

SO_GERICHTE SGSTA.2018.24 vom 8. März 2018

SO Obergericht, 2018-03-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGSTA.2018.24

FR: SO_GERICHTE SGSTA.2018.24 du 8 mars 2018

IT: SO_GERICHTE SGSTA.2018.24 del 8 marzo 2018

Regeste

Abzüge, Liegenschaftsunterhalt. § 39 Abs. 3 StG, Art. 32 Abs. 2 DBG Kein abziehbarer Unterhalt bei einer umfassenden Renovation einer Einliegerwohnung bzw. einer Modernisierung und Totalsanierung der Wohnung.

Erwägungen

E. 2

). Auch die Modernisierung einer Liegenschaft kann einer Totalsanierung gleichkommen (vgl. KSGE 2016 Nr. 5 E. 5.2; KSG vom 26.1.2015, a.a.O., E. 6.1). Es geht vorliegend denn nicht darum, den ursprünglichen Komfort der Wohnung wiederherzustellen, unter Berücksichtigung des technischen Fortschritts, sondern um eine deutliche Komforterhöhung. Damit kann hier nach dem Gesagten aber kein Unterhalt vorliegen. Die Rechtsmittel erweisen sich demnach als unbegründet. 4. Was die Rekurrentin dagegen vorbringt, kann zu keinem anderen Ergebnis führen. 4.1 Sie macht v.a. geltend, es gehe hier nur um eine Renovation einer bestehenden Einliegerwohnung und nicht um einen Totalneubau einer Wohnung. Die Unterscheidung ist denn aus steuerlicher Sicht von wesentlicher Bedeutung, zumal die Kosten eines Neubaus bzw. eines umfangreichen Umbaus nicht als Unterhaltskosten, sondern als wertvermehrnde Aufwendungen gelten. Die Abgrenzung zwischen Werterhaltung und Wertvermehrung erfolgt dabei nach objektiv-technischen Kriterien (Richner et al., a.a.O., Art. 32 N 46). 4.2 Die Rekurrentin hat die betroffene Liegenschaft im Jahr 2016 zu einem Preis von CHF 440'000 von ihrer Mutter gekauft (Meldung betr. Liegenschaftenreingewinn). Im Steuerjahr 2016 sind gemäss Angaben der Rekurrentin total rund CHF 190'000 für die Renovation der Einliegerwohnung und den Anbau investiert worden, wovon ein Betrag von CHF 66'844 als Liegenschaftsunterhaltskosten, mithin ein Drittel der Kosten. Die Kosten für die Renovation der bestehenden Wohnung dürften laut Rekurrentin total rund CHF 120'000 betragen haben (Gesamtkosten inkl. Anbau: 190'000, abzügl. Anbau: rund 60'000 bis 70'000); sie mache damit rund die Hälfte der Renovationskosten für die Wohnung als Unterhaltskosten geltend, die andere Hälfte der Kosten sei wertvermehrnd. Anhand der Baupläne erfolgte eine umfassende Veränderung der Räume; v.a. wurde aufgrund des Umbaus die Anzahl der RE von 3 auf 6 erhöht (Schätzungsprotokolle Katasterschätzung). Die vorliegenden Umstände lassen daher vermuten, dass es hier um eine umfassende Neugestaltung der Wohnung geht. Diese Vermutung wird durch den Einwand der Rekurrentin nicht relativiert, die SGV habe nur den Wert des Anbaus als wertvermehrnde Investition angegeben (CHF 73'800); aus den Bauplänen ergibt sich wie gesehen eine Neugestaltung. 4.3 Auch aufgrund der Fotos wie der Planunterlagen ist hier von einer Totalsanierung bzw. einem Neubau im objektiv-technischen Sinn auszugehen. Zwar blieben die Tragwände der Einliegerwohnung anhand der Baupläne bestehen. Die

Neugestaltung der Wohnung zeigt aber ein deutlich verändertes Erscheinungsbild mit neuer Raumaufteilung und -vergrößerung. Aufgrund der Fotobeilagen und der Pläne ist demnach von einer erheblichen Veränderung der Wohnung auszugehen; diese präsentiert sich neu, wie die Vorinstanz in der Vernehmlassung zutreffend angeführt hat. Letztlich ist die Schlussfolgerung der Vorinstanz, es liege hier bei einer Gesamtbetrachtung eine steuerlich nicht abzugsfähige Totalsanierung - nicht Teil-(Total-)Sanierung - vor, nicht zu beanstanden. Anhand der verschiedenen Aktenbelege - Pläne, Fotos, auch Handwerkerrechnungen - wurde durch die Sanierung der 2016 mitgekauften Einliegerwohnung deren Komfort deutlich erhöht, mithin modernisiert. 4.4 Auch blosser Modernisierungen können wertvermehrend sein. Als Unterhalt kann eine Modernisierung nach Lehre und Rechtsprechung dann angesehen werden, wenn der Umbau dazu dient, einem Gebäude den zeitgemässen Komfort wiederzugeben, den es ursprünglich besessen, durch den technischen Fortschritt und die Veränderungen der Lebensgewohnheiten jedoch verloren hatte. Kommt die Modernisierung demgegenüber einer eigentlichen Neueinrichtung gleich, sind die Aufwendungen nicht als Unterhaltskosten abzugsfähig (Richner et al., a.a.O., Art. 32 N 49 ff.; KSGE 2016 Nr. 5 E. 5.2 mit Hinw.). 4.5 Das Beweisergebnis ergibt aus Sicht des Steuergerichts, dass die Wohnung umfassend saniert bzw. erneuert wurde, mithin die gesamten Aufwendungen wertvermehrenden Charakter aufweisen (vgl. KSGE 2016 Nr. 5 E. 5.3 und KSG vom 26.1.2015, a.a.O., E. 6.2, je mit Hinw.). Das Bundesgericht hat zudem in einer neueren Entscheidung (2C_153/2014 vom 4.9.2014 E. 2.4; vgl. auch BGer 2C_666/2012, 2C_667/2012 vom 18.12.2012) seine Praxis zur vorliegenden Problematik bestätigt und explizit festgehalten, dass steuerlich als (Teil-)Neubau auch der Ausbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen zu betrachten ist, wenn damit in erster Linie eine Wohnraumerweiterung bezweckt wird. 5. Die vorliegenden Unterlagen lassen demnach den Schluss zu, dass die Rekurrentin nach dem Kauf der Liegenschaft im Jahr 2016 deren Einliegerwohnung in diesem Jahr einer Totalsanierung unterzogen und insofern faktisch einen Neubau realisiert hat. Die von der Rekurrentin geltend gemachten Kosten können nach dem Gesagten nicht als werterhaltend zum Abzug zugelassen werden. Im Übrigen konnte die Rekurrentin vorliegend formgerecht Rekurs bzw. Beschwerde erheben, unter Beilage von 14 Belegen, auch wenn sie die Originalbelege nicht mehr zur Verfügung hatte; zudem hat sie hier auf eine weitere Stellungnahme verzichtet und auch keine Akteneinsicht verlangt, eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist damit nicht ersichtlich. 6. Nach den Erwägungen erweisen sich Rekurs und Beschwerde als unbegründet und sind daher abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang hat die Rekurrentin die Kosten zu tragen. Diese sind in Anwendung der ..3 und 150 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 1'485 (Grundgebühr: CHF 750; Zuschlag: CHF 735) festzulegen. Eine Parteientschädigung ist ausgangsgemäss nicht zuzusprechen.
