

# **SO\_GERICHTE SGSTA.2019.77 vom 11. November 2019**

SO Obergericht, 2019-11-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_SGSTA.2019.77](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGSTA.2019.77)

FR: SO\_GERICHTE SGSTA.2019.77 du 11 novembre 2019

IT: SO\_GERICHTE SGSTA.2019.77 del 11 novembre 2019

## **Regeste**

Abzüge, Liegenschaftsunterhalt, § 39 Abs. 3 StG, Art. 32 Abs. 2 DBG. Bei selbstbewohnten Grundstücken nutzungsbedingte Betriebskosten wie Hauswart- oder Reinigungskosten steuerlich nicht abziehbar.

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Aufl., Zürich 2016, Art. 32 N 37) 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). Unterhaltskosten umfassen daher die Kosten der Instandhaltung (regelmässige Aufwendungen, um die Funktionsfähigkeit eines Gebäudes sicherzustellen) sowie der Instandstellung (unregelmässige, grössere Aufwendungen, welche die Ertragsfähigkeit eines Grundstücks sicherstellen). Nicht abziehbar sind demgegenüber die Lebenshaltungskosten (vgl. § 41 Abs. 4 lit. a StG, Art. 34 lit. a DBG). 2.2 Das Problem der Abgrenzung der Unterhaltskosten von Lebenshaltungskosten stellt sich vor allem bei den Betriebskosten. Hierbei ist es für die Abzugsfähigkeit entsprechender Kosten eine Voraussetzung, dass es um Kosten mit Gewinnungskostencharakter geht. Solange es sich um vermietete Grundstücke handelt, liegt dieser Charakter immer vor, wenn der Eigentümer solche Kosten ohne separate Überwälzung auf die Mieter trägt. Bei selbstbewohnten Grundstücken ist der Gewinnungskostencharakter stets dann zu bejahen, wenn die Betriebskosten einen Einfluss auf die Höhe des Eigenmietwerts haben. Entscheidend ist, welche Betriebskosten normalerweise in einem Mietpreis enthalten sind. Die Abgrenzung richtet sich dabei grundsätzlich danach, welche Betriebskosten sich ein Vermieter normalerweise in Form von Nebenkosten vergüten lässt; solche Nebenkosten finden keinen Eingang in das Mietzinsniveau. Andere Betriebskosten sind dagegen im Mietpreis enthalten. Dies führt zum Ergebnis, dass alle jene Betriebskosten, die besitzbedingt sind, abzugsfähig sind, während nutzungsbedingte Kosten nicht abgezogen werden können (vgl. Richner et al., a.a.O., Art. 32 N 73 ff.; siehe auch StE 2006 B 25.6 Nr. 53, BGer vom 15.7.2005).

### **E. 3.1**

Im vorliegenden Fall besitzen die Rekurrenten eine Eigentumswohnung. Die Kosten für die Treppenhausreinigung muss anhand der Angaben und Unterlagen jeder Stockwerkeigentümer selbst begleichen. Die Rekurrenten möchten diese Kosten als Gebäudeunterhalt abziehen. Dagegen stellen diese Kosten nach Ansicht der Vorinstanz Lebenshaltungskosten dar. Zudem wird bezweifelt, dass es dabei um Treppenhausreinigung gehe; vermutlich werde die Wohnung geputzt. Unbestritten ist indessen, dass eine Reduktion der geltend gemachten Krankheitskosten um CHF 40 durch die VB nicht korrekt

war. 3.2.1 Der nicht gewährte Abzug von CHF 40 für Krankheitskosten erweist sich auch nach Ansicht der Vorinstanz wie gesagt als unzutreffend. Dagegen ist denn nichts einzuwenden. Der Abzug ist demnach zu gewähren bzw. zu korrigieren und um CHF 40 zu erhöhen (vgl. dazu § 41 Abs. 1 lit. k StG, Art. 33 Abs. 1 lit. h DBG, je zu Krankheits- und Unfallkosten). Die Rechtsmittel sind damit insoweit begründet. 3.2.2 Für selbstbewohnte Grundstücke können nutzungsbedingte Betriebskosten wie gesehen nicht abgezogen werden. Hauswartkosten oder Reinigungskosten wie hier sind offensichtlich nutzungsbedingt (vgl. Richner et al., a.a.O., Art. 32 N 103 ff.). Ein Abzug ist daher nicht möglich. Die Rechtsmittel sind in diesem Punkt demnach unbegründet.

### **E. 3.3**

Was die Rekurrenten weiter einwenden, kann zu keinem anderen Ergebnis führen. Im konkreten Fall geht es wie gesagt um Betriebskosten und nicht um Verwaltungskosten, mithin nicht um eine Entschädigung an den Liegenschaftsverwalter, Auslagen für Vermietung, für Erhebung der Mietzinse und Betreibungen, für Ausweisungen und Prozesse mit Mietern aus dem Mietverhältnis oder Liegenschaftssteuern, die als Objektsteuern gelten (vgl. § 5 StVO Nr. 16, BGS 614.159.16). Auch handelt es sich bei den streitigen Reinigungskosten nach dem Gesagten nicht um abzugsfähige Entschädigungen für einen Hauswart (vgl. Richner et al., a.a.O., Art. 32 N 120). Weiter ist ein Treppenhaus bei Stockwerkeigentum wie hier grundsätzlich eine gemeinschaftliche Anlage; diesbezügliche Reinigungskosten sind von den Eigentümern anteilmässig zu tragen (vgl. Art. 712h ZGB). Dass im vorliegenden Fall die Treppenhausreinigung nach den Angaben der Rekurrenten Sache jedes Stockwerkeigentümers ist, ändert hier nichts. Gemäss den eingereichten Unterlagen der Reinigungsfirma (Replikbeilagen) geht es um die Reinigung des Eingangsbereichs innen und aussen. Wie aufgezeigt, können solche Reinigungskosten als Betriebskosten nur bei Fremdnutzung abgezogen werden. Bei selbstgenutzten Liegenschaften wie hier ist ein solcher Betriebskostenabzug nicht möglich. Die Kosten für die Treppenhausreinigung von CHF 775 sind nach dem Ausgeführten als Lebenshaltungskosten anzusehen und damit steuerlich nicht abziehbar. Rekurs und Beschwerde sind nach den Erwägungen teilweise gutzuheissen; der Abzug für Krankheitskosten ist um CHF 40 zu erhöhen. Im Übrigen sind die Rechtsmittel abzuweisen.

4. Nach den Erwägungen unterliegen die Rekurrenten praktisch vollumfänglich. Daher werden sie kostenpflichtig (§ 163 Abs. 1 StG). Die Kosten sind in Anwendung der §§ 3 und 150 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 508 festzusetzen (Grundgebühr: CHF 500, Zuschlag: CHF 8). Ausgangsgemäss ist keine Parteientschädigung zuzusprechen.

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