

SG_VERWALTUNGSREKURSKOMMISSION I/1-2022/34-37 vom 8. März 2023

Sg Verwaltungsrekurskommission, 2023-03-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_I_1-2022_34-37

FR: SG_VERWALTUNGSREKURSKOMMISSION I/1-2022/34-37 du 8 mars 2023

IT: SG_VERWALTUNGSREKURSKOMMISSION I/1-2022/34-37 del 8 marzo 2023

Regeste

Art. 44 Abs. 2 StG; Art. 32 Abs. 2 DBG; Art. 642 Abs. 1 ZGB (Unterhaltskosten für Wärme-Contracting). Beim Wärme-Contracting für eine Heizungsanlage bezahlt der Hauseigentümer für die Leistungen des Contractors eine fixe Grundpauschale sowie variable Energiekosten. Hinzu kommen die Wartungs- und Unterhaltskosten, die sich aus einem fixen und einem variablen Teil zusammensetzen. Der Contractor übernimmt dafür die Erstellung und den Betrieb der Anlage und trägt insbesondere das Projektrisiko der Finanzierung. Befindet sich die Heizungsanlage nicht im zivilrechtlichen Eigentum der STWEG, können deren Mitglieder auch keine Steuerabzüge für werterhaltende Investitionen oder den Unterhalt geltend machen (Verwaltungsrekurskommission, Abteilung I/1, 8. März 2023, I/1-2022/34, 35, 36, 37). Gegen diesen Entscheid wurde beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben. Das Verwaltungsgericht hat die Beschwerde mit Entscheid vom 4. September 2023 abgewiesen (B 2023/71 und B 2023/72).

Erwägungen

E. 1

[Verfahrensvereinigung]

E. 2

[Eintretensvoraussetzungen] II. Kantons- und Gemeindesteuern

E. 3

Im Rekursverfahren ist umstritten, ob die deklarierten Kosten für das Energie-Contracting (hinten E. 3a) und die Rechtsstreitigkeiten (E. 3b) bei den steuerbaren Einkommen 2018 und 2019 zum Abzug zuzulassen sind oder nicht. a) aa) Die Vorinstanz erwog, beim Energie-Contracting bezahle der Hausbesitzer für die Leistung des Contractors eine fixe Grundpauschale sowie variable Energiekosten. Der Contractor übernehme dafür die Erstellung und den Betrieb der Anlage und trage insbesondere das Projektrisiko der Finanzierung. Für die Abzugsfähigkeit werde vorausgesetzt, dass die Heizungsanlage im zivilrechtlichen Eigentum des Liegenschaftseigentümers stehe. Die Immobilienverwaltungsgesellschaft habe eine Betriebskostenabrechnung und eine Aufstellung über die effektiven Unterhalts- und Verwaltungskosten für die Steuererklärung erstellt. Die streitigen Contracting-Kosten seien lediglich in der Betriebskostenabrechnung aufgeführt und fehlten in der Aufstellung der effektiven Unterhalts- und Verwaltungskosten für die Steuererklärung. Da die Rekurrenten nicht Eigentümer der Heizungsanlage seien, könnten die geltend gemachten Kosten für das Contracting daher nicht als Unterhaltskosten zum Abzug zugelassen werden. Die Rekurrenten hielten dem zusammengefasst entgegen, dass sie gemeinsam mit den anderen Stockwerkeigentümern zivilrechtliche und

rechtmässige Eigentümer der Heizanlage seien. Im Contracting-Vertrag werde unter anderem festgehalten, dass die Wärmeerzeugungsanlagen, Mess- und Regelkomponenten der entsprechenden Hausübergabestationen im Eigentum- und Verantwortungsbereich des Contractors stünden. Zudem werde I/1-2022/34, 35, 36, 37 3/11

auch eine Eigentumsabsicherung mit einer angemerkten Nutzung- und Verwaltungsordnung im Grundbuch angesprochen. Der Contractor könne unter zwei Voraussetzungen Eigentümer der Anlage bleiben. Zum einen, wenn die Anlage kein Bestandteil der Liegenschaft im Sinne von Art. 642 Abs. 2 ZGB sei, zum anderen, wenn das Akzessionsprinzip gemäss Art. 642 Abs. 1 ZGB durchbrochen werde. Die erste Voraussetzung entfalle, da die Wärmeerzeugungsanlage fest mit dem Grund und Boden verbunden sei. Auch die zweite Voraussetzung sei nicht erfüllt, da es sich bei der Heizungsanlage weder um eine Fahrnisbaute handle, noch ein Baurecht im Grundbuch eingetragen sei. bb) 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. Den Unterhaltskosten gleichgestellt sind auch die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau (Art. 44 Abs. 2 StG). Inhaltlich stimmen diese Vorschriften weitgehend mit dem Recht zur direkten Bundessteuer überein (Art. 32 Abs. 2 DBG), weshalb nachfolgend auch auf die entsprechende Rechtsprechung und Lehre zu den bundesrechtlichen Vorschriften verwiesen werden kann. Zu den Unterhaltskosten gehören unter anderem die Auslagen für die Instandhaltung. Diese umfassen die mehr oder weniger regelmässig anfallenden Ausgaben für die üblichen Ausbesserungsarbeiten und Reparaturen, welche zur Erhaltung der Liegenschaft im gebrauchsfähigen Zustand beitragen, wie Reparaturen an bauseitigen Einrichtungsgegenständen, an Heizungen und Rollläden usw. Bei Stockwerkeigentum werden auch die Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds im Zeitpunkt der Zahlung als Unterhaltskosten anerkannt, sofern die Fondsmittel nur zur Bestreitung der Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden und sie dem Steuerpflichtigen unwiderruflich entzogen sind (ZIGERLIG/OERTLI/HOFMANN, Das schweizerische Steuerrecht, 7. Aufl. 2014, II. Teil N 485 und 488). Bei Grundstücken im Miteigentum sind die Unterhaltskosten beim einzelnen Miteigentümer nur anteilmässig nach der jeweiligen Eigentumsquote gemäss Grundbuch abzugsfähig (LISSI/DINI, in: Zweifel/Beusch [Hrsg.], 4. Aufl. 2022, Art. 32 DBG N 17). Wer Eigentümer einer Sache ist, hat das Eigentum an allen ihren Bestandteilen (Art. 642 Abs. 1 ZGB). Diese Vorschrift bringt unter anderem eine Auswirkung des Akzessionsprinzips zum Ausdruck. Die Bestandteile einer Sache verlieren nicht nur ihre tatsächliche, sondern auch ihre rechtliche Selbständigkeit, und sie werden mit der Hauptsache zu einer rechtlichen Einheit verbunden. Bei der Definition des Bestandteils wird darauf abgestellt, I/1-2022/34, 35, 36, 37 4/11

welche Folgen seine Entfernung hat, die Zerstörung, eine Beschädigung oder eine Veränderung. Dabei orientiert sich das schweizerische Recht allein am rechtlichen Schicksal der Hauptsache. Deshalb spielt die Zerstörung des Bestandteils oder dessen Beschädigung keine Rolle. Massgeblich ist einzig, ob trotz Entfernung des Bestandteils der Hauptsache deren Funktionstüchtigkeit gewahrt bleibt. Ist dies der Fall, so lag von vornherein kein Bestandteil vor. Ist dies nicht der Fall, so kommt es auf die Zerstörung oder Beschädigung des Bestandteils nicht an, denn dann liegt jedenfalls der dritte Tatbestand vor, die Veränderung

der Hauptsache. Eine Veränderung der Hauptsache wird dann angenommen, wenn diese ihrer Zweckbestimmung nach nicht mehr zur gleichen Kategorie von Sachen gehört. Das Bundesgericht geht davon aus, dass Maschinen und Einrichtungsgegenstände, die mit einem Gebäude oder Grundstück verbunden sind, nicht zu dessen Bestandteilen zu zählen sind, weil ihre Entfernung die Identität der Hauptsache nicht beeinträchtigt. Eine Ausnahme hiervon soll dann gemacht werden, wenn Maschinen oder sonstige Einrichtungen als Gebäudebestandteil erscheinen. Dies wird dann angenommen, wenn das Gebäude gewissermaßen besonders für diese Maschinen oder Einrichtungen konstruiert wurde und sein einziger Verwendungszweck darin besteht, die entsprechende Maschine zu "beherbergen". Unter diesen Umständen sollen Maschine und Gebäude eine neue Einheit, ein Produktionsmittel bilden, als dessen Bestandteil die Maschine gilt (BSK ZGB II-WOLF/WIEGAND,

E. 6

[Kosten]

E. 7

[Kosten]

E. 8

[Kosten] I/1-2022/34, 35, 36, 37 11/11

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