

SO_GERICHTE SGSTA.2021.42 vom 26. Oktober 2021

SO Obergericht, 2021-10-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGSTA.2021.42

FR: SO_GERICHTE SGSTA.2021.42 du 26 octobre 2021

IT: SO_GERICHTE SGSTA.2021.42 del 26 ottobre 2021

Regeste

Abzüge, Liegenschaften, § 39 Abs. 3 StG, Art. 32 Abs. 2 DBG. In casu Totalsanierung, wirtschaftlicher Neubau.

Erwägungen

E. 3

A., 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, wie beispielsweise Reparaturen und Renovationen. Unterhaltskosten umfassen daher sowohl die Kosten der Instandhaltung (regelmässige Aufwendungen) als auch diejenigen der Instandstellung (unregelmässige, grössere Aufwendungen, welche die Ertragsfähigkeit eines Grundstückes sicherstellen). Nach § 2 Abs. 1 der kantonalen Steuerverordnung Nr. 16 betreffend Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Liegenschaften im Privatvermögen (StVO Nr. 16; BGS 614.159.16) sind Unterhaltskosten Kosten, die der Werterhaltung dienen. Hierzu werden insbesondere die Auslagen für die Behebung von Schäden (lit. a), die Auslagen für jährliche oder periodisch wiederkehrende Erneuerungsarbeiten (lit. b), die Auslagen für den Ersatz bereits vorhandener Anlagen, soweit sie keinen Mehrwert bewirken (lit. c), der Gartenunterhalt (lit. d), die Kosten für die Reinigung von Heizung und Kamin (lit. e) sowie Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften (lit. f) aufgeführt. Ausdrücklich nicht zum Abzug zugelassen werden hingegen wertvermehrnde Aufwendungen für Neueinrichtungen (wie Erschliessung, Neubauten) und Verbesserung (wie Umbauten) von Liegenschaften (§ 2 Abs. 2 lit. a StVO Nr. 16 und Art. 34 lit. d DBG), also grundsätzlich diejenigen Aufwendungen, welche zur Wertvermehrung eines Grundstückes führen.

E. 3.1

Dabei sind Unterhaltskosten nach herrschender Lehre (vgl. dazu statt vieler: Richner et al., Handkommentar zum DBG,

E. 3.2

Abziehbar sind insbesondere Instandstellungsarbeiten neu erworbener Liegenschaften gemäss Art. 32 Abs. 2 DBG und § 39 Abs. 3 lit. a StG. In der Lehre wird dazu überzeugend argumentiert, dass es sich bei Instandstellungskosten um Kosten handle, welche den Wert der Liegenschaft im Vergleich zum Zeitpunkt des Erwerbs durchaus vermehren (Zwahlen/Lissi in: Zweifel/Beusch (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, 3. A., N 15a zu Art. 32 DBG). Anstelle der früher geltenden wirtschaftlichen Betrachtungsweise geht es neu um eine objektiv-technische Betrachtung der Instandstellungsarbeiten: Diese dürfen lediglich dazu dienen, einem Gebäude den

zeitgemässen Komfort wiederzugeben, den es ursprünglich besessen, durch die Abnutzung, den technischen Fortschritt und die Veränderungen der Lebensgewohnheiten jedoch verloren hatte (vgl. Grundsätzliche Entscheide des Steuergerichts KSGE 2017 Nr. 7 E. 4.3). Nicht erfasst sind Kosten, welche einen Mehrwert gegenüber dem ursprünglichen Zustand entstehen lassen.

E. 3.3

In diesem Sinne hat das Bundesgericht festgehalten, dass eine Totalsanierung, die praktisch einem Neubau gleichkommt, aus steuerlicher Sicht eine Herstellung darstellt, weshalb die damit verbundenen Kosten einkommenssteuerlich nicht absetzbar sind (Urteile 2C_153/2014 vom 4. September 2014, E. 2.2.; 2C_286/2014 und 2C_287/2014 vom 23. Februar 2015, E. 3.4. f.; 2C_666/2012 vom 18. Dezember 2012, E. 2.1. sowie 2C_63/2010 vom 6. Juli 2010 E. 2.1., in: StR 65/2010 S. 864; je mit Hinweisen). Ob eine Totalsanierung vorliegt oder nicht, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Zu den relevanten Indizien gehören neben dem Umfang der Arbeiten und der objektiven Wertvermehrung unter anderem Nutzungsänderungen, eine allfällige Vernachlässigung der Liegenschaft, die Höhe der Investitionskosten, das Einreissen von Fassaden sowie das Aushöhlen der Baute. 4.1. Die Rekurrenten räumen ein, die im Jahr 2016 erworbene Liegenschaft ab dem Jahr 2019 umfangreich renoviert zu haben. Aus den der Steuererklärung beigelegten Plänen zum Baugesuch geht hervor, dass in allen Geschossen Wände abgebrochen worden und neu erstellt worden sind. Ein Teil der Estrichdecke wurde ebenfalls abgebrochen und der Ofenkamin verschoben. Das Dach wurde komplett erneuert, wie auch sämtliche Installationen und Leitungen. Zudem wurden umfangreiche Arbeiten an den Boden- und Wandbelägen vorgenommen und die Fenster und Aussentüren erneuert. Das ganze Gebäude wurde neu gedämmt. Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass an sämtlichen Elementen der Liegenschaft, einschliesslich der Umgebung, Arbeiten und Erneuerungen im Umfang (gemäss Bauabrechnung) von total CHF 1'010'779.10 vorgenommen worden sind (vor Abzug der Fördergelder). 4.2. Dabei muss unzweifelhaft von einer Totalsanierung ausgegangen werden. So überstieg die Investition in den Umbau den Kaufpreis von CHF 780'000.00 (welcher wie von der Vorinstanz zu Recht geltend gemacht auch den Landpreis der mitten in der Stadt Olten gelegenen Liegenschaft enthält) deutlich. Sämtliche Teile der Liegenschaft wurden umfassend erneuert bzw. renoviert. Dabei wurden auch die Innenraumaufteilung der Liegenschaft sowie der Dachstock verändert. Der Gebäudeversicherungswert hat sich um 86 % von CHF 456'000.00 auf CHF 850'400.00 erhöht. Schliesslich ist festzuhalten, dass die Rekurrenten zwar betonen, die Liegenschaft sei vor der Renovation bewohnbar gewesen, jedoch gleichzeitig umfassend aufzählen, welche erheblichen Mängel bestanden (Undichtigkeit des Badezimmers, Rinnen des Dachs, undichte Leitungen, nicht mehr den heutigen Normen entsprechende Elektroinstallationen). Dies weist zumindest auf einen teilweise vernachlässigten Zustand der Liegenschaft hin bzw. auf eine eingeschränkte Bewohnbarkeit. Aus all diesen Indizien zusammengenommen ist vorliegend zweifellos auf das Vorliegen eines wirtschaftlichen Neubaus zu schliessen. Die dafür investierten Kosten stellen entsprechend gesamthaft steuersystematisch Anlagekosten (bzw. wertvermehrende Aufwendungen für Neueinrichtungen) dar, welche nicht zum Abzug zuzulassen sind aufgrund der durchaus bestreitbaren, aber nach wie vor massgeblichen Bundesgerichtspraxis (vgl. oben, E. 3.3., Urteil 2C_286/2014 und 2C_287/2014 vom 23. Februar 2015). 4.3. Dies betrifft auch die getroffenen Energiesparmassnahmen. Gemäss § 39 Abs. 3 lit. d StG können Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen an bestehenden Bauten unabhängig von deren

wertvermehrender Funktion abgezogen werden (dieselbe Regelung gilt im Bereich der direkten Bundessteuer, vgl. Urteil 2C_153/2014 vom

E. 4

September 2014, E. 3.3.). Bei Neubauten berechtigen die erwähnten Auslagen jedoch nicht zum Abzug, was entsprechend auch für Umbauten gilt, welche wie vorliegend steuersystematisch einem Neubau gleichzusetzen sind (Urteil 2C_63/2010 vom 6. Juli 2019, E. 2.1.). 5. Nach dem Ausgeführten erweisen sich Rekurs und Beschwerde als unbegründet und sind abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Rekurrenten die Verfahrenskosten zu tragen. Diese sind in Anwendung der §§ 3 und 150 des Gebührentarifs vom 8. März 2016 (BGS 615.11) auf CHF 5'350.00 festzusetzen (Grundgebühr: CHF 1'500.00, Zuschlag: CHF 3'850.00). Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen. *****

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