter amortisiert, stünden sie oft nicht schlechter da als Pflichtige, die ihre Ersparnisse angelegt, die Zinserträge laufend versteuert und über all die Jahre einen – steuerlich nicht absetzbaren – Mietzins bezahlt hätten. Die Lehre würdige Art. 21 Abs. 2 DBG daher kritisch und empfehle eine (sehr) restriktive Handhabung (BGE 135 II 416 E. 2.6; BGer 9C_609/2024 vom 4. März 2025 E. 4.2.2). Das Bundesgericht kam daher zum Schluss, dass sich ein Unternutzungsabzug selbst unter Berücksichtigung der restriktiven Gesichtspunkte zumindest aber dann rechtfertigt, wenn der Modell- zu ei- nem Härtefall Anlass gibt (BGE 135 II 416 E. 2.7; vgl. auch BGer 9C_609/2024 vom 4. März B 2025/31 6/11

2025 E. 4.2.2; 2C_767/2021 vom 24. Juni 2022 E. 5.2; 2C_279/2015, 2C_280/2015 vom 30. Oktober 2015 E. 2.5). 4.4. Die Gewährung des Unternutzungsabzugs setzt nach Gesagtem voraus, dass beim am Wohnsitz selbstgenutzten Eigentum Raumreserven entstehen. Die streitgegenständliche Einliegerwohnung ist räumlich vom Einfamilienhaus getrennt und wurde darüber hinaus bis zu deren Auszug alleinig von der Mutter des Beschwerdeführers genutzt. Durch den Auszug der Mutter sind dem Beschwerdeführer separate Raumreserven zugefallen, die von der Einheit seines selbstgenutzten Wohneigentums räumlich getrennt und somit nicht dazugehörig sind. Für einen Unternutzungsabzug ist jedoch vorausgesetzt, dass die Person, welche den Abzug geltend macht, und diejenige, die die Hausgemeinschaft verlassen hat, den Wohnraum gemeinsam genutzt haben. Vorliegend ist dies nicht der Fall. Vielmehr steht die Einliegerwohnung dem Beschwerdeführer nach Auszug seiner Mutter zur Eigennutzung zur Verfügung, ohne dass vorher eine gemeinsame Nutzung stattgefunden hat. Wie die Vorinstanz daher zu Recht erkannt hat, liegt kein Anwendungsfall einer Unternutzung vor. Die Vorinstanz hat zudem zutreffend festgestellt, dass die Situation des Beschwerdeführers mit dem Auszug seiner Mutter sodann ohnehin nicht den Modellfall darstellt. Die Anerkennung der Unternutzung beschränkt sich nach der restriktiven Rechtsprechung des Bundesgerichts auf alternde Eigentümer, welchen aufgrund des Auszugs der Kinder, der tatsächlichen Trennung von einer in der Familien- und Wohngemeinschaft lebenden Person oder des Ablebens des Ehepartners Raumreserven entstanden sind. Im vorliegenden Fall hat die Mutter des Beschwerdeführers die Einliegerwohnung wegen ihres Eintritts in ein Altersheim verlassen. Diese Konstellation erlaubt die Gewährung eines Unternutzungsabzugs nicht. Nachdem der Beschwerdeführer keinen Härtefall geltend macht und auch die Aktenlage nicht auf das Vorliegen eines solchen deutet, ist kein Unternutzungsabzug zu berücksichtigen. Dem Beschwerdeführer stand im Steuerjahr 2021 unbestrittenermassen seine gesamte Liegenschaft für den Eigengebrauch zur Verfügung. Er nutzt diese sodann zumindest teilweise und macht keinen Leerstand geltend. Da – wie dargelegt – die Berücksichtigung eines Unternutzungsabzugs ausgeschlossen ist, ist der Eigenmietwert für die gesamte 2.5-Zimmerwohnung massgebend, und zwar unabhängig davon, ob einzelne bewohnbare Räume oder Raumteile ungenutzt blieben. 4.5. Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, bleibt eine anderweitige Reduktion des steuerrechtlichen Eigenmietwerts angesichts der Überschreitung des für eine Reduktion des Mietwerts B 2025/31 7/11

von selbstgenutzten Grundstücken nach Art. 34 Abs. 4 StG in Verbindung mit Art. 14 Abs. 2 der Steuerverordnung (sGS811.11, StV) vorgesehenen Schwellenwerts von CHF 600'000 steuerbaren Vermögens des Steuerpflichtigen ausser Betracht. Auf die entsprechenden Erwägungen wird verwiesen (vgl. act. 2 E. 3 e). 4.6. Insgesamt ist zu konstatieren, dass eine Reduktion des Eigenmietwerts weder aufgrund einer dauerhaften Unternutzung nach Art. 34 Abs. 2 StG noch gestützt auf Art. 34 Abs. 4 StG in Verbindung mit Art. 14 Abs. 2 StV zu gewähren ist. Für die Festsetzung des jährlichen Mietwerts für das Einfamilienhaus bleibt die Grundstückschätzung vom 23. Juni 2020 massgeblich. Die Beschwerde ist mithin in diesem Punkt unbegründet. 5. 5.1. Schliesslich beantragt der Beschwerdeführer, die Kosten für den Netzwerkspeicher und den Laptop von insgesamt CHF 2'291 seien als Unterhalts- und Verwaltungskosten für die Liegenschaft zu qualifizieren und demgemäss abzugsfähig. 5.2. Bei Grundstücken des Privatvermögens können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Grundstücken, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Den Unterhaltskosten sind Investitionen gleichgestellt, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abziehbar sind (Art. 44 Abs. 2 StG). Als Unterhaltskosten gelten die Auslagen für die Instandhaltung, Instandstellung und Ersatzbeschaffung, soweit sie nicht wertvermehrnde Aufwendungen darstellen, sowie Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften (Art. 28 Abs. 1 lit. a StV). Der Ersatz von Gebäudeteilen oder Gegenständen der baulichen Grundausstattung, die verbraucht oder unbrauchbar geworden sind, gilt insoweit als Unterhalt, als der Nutzungswert des ersetzten Objekts bloss erhalten, nicht aber erhöht wird (St. Galler Steuerbuch StB 44 Nr. 2 Ziff. 1.3). Demgegenüber nicht abziehbar sind die Aufwendungen für den Unterhalt des Steuerpflichtigen und seiner Familie (Art. 47 Abs. 1 lit. a StG). 5.3. Die Kosten für den Netzwerkspeicher und den Laptop sind mithin als Unterhalts- und Verwaltungskosten für die Liegenschaft abzugsfähig, sofern sie als verbrauchte oder unbrauchbar gewordene Gebäudebestandteile oder Gegenstände der baulichen Grundausstattung B 2025/31 8/11

qualifiziert und sodann ersetzt werden mussten. Bestandteil einer Sache ist alles, was nach der am Orte üblichen Auffassung zu ihrem Bestande gehört und ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann (Art. 642 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, SR 210, ZGB). Zugehör sind die beweglichen Sachen, die nach der am Orte üblichen Auffassung oder nach dem klaren Willen des Eigentümers der Hauptsache dauernd für deren Bewirtschaftung, Benutzung oder Verwahrung bestimmt und durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise in die Beziehung zur Hauptsache gebracht sind, in der sie ihr zu dienen haben (Art. 644 Abs. 2 ZGB). 5.4. Wie die Vorinstanz zutreffend darlegt, können weder ein Netzwerkspeicher noch ein Laptop als Bestandteil einer Liegenschaft gelten, zumal sie ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung abgetrennt werden können. Der Netzwerkspeicher wird gemäss dem Beschwerdeführer zur Steuerung und Überwachung der haustechnischen Anlagen verwendet. Damit dieser als Zugehör zur Liegenschaft qualifiziert werden könnte, müsste er dauerhaft installiert sein und seine Funktion und Nutzung ausschliesslich aus der Unterstützung der gebäudeinternen Systeme bestehen. Die Vorinstanz hat diesbezüglich schlüssig erwo-gen, dass das grosse Speichervolumen und auch die Rechnungsposition «4K Ultra HD Transkodierung für Videowiedergabe auf jedem Gerät» nahelegten, dass der Netzwerkspeicher insbesondere auch für Unterhaltungszwecke genutzt werde. Der Beschwerdeführer bringt diesbezüglich vor, dass ein Multimediabetrieb nie richtig gelaufen sei und auch

mit den neuen Geräten nicht laufe. Ob die behauptete eingeschränkte Funktionstüchtigkeit des Multimediabetriebs auf einen Anwenderfehler zurückzuführen ist oder andere Gründe ausschlaggebend sind, ist unerheblich, ist damit doch erstellt, dass der Netzwerkspeicher nicht ausschliesslich der Steuerung und Überwachung der technischen Hausfunktionen dient. Beim Laptop handelt es sich um ein mobil einsetzbares technisches Allzweckgerät. Obgleich ein Laptop ohne Weiteres zur Bedienung und Überwachung der genannten Systeme verwendet werden kann, ist aufgrund seines Allzweckcharakters auch eine anderweitige Nutzung möglich und vorliegend auch erstellt, zumal der Laptop mit der Installation von Microsoft Office 2019 mit einem Programm ausgestattet wurde, welches nicht zur Nutzung der gebäudeinternen Systeme vorgesehen oder dafür notwendig ist. Darüber hinaus fehlt es dem Laptop an einer dauerhaften Verbindung zur Liegenschaft. 5.5. Im Lichte des Dargelegten ist festzuhalten, dass der Netzwerkspeicher und der Laptop keine Gebäudebestandteile darstellen. Da die Geräte zudem nicht ausschliesslich für die Steuerung und Überwachung der Gebäudetechnik verwendet wurden und zudem keine B 2025/31 9/11

dauerhafte Widmung vorliegt, sind sie auch nicht als Zugehör der Liegenschaft oder als bauliche Grundausstattung zu qualifizieren. Mit Blick auf das Speichervolumen, die Software für Videowiedergabe und die Installation von Microsoft Office 2019 ist der Ersatz der Geräte den privaten Lebenshaltungskosten zuzurechnen und somit nicht abzugsfähig. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet. 6. Zusammengefasst ist die rechtliche Würdigung der Vorinstanz, wonach die Voraussetzungen für die Gewährung einer Reduktion des Eigenmietwerts aufgrund von Unternutzung nicht erfüllt sind, nicht zu beanstanden (vgl. E. 4 hiervor). Ebenso verhält es sich mit der vorinstanzlichen Würdigung, wonach die Kosten für den Netzwerkspeicher und den Laptop keine abzugsfähigen Unterhalts- und Verwaltungskosten der Liegenschaft darstellen und dem Beschwerdeführer folglich ein solcher Abzug zu verweigern ist (vgl. E. 5 hiervor). Die Beschwerde ist demgemäss vollumfänglich abzuweisen. 7. Die amtlichen Kosten von CHF 1'500 sind ausgangsgemäss (vgl. E. 6 hiervor) vom Beschwerdeführer zu tragen, und es ist ihm keine ausseramtliche Entschädigung zuzusprechen (Art. 95 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung [sGS 941.12] sowie Art. 98 Abs. 1 und Art. 98bis Abs. 1 VRP). Der vom Beschwerdeführer geleistete Kostenvorschuss in gleicher Höhe ist an die amtlichen Kosten anzurechnen. B 2025/31 10/11

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Der Beschwerdeführer bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 1'500 unter Anrechnung des von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschusses. 3. Es werden keine ausseramtlichen Kosten entschädigt. B 2025/31 11/11

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