

SO_GERICHTE SGSTA.2023.27 vom 30. Mai 2023

SO Obergericht, 2023-05-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGSTA.2023.27

FR: SO_GERICHTE SGSTA.2023.27 du 30 mai 2023

IT: SO_GERICHTE SGSTA.2023.27 del 30 maggio 2023

Volltext

Urteil vom 6. November 2023

Es wirken mit:

Präsident: Th. A. Müller

Richter: Kellerhals, D. S. Müller

Sekretär: Hatzinger

In Sachen SGSTA.2023.27; BST.2023.24

X

gegen

Veranlagungsbehörde Olten-Gösgen

betreffend Staats- und Bundessteuer 2021

hat das Steuergericht den Akten entnommen:

1.1 Mit Datum vom 15. Juni 2022 reichte die Steuerpflichtige X die Steuererklärung 2021 ein. Darin machte sie u.a. Liegenschaftskosten von CHF 33'250 geltend. In der Veranlagung der Staats- und Bundessteuer 2021 der Veranlagungsbehörde (VB) Olten-Gösgen vom 27. Oktober 2022 wurden diese Kosten bezüglich der Erneuerung eines Wintergartens von total CHF 30'133 nicht anerkannt. Da die danach verbleibenden abziehbaren Kosten unter dem Pauschalabzug von 20 % lagen, wurde dieser in der Veranlagung berücksichtigt. Mit Eingabe vom 3. November 2022 erhob die Steuerpflichtige Einsprache und wendete im Wesentlichen ein, es gehe bei den strittigen Kosten um werterhaltende Ersatzkosten des Wintergartens.

1.2 Mit Verfügung vom 30. Mai 2023 wurde die Einsprache teilweise gutgeheissen und das steuerbare Einkommen um CHF 2'659 auf CHF 103'298 (Staat) resp. um CHF 1'800 auf CHF 108'100 (Bund) herabgesetzt. Dazu wurde v.a. angeführt, beim neuen Wintergarten, der an die Stelle des alten renovationsbedürftigen Wintergartens gebaut worden sei, gehe es um einen Ersatzneubau. Diese neue Konstruktion aus Holz komme einem Neubau gleich und sei damit auch steuerlich wie ein solcher zu behandeln. Die Rückbaukosten für einen Ersatzneubau könnten steuerlich abgezogen werden. Da auf der nachgereichten Schlussrechnung der Baufirma indes keine Details zu den Abbruchkosten aufgeführt seien, würden schätzungsweise CHF 4'000 als Rückbaukosten zum Abzug zugelassen. Zudem würden die übrigen geltend gemachten abzugsfähigen Kosten von CHF 2'364 berücksichtigt.

2.1 Mit Rekurs und Beschwerde vom 23. Juni 2023 (Postaufgabe) gegen diesen Einspracheentscheid gelangte die Steuerpflichtige (nachfolgend Rekurrentin) an das

Kantonale Steuergericht. Es wird verlangt, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und die deklarierten Liegenschaftskosten von CHF 33'250 vollumfänglich zum Abzug zuzulassen. Zur Begründung wird im Wesentlichen festgehalten, dass auch bei einem Ersatz von Gebäudeteilen wie hier dem Wintergarten die Kosten abzugsfähig seien. Vor dem jetzigen Anbau habe an der gleichen Stelle ein Wintergarten bestanden. Hier gehe es nicht um einen Ersatzbau von einem ganzen Gebäude. Die Sanierung eines Wintergartens bedinge einen Abbruch der bestehenden Verglasung. Der Ersatz von einzelnen Elementen sei energietechnisch und kostentechnisch nicht sinnvoll. Dass eine Gesamtbetrachtung der Liegenschaftskosten nicht korrekt sei, sondern alle Kosten individuell objektiv-technisch zu beurteilen seien, habe das Bundesgericht mit Urteil vom 29. März 2023 bestätigt.

2.2 Mit Vernehmlassung vom 12. Juli 2023 beantragte die VB Olten-Gösigen die kostenfällige Abweisung von Rekurs und Beschwerde. Dazu wird v.a. ausgeführt, die Prämien für eine Kombi-Hausratversicherung könnten nicht als Liegenschaftskosten geltend gemacht werden; die Rechtsmittel seien in diesem Punkt unbegründet. Dies gelte auch für die geltend gemachten Entsorgungskosten für Möbel; dabei gehe es um nutzungsbedingte Betriebskosten, die nicht als Liegenschaftskosten geltend gemacht werden könnten. Bei den Aufwendungen der Rekurrentin für den Abriss und den anschliessenden Wiederaufbau des Anbaus gehe es um einen Ersatzneubau und damit um Kosten, die bei der Einkommenssteuer nicht abzugsfähig seien. Allfällige Rückbaukosten könnten aufgrund der geänderten Steuergesetzgebung als Liegenschaftskosten geltend gemacht werden. Aufgrund fehlender Angaben bzw. Unterlagen habe die VB die Rückbaukosten mit CHF 4'000 berücksichtigt. Die Rechtsmittel seien auch in diesem Punkt unbegründet.

2.3 Mit Stellungnahme vom 18. August 2023 hielt die Rekurrentin an ihren bisherigen Anträgen fest. Es habe keine Erweiterung des Wohnraums stattgefunden; dieser sei bereits vor der Sanierung entsprechend nutzbar gewesen und als solcher auch genutzt worden, dieser Teil sei schon vor der Sanierung heizbar gewesen. Die geltend gemachten Malerarbeiten würden nicht den Wintergarten betreffen, sondern die restliche Fassade der Liegenschaft.

Das Steuergericht zieht in Erwägung:

1. Rekurs (betreffend Staatssteuer) und Beschwerde (betreffend direkte Bundessteuer) erfolgten frist- und formgerecht. Das Kantonale Steuergericht (KSG) ist sachlich zuständig (§ 160 Abs. 1 Steuergesetz, StG, BGS 614.11; Art. 140 Abs. 1 Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, DBG, SR 642.11; § 4 Vollzugsverordnung zum DBG, BGS 613.31). Auf die Rechtsmittel ist somit einzutreten.

2.1 Nach § 39 Abs. 3 StG können bei Liegenschaften im Privatvermögen abgezogen werden a) die Unterhaltskosten, einschliesslich die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften; b) die Versicherungsprämien; c) die Kosten der Verwaltung durch Dritte; d) die Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen an bestehenden Bauten gemäss Regelung durch das Eidgenössische Finanzdepartement; e) die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin, vorgenommen hat; f) die Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Gemäss § 39 Abs. 3bis StG sind die Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen gemäss Abs. 3 lit. d sowie die Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau gemäss Abs. 3 lit. f in den zwei

nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in der die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können. Nach § 39 Abs. 4 StG kann der Steuerpflichtige für Grundstücke des Privatvermögens anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Ausgenommen sind Grundstücke, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten (vgl. zum Ganzen Art. 32 Abs. 2, Abs. 2bis und Abs. 4 DBG; siehe auch Richner et al., Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Aufl. 2021, § 30 N 42 ff.).

2.2 Gemäss § 2 Abs. 1 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; dazu gehören: a) die Auslagen für die Behebung von Schäden (Reparaturen); b) die Auslagen für jährlich oder periodisch wiederkehrende Erneuerungsarbeiten (wie Neutapezieren, Neuanstrich, Fassadenrenovation); c) die Auslagen für den Ersatz bereits vorhandener Anlagen (wie sanitäre Einrichtungen, Kochherde, Heizungsanlagen), soweit sie keinen Mehrwert bewirken; d) der Gartenunterhalt (wie Pflege und Ersatz von Pflanzen, die das Jahr überdauern; Zaunreparaturen, Wegausbesserungen), soweit es sich nicht um Betriebskosten bei Eigennutzung (Rasenmähen, Schneeräumen, Gartenreinigungs- und -räumungsarbeiten, Aufwand für Blumen- und Gemüsekulturen) handelt; e) die Kosten für die Reinigung von Heizung und Kamin (Kaminfeger, Tankrevision) und das Entkalken der Warmwasseranlage; f) Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentumsgemeinschaften (Art. 712 1 ZGB[3]), sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden. Nach § 2 Abs. 2 StVO Nr. 16 sind nicht abziehbar insbesondere: a) wertvermehrende Aufwendungen für Neueinrichtungen (wie Erschliessung, Neubauten) und Verbesserungen (wie Umbauten) von Liegenschaften; wertvermehrende Umbaukosten liegen vor, wenn sie entweder den Gebrauchswert der Liegenschaft erhöhen oder die jährlichen Betriebskosten senken; vorbehalten ist § 6 dieser Verordnung (Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen); b) Kosten und Abgaben, die mit dem Erwerb oder mit der Veräusserung der Liegenschaft verbunden sind, wie Planungs- und Vermessungskosten, Handänderungssteuer, Amtschreiberegebühren, Kosten für die Errichtung von Grundpfandschulden, Vermittlungsprovisionen.

2.3 Gemäss § 3 Abs. 1 StVO Nr. 16 gehören zu den Versicherungsprämien die jährlichen Prämien für Versicherungen gegen Sachschaden (Gebäudeversicherung, Versicherung gegen Glas- und Wasserschaden) und Haftpflicht des Grundeigentümers. Nach § 3 Abs. 2 StVO Nr. 16 sind nicht abziehbar die Prämien für die Mobilversicherung.

2.4 Für selbstbewohnte Grundstücke können nutzungsbedingte Betriebskosten nicht abgezogen werden (KSG vom 11.5.2020, SGSTA.2019.77; BST.2019.72, E. 3.2.2, publ. in gerichtsentscheide.so.ch). Das Aufräumen einer Liegenschaft und das Entsorgen von Möbeln stellt keinen abziehbaren Unterhalt dar (KSG vom 5.12.2022, SGSTA.2022.29; BST.2022.29, E. 3.1).

3.1 Im konkreten Fall besitzt die Rekurrentin ein Einfamilienhaus mit Wintergarten. Da dieser undicht war, ist er abgebrochen worden. Anstelle des Wintergartens ist ein neuer Gebäudeteil erstellt worden. Die VB Olten-Gösigen betrachtet den neuen Teil als Ersatzneubau und hat nur die Abbruchkosten zum Abzug gewährt. Die Rekurrentin sieht den Bau dagegen als Ersatzanschaffung an und verlangt den Abzug der gesamten

Sanierungskosten von CHF 33'250.

3.2 Von einer Ersatzanschaffung kann gesprochen werden, wenn ein Wintergarten durch einen gleichwertigen Wintergarten ersetzt wird. Auch aus dem Solothurner Steuerbuch (Einkommenssteuer, Erträge aus unbeweglichem Vermögen und Liegenschaftskosten, § 39 Nr. 2, Anhang Ausscheidungskatalog, Ziff. 1.7, Wintergarten, lit. b, unter so.ch) wird hier ein Steuerabzug gewährt. Im vorliegenden Fall wurde anhand der Unterlagen und Abgaben der schadhafte, alte Wintergarten aber nicht durch einen neueren Wintergarten ersetzt; vielmehr wurde am bestehenden Gebäude ein Anbau bzw. eine Wohnraumerweiterung getätigt. Der Anbau steht auch in qualitativer Hinsicht auf einer anderen Stufe als der frühere Wintergarten; er hat mithin wertvermehrenden Charakter (vgl. Bundesgerichtsurteil vom 20.2.2023, 9C_704/2022, E. 3.1; siehe auch KSG vom 20.2.2023, SGSTA.2022.40; BST.2022.38, E. 2.3, zur Publ. bestimmt in gerichtsentscheide.so.ch). Auch bei einem Neubau nach einer Feuersbrunst können Neubaukosten steuerlich nicht abgezogen werden. Ein Abzug der entsprechenden Investitionen ist daher nicht möglich. Dass im Weiteren die Entsorgungskosten für alte Möbel und die Hausratversicherung nicht abgezogen werden können, liegt auf der Hand und muss hier nicht zusätzlich erläutert werden; es kann dazu auf die Vernehmlassung der VB vom 12. Juli 2023 verwiesen werden (vgl. auch oben, E. 2.1, 2.3 und 2.4, § 39 Abs. 3 lit. b StG; § 3 StVO Nr. 16). Die Rechtsmittel erweisen sich demnach als unbegründet.

3.3 Was die Rekurrentin weiter dagegen einwendet, kann zu keinem anderen Ergebnis führen. Es kann hier kein Ersatz eines Gebäudeteils vorliegen, da kein Wintergarten aus Glas ersetzt, sondern der Wohnraum neu gemauert bzw. erweitert worden ist (Vorakten Nrn. 5 und 8, Fotos); es liegt auch eine entsprechende, neue Schätzung der SGV vom 15. bzw. 21. Februar 2022 vor mit einem höheren Versicherungswert (Vorakten Nr. 11) um die Erweiterung des Wohnraums Süd-Ost von 2021 im Betrag von CHF 40'300. Sodann bezieht sich das von der Rekurrentin angeführte Urteil des Bundesgerichts vom 29. März 2023 (9C_724/2022) auf eine Totalsanierung resp. einen sog. wirtschaftlichen Neubau, was hier nicht der Fall ist. Dass der Wintergarten vorher heizbar gewesen sei, ändert auch nichts; wie gesehen, ist eine Wertsteigerung erfolgt und das Einfamilienhaus erweitert worden. Schliesslich können in der hier streitigen Steuerperiode 2021 die mit Stellungnahme vom 18. August 2023 geltend gemachten Malerarbeiten nicht berücksichtigt werden, da die eingereichte Schlussrechnung der Baufirma vom 22. April 2022 datiert.

Rekurs und Beschwerde sind nach den Erwägungen abzuweisen.

4. Bei diesem Verfahrensausgang hat die unterliegende Rekurrentin die Kosten zu tragen (§ 163 Abs. 1 StG). Diese sind in Anwendung der §§ 3 und 150 des Gebührentarifs auf CHF 866 festzusetzen (Grundgebühr: CHF 500; Zuschlag: CHF 366).

Demnach wird erkannt:

1. Rekurs und Beschwerde werden abgewiesen.

2. Die Gerichtskosten von CHF 866 werden der Rekurrentin/Beschwerdeführerin 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, 6004 Luzern) Beschwerde in öffentlichrechtlichen Angelegenheiten erhoben werden. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angaben der Beweismittel und die Unterschrift der Beschwerdeführerin oder ihres Vertreters zu enthalten.

Dieser Entscheid ist schriftlich zu eröffnen an:

- Rekurrentin/ Beschwerdeführerin (eingeschrieben)
- VB Olten-Gösgen (mit Akten)
- KStA, Rechtsdienst
- 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.