

SO_GERICHTE SGSTA.2020.37 vom 28. Juni 2021

SO Obergericht, 2021-06-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGSTA.2020.37

FR: SO_GERICHTE SGSTA.2020.37 du 28 juin 2021

IT: SO_GERICHTE SGSTA.2020.37 del 28 giugno 2021

Regeste

Abzüge, Liegenschaftsunterhalt, § 39 Abs. 3 StG, Art. 32 Abs. 2 DBG. In casu nicht abzugsfähige Totalsanierungskosten einer Liegenschaft.

Erwägungen

E. 1

Oktober 2015 E. 4.1; 2C_666/2012 vom 18. Dezember 2012 E. 2.2). Weiter ist auch der Ausbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen als wirtschaftlicher Neubau zu betrachten, wenn damit in erster Linie eine Wohnraumerweiterung bezweckt wird (Urteil 2C_242/2020 vom 23. September 2020, E. 2.3). Ein solcher Ausbau mit Wohnraumerweiterung kommt wirtschaftlich betrachtet dem An- oder Aufbau zusätzlicher Wohnräume gleich (Urteil 2C_153/2014 vom 4. September 2014, E. 2.4). Vorliegend ist das Gebäude gemäss den eingereichten Bauplänen vor allem im Erdgeschoss und Obergeschoss erheblich um- und teilweise auch ausgebaut worden. Im Obergeschoss konnte mit dem Ausbau zusätzlicher Wohnraum gewonnen werden. Die Innenraumaufteilung wurde markant verändert. Im Erdgeschoss wurde eine zusätzliche Nasszelle eingebaut und in einem neuen Anbau ein Wintergarten errichtet, so dass letztlich die Raumeinheiten von 5.75 auf 10 deutlich erhöht wurden.

Den Rekurrenten ist beizupflichten, dass das Gebäude nicht bis auf die Grundmauern abgetragen wurde. Ebenso wenig wurde es komplett ausgehöhlt. Dies ist aber für die Annahme eines wirtschaftlichen Neubaus auch nicht zwingend notwendig. Ein Vergleich der Nordfassade vor und nach dem Umbau zeigt aber beispielsweise auf, dass die Fassade zumindest in diesem Teil markant verändert wurde. Dies betrifft nicht nur den Einbau neuer Fenster oder die Gebäudeisolation, sondern auch die äussere Gestaltung der Fassade, die sich mit dem neuen Anbau deutlich von der bisherigen Fassade unterscheidet.

6.1 Nach Ansicht der Rekurrenten ist es unbestritten, dass die Anbauten und die Modernisierungen als wertvermehrende Investitionen gelten, die nicht abzugsfähig sind. Bei allen Rechnungen haben die Rekurrenten geprüft, welcher Teil als werterhaltend und welcher Teil als wertvermehrend anzusehen ist. Von den gesamten Umbaukosten von CHF 580'900 wurden CHF 269'743 als werterhaltend und CHF 311'157 als wertvermehrend angesehen.

6.2 Den Bauplänen und den eingereichten Rechnungen kann entnommen werden, dass der Umbau sehr umfassend war. Er betraf sämtliche Räume. Es wurden Anbauten getätigt, zusätzlicher Wohnraum geschaffen, Wände herausgerissen und die Innenraumaufteilung neugestaltet; Böden, Wände, Fenster, Sanitäreinrichtungen, Elektroleitungen etc. wurden erneuert. Auch die Heizung wurde ersetzt. Daher ist es verständlich und auch richtig, dass die Vorinstanz eine Gesamtbetrachtung vorgenommen und die Totalsanierung der

Liegenschaft mit den neuen Anbauten als wirtschaftlichen Neubau behandelt hat. Nach Ansicht der Rekurrenten hätten alle baulichen Massnahmen auch einzeln ausgeführt werden können. Dies ist im Grundsatz unbestritten. Aus nachvollziehbaren Gründen haben sich aber die Rekurrenten entschieden, das gesamte Gebäude in einem grossen Umbau zu sanieren. Daher muss in rechtlicher Hinsicht überprüft werden, ob die Totalsanierung im Sinne einer Gesamtbetrachtung als wirtschaftlicher Neubau anzusehen ist, was vorliegend bejaht werden muss.

7. Im Rahmen der Einsprache haben die Rekurrenten verlangt, dass zumindest der Abzug der Energiesparmassnahmen möglich sein sollte. Im Rahmen des Rekurses wird diese Forderung zu Recht nicht mehr erhoben. In einer neueren Entscheidung vom 23. September 2020 (2C_242/2020 = ASA 6/7 89 S. 463) hat das Bundesgericht noch einmal klargestellt, dass die Qualifikation als wirtschaftlicher Neubau zur Folge hat, dass auch die wärmetechnischen Massnahmen, welche dem Energiesparen sowie dem Umweltschutz dienen, nicht abzugsfähig sind. Bei einem Neubau würden derartige Auslagen nicht zum Abzug berechtigen, daher sei es folgerichtig, dass auch beim wirtschaftlichen Neubau ein Abzug nicht möglich sei.

8. Gemäss § 39 Abs.

E. 2

x CHF 400) berechnet, sodass für das 63-jährige Einfamilienhaus noch ein Kaufpreis von CHF 125'200 verbleiben würde. Selbst wenn der Landwert tendenziell etwas zu hoch ausgefallen sein dürfte, gilt es festzuhalten, dass die gesamten Renovationskosten von rund CHF 580'900 den Kaufpreis für die Liegenschaft um ein Mehrfaches übersteigen. 5.2 Auch die Katasterschätzung, die von CHF 74'500 auf CHF 168'500 gestiegen ist, oder die Erhöhung des Gebäudeversicherungswerts, der vor der Sanierung CHF 252'700 und danach CHF 567'800 betrug, zeigen klar, dass mit dem Umbau erhebliche Mehrwerte geschaffen wurden, was auch von den Rekurrenten nicht generell bestritten wird. 5.3 Von einem wirtschaftlichen Neubau ist nach Ansicht des Bundesgerichts auch auszugehen, wenn die Gebäudehülle ersetzt wird (Urteil 2C_63/2010 vom 10. Juni 2010 E. 2.3), oder eine Aushöhlung des Gebäudes oder von Gebäudeteilen mit Neugestaltung der Innenraumeinteilung vorgenommen wird (Urteil 2C_460/2015 vom 1. Oktober 2015 E. 4.1; 2C_666/2012 vom 18. Dezember 2012 E. 2.2). Weiter ist auch der Ausbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen als wirtschaftlicher Neubau zu betrachten, wenn damit in erster Linie eine Wohnraumerweiterung bezweckt wird (Urteil 2C_242/2020 vom 23. September 2020, E. 2.3). Ein solcher Ausbau mit Wohnraumerweiterung kommt wirtschaftlich betrachtet dem An- oder Aufbau zusätzlicher Wohnräume gleich (Urteil 2C_153/2014 vom 4. September 2014, E. 2.4). Vorliegend ist das Gebäude gemäss den eingereichten Bauplänen vor allem im Erdgeschoss und Obergeschoss erheblich um- und teilweise auch ausgebaut worden. Im Obergeschoss konnte mit dem Ausbau zusätzlicher Wohnraum gewonnen werden. Die Innenraumaufteilung wurde markant verändert. Im Erdgeschoss wurde eine zusätzliche Nasszelle eingebaut und in einem neuen Anbau ein Wintergarten errichtet, so dass letztlich die Raumeinheiten von 5.75 auf 10 deutlich erhöht wurden. Den Rekurrenten ist beizupflichten, dass das Gebäude nicht bis auf die Grundmauern abgetragen wurde. Ebenso wenig wurde es komplett ausgehöhlt. Dies ist aber für die Annahme eines wirtschaftlichen Neubaus auch nicht zwingend notwendig. Ein Vergleich der Nordfassade vor und nach dem Umbau zeigt aber beispielsweise auf, dass die Fassade zumindest in diesem Teil markant verändert wurde. Dies betrifft nicht nur den Einbau neuer Fenster oder

die Gebäudeisolation, sondern auch die äussere Gestaltung der Fassade, die sich mit dem neuen Anbau deutlich von der bisherigen Fassade unterscheidet. 6.1 Nach Ansicht der Rekurrenten ist es unbestritten, dass die Anbauten und die Modernisierungen als wertvermehrnde Investitionen gelten, die nicht abzugsfähig sind. Bei allen Rechnungen haben die Rekurrenten geprüft, welcher Teil als werterhaltend und welcher Teil als wertvermehrend anzusehen ist. Von den gesamten Umbaukosten von CHF 580'900 wurden CHF 269'743 als werterhaltend und CHF 311'157 als wertvermehrend angesehen. 6.2 Den Bauplänen und den eingereichten Rechnungen kann entnommen werden, dass der Umbau sehr umfassend war. Er betraf sämtliche Räume. Es wurden Anbauten getätigt, zusätzlicher Wohnraum geschaffen, Wände herausgerissen und die Innenraumaufteilung neugestaltet; Böden, Wände, Fenster, Sanitäreinrichtungen, Elektroleitungen etc. wurden erneuert. Auch die Heizung wurde ersetzt. Daher ist es verständlich und auch richtig, dass die Vorinstanz eine Gesamtbetrachtung vorgenommen und die Totalsanierung der Liegenschaft mit den neuen Anbauten als wirtschaftlichen Neubau behandelt hat. Nach Ansicht der Rekurrenten hätten alle baulichen Massnahmen auch einzeln ausgeführt werden können. Dies ist im Grundsatz unbestritten. Aus nachvollziehbaren Gründen haben sich aber die Rekurrenten entschieden, das gesamte Gebäude in einem grossen Umbau zu sanieren. Daher muss in rechtlicher Hinsicht überprüft werden, ob die Totalsanierung im Sinne einer Gesamtbetrachtung als wirtschaftlicher Neubau anzusehen ist, was vorliegend bejaht werden muss. 7. Im Rahmen der Einsprache haben die Rekurrenten verlangt, dass zumindest der Abzug der Energiesparmassnahmen möglich sein sollte. Im Rahmen des Rekurses wird diese Forderung zu Recht nicht mehr erhoben. In einem neueren Entscheid vom 23. September 2020 (2C_242/2020 = ASA 6/7 89 S. 463) hat das Bundesgericht noch einmal klargestellt, dass die Qualifikation als wirtschaftlicher Neubau zur Folge hat, dass auch die wärmetechnischen Massnahmen, welche dem Energiesparen sowie dem Umweltschutz dienen, nicht abzugsfähig sind. Bei einem Neubau würden derartige Auslagen nicht zum Abzug berechtigen, daher sei es folgerichtig, dass auch beim wirtschaftlichen Neubau ein Abzug nicht möglich sei. 8. Gemäss § 39 Abs.

E. 3

lit. f StG bzw. Art. 32 Abs. 2 DBG können Rückbaukosten im Hinblick auf einen Neubau von den Steuern abgezogen werden. Diese Bestimmungen sind im Zusammenhang mit der Energiestrategie 2050 des Bundes in Kraft eingeführt worden. Sie sind seit dem 1. Januar 2020 in Kraft. Vorliegend geht es aber um das Steuerjahr 2018. Hier können diese Bestimmungen noch nicht zur Anwendung gelangen.

9. Damit unterliegen die Rekurrenten mit ihren Anliegen vollumfänglich. Es rechtfertigt sich daher, ihnen gemäss Art. 144 Abs. 1 DBG bzw. § 163 Abs. 1 StG die Verfahrenskosten von CHF 3'967 (Grundgebühr: CHF 1'000; Zuschlag: CHF 2'967 [1.1 % von CHF 269'743]) aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist ihnen nicht zuzusprechen.

Demnach wird erkannt:

1. Der Rekurs und die Beschwerde werden abgewiesen.
2. Den Rekurrenten/Beschwerdeführern werden Gerichtskosten von CHF 3'967 zur Bezahlung auferlegt.

Im Namen des Steuergerichts

Der Präsident:

Der Sekretär:

Dr. Th. A. Müller

W. Hatzinger

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Bundesgericht (Adresse: Schweizerisches Bundesgericht, 1000 Lausanne 14) Beschwerde in öffentlichrechtlichen Angelegenheiten erhoben werden. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angaben der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten.

Dieser Entscheid ist schriftlich zu eröffnen an:

- Vertreterin der Rekurrenten/ Beschwerdeführer (eingeschrieben)
- VB Thal-Gäu (mit Akten)
- KStA, Recht und Aufsicht
- Finanzdepartement
- Steuerregisterführer der EG
- EStV, Hauptabt. dir. BSt, Bern

Expediert am:

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