

ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2020.15 vom 24. April 2019

ZH Steuerrekursgericht, 2019-04-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_DB.2020.15

FR: ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2020.15 du 24 avril 2019

IT: ZH_STEUERREKURSGERICHT DB.2020.15 del 24 aprile 2019

Regeste

Liegenschaftunterhaltskosten - Das erstmalige Erstellen von architektonischen Basisplänen zu einem alten baufälligen und (seit rund zwei Jahrzehnten) nicht mehr bewohnbaren Wohnhauses dient nicht der Werterhaltung. Die diesbezüglichen Kosten qualifizieren als Anlagekosten. Der Versuch der Pflichtigen, das Planwerk (im Sinn von Vorbereitungsarbeiten) mit einem konkreten Sanierungsprojekt und insbesondere mit Energiesparmassnahmen in Verbindung zu bringen, verhilft ihnen nicht zum anbegehrten Steuerabzug. Zum einen ist der konkrete Zusammenhang nicht nachgewiesen und zum andern käme die Sanierung im konkreten Fall wirtschaftlich einem Neubau gleich, weshalb Vorbereitungsarbeiten - selbst solche betreffend Energiesparmassnahmen - nicht abzugsberechtigt sind (Abweisung).

Erwägungen

E. 1

A,

E. 2

a) Im vorliegenden Fall hat die Veranlagungs- bzw. Einschätzungsbehörde die streitigen Unterhaltskosten, welche die Pflichtigen pro 2017 für die streitbetroffene Liegenschaft deklariert hatten, ohne weitere Untersuchung direkt verweigert. Begründet hat sie dies mit der schlechten Bausubstanz des Wohnhauses; dies unter Verweis auf die steuerliche Vorgeschichte mit der gewährten Gebäude-Altersentwertung von 80%. Sie ging also davon aus, dass hier Unterhaltskosten zur Diskussion stehen, welche ein stark verfallenes bzw. unbewohnbares Gebäude betreffen, dass deshalb die objektiv-technische Abgrenzungsmethode nicht zum Zug kommt, dass folglich mit Blick auf eine solche Abgrenzung auch keine Untersuchung durchzuführen ist, sondern ohne weiteres von wertvermehrenden Aufwendungen ausgegangen werden kann. b) Dieses steuerbehördliche Vergehen ist nach dem Gesagten (E. 1e) grundsätzlich dann nicht zu beanstanden, wenn tatsächlich von einem verfallenen bzw. unbewohnbaren Gebäude auszugehen war und werterhaltender Charakter der konkret deklarierten Liegenschaftunterhaltskosten vor diesem Hintergrund auszuschliessen war. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass es sich bei den Liegenschaftunterhaltskosten aufgrund der gesetzlichen Konzeption um Gewinnungskosten handelt; verlangt wird deshalb für die steuermindernde Berücksichtigung, dass diesen ein gegenwärtiger oder vergangener Ertrag aus unbeweglichem Vermögen gegenübersteht. Ist dies nicht der Fall und steht den Kosten ein künftiger Ertrag gegenüber, muss von Anlagekosten ausgegangen werden (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Handkommentar zum DBG, 3. A., 2016, Art. 32 N 35

DBG, und Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 3. A., 2013 § 30 N 36 StG). aa) Die Verwahrlosung und Unbewohnbarkeit war hier aktenkundig: Schon im Steuerjahr 2009 hatten die Pflichtigen nämlich darum ersucht, den Vermögenssteuerwert der seit Jahren leerstehenden Liegenschaft (inklusive 863 m² Land) auf Fr. 250'000.- zu senken. Zur Begründung wurde damals angeführt, das unbewohnte Wohnhaus entspreche nicht mehr den gängigen Anforderungen bezüglich Ausbau und Isolation. Sie weise etwa keine Zentralheizung (nur Kachelofen) und kein Badezimmer (nur Dusche in einem Kinderzimmer) und keine Einbauküche auf. Das WC befinde sich 1 DB.2020.15 1 ST.2020.21

- 9 - in einer aussenliegenden Laube. Für den Zugang zu Keller und Waschraum müsse man ums Haus herum. Die Aussenhülle habe keine Isolation. Die Fenster seien nur teilweise doppelverglast. Die Innenwände seien teilweise feucht und schimmelig. Das Holzwerk sei teilweise stark verwurmt. Es bestehe ein erheblicher Renovationsbedarf in allen Zimmern. Die Steuerbehörde gewährte in der Folge eine 80%ige Altersentwertung. In der Folge resultierte für die Liegenschaft (Wohnhaus mit 863 m² Land) ein Vermögenssteuerwert von Fr. 267'000.-, was bei Abstellen auf die in der Gemeinde C per 2009 bezahlten Landpreise (gemäss Angaben des statistischen Amtes im Durchschnitt knapp unter Fr. 400.- pro m²) also deutlich unter dem reinen Landwert liegt. Damit waren die schlechte Bausubstanz bzw. die Verwahrlosung und die damit einhergehende Unbewohnbarkeit des (ehemaligen) Wohnhauses erstellt. Die Unbewohnbarkeit spiegelte sich im Übrigen auch darin, dass in den vergangenen Jahren keine Mieterträge deklariert worden sind. bb) Ganz auszuschliessen ist freilich nicht, dass auch bei einer verwahrlosten und unbewohnten Liegenschaft noch werterhaltende Massnahmen möglich sind. Erhalten wird dann freilich lediglich noch die ohnehin schon schlechte Bausubstanz (hier gewissermassen die nach der Altersentwertung von 80% verbliebenen 20%). Zu denken wäre als Beispiel etwa an eine notdürftige Fensterreparatur, welche nicht dazu dient, Wohnen wieder zu ermöglichen, sondern die verbliebene Bausubstanz vor ein tretender Nässe zu schützen, um dergestalt beispielsweise den alten Kachelofen zu retten. Solcher notdürftiger Reparaturaufwand stand hier aber offensichtlich nicht zur Diskussion. Konkret deklariert hatten die Pflichtigen unter der Bezeichnung "Unterhaltsvorbereitungen Wohnhaus" ihnen in Rechnung gestellte Leistungen des Architekturbüro D, in E, im Betrag von immerhin Fr. 11'864.- (vgl. Beiblatt zum Liegenschaftsverzeichnis, Aufstellung über effektive Unterhalts- und Verwaltungskosten). Mithin war davon auszugehen, dass die Pflichtigen sich nun nach langjährigem Leerstand des verwahrlosten Hauses wohl entschieden hatten, dieses nun doch einer Renovation zuzuführen. cc) Die direkte Nichtgewährung der deklarierten Unterhaltskosten war damit vertretbar, auch wenn der Sachverhalt letztlich sehr dürftig ausgeleuchtet war bzw. im Grenzbereich des Erfordernisses einer auftragsgewisen Untersuchung lag. 1 DB.2020.15 1 ST.2020.21

- 10 - c) Den Pflichtigen stand nach diesem steuerbehördlichen Vorgehen die Möglichkeit offen, im Einspracheverfahren den Nachweis zu erbringen, dass die deklarierten Unterhaltskosten ungeachtet der schlechten Bausubstanz bzw. der Verwahrlosung und Unbewohnbarkeit des ehemaligen Wohnhauses werterhaltenden Charakter aufweisen bzw. steuermindernd zu berücksichtigen sind. Dieser Nachweis ist ihnen nicht gelungen: aa) Immerhin wurde im Einspracheverfahren der Sachverhalt noch konkretisiert und wurden diesbezügliche im Veranlagungs- und Einschätzungsverfahren bestehende Lücken auf jeden Fall geschlossen. Aufgrund der Ausführungen der Pflichtigen in der Einsprache

und der dabei vorgelegten Rechnung des Architekturbüros ergab sich zunächst, dass die in Frage stehenden Leistungen das erstmalige Erstellen von Plänen zum Wohnhaus betroffen hat. Die Rechnung selbst enthielt im Betreff auch einen Hinweis auf eine "Sanierung" der Liegenschaft. Daraus ergab sich Folgendes: Zunächst war die Auffassung der Einsprachebehörde korrekt, dass die Kosten für das erstmalige Erstellen von Plänen einer Liegenschaft als Anlagekosten qualifizieren. Seit geraumer Zeit ist es selbstverständlich, dass zu einem Wohnhaus auch ein Plansatz existiert (Originalpläne des Architekten, der das Wohnhaus projektiert hat). Ein solches Planwerk hat einen Wert, der sich nicht in der Bausubstanz des Gebäudes widerspiegelt; benötigt werden die Pläne und die darin enthaltenen Masse mit Blick auf Umbauten oder Sanierungen, mit Blick auf Inneneinrichtungen, mit Blick auf die Kenntnis des Verlaufs von Installationen, mit Blick auf Liegenschaftenschätzungen, mit Blick auf einen allfälligen Verkauf der Liegenschaft etc. Wird bei einem alten Wohnhaus, zu welchem noch keine Pläne existieren, erstmals ein Planwerk erstellt, so geht es dabei um eine Neuinvestition. Solche Pläne qualifizieren alsdann als Kosten, welche bei einem späteren Verkauf bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten abziehbar wären. Anders verhält es sich, wenn Pläne als "Baupläne" qualifizieren, wenn sie also im Zusammenhang mit einem konkreten Bauprojekt (Umbau/Sanierung) stehen und für ein Baubewilligungsverfahren sowie die spätere Ausführung von baulichen Massnahmen (mit werterhaltenden Anteilen) erstellt werden. Solches haben die Pflicht- 1 DB.2020.15 1 ST.2020.21

- 11 - tigen indes in der Einsprache zunächst nicht geltend gemacht, wiesen sie doch ausdrücklich darauf hin, es gehe um "reine Aufnahmen, keine Projektierung". cc) Nachdem die Einsprachebehörde in ihren Veranlagungs- bzw. Einschätzungsvorschlägen dem soeben Gesagten entsprechend zu Recht von Anschaffungskosten ausgegangen war, lenkten die Pflichtigen im Rahmen ihrer diesbezüglichen Stellungnahmen die Sachverhaltsdarstellung in eine andere Richtung. Nunmehr wurde vorgebracht, dass vom Pflichtigen selbst erstellte Entwürfe von Plänen schon existiert hätten und die vom Architekturbüro erstellten Pläne im konkreten Zusammenhang mit einem grösseren Sanierungsbedarf stünden, wobei gleichzeitig energiesparende und umweltschonende Ersatzmassnahmen notwendig seien. Dabei listeten sie die folgenden Arbeiten auf, welche projektiert und in Angriff genommen werden müssten (vgl. Antwort zum Einschätzungsvorschlag vom 10. Juli 2019): Die zur Untermuerung dieser neuen Argumentation nunmehr vorgelegten Pläne, welche das Architekturbüro erstellt hatte, zeigen die Aufrisse, Seitenrisse und Grundrisse des Wohnhauses. Es handelt sich damit um die klassischen Basispläne eines Wohnhauses und nicht um projektbezogene Baupläne im vorerwähnten Sinn. Auf diesen sind keine Umbauten, Anbauten, Erweiterungen, Abbrüche oder Sanierungsmassnahmen ersichtlich. Dementsprechend taugen sie auch nicht für das Einholen einer Baubewilligung. Sie qualifizieren als reines Planwerk ohne direkten Bezug zu einem konkreten Umbau oder einer konkreten Sanierung. 1 DB.2020.15 1 ST.2020.21

- 12 - Basispläne eines Wohnhauses können freilich die Grundlage für spätere konkrete Baupläne bilden. Von daher liesse sich höchstens fragen, ob das hier von einem Architekten (erstmalig) erstellte Planwerk den Vorbereitungsarbeiten für konkret geplante bauliche Massnahmen zugeordnet werden kann. Ginge man hiervon aus, wäre aber wiederum zu prüfen, ob die vorgesehenen baulichen Massnahmen werterhaltenden oder wertvermehrenden Charakter haben, teilen doch Vorbereitungsarbeiten mit Bezug auf die Abgrenzungsfrage das Schicksal der späteren konkreten Arbeiten. Diese Prüfung müsste

alsdann wiederum zum Schluss führen, dass es hier nur um Wertvermehrung gehen konnte, denn die angeführten baulichen Massnahmen betrafen ein verwahrlostes, unbewohnbares Haus. Letzteres wurde von den Pflichtigen im Einspracheverfahren nicht in Frage gestellt, wiesen sie doch selbst darauf hin, dass das über 100-jährige Haus seit 18 Jahren unbewohnt und in einem schlechten Zustand sei. Gleiches ergibt sich unzweifelhaft auch aus den von ihnen aufgelisteten Sanierungs- massnahmen, welche in Angriff zu nehmen seien (vgl. die vorstehende Auflistung). Diese zeigen nicht nur Mängel in der gesamten Bausubstanz auf, sondern auch der Bedarf an Neuinstallationen (wie insbesondere Zentralheizung, Nasszellen) und Erweiterungen, welche hier eine Gesamtanierung wirtschaftlich in die Nähe eines Neubaus rücken lassen. Der Hinweis auf mit der Sanierung verbundene energiesparende Ersatzmassnahmen konnte den Pflichtigen in diesem Zusammenhang nicht weiterhelfen, weil bei Neubauten, und damit auch bei Gesamtanierungen, welche wirtschaftlich einem Neubau gleichkommen, die Bestimmungen von Art. 32 Abs. 2 DBG und § 30 Abs. 2 StG betreffend die Abzugsfähigkeit solcher Massnahmen trotz wertvermehrendem Charakter nicht zur Anwendung kommen (vgl. dazu nachfolgend E. 3/b/cc). Zu Recht hat damit die Einsprachebehörde den Abzug der Kosten für das von einem Architekturbüro erstellte Planwerk verweigert.

E. 3

a) Im Rekurs versuchen die Pflichtigen den Sachverhalt abermals in eine andere Richtung zu lenken, indem sie nun geltend machen, der bauliche Zustand der streitbetroffenen Liegenschaft sei doch nicht so schlecht. Insoweit seien sie falsch verstanden worden. Schon im Jahr 2009 hätten sie nämlich bei der periodischen Schätzung der Gebäudeversicherung von den Fachexperten die Auskunft erhalten, dass die 1 DB.2020.15 1 ST.2020.21

- 13 - tragende Bausubstanz genügend und ein sanfter Umbau lohnender sei als ein Abbruch mit Neubau. Schlecht sei der Zustand der seit 2002 unbewohnten Liegenschaft zwar mit Blick auf ein "dauerhaftes Wohnen". Dies sei auch von einer Gemeinderätin bestätigt worden, welche dringend Unterkünfte für Asylbewerber suche und deshalb die seit 18 Jahren unbewohnte Liegenschaft besichtigt habe. Vorerst (gemeint wohl: vor einer Wohnnutzung durch Asylsuchende) müssten die "vielen Holz- und Elektroöfeli" durch eine Zentralheizung ersetzt werden sowie die sanitären Anlagen erneuert werden und müssten energetische Arbeiten durchgeführt werden, bevor z.B. die alten Fenster noch ganz zerfallen würden. Um künftige Investitionen gehe es hier also nicht, sondern "um die dringendsten werterhaltenden Unterhaltsarbeiten, das Energiesparen und den Umweltschutz". Nach dem Tod der Mutter der steuerpflichtigen Ehefrau im Jahr 2002 hätten sie gehofft, dass eines ihrer drei Kinder oder eine Nichte dereinst ins Haus ziehen würde. Ein grosser Unterhalt sei von daher nicht sofort nötig gewesen. Kleinere Reparaturen (wie etwa defekte Ziegel ersetzen) seien im Rahmen von Eigenleistungen jedoch immer ausgeführt worden und im Winter sei das Haus auch beheizt worden. Nachdem sich die Möglichkeit einer Zwischennutzung durch Asylsuchende eröffnet habe, hätten sie sich entschieden, nun doch eine "grössere Renovation mit heute zwingend notwendigen Energiesparmassnahmen" vorzunehmen. Es sei jedoch weder eine grundlegende Restaurierung noch eine Umgestaltung vorgesehen. Es werde nichts "rückgebaut" und es seien keine Lukarnen oder Dachflächenfenster vorgesehen. Die Dachsparren seien noch gut und jedes vorhandene Bauteil solle soweit irgendwie möglich erhalten werden. Dies sei

auch die Devise ihres Architekten. Diesen hätten sie mit der Vornahme "einer fachmännischen schonenden Sanierung mit Massnahmen zum Energiesparen und zum Umweltschutz und zur Koordination mit den Handwerkern" beauftragt. Bis Ende 2017 sei dabei erst die streitbetroffene Rechnung des Architekten vorgelegen; die Gesamtkosten seien damals noch nicht ermittelt worden. Bei der Rechnung gehe es mithin nicht um die Ersterfassung des Gebäudes, sondern um vor- bereitenden Arbeiten für eine "werterhaltende Renovation mit energetischer Sanierung". Dass energiesparende Massnahmen wertvermehrend sein können, sei logisch und gemäss einschlägigem Merkblatt zu den Liegenschaftunterhaltskosten im Zürcher Steuerbuch kein Grund, ihnen den Abzug zu verweigern. Architektenhonorare 1 DB.2020.15 1 ST.2020.21

- 14 - seien im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten gemäss ebendiesem Merkblatt (Katalog; Ziff. 6.1) als Abzug bei den Unterhaltskosten zugelassen. b) All diese Vorbringen vermögen den Pflichtigen nicht zum anbegehrten Steuerabzug zu verhelfen: aa) Auszugehen ist gestützt auf die Rechnung des Architekturbüros, die konkreten Pläne, welche das Resultat der verrechneten Leistungen sind, sowie die damit im Einklang stehende Einsprachebegründung davon, dass die streitbetroffenen Kosten ein erstmaliges Planwerk zu einem alten Wohnhaus betreffen, welche noch keine (von einem Architekten erstellten) Pläne hatte (vgl. vorstehend E. 2/c/aa). Von daher ist weiterhin primär von Anlagekosten auszugehen. bb) Dem Versuch der Pflichtigen, die Pläne nachträglich als Vorbereitungsarbeiten zu einer "werterhaltenden Renovation mit Energiesanierung" zu qualifizieren, ist Folgendes entgegenzuhalten: Zunächst widerspricht dies der klaren Aussage in der Einsprache, wonach es um reine "Aufnahmen" (also um die planliche Massaufnahme) und eben nicht um die Projektierung gegangen sei. In Bezug auf den danach hergestellten Bezug der Pläne zu einer konkreten Sanierung finden sich sodann Widersprüche. So wurden im Einspracheverfahren zunächst in Angriff zu nehmende Arbeiten aufgelistet, welche umfassend sind und in ihrer Summe wirtschaftlich einem Neubau gleich kommen (vgl. E. 2/c/cc). In der Beschwerde bzw. im Rekurs ist dann zunächst davon die Rede, dass es mit Blick auf eine mögliche Nutzung ihrer Liegenschaft als Asylbewerberunterkunft (also mit Blick auf eine mögliche Vermietung an die Gemeinde) nur um die "dringenden werterhaltenden Massnahmen sowie das Energiesparen und den Umweltschutz" gehe, worauf später im Text von einer "grösseren Renovation mit heute zwingenden Energiesparmassnahmen" gesprochen wird. Soweit bei alledem (entgegen der Einsprachebegründung) nun geltend gemacht wird, die Ende 2017 erstellten Pläne markierten den Anfang eines dem Architekten erteilten "Sanierungsauftrags mit Massnahmen zum Energiesparen und zum Umweltschutz", so fehlt es schon an diesbezüglich beweistauglichen Belegen oder Indizien. Weder wurde ein Auftrag vorgelegt, noch ein Sanierungskonzept, ein Baugesuch oder eine Kostenzusammenstellung. Dem behaupteten nahtlosen Übergang der vom Architekten per 2017 erstellten Pläne in eine von 1 DB.2020.15 1 ST.2020.21

- 15 - ihm begleitete Sanierung steht sodann entgegen, dass die Pflichtigen in der Einsprache (also Mitte 2019) ausführten, mit der Renovation sei noch nicht begonnen worden. Auch im Zeitpunkt der Beschwerde bzw. Rekuserhebung, also Anfang 2020, ist offenbar noch kein Start zu einer Sanierung erfolgt; weder wurde dies behauptet noch wurden nunmehr diesbezügliche Unterlagen vorgelegt (Konzept, Baugesuch, Kostenschätzung etc.). Der Aktenstand spricht damit klar dafür, dass die Pläne nicht im Zusammenhang mit einem konkreten Sanierungsprojekt bzw. mit konkreten geplanten baulichen Massnahmen

erstellt worden sind. Die Pflichtigen haben die Pläne anfertigen lassen, weil solche noch nicht existierten. Dass sie dabei davon ausgingen, dass die Pläne mit Blick auf eine irgendwann mögliche Sanierung dereinst von Nutzen sein würden, ist zwar naheliegend (der Nutzen wäre freilich auch bei einem allfälligen Verkauf des Hauses vorhanden). Diesbezüglich bestand jedoch höchstens eine vage Absicht, bei welcher der genaue Sanierungsumfang noch völlig offen war. cc) Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass die Planerstellung im Zusammenhang mit einem konkreten Sanierungsprojekt stünde (was wie gesagt nicht nachgewiesen ist), so könnte dies den Pflichtigen nicht weiterhelfen. Soweit sie dabei darauf verweisen, dass gemäss Merkblatt des kantonalen Steueramtes über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften vom 13. November 2009 (ZStB Nr. 30.3) Architektenhonorare im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten als Unterhaltskosten abziehbar seien, zitieren sie nur lit. a der angegebenen Ziff. 6.1. In lit. b. dieser Ziffer ist vermerkt, dass gleiche Honorare im Zusammenhang mit Umbauarbeiten/Anbauten/Neubauten nicht abziehbar sind. Um Kosten im letzteren Sinn geht es aber, wenn die Sanierung eines verfallenen, unbewohnbaren (keinen Mietertrag abwerfenden) alten Wohnhauses in Frage steht, welche wirtschaftlich einem Neubau gleichkommt. Die Pflichtigen scheinen sich dessen bewusst zu sein, wenn sie in Beschwerde und Rekurs wiederholt versuchen, sämtliche (ungewissen) Sanierungsmassnahmen mit dem Energiesparen und dem Umweltschutz in Verbindung zu bringen, weil diesfalls das Kriterium der Werterhaltung nicht massgebend ist. Wie bereits ausgeführt sind nämlich energiesparende Massnahmen von Gesetzes wegen den abziehbaren Unterhaltskosten gleichgestellt, auch wenn sie wertvermehrenden Natur sind (Art. 32 Abs. 2 DBG und § 30 Abs. 2 StG). Allerdings gilt dies nicht für Neubauten (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Art. 32 N 121 DBG und § 30 N 109 StG) und deshalb nach der hier 1 DB.2020.15 1 ST.2020.21

- 16 - vertretenen Auffassung auch dann nicht, wenn eine Gebäudesanierung wirtschaftlich einem Neubau gleichkommt. Ob letzterer Schluss zwingend ist, kann hier offenbleiben. Die Pflichtigen beschränken sich nämlich darauf, mehrfach allgemein auf Massnahmen des Energiesparens und des Umweltschutzes zu verweisen; substanziierte Ausführungen darüber, welchen konkreten, tatsächlich projektierten Energiesparmassnahmen das Planwerk gedient haben soll, fehlen hingegen, weshalb dessen Zuordnung zu diesbezüglichen Vorbereitungshandlungen nicht in Frage kommt. dd) Wenn die Pflichtigen in Beschwerde und Rekurs schliesslich durchblicken lassen, dass es mit Blick auf eine mögliche Nutzung ihrer Liegenschaft als Asylbewerberunterkunft entgegen ihren bisherigen Ausführungen nicht um eine umfassende Gesamtsanierung, sondern um eine Minimalsanierung geht, hilft ihnen auch dies nicht weiter. Zwar könnte argumentiert werden, dass wirtschaftlich kein Neubau vorliegt, wenn mit Blick auf eine solche Nutzung lediglich notdürftig und so kostengünstig wie möglich eine Zentralheizung sowie Nasszellen eingebaut würden. Wenn jedoch bei einem baufälligen Wohnhaus, das sich nicht mehr zum Wohnen eignet und deshalb seit bald 20 Jahren leer steht (und damit auch keinen Ertrag mehr generiert) Investitionen erfolgen, welche eine Wohnnutzung ermöglichen, so sind diese wertvermehrender Natur. Denn sie dienen dazu, ein verfallenes baufälliges Haus (ein unbewohnbares Haus, ohne Zentralheizung mit einer Notdusche in einem Kinderzimmer und Aussen-Toilette) in den Rang eines besser ausgestatteten, wertvolleren Gebäudes (ein bewohnbares Haus mit Zentralheizung und Nasszellen) aufrücken zu lassen. Es ginge insoweit auch nicht um Gewinnungskosten im Sinn von Aufwendungen für die Werterhaltung einer ertragsgenerierenden Liegenschaft,

sondern um eine Neuinvestition zur künftigen Ertragserzielung aus einer Liegenschaft, welcher in Bezug auf das bestehende verwehrte Wohnhaus unter dem Aspekt der Wohnnutzung kein Wert mehr zukommt. Im Übrigen gilt aber auch das vorstehend zu den Energiesparmassnahmen bereits Gesagte. Die Pflichtigen haben in keiner Weise nachgewiesen, inwieweit das streitbetreffende Planwerk (mit Auf-, Seiten- und Grundrissen des Hauses) im Zusammenhang mit tatsächlich projektierten bzw. in Angriff genommenen Arbeiten betreffend das Herstellen einer minimalen Wohn-tauglichkeit steht. 1 DB.2020.15
1 ST.2020.21

- 17 - ee) Nach alledem bleibt es somit dabei, dass die deklarierten "Unterhaltskosten" nicht steuermindernd zu berücksichtigen sind.

E. 4

a) Gestützt auf diese Erwägungen sind Beschwerde und Rekurs abzuweisen. b) Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens den Pflichtigen aufzulegen (Art. 144 Abs. 1 DBG und § 151 Abs. 1 StG).

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