

ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2012.114 vom 21. Mai 2010

ZH Steuerrekursgericht, 2010-05-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_DB.2012.114

FR: ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2012.114 du 21 mai 2010

IT: ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2012.114 del 21 maggio 2010

Regeste

Die Verwaltungskostenanteile für Stockwerkeigentumswohnungen betreffend die Jahre 2005 - 2007 können aufgrund der Stundungsabrede im Steuerjahr 2008, in welchem sie gezahlt worden sind, geltend gemacht werden. Gerichts- und Anwaltskosten zur Erhaltung eines Baumbestands auf einem Grundstück sind als Unterhaltskosten anzuerkennen.

Erwägungen

E. 2

ST.2012.130

- 5 - stück die eigene Liegenschaft entwerfe, lässt sich naturgemäss in vielen Fällen nicht zuverlässig sagen. Zwar gibt es Bauten und Anlagen, deren Nachbarschaft allgemein als störend und damit als wertmindernd aufgefasst wird, so beispielsweise eine Abwasserreinigungsanlage oder ein Schlachthaus. Bei anderen Gebäulichkeiten oder Nutzungsarten spielen jedoch subjektive Vorstellungen und Wertungen eine nicht unbedeutende Rolle, so z.B. die Nachbarschaft zu einer Schul- oder Sportanlage. Unter diesen Umständen muss es genügen, wenn ein Pflichtiger die durch ein Bauvorhaben in der Nachbarschaft ausgehende Beeinträchtigung für das eigene Grundstück zumindest glaubhaft macht. Kraft § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom

E. 7

für die Jahre 2005 bis 2007 in den Steuerperioden 2005 bis 2007 gar nicht geltend machte. Er grenzte mit anderen Worten die in den Jahren 2005 bis 2008 abzugsfähigen Liegenschaftsunterhaltskosten in zeitlicher Hinsicht nach der Ist-Methode ab. In der Steuererklärung 2007 deklarierte er die streitbetroffenen Aufwendungen unter dem Titel "gestundeter Verwaltungskostenanteil StWG 2005-2007" als Privatschulden, was das kantonale Steueramt in seiner Einschätzungsentscheid vom 20. Mai 2009 für die Staats- und Gemeindesteuern, Steuerperiode 2007, ausdrücklich zuliess. Wäre für die zeitliche Abgrenzung der abzugsfähigen Unterhaltskosten die Sollmethode als massgebend erachtet worden, hätten das kantonale Steueramt die von der E AG im Jahr 2007 in Rechnung gestellten Unterhaltskostenanteile von Fr. 18'750.- (...strasse 5) und Fr. 21'690.- (...strasse 7) zumindest bei den bereits effektiv geltend gemachten Unterhaltskosten für die Liegenschaft ...strasse 5 zusätzlich anrechnen müssen. Hinsichtlich der Liegenschaft ...strasse 7 hätte es festhalten müssen, dass der Kostenanteil von Fr. 21'690.- pro 2007 im Pauschalabzug enthalten sei. Denn das Deklarationsverhalten des Pflichtigen liess insgesamt darauf schliessen, dass er nicht bezahlte Kosten (Liegenschaftsaufwendungen und Alimente) im Zeitpunkt der Zahlung steuerlich geltend machen werde (bezüglich des nicht bezahlten von der E AG in Rechnung gestellten Kostenanteils für die

Flachdachsanieierung im Jahr 2005). Auch in den Steuererklärungen 2005 und 2006 sind die von der E AG in Rechnung gestellten Unterhaltskosten, soweit diese vom Pflichtigen in den Jahren 2005 und 2006 nicht bezahlt wurden, nicht im deklarierten Unterhaltsaufwand enthalten. Bei dieser Sachlage ist der vom kantonalen Steueramt im Steuerjahr 2008 ohne Vorankündigung vollzogene Methodenwechsel bei der zeitlichen Abgrenzung von Liegenschaftsaufwendungen mit dem von einer Steuerbehörde zu erwartenden loyalen, vertrauenswürdigen und widerspruchsfreien Verhalten nicht zu vereinbaren, zumal der Methodenwechsel dazu führt, dass die Unterhaltskostenanteile für die Liegenschaft ...strasse 5 pro 2006 und 2007 (effektiv abgerechnet) überhaupt nicht mehr angerechnet werden können, da die betreffenden Einschätzungen in Rechtskraft erwachsen sind. 2 DB.2012.114 2 ST.2012.130

- 12 - h) Weiter wies der Pflichtige mehrmals – auch im Einschätzungs- und Einspracheverfahren – darauf hin, dass ihm die streitbetroffenen Unterhaltskosten infolge umbaubedingter Zahlungsschwierigkeiten gestundet worden seien. Gestundete Kosten hätte das kantonale Steueramt nach der Soll-Methode niemals ohne zusätzliche Abklärungen über Zeitpunkt und Inhalt der Stundungsabrede als Unterhaltskosten in den Jahren 2005 bis 2007 berücksichtigen dürfen, weil durch die Stundung nachträglich die Fälligkeit während einer bestimmten Frist aufgehoben bzw. aufgeschoben wird; sie verhindert den Eintritt des Schuldnerverzugs und die damit verbundenen Folgen (Urs Leu, in Basler Kommentar, 4. A., Art. 75 N 4 f. OR). Auch unter diesem Aspekt erwiesen sich die Einschätzungen für die Steuerperioden 2005 und 2007, bei welchen die von der E AG gestundeten Kosten mangels Geltendmachung in der Steuererklärung nicht bei den Unterhaltskosten berücksichtigt wurden, als vertretbar. Denn gestundete Kosten sind nicht fällig, so dass sich die Anwendung der Sollmethode verbietet. Bei dieser Sachlage kommt es auf die Unsicherheit der Erfüllung der Forderung nicht an. Es ist jedoch anzumerken, dass die Bezahlung der ausstehenden Kosten entgegen der Auffassung des Pflichtigen nicht als unsicher einzustufen war. Denn einerseits anerkannte der Pflichtige die Forderungen der E AG. Andererseits besitzt der Pflichtige mehrere werthaltige Liegenschaften, die bei andauernder Liquiditätsschwäche entweder freiwillig oder zwangsweise hätten veräussert werden können. Aus der Sicht der E AG kann deshalb die Forderung nicht als unsicher eingestuft werden. i) Somit können die gestundeten Verwaltungskostenanteile für die Jahre 2005 bis 2007, die im Januar 2008 bezahlt wurden, grundsätzlich im Jahr 2008 als Unterhaltskosten geltend gemacht werden. Weil innerhalb der gleichen Steuerperiode eine Kombination oder Kumulation von pauschalen und effektiven Liegenschaftsunterhaltskosten unzulässig ist (vgl. E. 3.b), sind anstelle der gewährten Unterhaltspauschale antragsgemäss die im Rekurs- und Beschwerdeverfahren geltend gemachten effektiven Unterhaltskosten zum Abzug zuzulassen. Somit sind die Nettoerträge für die Liegenschaften ...strasse 5 und 7 wie folgt festzusetzen: ...strasse 5 Fr. Bruttosollertrag 276'641 Mietzinsverluste -10'490 Mietertrag 266'151 2 DB.2012.114 2 ST.2012.130

- 13 - Gestundete Kosten 2005-2007 -52'838 Effektive Unterhaltskosten pro 2008 -29'966 Nettomiettertrag 183'347 (statt Fr. 211'023.- gemäss Einspracheentscheid) ...strasse 7 Fr. Bruttosollertrag 249'072 Mietzinsverluste -13'308 Mietertrag 235'764 Gestundete Kosten 2005-2007 gemäss Antrag (act. 2 und 5) -44'076 Effektive Unterhaltskosten pro 2008 -23'897 Einlage in den Erneuerungsfonds -26'000 Nettomiettertrag 141'791 (statt Fr. 185'954.- gemäss Einspracheentscheid) 4. Aufgrund der vorstehenden Erwägungen sind die Rechtsmittel teilweise gutzuheissen und die Steuerfaktoren wie folgt neu festzusetzen:

Direkte Bundessteuer 2008 Fr. Steuerbares Einkommen gemäss Einspracheentscheid
237'976 Nettomiettertrag ...strasse 5 183'347 Nettomiettertrag ...strasse 7 141'791 Total
Nettomiettertrag 325'138 ./.. Nettomiettertrag ...strasse 5 lt. Einspracheentscheid -211'023
Nettomiettertrag ...strasse 7 lt. Einspracheentscheid -185'954 -71'839 Steuerbares
Einkommen 166'137 Steuerbares Einkommen gerundet 166'100 Staats- und
Gemeindesteuern 2008 Fr. Steuerbares Einkommen gemäss Einspracheentscheid 238'826
Nettomiettertrag ...strasse 5 183'347 Nettomiettertrag ...strasse 7 141'791 Total
Nettomiettertrag 325'138 2 DB.2012.114 2 ST.2012.130

- 14 - ./.. Nettomiettertrag ...strasse 5 lt. Einspracheentscheid -211'023 Nettomiettertrag
...strasse 7 lt. Einspracheentscheid -185'954 -71'839 Steuerbares Einkommen 166'987
Steuerbares Einkommen gerundet 166'900 Steuerbares Vermögen (unverändert) 924'000 5.
Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu 4/10 dem Pflichtigen und
zu 6/10 und der Beschwerdegenerin aufzuerlegen (Art. 144 Abs. 1 DBG). Die Kosten des
Rekursverfahrens sind zu 2/10 dem Pflichtigen und zu 8/10 dem Rekursgegner
aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 StG). Eine Parteientschädigung ist dem Pflichtigen nicht
zuzusprechen, da der Teilerfolg im Rechtsmittelverfahren nicht auf die Vorbringen des
Pflichtigen zurückzuführen ist, sondern aufgrund anderer Gründe erfolgte (Art. 144 Abs. 4
DBG i.V.m. Art. 64 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren vom 20.
Dezember 1968; § 152 StG i.V.m. § 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom
24. Mai 1959/8. Juni 1997).

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