

ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2016.155 vom 16. Dezember 2016

ZH Steuerrekursgericht, 2016-12-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_DB.2016.155

FR: ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2016.155 du 16 décembre 2016

IT: ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2016.155 del 16 dicembre 2016

Regeste

Liegenschaftenerhaltung. Für die Selbstverwaltung von Liegenschaften im Privatvermögen ist kein Unterhaltsabzug zulässig. Dies gilt auch für damit zusammenhängende Fahrkosten und ein privates Arbeitszimmer. Unklar ist die Rechtslage bezüglich Bürokosten (E. 4d).

Erwägungen

E. 2

ST.2016.183

- 5 - Inserate, Formulare, Betreibungen und Entschädigung an Liegenschaftsverwaltungen. ... Rz 26 Nicht als Verwaltungskosten in Abzug gebracht werden können eigene Arbeiten (sog. Eigenleistungen) eines Hauseigentümers." Für die direkte Bundessteuer sieht Art. 1 Abs. 1 lit. c der Verordnung der ESTV über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens vom 24. August 1992 eine ähnliche Bestimmung vor. b) Soweit ein Pflichtiger Liegenschaftenerhaltung geltend macht, hat er nach der im Steuerrecht allgemein geltenden Beweislastregel von Art. 8 ZGB die steuermindernden Sachumstände darzutun und nachzuweisen (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Art. 123 N 78 DBG und § 132 N 91 StG).

E. 3

a) Das kantonale Steueramt wies in den Einspracheentscheiden zunächst auf das Merkblatt sowie auf weitere, gemäss Verwaltungs- und Gerichtspraxis zu berücksichtigende Aufwendungen hin. Sodann führte die Amtsstelle aus, dass zwar die Kosten für die Verwaltung durch Dritte, nicht aber Eigenleistungen abgezogen werden könnten. Vorliegend müsse es bei den gemäss Veranlagungs-/Einschätzungsvorschlag vom 22. April 2016 zugestandenen Positionen sein Bewenden haben. Mit der Gewährung von Pauschalbeträgen für Büromaterial, EDV und Telefon/PTT/Briefmarken sei das kantonale Steueramt den Pflichtigen entgegengekommen; ausser Betracht falle jedoch ein Abzug für Weiterbildungskosten im Liegenschaftsbereich. In der Beschwerde-/Rekursantwort hält die Amtsstelle an ihrem Standpunkt fest. b) Zur Begründung von Beschwerde und Rekurs wird geltend gemacht, dass die vom Pflichtigen wahrgenommene Selbstverwaltung vor Ort die Beauftragung und Überwachung der Handwerker, Arbeiten im Zusammenhang mit der Vermietung sowie eigenhändige Reparaturen umfasse. Zu Hause erledige er die Mietadministration, pflege verschiedene Kontakte und bereite die – durch Dritte geführte – Buchhaltung vor. Der Pflichtige habe seine Aufwendungen umfassend dokumentiert; allfällig erforderliche weitere Unterlagen würden offeriert. Wie sich aus dem Gesetz und dem Merkblatt ergebe, könnten sämtliche mit der Bewirtschaftung einer Liegenschaft zusammenhän- 2 DB.2016.155 2 ST.2016.183

- 6 - genden Gewinnungskosten abgezogen werden. Entgegen der Auffassung des kantonalen Steueramts würden nicht Eigenleistungen, sondern mit diesen zusammenhängende Spesen geltend gemacht. Die Verweigerung der beantragten Kosten für das Fahrzeug und das private Arbeitszimmer entspreche zwar der restriktiven Veranlagungspraxis des Kantons Zürich, stehe jedoch im Widerspruch zu jener des Kantons Aargau. Für diese beiden Positionen müssten die gleichen Grundsätze gelten, wie sie bei der Würdigung als Berufskosten zum Zug kämen. Sodann sei das kantonale Steueramt in Willkür verfallen, wenn es die – belegten – Kosten für Büromaterial, EDV, Telefon usw. nur aus Kulanz teilweise anerkenne; vielmehr handle es sich um Mischausgaben, die teilweise Gewinnungskosten darstellten. Der von der Amtsstelle geforderte Nachweis, dass die geltend gemachten Aufwendungen allein der Liegenschaftverwaltung gedient hätten, sei unangemessen. Obwohl die Schätzungen sehr tief ausgefallen seien, würden "aus Gründen der Verhältnismässigkeit" nur die im Rechtsmittelantrag angeführten Positionen angefochten; in Bezug auf diese werde an der Stellungnahme vom 7. Juni 2016 zum Veranlagungs-/Einschätzungsvorschlag festgehalten.

E. 4

März 2015, 2C_693/2014 und 2C_694/2014). Ob diese Voraussetzungen hier erfüllt sind, erscheint nach den Akten als ungewiss. Jedenfalls ist das Kriterium der Wesentlichkeit vorliegend offensichtlich nicht erfüllt, weil mindestens 40% eines 100% Pensums zu Hause verrichtet werden müssen (so StRK BS, 24. Oktober 2013, BStPra 5/2015, S. 285 ff.). d) Nach Auffassung von Richner/Frei/Kaufmann/Meuter sind eigene Kosten für die Vermietung wie Auslagen für Porti, Telefon, Inserate, Formulare, Betreibungen und Prozesse ebenfalls abzugsfähig, weil es sich bei genauer Betrachtung um Drittverwaltungskosten handle (Art. 32 N 120 DBG bzw. § 30 N 108 StG). Wenn das kantonale Steueramt in den Einspracheentscheiden im Sinn der Einwendungen der Pflichtigen vom 2. März 2016 für Büromaterial einen Anteil von Fr. 100.- zum Abzug zugelassen hat, lässt sich dies nicht beanstanden. Dasselbe gilt für die Quote von Fr. 300.- an den EDV-Kosten. Hier fällt ins Gewicht, dass heutzutage mindestens ein Computer samt Drucker auch bei Nichterwerbstätigen zur Standardausrüstung eines Haushalts gehört und nach allgemeiner Lebenserfahrung überwiegend zu privaten Zwecken genutzt wird. Daran vermögen die Ausführungen der Pflichtigen in den Einwendungen vom 7. Juni 2016 zum Einschätzungsvorschlag vom 22. April 2016, worauf in Beschwerde und Rekurs pauschal verwiesen wird, nichts zu ändern. e) Wie in E. 1 festgehalten, sind nur notwendige Aufwendungen als Gewinnungskosten steuermindernd zu berücksichtigen. Dies gilt auch mit Bezug auf den Liegenschaftunterhalt. Wenn die Pflichtigen Bankspesen geltend machen, die ihnen aufgrund von Bareinzahlungen der Mieter am Postschalter erwachsen, handelt es sich hierbei nicht um notwendige Spesen. Denn die entsprechenden Auslagen liessen sich mittels eines zweckmässigen Zahlungsverkehrs (Dauerauftrag oder LSV-Auftrag) vermeiden. Auch wenn der Pflichtige gewisse Aufwendungen für die Liegenschaften mit 2 DB.2016.155 2 ST.2016.183

- 8 - seiner Kreditkarte bezahlt, kann die Jahresgebühr für deren Nutzung nicht als Unterhalt gelten. Die Verweigerung des entsprechenden Abzugs erweist sich daher als rechtens. Diese Erwägungen führen zur Abweisung von Beschwerde und Rekurs.

E. 5

Im Licht der Ausführungen in E. 4d wird das kantonale Steueramt wohl die Frage prüfen, ob für gewisse im Zusammenhang mit der Vermietung von Liegenschaften im Privatvermögen erwachsende Verwaltungskosten ein Abzug gewährt werden soll. Aus Gründen der Veranlagungsökonomie handelt es sich dabei um eine Pauschale. Denn wie gerade der vorliegende Fall zeigt, stehen die substantiierte Darlegung und der Nachweis von effektiven Kosten kaum in einem vernünftigen Verhältnis zur möglichen Steuerersparnis.

E. 6

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Pflichtigen aufzuerlegen (Art. 144 Abs. 1 DBG und § 151 Abs. 1 StG) und steht ihnen keine Parteientschädigung zu (Art. 144 Abs. 4 DBG i.V.m. Art. 64 Abs. 1 - 3 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 und § 152 StG i.V.m. § 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959/6. September 1987).

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