

SO_GERICHTE SGSTA.2022.5 vom 3. Februar 2022

SO Obergericht, 2022-02-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGSTA.2022.5

FR: SO_GERICHTE SGSTA.2022.5 du 3 février 2022

IT: SO_GERICHTE SGSTA.2022.5 del 3 febbraio 2022

Regeste

Abzüge, Liegenschaftsunterhalt, § 39 Abs. 3 StG, Art. 32 Abs. 2 DBG. In casu Totalsanierung eines leeren, kaum bewohnbaren Bauernhauses mit Umbauten bzw. Ausbauten und neuen Pferdeboxen.

Erwägungen

E. 3

StG und Art. 32 Abs. 2 DBG können bei Liegenschaften des Privatvermögens die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und die notwendigen Kosten der Verwaltung abgezogen werden, ferner Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen an bestehenden Bauten gemäss Regelung durch des Eidg. Finanzdepartements. 2.1 Dabei sind Unterhaltskosten nach herrschender Lehre (statt vieler: Richner et al., Handkommentar zum DBG, 3. Aufl. 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, 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 Grundstücks sicherstellen). Nach § 2 Abs. 1 der kantonalen Steuerverordnung Nr. 16: 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 Grundstücks führen. 2.2 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. Aufl. 2017, 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. 2.3 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 (vgl. zum Ganzen Urteil des Steuergerichts SGSTA.2021.42; BST.2021.36 vom

E. 7

Juni 2022, zur Publ. vorgesehen unter gerichtsentscheide.so.ch). 3.1 Im konkreten Fall haben die Rekurrenten im Jahr ... ein Bauernhaus gekauft in X, GB Nr. 001, W-strasse ...; der Kaufpreis betrug CHF 325'000 (Meldung Liegenschaftenreingewinn vom ...). In der Folge wurden nur im Jahr 2007 der Betrag von CHF 420 und in den Jahren 2012-2014 die Beträge von CHF 1'000 bzw. CHF 2'000 als minimale Mietzinseinnahmen steuerlich deklariert (Liegenschaftsformulare 2007, 2012-2014). Das Bauernhaus stand somit meistens leer. Trotzdem fielen anhand der Unterlagen und Angaben fast immer jährliche Unterhaltskosten von CHF 20'000-30'000 an (Liegenschaftsformulare). Im Jahr 2018 wurde sodann ein Baugesuch für einen grösseren Umbau eingereicht bzw. einen Ausbau des Bauernhauses (vgl. Bauausschreibung). Aus einem Einfamilienhaus mit Scheune wurde gemäss Katasterschätzung ein Mehrfamilienhaus; die Katasterschätzung stieg dabei von CHF 104'000 auf CHF 203'800 (Katasterschätzungen 2018-2021). Die Raumeinheiten (RE) stiegen von 8.25 bzw. 1 Wohnung auf 7.25 und 4.5, mithin 2 Wohnungen (Katasterschätzungsprotokolle). Auch die Gebäudeversicherung errechnete einen Mehrwert von CHF 146'183 (Meldung SGV vom ...). Deklariert wurden des Weiteren im Jahr 2019 strittige Umbaukosten von CHF 97'295 und im Jahr 2020 solche Kosten von CHF 185'044 (Liegenschaftsformular 2020). Diese Kosten sind von der VB nicht akzeptiert worden wegen der ihrer Ansicht nach vorgenommenen Totalsanierung (vgl. auch Einsprache gegen Veranlagung 2020). Die Rekurrenten halten dagegen vor allem fest, dass es immer 2 Wohnungen gegeben habe. Im Jahr 2019 sei die erste und im Jahr 2020 die zweite Wohnung saniert worden. Es seien dabei keine Wände verändert worden. Lediglich der Zugang zur zweiten Wohnung sei mit einer Treppe erleichtert worden. Böden, Wände und Radiatoren seien gleichgeblieben. 3.2 Aus den erwähnten Akten ergibt sich, dass die Liegenschaft über viele Jahre leer stand und offenbar auch kaum bewohnbar war; die Katasterschätzung 2012 spricht denn im Obergeschoss von einem teilweisen Rohbau (Schätzungsprotokoll). Auch wenn es gewisse Anzeichen für zwei Wohnungen gab aufgrund der zwei Küchen, wurde offenbar die Liegenschaft immer nur als eine nutzbare Wohnung angesehen. Erst der Umbau, der Ausbau des Dachs und der neue Zugang mit der Treppe ermöglichten die Nutzung zweier einzelner Wohnungen; das kann den Katasterschätzungen klar entnommen werden (Schätzungsprotokolle). Der Wohnraum

wurde deutlich erweitert von wie gesehen 8.25 RE auf 11.75 RE (7.25 und 4.5). Dabei wurde insbesondere das Dachgeschoss komplett ausgebaut. Neu gibt es auch drei Pferdeboxen. Selbst wenn die Nutzung des Gebäudes nicht komplett geändert wurde, ermöglichte erst der Neubau die effektive Nutzung der zweiten Wohnung. Damit muss hier von einer Totalsanierung gesprochen werden. Die Rechtsmittel sind nach dem Ausgeführten unbegründet. 3.3 Aus all den genannten Indizien zusammengenommen ist hier somit auf einen wirtschaftlichen Neubau 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. 2.3, Urteil 2C_286/2014 und 2C_287/2014 vom 23. Februar 2015). Nach dem Ausgeführten sind Rekurs und Beschwerde abzuweisen. 4. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Rekurrenten die Kosten zu tragen. Diese sind in Anwendung der §§ 3 und 150 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 2'070 festzusetzen (Grundgebühr: CHF 1'000, Zuschlag: CHF 1'070). *****

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