

Die Gewinnungskosten beim Einkommen aus unbeweglichem Privatvermögen

Inauguraldissertation

zur Erlangung der Würde eines Doctor iuris der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Bern

vorgelegt von

Philipp Jan Komor

von

Bern

Die Fakultät hat diese Arbeit am 12. Dezember 2019 auf Antrag der beiden Gutachter, Prof. Dr. Adriano Marantelli und Prof. Dr. Ernst Giger, als Dissertation angenommen.

Bern 2020

Originaldokument gespeichert auf dem Webserver der Universitätsbibliothek Bern



Dieses Werk ist unter einem
Creative Commons Namensnennung-Keine kommerzielle Nutzung-Keine Bearbeitung 2.5
Schweiz Lizenzvertrag lizenziert. Um die Lizenz anzusehen, gehen Sie bitte zu
<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.5/ch/> oder schicken Sie einen Brief an
Creative Commons, 171 Second Street, Suite 300, San Francisco, California 94105, USA.

Urheberrechtlicher Hinweis

Dieses Dokument steht unter einer Lizenz der Creative Commons
Namensnennung-Keine kommerzielle Nutzung-Keine Bearbeitung 2.5 Schweiz.
<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.5/ch/>

Sie dürfen:



dieses Werk vervielfältigen, verbreiten und öffentlich zugänglich machen

Zu den folgenden Bedingungen:



Namensnennung. Sie müssen den Namen des Autors/Rechteinhabers in der von ihm festgelegten Weise nennen (wodurch aber nicht der Eindruck entstehen darf, Sie oder die Nutzung des Werkes durch Sie würden entlohnt).



Keine kommerzielle Nutzung. Dieses Werk darf nicht für kommerzielle Zwecke verwendet werden.



Keine Bearbeitung. Dieses Werk darf nicht bearbeitet oder in anderer Weise verändert werden.

Im Falle einer Verbreitung müssen Sie anderen die Lizenzbedingungen, unter welche dieses Werk fällt, mitteilen.

Jede der vorgenannten Bedingungen kann aufgehoben werden, sofern Sie die Einwilligung des Rechteinhabers dazu erhalten.

Diese Lizenz lässt die Urheberpersönlichkeitsrechte nach Schweizer Recht unberührt.

Eine ausführliche Fassung des Lizenzvertrags befindet sich unter:
<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.5/ch/legalcode.de>

Meiner Familie

Vorwort

Ein besonderer und grosser Dank gilt vorab meinem Doktorvater, Herrn Prof. Dr. Adriano Marantelli. Ihm danke ich für die interessante und lehrreiche Assistenzzeit am Institut für Steuerrecht der Universität Bern, die Betreuung und Begutachtung meiner Dissertation sowie die wertvollen Denkanstösse, die wesentlich zum Gelingen der vorliegenden Arbeit beigetragen haben. Herrn Prof. Dr. Ernst Giger danke ich sehr für das stets entgegengebrachte Interesse an meinem Thema und die zügige Zweitbegutachtung.

Ein lieber Dank geht auch an Frau RA Dr. Dominique da Silva und Herrn RA Dr. Manfred Strik für die wertvolle kritische Durchsicht des Manuskripts. Gleichzeitig möchte ich mich bei ihnen sowie bei Herrn RA MLaw Simon Bigler, Herrn Dr. Julian Kläser und Frau Monika Scherler für die schöne Zeit bedanken, die ich mit ihnen während meiner Doktoratszeit am Institut für Steuerrecht verbringen durfte.

Ebenfalls danke ich von ganzem Herzen meiner Familie und insbesondere meinen Eltern, die mir während der gesamten Ausbildungs- und Dissertationszeit stets ihre in jeder Hinsicht uneingeschränkte Unterstützung geschenkt haben. Schliesslich gebührt ein herzlicher Dank Frau MLaw Fabienne Brahier für ihre liebevolle Unterstützung, Geduld und Rücksichtnahme während der Zeit der Ausarbeitung.

Manuskriptschluss dieser Arbeit war am 21. Juni 2019. Nach diesem Zeitpunkt erschienene Judikatur, Literatur sowie Materialien konnten nur noch punktuell berücksichtigt werden.

Bern, im März 2020

Philipp Jan Komor

Inhaltsübersicht

| | |
|------------------------------|-------|
| Inhaltsübersicht | VII |
| Inhaltsverzeichnis | XI |
| Abkürzungsverzeichnis | XXIII |
| Literaturverzeichnis | XXXV |
| Materialienverzeichnis | LIII |

Einleitung 1

1. Gegenstand und Ziel der Arbeit 1
2. Gliederung der Arbeit 2

Teil I Grundlagen 5

1. Verfassungsrechtliche Grundlagen 5
 - A. Grundsatz der Rechtsgleichheit 5
 - B. Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Steuer 7
 - C. Allgemeinheit der Besteuerung 10
 - D. Gleichmässigkeit der Besteuerung 11
 - E. Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit 12
 - F. Pauschalierung 14
2. Steuerrechtliche Grundlagen 20
 - A. Begriff des Einkommens 20
 - B. Steuerbares Einkommen bzw. Einkommensbemessung 25
3. Steuerrechtliche Behandlung von Gewinnungskosten 33
 - A. Gesetzliche Grundlagen 33
 - B. Konkretisierung durch die Exekutive 36
 - C. Konkretisierung durch die Judikative 42
 - D. Exkurs: Energiestrategie 2050 43

Teil II Gewinnungskosten beim Einkommen aus unbeweglichem Privatvermögen 51

1. Vorbemerkungen 51
2. Einkommen aus unbeweglichem Privatvermögen 51
 - A. Einführung 51
 - B. Arten von Einkünften aus unbeweglichem Privatvermögen 52

| | | |
|----|---|-----|
| 3. | Wert der Liegenschaft | 63 |
| A. | Einführung | 63 |
| B. | Bewertungsobjekt | 63 |
| C. | Massgebender Bewertungszeitpunkt | 67 |
| D. | Massgebender Wert | 70 |
| 4. | Zum Abzug berechnete Personen | 74 |
| A. | Grundsatz | 74 |
| B. | Mit- und Gesamteigentümer | 75 |
| C. | Eigengebrauch aufgrund eines Nutzungsrechts | 81 |
| D. | Ehe und Konkubinat | 86 |
| E. | Unterhaltsverpflichteter | 89 |
| F. | Mieter und Untervermieter bzw. Pächter und Unterverpächter | 89 |
| G. | Vermietung bzw. Untervermietung sowie Verpachtung bzw. Unterverpachtung von möblierten Liegenschaften | 91 |
| H. | Konklusion | 96 |
| 5. | Unterhaltskosten i.w.S. beim unbeweglichen Privatvermögen | 96 |
| A. | Einführung | 96 |
| B. | Unterhaltskosten i.e.S. | 100 |
| C. | Abgrenzungen | 105 |
| D. | Kasuistik | 117 |
| E. | Dumont-Praxis | 155 |
| F. | Betriebskosten | 166 |
| G. | Verwaltungskosten | 196 |
| 6. | Investitionen für Energiesparmassnahmen und Umweltschutz | 199 |
| A. | Grundlagen | 199 |
| B. | Problematik der Erreichung ausserfiskalischer Ziele im Zusammenhang mit den Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen | 202 |
| C. | Kasuistik | 216 |
| 7. | Kosten der Denkmalpflege | 231 |
| A. | Grundlagen im Bund und in den Kantonen | 231 |
| B. | Voraussetzungen | 232 |
| 8. | Pauschalabzug | 236 |
| A. | Grundsatz | 236 |
| B. | Problembereiche | 237 |

| | | |
|---|--|------------|
| 9. | Abzüge im Zusammenhang mit Zinsen | 258 |
| A. | Einführung | 258 |
| B. | Hypothekarzinsen und Vorfälligkeitsentschädigung | 258 |
| C. | Baukreditzinsen | 267 |
| D. | Baurechtszinsen | 271 |
| 10. | Zeitpunkt des Abzugs der Kosten | 277 |
| A. | Ausgangslage | 277 |
| B. | Spezialfall Akonto- bzw. Vorauszahlungen | 281 |
| C. | Übergang von Nutzen und Gefahr | 283 |
| D. | Periodenfremde Unterhaltskosten | 284 |
| Teil III Schlussbetrachtung und Ausblick | | 287 |
| 1. | Schlussbetrachtung und Lösungsansätze | 287 |
| A. | Ergebnisse | 287 |
| B. | Lösungsansätze | 291 |
| 2. | Ausblick | 295 |
| A. | Vorgesehener Systemwechsel bei der Wohneigentumsbe- steuerung | 295 |
| B. | Fazit | 300 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|------------------------------|-------|
| Inhaltsübersicht | VII |
| Inhaltsverzeichnis | XI |
| Abkürzungsverzeichnis | XXIII |
| Literaturverzeichnis | XXXV |
| Materialienverzeichnis | LIII |

| | |
|------------------|---|
| Einleitung | 1 |
|------------------|---|

| | |
|---|----------|
| 1. Gegenstand und Ziel der Arbeit..... | 1 |
|---|----------|

| | |
|--------------------------------------|----------|
| 2. Gliederung der Arbeit..... | 2 |
|--------------------------------------|----------|

| | |
|-------------------------|---|
| Teil I Grundlagen | 5 |
|-------------------------|---|

| | |
|--|----------|
| 1. Verfassungsrechtliche Grundlagen | 5 |
|--|----------|

| | |
|---|---|
| A. Grundsatz der Rechtsgleichheit | 5 |
|---|---|

| | |
|--------------------|---|
| a) Grundsatz | 5 |
|--------------------|---|

| | |
|--------------------|---|
| b) Bedeutung | 5 |
|--------------------|---|

| | |
|---|---|
| B. Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Steuer..... | 7 |
|---|---|

| | |
|--------------------|---|
| a) Grundsatz | 7 |
|--------------------|---|

| | |
|--------------------|---|
| b) Bedeutung | 7 |
|--------------------|---|

| | |
|---------------------------------------|----|
| C. Allgemeinheit der Besteuerung..... | 10 |
|---------------------------------------|----|

| | |
|--------------------|----|
| a) Grundsatz | 10 |
|--------------------|----|

| | |
|--------------------|----|
| b) Bedeutung | 10 |
|--------------------|----|

| | |
|---|----|
| D. Gleichmässigkeit der Besteuerung | 11 |
|---|----|

| | |
|--------------------|----|
| a) Grundsatz | 11 |
|--------------------|----|

| | |
|--------------------|----|
| b) Bedeutung | 11 |
|--------------------|----|

| | |
|---|----|
| E. Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit | 12 |
|---|----|

| | |
|--------------------|----|
| a) Grundsatz | 12 |
|--------------------|----|

| | |
|--------------------|----|
| b) Bedeutung | 12 |
|--------------------|----|

| | |
|------------------------------|----|
| aa) Zentraler Massstab | 12 |
|------------------------------|----|

| | |
|---|----|
| bb) Richtlinie für die Steuerbelastung..... | 13 |
|---|----|

| | |
|--|----|
| cc) Bedeutung des Grundsatzes für die Einkommenssteuer ... | 13 |
|--|----|

| | |
|-------------------------|----|
| F. Pauschalierung | 14 |
|-------------------------|----|

| | |
|------------------------------------|----|
| a) Begriff der Pauschalierung..... | 14 |
|------------------------------------|----|

| | |
|-----------------------------------|----|
| b) Wesen der Pauschalierung | 15 |
|-----------------------------------|----|

| | |
|---|----|
| aa) Verfassungskonforme Besteuerung | 15 |
|---|----|

| | |
|--------------------------------------|----|
| bb) Pauschalierung in der Lehre..... | 15 |
|--------------------------------------|----|

| | | |
|-----------|---|-----------|
| cc) | Pauschalierung in der Rechtsprechung | 16 |
| dd) | Pauschalierung in der Rechtssetzung und in der Rechtsanwendung | 16 |
| c) | Rechtfertigung pauschaler Lösungen | 17 |
| aa) | Rechtsprechung des Bundesgerichts | 17 |
| bb) | Kantonale Rechtsprechung und Lehre | 18 |
| d) | Arten von Pauschalierung | 19 |
| e) | Pauschalierung der Unterhaltskosten bei Liegenschaften | 19 |
| 2. | Steuerrechtliche Grundlagen | 20 |
| A. | Begriff des Einkommens | 20 |
| a) | Allgemeines | 20 |
| b) | Theorien | 20 |
| aa) | Quellentheorie | 20 |
| bb) | Reinvermögenszugangstheorie | 21 |
| cc) | Markteinkommenstheorie | 21 |
| dd) | Reinvermögenszuflusstheorie | 22 |
| c) | Einkommenskonzept in den Steuergesetzen | 23 |
| aa) | Allgemein | 23 |
| bb) | Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) | 23 |
| cc) | Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) | 24 |
| B. | Steuerbares Einkommen bzw. Einkommensbemessung | 25 |
| a) | Roheinkommen (objektive Leistungsfähigkeit) | 25 |
| b) | Ermittlung des Reineinkommens bzw. des steuerbaren Einkommens | 26 |
| aa) | Organische Abzüge | 26 |
| I) | Allgemein | 26 |
| II) | Gewinnungskosten | 26 |
| bb) | Anorganische Abzüge | 29 |
| I) | Allgemein | 29 |
| II) | Schuldzinsen im Besonderen | 30 |
| cc) | Sozialabzüge bzw. Freibeträge | 31 |
| 3. | Steuerrechtliche Behandlung von Gewinnungskosten | 33 |
| A. | Gesetzliche Grundlagen | 33 |
| a) | Vorbemerkung | 33 |
| b) | Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) | 33 |
| c) | Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) bzw. kantonale Steuer- gesetze | 34 |

| | | |
|---|--|-----------|
| B. | Konkretisierung durch die Exekutive | 36 |
| a) | Einleitung | 36 |
| b) | Rechtsverordnungen..... | 36 |
| aa) | Rechtslage im Bund | 36 |
| bb) | Rechtslage in den Kantonen..... | 37 |
| c) | Verwaltungsverordnungen | 37 |
| aa) | Anwendungsbereich..... | 37 |
| bb) | Adressatenkreis, Verbindlichkeit und Vereinheitlichung der Behördenpraxis | 39 |
| cc) | Anfechtbarkeit..... | 41 |
| C. | Konkretisierung durch die Judikative | 42 |
| D. | Exkurs: Energiestrategie 2050..... | 43 |
| a) | Ausgangslage und Gesetzesänderungen | 43 |
| b) | Totalrevision der Liegenschaftskostenverordnung als Folge der Gesetzesänderungen..... | 44 |
| c) | Vorbehalte gegenüber einzelnen Bestimmungen in der totalrevidierten Verordnung..... | 45 |
| aa) | Zu Art. 2 Abs. 3 der revLiegenschaftskostenverordnung | 45 |
| bb) | Zu Art. 3 der revLiegenschaftskostenverordnung..... | 45 |
| I) | Wortlaut des Artikels..... | 45 |
| II) | Problematik der Frist | 45 |
| III) | Errichtung des Gebäudes | 46 |
| IV) | Gleichartige Nutzung..... | 47 |
| cc) | Zu Art. 4 Abs. 3 der revLiegenschaftskostenverordnung | 48 |
| Teil II Gewinnungskosten beim Einkommen aus unbeweglichem Privat- | | |
| vermögen | | 51 |
| 1. Vorbemerkungen | | 51 |
| 2. Einkommen aus unbeweglichem Privatvermögen..... | | 51 |
| A. | Einführung | 51 |
| B. | Arten von Einkünften aus unbeweglichem Privatvermögen | 52 |
| a) | Allgemein..... | 52 |
| b) | Erträge aus Vermietung, Verpachtung oder sonstiger Nutzung..... | 52 |
| c) | Eigenmietwert | 54 |
| aa) | Definition | 54 |
| bb) | Hintergrund und Kritik..... | 55 |
| cc) | Gesetzliche Grundlage | 57 |
| dd) | Festsetzung des Eigenmietwerts | 58 |
| d) | Einkünfte aus Baurechtsverträgen | 61 |
| e) | Einkünfte aus der Ausbeutung des Bodens..... | 62 |

| | |
|---|-----------|
| 3. Wert der Liegenschaft..... | 63 |
| A. Einführung | 63 |
| B. Bewertungsobjekt | 63 |
| a) Grundstück als Bewertungsobjekt | 63 |
| b) Betrachtungsweisen | 64 |
| aa) Gesamtbetrachtung oder Einzelbetrachtung | 64 |
| bb) Ergebnis..... | 66 |
| C. Massgebender Bewertungszeitpunkt..... | 67 |
| a) Ausgangslage | 67 |
| b) Zeitpunkt des Nutzungsübergangs | 67 |
| D. Massgebender Wert..... | 70 |
| a) Ausgangslage | 70 |
| b) Der innere Wert einer Liegenschaft | 71 |
| aa) Definition | 71 |
| bb) Bestimmung des objektiven Nutzungswerts | 71 |
| I) Verkehrswert der Liegenschaft als objektiver Nutzungswert..... | 71 |
| II) Wert der einzelnen Installationen als objektiver Nutzungswert..... | 72 |
| III) Problematik und Ergebnis | 73 |
| 4. Zum Abzug berechnete Personen | 74 |
| A. Grundsatz | 74 |
| B. Mit- und Gesamteigentümer | 75 |
| a) Allgemein..... | 75 |
| b) Ohne gegenteilige Vereinbarung | 75 |
| c) Mit gegenteiliger Vereinbarung | 76 |
| aa) Ausgangslage | 76 |
| bb) Rechtsprechung des Bundesgerichts | 76 |
| cc) Rechtslage in den Kantonen und Lehrmeinungen | 77 |
| dd) Würdigung und Lösungsansatz | 78 |
| C. Eigengebrauch aufgrund eines Nutzungsrechts | 81 |
| a) Allgemein..... | 81 |
| b) Nutzniessung..... | 82 |
| c) Wohnrecht | 83 |
| d) Gebrauchsleihe..... | 84 |
| D. Ehe und Konkubinat | 86 |
| a) Ehe und Scheidung..... | 86 |
| b) Konkubinat und Trennung | 88 |
| E. Unterhaltsverpflichteter | 89 |
| F. Mieter und Untervermieter bzw. Pächter und Unterverpächter | 89 |
| a) Mieter bzw. Pächter | 89 |
| b) Untervermieter bzw. Unterverpächter..... | 90 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| G. | Vermietung bzw. Untervermietung sowie Verpachtung bzw. Unterverpachtung von möblierten Liegenschaften | 91 |
| a) | Ausgangslage | 91 |
| b) | Vermietung einer möblierten Wohnung | 93 |
| c) | Untervermietung einer möblierten Wohnung | 95 |
| H. | Konklusion | 96 |
| 5. | Unterhaltskosten i.w.S. beim unbeweglichen Privatvermögen | 96 |
| A. | Einführung | 96 |
| a) | Auslegung des Begriffs Unterhaltskosten i.w.S. | 96 |
| b) | Definition der Unterhaltskosten i.w.S. | 97 |
| c) | Voraussetzung der Abzugsfähigkeit im Allgemeinen | 98 |
| B. | Unterhaltskosten i.e.S. | 100 |
| a) | Allgemein | 100 |
| b) | Formen von Unterhaltskosten i.e.S. | 100 |
| aa) | Instandhaltungskosten | 102 |
| bb) | Instandstellungskosten | 103 |
| cc) | Ersatzanschaffungskosten | 104 |
| C. | Abgrenzungen | 105 |
| a) | Wertvermehrnde Aufwendungen | 105 |
| aa) | Definition | 105 |
| bb) | Vorgehen | 107 |
| cc) | Aufwendungen mit Mischcharakter | 109 |
| dd) | Aufwendungen für Modernisierungen | 110 |
| ee) | Aufwendungen für Umbauten, Grundrissveränderungen und zusätzliche Anlagen | 112 |
| ff) | Aufwendungen für Bau- und Konstruktionsmängel | 112 |
| I) | Aufwendungen für ursprünglich mangelhafte Einrichtungen und verdeckte Mängel | 112 |
| II) | Aufwendungen für Folgeschäden | 114 |
| III) | Aufwendungen für die Behebung von Schäden aufgrund übermässiger Alterung | 115 |
| b) | Lebenshaltungskosten | 116 |
| aa) | Definition | 116 |
| bb) | Liebhaberei | 116 |
| cc) | Kosten für Abwasserreinigung, Gas, Strom, Parabolspiegel etc. | 116 |
| D. | Kasuistik | 117 |
| a) | Gartenunterhalt | 117 |
| aa) | Ausgangslage | 117 |
| bb) | Unterhalt von Pflanzen, Schwimmbädern, Biotopen, Schwellenmauern etc. | 117 |

| | | |
|-----|---|-----|
| cc) | Rasenpflege | 120 |
| | I) Einleitung | 120 |
| | II) Rechtslage im Kanton Solothurn | 120 |
| | III) Rechtslage in weiteren Kantonen | 121 |
| dd) | Gesamtwürdigung und Lösungsansatz | 123 |
| b) | Kosten für einen Rasenmäher | 125 |
| | aa) Umstrittener Bundesgerichtsentscheid | 125 |
| | bb) Würdigung | 126 |
| c) | Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds beim Stockwerkeigentum | 127 |
| | aa) Definition | 127 |
| | bb) Rechtsprechung des Bundesgerichts | 128 |
| | cc) Rechtslage im Bund und in den Kantonen | 128 |
| | dd) Lehrmeinungen | 129 |
| | ee) Würdigung und Lösungsansatz | 131 |
| d) | Ersatz von bestehenden Bauteilen | 134 |
| e) | Wirtschaftlicher Neubau | 135 |
| | aa) Definition | 135 |
| | bb) Abgrenzung | 136 |
| | cc) Rechtsprechung des Bundesgerichts | 137 |
| | dd) Lehrmeinungen | 138 |
| | ee) Rechtslage in den Kantonen | 139 |
| | ff) Würdigung und Lösungsansatz | 141 |
| f) | Ersatzbauten und Reparaturen | 142 |
| | aa) Ausgangslage | 142 |
| | bb) Spezialfall Wiederaufbau eines Gebäudes | 142 |
| | I) Rechtsprechung des Bundesgerichts | 142 |
| | II) Rechtsprechung der Steuerrekurskommission und des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern | 143 |
| | III) Würdigung und Lösungsansatz | 144 |
| g) | Altlastensanierung | 145 |
| | aa) Allgemein | 145 |
| | bb) Grundsatz der Abzugsfähigkeit | 146 |
| | cc) Ausnahmen | 147 |
| | I) Nutzungsänderung bzw. unbebaute Grundstücke | 147 |
| | II) Altlast beim Kaufpreis berücksichtigt bzw. Kostentragung durch Verkäufer | 148 |
| | III) Altlast beim Kaufpreis nicht berücksichtigt | 148 |

| | | |
|-----|---|-----|
| h) | Lärmschutzmassnahmen | 149 |
| aa) | Ausgangslage | 149 |
| bb) | Rechtsprechung des Bundesgerichts und Rechtslage in den Kantonen | 149 |
| | I) Bundesgericht | 149 |
| | II) Steuerrekurskommission Kanton Zürich | 150 |
| | III) Steuerrekurskommission Kanton Bern | 151 |
| | IV) Ansichten kantonaler Steuerverwaltungen | 151 |
| cc) | Würdigung und Lösungsansatz | 152 |
| dd) | Exkurs: andere Schutzmassnahmen | 154 |
| E. | Dumont-Praxis | 155 |
| a) | Einführung der Dumont-Praxis | 155 |
| b) | Kritik und Lockerung der Dumont-Praxis | 156 |
| aa) | Kritik in der Literatur | 156 |
| bb) | Lockerung der Dumont-Praxis durch das Bundes- gericht | 158 |
| cc) | Folgen der Lockerung | 158 |
| c) | Abschaffung der Dumont-Praxis | 160 |
| aa) | Parlamentarische Initiative als Startschuss für die Abschaffung | 160 |
| bb) | Definitive Abschaffung | 162 |
| d) | Auswirkungen der Abschaffung der Dumont-Praxis | 163 |
| aa) | Allgemein | 163 |
| bb) | Auswirkungen auf den Bausektor | 163 |
| cc) | Vereinfachung des Steuersystems | 164 |
| dd) | Schlussfolgerung | 164 |
| e) | Exkurs: Verhältnis der Dumont-Praxis zum wirtschaft- lichen Neubau | 165 |
| F. | Betriebskosten | 166 |
| a) | Definition der Betriebskosten | 166 |
| b) | Abgrenzungsfragen und Voraussetzungen der Abzugs- fähigkeit | 168 |
| aa) | Allgemein | 168 |
| bb) | Vermietete Grundstücke | 168 |
| cc) | Selbst bewohnte Grundstücke | 169 |
| dd) | Konklusion | 170 |
| c) | Umstrittene Betriebskosten sowohl bei selbst bewohnten als auch bei vermieteten Liegenschaften | 170 |
| aa) | Grundgebühren | 170 |
| | I) Grundsatz | 170 |
| | II) Umstrittener Bundesgerichtsentscheid | 170 |
| | III) Rechtslage in den Kantonen | 172 |

| | |
|--|-----|
| IV) Würdigung..... | 173 |
| V) Konklusion und Lösungsansatz..... | 174 |
| bb) Liegenschafts- oder Grundsteuern | 175 |
| I) Grundlagen sowie Rechtsprechung des Bundes- gerichts und Lehrmeinungen | 175 |
| II) Rechtslage im Bund und in den Kantonen | 176 |
| III) Situation bei ausländischen Liegenschaften..... | 177 |
| i) Liegenschaftssteuern bei einer ausländischen Liegenschaft..... | 177 |
| ii) Würdigung | 178 |
| iii) Gewinnungskostenüberschuss aus ausländi- scher Liegenschaft | 179 |
| iv) Konklusion und Lösungsansatz | 181 |
| IV) Situation bei ausserkantonalen Liegenschaften..... | 182 |
| i) Gewinnungskostenüberschuss am Nebensteuerdomizil | 182 |
| ii) Gewinnungskostenüberschuss am Hauptsteuerdomizil bzw. Ausscheidungs- verluste..... | 184 |
| iii) Konklusion und Lösungsansatz | 186 |
| cc) Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten | 186 |
| I) Ausgangslage..... | 186 |
| II) Rechtsprechung des Bundesgerichts und Rechts- lage im Bund..... | 187 |
| III) Lehrmeinungen und Rechtslage in den Kantonen.... | 188 |
| IV) Würdigung..... | 189 |
| i) Nebenkostencharakter..... | 189 |
| ii) Die Lösung des Kantons Luzern..... | 192 |
| V) Konklusion und Lösungsansatz..... | 193 |
| d) Versicherungsprämien | 194 |
| aa) Grundsatz der Abziehbarkeit von Versicherungs- prämien..... | 194 |
| bb) Abgrenzung zur nicht abziehbaren Hausratver- sicherung | 195 |
| G. Verwaltungskosten..... | 196 |
| a) Definition der Verwaltungskosten Dritter..... | 196 |
| b) Arten von Verwaltungskosten Dritter | 196 |
| aa) Auslagen für Telefon, Porto, Inserate, Formulare etc. und Aufwendungen für einen Beistand bzw. eine Verwaltungsbeiratschaft..... | 196 |
| bb) Anwalts- und Prozesskosten | 197 |
| c) Eigenleistung..... | 198 |

| | |
|--|------------|
| 6. Investitionen für Energiesparmassnahmen und Umweltschutz..... | 199 |
| A. Grundlagen..... | 199 |
| a) Rechtslage im Bund | 199 |
| b) Rechtslage in den Kantonen..... | 201 |
| B. Problematik der Erreichung ausserfiskalischer Ziele im Zusammenhang mit den Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen.. | 202 |
| a) Einführung und Problemstellung | 202 |
| b) Steuererhebungsprinzipien und indirekte Finanzhilfen | 204 |
| aa) Allgemeinheit der Besteuerung..... | 204 |
| bb) Gleichmässigkeit der Besteuerung..... | 205 |
| cc) Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit..... | 205 |
| c) Voraussetzungen für die Zulässigkeit indirekter Finanzhilfen | 206 |
| aa) Verfassungsmässige bzw. gesetzliche Grundlage..... | 208 |
| bb) Öffentliches Interesse und Verhältnismässigkeit..... | 209 |
| cc) Alternativen..... | 211 |
| d) Das Bundesamt für Energie und die Energiestrategie 2050... 213 | |
| aa) Standpunkt des Bundesamts für Energie und die Energiestrategie 2050..... | 213 |
| bb) Würdigung..... | 213 |
| e) Schlussfolgerung..... | 214 |
| C. Kasuistik..... | 216 |
| a) Fotovoltaikanlagen..... | 216 |
| aa) Grundlagen..... | 216 |
| bb) Rechtsprechung des Bundesgerichts | 217 |
| cc) Rechtslage in den Kantonen..... | 218 |
| dd) Würdigung..... | 219 |
| I) Vorbemerkung..... | 219 |
| II) Mischcharakter als Abzugsvoraussetzung..... | 219 |
| III) Beschränkung auf bestehende Gebäude | 220 |
| IV) Zeitpunkt der Installation bzw. Sperrfrist..... | 220 |
| V) Subjektive Beweggründe für die Installation | 222 |
| ee) Konklusion und Lösungsansatz..... | 222 |
| ff) Exkurs: Aufdachanlagen | 222 |
| I) Ausgangslage und Rechtsprechung des bernischen Verwaltungsgerichts | 222 |
| II) Lehrmeinungen und Ansicht der Steuerverwaltung des Kantons Bern..... | 223 |
| III) Würdigung und Lösungsansatz | 224 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| b) | Wintergärten, Balkonverglasungen und Windfänge | 226 |
| aa) | Rechtslage bei Wintergärten | 226 |
| bb) | Rechtslage bei Balkon- und Sitzplatzverglasungen | 228 |
| I) | Rechtslage in den Kantonen | 228 |
| II) | Würdigung und Lösungsansatz | 229 |
| cc) | Rechtslage bei Windfängen..... | 230 |
| I) | Definition von Windfängen bzw. Abgrenzung zu Wintergärten | 230 |
| II) | Würdigung und Lösungsansatz | 231 |
| 7. | Kosten der Denkmalpflege..... | 231 |
| A. | Grundlagen im Bund und in den Kantonen | 231 |
| B. | Voraussetzungen | 232 |
| a) | Allgemein..... | 232 |
| b) | Problematik der gesetzlichen Grundlage als Voraussetzung | 234 |
| aa) | Fragestellung..... | 234 |
| bb) | Rechtsprechung und Lehrmeinungen..... | 234 |
| cc) | Würdigung und Lösungsansatz | 235 |
| 8. | Pauschalabzug..... | 236 |
| A. | Grundsatz..... | 236 |
| B. | Problembereiche | 237 |
| a) | Vorwiegend geschäftliche Nutzung der Liegenschaft durch Dritte | 237 |
| aa) | Rechtslage im Bund | 237 |
| bb) | Rechtslage in den Kantonen..... | 237 |
| cc) | Rechtsprechung des Bundesgerichts | 238 |
| dd) | Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte..... | 240 |
| I) | Verwaltungsgericht Kanton Zürich | 240 |
| II) | Verwaltungsgericht Kanton Schwyz | 240 |
| III) | Verwaltungsgericht Kanton Bern | 241 |
| ee) | Würdigung und Lösungsansatz..... | 242 |
| I) | Frage der Gesetzeskonformität..... | 242 |
| II) | Handeln im Interesse der Steuerpflichtigen und die kaufmännische Buchführung..... | 244 |
| III) | Vorbehalt des Gesetzes und ein möglicher Lösungsansatz..... | 245 |
| b) | Begriff „Gebäude“ | 246 |
| aa) | Ausgangslage | 246 |
| bb) | Würdigung und Lösungsansatz..... | 246 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| c) | Bemessung des Pauschalabzugs..... | 247 |
| aa) | Rechtslage im Bund | 247 |
| bb) | Rechtslage in den Kantonen..... | 248 |
| I) | Ausgangslage..... | 248 |
| II) | Problematik und Lösungsansatz | 248 |
| cc) | Mietrohertrag als Berechnungsbasis | 249 |
| I) | Ausgangslage..... | 249 |
| II) | Kritik in der Literatur | 250 |
| III) | Würdigung..... | 251 |
| IV) | Konklusion und Lösungsansatz..... | 253 |
| d) | Alter des Gebäudes | 253 |
| e) | Wechselpauschale vs. Fixpauschale | 254 |
| aa) | Rechtslage im Bund und in den Kantonen..... | 254 |
| bb) | Würdigung der beiden Varianten..... | 255 |
| f) | Gegenstand des Pauschalabzugs | 257 |
| 9. | Abzüge im Zusammenhang mit Zinsen | 258 |
| A. | Einführung | 258 |
| B. | Hypothekarzinsen und Vorfälligkeitsentschädigung..... | 258 |
| a) | Ausgangslage | 258 |
| b) | Rechtsprechung des Bundesgerichts..... | 259 |
| c) | Rechtslage in den Kantonen..... | 260 |
| d) | Würdigung | 261 |
| aa) | Vorbemerkung..... | 261 |
| bb) | Rechtsnatur der Vorfälligkeitsentschädigung und das Kriterium des Gläubigerwechsels | 261 |
| cc) | Aspekt der Wertvermehrung | 263 |
| dd) | Vereinheitlichung der kantonalen Praxen und Übergangsrecht | 265 |
| e) | Konklusion und Lösungsansatz | 266 |
| C. | Baukreditzinsen..... | 267 |
| a) | Ausgangslage | 267 |
| b) | Rechtsprechung des Bundesgerichts und Rechtslage im Bund..... | 267 |
| c) | Rechtslage in den Kantonen..... | 268 |
| d) | Würdigung | 269 |
| e) | Konklusion und Lösungsansatz | 271 |
| D. | Baurechtszinsen | 271 |
| a) | Ausgangslage | 271 |
| b) | Rechtsprechung des Bundesgerichts und Rechtslage im Bund..... | 272 |
| c) | Rechtslage in den Kantonen..... | 273 |

| | | |
|------------|--|------------|
| d) | Würdigung | 274 |
| aa) | Vorbemerkung..... | 274 |
| bb) | Beschränkung des Abzugs beim Gewinnungskostenmodell..... | 274 |
| cc) | Unterscheidung vermietete und selbst bewohnte Liegenschaften | 276 |
| dd) | Konklusion und Lösungsansatz..... | 277 |
| 10. | Zeitpunkt des Abzugs der Kosten | 277 |
| A. | Ausgangslage | 277 |
| a) | Grundsatz | 277 |
| b) | Mögliche Zeitpunkte für den Abzug der Kosten | 278 |
| aa) | Zeitpunkt der Wertverminderung..... | 278 |
| bb) | Zeitpunkt der Vertragserfüllung..... | 278 |
| cc) | Zeitpunkt der Rechnungsstellung bzw. der Bezahlung der Rechnung | 279 |
| I) | Rechtslage in den Kantonen | 279 |
| II) | Würdigung der beiden Methoden..... | 280 |
| B. | Spezialfall Akonto- bzw. Vorauszahlungen..... | 281 |
| a) | Ausgangslage und Rechtslage in den Kantonen | 281 |
| b) | Kritik in der Literatur und Würdigung..... | 282 |
| C. | Übergang von Nutzen und Gefahr | 283 |
| D. | Periodenfremde Unterhaltskosten | 284 |
| a) | Ausgangslage | 284 |
| b) | Rechtsprechung des Bundesgerichts..... | 284 |
| c) | Würdigung und Lösungsansatz | 285 |
| Teil III | Schlussbetrachtung und Ausblick | 287 |
| 1. | Schlussbetrachtung und Lösungsansätze | 287 |
| A. | Ergebnisse | 287 |
| B. | Lösungsansätze | 291 |
| a) | „Peterssche Formel“ als Alternative | 291 |
| b) | Vereinheitlichung der bestehenden Veranlagungspraxen | 293 |
| 2. | Ausblick | 295 |
| A. | Vorgesehener Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung | 295 |
| a) | Ausgangslage | 295 |
| b) | Unterhaltskosten i.w.S. und Pauschalabzug..... | 296 |
| c) | Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie denkmalpflegerische Arbeiten | 297 |
| d) | Schuldzinsen | 298 |
| B. | Fazit..... | 300 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|-------------|--|
| a.M. (A.M.) | anderer Meinung |
| Abs. | Absatz |
| aBV | alt Bundesverfassung |
| AG | Kanton Aargau |
| AGS | Aargauische Gesetzessammlung |
| AGVE | Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide (Aarau) |
| AI | Kanton Appenzell Innerrhoden |
| AJP | Aktuelle Juristische Praxis (Zürich/St. Gallen) |
| aLiegVo | alt Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer |
| alt | frühere Fassung des betreffenden Gesetzes / der betreffenden Verordnung |
| AltIV | Verordnung vom 26. August 1998 über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) (SR 814.680) |
| AR | Kanton Appenzell Ausserrhoden |
| Art. | Artikel |
| AS | Amtliche Sammlung |
| ASA | Archiv für Schweizerisches Abgaberecht (Bern) |
| ATA | Recueil officiel des arrêts du Tribunal administratif |
| Aufl. | Auflage |
| BB1 | Bundesblatt der Schweizerischen Eidgenossenschaft |
| Bd. | Band |

| | |
|---------|---|
| BdBSt | Bundesratsbeschluss vom 9. Dezember 1940 über die Erhebung einer direkten Bundessteuer (BdBSt) (BS 6 350) |
| BE | Kanton Bern |
| betr. | betreffend |
| BFE | Bundesamt für Energie |
| BGE | Entscheid des Schweizerischen Bundesgerichts |
| BGer | Bundesgericht |
| BGG | Bundesgesetz vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG) (SR 173.110) |
| BGS | Bereinigte Gesetzessammlung des Kantons Zug/Solothurn |
| BJM | Basler Juristische Mitteilungen (Basel) |
| BL | Kanton Basel-Landschaft |
| BN | Der bernische Notar (Bern) |
| Botsch. | Botschaft |
| BR | Bündner Rechtsbuch |
| BS | Kanton Basel-Stadt |
| BSG | Bernische Systematische Gesetzessammlung |
| bspw. | beispielsweise |
| BStPra | Fachzeitschrift Basellandschaftliche und Baselsstädtische Steuerpraxis (Basel) |
| BStRK | Bundessteuer-Rekurskommission |
| BV | Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (SR 101) |
| BVR | Bernische Verwaltungsrechtsprechung (Bern) |
| bzgl. | bezüglich |

| | |
|-------------|--|
| bzw. | beziehungsweise |
| CHF | Schweizer Franken |
| CJ | Cour de justice |
| Comm. | Commentaire |
| d.h. | das heisst |
| DBG | Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer (DBG) (SR 642.11) |
| dBSt | direkte Bundessteuer |
| Diss. | Dissertation |
| DStG-FR | Gesetz vom 6. Juni 2000 über die direkten Kantonssteuern (DStG) (SGF 631.1.) |
| E. | Erwägung; Entscheidung; Entwurf |
| EFD | Eidgenössisches Finanzdepartement |
| eidg. | eidgenössisch |
| EnG | Energiegesetz vom 30. September 2016 (EnG) (SR 730.0) |
| ESTV | Eidgenössische Steuerverwaltung |
| ESTV-LiegVo | Verordnung vom 24. August 1992 der ESTV über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (ESTV-Liegenschaftskostenverordnung) (SR 642.116.2) |
| etc. | et cetera |
| f./ff. | folgende/fortfolgende |
| FA | FinanzArchiv (Tübingen) |
| FamPra.ch | Die Praxis des Familienrechts (Bern) |
| Fn. | Fussnote |
| FS | Festschrift |

| | |
|---------------|---|
| FStR | IFF Forum für Steuerrecht (St. Gallen) |
| FZR | Freiburger Zeitschrift für Rechtsprechung (Freiburg) |
| GE | Kanton Genf |
| GL | Kanton Glarus |
| gl.M. (Gl.M.) | gleicher Meinung |
| GR | Kanton Graubünden |
| GS | Gesetzessammlung des Kantons Appenzell Inner- rhoden |
| GVB | Gerichts- und Verwaltungspraxis des Kantons Zug (Zug) |
| Habil. | Habilitationsschrift |
| Handkomm. | Handkommentar |
| HEV | Der Hauseigentümergeverband |
| Hrsg. | Herausgeber |
| i.e.S. | im engeren Sinn |
| i.S. | in Sachen |
| i.S.v. | im Sinn von |
| i.w.S. | im weiteren Sinn |
| IFF | Institut für Finanzwissenschaft, Finanzrecht und Law and Economics (St. Gallen) |
| inkl. | inklusive |
| INR | Institut für Notariatsrecht und Notarielle Praxis an der Universität Bern (Bern) |
| insb./insbes. | insbesondere |
| interkant. | interkantonal |
| internat. | international |

| | |
|---------|--|
| Iv. | Initiative |
| JU | Kanton Jura |
| Kap. | Kapitel |
| KEV | kostenorientierte/kostendeckende Einspeisevergütung |
| KGer | Kantonsgericht |
| Komm. | Kommentar |
| KS | Kreisschreiben |
| KSGE | Grundsätzliche Entscheide des Steuergerichts Kanton Solothurn |
| KV | Kantonsverfassung |
| KV-AG | Verfassung vom 25. Juni 1980 des Kantons Aargau (AGS 110.000) |
| KV-BE | Verfassung vom 6. Juni 1993 des Kantons Bern (KV) (BSG 101.1) |
| KV-ZH | Verfassung vom 27. Februar 2005 des Kantons Zürich (LS 101) |
| kWp | Kilowatt peak |
| LGVE | Luzerner Gerichts- und Verwaltungsentscheide (Luzern) |
| LiegVo | Verordnung vom 24. August 1992 über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung) (SR 642.116) |
| LIFD | Loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct (LIFD) (RS 642.11) |
| LIPP-GE | Loi du 27 septembre 2009 sur l'imposition des personnes physiques (LIPP) (RSG D 3 08) |
| lit. | litera |
| LS | Loseblattsammlung des Kantons Zürich |

| | |
|--------|---|
| LU | Kanton Luzern |
| LUK | Liegenschaftsunterhalt |
| m.a.W. | mit anderen Worten |
| Mio. | Million |
| Mrd. | Milliarde |
| m.w.H. | mit weiteren Hinweisen |
| MWSTV | Mehrwertsteuerverordnung vom 27. November 2009 (MWSTV) (SR 641.201) |
| N | Note(n); Randnote(n) |
| NE | Kanton Neuenburg |
| Nr. | Nummer |
| NStP | Die neue Steuerpraxis (Bern) |
| NZZ | Neue Zürcher Zeitung (Zürich) |
| o.Ä. | oder Ähnliches |
| OGer | Obergericht |
| Pa. | parlamentarische |
| Pra | Die Praxis des Bundesgerichts (Basel) |
| PVG | Praxis des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden (Graubünden) |
| RB | Rechtsbuch (Kanton Thurgau); Rechenschaftsbericht über die Rechtspflege des Kantons Uri (Uri) |
| RDAF | Revue de droit administratif et de droit fiscal (et Revue genevoise de droit public) (Lausanne) |
| RDFIP | Règlement du 8 janvier 2001 sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés (RDFIP) (RSV 642.11.2) |
| resp. | respektive |

| | |
|--------|---|
| rev | revidierte Fassung des betreffenden Gesetzes / der betreffenden Verordnung |
| Rev. | Revision |
| RF | Revue Fiscale |
| RFJ | Revue Fribourgeoise de Jurisprudence / Freiburger Zeitschrift für Rechtsprechung (Freiburg) |
| RK | Rekurskommission |
| RS | Recueil systématique |
| RSG | Recueil systématique genevois |
| RSV | Recueil systématique de la législation vaudoise |
| S. | Seite |
| SAR | Systematische Sammlung des Aargauischen Rechts |
| SG | Kanton St. Gallen; Systematische Gesetzessammlung (Kanton Basel-Stadt) |
| SGF | Systematische Gesetzessammlung des Kantons Freiburg |
| sGS | Gesetzessammlung des Kantons St. Gallen, Neue Reihe, Systematische Sammlung |
| sia | schweizerischer ingenieur- und architektenverein (Zürich) |
| SKB | Standeskommissionsbeschluss |
| SKB-AI | Standeskommissionsbeschluss vom 5. Dezember 2000 zum Steuergesetz und zur Steuerverordnung (GS 640.011) |
| SO | Kanton Solothurn |
| sog. | sogenannt |
| SVGer | Spezialverwaltungsgericht |
| SR | Systematische Sammlung des Bundesrechts (Systematische Rechtssammlung) |

| | |
|--------|--|
| SRL | Systematische Rechtssammlung des Kantons Luzern |
| SRSZ | Systematische Gesetzesammlung des Kantons Schwyz |
| SS | Systematische Sammlung (Kanton Basel-Landschaft) |
| SSK | Schweizerische Steuerkonferenz (Bern) |
| SSV | Schweizerischer Städteverband (Bern) |
| ST | Der Schweizer Treuhänder (Zürich) |
| StB | Steuerbuch |
| StE | Der Steuerentscheid |
| StG | Steuergesetz |
| StG-AG | Steuergesetz vom 15. Dezember 1998 (StG) (SAR 651.100) |
| StG-AI | Steuergesetz vom 25. April 1999 (GS 640.000) |
| StG-BE | Steuergesetz vom 21. Mai 2000 (StG) (BSG 661.11) |
| StG-BL | Gesetz vom 7. Februar 1974 über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) (SS 331) |
| StG-BS | Gesetz vom 12. April 2000 über die direkten Steuern (Steuergesetz) (SG 640.100) |
| StG-GR | Steuergesetz vom 8. Juni 1986 für den Kanton Graubünden (BR 720.000) |
| StG-LU | Steuergesetz vom 22. November 1999 (SRL 620) |
| StG-SG | Steuergesetz vom 9. April 1998 (StG) (sGS 811.1) |
| StG-SZ | Steuergesetz vom 9. Februar 2000 (StG) (SRSZ 172.200) |
| StG-TG | Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern vom 14. September 1992 (Steuergesetz) (RB 640.1) |

| | |
|---------|--|
| StG-VD | Loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux (LI) (RSV 642.11) |
| StG-ZG | Steuergesetz vom 25. Mai 2000 (BGS 632.1) |
| StG-ZH | Steuergesetz vom 8. Juni 1997 (StG) (LS 631.1) |
| StGer | Steuergericht / Steuergerichtshof |
| StGV-AG | Verordnung vom 11. September 2000 zum Steuergesetz (StGV) (SAR 651.111) |
| StHG | Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) (SR 642.14) |
| StK | Steuerkommission |
| StP | Steuerpraxis |
| StPS | Steuerpraxis des Kantons Schwyz (Schwyz) |
| StR | Steuer Revue |
| StRK | Steuerrekurskommission |
| StRKGer | Steuerrekursgericht |
| StromVG | Bundesgesetz vom 23. März 2007 über die Stromversorgung (Stromversorgungsgesetz, StromVG) (SR 734.7) |
| StV | Steuerverordnung |
| StV-BS | Verordnung vom 14. November 2000 zum Gesetz über die direkten Steuern (Steuerverordnung, StV) (SG 640.110) |
| StV-FR | Verordnung vom 21. März 2001 über den Abzug der Kosten bei Privatliegenschaften und der Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sowie der Kosten für die Restaurationsarbeiten an unbeweglichen Kulturgütern (SGF 631.421) |
| StV-LU | Steuerverordnung vom 12. Dezember 2000 (SRL 621) |

| | |
|---------------|---|
| StV-SO Nr. 15 | Steuerverordnung Nr. 15 vom 28. Januar 1986 über die Bemessung des Mietwertes der eigenen Wohnung (BGS 614.159.15) |
| StV-SO Nr. 16 | Steuerverordnung Nr. 16 vom 28. Januar 1986 zu den Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Liegenschaften im Privatvermögen (BGS 614.159.16) |
| StV-TG | Verordnung des Regierungsrates vom 10. November 1992 zum Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (RB 640.11) |
| SuG | Bundesgesetz vom 5. Oktober 1990 über Finanzhilfen und Abgeltungen (Subventionsgesetz, SuG) (SR 616.1) |
| SVIT | Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (Zürich) |
| SZ | Kanton Schwyz |
| TA | Tribunal administratif |
| TC | Tribunal cantonal |
| TG | Kanton Thurgau |
| TREX | Der Treuhandexperte (Zürich) |
| TVR | Thurgauische Verwaltungsrechtspflege (Thurgau) |
| u.a. | unter anderem |
| UR | Kanton Uri |
| USG | Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) (SR 814.01) |
| usw. | und so weiter |
| VB | Vorbemerkung(en) |
| VD | Kanton Waadt |
| VE | Vorentwurf |

| | |
|-----------------|--|
| VerwRK | Verwaltungsrekurskommission |
| VGer | Verwaltungsgericht |
| vgl. | vergleiche |
| VMRE | Verordnung vom 24. August 1992 über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien (SR 642.116.1) |
| VMWG | Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) (SR 221.213.11) |
| Vo | Verordnung |
| Vo-FR | Verordnung vom 21. März 2001 über den Abzug der Kosten bei Privatliegenschaften und der Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sowie der Kosten für die Restaurationsarbeiten an unbeweglichen Kulturgütern (SGF 631.421) |
| VS | Kanton Wallis |
| VSEI | Verband Schweizerischer Elektro-Installationsfirmen (Zürich) |
| VUBV-BE | Verordnung über die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Grundstücken (VUBV) (BSR 661.312.51) |
| VwRK | Verwaltungsrekurskommission |
| WAK-N | Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats |
| WAK-S | Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats |
| Wehrsteuerkomm. | Wehrsteuerkommentar |
| z.B. | zum Beispiel |
| ZBJV | Zeitschrift des Bernischen Juristenvereins (Bern) |

| | |
|-------|---|
| ZBl | Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht (Zürich) (bis Dezember 1988: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung) |
| ZGB | Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB) (SR 210) |
| ZH | Kanton Zürich |
| Ziff. | Ziffer |
| zit. | zitiert |
| zsis) | Zeitschrift für Schweizerisches und Internationales Steuerrecht (Zürich) |
| ZSR | Zeitschrift für Schweizerisches Recht (Basel) |
| ZStP | Zürcher Steuerpraxis (Zürich) |
| ZWR | Zeitschrift für Walliser Rechtsprechung (Wallis) |

Literaturverzeichnis

- AESCHBACH, DANIEL, § 40, in: Klöti-Weber, Marianne/Siegrist, Dave/Weber, Dieter (Hrsg.), Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 4. Aufl., Muri b. Bern 2015 (zit.: Komm. StG AG AESCHBACH, § 40 N).
- AGNER, PETER/DIGERONIMO, ANGELO/NEUHAUS, HANS-JÜRIG/STEINMANN, GOTTHARD, Kommentar zum Gesetz über die direkte Bundessteuer, Ergänzungsband des Kommentars von Peter Agner, Beat Jung und Gotthard Steinmann, Zürich 2000 (zit.: AGNER/DIGERONIMO/NEUHAUS/STEINMANN, Komm. DBG).
- AGNER, PETER/JUNG, BEAT/STEINMANN, GOTTHARD, Kommentar zum Gesetz über die direkte Bundessteuer, Zürich 1995 (zit.: AGNER/JUNG/STEINMANN, Komm. DBG).
- ALTORFER, HEIDI, Steuerbehörden als Renovationsbremse, in: StR 1995, 264–269 (zit.: ALTORFER, Renovationsbremse).
- AMONN, ANTON ALFRED, Besteuerung von Zweitwohnungen, Diss. Bern 1997 (zit.: AMONN, Zweitwohnungen).
- AMONN, TONI, Eigenmietwertbesteuerung, Systemwechsel mit zu grossen Schwächen, in: StR 2000, 833–837 (zit.: AMONN, Eigenmietwertbesteuerung).
- AMONN, TONI, Praktische Auswirkungen des Entwurfs zum Systemwechsel Eigenmietwertbesteuerung, in: FStR 2001, 238–244 (zit.: AMONN, Systemwechsel).
- BÄHLER, DANIEL, Unterhalt bei Trennung und direkte Steuern. Einige Hinweise für die Praxis am Beispiel des Kantons Bern, in: ZBJV 2002, 16–29 (zit.: BÄHLER, Unterhalt bei Trennung).
- BAUMBERGER, JÖRG, Argumente für die Besteuerung des Eigenmietwerts, in: NZZ vom 19. Oktober 2017, 10 (zit.: BAUMBERGER, Eigenmietwert).
- BAUMER, FABIAN, Besteuerung des Wohneigentums: Der Bundesrat nimmt einen neuen Anlauf zur Abschaffung des Eigenmietwerts, in: ASA 2009/10, 433–456 (zit.: BAUMER, Besteuerung des Wohneigentums).
- BEUSCH, MICHAEL, Art. 102, in: Zweifel, Martin/Beusch, Michael (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), 3. Aufl., Basel 2017 (zit.: DBG Komm-BEUSCH, Art. 102 N).

- BEUSCH, MICHAEL, Was Kreisschreiben dürfen und was nicht. Abstrakte Gedanken zum Entwurf des Kreisschreibens Nr. 7 ESTV (Übertragung von Beteiligungsrechten vom Privat- ins Geschäftsvermögen), in: ST 2005, 613–616 (zit.: BEUSCH, Kreisschreiben).
- BIAGGINI, GIOVANNI, Die vollzugslenkende Verwaltungsverordnung: Rechtsnorm oder Faktum?, in: ZBl 1997, 1–30 (zit.: BIAGGINI, Verwaltungsverordnung).
- BLÖCHLIGER, ROMAN, Baukreditzinsen als Anlagekosten, in: StR 1975, 366–375 (zit.: BLÖCHLIGER, Baukreditzinsen).
- BLÖCHLIGER, ROMAN, Die Besteuerung der Vorzugsmiete an Liegenschaften, in: StR 2007, 610–615 (zit.: BLÖCHLIGER, Vorzugsmiete).
- BLUMENSTEIN, ERNST/LOCHER, PETER, System des Schweizerischen Steuerrechts, 7. Aufl., Zürich 2016 (zit.: BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht).
- BÖCKLI, PETER, Die Besteuerung der Eigenmiete im Lichte von Steuer- und Verfassungsrecht, in: recht 1988, 14–25 (zit.: BÖCKLI, Besteuerung der Eigenmiete).
- BRÜHWILER, ALEX, Einkommensbesteuerung des wohnrechtsbelasteten Grundeigentümers, in: ST 1988, 21–25 (zit.: BRÜHWILER, Wohnrecht).
- BYLAND, MARTIN, Aktuelle Entscheide – décisions actuelles, Steuerrecht – Droit Fiscal, in: TREX 2013, 48–50 (zit.: BYLAND, Liegenschaftsunterhalt).
- BYLAND, MARTIN, Besteuerung des Grundeigentums: Zurück auf Feld eins?, in: TREX 2012, 140–141 (zit.: BYLAND, Besteuerung des Grundeigentums).
- BYLAND, MARTIN, Vorfälligkeitsentschädigung und Steuern, in: TREX 2018, 100–101 (zit.: BYLAND, Vorfälligkeitsentschädigung).
- CAGIANUT, FRANCIS, Gedanken zur Gesetzgebung über die Einkommenssteuer – heutiger Stand und Zukunft, in: ASA 1986/87, 593–605 (zit.: CAGIANUT, Gesetzgebung Einkommenssteuer).
- CAGIANUT, FRANCIS/CAVELTI, ULRICH, Zur Verfassungsmässigkeit der neuen Bestimmungen über die Wohneigentumsbesteuerung, in: ASA 2003/04, 513–546 (zit.: CAGIANUT/CAVELTI, Wohneigentumsbesteuerung).
- CANONICA, FRANCESCO, Die Immobilienbewertung: Schätzerwissen im Überblick, St. Gallen 2009 (zit.: CANONICA, Immobilienbewertung).

- CLEMENT, URS/SCHÖNENBERGER, NADINE, Abschaffung der Dumont-Praxis – Auswirkungen, in: TREX 2009, 144–145 (zit.: CLEMENT/SCHÖNENBERGER, Abschaffung Dumont-Praxis).
- DE MITRI, THIERRY, Les frais d’entretien d’immeubles privés en droit fiscal, in: Baurecht 2004, 139–142 (zit.: DE MITRI, Les frais d’entretien d’immeubles).
- DE VRIES REILINGH, DANIEL, Le droit fiscal intercantonal et le droit fiscal international de la Suisse, Diss. Neuenburg 2011 (zit.: DE VRIES REILINGH, Droit fiscal intercantonal et international).
- DUTTWEILER, URS, Bemerkungen zum Kreisschreiben Nr. 1 Steuerperiode 2001/2002 der Eidgenössischen Steuerverwaltung, in: StR 2000, 757–768 (zit.: DUTTWEILER, Kreisschreiben Nr. 1).
- EGLI, PATRICIA, Verwaltungsverordnungen als Rechtsquellen des Verwaltungsrechts?, in: AJP 2011, 1159–1167 (zit.: EGLI, Verwaltungsverordnungen).
- EGLOFF, DIETER, § 30, in: Klöti-Weber, Marianne/Siegrist, Dave/Weber, Dieter (Hrsg.), Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 4. Aufl., Muri b. Bern 2015 (zit.: Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N).
- EGLOFF, DIETER, § 39, in: Klöti-Weber, Marianne/Siegrist, Dave/Weber, Dieter (Hrsg.), Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 4. Aufl., Muri b. Bern 2015 (zit.: Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N).
- EPINEY, ASTRID, Art. 5, in: Waldmann, Bernhard/Belser, Eva Maria/Epiney, Astrid (Hrsg.), Bundesverfassung, Basel 2015 (zit.: Komm. BV EPINEY, Art. 5 N).
- FASEL, URS, Abkehr von der Dumont-Praxis? Präzisierung der Rechtsprechung durch das Bundesgericht, in: ST 1997, 785–790 (zit.: FASEL, Abkehr von Dumont-Praxis).
- FELDMEIER, G., Die steuerliche Behandlung der Liegenschaftsunterhaltskosten, in: StR 1986, 455–460 (zit.: FELDMEIER, Liegenschaftsunterhaltskosten).
- FLUBACHER, MARCUS J./FILLI, ALEXANDER, Die steuerliche Bewertung des unbeweglichen Vermögens, in: StR 1992, 343–362 (zit.: FLUBACHER/FILLI, Bewertung unbewegliches Vermögen).
- FUISTING, BERNHARD, Die Grundzüge der Steuerlehre, Berlin 1902 (zit.: FUISTING, Steuerlehre).

- FUNK, PHILIP, Der Begriff der Gewinnungskosten nach Schweizerischem Einkommenssteuerrecht, Diss. St. Gallen 1988 (zit.: FUNK, Gewinnungskosten).
- FUNK, PHILIP, Gewinnungskosten als Ursache von Einkommen – Einkommen als Ursache von Gewinnungskosten, in: ASA 1989/90, 305–341 (zit.: FUNK, Gewinnungskosten als Ursache).
- GANI, RAPHAËL/OBRIST, THIERRY, La jurisprudence fiscale du Tribunal fédéral en 2014, in: RDAF 2015 II, 11–14 (zit.: GANI/OBRIST, Jurisprudence Tribunal fédéral 2014).
- GARTENMANN, MATTHIAS, Es warten knifflige Steuerfragen, in: NZZ vom 11. Februar 2019, 15 (zit.: GARTENMANN, Steuerfragen).
- GASSNER, WOLFGANG/LANG, MICHAEL, Das Leistungsfähigkeitsprinzip im Einkommen- und Körperschaftsteuerrecht, Dogmatische Grundfragen – rechtspolitischer Stellenwert; Gutachten, Wien 2000 (zit.: GASSNER/LANG, Leistungsfähigkeitsprinzip).
- GAUCH, PETER, Der Werkvertrag, 6. Aufl., Zürich 2019 (zit.: GAUCH, Werkvertrag).
- GIGER, ERNST, Steuerrechtliche Aspekte – Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern, in: Wolf, Stephan (Hrsg.), Erbvorenmpfang und Schenkung – Zivil- und steuerrechtliche Aspekte sowie Folgen für Ergänzungsleistungen, Alters- und Pflegeheimkosten, Schriften INR Bd. 19, Bern 2016, 11–77 (zit.: GIGER, Steuerrechtliche Aspekte).
- GRAF, SILVIO, Einkommensteuer und Wohneigentum, Diss. Zürich 1984 (zit.: GRAF, Wohneigentum).
- GREMINGER, BERNHARD J., Zur Abzugsfähigkeit von periodischen Baurechtszinsen (Bemerkungen zu zwei Entscheiden der Bundessteuer-Rekurskommission des Kantons Zürich), in: StR 1993, 207–213 (zit.: GREMINGER, Baurechtszinsen).
- GRÜNBLATT, DIETER, Nichtfiskalische Zielsetzungen bei Fiskalsteuern, Diss. Basel 1994 (zit.: GRÜNBLATT, Nichtfiskalische Zielsetzungen).
- GURTNER, PETER/LOCHER, PETER, Theoretische Aspekte der Eigenmietwertbesteuerung, in: ASA 2000/01, 597–616 (zit.: GURTNER/LOCHER, Eigenmietwertbesteuerung).
- GYGAX, DANIEL R., Die steuerrechtlichen Kreis- und Rundschreiben des Bundes, 11. Aufl., Zürich 2019 (zit.: GYGAX, Kreis- und Rundschreiben).

- HÄFELIN, ULRICH/MÜLLER, GEORG/UHLMANN, FELIX, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich 2016 (zit.: HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Verwaltungsrecht).
- HAFFNER, SILVIA/REICHART, PETER, Die Vorfälligkeitsentschädigung im Hypothekengeschäft, in: AJP 2015, 1398–1408 (zit.: HAFFNER/REICHART, Vorfälligkeitsentschädigung).
- HANGARTNER, YVO, Der Grundsatz der Allgemeinheit der Besteuerung, in: Cagianut, Francis/Vallender, Klaus A. (Hrsg.), Steuerrecht, Ausgewählte Probleme am Ende des 20. Jahrhunderts; Festschrift zum 65. Geburtstag von Ernst Höhn, Bern/Stuttgart/Wien 1995, 91–107 (zit.: HANGARTNER, Allgemeinheit).
- HEIL-FROIDEVAUX, ADRIENNE, Steuerrechtliche Praktikabilität unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten, Diss. Bern 2006 (zit.: HEIL-FROIDEVAUX, Steuerrechtliche Praktikabilität).
- HEY, JOHANNA, Steuersystem und Steuerverfassungsrecht, in: Tipke, Klaus/Lang, Joachim/Seer, Roman (Hrsg.), Steuerrecht, 23. Aufl., Köln 2018 (zit.: HEY, Steuersystem).
- HIRT, BEAT, Grundfragen der Einkommensbesteuerung, Diss. St. Gallen 1998 (zit.: HIRT, Einkommensbesteuerung).
- HÖHN, ERNST, Verfassungsgrundsätze über die Besteuerung, in: Cagianut, Francis/Geiger, Willi/Hangartner, Yvo/Höhn, Ernst (Hrsg.), Aktuelle Probleme des Staats- und Verwaltungsrechts; Festschrift für Otto K. Kaufmann zum 75. Geburtstag, Bern 1989, 125–138 (zit.: HÖHN, Verfassungsgrundsätze).
- HÖHN, ERNST/MÄUSLI, PETER, Interkantonaies Steuerrecht, 4. Aufl., Bern 2000 (zit.: HÖHN/MÄUSLI, Interkantonaies Steuerrecht).
- HÖHN, ERNST/WALDBURGER, ROBERT, Steuerrecht, Bd. I: Grundlagen – Grundbegriffe – Steuerarten; Interkantonaies und Internationales Steuerrecht; Steuerverfahrens- und Steuerstrafrecht, 9. Aufl., Bern 2001 (zit.: HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I).
- HÖHN, ERNST/WALDBURGER, ROBERT, Steuerrecht, Bd. II: Steuern bei Vermögen, Erwerbstätigkeit, Unternehmen, Vorsorge, Versicherung, 9. Aufl., Bern 2002 (zit.: HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II).
- HRUBESCH-MILLAUER, STEPHANIE, Die sachenrechtliche Einordnung von (gebäudeintegrierten und additiven) Solarenergieanlagen, in: AJP 2015, 351–360 (zit.: HRUBESCH-MILLAUER, Solarenergieanlagen).

- HUBER, MARKUS FRANK, Rechtsgleichheit und Progression dargestellt anhand der konkreten Ausgestaltung der direkten Steuern der natürlichen Personen im Bund und im Kanton Zürich, Diss. Zürich 1988 (zit.: HUBER, Rechtsgleichheit und Progression).
- HUGI, JOHANNES, Die steuerliche Behandlung von Nutzniessungen, Wohnrechten, Dienstbarkeiten, Grundlasten und vorgemerkten persönlichen Rechten im Kanton Zürich, in: StR 2013, 488–493 (zit.: HUGI, steuerliche Behandlung).
- HUNZIKER, SILVIA/MAYER-KNOBEL, JSABELLE, Art. 33, in: Zweifel, Martin/Beusch, Michael (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), 3. Aufl., Basel 2017 (zit.: Komm. DBG HUNZIKER/MAYER-KNOBEL, Art. 33 N).
- HÜRLIMANN-KAUP, BETTINA/OSWALD, DIANA, Die Fotovoltaikdienstbarkeit – ausgewählte sachenrechtliche Fragen, in: ZBJV 2014, 679–737 (zit.: HÜRLIMANN-KAUP/OSWALD, Fotovoltaikdienstbarkeit).
- HÜRZELER, DONATUS, Unterhalt oder wertvermehrnde Aufwendungen? Änderung der „Dumontpraxis“, in: BN 1998, 256–264 (zit.: HÜRZELER, Dumontpraxis).
- IMBODEN, MAX, Grundsätze des administrativen Ermessens (dargestellt am schweizerischen Abgaberecht), in: ASA 1965/66, 65–85 (zit.: IMBODEN, Grundsätze).
- ISELI, RUDOLF, Die steuerliche Behandlung der Eigennutzung von Wohnliegenschaften im zürcherischen Einkommens- und Grundstückgewinnsteuerrecht, in: ZBl 1979, 193–218 (zit.: ISELI, Eigennutzung).
- KÄNZIG, ERNST, Die eidgenössische Wehrsteuer (Direkte Bundessteuer), 1. Teil. (Art. 1–44 WStB), 2. Aufl., Basel 1982 (zit.: KÄNZIG, Wehrsteuer).
- KÄNZIG, ERNST, Die Einzelbewertung des Geschäftsvermögens nach schweizerischem Steuerrecht, in: Assistenten am Steuerrechtlichen Seminar der Universität Bern (Hrsg.), Grundfragen des Unternehmenssteuerrechts; Festschrift zum 75. Geburtstag von Ernst Käzig, Basel/Bern 1983, 125–138 (zit.: KÄNZIG, Einzelbewertung).
- KÄNZIG, ERNST, Die Kostenrechnung im Wehrsteuerrecht (dargestellt am Beispiel der Bauzinsen und Baukreditzinsen), in: ASA 1973/74, 81–98 (zit.: KÄNZIG, Baukreditzinsen).
- KÄNZIG, ERNST, Tagesfragen – Werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen an Gebäuden, in: ASA 1973/74, 588–590 (zit.: KÄNZIG, Aufwendungen).

- KÄSTLI, PETER/BÄRTSCHI, ANNIK, Art. 56, in: Leuch, Christoph/Kästli, Peter/Langenegger, Markus (Hrsg.), Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Bd. 1, Art. 1 bis 125, 2. Aufl., Muri-Bern 2014 (zit.: Komm. StG BE KÄSTLI/BÄRTSCHI, Art. 56 N).
- KÄSTLI, PETER/TEUSCHER, HANNES, Art. 7, in: Leuch, Christoph/Kästli, Peter/Langenegger, Markus (Hrsg.), Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Bd. 1, Art. 1 bis 125, 2. Aufl., Muri-Bern 2014 (zit.: Komm. StG BE KÄSTLI/TEUSCHER, Art. 7 N).
- KERN, MARKUS, Art. 89, in: Waldmann, Bernhard/Belser, Eva Maria/Epiney Astrid (Hrsg.), Bundesverfassung, Basel 2015 (zit.: Komm. BV KERN, Art. 89 N).
- KLETT, KATHRIN, Der Gleichheitssatz im Steuerrecht, in: ZSR 1992, 1–143 (zit.: KLETT, Gleichheitssatz).
- KLÖTI-WEBER, MARIANNE, Steuerfolgen von Auflösung der ehelichen Gemeinschaft und Scheidung, in: Aargauischer Anwaltsverband (Hrsg.), Festschrift 100 Jahre Aargauischer Anwaltsverband, Zürich/Basel/Genf 2005, 293–315 (zit.: KLÖTI-WEBER, Steuerfolgen).
- KLÖTI-WEBER, MARIANNE, § 104, in: Klöti-Weber, Marianne/Siegrist, Dave/Weber, Dieter (Hrsg.), Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 4. Aufl., Muri b. Bern 2015 (zit.: Komm. StG AG KLÖTI-WEBER, § 104 N).
- KOCHER, MARTIN, Die bundesgerichtliche Kontrolle von Steuernormen, Grundlagen, Anfechtungsobjekt, Streitgegenstand, Verfahren, Fallstudien, Habil. Basel 2018 (zit.: KOCHER, Kontrolle von Steuernormen).
- KOLLER, THOMAS, Aspekte der Wertungskongruenz bzw. Wertungsdisparität zwischen dem Privatrecht und dem Steuerrecht (dargestellt am Beispiel der steuerlichen Behandlung von Kosten der Instandstellung im Erbgang bzw. „erbgangsähnlich“ erworbener Liegenschaften), in: ASA 1988/89, 465–488 (zit.: KOLLER, Wertungskongruenz).
- KOLLER, THOMAS, Zur einkommenssteuerrechtlichen Berücksichtigung anschaffungsnaher Liegenschaftsunterhaltskosten – Eine Modifikation der sogenannten „Dumont-Praxis“ durch das Bundesgericht, in: recht 1997, 162–164 (zit.: KOLLER, Dumont-Praxis).
- KÜNG, JOSEPH, Sind Baukreditzinsen keine Schuldzinsen? Ungekürzte Version der in der Neuen Zürcher Zeitung vom 24.6.1994 erschienen Auflage, in: StR 1994, 351–355 (zit.: KÜNG, Baukreditzinsen).

- LANGENEGGER, MARKUS, Art. 142, in: Leuch, Christoph/Kästli, Peter/Langenegger, Markus (Hrsg.), Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Bd. 2, Art. 126 bis 293, Muri-Bern 2011 (zit.: Komm. StG BE LANGENEGGER, Art. 142 N).
- LEUCH, CHRISTOPH/AMONN, TONI, Art. 25, in: Leuch, Christoph/Kästli, Peter/Langenegger, Markus (Hrsg.), Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Bd. 1, Art. 1 bis 125, 2. Aufl., Muri-Bern 2014 (zit.: Komm. StG BE LEUCH/AMONN, Art. 25 N).
- LEUCH, CHRISTOPH/SCHLUP GUIGNARD, REGINA, Art. 36, in: Leuch, Christoph/Kästli, Peter/Langenegger, Markus (Hrsg.), Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Bd. 1, Art. 1 bis 125, 2. Aufl., Muri-Bern 2014 (zit.: Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N).
- LEUCH, CHRISTOPH/SCHLUP GUIGNARD, REGINA, Art. 38, in: Leuch, Christoph/Kästli, Peter/Langenegger, Markus (Hrsg.), Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Bd. 1, Art. 1 bis 125, 2. Aufl., Muri-Bern 2014 (zit.: Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 38 N).
- LOCHER, PETER, Auswirkungen einer Scheidung/Trennung im Bereich der Steuern, in: FamPra.ch 2008, 463–492 (zit.: LOCHER, Auswirkungen Scheidung/Trennung).
- LOCHER, PETER, Die steuerliche Behandlung des Wohnrechts im Kanton Bern, in: BN 1981, 185–195 (zit.: LOCHER, Behandlung des Wohnrechts).
- LOCHER, PETER, Eigenmietwertbesteuerung in der Schweiz, in: Locher, Peter/Behnisch, Urs R./Marantelli, Adriano (Hrsg.), Beiträge zur Methodik und zum System des schweizerischen Steuerrechts; Festschrift zum 70. Geburtstag von Prof. Dr. Peter Locher, Bern 2014, 333–355 (zit.: LOCHER, Eigenmietwertbesteuerung).
- LOCHER, PETER, Einführung in das interkantonale Steuerrecht – Unter Berücksichtigung des Steuerharmonisierungs- und des bernischen sowie des tessinischen Steuergesetzes, 4. Aufl., Bern 2015 (zit.: LOCHER, Einführung interkantonales Steuerrecht).
- LOCHER, PETER, Einführung in das internationale Steuerrecht der Schweiz, 3. Aufl., Bern 2005 (zit.: LOCHER, Internationales Steuerrecht).
- LOCHER, PETER, Einkommenssteuerrechtliche Behandlung von Wohnrechten, Nutzniessungen und obligatorischen Nutzungsrechten im privaten Bereich, in: ZStP 2006, 1–16 (zit.: LOCHER, Wohnrechten, Nutzniessung und obligatorische Nutzungsrechte ZStP).

- LOCHER, PETER, Kommentar zum DBG, I. Teil, Art. 1–48 DBG, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, Basel 2001 (zit.: LOCHER, Komm. DBG I).
- LOCHER, PETER, Kommentar zum DBG, III. Teil, Art. 102–222 DBG, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, Basel 2015 (zit.: LOCHER, Komm. DBG III).
- LOCHER, PETER, Legalitätsprinzip im Steuerrecht, in: ASA 1991/92, 1–19 (zit.: LOCHER, Legalitätsprinzip).
- LOCHER, PETER, Praktikabilität im Steuerrecht (unter besonderer Berücksichtigung des materiellen Rechts der direkten Steuern), in: Cagianut, Francis/Vallender, Klaus A. (Hrsg.), Steuerrecht, Ausgewählte Probleme am Ende des 20. Jahrhunderts; Festschrift zum 65. Geburtstag von Ernst Höhn, Bern/Stuttgart/Wien 1995, 189–222 (zit.: LOCHER, Praktikabilität).
- LOCHER, PETER/GURTNER, PETER, Eigenmietwertbesteuerung: Eine komplexe, aber sachgerechte Steuer – Gastkommentar, in: NZZ vom 22. März 2019, 10b (zit.: LOCHER/GURTNER, Eigenmietwertbesteuerung NZZ).
- LOOSER, MARTIN E., Art. 151, in: Zweifel, Martin/Beusch, Michael (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), 3. Aufl., Basel 2017 (zit.: Komm. DBG LOOSER, Art. 151 N).
- LÖTSCHER, CORDULA, Besteuerung des gemeinschaftlichen Eigentums von Ehegatten nach Aufnahme des Getrenntlebens, in: recht 2016, 1–13 (zit.: LÖTSCHER, Getrenntleben von Ehegatten).
- MÄDER, CHRISTIAN, Vorfragen aus dem Umwelt-, Bau- und Planungsrecht im Steuerrecht, in: PBG aktuell – Zürcher Zeitschrift für öffentliches Baurecht 2001, 5–21 (zit.: MÄDER, Vorfragen).
- MAIBACH, EDOUARD/HÄUSELMANN, MARTIN, Kein Unterhaltskostenabzug bei wirtschaftlichem Neubau, in: StR 2015, 658–666 (zit.: MAIBACH/HÄUSELMANN, Wirtschaftlicher Neubau).
- MARANTELLI, ADRIANO, Erbvorempfänge und Schenkungen – Ausgewählte Aspekte aus Sicht der Einkommens-/Vermögens- und Schenkungssteuern, in: Wolf, Stephan (Hrsg.), Erbvorempfang und Schenkung – Zivil- und steuerrechtliche Aspekte sowie Folgen für Ergänzungsleistungen, Alters- und Pflegeheimkosten, Schriften INR Bd. 19, Bern 2016, 11–77 (zit.: MARANTELLI, Erbvorempfänge und Schenkungen).

- MARANTELLI, ADRIANO, Grundprobleme des schweizerischen Tourismusabgaberechts, Diss. (Berner Beiträge zum Steuer- und Wirtschaftsrecht, Heft 3) Bern 1991 (zit.: MARANTELLI, Grundprobleme Tourismusabgaberecht).
- MARANTELLI, ADRIANO/OPEL, ANDREA, Die steuerrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2014, in: ZBJV 2016, 166–230 (zit.: MARANTELLI/OPEL, Rechtsprechung Bundesgericht 2014).
- MASSHARDT, HEINZ, Wehrsteuerkommentar, Zürich 1980 (zit.: MASSHARDT, Wehrsteuerkomm.).
- MÄUSLI-AlLENSPACH, PETER, 3. Interkantonale Steuerauscheidung bei Grundstücken des Geschäfts- und Privatvermögens – Eine Standortbestimmung, in: zsis) 2006, Aufsätze Nr. 3, 1–20 (zit.: MÄUSLI-AlLENSPACH, Steuerauscheidung).
- MÄUSLI-AlLENSPACH, PETER/OERTLI, MATHIAS, Das Schweizerische Steuerrecht; Ein Grundriss mit Beispielen, 9. Aufl., Muri b. Bern 2018 (zit.: MÄUSLI-AlLENSPACH/OERTLI, Grundriss).
- MAUTE, REBECCA, Abzugsfähigkeit Gartenunterhalt, in: StR 2013, 118–121 (zit.: MAUTE, Gartenunterhalt).
- MAUTE, REBECCA, Abzugsfähigkeit privater Schuldzinsen, in: StR 2013, 431–434 (zit.: MAUTE, Schuldzinsen).
- MEIER-MAZZUCATO, GIORGIO, Steuern Schweiz, Grundriss zu den eidgenössischen und kantonalen Steuern mit Beispielen und Darstellungen, Bern 2015 (zit.: MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz).
- MERLINO, NICOLAS, Art. 21, in: Noël, Yves/Aubry Girardin, Florence (Hrsg.), Commentaire romand, Impôt fédéral direct – Commentaire de la loi sur l’impôt fédéral direct, 2. Aufl., Basel 2017 (zit.: Comm. LIFD MERLINO, Art. 21 N).
- MERLINO, NICOLAS, Art. 32, in: Noël, Yves/Aubry Girardin, Florence (Hrsg.), Commentaire romand, Impôt fédéral direct – Commentaire de la loi sur l’impôt fédéral direct, 2. Aufl., Basel 2017 (zit.: Comm. LIFD MERLINO, Art. 32 N).
- MEUTER, HANS ULRICH, Belastete Standorte: Berücksichtigung bei der Besteuerung von Liegenschaften, in: TREX 2002, 338–340 (zit.: MEUTER, Belastete Standorte TREX).
- MEUTER, HANS ULRICH, Steuerliche Berücksichtigung von Altlasten, in: ZStP 2002, 1–21 (zit.: MEUTER, Altlasten ZStP).

- MEUTER, HANS ULRICH, Steuerliche Berücksichtigung von Altlasten II, in: ZStP 2017, 23–25 (zit.: MEUTER, Altlasten II ZStP).
- MONTEIL, VICTOR, Die Behandlung des Baurechts gemäss Art. 779 ff. ZGB im Einkommens- und Vermögenssteuerrecht des Kantons Solothurn, in: Bau und Landwirtschafts-Departement des Kantons Solothurn (Hrsg.), Festgabe Hans Erzer, Solothurn 1983, 313–330 (zit.: MONTEIL, Baurecht).
- MÜLLER, MATTHIAS, Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens, in: Zeitschrift zur aktuellen Thurgauer Steuerpraxis 1995, 86–89 (zit.: MÜLLER, Liegenschaften).
- MUSGRAVE, RICHARD A./MUSGRAVE, PEGGY B./KULLMER, LORE, Die öffentlichen Finanzen in Theorie und Praxis, 5. Aufl., Tübingen 1993 (zit.: MUSGRAVE/MUSGRAVE/KULLMER, Öffentliche Finanzen).
- NEKOLA, ANNA, Besteuerung des Grundeigentums im Privatvermögen in der Schweiz, Diss. Zürich 1983 (zit.: NEKOLA, Besteuerung Grundeigentum).
- NEUHAUS, MARKUS R./HAAG, STEFAN, Art. 960, in: Honsell, Heinrich/Vogt, Nedim Peter/Watter, Rolf (Hrsg.), Basler Kommentar zum Obligationenrecht, Obligationenrecht II, Art. 530–964 OR, Art. 1–6 SchlT AG, Art. 1–11 ÜBest GmbH, 5. Aufl., Basel 2016 (zit.: Komm. OR II NEUHAUS/HAAG, Art. 960 N).
- NEUHAUS, MARKUS R./SCHNEIDER, LAURENZ, Steuerliche Aspekte des revidierten Rechnungslegungsrechts, in: ST 2013, 808–819 (zit.: NEUHAUS/SCHNEIDER, Rechnungslegungsrecht).
- OBERSON, RAOUL, L'immeuble et le droit fiscal, Diss. Basel/Genf/München 1999 (zit.: OBERSON, Immeuble).
- OBERSON, XAVIER, Droit fiscal suisse, 4. Aufl., Basel 2012 (zit.: OBERSON, Droit fiscal).
- OESCH, MATTHIAS/OESCH, CLAUDIA, Die „rechtliche Fragwürdigkeit“ von ausserfiskalischen Zielen im Steuerrecht, in: Caroni, Martina/Heselhaus, Sebastian/Mathis, Klaus/Norer, Roland (Hrsg.), Auf der Scholle und in lichten Höhen; Verwaltungsrecht – Staatsrecht – Rechtssetzungslehre; Festschrift für Paul Richli zum 65. Geburtstag, Zürich 2001, 398–421 (zit.: OESCH/OESCH, Ausserfiskalische Ziele).
- OESTERHELT, STEFAN/SCHREIBER, SUSANNE, Art. 6, in: Zweifel, Martin/Beusch, Michael (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), 3. Aufl., Basel 2017 (zit.: Komm. DBG OESTERHELT/SCHREIBER, Art. 6 N).

- OESTERHELT, STEFAN/SCHREIBER, SUSANNE, Art. 7, in: Zweifel, Martin/Beusch, Michael (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), 3. Aufl., Basel 2017 (zit.: Komm. DBG OESTERHELT/SCHREIBER, Art. 7 N).
- RAUCH, MEN, Die Besteuerung des Eigenmietwerts, Diss. Zürich 1986 (zit.: RAUCH, Eigenmietwert).
- REICH, MARKUS, Allgemeinheit der Steuer und Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, in: ST 1990, 171–176 (zit.: REICH, Allgemeinheit).
- REICH, MARKUS, Das Leistungsfähigkeitsprinzip im Einkommenssteuerrecht, in: ASA 1984/85, 5–28 (zit.: REICH, Leistungsfähigkeitsprinzip).
- REICH, MARKUS, Steuerrecht, 2. Aufl., Zürich 2012 (zit.: REICH, Steuerrecht).
- REICH, MARKUS, Von der normativen Leistungsfähigkeit der verfassungsrechtlichen Steuererhebungsprinzipien, in: Höhn, Ernst/Vallender, Klaus A. (Hrsg.), Steuerrecht im Rechtsstaat; Festschrift für Prof. Dr. Francis Cagianut zum 65. Geburtstag, Bern 1990, 97–124 (zit.: REICH, Leistungsfähigkeit).
- REICH, MARKUS/VON AH, JULIA/BRAWAND, STEPHANIE A., Art. 9, in: Zweifel, Martin/Beusch, Michael (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG), 3. Aufl., Basel 2017 (zit.: Komm. StHG REICH/VON AH/BRAWAND, Art. 9 N).
- REICH, MARKUS/WEIDMANN, MARKUS, Art. 16, in: Zweifel, Martin/Beusch, Michael (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), 3. Aufl., Basel 2017 (zit.: Komm. DBG REICH/WEIDMANN, Art. 16 N).
- REICH, MARKUS/WEIDMANN, MARKUS, Art. 7, in: Zweifel, Martin/Beusch, Michael (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG), 3. Aufl., Basel 2017 (zit.: Komm. StHG REICH/WEIDMANN, Art. 7 N).
- RICHLI, PAUL, Rechtsprobleme im Zusammenhang mit der Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen für die Wirtschaft, in: ZBl 1985, 97–135 (zit.: RICHLI, Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen).

- RICHLI, PAUL, Über die rechtliche Fragwürdigkeit von indirekten Finanzhilfen durch Abzüge vom steuerbaren Einkommen – Das Beispiel der Wohneigentumsförderung, in: Cagianut, Francis/Vallender, Klaus A. (Hrsg.), Steuerrecht, Ausgewählte Probleme am Ende des 20. Jahrhunderts; Festschrift zum 65. Geburtstag von Ernst Höhn, Bern/Stuttgart/Wien 1995, 291–326 (zit.: RICHLI, Indirekte Finanzhilfen).
- RICHNER, FELIX, Auch die Grundstückgewinnsteuer unterliegt einem ständigen Wandel, in: ZStP 2017, 95–117 (zit.: RICHNER, Grundstückgewinnsteuer ZStP).
- RICHNER, FELIX, Die steuerrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2010 für natürliche Personen, in: ASA 2011/12, 37–59 (zit.: RICHNER, Rechtsprechung des Bundesgerichts 2010).
- RICHNER, FELIX, Die steuerrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts in den Jahren 2012 und 2013 im Bereich der natürlichen Personen, in: ASA 2014/15, 21–46 (zit.: RICHNER, Rechtsprechung des Bundesgerichts 2012 und 2013).
- RICHNER, FELIX, Unterhaltskosten und Abschreibungen bei Geschäftsgrundstücken, in: ZStP 2018, 87–114 (zit.: RICHNER, Unterhaltskosten bei Geschäftsgrundstücken ZStP).
- RICHNER, FELIX, Unterpreisliche Gebrauchsüberlassung von Wohneigentum, in: ZStP 2007, 271–289 (zit.: RICHNER, Unterpreisliche Gebrauchsüberlassung ZStP).
- RICHNER, FELIX/FREI, WALTER/KAUFMANN, STEFAN/MEUTER, HANS ULRICH, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. Aufl., Zürich 2013 (zit.: RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH).
- RICHNER, FELIX/FREI, WALTER/KAUFMANN, STEFAN/MEUTER, HANS ULRICH, Handkommentar zum DBG, (Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer), 3. Aufl., Zürich 2016 (zit.: RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG).
- RIVIER, JEAN-MARC, Droit fiscal suisse, L'imposition du revenu et de la fortune, 2. Aufl., Bern 1998 (zit.: RIVIER, Droit fiscal).
- ROESCH, GERHARD, Instandhaltungskosten bei Liegenschaften, in: StR 2015, 302–304 (zit.: ROESCH, Instandhaltungskosten).
- RUF, PETER, Das Wohnrecht im bernischen Steuerrecht, in: BN 1989, 297–325 (zit.: RUF, Wohnrecht).
- RUF, PETER, Die wehrsteuerrechtliche Behandlung des Wohnrechtes, in: ASA 1980/81, 385–420 (zit.: RUF, Behandlung des Wohnrechtes).

- RUSCONI, CAROLINE, *L'imposition de la valeur locative*, Diss. Lausanne 1987 (zit.: RUSCONI, *La valeur locative*).
- SCHANZ, GEORG, *Der Einkommensbegriff und die Einkommensteuergesetze*, in: FA Stuttgart 1896, 1–87 (zit.: SCHANZ, *Einkommensbegriff*).
- SCHÄRRER, ERWIN, *Zum Zeitpunkt des einkommenssteuerrechtlichen Abzuges von Gebäudeunterhaltskosten*, in: StR 1989, 420–421 (zit.: SCHÄRRER, *Zeitpunkt des Abzuges*).
- SCHAUMBURG, HARALD, *Das Leistungsfähigkeitsprinzip im internationalen Steuerrecht*, in: Lang, Joachim (Hrsg.), *Die Steuerrechtsordnung in der Diskussion; Festschrift für Klaus Tipke zum 70. Geburtstag*, Köln 1995, 125–151 (zit.: SCHAUMBURG, *Leistungsfähigkeitsprinzip*).
- SCHERRER, BRUNO, *Kreisschreiben, Rundschreiben, Merkblätter und andere Merkwürdigkeiten*, in: FStR 2001, 217–221 (zit.: SCHERRER, *Kreisschreiben*).
- SCHERRER, BRUNO, *Praktische Steuergerechtigkeit*, in: Baumgartner, Hans/Schuhmacher, René (Hrsg.), *Recht, Macht und Gesellschaft – Justiz und Politik*, Zürich 1995, 131–143 (zit.: SCHERRER, *Steuergerechtigkeit*).
- SCHWEIGHAUSER, MATTHIAS, § 29, in: Nefzger, Peter B./Simonek, Madeleine/Wenk, Thomas P. (Hrsg.), *Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft*, Basel 2004 (zit.: Komm. StG BL SCHWEIGHAUSER, § 29 N).
- SENN, ROBERT HANS, *Die Liegenschaft des Privatvermögens im interkantonalen und internationalen Steuerrecht (aus schweizerischer Sicht)*, Diss. Zürich 1985 (zit.: SENN, *Liegenschaft im interkant. und internat. Steuerrecht*).
- SIEGENTHALTER, NATALIE, *Dingliche Sicherung von Photovoltaikanlagen durch selbständige und dauernde Baurechte*, in: Jusletter 30. November 2015 (zit.: SIEGENTHALTER, *Photovoltaikanlagen*).
- SIMONEK, MADELEINE, *Die steuerrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahre 2005 Direkte Bundessteuer*, in: ASA 2007/08, 1–23 (zit.: SIMONEK, *Rechtsprechung des Bundesgerichts 2005*).
- SIMONEK, MADELEINE, *Die steuerrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahre 2006 Direkte Bundessteuer*, in: ASA 2008/09, 1–24 (zit.: SIMONEK, *Rechtsprechung des Bundesgerichts 2006*).
- STADELMANN, THOMAS, *Baukreditzinsen bei der direkten Bundessteuer*, in: ST 1991, 321–323 (zit.: STADELMANN, *Baukreditzinsen ST 1991*).

- STADELMANN, THOMAS, Die steuerliche Behandlung von Baukreditzinsen, in: ST 1989, 585–588 (zit.: STADELMANN, Baukreditzinsen ST 1989).
- STADELMANN, THOMAS, Die steuerliche Behandlung von Baukreditzinsen in der Schweiz, in: StR 1992, 118–121 (zit.: STADELMANN, Baukreditzinsen).
- STADLIN, MARKUS W., Zur steuerlichen Abzugsfähigkeit der Kosten des Liegenschaftsunterhaltes, in: ST 1988, 18–20 (zit.: STADLIN, Liegenschaftsunterhalt).
- STADLIN, MARKUS W., Der Liegenschaftsverkauf mit vorzeitiger Auflösung der Festhypothek: Überlegungen zur Rechtsnatur der Vorfälligkeitsentschädigung und zu den steuerlichen Folgen, in: BJM 2017, 1–10 (zit.: STADLIN, Vorfälligkeitsentschädigung).
- STADLIN, MARKUS W., Nochmals zur Vorfälligkeitsentschädigung (vgl. BJM 1/2017 S. 1 ff.), in: BJM 2017, 195–196 (zit.: STADLIN, Nochmals zur Vorfälligkeitsentschädigung).
- SUTER, ERICH, Besteuerung der Selbstnutzung von Grundeigentum als Einkommen, Diss. Zürich 1958 (zit.: SUTER, Selbstnutzung von Grundeigentum).
- TEREKHOV, ARTUR, Interkantonale Rechtsungleichheiten beim Eigenmietwert trotz harmonisierungsrechtlicher Natur der Materie – praxisbezogene Folgen und potentielle gesetzgeberische Lösungsansätze, in: StR 2018, 187–196 (zit.: TEREKHOV, Rechtsungleichheiten beim Eigenmietwert).
- THOMMEN, NICO, Der systematisch korrekte und faire Eigenmietwert, in: StR 2017, 640–651 (zit.: THOMMEN, Eigenmietwert).
- TSCHANNEN, PIERRE/ZIMMERLI, ULRICH/MÜLLER, MARKUS, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Bern 2014 (zit.: TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht).
- TSCHUMPER, RUDOLF, Zur Frage der Pauschalierung im schweizerischen Steuerrecht, Diss. Zürich 1953 (zit.: TSCHUMPER, Pauschalierung).
- VALLENDER, KLAUS A., Zur These von der Schlechterstellung als systembedingter Folge des Vorrangs des Besteuerungsrechts des Liegenschaftskantons, in: ASA 1990/91, 217–231 (zit.: VALLENDER, Besteuerungsrecht des Liegenschaftskantons).
- WALDBURGER, ROBERT, Aus der Rechtsprechung im Jahr 2010, in: FStR 2011, 300–302 (zit.: WALDBURGER, Rechtsprechung 2010).

- WEIDMANN, HEINZ, Besteuerung des Eigenmietwerts und Förderung des Wohneigentums, in: StR 1980, 342–354 (zit.: WEIDMANN, Besteuerung des Eigenmietwerts).
- WEISFLOG, WALTER E., Eigenmietwertbesteuerung und Abzüge (insbes. Schuldzinsabzug), in: ASA 1994/95, 517–541 (zit.: WEISFLOG, Eigenmietwertbesteuerung).
- WENGER, THOMAS J., Vorfälligkeitsentschädigung und steuerliche Abzugsfähigkeit, in: *sui-generis* 2017, 173–184 (zit.: WENGER, Vorfälligkeitsentschädigung).
- WENK, THOMAS P., § 78, in: Nefzger, Peter B./Simonek, Madeleine/Wenk, Thomas P. (Hrsg.), Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, Basel 2004 (zit.: Komm. StG BL WENK, § 78 N).
- WERMELINGER, AMÉDÉO, Der Erneuerungsfonds: Fallstricke bei Einrichtung, Äufnung und Verwendung, in: Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2013, 147–169 (zit.: WERMELINGER, Erneuerungsfonds).
- WYTTENBACH, MARKUS, § 6, in: Müller, Jürg P. (Hrsg.), Wohn- und Geschäftsraummiete – Beraten und Prozessieren im Immobilienrecht, Basel 2016 (zit.: Wohn- und Geschäftsraummiete-WYTTENBACH, § 6 N).
- YERSIN, DANIELLE, De quelques problèmes relatifs à la déduction des intérêts passifs et à la réalité de certaines dettes, in: ASA 1978/79, 578–618 (zit.: YERSIN, Déduction des intérêts passifs).
- YERSIN, DANIELLE, Les buts extra-fiscaux assignés aux impôts directs, au regard de quelques principes constitutionnels, in: Höhn, Ernst/Vallender, Klaus A. (Hrsg.), Steuerrecht im Rechtsstaat; Festschrift für Prof. Dr. Francis Cagianut zum 65. Geburtstag, Bern 1990, 47–65 (zit.: YERSIN, Buts extra-fiscaux).
- YERSIN, DANIELLE/AUBRY GIRARDIN, FLORENCE, Art. 2, in: Noël, Yves/Aubry Girardin, Florence (Hrsg.), Commentaire romand, Impôt fédéral direct – Commentaire de la loi sur l’impôt fédéral direct, 2. Aufl., Basel 2017 (zit.: Comm. LIFD YERSIN/AUBRY GIRARDIN, Art. 2 N).
- ZOBL, DIETER, Der Baukreditvertrag, in: Baurecht 1987, 3–9 (zit.: ZOBL, Baukreditvertrag).
- ZUPPINGER, FERDINAND, Probleme der Steuerauscheidung für Liegenschaften des Privatvermögens im interkantonalen Verhältnis bei den direkten Steuern vom Einkommen und Vermögen, in: Haller, Walter/Kölz, Alfred/Müller, Georg/Thürer, Daniel (Hrsg.), Festschrift für Ulrich Häfelin zum 65. Geburtstag, Zürich 1989, 411–426 (zit.: ZUPPINGER, Probleme der Steuerauscheidung).

- ZUPPINGER, FERDINAND/BÖCKLI, PETER/LOCHER, PETER/REICH, MARKUS, Steuerharmonisierung. Probleme der Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, Bern 1984 (zit.: ZUPPINGER/BÖCKLI/LOCHER/REICH, Probleme der Harmonisierung).
- ZWAHLEN, BERNHARD, Die einkommensteuerrechtliche Behandlung von Liegenschaftskosten (insbesondere im Recht der direkten Bundessteuer), Diss. Bern 1985 (zit.: ZWAHLEN, Liegenschaftskosten).
- ZWAHLEN, BERNHARD/LISSI, ALBERTO, Art. 21, in: Zweifel, Martin/Beusch, Michael (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), 3. Aufl., Basel 2017 (zit.: Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N).
- ZWAHLEN, BERNHARD/LISSI, ALBERTO, Art. 32, in: Zweifel, Martin/Beusch, Michael (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), 3. Aufl., Basel 2017 (zit.: Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N).
- ZWAHLEN, BERNHARD/NYFFENEGGER, NATALIE, Art. 12, in: Zweifel, Martin/Beusch, Michael (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG), 3. Aufl., Basel 2017 (zit.: Komm. StHG ZWAHLEN/NYFFENEGGER, Art. 12 N).

Materialienverzeichnis

- Bauenschweiz, Stellungnahme Verordnung über den Abzug der Kosten von Grundstücken des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 3. November 2017 (zit.: bauenschweiz, Stellungnahme Totalrev. LiegVo) <https://www.bauenschweiz.ch/fileadmin/user_upload/171103_VNL_Grundstueckkosten_VO.pdf>.
- Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zu Bundesgesetzen über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden sowie über die direkten Bundessteuern vom 25. Mai 1983, BBl 1983 III 1 ff. (zit.: Botsch. StHG).
- Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über eine neue Bundesverfassung vom 20. November 1996, BBl 1997 I 1 ff. (zit.: Botsch. BV).
- Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Stabilisierungsprogramm vom 28. September 1998, BBl 1999 I 4 ff. (zit.: Botsch. Stabilisierungsprogramm).
- Bundesamt für Energie BFE, Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz vom 3. September 2018 (zit. Bundesamt für Energie, Energieeffizienz) <<https://www.bfe.admin.ch/bfe/de/home/politik/energiestrategie-2050/erstes-massnahmenpaket/massnahmen-zur-steigerung-der-energieeffizienz.html>>.
- Bundesamt für Energie BFE, Evaluation energiepolitisch motivierter Steuererleichterungen. Schlussbericht vom 1. Juni 1997 (zit.: Bundesamt für Energie, Evaluation).
- Bundesamt für Konjunkturfragen, Liegenschaftskosten und Bauerneuerung im Steuerrecht, Einführung mit Übersicht Bund – Kantone, Änderungsvorschläge vom 1. November 1993 (zit.: Bundesamt für Konjunkturfragen, Liegenschaftskosten).
- Bundesamt für Statistik, Bau- und Wohnungswesen – Panorama vom 28. März 2019 (zit.: Bundesamt für Statistik, Bau- und Wohnungswesen) <<https://www.bfs.admin.ch/bfsstatic/dam/assets/7846590/master>>.
- Bundesrat, Parlamentarische Initiative, Einschränkung der Dumont-Praxis, Bericht vom 3. September 2007 der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates, Stellungnahme des Bundesrates vom 7. November 2007 (zit.: Bundesrat, Stellungnahme zur Dumont-Praxis) <<https://www.admin.ch/opc/de/federal-gazette/2007/8009.pdf>>.

Economiesuisse, Stellungnahme zur steuerlichen Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften (Pa. Iv. 04.457) vom 15. Juni 2007 (zit.: economiesuisse, Stellungnahme zur Abschaffung der Dumont-Praxis) <https://www.economiesuisse.ch/sites/default/files/publications/Dumont-Praxis_stellungnahme_070615.pdf>.

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV, Eigenmietwertbesteuerung, Anreizmechanismen, Verteilungseffekte und finanzielle Auswirkungen verschiedener Reformoptionen vom 19. Mai 2014 (zit.: Eidgenössische Steuerverwaltung, Eigenmietwertbesteuerung) <https://www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/allgemein/Dokumentation/Zahlen_fakten/berichte/2014/Studie%20zur%20Eigenmietwertbesteuerung.pdf.download.pdf/2014_eigenmietbesteuerung_d.pdf>.

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV, Kreisschreiben Nr. 22, Teilbesteuerung der Einkünfte aus Beteiligung im Privatvermögen und Beschränkung des Schuldzinsenabzugs vom 16. Dezember 2008 (zit.: Eidgenössische Steuerverwaltung, Kreisschreiben Nr. 22) <<https://www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/bundessteuer/kreisschreiben/2004/1-022-D-2008.pdf.download.pdf/1-022-D-2008-d.pdf>>.

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV, Vernehmlassungsverfahren zu einer Totalrevision der Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung; SR 642.116). Ergebnisbericht vom 9. März 2018 (zit.: Eidgenössische Steuerverwaltung, Ergebnisbericht zur Totalrev. LiegVo) <<https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/51606.pdf>>.

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV, Weiterbildungskurs im Bundessteuerrecht vom 22./23. Mai und 24./25. Mai 2018 in Schwarzenburg, Thema 5, Fall 3, Variante 3 (zit.: Eidgenössische Steuerverwaltung, Weiterbildungskurs).

Eidgenössisches Finanzdepartement EFD, Klimabezogene Massnahmen im Gebäudebereich vom 18. Juni 2008 (zit.: Eidgenössisches Finanzdepartement EFD, Massnahmen im Gebäudebereich) <<https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/35913.pdf>>.

Eidgenössisches Finanzdepartement EFD, Totalrevision der Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung; SR 642.116). Erläuterungen vom 9. März 2018 (zit.: Eidgenössisches Finanzdepartement EFD, Totalrev. LiegVo) <<https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/51608.pdf>>.

- Eidgenössisches Finanzdepartement EFD, Vernehmlassungsverfahren zu einer Totalrevision der Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung; SR 642.116). Erläuternder Bericht vom 16. August 2017 (zit.: Eidgenössisches Finanzdepartement EFD, Vernehmlassungsverfahren Totalrev. LiegVo) <<https://www.news.admin.ch/newsd/message/attachments/49262.pdf>>.
- Expertenkommission, Bericht der Expertenkommission zur Prüfung des Systems der direkten Steuern auf Lücken (Expertenkommission Steuerlücken) von 1998 (zit.: Expertenkommission, Steuerlücken) <https://www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/allgemein/Dokumentation/Zahlen_fakten/gutachten/verteilung/Expertenkommission%20Steuerl%C3%BCcken%20von%201998.pdf.download.pdf/wohlstand_4.pdf>.
- Herausgeberkollegium der Bernischen Verwaltungsrechtsprechung BVR, Rechtsprechung der besonderen verwaltungsunabhängigen Justizbehörden im Jahresrückblick, in: BVR 2016, 184–196 (zit.: Herausgeberkollegium der Bernischen Verwaltungsrechtsprechung BVR, Rechtsprechung 2016).
- HEV Schweiz, Vernehmlassung zur Totalrevision der Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften (zukünftig: Grundstücken) des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung, zukünftig: Grundstückskostenverordnung, SR 642.116) vom 27. Oktober 2017 (zit.: HEV Schweiz, Vernehmlassung Totalrev. LiegVo) <http://www.hev-schweiz.ch/fileadmin/sectionen/hev-schweiz/PDFs_Dateien/Vernehmlassungen/Stellungnahme_Vernehmlassung_Totalrevision_Liegenschaftskostenverordnung.pdf>.
- Interdepartementale Arbeitsgruppe, Steuerliche Anreize für energetische Sanierungen von Gebäuden vom Januar 2009 (zit.: Interdepartementale Arbeitsgruppe, Steuerliche Anreize) <https://www.estv.admin.ch/dam/estv/fr/dokumente/allgemein/Dokumentation/Zahlen_fakten/berichte/2009/Steuerliche%20Anreize%20für%20energetische%20Sanierungen%20von%20Gebäuden.pdf.download.pdf/2009_steueralische_anreize.pdf>.
- Interface Politikstudien, Analyse finanzieller Massnahmen im Energiebereich: Theoretische Reflexion der Wirkungsweise und Auswertung empirischer Studien vom Oktober 2008, im Auftrag des Bundesamt für Energie BFE (zit.: Interface Politikstudien, Massnahmen im Energiebereich) <https://www.interface-pol.ch/app/uploads/2018/09/Be_Mitnahmeeffekte_Energie.pdf>.

Interface Politikstudien, Wirkung steuerlicher Anreize für energetische Gebäudesanierungen und mögliche Hemmnisse bei deren Finanzierung; Befragung von Gebäudebesitzenden, Wirkungsberechnung und Literaturanalyse vom August 2015, im Auftrag des Bundesamts für Energie BFE (zit.: Interface Politikstudien, energetische Gebäudesanierungen) <https://www.interface-pol.ch/app/uploads/2018/09/Be_BFE_Stuer_Anreize_Finanzierung.pdf>.

Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates, Pa. Iv. Müller Philipp, Einschränkung der Dumont-Praxis – Bericht der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates vom 3. September 2007 (zit.: Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates, Einschränkung der Dumont-Praxis) <<https://www.admin.ch/opc/de/federal-gazette/2007/7993.pdf>>.

Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates, Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung – Bericht der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates vom 14. Februar 2019 (zit.: Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates, Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung) <<https://www.parlament.ch/centers/documents/de/bericht-wak-s-17-400-d.pdf>>.

Regierungsrat des Kantons Solothurn, Totalrevision der Liegenschaftskostenverordnung vom 14. November 2017 (zit.: Regierungsrat des Kantons Solothurn, Totalrev. LiegVo) <https://www.admin.ch/ch/d/gg/p/c/documents/2892/Liegenschaftskostenverordnung_Stellungnahmen.pdf>.

Regierungsrat des Kantons Zürich, 993. Liegenschaftskostenverordnung, Totalrevision (Vernehmlassung) vom 1. November 2017 (zit.: Regierungsrat des Kantons Zürich, Stellungnahme Totalrev. LiegVo) <http://rsps-andelfingen.ch/bin/ktzh/rrb/beschluss.pdf?rrbNr=993&name=RRB-2017-993&year=2017&_charset_=UTF-8>.

Schweizerische Steuerkonferenz SSK, Analyse zur steuerrechtlichen Qualifikation von Investitionen in umweltschonende Technologien wie Photovoltaikanlagen, Steuerrechtliche Tragweite der Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien [SR 642.116.1] vom 3. Februar 2016 (zit.: Schweizerische Steuerkonferenz SSK, Analyse zu Photovoltaikanlagen) <http://www.steuerkonferenz.ch/downloads/Analyse_Photovoltaik_V2016%20final.pdf>.

- Schweizerische Steuerkonferenz SSK, Die Vermeidung von Ausscheidungsverlusten – Kreisschreiben 27 vom 15. März 2007 (zit.: Schweizerische Steuerkonferenz SSK, Ausscheidungsverluste KS 27) <http://www.steuerkonferenz.ch/downloads/kreisschreiben/ks027_d.pdf>.
- Schweizerischer Städteverband, Totalrevision der Liegenschaftskostenverordnung, Vernehmlassung vom 14. November 2017 (zit.: Schweizerischer Städteverband, Vernehmlassung Totalrev. LiegVo) <https://stadteverband.ch/cmsfiles/171114_stn-ssv.pdf>.
- Staatskanzlei Kanton Solothurn, Medienmitteilung; Ja zur neuen Liegenschaftskostenverordnung, aber mit Präzisierungen vom 14. November 2017 (zit.: Staatskanzlei Kanton Solothurn, Stellungnahme Totalrev. LiegVo) <<https://www.so.ch/fileadmin/internet/staatskanzlei/stk-sekretariat/pdf/medienmitteilungen/2017/November/mmVernehm.Liegenschaftskostenverwaltung.pdf>>.
- Steuerverwaltung des Kantons Aargau, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt (LUK) vom 21. November 2014 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Aargau, Merkblatt LUK) <https://www.ag.ch/media/kanton_aargau/dftr/dokumente_3/steuern/natuerliche_personen/merkblaetter_np/MB_LUK_2014_3.pdf>.
- Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft, Merkblatt zu Liegenschaftsunterhalt, Energiesparmassnahmen, Umwelt- und Lärmschutzmassnahmen, Denkmalpflege vom 1. Januar 2018 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt) <<https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/finanz-und-kirchendirektion/steuerverwaltung/merkblätter/downloads/merkblatt-liegenschaftsunterhalt-2018-19122017.pdf>>.
- Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt, Merkblatt betreffend den Abzug von Liegenschaftskosten mit Katalog für die Abgrenzung der abziehbaren Liegenschaftskosten von den nicht abziehbaren Anlagekosten vom 31. Dezember 2018 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt, Merkblatt Liegenschaftskosten) <https://www.steuerverwaltung.bs.ch/dam/jcr:a2d1a998-cc0e-49c3-85b5-d7ea8cc7f775/18002_mb_np_liegenschaftskosten_v2018_cd_bf.pdf>.
- Steuerverwaltung des Kantons Bern, Erläuterungen zum steuerlichen Bewertungssystem von Grundstücken und Liegenschaften im Kanton Bern von 2009/2016 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Bern, Bewertungssystem Grundstück) <https://www.sv.fin.be.ch/sv_fin/de/index/navi/index/dokumente/wegleitungen.assetref/dam/documents/FIN/SV/de/Wegleitungen/Aktuelles_Steuerjahr/wl_ert-amtliche-bewertung_de.pdf>.

- Steuerverwaltung des Kantons Bern, Merkblatt 5 zur Steuererklärung von natürlichen Personen ab 2013 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Bern, Merkblatt Nr. 5 ab 2013) <https://www.sv.fin.be.ch/sv_fin/de/index/navi/index/dokumente/merkblaetter/einkommens-_und_vermoegenssteuer/merkblaetter_einkundverm_2013.assetref/dam/documents/FIN/SV/de/Merkblaetter/Einkommens_Vermoegenssteuer/2013/mb05_ev_grundstueckkosten_2013_de.pdf>.
- Steuerverwaltung des Kantons Bern, Merkblatt 5 zur Steuererklärung von natürlichen Personen ab 2014 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Bern, Merkblatt Nr. 5 ab 2014) <https://www.sv.fin.be.ch/sv_fin/de/index/navi/index/dokumente/merkblaetter/einkommens-_und_vermoegenssteuer/merkblaetter_einkundverm_2014.assetref/dam/documents/FIN/SV/de/Merkblaetter/Einkommens_Vermoegenssteuer/2014/mb05_ev_grundstueckkosten_2014_de.pdf>.
- Steuerverwaltung des Kantons Bern, Merkblatt 5 zur Steuererklärung von natürlichen Personen ab 2018 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Bern, Merkblatt Nr. 5 ab 2018) <https://www.sv.fin.be.ch/sv_fin/de/index/navi/index/dokumente/merkblaetter/einkommens-_und_vermoegenssteuer.assetref/dam/documents/FIN/SV/de/Merkblaetter/Einkommens_Vermoegenssteuer/Aktuelles_Steuerjahr/mb05_ev_grundstueckkosten_de.pdf>.
- Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Abzüge bei Vermietung möblierter Liegenschaften vom 31. August 2017 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Vermietung möblierter Liegenschaften) <<http://www.taxinfo.sv.fin.be.ch/taxinfo/display/taxinfo/Abzuege+bei+Vermietung+moebliertes+Liegenschaften>>.
- Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Ersatz von Gebäudeteilen als Unterhalt vom 27. März 2015 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Ersatz von Gebäudeteilen) <<http://www.taxinfo.sv.fin.be.ch/taxinfo/pages/viewpage.action?pageId=1516306524>>.
- Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Liegenschaftsnutzung durch Dritte vom 31. Juli 2012 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Liegenschaftsnutzung Dritte) <<http://www.taxinfo.sv.fin.be.ch/taxinfo/display/taxinfo/Liegenschaftsnutzung+durch+Dritte#>>.
- Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Mit- und Gesamteigentum an Liegenschaften vom 23. Mai 2011 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Mit- und Gesamteigentum) <<http://www.taxinfo.sv.fin.be.ch/taxinfo/display/taxinfo/Mit-+und+Gesamteigentum+an+Liegenschaften>>.

- Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Photovoltaikanlagen vom 14. September 2017 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Bern, Photovoltaikanlagen) <<http://www.taxinfo.sv.fin.be.ch/taxinfo/display/taxinfo/Photovoltaikanlagen#>>.
- Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Schuldzinsen vom 13. Juli 2017 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Bern, Schuldzinsen) <<http://www.taxinfo.sv.fin.be.ch/taxinfo/display/taxinfo/Schuldzinsen>>.
- Steuerverwaltung des Kantons Bern, Wegleitung 2018 zum Ausfüllen der Steuererklärung von natürlichen Personen (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Bern, Wegleitung) <https://www.fin.be.ch/dam/documents/FIN/SV/de/Wegleitungen/Aktuelles_Steuerjahr/wl_naturliche-personen_de.pdf>.
- Steuerverwaltung des Kantons Freiburg, Allgemeine Wegleitung zur Steuererklärung für natürliche Personen vom Januar 2018 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Freiburg, Steuererklärung für natürliche Personen) <https://www.fr.ch/sites/default/files/2019-01/Instructions_2018_D.pdf>.
- Steuerverwaltung des Kantons Freiburg, Besondere Wegleitung zum Fragebogen für die Bewertung der Miet- und Steuerwerte von nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften vom September 2017 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Freiburg, Bewertung) <http://www.fr.ch/scc/files/pdf62/besondere_wegleitung.pdf>.
- Steuerverwaltung des Kantons Freiburg, Besonderes Merkblatt für den tatsächlichen Kostenabzug bei Privatliegenschaften sowie für Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen vom November 2018 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Freiburg, Merkblatt Kostenabzug Privatliegenschaften) <https://www.fr.ch/sites/default/files/2019-01/notice_sei_d.pdf>.
- Steuerverwaltung des Kantons Freiburg, Steuerliche Behandlung der Vermietung von möblierten Liegenschaften (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Freiburg, Vermietung von möblierten Liegenschaften) <<https://www.fr.ch/sites/default/files/2019-03/Steuerliche%20Behandlung%20Oder%20Vermietung%20von%20möblierten%20Liegenschaften.pdf>>.
- Steuerverwaltung des Kantons Genf, Notice N° 1/2011, Déductibilité des frais d'entretien des immeubles privés vom 1. Februar 2011 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Genf, notice du frais d'entretien des immeubles privés) <<https://www.ge.ch/document/information-fiscale-12011-deductibilite-frais-entretien-immeubles-privés/annexe/0>>.

- Steuerverwaltung des Kantons Genf, Information N° 1/2011, Déductibilité des frais d'entretien des immeubles privés vom 1. Februar 2011 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Genf, frais d'entretien des immeubles privés) <<https://www.ge.ch/document/information-fiscale-12011-deductibilite-frais-entretien-immeubles-privés/telecharger>>.
- Steuerverwaltung des Kantons Genf, Information N° 2/2017, Installations photovoltaïques vom 8. August 2017 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Genf, Installations photovoltaïques) <<https://www.ge.ch/document/information-fiscale-22017-installationsphotovoltaïques/telecharger>>.
- Steuerverwaltung des Kantons Graubünden, Liegenschaftskosten und Dumont-Praxis vom 1. März 2014 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Graubünden, Liegenschaftskosten) <<https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dfg/stv/Praxisfestlegungen/035-01.pdf>>.
- Steuerverwaltung des Kantons Graubünden, Liegenschaftsunterhalt: Checkliste vom 1. Juli 2014 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Graubünden, Liegenschaftsunterhalt Checkliste) <<https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dfg/stv/Praxisfestlegungen/035-02.pdf>>.
- Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Luzerner Steuerbuch, Band 1, Weisungen StG – Einkommenssteuer, § 28 Nr. 1, Einkommen aus Vermietung und Verpachtung vom 1. Januar 2018 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Einkommen aus Vermietung und Verpachtung) <https://steuerbuch.lu.ch/index/band_1_weisungen_stg_einkommensteuer_einkommenvermietung.html>.
- Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Luzerner Steuerbuch, Band 1, Weisungen StG – Einkommenssteuer, § 28 Nr. 4, Liegenschaften im Baurecht vom 1. Januar 2018 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Baurecht) <https://steuerbuch.lu.ch/index//band_1_weisungen_stg_einkommenssteuer_liegenschaftimbaurecht.pdf>.
- Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Luzerner Steuerbuch, Band 1, Weisungen StG – Einkommenssteuer, § 39 Nr. 4, Tatsächliche Liegenschaftsunterhalts- und Verwaltungskosten vom 20. März 2019 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Liegenschaftsunterhalt) <https://steuerbuch.lu.ch/index//band_1_weisungen_stg_einkommenssteuer_tatsaechlicheliegenschaftskosten.pdf>.
- Steuerverwaltungen des Kantons Luzern, Luzerner Steuerbuch, Band 1, Weisungen StG – Einkommenssteuer, § 40 Nr. 1, Schuldzinsen vom 1. Januar 2019 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Schuldzinsen) <https://steuerbuch.lu.ch/index//band_1_weisungen_stg_einkommenssteuer_schuldzinsen.pdf>.

- Steuerverwaltung des Kantons Nidwalden, Steuerpraxis Nidwalden Nr. 34, Richtlinie Liegenschaftskosten vom 21. Januar 2010 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Nidwalden, Liegenschaftskosten) <http://www.steuern-nw.ch/uploads/tx_sbdloader/StP-NW_34_RL_2010_Liegenschafts_01.pdf>.
- Steuerverwaltung des Kantons Schwyz, Schwyzer Steuerbuch 70.20, Weisung über den Abzug von Liegenschaftskosten (LKW) vom 21. November 2017 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Schwyz, Liegenschaftskosten) <https://www.sz.ch/public/upload/assets/32221/stb_70_20_2018_inkl_Ausscheidungskatalog.pdf>.
- Steuerverwaltung des Kantons Solothurn, Anhang zum StB § 39 Nr. 2: Ausscheidungskatalog vom 19. Oktober 2018 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Solothurn, Ausscheidungskatalog) <http://steuerbuch.so.ch/fileadmin/steuerbuch/__39_Nr._2_Anhang_Version_vom_19.10.2018.pdf>.
- Steuerverwaltung des Kantons Solothurn, Liegenschaftskosten, StB § 39 Nr. 2 vom 19. Oktober 2018 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Solothurn, Liegenschaftskosten) <http://steuerbuch.so.ch/fileadmin/steuerbuch/__39_Nr._2_Version_vom_19.10.2018.pdf>.
- Steuerverwaltung des Kantons St. Gallen, St. Galler Steuerbuch, Baurechtszins, StB 44 Nr. 9 vom 1. Januar 2016 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons St. Gallen, Baurechtszins) <https://www.steuern.sg.ch/content/dam/dokument_library/steuern/steuerbuch/art-29-52-stg/044_9.pdf.ocFile/044_9.pdf>.
- Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt ab 2016 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt) <http://formular.tg.ch/dokumente/temp/915B1A16-98E4-B9C6-F62F7F8B1141103F/Merkblatt_Liegenschaftsunterhalt_V2018.pdf?CFID=5344584&CFTOKEN=11319836>.
- Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Steuerpraxis (StP) 34 Nr. 3. Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz vom März 2017 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Energiesparen und Umweltschutz) <<http://steuerverwaltung.steuerpraxis.tg.ch/html/5ACDE269-91C6-ADD0-9F0E5A783EB5CBDA.html>>.

Steuerverwaltung des Kantons Thurgau/Amt für Umwelt des Kantons Thurgau, Belastete Standorte – Berücksichtigung bei der Besteuerung von Liegenschaften vom April 2013 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Thurgau/Amt für Umwelt des Kantons Thurgau, Belastete Standorte) <http://formular.tg.ch/dokumente/temp/01421DDF-C33F-0850-F0023707C8D702D1/Merkblatt_belastete_Standorte_2014.02.pdf?CFID=5344584&CFTOKEN=11319836>.

Steuerverwaltung des Kantons Wallis, Weisung der kantonalen Steuerverwaltung, Rubrik 1110: Nettoertrag aus möbliert vermieteten Liegenschaften vom 5. August 2011 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Wallis, Nettoertrag aus möbliert vermieteten Liegenschaften) <<https://www.vs.ch/documents/85485/97448/Weisung+-+Möbliert+vermietete+Liegenschaften/6cfb29a1-80ef-489f-8ccd-f28c65c541f5>>.

Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Merkblatt des kantonalen Steueramtes über die steuerliche Behandlung von Nutzniessung, Wohnrechten, Dienstbarkeiten, Grundlasten und vorgemerkten persönlichen Rechten vom 6. September 2017 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Steuerliche Behandlung von Nutzniessung etc.) <<https://www.steueramt.zh.ch/internet/finanzdirektion/ksta/de/steuerbuch/zuercher-steuerbuch-definition/zstb-21-4.html>>.

Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Merkblatt des kantonalen Steueramtes über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften vom 13. November 2009 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Liegenschaftsunterhalt) <<https://www.steueramt.zh.ch/internet/finanzdirektion/ksta/de/steuerbuch/zuercher-steuerbuch-definition/zstb-30-3.html>>.

Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Mitteilung – § 18 StG Vermietung von möblierten Zimmern, Wohnungen und Häusern vom 19. August 2012 (zit. Steuerverwaltung des Kantons Zürichs, Mitteilung – Vermietung von möblierten Zimmern, Wohnungen und Häusern) <https://www.steueramt.zh.ch/internet/finanzdirektion/ksta/de/aktuell/mitteilungen/amtsmitteilungen_2012/moeblierte_zimmer.html>.

Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Mitteilung – Unterhaltskosten von Liegenschaften; Schallschutzmassnahmen und Entschädigungszahlungen wegen Fluglärms (Praxishinweis) vom 19. Juli 2012 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Mitteilung – Schallschutzmassnahmen) <<https://www.steueramt.zh.ch/internet/finanzdirektion/ksta/de/steuerbuch/zuercher-steuerbuch-definition/zstb-30-5.html>>.

Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Schuldzinsen und Gewinnungskostenüberschüsse in der internationalen Steuerauscheidung (Praxishinweis) vom 19. Juli 2012 (zit.: Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Steuerauscheidung) <https://www.steueram.t.ch/internet/finanzdirektion/ksta/de/steuerbuch/zuercher-steuerbuch-definition/zstb-5-1/_jcr_content/contentPar/downloadlist/downloaditems/2400_1504189307493.spooler.download.1504189318112.pdf/ZStB-Nr-5-1.pdf>.

Team Dokumentation und Steuerinformation Eidg. Steuerverwaltung, Die Liegenschaftssteuer vom Dezember 2014 (zit.: Team Dokumentation und Steuerinformation Eidg. Steuerverwaltung, SSK Liegenschaftssteuer) <https://www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/allgemein/Dokumentation/Publikationen/dossier_steuereinformationen/d/Die%20Liegenschaftssteuer.pdf.download.pdf/d_liegenschaftssteuer_d.pdf>.

Team Dokumentation und Steuerinformation Eidg. Steuerverwaltung, Die Besteuerung der Eigenmietwerte vom März 2015 (zit.: Team Dokumentation und Steuerinformation Eidg. Steuerverwaltung, SSK Eigenmietwertbesteuerung) <https://www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/allgemein/Dokumentation/Publikationen/dossier_steuereinformationen/f/Die%20Besteuerung%20der%20Eigenmietwerte.pdf.download.pdf/f_bestuerung_eigenmietwerte_d.pdf>.

Einleitung

1. Gegenstand und Ziel der Arbeit

Gegenstand der vorliegenden Arbeit sind die Aufwendungen bei Liegenschaften im Privatvermögen.¹ Dabei handelt es sich aus steuertechnischer Sicht um Gewinnungskosten im Zusammenhang mit dem Einkommen aus unbeweglichem Privatvermögen. Als Gewinnungskosten gelten die Unterhaltskosten i.w.S.; dazu gehören die Unterhaltskosten i.e.S., Betriebskosten und Verwaltungskosten.² Neben diesen ist es aufgrund gesetzlicher Regelungen möglich, auch die Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie die Aufwendungen für denkmalpflegerische Arbeiten abzuziehen. Ebenfalls gehören die auf die Liegenschaft entfallenden privaten Schuldzinsen zu den abzugsfähigen Aufwendungen, die im Zusammenhang mit Grundstücken in der Regel als Gewinnungskosten gelten (z.B. Hypothekarzinsen). Unter gewissen Voraussetzungen ist es erlaubt, die gesamten Gewinnungskosten vom steuerbaren Einkommen in Abzug zu bringen, was zum Teil die Einkommenssteuerbelastung stark reduzieren kann. Für die Steuerbelastung ist es ebenfalls relevant, wann bzw. in welcher Steuerperiode der Steuerpflichtige seine Auslagen jeweils geltend machen kann. Schliesslich hat der Steuerpflichtige die Option, sich bei Privatvermögen für den Pauschalabzug zu entscheiden. Tut er dies, darf er nicht mehr die tatsächlichen Liegenschaftskosten von seinem Einkommen in Abzug bringen, sondern nur noch eine Pauschale.³

Unter anderem müssen die Unterhaltskosten i.e.S. von den wertvermehrenden Investitionen abgegrenzt werden, die nicht bei der periodisch erhobenen Einkommenssteuer, sondern unter Umständen bei der Veräusserung der Liegenschaft berücksichtigt werden können.⁴ Neben den wertvermehrenden Aufwendungen sind die abzugsfähigen Gewinnungskosten von den nicht abziehbaren Lebenshaltungskosten abzugrenzen. In der Praxis erweisen sich diese und andere Abgrenzungsfragen als ausserordentlich schwierig, zumal die rechtlichen Grundlagen den Behörden einen weiten Ermessensspielraum zur Verfügung stellen. Dies hat zur Folge, dass Streitigkeiten über Liegenschaftsunterhaltskosten mitunter zu den aufwendigsten und zeitraubendsten Tätigkeiten der Steuerverwaltungen sowie der Rechtsmittelbehörden zählen.⁵ Doch nicht nur den Steuerbehörden bereitet diese Problematik Kopfzerbrechen,

¹ Art. 32 DBG bzw. Art. 9 Abs. 1 und 3 StHG.

² Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 9.

³ Art. 32 Abs. 4 DBG; davon ausgenommen sind die Kosten für die Denkmalpflege (siehe hiernach N 438 und 490 f.).

⁴ BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 221; namentlich bei der kantonalen Grundstückgewinnsteuer.

⁵ Expertenkommission, Steuerlücken, S. 144 ff.

sondern auch den betroffenen Steuerpflichtigen. Es ist anzunehmen, dass den meisten Liegenschaftseigentümern bekannt ist, dass bauliche Investitionen steuerliche Folgen haben. Jedoch dürfte es ihnen oftmals am nötigen Wissen fehlen, welche baulichen Aufwendungen vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können und was die effektiven steuerlichen Konsequenzen sein werden. Erschwerend kommt hinzu, dass die kantonale Praxis bezüglich der Gewinnungskosten in der Schweiz keineswegs einheitlich ist.

- 3 Die Steuerbehörden und die Steuerpflichtigen müssen sich jedoch nicht nur mit den vorgenannten Problemstellungen beschäftigen; auch andere Bereiche der Gewinnungskosten beim unbeweglichen Privatvermögen bergen einige Stolpersteine, die zu beachten sind. Beispielsweise stellt sich die Frage wie ausserkantonale oder ausländische Liegenschafts- oder Grundsteuern zu behandeln sind. Spielt es beim Abzug der Betriebskosten eine Rolle, ob die Liegenschaft vom Steuerpflichtigen als Eigentümer selbst bewohnt oder diese von ihm vermietet wird? Müssen die denkmalpflegerischen Arbeiten in jedem Fall aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift ausgeführt werden? Oder stellt es ein Problem dar, dass mit der Abzugsfähigkeit von Investitionen für Energiesparmassnahmen und Umweltschutz Kosten zum Abzug zugelassen werden, die in der Regel einen wertvermehrenden Charakter aufweisen? Wie bemisst sich die Höhe des Pauschalabzugs und kann der Steuerpflichtige seine Kosten im Zeitpunkt der Wertverminderung seiner Liegenschaft zum Abzug bringen? Wie sieht es mit Vorfälligkeitsentschädigungen aus, die aufgrund einer einseitigen vorzeitigen Kündigung des Hypothekarvertrags angefallen sind? Können diese vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden? Solche und ähnliche Fragen werden in dieser Studie untersucht.
- 4 Die vorgelegte Forschungsarbeit hat zum Ziel, einen systematischen Überblick über die Handhabung der Gewinnungskosten bei Einkünften aus unbeweglichem Privatvermögen zu verschaffen. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die kantonalen Praxen gelegt. Anhand dieser können die in der Rechtsprechung und Lehre kontrovers diskutierten und in der Veranlagung relevanten Rechtsfragen und damit die einzelnen Problembereiche bei der direkten Bundessteuer wie auch bei den Staats- und Gemeindesteuern aufgezeigt und näher betrachtet werden. Schliesslich werden Lösungsansätze erarbeitet, die den Veranlagungsprozess vereinfachen und die Rechtssicherheit für die einzelnen Steuerpflichtigen dahin gehend erhöhen sollen, als das Handeln der Steuerbehörde für sie voraussehbarer wird.

2. Gliederung der Arbeit

- 5 Im ersten Teil der Arbeit werden die verfassungs- und steuerrechtlichen Grundlagen erarbeitet, auf denen die fiskalische Behandlung von Liegenschaftskosten basiert. Es wird aufgezeigt, welche Besteuerungsgrundsätze für die Gewinnungskosten beim unbeweglichen Privatvermögen von besonderer

Relevanz sind und wie es sich mit der Pauschalierung dieser Kosten verhält. Anhand der normativen Steuerlehre wird der Einkommensbegriff erörtert und die Gesetzesartikel, die sich mit den Liegenschaftskosten befassen, werden näher untersucht. Schliesslich wird auf die Konkretisierung der Liegenschaftskosten durch die Exekutive bzw. Judikative eingegangen.

Der zweite Teil bildet das Kernstück dieser Arbeit und widmet sich den Gewinnungskosten beim Einkommen aus unbeweglichem Privatvermögen an sich. Die Gewinnungskosten werden in erster Linie vom Einkommen aus unbeweglichem Vermögen abgezogen. Daher werden in einem ersten Schritt die diversen Arten von Einkünften aus unbeweglichem Privatvermögen aufgezeigt. In einem zweiten Schritt wird sodann auf die Gewinnungskosten eingegangen. Um jedoch die diversen, im Zusammenhang mit dem unbeweglichen Privatvermögen möglichen Aufwendungen qualifizieren bzw. aufteilen zu können, müssen diese erst an einer tauglichen, objektiven Vergleichsgrundlage gemessen werden. Der Wert einer Liegenschaft, der in diesem Teilabschnitt näher definiert wird, bildet einen solchen Massstab. Anhand dieser Grösse kann jeweils entschieden werden, wie die Kosten zu behandeln sind. Nicht jede steuerpflichtige Person kann aber die Gewinnungskosten geltend machen. Daher wird in der Folge untersucht, welche Personen überhaupt zum Abzug berechtigt sind. Anschliessend werden die Unterhaltskosten i.w.S., die einen konkreten Einfluss auf den objektiven Nutzungswert einer Liegenschaft haben, genauer beschrieben. Namentlich werden in diesem Abschnitt die Unterhaltskosten i.e.S. sowie Betriebs- und Verwaltungskosten Dritter definiert und anhand der Kasuistik erforscht.

Als dann befasst sich die Arbeit mit den Aufwendungen, die ipso iure als Gewinnungskosten abgezogen werden können. Insbesondere sind dies die Investitionen für Energiesparmassnahmen und Umweltschutz sowie die Kosten der Denkmalpflege. Darauf folgend wird der Pauschalabzug erläutert, der sowohl für die Veranlagungsbehörde als auch für den Steuerpflichtigen eine enorme Vereinfachung in der praktischen Anwendung darstellt. Hiernach werden die möglichen Abzüge im Zusammenhang mit Zinsen näher betrachtet. Zum Abschluss des zweiten Teils wird der Zeitpunkt des Abzugs der Kosten erfasst, da dieser in der Praxis zu einigen Schwierigkeiten führen kann. Es ist anzumerken, dass im gesamten zweiten Abschnitt der Studie mithilfe der unterschiedlichen kantonalen Praxen, der Rechtsprechung und der Lehre die einzelnen Problembereiche illustriert sowie beurteilt werden. Es werden im Rahmen einer jeweiligen Würdigung Lösungsansätze erarbeitet, um die Schwierigkeiten in Zukunft besser handhaben zu können und um die Veranlagung prozessökonomischer zu gestalten.

Abgerundet wird die vorgelegte Untersuchung mit dem dritten und letzten Teil. Im Rahmen einer Schlussbetrachtung werden die gewonnenen Erkenntnisse dargelegt und es wird darüber Aufschluss gegeben, wie mit den Gewin-

nungskosten beim unbeweglichen Privatvermögen in Zukunft sinnvollerweise weiter zu verfahren ist. Ein Ausblick auf den Vorentwurf der WAK-S bezüglich eines Systemwechsels bei der Eigenmietwerbesteuerung beschliesst die Arbeit.

Teil I Grundlagen

1. Verfassungsrechtliche Grundlagen

Zur Durchsetzung des Rechtsstaats haben Lehre und Praxis Grundpfeiler des Verwaltungsrechts entwickelt, die früher entweder aus Art. 4 aBV abgeleitet oder als ungeschriebenes Verfassungsrecht anerkannt wurden. Heute sind diese Grundprinzipien⁶ ausdrücklich in die Bundesverfassung aufgenommen worden.⁷ Dazu gehören auch die in Art. 127 Abs. 2 BV verankerten Grundsätze der Allgemeinheit und Gleichmässigkeit der Besteuerung sowie der Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.⁸ Im Folgenden wird auf die für die Gewinnungskosten beim unbeweglichen Privatvermögen relevanten verfassungsrechtlichen Grundsätze eingegangen.

A. Grundsatz der Rechtsgleichheit

a) Grundsatz

Einer der Eckpfeiler des Rechtsstaats ist das allgemeine Gleichheitsgebot gemäss Art. 8 BV. Da das Gebot der rechtsgleichen Behandlung sämtliche Staatsorgane auf allen Stufen der Staatstätigkeit bindet, kommt ihm auch im Steuerrecht eine zentrale Bedeutung zu.⁹

„Das Gleichheitsgebot bedeutet, dass Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich, Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln ist.“¹⁰

b) Bedeutung

Der Grundsatz wird demnach verletzt, wenn die Steuergesetzgebung rechtliche Unterscheidungen trifft, für die kein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen ersichtlich ist, oder wenn sie Differenzierungen unterlässt, die sich aufgrund der Verhältnisse aufdrängen. Verlangt wird jedoch nur eine relative Gleichbehandlung, indem sachliche Differenzierungen erlaubt sind.¹¹

⁶ Dabei handelt es sich um die Grundsätze der Gesetzmässigkeit (Art. 5 Abs. 1 BV), der Rechtsgleichheit (Art. 8 BV), des öffentlichen Interesses (Art. 5 Abs. 2 BV), der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) und von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV).

⁷ REICH, Steuerrecht, § 4 N 83; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Verwaltungsrecht, N 320.

⁸ REICH, Steuerrecht, § 4 N 39; HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 4 N 34.

⁹ REICH, Steuerrecht, § 4 N 38.

¹⁰ BGE 105 V 280 E. 3.b) S. 281 m.w.H. (Kursivschrift vom Autor hinzugefügt).

¹¹ Zum Ganzen REICH, Steuerrecht, § 4 N 40; vgl. auch HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 4 N 34 und 78.

Die Frage, ob für eine rechtliche Unterscheidung ein vernünftiger Grund in den zu bestimmenden Verhältnissen ersichtlich ist, kann zu verschiedenen Zeiten, je nach den herrschenden Anschauungen, unterschiedlich beantwortet werden.¹² Im Rahmen dieser Grundsätze und des Willkürverbots kommt dem Gesetzgeber ein weiter Gestaltungsspielraum zu.¹³ Aus praktischen Gründen ist eine exakte Gleichbehandlung oft nicht möglich. Aus diesem Grund darf der Gesetzgeber, bis zu einem gewissen Grad, schematisieren und pauschalisieren.¹⁴ Ebenfalls liegt kein Verstoß gegen das Rechtsgleichheitsgebot vor, wenn die verschiedenen Kantone gleiche Sachverhalte steuerlich unterschiedlich regeln. Wegen des föderalistischen Staatsaufbaus geht die Selbstständigkeit der Kantone dem Rechtsgleichheitsgebot vor. Demzufolge können die Kantone oder Gemeinden unterschiedliche Steuerbestimmungen kennen, die bei vergleichbaren wirtschaftlichen Verhältnissen zu unterschiedlichen Steuerbelastungen führen.¹⁵ Das Bundesgericht übt in Anbetracht dieser Sachlage im Abgaberecht eine gewisse Zurückhaltung. Es greift von Verfassungen wegen bloss ein, wenn die Kantone und die Gemeinden Unterscheidungen treffen, die sich nicht vernünftig begründen lassen, die unhaltbar und somit in den meisten Fällen geradezu willkürlich sind.¹⁶

- 12 Auch auf die Rechtsanwendung hat das Gleichbehandlungsgebot einen Einfluss. Namentlich sind alle einschlägigen generell-abstrakten Normen auf gleichartige Sachverhalte in derselben Weise anzuwenden. Dort, wo die Gesetzgebung der Verwaltung einen Entscheidungsspielraum einräumt, hat diese für eine einheitliche Anwendung der Normen besorgt zu sein und die undefinierten Rechtsbegriffe zu konkretisieren.¹⁷ Was z.B. unter „Unterhaltskosten“ gemäss Art. 32 Abs. 2 DBG zu verstehen ist, muss stets nach den gleichen Wertungsgesichtspunkten entschieden werden. Um dies überhaupt möglich zu machen, braucht es hierzu nähere Ausführungen seitens der Steuerbehörden.¹⁸

12 HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Verwaltungsrecht, N 576.

13 BGE 123 I 1 E. 6 S. 7.

14 BGE 131 I 291 E. 3.2.1 S. 306; KOCHER, Kontrolle von Steuernormen, S. 482; siehe zur Pauschalierung hiernach N 27 ff. und 446 ff.

15 REICH, Steuerrecht, § 4 N 41.

16 Zum Ganzen HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Verwaltungsrecht, N 576 ff. mit Hinweisen auf BGE 133 I 206 E. 8.3 S. 224; BGE 132 I 157 E. 4.2 S. 163 und Urteil des BGer 2P.222/2003 vom 6. Februar 2004 E. 4.1.

17 REICH, Steuerrecht, § 4 N 42.

18 Siehe zur Konkretisierung seitens der Steuerbehörden im Allgemeinen und zu den Unterhaltskosten im Einzelnen hiernach N 75 ff. bzw. 183 ff.

Der Grundsatz der Rechtsgleichheit wird im Steuerrecht durch die Grundsätze der Allgemeinheit und Gleichmässigkeit der Besteuerung sowie durch das Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Art. 127 Abs. 2 BV) weiter konkretisiert.¹⁹ 13

B. Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Steuer

a) Grundsatz

Ein weiteres Prinzip, welches das Abgaberecht prägt und beeinflusst, ist der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Steuer. 14

„Mit den Grundsätzen des modernen Verfassungsstaates ist nur eine ‚gesetzmässige Verwaltung‘ vereinbar, die bedingt, dass jede Tätigkeit der staatlichen Organe, welche die Rechts- und Interessensphäre des Bürgers berührt, sich auf gesetzliche Grundlagen zu stützen hat.“²⁰

b) Bedeutung

Hauptanliegen des sog. Legalitätsprinzips ist es, die gesamte Verwaltungstätigkeit an das Gesetz zu binden.²¹ Das Legalitätsprinzip umfasst nach verbreiteter Auffassung die Aspekte des Vorrangs und des Vorbehalts des Gesetzes.²² Der Vorrang des Gesetzes verlangt, dass alle staatlichen Organe an die geltenden Rechtsnormen jeder Stufe gebunden sind, die Normen höherer Stufe solchen tieferer Stufe vorgehen und alle Rechtssätze richtig angewendet werden müssen.²³ Der Vorbehalt des Gesetzes beinhaltet den Grundsatz, dass nur jene Verwaltungstätigkeit rechtmässig ist, die sich auf eine gesetzliche Grundlage stützt.²⁴ Der Vorbehalt bedingt zudem zwei Teilgehalte, die im Vordergrund stehen, namentlich das Erfordernis des Rechtssatzes und die 15

¹⁹ BGE 131 I 291 E. 3.2.1 S. 306.

²⁰ BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 14 mit Hinweisen auf die Literatur (Kursivschrift vom Autor hinzugefügt). Das Legalitätsprinzip hat seine Grundlage als Grundsatz rechtsstaatlichen Handelns in Art. 5 Abs. 1 BV und Art. 164 Abs. 1 BV bzw. für die Steuern und Abgaben in Art. 127 Abs. 1 BV und Art. 164 Abs. 1 lit. d BV erhalten (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Verwaltungsrecht, N 334).

²¹ HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Verwaltungsrecht, N 325; OBERSON, Droit fiscal, § 3 N 2.

²² REICH, Steuerrecht, § 4 N 86; vgl. ferner HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Verwaltungsrecht, N 325 f.; LOCHER, Legalitätsprinzip, S. 2.

²³ LOCHER, Legalitätsprinzip, S. 2; vgl. ferner HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Verwaltungsrecht, N 325 ff.

²⁴ LOCHER, Legalitätsprinzip, S. 2; REICH, Steuerrecht, § 4 N 86.

Bedingung der Gesetzesform.²⁵ Die Voraussetzung des Rechtssatzes bedeutet, dass jede Verfügung seitens der staatlichen Organe und jegliche Verwaltungstätigkeit auf einer generell-abstrakten Rechtsnorm, die genügend bestimmt²⁶ ist, zu beruhen hat.²⁷ Dies soll insbesondere der Rechtssicherheit und der rechtsgleichen Behandlung der Bürger dienen.²⁸ Das Erfordernis der Gesetzesform gebietet, dass die wichtigen Rechtsnormen, auf denen die folgenreiche Verwaltungstätigkeit beruht, in einem Gesetz im formellen Sinn enthalten sein müssen.²⁹ Gewisse staatliche Anordnungen müssen sich somit auf einen qualifizierten Erlass stützen, damit ihnen eine ausreichende demokratische Legitimation zukommt.³⁰

- 16 Das Legalitätsprinzip ist im gesamten Abgaberecht von grosser Bedeutung.³¹ Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kommt der Bedingung der gesetzlichen Grundlage im Abgaberecht die Bedeutung eines verfassungsmässigen Rechts zu, dessen Verletzung selbstständig und unmittelbar gestützt auf Art. 9 BV gerügt werden kann.³² Öffentliche Abgaben benötigen grundsätzlich eine Grundlage in einem formellen Gesetz, d.h. in einem Erlass, der dem Referendum unterliegt; eine Verordnung genügt nicht.³³ Diese vom Bun-

²⁵ BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 15; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Verwaltungsrecht, N 337 ff. und 350 ff.; REICH, Steuerrecht, § 4 N 86.

²⁶ Damit wird der Grundsatz der Tatbestandsbestimmtheit angesprochen, der besagt, dass der Tatbestand, an den die Steuerfolge geknüpft wird, nach Inhalt, Gegenstand und Ausmass hinreichend begrenzt sein muss, sodass die Steuerfolge für das Individuum voraussehbar wird (REICH, Steuerrecht, § 4 N 105; vgl. weiterführend LOCHER, Legalitätsprinzip, S. 5 ff.).

²⁷ BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 15 f.; weiterführend HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Verwaltungsrecht, N 340 ff.; REICH, Steuerrecht, § 4 N 86.

²⁸ BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 15.

²⁹ BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 15; REICH, Steuerrecht, § 4 N 86; weiterführend HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Verwaltungsrecht, N 350 ff.; vgl. ferner LOCHER, Legalitätsprinzip, S. 2.

³⁰ LOCHER, Legalitätsprinzip, S. 2; BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 15.

³¹ REICH, Steuerrecht, § 4 N 87. Nach Auffassung von LOCHER könne man die tatsächliche Tragweite des Legalitätsprinzips nur erkennen, wenn man die öffentlichen Abgaben aufgliedere (vgl. dazu im Einzelnen LOCHER, Legalitätsprinzip, S. 2 ff.).

³² BGE 124 I 216 E. 3.a) S. 218; BGE 126 I 180 E. 2.a) S. 182; BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 15.

³³ BGE 124 I 216 E. 3.a) S. 218; BGE 126 I 180 E. 2.a) S. 182. Die Anforderung an die gesetzliche Grundlage darf jedoch bei bestimmten Gebühren herabgesetzt werden, soweit die Überprüfung auf ihre Rechtmässigkeit anhand von verfassungsmässigen Prinzipien, insb. des Kostendeckungs- und des Äquivalenzprinzips, ohne Weiteres möglich ist. Folglich bedürfen Kanzlei- und Kontrollgebühren keiner Grundlage in einem Gesetz im formellen Sinn und bei gewissen

desgerichtet zum Legalitätsprinzip im Abgaberecht entwickelten Grundgedanken wurden in der Bundesverfassung in Art. 164 Abs. 1 lit. d festgehalten.³⁴

Für die vorliegende Arbeit ist insbesondere das Erfordernis der Gesetzesform im Zusammenhang mit den Steuern als einer Kategorie der öffentlichen Abgaben von Interesse. Deshalb wird im Folgenden auf diese Konstellation näher eingegangen. In Bezug auf das Steuerrecht ist das Legalitätsprinzip in Art. 127 Abs. 1 BV, der für Bund, Kantone und Gemeinden gleichermaßen gilt, festgeschrieben worden.³⁵ Gemäss Art. 127 Abs. 1 BV ist die Ausgestaltung der Steuer, namentlich der Kreis der Steuerpflichtigen, der Gegenstand der Steuer und deren Bemessung in den Grundzügen in einem formellen Gesetz generell-abstrakt zu regeln. Im Steuerrecht gilt ein strenges Erfordernis der Gesetzesform. Auch wenn nicht jede Einzelheit auf Stufe des formellen Gesetzes geregelt sein muss, sind die wesentlichen Elemente einer Steuer in jedem Fall durch die Legislative festzulegen. Dabei muss der Umfang der Steuererhebung aufgrund eines formellen Gesetzes klar bestimmbar und beschränkt sein. Eine Ausdehnung des Steueranspruchs auf dem Verordnungsweg würde das Legalitätsprinzip verletzen.³⁶

Das Legalitätsprinzip sollte aber nicht dahin gehend verstanden werden, dass der Gesetzgeber alles selbst zu bestimmen hat. Unter Ausschluss der wesentlichen Elemente ist eine Delegation an die Exekutive durchaus möglich. Vorausgesetzt wird jedoch, dass die Gesetzesdelegation nicht durch die Verfassung ausgeschlossen ist, die Delegationsnorm in einem Gesetz im formellen Sinn enthalten ist, die Übertragung sich auf eine bestimmte, genau umschriebene Materie beschränkt und die Grundzüge der delegierten Materie, d.h. die wichtigen Regelungen, ebenfalls in einem Gesetz im formellen Sinn umschrieben sind. Sind die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt, ist eine Delegation von gewissen Regelungskompetenzen an die Exekutivbehörden möglich.³⁷

Gebühren muss deren Höhe nicht im Gesetz im formellen Sinn festgeschrieben sein (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Verwaltungsrecht, N 387 und 2767 f.).

³⁴ REICH, Steuerrecht, § 4 N 87.

³⁵ Botsch. BV, 346; MÄUSLI-AlLENSPACH/OERTLI, Grundriss, S. 61.

³⁶ Zum Ganzen REICH, Steuerrecht, § 4 N 88.

³⁷ Weiterführend HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Verwaltungsrecht, N 368 ff. Vgl. zur Delegation im Zusammenhang mit den Unterhaltskosten hiernach N 72 ff.

C. Allgemeinheit der Besteuerung

a) Grundsatz

- 19 Als weiterer Besteuerungsgrundsatz wird in Art. 127 Abs. 2 BV die Allgemeinheit der Besteuerung aufgeführt.³⁸

„Der Grundsatz der Allgemeinheit verlangt die steuerliche Erfassung aller Personen und Personengruppen nach derselben gesetzlichen Ordnung. Er verbietet unbegründete Ausnahmen einzelner Personen oder Personengruppen von der Besteuerung, da der Finanzaufwand des Gemeinwesens für die allgemeinen öffentlichen Aufgaben grundsätzlich von der Gesamtheit der Bürger getragen werden soll.“³⁹

b) Bedeutung

- 20 Das Allgemeinheitsprinzip bezieht sich damit auf die subjektive Seite des Steuerrechtsverhältnisses und beinhaltet einerseits ein Privilegierungs- und andererseits ein Diskriminierungsverbot.⁴⁰ Demzufolge verbietet dieses Prinzip die Privilegierung bestimmter Personen und Personengruppen, d.h. Bevorzugung um ihrer selbst willen, und es verbietet damit spiegelbildlich entsprechende Diskriminierung nicht bevorzugter Personen und Personengruppen.⁴¹ Grundsätzlich soll jedes Individuum Steuern zahlen, ohne Rücksicht auf seine persönlichen Merkmale wie Abstammung, Religion, Stand oder andere Zugehörigkeit.⁴² Eine sachlich begründete Ausnahme von der Besteuerung wird durch den Grundsatz jedoch nicht ausgeschlossen.⁴³ Ausnahmen sind sachlich begründet, wenn sie auf wesentlichen Unterschieden in den wirtschaftlichen Verhältnissen basieren, die Steuerbefreiung mit der Art der Zweckverfolgung oder mit fundierten steuersystematischen Überlegungen gerechtfertigt ist oder mit der besonderen Regelungsaufgabe (z.B. Lenkungsabgabe) einer Steuer begründet werden kann.⁴⁴ Grundsätzlich gilt allerdings,

³⁸ Der Grundsatz der Allgemeinheit der Besteuerung gilt gleichermassen für Bund, Kantone sowie Gemeinden (HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 4 N 48 und 56 ff.).

³⁹ BGE 114 Ia 221 E. 2.c) S. 224 m.w.H. (Kursivschrift vom Autor hinzugefügt).

⁴⁰ MÄUSLI-ALLENSPACH/OERTLI, Grundriss, S. 62; REICH, Steuerrecht, § 4 N 127 f.; OBERSON, Droit fiscal, § 3 N 18 f.; KOCHER, Kontrolle von Steuernormen, S. 483.

⁴¹ HANGARTNER, Allgemeinheit, S. 93.

⁴² REICH, Steuerrecht, § 4 N 126.

⁴³ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 4 N 72.

⁴⁴ REICH, Steuerrecht, § 4 N 130.

dass jede Person die Staatslasten mitzutragen hat, so wie diese auch von den staatlichen Leistungen profitiert.⁴⁵

D. Gleichmässigkeit der Besteuerung

a) Grundsatz

Ein weiterer Grundsatz ist die in Art. 127 Abs. 2 BV genannte Gleichmässigkeit der Besteuerung.⁴⁶

„Nach dem Grundsatz der Gleichmässigkeit der Besteuerung sind Personen, die sich in gleichen Verhältnissen befinden, in derselben Weise mit Steuern zu belasten und müssen wesentliche Ungleichheiten in den tatsächlichen Verhältnissen zu entsprechend unterschiedlicher Steuerbelastung führen.“⁴⁷

b) Bedeutung

Somit wird das Gebot der Gleichbehandlung gleicher bzw. der Ungleichbehandlung ungleicher Sachverhalte auf die objektiven und quantitativen Teile des Steuerrechtsverhältnisses (Steuerobjekt, Steuerberechnungsgrundlage und Steuermass) angewendet.⁴⁸ Ziel ist es, die staatlichen Lasten auf die nach dem Allgemeinheitsprinzip ausgesuchten Steuerpflichtigen nach gleichem Mass zu verteilen.⁴⁹ Der Gleichmässigkeitssatz geht jedoch nicht über das allgemeine Gleichbehandlungsgebot hinaus.⁵⁰

⁴⁵ REICH, Steuerrecht, § 4 N 126; vgl. ferner BGE 99 Ia 638 E. 9 S. 651 f.; BGE 114 Ia 321 E. 3b) S. 323; BGE 114 Ia 221 E. 2c) S. 224.

⁴⁶ Der Grundsatz der Gleichmässigkeit der Besteuerung gilt gleichermaßen für Bund, Kantone sowie Gemeinden (HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 4 N 48 und 56 ff.).

⁴⁷ BGE 114 Ia 221 E. 2.c) S. 224 f. m.w.H. (Kursivschrift vom Autor hinzugefügt).
⁴⁸ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 4 N 74; MAUSLI-AlLENSPACH/OERTLI, Grundriss, S. 62; vgl. ferner KOCHER, Kontrolle von Steuernormen, S. 488 ff.

⁴⁹ REICH, Steuerrecht, § 4 N 136; Urteile des BGER 2C_1145/2013 und 2C_1146/2013 vom 20. September 2014 E. 5.1.

⁵⁰ REICH vertritt deshalb die Auffassung, dass das Gleichmässigkeitssatz ohne Weiteres ersatzlos gestrichen werden könne (REICH, Steuerrecht, § 4 N 138 m.w.H.). Ebenso HÖHN, der jedoch den Grund darin sieht, dass das Gleichmässigkeitssatz bereits im Leistungsfähigkeitsprinzip enthalten sei (HÖHN, Verfassungsgrundsätze, S. 129).

E. Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit

a) Grundsatz

- 23 Mit den vorgenannten Grundsätzen hängt derjenige der verhältnismässigen Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zusammen.⁵¹

*Dieser Grundsatz verlangt, „dass jeder Bürger im Verhältnis der ihm zur Verfügung stehenden Mittel und der seine Leistungsfähigkeit beeinflussenden persönlichen Verhältnisse zur Deckung des staatlichen Finanzbedarfs beitragen soll“.*⁵²

b) Bedeutung

aa) Zentraler Massstab

- 24 Der Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ist zentraler Massstab für eine rechtsgleiche und willkürfreie Besteuerung.⁵³ Dieses Prinzip ist nicht nur in der Bundesverfassung in Art. 127 Abs. 2 verankert worden, sondern hat nunmehr Eingang in zahlreiche Kantonsverfassungen gefunden.⁵⁴ Das Leistungsfähigkeitsprinzip hat die geschichtliche Entwicklung der Einkommenssteuer entscheidend geprägt und entspricht heute einer allgemeinen, tief verwurzelten moralischen Überzeugung.⁵⁵ Nicht nur in der Schweiz ist dies so. Auch andere Länder anerkennen den Leistungsfähigkeitsgrundsatz als Fundamentalprinzip gerechter Besteuerung.⁵⁶ Dies soll aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass dieses Prinzip auch kritisiert wird. Zum Teil wird ins Feld geführt, dass das Leistungsfähigkeitsprinzip zu vieldeutig sei, als dass man daraus konkrete Schlüsse ziehen könnte,⁵⁷ sowie dass es benutzt werde, um Begründungsdefizite zu verschleiern.⁵⁸

⁵¹ Der Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gilt für Bund, Kantone sowie Gemeinden (HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 4 N 48 und 56 ff.).

⁵² BGE 114 Ia 221 E. 2.c) S. 225 (Kursivschrift vom Autor hinzugefügt).

⁵³ REICH, Steuerrecht, § 4 N 139.

⁵⁴ Vgl. z.B. § 119 KV-AG, Art. 125 KV-ZH, Art. 104 KV-BE; HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 4 N 76.

⁵⁵ REICH, Leistungsfähigkeitsprinzip, S. 10; KLETT, Gleichheitssatz, S. 92 ff. HÖHN ist zudem der Auffassung, dass die vom Bundesgericht verwendete Formel der Dreiheit von Allgemeinheit, Gleichmässigkeit und Leistungsfähigkeit keine weitere Aussage mit sich bringe, als sie ohnehin mit dem Leistungsfähigkeitsprinzip herausgearbeitet werden könne. Demnach sei der zentrale Grundsatz das Leistungsfähigkeitsprinzip (HÖHN, Verfassungsgrundsätze, S. 129).

⁵⁶ HEY, Steuersystem, § 3 N 41; SCHAUMBURG, Leistungsfähigkeitsprinzip, S. 125.

⁵⁷ HEY, Steuersystem, § 3 N 41.

⁵⁸ GASSNER/LANG, Leistungsfähigkeitsprinzip, S. 121.

bb) Richtlinie für die Steuerbelastung

Richtlinie für die Steuerbelastung ist nach dem Leistungsfähigkeitsprinzip die subjektive Fähigkeit der Steuerpflichtigen, die Staatskosten mittragen zu können. Dabei müssen alle wesentlichen Indikatoren wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit als Steuerobjekte berücksichtigt werden, ansonsten die Besteuerung nicht vollumfänglich gewährleistet ist. Das Leistungsfähigkeitsprinzip fragt somit nicht nur nach dem Steuermass, sondern auch nach dem Steuerobjekt und der Bemessungsgrundlage.⁵⁹ Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wird einerseits an den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln gemessen und andererseits an den persönlichen Verhältnissen, die deren Verwendung beeinflussen.⁶⁰ Die Frage, die sich hierbei stellt, ist: „Was soll in welchem Ausmass bei den nach dem Grundsatz der Allgemeinheit ausgewählten Personen besteuert werden?“⁶¹ Mit anderen Worten sollen die staatlichen Lasten, nach Massgabe der individuellen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, gleichmässig auf die Bürger verteilt werden (sog. vertikale Steuergerechtigkeit).⁶² Das Leistungsfähigkeitsprinzip gilt grundsätzlich für die Gesamtheit aller Steuerarten, sodass eine Diskrepanz bei gewissen Steuerarten durch andere Steuern kompensiert werden kann.⁶³ Nichtsdestotrotz ist das Prinzip in erster Linie bei der Ausgestaltung der einzelnen Steuerarten zu beachten. Besondere Bedeutung kommt dem Leistungsfähigkeitsprinzip bei jenen Steuern zu, die Sachverhalte zum Gegenstand haben, die Ausdruck wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit sind (Einkommens-, Gewinn- und Vermögensteuer).⁶⁴

cc) Bedeutung des Grundsatzes für die Einkommenssteuer

Die Einkommenssteuer ist eine der wesentlichsten Einnahmequellen von Bund, Kantonen und Gemeinden. Sie stellt die höchste individuelle Belastungswirkung dar und ist deshalb das zentrale Anwendungsgebiet des Leistungsfähigkeitsprinzips.⁶⁵ Folglich liegt, nach weitverbreiteter Auffassung, im Einkommen eines Individuums zwar nicht die einzige, aber doch die klarste Manifestation seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.⁶⁶ Damit die Leistungsfähigkeit verschiedener Steuerpflichtiger überhaupt gegenübergestellt

⁵⁹ Zum Ganzen REICH, Allgemeinheit, S. 173.

⁶⁰ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 4 N 76.

⁶¹ REICH, Leistungsfähigkeit, S. 104.

⁶² REICH, Leistungsfähigkeitsprinzip, S. 10; MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 49.

⁶³ REICH, Leistungsfähigkeit, S. 104.

⁶⁴ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 3 N 77.

⁶⁵ REICH, Leistungsfähigkeitsprinzip, S. 11; REICH, Leistungsfähigkeit, S. 105.

⁶⁶ REICH, Leistungsfähigkeitsprinzip, S. 11 m.w.H.; BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 289; OESCH/OESCH, Ausserfiskalische Ziele, S. 399; ZUPPINGER/BÖCKLI/LOCHER/REICH, Probleme der Harmonisierung, S. 6 f.

werden kann, muss allerdings zunächst eine taugliche, objektive Vergleichsgrundlage gefunden werden.⁶⁷ Das Nettoeinkommen bzw. das gesamte Reineinkommen bildet einen solchen objektiven Vergleichsmaßstab. Das Reineinkommen stellt den Überschuss der Einkünfte, nach Abzug aller ursächlich damit verbundenen Aufwendungen, dar.⁶⁸ Dazu gehören unter anderem die Kosten im Zusammenhang mit den Liegenschaften, weshalb bei der Frage der Abzugsfähigkeit dieser Aufwendungen der Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eine zentrale Rolle einnimmt.⁶⁹ Ist das Nettoeinkommen bestimmt, muss in einem nächsten Schritt der subjektiven wirtschaftlichen Situation der Steuerpflichtigen Rechnung getragen werden. Im Bereich der Einkommenssteuer wird dies mit Freibeträgen (Sozialabzügen) und unterschiedlichen Tarifen erreicht. Dies hat zur Folge, dass gleiche Reineinkommen nicht gleich besteuert werden, wenn die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit bei den Einkommensträgern verschieden ist.⁷⁰ Somit hat das Leistungsfähigkeitsprinzip eine gewollte Abweichung vom Gebot der Gleichbehandlung aller Steuerpflichtigen zur Folge, indem auch den unterschiedlichen Fähigkeiten der einzelnen Steuerträger, Steuern zu entrichten, Rechnung getragen wird.⁷¹ In der Lehre ist man sich darüber einig, dass das Prinzip der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit damit Schutz vor exzessiver Steuerbelastung gewährt.⁷²

F. Pauschalierung

a) Begriff der Pauschalierung

- 27 Vereinfachend gesagt, werden bei der Pauschalierung Einzelteile oder -summen zu einer grösseren Einheit zusammengenommen bzw. -gerechnet, ohne dabei den Einzelfall resp. die einzelnen Summen darzulegen oder zu prüfen.⁷³ Im Steuerrecht stellt die Pauschalierung ein besonderes Verfahren dar, namentlich „eine besondere Art der Steuerermittlung“.⁷⁴ Während im normalen Verfahren im Rahmen der individuellen Leistungsbewertung jede einzelne Leistung mit der entsprechenden Gegenleistung abgegolten wird,

⁶⁷ REICH, Allgemeinheit, S. 174.

⁶⁸ Siehe zur Ermittlung des Reineinkommens hiernach N 52 ff.

⁶⁹ Anstatt vieler BGE 133 II 287 E. 3. S. 290 f.; BGE 133 I 206 E. 11.1 f. S. 229 f. m.w.H.

⁷⁰ Zum Ganzen REICH, Steuerrecht, § 4 N 144; REICH, Leistungsfähigkeit, S. 105; REICH, Leistungsfähigkeitsprinzip, S. 12; REICH, Allgemeinheit, S. 175; HÖHN, Verfassungsgrundsätze, S. 128 f.

⁷¹ HÖHN, Verfassungsgrundsätze, S. 128.

⁷² REICH, Leistungsfähigkeit, S. 106 m.w.H.

⁷³ HEIL-FROIDEVAUX, Steuerrechtliche Praktikabilität, S. 62.

⁷⁴ TSCHUMPER, Pauschalierung, S. 11.

begnügt sich die Pauschalierung als spezielles Verfahren mit einem bestimmten Totalbetrag.⁷⁵

b) Wesen der Pauschalierung

aa) *Verfassungskonforme Besteuerung*

Eine verfassungskonforme Besteuerung berücksichtigt das Rechtsgleichheitsgebot und den Grundsatz der Allgemeinheit der Besteuerung. Sie basiert auf der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen, die aufgrund der konkreten Steuerfaktoren individuell eruiert wird. Dies hat zur Folge, dass wesentlich verschiedene Verhältnisse auch zu einer unterschiedlichen Steuerbelastung führen, zumal nach dem allgemeinen Gleichheitssatz Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich, Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit dagegen ungleich zu behandeln ist.⁷⁶ Dies würde Veranlagungsinstrumente wie die Pauschalierung grundsätzlich ausschliessen,⁷⁷ denn diese haben zur Folge, dass ein allzu detailliertes Eingehen auf die individuelle Leistungsfähigkeit nicht möglich ist. Trotzdem kennt das Steuerrecht zahlreiche Typisierungen wie Freibeträge und Pauschalierungen.⁷⁸

bb) *Pauschalierung in der Lehre*

Was ist das Wesen der Pauschalierung? Die Pauschalierung ist nach MARANTELLI eine besondere Variante der Ermittlung des Steuerbetrages, indem bewusst auf die Abklärung der genauen Besteuerungsgrundsätze verzichtet und stattdessen auf Durchschnittsschätzungen abgestellt wird. Mit anderen Worten stellt die Pauschalierung eine Konfektionsgrösse und keine Massarbeit dar.⁷⁹ Eine sachgerechte Pauschalierung sollte in der Mehrzahl der Fälle zu einem Resultat führen, das der tatsächlichen Leistungsfähigkeit möglichst nahekommt.⁸⁰ Dies hat zur Folge, dass von einer schematisierten Lösung im Sinn einer Pauschalierung dann abzusehen ist, wenn die Ausgangslagen derart unterschiedlich sind, dass sich kein „typischer Sachverhalt“ bilden lässt, denn in solchen Fällen kann auch nicht von einem Durchschnittsfall ausgegangen werden.⁸¹

⁷⁵ TSCHUMPER, Pauschalierung, S. 11.

⁷⁶ BGE 99 Ia 638 E. 9 S. 652 f. mit Hinweis auf BGE 94 I 654 E. 5 S. 654.

⁷⁷ HEIL-FROIDEVAUX, Steuerrechtliche Praktikabilität, S. 63.

⁷⁸ HUBER, Rechtsgleichheit und Progression, S. 139.

⁷⁹ MARANTELLI, Grundprobleme Tourismusabgaberecht, S. 157.

⁸⁰ SCHERRER, Steuergerechtigkeit, S. 139; vgl. ferner LOCHER, Praktikabilität, S. 216.

⁸¹ HEIL-FROIDEVAUX, Steuerrechtliche Praktikabilität, S. 63.

cc) Pauschalierung in der Rechtsprechung

- 30 In der Rechtsprechung findet die Ansicht der Lehre Anerkennung. So hat das Bundesgericht in einem Entscheid aus dem Jahr 1972 befunden, dass eine schematisierte Betrachtungsweise oftmals notwendig sei, um überhaupt die Anwendung des Rechts praktikabel zu machen, und dementsprechend auch zulässig sei.⁸² Gemäss konstanter höchstrichterlicher Rechtsprechung darf somit durchaus nach schematischen, aufgrund der Durchschnittserfahrung aufgestellten Massstäben vorgegangen werden.⁸³ Allerdings – so das Bundesgericht – sei es bei der Anwendung derartiger Massstäbe erforderlich, dass sie nicht zu einem unhaltbaren, mit sachlichen Gründen schlechterdings nicht mehr vertretbaren Resultat führen und dass sie keine Unterscheidungen treffen würden, für die ein nachvollziehbarer Grund nicht mehr ersichtlich sei.⁸⁴ Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau weist zudem darauf hin, dass die Pauschalierung nicht auf mangels Erudierbarkeit bloss vermuteten Erfahrungszahlen beruhen dürfe. Zudem dürften unterschiedliche Sachverhalte, bei denen es keinen „Normalfall“ gebe, sondern der Sonderfall die Regel bilde, nicht über denselben Leisten geschlagen werden.⁸⁵ Es kann folglich gesagt werden, dass die Pauschalierungen so lange nicht gegen die Rechtsgleichheit und weitere Verfassungsprinzipien verstossen, als nicht eine erhebliche Zahl Steuerpflichtiger ungleich behandelt wird bzw. gewisse Gruppen systematisch benachteiligt werden.⁸⁶

dd) Pauschalierung in der Rechtssetzung und in der Rechtsanwendung

- 31 Pauschalierungen kommen sowohl im Bereich der Rechtssetzung als auch in der Rechtsanwendung vor. Dabei schafft die Legislative Normen, die einen typischen Normalfall zum Ausgangspunkt haben.⁸⁷ Dadurch stellt jede Pauschalierung „eine gesetzliche Vermutung dar, dass zugunsten der Praktikabilität die durchschnittlichen Verhältnisse zur Bestimmung einer individuellen Steuerpflicht genügen“.⁸⁸ IMBODEN bezeichnet die „Gesetzes-Pauschale“ (Pauschalierung in der Rechtssetzung) als gesetzlich festgelegten Ersatztatbe-

⁸² BGE 98 Ia 169 E. 4.b) S. 174.

⁸³ Urteil des BGER 2A.683/2004 vom 15. Juli 2005 in ASA 2008/09 S. 161, E. 3.4 S. 167; Urteil des BGER 2P.40/2000 vom 3. November 2000 E. 2.a); BGE 124 I 193 E. 3.e) S. 197; BGE 112 Ia 240 E. 4.b) S. 244; BGE 109 Ia 325 E. 5 S. 328 m.w.H.

⁸⁴ BGE 106 Ia 241 E. 3.b) S. 244 m.w.H.; vgl. auch Urteil des VGER BE vom 21. Dezember 1990 in BVR 1991 S. 308, E. 3.a) S. 310 f.

⁸⁵ Urteil des VGER AG vom 3. März 1978 in ZBI 1978 S. 458 E 3.b) S. 465; vgl. ferner BGE 98 Ia 169 E 4.b) S. 174.

⁸⁶ Urteil des BGER 2P.36/1999 vom 3. November 2000 in Pra 2001 Nr. 98 S. 582, E. 2.b) S. 584.

⁸⁷ HEIL-FROIDEVAUX, Steuerrechtliche Praktikabilität, S. 64.

⁸⁸ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 17.

stand, denn einerseits rücke an die Stelle des primären Objektes, und zwar oftmals im Sinn einer Privilegierung, eine andere für die Besteuerung relevante Gegebenheit (statt auf das Einkommen wird auf den Aufwand abgestellt); andererseits werde zumindest die gesetzliche Steuerbemessungsgrundlage verändert, indem der „wirkliche Wert“ eines Vermögensgegenstandes einem amtlichen Katasterwert weiche. Demgegenüber mache – so IMBODEN weiter – die Veranlagungspauschale (Pauschalierung in der Rechtsanwendung), im Sinn einer Vereinfachung der Besteuerung, die individuelle Eruiierung der Besteuerungsgrundlage überflüssig.⁸⁹ Hierbei stellt sich aber für den Rechtsanwender, der die Besteuerung aufgrund einer Veranlagungspauschale vornimmt, vielmals das Problem der Gesetzmässigkeit.⁹⁰ ZWAHLEN ist diesbezüglich der Auffassung, dass eine Pauschalierung durch die rechtsanwendende Behörde auch dann legitim sei, wenn es an einer gesetzlichen Grundlage fehle. Er setzt jedoch voraus, dass die entsprechenden Regelungen den Grundsatz der Verhältnismässigkeit beachten sowie angemessen publiziert würden und justiziabel seien.⁹¹

c) Rechtfertigung pauschaler Lösungen

aa) Rechtsprechung des Bundesgerichts

Das Bundesgericht führt als Begründung für die Pauschalierung Praktikabilitätsüberlegungen ins Feld. Die Bundesrichter bringen vor, dass im Interesse der Praktikabilität eine gewisse Schematisierung und Pauschalierung des Abgabenrechts unausweichlich und deshalb auch zulässig sei. Pauschalierungen seien namentlich vor dem Hintergrund, dass Steuerveranlagungen ein Massenverfahren darstellen, bei dem Praktikabilitätsaspekten und veranlagungsökonomischen Gesichtspunkten ebenfalls Rechnung zu tragen sei, unumgänglich.⁹² Insbesondere seien Pauschalierungen und Schematisierungen dann rechtsgleich und willkürfrei, wenn sie sich an einem Durchschnittssachverhalt orientieren.⁹³

⁸⁹ Zum Ganzen IMBODEN, Grundsätze, S. 81.

⁹⁰ HEIL-FROIDEVAUX, Steuerrechtliche Praktikabilität, S. 64.

⁹¹ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 18 ff.

⁹² Urteil des BGer 2P.36/1999 vom 3. November 2000 in Pra 2001 Nr. 98 S. 582, E. 2.b) f. S. 584; Urteil des BGer 2C_745/2017 vom 21. September 2017 E. 2.4.3 mit Hinweis auf Urteil des BGer 2C_519/2016 vom 4. September 2017 E. 3.6.4; Urteil des BGer 2C_1020/2017 vom 11. September 2018 E. 2.2.2; Urteile des BGer 2C_996/2012 und 2C_997/2012 vom 19. April 2013 E. 7.4.2; Urteil des BGer 2A.556/2004 vom 2. März 2005 E. 2.2.2.

⁹³ Urteil des BGer 2C_745/2017 vom 21. September 2017 E. 2.4.3 mit Hinweis auf Urteil des BGer 2C_243/2012 vom 12. Juli 2012 in StE 2012 B 72.14.2 Nr. 40 E. 3.3.

bb) Kantonale Rechtsprechung und Lehre

- 33 In der kantonalen Rechtsprechung und der Lehre werden Pauschalierungen damit gerechtfertigt, dass sie der administrativen Vereinfachung dienen und den Aufwand für die Einschätzung des einzelnen Steuerpflichtigen in vertretbarem Rahmen halten. Es besteht aus verfahrensökonomischer Sicht ein Bedürfnis der Steuerbehörden und Steuerpflichtigen, bei gewissen Konstellationen von bestimmten verfahrensmässigen Pflichten befreit zu werden, um eine Vereinfachung des Steuerfestsetzungs- oder Veranlagungsverfahrens zu erreichen.⁹⁴ Die Pauschalierung bietet sich insbesondere bei Fällen an, in denen sich die Feststellung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit als äusserst aufwendige bis praktisch unmögliche Aufgabe erweist. Auf diese Weise kann die Veranlagung gesichert werden.⁹⁵ TSCHUMPER nennt dabei drei konkrete Fälle, welche die Pauschalierungen als wünschenswert erscheinen lassen. Erstens sei an den Fall zu denken, bei dem generelle Schwierigkeiten der Steuerermittlung bestünden. Zweitens gebe es Tatbestände, bei denen das Bedürfnis nach einer rationellen Steuerfestsetzung bestehe (bspw. bei niedrigen Steuererträgen). Drittens könne der Grund für die Pauschalierung auch in der Rücksichtnahme auf den Steuerpflichtigen liegen, wenn dessen persönliche Sphäre durch die Überprüfung der Steuerfaktoren nicht mehr als nötig berührt werden solle.⁹⁶
- 34 Es sind somit verwaltungstechnische, verwaltungsökonomische und Verfahrensaspekte, die für eine Pauschalierung sprechen. Sie wird insbesondere deshalb angewendet, um die Besteuerung praktikabel zu machen. Damit liefern Praktikabilitätsüberlegungen den entscheidenden Grund für die Rechtfertigung der Pauschalierung.⁹⁷ Jede Pauschalierung steht allerdings in einem Spannungsverhältnis zum Rechtsgleichheitsprinzip, da der Gesetzgeber bewusst Ungleiches gleich behandelt. Deshalb fordert ZWAHLEN, dass sich die Pauschalierung auf Gebiete zu beschränken habe, „für die, ihrer technischen Vielgestalt und gesamthaft gesehenen Unwichtigkeit wegen, auf die Abklärung des konkreten Einzelsachverhalts verzichtet werden kann“.⁹⁸

⁹⁴ Urteil der StRK VS vom 27. Februar 1991 in StE 1992 B 22.3 Nr. 45 E. 2.5; TSCHUMPER, Pauschalierung, S. 24; KOCHER, Kontrolle von Steuernormen, S. 608 f.

⁹⁵ SCHERRER, Steuergerechtigkeit, S. 139.

⁹⁶ TSCHUMPER, Pauschalierung, S. 24 ff.

⁹⁷ HEIL-FROIDEVAUX, Steuerrechtliche Praktikabilität, S. 65; KOCHER, Kontrolle von Steuernormen, S. 608.

⁹⁸ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 17. Zudem fordert ZWAHLEN, dass bei Pauschalierungen, die im Einzelfall augenscheinlich zu völlig unhaltbaren Ergebnissen führen würden, gezwungenermassen eine Korrektur möglich sein sollte (ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 17 Fn. 103). Mithilfe der Wechselpauschale

d) Arten von Pauschalierung

Bezüglich des betreffenden Objekts sind zwei Arten von Pauschalierung zu unterscheiden. Einerseits kann der Steuerbetrag pauschaliert werden, indem der Steuerpflichtige aufgrund einer bestimmten Anknüpfung einen von vornherein eruierten Betrag zu entrichten hat. Hierbei ist vor allem an die indirekten Steuern zu denken, wie etwa an die Tourismusabgaben⁹⁹ oder die Hundesteuer. Andererseits kann die Pauschalierung im Rahmen einzelner Tatbestände, insbesondere bei den direkten Steuern, vorgenommen werden.¹⁰⁰ Dabei geht es um die Bestimmung des Sachverhalts sowie um die Bewertung von Steuerobjekt resp. einzelner Steuerfaktoren. Hier steht die Steuerpauschale nicht von vornherein fest, sondern ist im Einzelfall zu eruieren.¹⁰¹ Zu denken wäre hier etwa an den Pauschalabzug bei Liegenschaften im Privatvermögen.¹⁰²

e) Pauschalierung der Unterhaltskosten bei Liegenschaften

Bei der Pauschalierung der Unterhaltskosten bei Liegenschaften wird die Pauschalierung anhand einzelner Tatbestände vorgenommen; es handelt sich dabei um den klassischen wiewohl auch bekanntesten Fall einer Pauschalierung in der schweizerischen Steuerpraxis. Der Abzug berechnet sich oftmals in der Art, dass vom Steuerwert ein in Prozenten ausgedrückter Betrag abgezogen werden kann. Dabei besteht in der Regel keine Limitierung des Abzuges. Die Ausführungen zur Pauschalierung sind überwiegend in Vollziehungsverordnungen zum Steuergesetz, in Wegleitungen, Dienstanleitungen, Kreisschreiben und Erlassen verankert. Aus steuerrechtlicher Sichtweise handelt es sich somit um die Kategorie der Veranlagungspauschalen.¹⁰³

wurde diese Problematik bei den Gewinnungskosten beim unbeweglichen Privatvermögen jedoch entschärft (siehe zur Wechselpauschale hiernach N 484 ff.).

⁹⁹ MARANTELLI, Grundprobleme Tourismusabgaberecht, S. 4 f.

¹⁰⁰ HEIL-FROIDEVAUX, Steuerrechtliche Praktikabilität, S. 65.

¹⁰¹ TSCHUMPER, Pauschalierung, S. 14 f.

¹⁰² Siehe zum Pauschalabzug bei Liegenschaften im Detail hiernach N 36 und 446 ff.

¹⁰³ Zum Ganzen TSCHUMPER, Pauschalierung, S. 68 f.; siehe zum Pauschalabzug bei Liegenschaften im Detail hiernach N 446 ff.

2. Steuerrechtliche Grundlagen

A. Begriff des Einkommens

a) Allgemeines

- 37 Das Einkommen stellt das wichtigste Steuerobjekt der direkten Steuern in der Schweiz dar. Im Gegensatz zu demjenigen des Vermögens ist der Begriff des Einkommens kein zivilrechtlicher, sondern ein wirtschaftlicher.¹⁰⁴ Nicht nur das Steuerrecht befasst sich im juristischen Sinn mit der Definition des Begriffs des Einkommens, sondern auch die Finanzwissenschaft.¹⁰⁵ Allerdings ist es der Finanzwissenschaft bis heute nicht gelungen, sich auf eine einheitliche Begriffsbeschreibung zu einigen.¹⁰⁶
- 38 Im Verlauf der Zeit haben sich zahlreiche Theorien in der Finanzwissenschaft entwickelt, nach welchen Kriterien das Einkommen bei der Besteuerung zu bemessen sei. Es handelt sich dabei um die Quellentheorie, die Reinvermögenszugangstheorie, die Markteinkommenstheorie und die Reinvermögenszuflussstheorie.¹⁰⁷

b) Theorien

aa) Quellentheorie

- 39 Die Quellentheorie, auch Periodizitätstheorie genannt, definiert Einkommen als die Einkünfte, die alljährlich einem Steuerpflichtigen aus dauernden Quellen zukommen und die er ohne Verminderung seines Vermögens zur Bildung des Lebensunterhaltes für sich und seine Familie verwenden kann, inkl. das Ersparte, das zur Vermehrung von Vermögen verwendet wird.¹⁰⁸ Nach dieser Definition stellen nur regelmässig wiederkehrende Einkünfte Einkommen dar, die ihren Ursprung in einer dauernden Quelle haben.¹⁰⁹
- 40 Die Quellentheorie gilt heute als antiquiert und hat denn auch keinen Eingang in die Einkommensgeneralklauseln der harmonisierten Einkommenssteuergesetze gefunden.¹¹⁰ Die Beschränkung des Einkommens auf regelmässig wiederkehrende Einkünfte, die ihren Ursprung nur in einer dauernden Quelle

¹⁰⁴ BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 203.

¹⁰⁵ REICH, Steuerrecht, § 10 N 1.

¹⁰⁶ LOCHER, Komm. DBG I, Einführung zu Art. 16 ff. N 3; BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 204 m.w.H.

¹⁰⁷ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, VB zu Art. 16–39 N 3; HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 14 N 7.

¹⁰⁸ FUISTING, Steuerlehre, S. 110.

¹⁰⁹ HIRT, Einkommensbesteuerung, S. 126.

¹¹⁰ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, VB zu Art. 16–39 N 4.

haben, ist nicht mehr sachgerecht und vermag dem Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht zu genügen.¹¹¹

bb) Reinvermögenszugangstheorie

Die Reinvermögenszugangstheorie von SCHANZ definiert Einkommen als den Reinvermögenszugang eines bestimmten Zeitabschnittes inkl. der Nutzungen und geldwerter Leistungen Dritter.¹¹² Im Unterschied zur Quellentheorie wird nicht mehr zwischen verschiedenen Einkommensquellen, d.h. zwischen periodischen und einmaligen Zuflüssen resp. zwischen ordentlichen Gewinnen und Konjunkturgewinnen, differenziert. Sämtliche in Geld bewertbaren Vorteile, die einer Person während einer Periode zukommen, stellen Einkommen dar. Insofern entspricht diese Theorie dem Gedanken der gleichmässigen Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.¹¹³

BLUMENSTEIN/LOCHER haben diese Theorie aufgegriffen und wie folgt weiterentwickelt: „Einkommen ist die Gesamtheit derjenigen Wirtschaftsgüter, welche einem Individuum während eines bestimmten Zeitabschnittes zufließen, und die es ohne Schmälerung seines Vermögens zur Befriedigung seiner persönlichen Bedürfnisse und für seine laufende Wirtschaft verwenden kann.“¹¹⁴

Bei der Definition des Einkommens lehnt sich das Bundesgericht an die Formulierung von BLUMENSTEIN/LOCHER an.¹¹⁵ Die höchstrichterliche Rechtsprechung weist jedoch darauf hin, dass sich der Grundsatz der Gesamteinkommensbesteuerung in der Schweiz nicht bis zur letzten Konsequenz durchgesetzt hat.¹¹⁶

cc) Markteinkommenstheorie

Den Ausgangspunkt für die Markteinkommenstheorie stellt die Reinvermögenszugangstheorie dar. Die Reinvermögenszugangstheorie ist aber dahingehend einzuschränken, dass Einkommen durch die entgeltliche Verwertung

¹¹¹ HIRT, Einkommensbesteuerung, S. 127. Wohl auch deshalb, da es ein grundlegendes Merkmal des steuerbaren Einkommens ist, dass auf die Vermögenszuflüsse bzw. Wertzugänge abgestellt wird, ohne Rücksicht darauf, ob der Zugang einmal oder mehrmals erfolgt (CAGIANUT, Gesetzgebung Einkommenssteuer, S. 595).

¹¹² SCHANZ, Einkommensbegriff, S. 23, zitiert nach BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 204.

¹¹³ Zum Ganzen RICHTER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, VB zu Art. 16–39 N 5.

¹¹⁴ BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 204.

¹¹⁵ Urteil des BGer vom 23. Dezember 1996 in StE 1997 B 72.11 Nr. 5 E. 3.a); Komm. DBG REICH/WEIDMANN, Art. 16 N 7.

¹¹⁶ Urteil des BGer vom 23. Dezember 1996 in StE 1997 B 72.11 Nr. 5 E. 3.a); weiterführend BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 204 f.

von Leistungen am Markt erzielt wird. Folglich haben die Vermögenszugänge aus der Teilnahme am Marktgeschehen zu resultieren.¹¹⁷ Mit anderen Worten entsprechen die erwirtschafteten Einkünfte, die im Rahmen der Bildung des Sozialproduktes entstehen, dem steuerbaren Einkommen.¹¹⁸

- 45 Allerdings ist eine Beschränkung auf das Markteinkommen nicht angemessen, denn das Leistungsfähigkeitsprinzip greift über das Markteinkommen hinaus.¹¹⁹ Das Markteinkommen wird insbesondere durch die zugerechneten Einkünfte gemäss Art. 16 Abs. 2 DBG¹²⁰ ergänzt.¹²¹

dd) Reinvermögenszuflusstheorie

- 46 Nach dieser Auffassung sind als steuerbare Einkünfte bei der Einkommenssteuer sämtliche geldwerten Vorteile zu verstehen, die einem Steuerpflichtigen in einem bestimmten Zeitraum von aussen zufließen und die er ohne Vermögenseinbusse für seine privaten Bedürfnisse verwenden kann.¹²² Entscheidend für die Steuerbarkeit ist es hier, dass der Zufluss von aussen kommt. Im Gegensatz dazu wird bei der Reinvermögenszugangstheorie der Vermögenszugang nicht auf den Vermögenszufluss von aussen beschränkt. Vielmehr ist nach der Theorie des Reinvermögenszugangs jeder wirtschaftliche Nettovermögenszugang als Einkommen steuerbar, was auch endogene Vermögenszugänge, wie etwa unrealisierte Vermögenszuwächse oder zugerechnete Einkünfte, mit einschliesst.¹²³

¹¹⁷ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, VB zu Art. 16–39 N 6 m.w.H.

¹¹⁸ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 14 N 8.

¹¹⁹ LOCHER, Komm. DBG I, Art. 16 N 11 m.w.H.

¹²⁰ Gemäss diesem Artikel gelten auch Naturalbezüge jeder Art (gewillkürte und echte Naturaleinkünfte) als Einkommen.

¹²¹ LOCHER, Komm. DBG I, Art. 16 N 12.

¹²² RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, VB zu Art. 16–39 N 7; Komm. DBG REICH/WEIDMANN, Art. 16 N 16; Komm. StHG REICH/WEIDMANN, Art. 7 N 20.

¹²³ Zum Ganzen RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, VB zu Art. 16–39 N 7; vgl. ferner Komm. StHG REICH/WEIDMANN, Art. 7 N 17 ff.; Komm. DBG REICH/WEIDMANN, Art. 16 N 14 ff.

c) Einkommenskonzept in den Steuergesetzen

aa) Allgemein

Es ist umstritten, ob das DBG und das StHG einer Einkommenstheorie folgen. Immerhin kann gesagt werden, dass das DBG sowie das StHG nicht der Quellentheorie folgen, da in Art. 16 Abs. 1 DBG und Art. 7 Abs. 1 StHG ausdrücklich auch einmalige Einkünfte für steuerbar erklärt werden.¹²⁴ REICH vertritt die Auffassung, dass die gesetzliche Einkommensumschreibung auf der Reinvermögenszuflussstheorie basiere, denn nur so könne garantiert werden, dass die Anforderungen der Rechtssicherheit und des Legalitätsprinzips eingehalten würden.¹²⁵ Anders sieht es die höchstrichterliche Rechtsprechung¹²⁶ und die übrige schweizerische Doktrin¹²⁷, die der Meinung sind, dass der steuerrechtliche Einkommensbegriff massgeblich durch die Reinvermögenszugangstheorie geprägt werde. Demgegenüber ist LOCHER der Meinung, dass der Einkommensbegriff auf der Markteinkommenstheorie fusse.¹²⁸ Jedoch bringt er zugleich den Vorbehalt an, dass weniger eine bestimmte Theorie für die Bestimmung des Einkommens massgebend, sondern vielmehr eine sachgerechte Auslegung der Normen über die steuerbaren Einkünfte entscheidend sei.¹²⁹

bb) Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG)

Das DBG enthält weder eine Legaldefinition des steuerbaren Einkommens, noch ist Art. 16 Abs. 1 DBG sehr aussagekräftig.¹³⁰ Gemäss Art. 16 Abs. 1 DBG unterliegen der Einkommenssteuer alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte. Der Gesetzgeber verfolgt damit den Grundsatz der Gesamt-reineinkommensbesteuerung.¹³¹ Nach herrschender Lehre enthält Art. 16

¹²⁴ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, VB zu Art. 16–39 N 8 m.w.H.; Komm. StHG REICH/WEIDMANN, Art. 7 N 5.

¹²⁵ Komm. DBG REICH/WEIDMANN, Art. 16 N 17a.

¹²⁶ Urteil des BGer 2C_625/2015 vom 18. Februar 2016 E. 5.1; Urteil des BGer 2C_711/2012 vom 20. Dezember 2012 E. 2.1; Urteil des BGer 2C_91/2012 vom 17. August 2012 E. 3.2; Urteil des BGer 2C_673/2010 vom 9. März 2011 E. 3.1; BGE 143 II 402 E. 5.1 S. 404; BGE 139 II 363 E. 2.1 S. 365; BGE 133 II 287 E. 2.1 S. 289; BGE 131 I 409 E. 4.1 S. 413; BGE 125 II 113 E. 4.a) S. 119; vgl. ferner Urteil des BGer 9C_803/2011 vom 23. August 2012 E. 3.3.4.

¹²⁷ BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 204; OBERSON, Droit fiscal, § 7 N 2; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 16 N 8 f. m.w.H.; KÄNZIG, Wehrsteuer, Art. 21 N 1 ff.

¹²⁸ LOCHER, Komm. DBG I, Art. 16 N 2 ff.

¹²⁹ LOCHER, Komm. DBG I, Art. 16 N 2.

¹³⁰ MÄUSLI-AlLENSPACH/OERTLI, Grundriss, S. 82; Komm. DBG REICH/WEIDMANN, Art. 16 N 2.

¹³¹ BGE 143 II 402 E. 5.1 S. 404; BGE 139 II 363 E. 2.1 S. 365 f.; BGE 125 II 113 E. 4.a) S. 119.

DBG eine Generalklausel, die durch die beispielhafte Aufzählung verschiedener Einkommensbestandteile in Art. 17 bis 23 DBG ergänzt und durch die Befreiung bestimmter Einkünfte (Art. 16 Abs. 3 und Art. 24 DBG) konkretisiert wird.¹³² Folgerichtig geht das DBG für die Einkommensbesteuerung von der Konzeption der Einkommensgeneralklausel aus.¹³³

cc) Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG)

- 49 Wie das DBG enthält auch das StHG keine Legaldefinition des steuerbaren Einkommens. Art. 7 Abs. 1 StHG hält fest, dass der Einkommenssteuer alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte, insbesondere solche aus selbstständiger und unselbstständiger Erwerbstätigkeit, aus Vermögensertrag, eingeschlossen die Eigennutzung von Grundstücken, aus Vorsorgeeinrichtungen sowie Leibrenten unterliegen. Das StHG geht somit – wie auch das DBG – von einer Einkommensgeneralklausel, kombiniert mit einem beispielhaften Einkünftekatalog aus.¹³⁴ Der Steuerharmonisierungsgesetzgeber statuiert einen umfassenden Einkommensbegriff, indem die Gesamtheit der Einkünfte von der harmonisierten Einkommenssteuer erfasst wird.¹³⁵ Schliesslich enthält Art. 7 Abs. 4 StHG eine abschliessende Aufzählung der steuerfreien Einkünfte. Steuerfrei sind unter anderem Kapitalgewinne auf beweglichem Privatvermögen (lit. b) sowie Einkünfte aus Erbschaft, Schenkung oder güterrechtlicher Auseinandersetzung (lit. c).

¹³² BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 204; REICH, Steuerrecht, § 10 N 6 f.; OBERSON, Droit fiscal, § 7 N 6; MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 160; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 16 N 1; Komm. DBG REICH/WEIDMANN, Art. 16 N 1; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 16 N 4 m.w.H. A.M. HÖHN/WALDBURGER, die der Auffassung sind, dass das DBG über keine Generalklausel verfüge und sich die Einkommensbestandteile auf die abschliessende Enumeration der steuerbaren sowie der steuerfreien Einkünfte beschränke (HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 14 N 19).

¹³³ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, VB zu Art. 16–39 N 9; Komm. DBG REICH/WEIDMANN, Art. 16 N 3; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 16 N 4.

¹³⁴ Komm. StHG REICH/WEIDMANN, Art. 7 N 4; BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 204; REICH, Steuerrecht, § 10 N 7; MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 160. Im Gegensatz zum DBG gehen HÖHN/WALDBURGER bezüglich der steuerbaren Einkünfte beim StHG ebenfalls von einer Generalklausel aus (HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 14 N 19).

¹³⁵ Komm. StHG REICH/WEIDMANN, Art. 7 N 5.

B. Steuerbares Einkommen bzw. Einkommensbemessung

a) Roheinkommen (objektive Leistungsfähigkeit)

Sowohl auf Stufe Bund als auch in allen Kantonen erfasst die Einkommenssteuer grundsätzlich sämtliche Einkünfte.¹³⁶ In diesem Zusammenhang wird auch vom Roheinkommen gesprochen.¹³⁷ Nur wenn sämtliche geldwerten Vorteile, die dem Steuerpflichtigen während des Jahres netto zufließen, bei der Einkommenssteuer berücksichtigt werden, ist eine gleichmässige Besteuerung nach dem Grundsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gewährleistet.¹³⁸ Die Einkünfte werden in der Regel unterteilt in Einkommen aus selbstständiger bzw. unselbstständiger Erwerbstätigkeit, Einkommen aus beweglichem bzw. unbeweglichem Vermögen, Einkommen aus Vorsorge sowie übrige Einkünfte (unter anderem Ersatzeinkommen sowie Spielbankengewinne).¹³⁹ Dabei ist es unerheblich, in welcher Form die Einkünfte zufließen, denn es werden nicht nur Geld-, sondern auch Naturaleinkünfte besteuert.¹⁴⁰ Einzig die Bewertung der Einkünfte ist unterschiedlich. Während sich diese bei Geldeinkünften in der Regel erübrigt,¹⁴¹ müssen beim Naturaleinkommen, wenn aus äusseren Gründen eine zahlenmässige Ermittlung der Einkünfte nicht möglich ist oder Probleme bereitet, besondere Regeln für die Bewertung aufgestellt werden.¹⁴²

Ferner verlangt das Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, dass nur das steuerbare Einkommen von der Einkommenssteuer erfasst wird. Nur so kann der ökonomischen Situation der steuerpflichtigen Person Rechnung getragen werden. In einem zweiten Schritt muss deshalb mittels organischen und anorganischen Abzügen das Reineinkommen gemäss Art. 25 DBG und mittels Freibeträgen bzw. Sozialabzügen das steuerbare Einkommen ermittelt werden.¹⁴³

¹³⁶ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 14 N 16; Komm. StHG REICH/WEIDMANN, Art. 7 N 22 m.w.H.

¹³⁷ REICH, Steuerrecht, § 10 N 38 f.; BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 289; ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 30.

¹³⁸ REICH, Steuerrecht, § 10 N 31; siehe zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit hier vor N 23 ff.

¹³⁹ MÄUSLI-AlLENSPACH/OERTLI, Grundriss, S. 82.

¹⁴⁰ Komm. DBG REICH/WEIDMANN, Art. 16 N 20; Art. 16 Abs. 2 DBG.

¹⁴¹ Vorbehalten bleiben Fremdwährungen und Kryptowährungen, die im Rahmen der Einkommenssteuer in Schweizer Franken umzurechnen sind.

¹⁴² BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 289.

¹⁴³ Zum Ganzen BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 299 ff. m.w.H.; vgl. ferner HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 14 N 17; MÄUSLI-AlLENSPACH/OERTLI, Grundriss, S. 84.

b) Ermittlung des Reineinkommens bzw. des steuerbaren Einkommens

aa) Organische Abzüge

I) Allgemein

- 52 Als organische Abzüge werden jene Vermögensabgänge bezeichnet, die nicht der Befriedigung der persönlichen Bedürfnisse des Steuerpflichtigen oder seiner Familie dienen und somit keine Verwendung von Einkommen darstellen.¹⁴⁴ Organisch sind sie deshalb, weil sie kausal mit den Einkünften verknüpft sind, indem sie Kosten betreffen, die mit der Einkommenserzielung in direktem Zusammenhang stehen.¹⁴⁵ Neben den nachfolgend zu behandelnden Gewinnungskosten gehören zu diesen auch etwa Abschreibungen, Rückstellungen, Geschäftsverluste sowie die Zuwendungen an Vorsorgeeinrichtungen zugunsten des angestellten Personals.¹⁴⁶

II) Gewinnungskosten

- 53 Gewinnungskosten sind jene speziellen Aufwendungen, die unmittelbar gemacht werden, um während eines bestimmten Zeitraums Einkünfte zu erzielen.¹⁴⁷ Abzugsfähig sind aber nicht sämtliche Ausgaben, die mit der Erzielung der Einkünfte in irgendeinem Zusammenhang stehen oder die aufgrund der Einkunftserzielung verausgabt worden sind. Vielmehr können nur die zu deren Erzielung notwendigen bzw. erforderlichen Aufwendungen abgezogen werden.¹⁴⁸ Gemäss Bundesgericht ist der Begriff der Erforderlichkeit in einem weiten Sinn auszulegen. Es wird nicht verlangt, dass der Pflichtige das Erwerbseinkommen ohne die streitige Auslage überhaupt nicht hätte erzielen können. Ebenso wenig ist nach bundesgerichtlicher Praxis eine rechtliche Pflicht zur Bezahlung der entsprechenden Aufwendungen notwendig, sondern es genügt, dass die Aufwendungen nach ökonomischem Ermessen als der Gewinnung des Einkommens förderlich erachtet werden können und dass ihre Vermeidung der steuerpflichtigen Person nicht zumutbar war.¹⁴⁹ Demzufolge gelten jene Aufwendungen als Gewinnungskosten, die für die Erzielung der Einkünfte nützlich sind und nach der Verkehrsauffassung im Rahmen des Üblichen liegen,¹⁵⁰ wobei eine betragsmässige Plafonierung unstatthaft ist.¹⁵¹

¹⁴⁴ FUNK, Gewinnungskosten, S. 32.

¹⁴⁵ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 14 N 108.

¹⁴⁶ BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 299.

¹⁴⁷ BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 300; HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 14 N 110; MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 167.

¹⁴⁸ REICH, Steuerrecht, § 10 N 42; Komm. StHG REICH/VON AH/BRAWAND, Art. 9 N 8.

¹⁴⁹ BGE 124 II 29 E. 3.a) S. 32.

¹⁵⁰ FUNK, Gewinnungskosten als Ursache, S. 310.

Die Abzugsfähigkeit von Aufwendungen setzt jedoch voraus, dass ein enger und qualifizierter Konnex zwischen den getätigten Ausgaben und dem erzielten Einkommen vorliegt.¹⁵² Der qualifiziert enge Konnex umfasst sowohl finale als auch kausale Aufwendungen. Als Gewinnungskosten können alle Aufwendungen abgezogen werden, die unmittelbar für die Erzielung des Einkommens getätigt werden und mit dem Einkommen in einem direkten ursächlichen Zusammenhang stehen (sog. finale Aufwendungen). Abzugsfähig sind aber auch Kosten, die nicht zum Zweck der Einkommenserzielung gemacht werden, sondern eine Folge¹⁵³ der einkommensbildenden Tätigkeit sind, sofern sie direkt durch diese Tätigkeit verursacht wurden (sog. kausale Aufwendungen).¹⁵⁴ Ferner ist festzuhalten, dass auch Fehlinvestitionen, d.h. getätigte Aufwendungen, die kein Einkommen hervorgebracht haben, von den Einkünften abgezogen werden können, sofern sie zur Gewinnung von Einkommen als förderlich erachtet werden.¹⁵⁵ Demnach wird keine vollständige Symmetrie zwischen Einkommen und Gewinnungskosten verlangt.¹⁵⁶

Die Voraussetzungen an die Anerkennung von Gewinnungskosten sind nicht bei allen Einkommensarten gleich. Teilweise werden nur jene Aufwendungen zugelassen, die aus objektiver Sicht notwendig sind, d.h. aufgewendet werden müssen, um überhaupt die betreffenden Einkünfte generieren zu können. Dabei ist etwa beim Einkommen aus unselbstständiger Erwerbstätigkeit an die berufsbedingten Mehrkosten für die Verpflegung ausserhalb der Wohnstätte und bei Schichtarbeit (Art. 26 Abs. 1 lit. b DBG) zu denken. Demgegenüber genügt es bei anderen Einkommensarten, dass Aufwendungen, die geeignet sind, die Einkunftsquelle zu erhalten, effektiv aufgewendet worden sind (z.B. sind dies die Liegenschaftsunterhaltskosten [Art. 32 Abs. 2 DBG] beim Einkommen aus unbeweglichem Vermögen).¹⁵⁷

¹⁵¹ Siehe hierzu BGE 133 II 287 E. 3 S. 290 ff.; BGE 128 II 66 E. 5.a) S. 73.

¹⁵² REICH, Steuerrecht, § 10 N 43; Komm. StHG REICH/VON AH/BRAWAND, Art. 9 N 8.

¹⁵³ So auch HÖHN/WALDBURGER, die aber zusätzlich noch voraussetzen, dass es eine unvermeidliche Folge der Einkommensrealisierung sein müsse (HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 14 N 110). Anders hierzu BLUMENSTEIN/LOCHER, die es offenlassen, ob Folge- oder Begleiterscheinungen unter die abzugsfähigen Aufwendungen fallen (BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 300 f.).

¹⁵⁴ Urteile des BGer 2C_566/2008 und 2C_567/2008 vom 16. Dezember 2008 E. 2.2; Urteil des BGer 2C_745/2017 vom 21. September 2017 E. 2.2.1.

¹⁵⁵ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 34; REICH, Steuerrecht, § 10 N 43; vgl. ferner Urteil des BGer vom 26. September 1974 in ASA 1975/76 S. 52, E. 3.a) S. 55.

¹⁵⁶ BGE 133 II 287 E. 3 S. 290 f.

¹⁵⁷ Zum Ganzen HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 14 N 111; siehe zu den Liegenschaftsunterhaltskosten hiernach N 183 ff.

- 56 Es gibt Kategorien von Aufwendungen, die nicht als Gewinnungskosten von den Einkünften abgezogen werden können. In erster Linie sind die abzugsfähigen Gewinnungskosten von den nicht abzugsfähigen Kosten der Lebenshaltung (Art. 34 lit. a DBG) abzugrenzen.¹⁵⁸ Lebenshaltungskosten sind Aufwendungen für den Unterhalt der steuerpflichtigen Person und ihrer Familie sowie der durch die berufliche Stellung des Steuerpflichtigen bedingte Privateaufwand.¹⁵⁹ Diese Kosten stehen in keinem direkten Zusammenhang mit der Einkommenserzielung. Vielmehr fallen sie bei der Befriedigung der allgemeinen Lebensbedürfnisse (Essen, Wohnen, Erholung, Bildung etc.) des Menschen an und stellen daher Einkommensverwendung dar.¹⁶⁰
- 57 Während sich beim Einkommen aus Erwerbstätigkeit vor allem die Frage der Abgrenzung der Gewinnungskosten von Lebenshaltungskosten stellt, geht es beim Einkommen aus unbeweglichem Vermögen zur Hauptsache um die Abgrenzung der Gewinnungskosten von den Anlagekosten.¹⁶¹ Bei den Anlagekosten handelt es sich um Aufwendungen, die zur Schaffung, Erweiterung oder Verbesserung einer Einkommensquelle führen, die auf unbestimmte Zeit hinaus die Erzielung eines Einkommens ermöglichen oder fördern sollen (z.B. Ausbau eines Dachstocks zu einer Wohnfläche).¹⁶² In diesen Fällen handelt es sich um Aufwendungen, denen eine vermögenswerte Gegenleistung gegenübersteht, die am Ende der Bemessungsperiode immer noch einen gesteigerten Vermögenswert darstellt.¹⁶³ Dazu sind nicht nur Auslagen für die Anschaffung oder Herstellung von Vermögensgegenständen, sondern auch für deren Verbesserung oder Wertvermehrung zu rechnen.¹⁶⁴ Im Grunde stellen diese Anlagekosten gar keine Vermögensabgänge dar. Vielmehr nimmt der Steuerpflichtige eine Vermögensumschichtung vor, die einkommenssteuerrechtlich neutral behandelt wird.¹⁶⁵ In Bezug auf die Liegenschaftskosten entstehen insbesondere in Fällen Schwierigkeiten, in denen es um die Frage geht, ob es sich um werterhaltende Aufwendungen und damit um abziehbare Liegenschaftsunterhaltskosten handelt oder aber um wertvermehrende Auf-

¹⁵⁸ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 14 N 113; siehe zu den Lebenshaltungskosten hiernach N 214 ff.

¹⁵⁹ BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 301; MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 169.

¹⁶⁰ MÄUSLI-AlLENSPACH/OERTLI, Grundriss, S. 84; vgl. hierzu auch BGE 123 II 9 (Abzug für Wohnungsmiete).

¹⁶¹ MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 169.

¹⁶² BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 300 f.

¹⁶³ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 14 N 116; Art. 34 lit. d DBG.

¹⁶⁴ MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 169.

¹⁶⁵ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 36; siehe Beispiel hiernach N 197.

wendungen, die als Anlagekosten bzw. als blosse Vermögensumschichtung nicht vom Einkommen abgezogen werden können.¹⁶⁶

bb) Anorganische Abzüge

1) Allgemein

Neben den organischen Abzügen, die mit der Einkommenserzielung im Zusammenhang stehen, lassen die Steuergesetze ausdrücklich noch weitere tatsächliche Aufwendungen, die in keiner direkten Beziehung zur Erzielung von Einkommen stehen und deshalb an sich Einkommensverwendung darstellen, zum Abzug zu.¹⁶⁷ Die steuerpflichtige Person muss aber den Nachweis erbringen, dass sie die geltend gemachten Aufwendungen tatsächlich getätigt hat.¹⁶⁸ Diesbezüglich spricht man von den sog. anorganischen Abzügen.¹⁶⁹ Es handelt sich dabei in der Regel um nicht abziehbare Lebenshaltungskosten (Krankheits- und Unfallkosten, Schuldzinsen, Unterhaltsbeiträge bei Trennung und Scheidung, dauernde Lasten¹⁷⁰ etc.), die jedoch ihre Abzugsberechtigung darin finden, dass diese Aufwendungen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Steuerpflichtigen schmälern.¹⁷¹ Jedoch waren es auch ausserfiskalische Überlegungen (Sozialpolitik, Förderung der privaten Altersvorsorge etc.), die den Gesetzgeber dazu bewogen haben, diese Aufwendungen zum Abzug zuzulassen.¹⁷² Die anorganischen Abzüge können grundsätzlich in beschränktem Umfang, gelegentlich aber auch ohne Beschränkung, abgezogen werden.¹⁷³

¹⁶⁶ Siehe zur Problematik der Abgrenzung zu den werterhaltenden Aufwendungen sowie die Beispiele hiernach N 197 ff.

¹⁶⁷ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 14 N 126; BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 318.

¹⁶⁸ MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 171.

¹⁶⁹ BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 318; REICH/VON AH/BRAWAND sind der Auffassung, dass der Ausdruck „anorganische Abzüge“ nicht verwendet werden solle, da auch die Sozialabzüge nicht organische Abzüge seien. Sie sprechen daher von den sozialpolitischen Abzügen (Komm. StHG REICH/VON AH/BRAWAND, Art. 9 N 1 und 21).

¹⁷⁰ Hierbei stellt sich insb. die Frage der Abzugsfähigkeit von Baurechtszinsen (siehe eingehend zu dieser Problematik hiernach N 521 ff.).

¹⁷¹ MÄUSLI-AlLENSPACH/OERTLI, Grundriss, S. 84; HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 14 N 126; Beispiele hierzu sind Art. 33 f. DBG (siehe allerdings den Vorbehalt hiernach N 60 und Fn. 191).

¹⁷² BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 318.

¹⁷³ MÄUSLI-AlLENSPACH/OERTLI, Grundriss, S. 84; Art. 33 f. DBG.

II) Schuldzinsen im Besonderen

- 59 Schuldzinsen sind jene Vergütung, die für die Vorenthaltung oder Gewährung einer Geldsumme oder eines Kapitals zu leisten sind, sofern dieser Betrag nach Zeit und als Quote des Kapitals in Prozenten berechnet wird. Folglich ist das Vorhandensein einer Geldschuld Voraussetzung für die Entstehung einer steuerlich relevanten Zinsschuld.¹⁷⁴ Der Begriff Schuldzinsen ist dabei wirtschaftlich auszulegen und unbesehen um die Form, die Bezeichnung sowie den Zeitpunkt der Erbringung zu verstehen.¹⁷⁵ Stellen die Schuldzinsen wirtschaftlich betrachtet Anlagekosten dar, entfällt daher die Abzugsfähigkeit.¹⁷⁶
- 60 Die Abziehbarkeit der Schuldzinsen ist in den Steuergesetzen unter den Gewinnungskosten des Ertrags aus unbeweglichem Vermögen nicht besonders erwähnt, weil die Schuldzinsen unabhängig von ihrer Funktion als Gewinnungs- oder Lebenshaltungskosten ohnehin abziehbar sind.¹⁷⁷ Demnach spielt es keine Rolle, ob die abzugsfähigen Schuldzinsen in unmittelbarem Zusammenhang zur Erzielung steuerbarer Einkünften stehen und damit als Gewinnungskosten gelten.¹⁷⁸ Somit können sowohl Schuldzinsen mit Gewinnungskostencharakter, wie z.B. Hypothekarzinsen, als auch solche, die einzig mit der Lebenshaltung zusammenhängen, wie z.B. Zinsen für Konsumkredite, abgezogen werden.¹⁷⁹ Allerdings stellen private Schuldzinsen im Zusammenhang mit Liegenschaften in der Regel Gewinnungskosten dar, da sie der Finanzierung selbst genutzter oder vermieteter Liegenschaften und damit der Erzielung steuerbarer Vermögenserträge dienen (bspw. Eigenmietwert oder Mietzinsen).¹⁸⁰

¹⁷⁴ BGE 143 II 396 E. 2.1 S. 398 f.; Urteil des BGer 2C_337/2014 vom 6. September 2014 E. 2.2.1; Urteil des BGer vom 4. Oktober 1991 in StE 1992 B 27.2 Nr. 12 E. 2.b); Urteile des VGer ZH SB.2018.00086 und SB.2018.00087 vom 18. Januar 2019 E. 2.1.

¹⁷⁵ Urteil des BGer 2C_142/2014 vom 13. April 2015 E. 2.3.1; Urteile 2C_874/2013 und 2C_875/2013 vom 21. Mai 2014 E. 2.1; Urteil 2C_516/2011 vom 28. Dezember 2011 in StE 2012 B. 27.2 Nr. 37 E. 3.1; Urteil des BGer 2C_393/2008 vom 19. November 2008 mit Hinweis auf die mit der Rechtsprechung übereinstimmende herrschende Lehre.

¹⁷⁶ Urteil des BGer 2C_142/2014 vom 13. April 2015 E. 2.3.1; Urteil des BGer 2C_874/2013 vom 21. Mai 2014 E. 2.1; Urteil des BGer 2C_516/2011 vom 28. Dezember 2011 in StE 2012 B. 27.2 Nr. 37 E. 3.1.

¹⁷⁷ REICH, Steuerrecht, § 13 N 95; MÄUSLI-AlLENSPACH/OERTLI, Grundriss, S. 165; Komm. StG BE-LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 38 N 3; Komm. StG AG AESCHBACH, § 40 N 17; Komm. DBG HUNZIKER/MAYER-KNOBEL, Art. 33 N 5.

¹⁷⁸ Urteil des BGer 2C_142/2014 vom 13. April 2015 E. 2.3.4.

¹⁷⁹ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 33 N 7a.

¹⁸⁰ BAUMER, Besteuerung des Wohneigentums, S. 440.

Private Schuldzinsen sind gemäss Art. 33 Abs. 1 lit. a DBG im Umfang der steuerbaren Bruttoerträge aus beweglichem und unbeweglichem Privatvermögen zuzüglich eines fixen Betrags von CHF 50 000.00 abzugsfähig (sog. Genfer Modell).¹⁸¹ Der fixe Betrag gilt auch für Ehegatten, die gemeinsam veranlagt werden. Gemeinsam veranlagten Ehegatten steht somit kein zusätzlicher Freibetrag von CHF 50 000.00 zu. Auch wenn kein Ertrag aus Vermögen (mehr) vorliegt, dürfen Schuldzinsen bis zum Betrag von CHF 50 000.00 in Abzug gebracht werden.¹⁸² Auf diese Weise soll unter anderem das Wohneigentum gefördert werden. Übersteigen bspw. die abzugsfähigen Unterhalts- und Verwaltungskosten zusammen mit den abzugsfähigen Schuldzinsen die Höhe des steuerbaren Eigenmietwerts, können diese Kosten im Ergebnis von den übrigen Einkünften in Abzug gebracht werden.¹⁸³ Allerdings sind nur tatsächlich bezahlte Schuldzinsen abzugsfähig und einzig der Schuldner kann den Abzug geltend machen.¹⁸⁴

cc) Sozialabzüge bzw. Freibeträge

Zusätzlich zu den organischen und anorganischen Abzügen können auch Sozialabzüge bzw. Freibeträge steuerlich abgezogen werden.¹⁸⁵ Zweck dieser Sozialabzüge bzw. Freibeträge ist es, den ökonomischen Verhältnissen des Steuerpflichtigen Rechnung zu tragen, um damit der subjektiven Leistungsfähigkeit möglichst nahezukommen. Dabei sind die Verhältnisse am Ende der

¹⁸¹ Die Limitierung wurde im Rahmen des Stabilisierungsprogramms 1998 vom 19. März 1999 eingeführt. Grundüberlegung für die Plafonierung waren u.a. die sog. Einkommensmillionäre, die mittels Einsatz von Fremdkapital und entsprechend abziehbaren Schuldzinsen steuerfreie Kapitalgewinne realisiert haben (REICH, Steuerrecht, § 13 N 252; MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 538). Die Begrenzung des Schuldzinsenabzugs mit Gewinnungskostencharakter wird von der Lehre allerdings auch kritisiert. Denn in diesen Fällen würde die Plafonierung gegen das Nettoprinzip und damit gegen die Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit verstossen. Allerdings sei diese Verfassungswidrigkeit aufgrund des Anwendungsgebots von Art. 190 BV hinzunehmen (RICHTNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 33 N 7a).

¹⁸² Urteil des BGer 2C_453/2009 vom 3. Februar 2010 E. 2.2; Komm. DBG HUNZIKER/MAYER-KNOBEL, Art. 33 N 8a m.w.H.; Komm. StG BL SCHWEIGHAUSER, § 29 N 135; MÄUSLI-AlLENSPACH/OERTLI, Grundriss, S. 165; Komm. DBG HUNZIKER/MAYER-KNOBEL, Art. 33 N 7a; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 33 N 8.

¹⁸³ Komm. DBG HUNZIKER/MAYER-KNOBEL, Art. 33 N 8; siehe hierzu auch das Beispiel der ESTV zur negativen Liegenschaftsrechnung (Eidgenössische Steuerverwaltung, Kreisschreiben Nr. 22, Beispiel Nr. 1 S. 7).

¹⁸⁴ Urteil des BGer 2C_142/2014 vom 13. April 2015 E. 2.3.1; BGE 140 II 353 E. 5.1 S. 361; Urteil des BGer 2A.508/2001 vom 26. Juni 2002 in StR 2002 S. 564, E. 2.1 S. 565.; vgl. hiernach Fn. 378.

¹⁸⁵ MÄUSLI-AlLENSPACH/OERTLI, Grundriss, S. 84; Art. 35 DBG. Die Kantone sind von Verfassungen wegen in der Normierung der Sozialabzüge frei (Komm. StHG REICH/VON AH/BRAWAND, Art. 9 N 3).

Steuerperiode bzw. Steuerpflicht massgebend. Im Gegensatz zu den anorganischen Abzügen hat die steuerpflichtige Person nicht die Aufwendungen selbst, sondern nur das Vorliegen bestimmter persönlicher Verhältnisse nachzuweisen.¹⁸⁶ Kann dieser Nachweis erbracht werden, wird ein bestimmtes Mass an Aufwendungen vermutet.¹⁸⁷ Damit wird mit den Sozialabzügen bzw. Freibeträgen schematisch bestimmten individuellen Situationen Rechnung getragen (Familienstand, Kinderzahl, Unterstützungsverpflichtungen, Invalidität etc.). Die effektiven Auslagen stehen dabei nicht im Vordergrund. Daher könnte dasselbe Ergebnis auch mit einem speziellen Steuertarif erreicht werden. Da ein solches Vorgehen nicht gerade der Transparenz dienlich wäre, hat man sich darauf beschränkt, die bestehenden Tarife mithilfe derartiger Korrektive bloss zu verfeinern.¹⁸⁸

- 63 Schliesslich bleibt anzumerken, dass die Sozialabzüge sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht Sache der Kantone sind, weshalb diesbezüglich zum Teil auch erhebliche Unterschiede zwischen Bund und Kantonen sowie unter den einzelnen Kantonen anzutreffen sind.¹⁸⁹

¹⁸⁶ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 14 N 139; BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 319.

¹⁸⁷ MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 172.

¹⁸⁸ Zum Ganzen BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 319 f. In diesem Zusammenhang wird auch von einer indirekten Progression gesprochen (BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 320).

¹⁸⁹ MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 172.

Zusammenfassend wird das steuerbare Einkommen nach folgender Aufstellung ermittelt:¹⁹⁰ 64

- Roheinkommen (Art. 16 bis 24 DBG)
- Organische Abzüge (Art. 26 bis 32 DBG)
- Anorganische Abzüge (Art. 33¹⁹¹ und 33a DBG)
- = Reineinkommen
- Sozialabzüge bzw. Freibeträge (Art. 35 DBG)
- = Steuerbares Einkommen → Steuerobjekt

3. Steuerrechtliche Behandlung von Gewinnungskosten

A. Gesetzliche Grundlagen

a) Vorbemerkung

Die Abziehbarkeit der Zinsen ist in den Steuergesetzen unter den Gewinnungskosten bei den Einkünften aus unbeweglichem Vermögen nicht besonders erwähnt.¹⁹² Daher kann auf die allgemeinen Bestimmungen von Art. 33 Abs. 1 lit. a DBG und Art. 9 Abs. 2 lit. a StHG verwiesen werden. 65

b) Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG)

Art. 32 DBG befasst sich mit den Gewinnungskosten beim Ertrag aus Privatvermögen. Die Absätze 2 bis 4 von Art. 32 DBG regeln die Liegenschaftskosten beim unbeweglichen Privatvermögen: 66

¹⁹⁰

Aufstellung in Anlehnung an MÄUSLI-ALLENSPACH/OERTLI, Grundriss, S. 85.

¹⁹¹

In dieser Bestimmung werden ebenfalls Abzüge genannt (bspw. Schuldzinsen [lit. a], Abzüge im Bereich der Vorsorge [lit. d und f], berufsorientierte Bildungskosten [lit. j]), die je nach konkreter Situation (zumindest teilweise) Gewinnungskostencharakter haben können (REICH, Steuerrecht, § 13 N 249; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 33 N 1; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 33 N 3; siehe hiervor N 60). Deshalb weist das Bundesgericht darauf hin, dass die anorganischen Abzüge von ihrer Art her zwischen den Sozialabzügen und den organischen Abzügen liegen. Je nachdem welcher anorganische Abzug konkret infrage steht, kann ein sachlicher Zusammenhang zu einer bestimmten Einkommensart vorliegen oder fehlen (Urteile des BGE 2C_95/2015 und 2C_96/2015 vom 27. August 2015 E. 4.3).

¹⁹²

Vgl. REICH, Steuerrecht, § 13 N 95; MÄUSLI-ALLENSPACH/OERTLI, Grundriss, S. 165; Komm. StG BE-LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 38 N 3; Komm. StG AG AESCHBACH, § 40 N 17; Komm. DBG HUNZIKER/MAYER-KNOBEL, Art. 33 N 5; siehe zur Begründung und die Ausführungen hiervor N 60.

67 ² Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Das EFD bestimmt, wieweit Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gleichgestellt werden können.

³ Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.

⁴ Der Steuerpflichtige kann für Grundstücke des Privatvermögens anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Der Bundesrat regelt diesen Pauschalabzug.

68 Der Wortlaut des Gesetzesartikels ist wenig aufschlussreich. Das Gesetz erwähnt nur die Kosten bei Liegenschaften. Diesbezüglich war der Gesetzgeber jedoch unpräzise, da aufgrund des systematischen Zusammenhangs alle Gewinnungskosten für unbewegliches Privatvermögen abzugsfähig sein sollten und nicht nur jene im Zusammenhang mit Liegenschaften.¹⁹³ Folglich können die Aufwendungen, sofern sie den Charakter von Gewinnungskosten für unbewegliches Privatvermögen aufweisen, als organische Abzüge geltend gemacht werden. Oder anders gesagt, sind jene Kosten abzugsfähig, die keine Verwendung von Einkommen darstellen oder nicht als Anlagekosten zu qualifizieren sind.¹⁹⁴

c) Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) bzw. kantonale Steuergesetze

69 In Art. 9 Abs. 1 StHG werden die zur Erzielung der steuerbaren Einkünfte notwendigen Aufwendungen generell als abziehbar erklärt. Es findet sich weder eine nähere Definition der Gewinnungskosten noch eine ausführliche Enumeration verschiedener Gewinnungskosten. Mithin werden von dieser Regelung auch die Gewinnungskosten bei Privatvermögen erfasst.¹⁹⁵ Abs. 3 von Art. 9 StHG konkretisiert, welche Gewinnungskosten bei Liegenschaften im Privatvermögen abgezogen werden können, wobei der Gesetzgeber weitgehend die Wortwahl von Art. 32 Abs. 2 DBG übernommen hat.¹⁹⁶ Im Rah-

¹⁹³ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 23; vgl. ferner Botsch. StHG, 171; siehe zu dieser Problematik hiernach N 119 f. und ferner 102.

¹⁹⁴ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 122 f.; siehe zu diesen Problematiken hiernach N 197 f. und 214 ff.

¹⁹⁵ Komm. StHG REICH/VON AH/BRAWAND, Art. 9 N 4 und 20a.

¹⁹⁶ Dies hat zur Folge, dass zur Auslegung von Art. 9 StHG auch die analoge DBG-Bestimmung und die bundesgerichtliche Rechtsprechung dazu herangezogen werden können.

men des ersten Massnahmenpakets zur Umsetzung der Energiestrategie 2050 wurde zudem Art. 9 Abs. 3 lit. a StHG mit der Regelung bezüglich der Rückbaukosten ergänzt und es wurde Abs. 3^{bis} hinzugefügt:¹⁹⁷

¹ *Von den gesamten steuerbaren Einkünften werden die zu ihrer Erzielung notwendigen Aufwendungen und die allgemeinen Abzüge abgezogen. [...]* 70

³ *Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Zudem können die Kantone Abzüge für Umweltschutz, Energiesparen und Denkmalpflege vorsehen. Bei den drei letztgenannten Abzügen gilt folgende Regelung:*

- a. *Bei den Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bestimmt das Eidgenössische Finanzdepartement in Zusammenarbeit mit den Kantonen, welche Investitionen den Unterhaltskosten gleichgestellt werden können; den Unterhaltskosten gleichgestellt sind auch die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau.*
- b. *Die nicht durch Subventionen gedeckten Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sind abziehbar, sofern der Steuerpflichtige solche Massnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat.*

^{3bis} *Investitionen und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau nach Absatz 3 Buchstabe a sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.*

Nach dem Gesetzeswortlaut überlässt es das StHG in Art. 9 Abs. 3 Satz 2 den Kantonen, ob sie für Umweltschutz-, Energiesparmassnahmen und Denkmalpflege einen Abzug vorsehen wollen. Mit anderen Worten hat der Gesetzgeber auf die Ausübung eines bundesrechtlichen Zwangs verzichtet und es vorgezogen, eine Kannvorschrift zu statuieren.¹⁹⁸ Sofern die Kantone von dieser Option Gebrauch machen, sind sie jedoch gehalten, die konkrete bundesrechtliche Regelung von Art. 9 Abs. 3 lit. a und b StHG zu übernehmen.¹⁹⁹ 71

gen werden können (Urteil des BGer 2C_456/2017 vom 31. Oktober 2017 E. 1.2).

¹⁹⁷ Ausführlich zu diesen Ergänzungen hiernach N 83 ff.

¹⁹⁸ Komm. StHG REICH/VON AH/BRAWAND, Art. 9 N 57; siehe zur Problematik solcher „Kannformeln“ (KOCHER, Kontrolle von Steuernormen, S. 279 ff.).

¹⁹⁹ Siehe zur Umsetzung in den Kantonen hiernach N 374 f.

B. Konkretisierung durch die Exekutive

a) Einleitung

- 72 Die Auslagen, die mit dem Besitz und der Nutzung von unbeweglichem Privatvermögen einhergehen, sind überaus vielfältig und unterschiedlich. Folglich ist den Behörden, die sowohl die bundes- als auch kantonrechtlichen Regelungen anwenden müssen, mit den gesetzlichen Vorschriften nicht viel geholfen. Auch die Kategorisierung als Gewinnungskosten bringt für eine problemlose Umsetzung im Einzelfall zu wenig Klarheit. Daher müssen die gesetzesanwendenden Organe gezwungenermassen eine weiter gehende Auslegung vornehmen. Die Exekutive ist gehalten, die Besonderheiten des Einzelfalls herauszuarbeiten und diese in Rechtsverordnungen bzw. in Verwaltungsverordnungen²⁰⁰ festzuhalten. Nur so kann eine einheitliche und einzelfallgerechte Handhabung garantiert sowie das Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit berücksichtigt werden.²⁰¹

b) Rechtsverordnungen

aa) Rechtslage im Bund

- 73 Um eine einheitliche Handhabung der Liegenschaftskosten zu fördern, hat der Bundesrat gestützt auf Art. 32 DBG eine Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (LiegVo) erlassen. Insbesondere regelt der Bundesrat in dieser Verordnung den Pauschalabzug (Art. 2 ff. LiegVo) sowie die Kosten für energiesparende und dem Umweltschutz dienende Massnahmen (Art. 5 ff. LiegVo). Der Bundesrat beauftragt zudem das EFD sowie die ESTV mit dem Vollzug der aus der Verordnung resultierenden Aufgaben und mit dem Erlass der notwendigen Weisungen. Das EFD ist diesem Auftrag²⁰² nachgekommen und führt

²⁰⁰

Die Verwaltungsverordnungen sind an die Behörden adressiert. Die Rechtsverordnungen richten sich an Private. Bei diesen wird zwischen Vollziehungsverordnungen und gesetzesvertretenden Verordnungen unterschieden. Bei Vollziehungsverordnungen handelt es sich um Regelungen, die den Inhalt des Gesetzes konkretisieren. Die gesetzesvertretenden Verordnungen hingegen beruhen auf einer Ermächtigung durch ein Gesetz, das noch keine vollständige materielle Regelung enthält; sie fügen dem Gesetz neue Normen hinzu. Schliesslich wird zwischen selbstständigen und unselbstständigen Verordnungen unterschieden. Selbstständige Verordnungen beruhen auf der direkten Ermächtigung der rechtssetzenden Behörde zu ihrem Erlass durch die Verfassung. Unselbstständige Verordnungen basieren auf dem Gesetz, dem sie zugehören. Eingehend hierzu HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Verwaltungsrecht, N 69 ff.; TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, § 14 N 1 ff.

²⁰¹

Vgl. ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 124 f.

²⁰²

Der Bundesgesetzgeber sieht ebenfalls vor, dass das EFD bestimmen kann, inwieweit Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen,

in seiner Verordnung (VMRE) die abziehbaren Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien genauer aus. Auch die ESTV, die bereits von Gesetzes wegen für eine einheitliche Anwendung der direkten Bundessteuer verantwortlich ist,²⁰³ hat ihre Aufgabe wahrgenommen und konkretisiert die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer in einer Verordnung (ESTV-LiegVo). Darin definiert die ESTV die abziehbaren Kosten und teilt diese in Unterhaltskosten, Versicherungsprämien und Kosten der Verwaltung ein. Um die Handhabung zu vereinheitlichen, führt die ESTV ebenfalls auf, welche Unterhaltskosten als nicht abziehbar zu qualifizieren sind.

bb) Rechtslage in den Kantonen

Die Kantone haben in Bezug auf die Rechtsverordnungen unterschiedliche Lösungen getroffen. Einige Kantone haben sich für ein ähnliches Vorgehen wie der Bund entschieden und eine Rechtsverordnung eigens über die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Grundstücken²⁰⁴ erlassen. Andere wiederum haben die Regelungen nicht in eine separate Verordnung, sondern in die allgemeine Vollziehungsverordnung zu ihrem Steuergesetz integriert.²⁰⁵ Schliesslich gibt es Kantone, die auf eine nähere Regelung in einer Rechtsverordnung verzichtet haben und sich für eine Verwaltungsverordnung,²⁰⁶ z.B. in Form eines Merkblatts, entschieden²⁰⁷ bzw. eine solche Verwaltungsverordnung zusätzlich zur allgemeinen Vollziehungsverordnung zu ihrem Steuergesetz ausgearbeitet haben.²⁰⁸

c) Verwaltungsverordnungen

aa) Anwendungsbereich

Es liegt in der Natur der Gesetzgebung, dass sie die Sachverhalte, für die sie Rechtsfolgen vorsieht, nur generell-abstrakt umschreiben kann. Die zentrale Aufgabe für die rechtsanwendende Behörde ist es denn auch zu prüfen, ob

den Unterhaltskosten gleichgestellt werden können (Art. 32 Abs. 2 DBG); vgl. ferner Art. 102 Abs. 1 DBG.

²⁰³ Art. 102 Abs. 2 DBG.

²⁰⁴ Siehe z.B. Kanton Bern: VUBV-BE, Kanton Freiburg: Vo-FR, Kanton Waadt: RDFIP und Kanton Solothurn: StV-SO Nr. 16.

²⁰⁵ Siehe z.B. § 33 ff. StV-BS, § 7 ff. StV-TG.

²⁰⁶ Siehe zu den Verwaltungsverordnungen hiernach N 75 ff.

²⁰⁷ Siehe z.B. Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 1 ff. Mit Ausnahme der Regelung § 10 StV-LU zur Pauschale für Liegenschaftsunterhaltskosten.

²⁰⁸ Siehe z.B. Kanton Basel-Stadt mit der StV-BS und der Verwaltungsverordnung der Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt, Merkblatt Liegenschaftskosten, Ziff. 1 S. 5 ff.

eine generell-abstrakte Regelung auf einen zu klärenden individuell-konkreten Sachverhalt anwendbar ist oder nicht. Im Steuerrecht besteht ein grosses Bedürfnis, über Interpretationshilfen zu verfügen, die das Subsumieren eines bereits verwirklichten oder in der Planungsphase befindlichen individuell-konkreten Sachverhalts unter die bestehenden generell-abstrakten Normen der Steuergesetze erleichtern.²⁰⁹ Aus diesem Grund und um eine einheitliche Rechtsanwendung zu garantieren, erlässt die ESTV neben den Rechtsverordnungen auch vollzugslenkende Verwaltungsverordnungen in Form von Kreisschreiben, Rundschreiben, Merkblättern und Kurslisten.²¹⁰ In diesem Sinn hat die ESTV im Jahr 1967 bezüglich des Abzugs von Liegenschaftskosten ein Kreisschreiben²¹¹ erlassen. Dieses wurde in der Folge im Jahr 1976 durch das Kreisschreiben Nr. 15 sowie ein Merkblatt ersetzt, die jedoch beide seit dem 31. Dezember 2009 keine Gültigkeit mehr haben.²¹² Zudem erliess die ESTV im Jahr 1992 ein weiteres Kreisschreiben,²¹³ das bis zum 31. Dezember 2009 als Erläuterung zur ESTV-LiegVo diente. Darüber hinaus hat die ESTV am 16. Dezember 2008 das Kreisschreiben Nr. 22 erlassen, das unter anderem die Besteuerung des Schuldzinsenabzugs regelt.²¹⁴

- 76 Nicht nur die ESTV, sondern auch die kantonalen Steuerverwaltungen können Verwaltungsverordnungen erlassen. Von diesem Recht haben die jeweiligen Behörden sodann im Bereich der Liegenschaftskosten reichlich Gebrauch gemacht. Die meisten Kantone haben Richtlinien und Ausscheidungskataloge erlassen, welche die Veranlagung im Bereich der Gewinnungskosten bei Liegenschaften im Privatvermögen vereinfachen sollen. Dabei sind für die in einer Bemessungsperiode erfolgten Arbeiten die jeweils geltenden Richtlinien und Ausscheidungskataloge massgebend. Auf diese Weise kann eine einheitliche, rechtsgleiche Praxisanwendung sowohl bei der Einkommenssteuer als auch bei der Grundstückgewinnsteuer garantiert werden. Denn die Ausscheidungskataloge dienen unter anderem der Abgrenzung zwischen vom Einkommen abziehbaren Unterhaltskosten und Auslagen für wertvermehrnde Aufwendungen, die bei der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt werden

²⁰⁹ Zum Ganzen SCHERRER, Kreisschreiben, S. 217.

²¹⁰ BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 479; EGLI, Verwaltungsverordnungen, S. 1160; KOCHER, Kontrolle von Steuernormen, S. 579; vgl. BGE 141 III 401 E. 4.2.2 S. 404 f. m.w.H.; BGE 126 II 275 E. 4.b) S. 278; BGE 123 II 16 E. 9.b) S. 33 f.; BGE 120 Ia 343 E. 2.a) S. 345; BGE 105 Ia 349 E. 2.b) S. 354.

²¹¹ Kreisschreiben der Eidg. Steuerverwaltung vom 31. Oktober 1967 betreffend Abzug der Liegenschaftskosten in ASA 1967/68, 270–274.

²¹² GYGAX, Kreis- und Rundschreiben, Kap. XXIII bzw. XXX.

²¹³ Kreisschreiben Nr. 5 (GYGAX, Kreis- und Rundschreiben, Kap. XXII).

²¹⁴ Eidgenössische Steuerverwaltung, Kreisschreiben Nr. 22, Ziff. 3 S. 4 ff.

können. Daher dienen die Kataloge auch als Nahtstelle zwischen diesen beiden Steuerarten.²¹⁵

bb) Adressatenkreis, Verbindlichkeit und Vereinheitlichung der Behördenpraxis

Verwaltungsverordnungen richten sich im Gegensatz zu den Rechtsverordnungen nicht an die Allgemeinheit. Vielmehr handelt es sich um generell-abstrakte Regelungen der vorgesetzten Behörde für die ihr untergeordnete Verwaltungseinheit. Dabei ist es möglich, dass es sich um eine Amtsstelle des gleichen Gemeinwesens handelt. Kreisschreiben weisen eine ähnliche Funktion auf, sie gehen aber nicht von der vorgesetzten Behörde aus, sondern von einer Behörde, der für den im Kreisschreiben geregelten Bereich Aufsichtsfunktion über die Verwaltungsbehörde zukommt. Dies bedeutet, dass die Kreisschreiben für die direkte Bundessteuer von der ESTV ausgehen und sich an die kantonalen Verwaltungen richten, denen gegenüber die ESTV für die Anwendung des Bundessteuerrechts Aufsichtsfunktion besitzt.²¹⁶ Solche Dienstanweisungen begründen in der Regel keine Rechte und Pflichten der Individuen, sondern enthalten Innenrecht, das sich lediglich an die unterstellten oder beaufsichtigten Behörden wendet.²¹⁷ Sie beabsichtigen primär die gleichmässige Anwendung der Gesetze und entlasten die mit dem Gesetzesvollzug betrauten Behörden bei deren Auslegungsarbeit.²¹⁸ Dadurch wird die Effizienz der Verwaltung erhöht und die Rechtssicherheit gefördert, indem das Verwaltungshandeln für die Steuerpflichtigen voraussehbarer wird. Damit nehmen Verwaltungsverordnungen eine nicht zu unterschätzende Stellung ein.²¹⁹

77

²¹⁵ Komm. StG BE LANGENEGGER, Art. 142 N 66 ff.; Komm. StG AG KLÖTI-WEBER, § 104 N 22.

²¹⁶ Zum Ganzen SCHERRER, Kreisschreiben, S. 218.

²¹⁷ TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, § 14 N 10 f.; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Verwaltungsrecht, § 2 N 81; Komm. DBG BEUSCH, Art. 102 N 12; EGLI, Verwaltungsverordnungen, S. 1160; Urteile des BGer 2C_76/2015 und 2C_77/2015 vom 24. Mai 2016 E. 2.3.2; BGE 141 II 103 E. 3.5 S. 108; BGE 141 II 199 E. 5.5. S. 205; BGE 141 III 401 E. 4.2.2 S. 404 f.; BGE 139 V 122 E. 3.3.4 S. 125; Urteile der StRKGer ZG DB.2017.82 und ST.2017.102 vom 10. Juli 2017 E. 4.a).

²¹⁸ BIAGGINI, Verwaltungsverordnung, S. 4.

²¹⁹ REICH, Steuerrecht, § 3 N 34; vgl. auch EGLI, Verwaltungsverordnungen, S. 1159 und 1161.

- 78 In der Lehre ist es unbestritten, dass Verwaltungsverordnungen grundsätzlich behördenverbindlich, jedoch nicht gerichtsverbindlich sind.²²⁰ Die Praxis der Gerichte weicht allerdings eher selten von den in den Verwaltungsverordnungen getroffenen Regelungen ab, wenn sich aus ihnen eine plausible und nachvollziehbare Auslegung der gesetzlichen Bestimmung ergibt,²²¹ denn die Gerichte wollen im Allgemeinen nicht „ohne Not“ von einer einheitlichen Praxis der Verwaltungsbehörden abweichen.²²² Die jüngere Rechtsprechung konkretisiert diesen Grundsatz dahin gehend, dass das Gericht nicht ohne triftigen Grund von Weisungen der Verwaltung abweichen soll bzw. darf, wenn und solange diese eine vertretbare Konkretisierung der rechtlichen Rahmenbedingungen darstellen.²²³ Insbesondere bei „technischen“ Fragen stützt man sich grundsätzlich auf die von der Verwaltungsverordnung vorgesehene Lösung.²²⁴
- 79 Die Probleme, die sich rund um die Frage der Abziehbarkeit von Liegenschaftsunterhaltskosten stellen, sind sehr häufig technischer Natur. Als Beispiel kann hier die Renovation bzw. der Ersatz einer Küchenkombination angeführt werden. Um überhaupt eine Ausscheidung zwischen den werterhaltenden und den wertvermehrenden Teilen machen zu können, muss man in einem ersten Schritt die technischen Funktionen der bisherigen Kücheninstallation mit der neuen Installation vergleichen und eruieren, ob die neuen Küchengeräte Funktionen aufweisen, welche die alten noch nicht hatten. Eine solche Analyse kann sich durchaus als schwierig und langwierig erweisen. Aufgrund der Komplexität und des zum Teil benötigten Fachwissens besteht zudem das Risiko, dass je nach Person, welche die Problemstellung bei der zuständigen Behörde bearbeitet, das Ergebnis unterschiedlich ausfallen kann. Um diesem Umstand entgegenzuwirken, haben die Steuerverwaltungen Verwaltungsverordnungen erlassen. Der Kanton Bern bspw. sieht in seinem

²²⁰ BEUSCH, Kreisschreiben, S. 614; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Verwaltungsrecht, § 2 N 84 ff.; BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 479; REICH, Steuerrecht, § 3 N 35; SCHERRER, Kreisschreiben, S. 218 f.; EGLI, Verwaltungsverordnungen, S. 1159; Komm. DBG BEUSCH, Art. 102 N 16 f. m.w.H.; KOCHER, Kontrolle von Steuernormen, S. 579. Diese Ansicht erfährt in der Lehre zusehends Kritik (siehe hierzu HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Verwaltungsrecht, § 2 N 92; BIAGGINI, Verwaltungsverordnung, S. 17 ff.; Komm. DBG BEUSCH, Art. 102 N 13; REICH, Steuerrecht, § 3 N 37).

²²¹ REICH, Steuerrecht, § 3 N 35; Komm. DBG BEUSCH, Art. 102 N 17.

²²² Urteile der StRKGer ZG DB.2017.82 und ST.2017.102 vom 10. Juli 2017 E. 4.b); Urteile des StRKGer ZH DB.2017.50 und ST.2017.63 vom 15. Mai 2017 E. 4.b).

²²³ BGE 142 II 182 E. 2.3.3 S. 191; BGE 141 II 199 E. 5.5 S. 205; BGE 139 V 122 E. 3.3.4 S. 125; Urteil des BGer 2C_264/2014 vom 17. August 2014 E. 2.4.2 m.w.H.

²²⁴ REICH, Steuerrecht, § 3 N 35.

Merkblatt 5 vor, dass beim Ersatz einer Kücheneinrichtung mit Komfortverbesserung 2/3 der Kosten abgezogen werden können.²²⁵ Durch solche Regelungen in den Verwaltungsverordnungen kann in diesen Fällen die Kohärenz, die Voraussehbarkeit und die Kontrolle erhöht werden, was letztlich der Steuergerechtigkeit dient. Dass derartig abstrahierende Klarstellungen gerade bei den Liegenschaftsunterhaltskosten als Massenfallrecht von besonderer Bedeutung sind, bedarf keiner weiteren Erläuterung. Anhand der Liegenschaftsunterhaltskosten kann daher geradezu exemplarisch der ausserordentlich grosse Stellenwert von Verwaltungsverordnungen illustriert werden.²²⁶

cc) Anfechtbarkeit

Wie steht es um die Anfechtbarkeit von Verwaltungsverordnungen? Den Verwaltungsverordnungen fehlt es am Rechtsquellencharakter, was zur Folge hat, dass sie bei ihrem Erlass, selbst wenn ein abstraktes Normenkontrollverfahren²²⁷ vorgesehen ist, grundsätzlich nicht unmittelbar angefochten werden können.²²⁸ Übrig bleiben die nicht ganz befriedigenden Surrogate der Rüge der Verletzung des anwendbaren Gesetzes, des Rechtsgleichheitsgebots und des Vertrauensschutzes.²²⁹ Eine Verletzung von Verwaltungsverordnungen können die Privaten nicht mit einem Rechtsmittel geltend machen. Dies hat zur Folge, dass die Steuerpflichtigen nicht befugt sind, eine Steuerveranlagung wegen Verletzung der für die Steuerbehörden verbindlichen Dienststan-

²²⁵ Siehe hierzu Steuerverwaltung des Kantons Bern, Merkblatt Nr. 5 ab 2018, Ziff. 5.1 ff. S. 6.

²²⁶ BEUSCH, Kreisschreiben, S. 614; vgl. ferner SCHERRER, Kreisschreiben, S. 217 f.; Urteile des KGer FR 607 2013 41 und 607 2013 42 vom 3. Dezember 2014 E. 2.c).

²²⁷ Wie z.B. nach Art. 82 BGG.

²²⁸ Die Ablehnung des Rechtssatzcharakters der Verwaltungsverordnungen wird in der Lehre vermehrt kritisiert. Dies wird mit der praktischen Auswirkung begründet, indem Verwaltungsverordnungen und Rechtsverordnungen sich für den Bürger im Ergebnis oft gleich auswirken würden (Komm. DBG BEUSCH, Art. 102 N 13 m.w.H.; KOCHER, Kontrolle von Steuernormen, S. 579 f.; a.M. TSCHAN- NEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, § 41 N 31).

²²⁹ REICH, Steuerrecht, § 3 N 36; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Verwaltungsrecht, § 2 N 87; TSCHAN- NEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, § 41 N 21. Kritisch hierzu BIAGGINI, der die Auffassung vertritt, dass die rechts- schutzsuchende Person die Nichtanwendung oder falsche Anwendung einer voll- zuglenkenden Verwaltungsverordnung, die den gesetzlichen Spielraum konkre- tisiere, ohne Berufung auf das Rechtsgleichheitsgebot oder das Vertrauens- schutzprinzip als Rechtsverletzung geltend machen könne (BIAGGINI, Verwal- tungsverordnung, S. 22 ff.; vgl. ferner SCHERRER, Kreisschreiben, S. 218 und EGLI, Verwaltungsverordnungen, S. 1163 f. m.w.H.).

weisung anzufechten. Mit anderen Worten lassen sich für die Privaten in der Regel keine Rechte aus den Verwaltungsverordnungen ableiten.²³⁰

- 81 Ausnahmsweise ist die Anfechtung einer Verwaltungsverordnung dann zulässig, wenn diese für die Steuerpflichtigen mittelbar Aussenwirkungen entfaltet, namentlich sich wie eine Rechtsnorm auf die Rechtsstellung der Steuerpflichtigen auswirkt. Jedoch greift diese Anfechtungsmöglichkeit nicht, wenn es den Steuerpflichtigen möglich und zumutbar ist, eine in Anwendung der Verwaltungsverordnung ergangene Verfügung anzufechten.²³¹ Üblicherweise wird im Steuerrecht über die steuerrechtlichen Pflichten verfügt oder es kann zumindest der Erlass einer Verfügung verlangt werden. Daher entfällt im Abgaberecht oftmals die Option der abstrakten Anfechtung von Verwaltungsverordnungen. Allerdings bleibt selbstverständlich der Weg der konkreten Normenkontrolle offen, indem anhand eines konkreten Sachverhalts auch die Rechtmässigkeit der Verwaltungsverordnung hinterfragt werden kann.²³²

C. Konkretisierung durch die Judikative

- 82 Im Bereich der Liegenschaftskosten besteht eine hohe Dichte an Entscheidungen, welche die verschiedenen Sachbereiche in diesem Zusammenhang weitgehend ausleuchten.²³³ Die kantonalen Instanzen und das Bundesgericht haben über individuell-konkrete Sachverhalte zu entscheiden. Die daraus entstehende Rechtsprechung hilft dabei, Fälle zu konkretisieren. Es ist jedoch zu beachten, dass in der Praxis kaum zwei Sachverhalte existieren, die deckungsgleich sind. Aus diesem Grund kann man die Ergebnisse und Schlussfolgerungen der Gerichte nicht ohne Weiteres auf sämtliche Fälle anwenden, sondern es ist von Fall zu Fall eine individuelle Beurteilung angezeigt. Dennoch kann eine gewisse Verallgemeinerung der Ergebnisse durchaus vorgenommen werden. Diese hilft einerseits, Problemfälle im Sinn des Bundesgerichts und der kantonalen Instanzen zu lösen. Andererseits verringert es die

²³⁰ HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Verwaltungsrecht, § 2 N 87; vgl. ferner BIAGGINI, Verwaltungsverordnung, S. 23.

²³¹ BGE 128 I 167 E. 4.4 f. S. 173 f.; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Verwaltungsrecht, § 2 N 87; TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, § 41 N 22; EGLI, Verwaltungsverordnungen, S. 1162.

²³² REICH, Steuerrecht, § 3 N 36; KOCHER, Kontrolle von Steuernormen, S. 581 f.; vgl. auch Comm. LIFD YERSIN/AUBRY GIRARDIN, Art. 2 N 10; siehe zur vorfrageweisen Anfechtung von Verwaltungsverordnungen TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, § 41 N 27.

²³³ Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 7. Auf die einschlägige Rechtsprechung des Bundesgerichts und der einzelnen kantonalen Instanzen wird in den jeweiligen Themengebieten näher eingegangen (siehe zur Kasuistik z.B. hiernach N 217 ff. und 406 ff.).

Wahrscheinlichkeit einer Anfechtung der einzelnen Veranlagungen bzw. Entscheide.²³⁴

D. Exkurs: Energiestrategie 2050

a) Ausgangslage und Gesetzesänderungen

Mit der Einführung des DBG und des StHG sind im Bereich des Privatvermögens energiesparende und umweltschonende Investitionskosten in ein bestehendes Gebäude den abzugsfähigen Unterhaltskosten gleichgestellt worden (Art. 32 Abs. 2 zweiter Satz DBG und Art. 9 Abs. 3 lit. a StHG). Seither sind diese Regelungen unverändert geblieben. Im Rahmen der Umsetzung des ersten Massnahmenpakets zur Energiestrategie 2050 hat der Bundesgesetzgeber vorgesehen, das DBG und StHG abzuändern.²³⁵ Art. 32 DBG sowie Art. 9 StHG sollen ergänzt werden bzw. wurden bereits ergänzt, indem den bisherigen abzugsfähigen Unterhaltskosten die Kosten für den Rückbau mit Blick auf einen Ersatzneubau gleichgestellt werden (zukünftig: Art. 32 Abs. 2 dritter Satz DBG und seit 1. Januar 2018 bereits ergänzt in Kraft Art. 9 Abs. 3 lit. a StHG).²³⁶ 83

Zudem sind Investitionen im Hinblick auf den Rückbau sowie die Rückbaukosten neu über zwei nachfolgende Steuerperioden abziehbar, sofern diese in der laufenden Steuerperiode, in der die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können (zukünftig: Art. 32 Abs. 2^{bis} DBG und seit 1. Januar 2018 bereits in Kraft Art. 9 Abs. 3^{bis} StHG).²³⁷ Dies hat zur Folge, dass die Auslagen für energiesparende Investitionen und für den Rückbau im Zuge eines Ersatzneubaus auf maximal drei aufeinanderfolgende Steuerperioden verteilt werden können, sofern diese im Jahr, in dem sie entstanden sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden konnten. Wird diese steuerliche Förderung auch im kantonalen Recht verankert, sind aufgrund der vertikalen Steuerharmonisierung die vorgenannten bundesrechtlichen Vorgaben zu übernehmen. 84

²³⁴ Zum Ganzen vgl. ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 129.

²³⁵ Das StHG wurde bereits per 1. Januar 2018 geändert. Für die direkte Bundessteuer treten die neuen Regeln am 1. Januar 2020 in Kraft. Die Kantone, die eine steuerliche Förderung im Bereich des Energiesparens und Umweltschutzes vorsehen, haben bis zu diesem Zeitpunkt die Massnahmen in ihr kantonales Recht zu überführen (AS 2017 6839).

²³⁶ Eidgenössische Steuerverwaltung, Ergebnisbericht zur Totalrev. LiegVo, S. 3.

²³⁷ Eidgenössische Steuerverwaltung, Ergebnisbericht zur Totalrev. LiegVo, S. 3.

b) Totalrevision der Liegenschaftskostenverordnung als Folge der Gesetzesänderungen

- 85 Diese vom Parlament beschlossenen Steuererleichterungen im Gebäudebereich sieht das EFD als auslegungsbedürftig an. Insbesondere sind die neuen Begriffe „Rückbaukosten“ und „Ersatzneubauten“ näher zu definieren und von den nicht abzugsfähigen Anlagekosten abzugrenzen. Aus diesem Grund schlägt das EFD eine Totalrevision der bundesrätlichen Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vor.²³⁸ Zudem sollten die Ausführungsbestimmungen klar und für den Vollzug dienlich ausgestaltet werden, weil das neue Recht bewährte Prinzipien des Steuerrechts, wie etwa die Nichtabzugsfähigkeit von Anlagekosten als Gewinnungskosten sowie das Periodizitätsprinzip, durchbricht.²³⁹
- 86 Der Bundesrat ist diesem Rat gefolgt. Er hat am 16. August 2017 einen Entwurf²⁴⁰ zur Totalrevision der Liegenschaftskostenverordnung vorgestellt und in die Vernehmlassung geschickt. Die Vernehmlassung lief bis zum 16. November 2017. Am 9. März 2018 hat der Bundesrat die totalrevidierte Liegenschaftskostenverordnung²⁴¹ verabschiedet. Sie konkretisiert die im Rahmen der Energiestrategie 2050 beschlossenen neuen Abzüge für Hausbesitzer bei der direkten Bundessteuer. Die Bestimmungen werden am 1. Januar 2020 in Kraft treten.
- 87 Wie dem Ergebnisbericht²⁴² der ESTV zum Vernehmlassungsverfahren entnommen werden kann, wurde die totalrevidierte LiegVo von der Mehrheit der zur Stellungnahme eingeladenen Vernehmlassungsadressaten grundsätzlich begrüsst. Nichtsdestotrotz haben die Teilnehmer an der Vernehmlassung gegenüber einzelnen Verordnungsbestimmungen Vorbehalte angebracht. Im Folgenden wird auf einige dieser diskutierten Problempunkte näher eingegangen.

²³⁸ Eidgenössisches Finanzdepartement EFD, Totalrev. LiegVo, S. 2; siehe zur Würdigung dieser vorgesehenen Totalrevision hiernach N 399 ff.

²³⁹ Siehe zu dieser Problematik hiernach N 88 ff.

²⁴⁰ Abrufbar unter: <<https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/49265.pdf>> (besucht am 21. Juni 2019).

²⁴¹ Abrufbar unter: <<https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/51607.pdf>> (besucht am 21. Juni 2019).

²⁴² Eidgenössische Steuerverwaltung, Ergebnisbericht zur Totalrev. LiegVo, S. 1 ff.

c) Vorbehalte gegenüber einzelnen Bestimmungen in der totalrevidierten Verordnung

aa) Zu Art. 2 Abs. 3 der revLiegenschaftskostenverordnung

Gemäss dieser Bestimmung wird die steuerpflichtige Person verpflichtet, der zuständigen Steuerverwaltung die abziehbaren Kosten gegliedert nach Demontage-, Abbruch-, Abtransport- und Entsorgungskosten in einer separaten Abrechnung auszuweisen. 88

In der Praxis dürfte sich die Unterscheidung zwischen „Demontage“ und „Abbruch“ als schwierig erweisen. Es ist davon auszugehen, dass diese Arbeiten von einem Unternehmen vorgenommen werden und oftmals gesamthaft, d.h. ohne eine Aufschlüsselung, verrechnet werden. Für den Steuerpflichtigen hat dies zur Folge, dass eine Aufteilung der Kosten nicht oder nur mit grossem Aufwand möglich ist. Aus diesem Grund müssen die formellen Anforderungen an eine separate Aufschlüsselung in Demontage und Abbruch tief angesetzt werden.²⁴³ Dementsprechend sollten die zuständigen Steuerverwaltungen erläuternde Ergänzungen in ihren Verwaltungsverordnungen anbringen,²⁴⁴ dies nicht zuletzt auch deshalb, da beide Kostenpunkte im Rahmen eines Rückbaus im Hinblick auf einen Ersatzneubau grundsätzlich abzugsfähig sind und es daher nicht nachvollziehbar ist, weshalb diese separat ausgewiesen werden müssen. 89

bb) Zu Art. 3 der revLiegenschaftskostenverordnung

I) Wortlaut des Artikels

Art. 3 revLiegenschaftskostenverordnung sieht vor, dass ein Ersatzneubau ein Bau ist, der nach Abschluss des Rückbaus eines Wohngebäudes oder eines gemischt genutzten Gebäudes innert angemessener Frist auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine gleichartige Nutzung aufweist. 90

II) Problematik der Frist

Meines Erachtens ist die gewählte Lösung betreffend die Frist nicht zweckmässig.²⁴⁵ In den Erläuterungen zur Totalrevision der Verordnung wurde bezüglich der Frist ein Bezug zur Ersatzbeschaffung gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass sich in der Veranlagungspraxis bei der Ersatzbeschaffung von selbst genutztem Wohneigentum eine Zeitspanne von zwei Jahren 91

²⁴³ Zum Ganzen HEV Schweiz, Vernehmlassung Totalrev. LiegVo, S. 2.

²⁴⁴ Vgl. dazu auch HEV Schweiz, Vernehmlassung Totalrev. LiegVo, S. 2.

²⁴⁵ Gl.M. SSV, sia, Kanton GR, Kanton Jura, bauenschweiz, HEV Schweiz und VSEI (Eidgenössische Steuerverwaltung, Ergebnisbericht zur Totalrev. LiegVo, S. 5).

durchgesetzt habe.²⁴⁶ Allerdings lässt sich diese Praxis nicht unbedingt auf einen Rückbau und Ersatzneubau übertragen, da die beiden Vorgänge nicht direkt vergleichbar sind. Die Ersatzbeschaffung im Rahmen der Grundstücksgewinnsteuer erfolgt normalerweise durch den Erwerb einer bestehenden oder schlüsselfertigen Baute und kann innert relativ kurzer Zeit realisiert werden. Selbsterklärend bedingt demgegenüber aufgrund des zeitlichen Aufwands für Planung, Projektierung, Baubewilligungsverfahren, Ausschreibung, Vergabe und Realisierung ein Ersatzneubau eine längere Frist. Dabei kann der Neubau durch diverse Umstände verzögert werden, die der Bauherr bzw. der Steuerpflichtige nicht beeinflussen kann, wie z.B. die Witterung, nicht vorhersehbare Schwierigkeiten beim Untergrund, die Zeitspanne des Baubewilligungsverfahrens, Verzögerungen durch baurechtliche Einsprachen und Rekursverfahren. Daher wäre es sinnvoll, die Frist in Zwischenetappen aufzugliedern.²⁴⁷ Diesbezüglich hat die Dachorganisation der Schweizer Bauwirtschaft „bauenschweiz“ und der schweizerische Hauseigentümerverband im Rahmen ihrer Stellungnahmen im Vernehmlassungsverfahren dem Bundesrat folgenden Vorschlag unterbreitet:

- 92 „Als Ersatzneubau gilt ein Bau, wenn dafür spätestens innert einem Jahr nach Abschluss des Rückbaus ein Baugesuch eingereicht wird, innert zwei Jahren nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung der Baubeginn erfolgt und der Bau danach innert angemessener Frist erstellt wird.“²⁴⁸
- 93 Einerseits wird damit eine zügige Behandlung des Projekts durch den Steuerpflichtigen erreicht und andererseits gibt es dem Steuerpflichtigen die Sicherheit, dass er den Steuerabzug der Rückbaukosten selbst dann geltend machen kann, wenn von ihm nicht beeinflussbare Umstände das Bauvorhaben verzögern sollten.²⁴⁹

III) Errichtung des Gebäudes

- 94 Fraglich ist zudem, welches bauliche Stadium erreicht sein muss, um als „errichtet“ im Sinn der Verordnung zu gelten. Genügt es bereits, das Fundament zu errichten, oder die Fertigstellung des Dachs auf vier Wände, oder muss der Innenausbau des Neubaus fertig sein bzw. eine schlüsselfertige Übergabe samt Bauabnahme stattgefunden haben?²⁵⁰ Nach der hier vertretenen Auffassung müsste ein Gebäude im Zeitpunkt der Fertigstellung des Innenausbaus

²⁴⁶ Eidgenössisches Finanzdepartement EFD, Totalrev. LiegVo, S. 4.

²⁴⁷ Zum Ganzen HEV Schweiz, Vernehmlassung Totalrev. LiegVo, S. 3; bauenschweiz, Stellungnahme Totalrev. LiegVo, S. 2.

²⁴⁸ HEV Schweiz, Vernehmlassung Totalrev. LiegVo, S. 3; bauenschweiz, Stellungnahme Totalrev. LiegVo, S. 2.

²⁴⁹ HEV Schweiz, Vernehmlassung Totalrev. LiegVo, S. 3.

²⁵⁰ HEV Schweiz, Vernehmlassung Totalrev. LiegVo, S. 3; bauenschweiz, Stellungnahme Totalrev. LiegVo, S. 2.

als „errichtet“ gelten, weil erst dann eruiert werden kann, ob die Ersatzneubaute eine gleichartige Nutzung aufweist. Nichtsdestotrotz vergrössert die offene Formulierung „errichtet“ den Ermessensspielraum der Veranlagungsbehörden, aber auch den Interpretationsspielraum bei den Steuerpflichtigen auf unnötige Art und Weise, was der Rechtssicherheit nicht dienlich ist und die Gefahr von langwierigen Streitigkeiten in sich birgt. Um diese Situation zu verhindern, liegt es nun an den Steuerverwaltungen, in ihren Verwaltungsverordnungen zu spezifizieren, wann ein Gebäude im Sinn der neuen Liegenschaftskostenverordnung als errichtet angesehen werden kann.

IV) Gleichartige Nutzung

Schliesslich setzt die Bestimmung für die Qualifikation als Ersatzneubaute eine „gleichartige Nutzung“ voraus. Diese Definition erscheint wenig hilfreich und ist aus sich heraus nicht verständlich. Den Erläuterungen ist zu entnehmen, dass der Ersatzneubau auf Wohngebäude und gemischt genutzte Wohn- und Gewerbegebäude beschränkt wird, ohne dies zu begründen.²⁵¹ Diese Einschränkung lässt sich jedoch nicht aus den bestehenden bzw. neuen gesetzlichen Regelungen im DBG bzw. StHG ableiten. Aus diesem Grund dürfte der Ordnungsgeber seine Kompetenz überschreiten, wenn er gewerblich genutzte Liegenschaften im Privatvermögen per se von der Qualifikation als Ersatzneubau ausschliesst, zumal nicht nachvollziehbar ist, warum bei vermieteten reinen Büro- und Gewerbebauten, die sich im Privatvermögen der steuerpflichtigen Person befinden, die Regelung des Ersatzneubaus nicht greifen sollte. Möglicherweise diene bei dieser Differenzierung die Regelung des Pauschalabzugs als Vorlage, wonach bei Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden, die Pauschale nicht geltend gemacht werden kann.²⁵² Dort wird der Ausschluss gewerblich genutzter Liegenschaften damit begründet, dass bei gewerblicher Nutzung häufig der Mieter einen wesentlichen Teil der Unterhaltskosten trägt. Der Ausschluss des Pauschalabzugs vermeidet in diesen Fällen, dass die Unterhaltskosten doppelt, vom Mieter nach effektivem Aufwand und vom Vermieter pauschal, abgezogen werden können.²⁵³ Diese Problematik dürfte sich aber bei einem Ersatzneubau nicht stellen,²⁵⁴ da es kaum vorstellbar ist, dass ein Mieter sich bereit erklären wird, einen wesentlichen Teil der Kosten für einen Rückbau bzw. Ersatzneubau zu tragen.

²⁵¹ Eidgenössisches Finanzdepartement EFD, Totalrev. LiegVo, S. 4.

²⁵² Siehe zu dieser Problematik hiernach N 448 ff.

²⁵³ Zum Ganzen Regierungsrat des Kantons Solothurn, Totalrev. LiegVo, Ziff. 2.3 S. 2.

²⁵⁴ Staatskanzlei Kanton Solothurn, Stellungnahme Totalrev. LiegVo, S. 2.

- 96 Aus energetischer Sicht dürfte es viel entscheidender sein, zwischen beheizten und unbeheizten Gebäuden, als zwischen Wohn- und Zweckbauten zu unterscheiden. Dies hätte zur Folge, dass die Kosten für den Ersatzneubau bei einem unbeheizten bzw. beheizten Gebäude nur dann abzugsfähig wären, wenn das Gebäude nach Erstellung des Ersatzneubaus weiterhin unbeheizt bzw. beheizt wäre. Deshalb sollte für die „gleichartige Nutzung“ die Beheizung als massgebende Grösse verwendet werden. Damit wäre auch ein beheiztes und vermietetes Gewerbegebäude bei einem Rückbau im Hinblick auf einen Ersatzneubau abzugsfähig, sofern der Steuerpflichtige dieses in seinem Privatvermögen hält.²⁵⁵

cc) Zu Art. 4 Abs. 3 der revLiegenschaftskostenverordnung

- 97 Gemäss Art. 4 Abs. 3 revLiegenschaftskostenverordnung ist für den Übertrag der Kosten, die steuerlich noch nicht vollständig berücksichtigt werden konnten, massgebend, ob das Reineinkommen negativ ist.
- 98 Wie dem damaligen erläuternden Bericht des EFD im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zur Totalrevision der Liegenschaftskostenverordnung entnommen werden kann, entspricht die vom Parlament beschlossene Übertragungsmöglichkeit im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau der geltenden Festsetzung des Verlustvortrages bei selbstständiger Erwerbstätigkeit.²⁵⁶ Das gewählte Vorgehen, wonach der Übertrag nur erfolgen kann, wenn das Reineinkommen negativ ist, entspricht jedoch nicht der vergleichbaren Regelung des Verlustvortrages bei der selbstständigen Erwerbstätigkeit gemäss Art. 31 Abs. 1 DBG und Art. 10 Abs. 2 StHG. Diese Bestimmungen sehen vor, dass vom steuerbaren Einkommen²⁵⁷ auszugehen ist, d.h., dass die Sozialabzüge bzw. Freibeträge und damit die persönlichen ökonomischen Verhältnisse mitberücksichtigt werden. Es sind keine Gründe ersichtlich, weshalb die persönlichen Verhältnisse bei den zusätzlichen energetischen Steuererleichterungen im Gebäudebereich, anders als beim Verlustvortrag bei selbstständiger Erwerbstätigkeit, unberücksichtigt bleiben sollen. Daher sollte der Übertrag der Kosten gleichwie der Verlustvortrag bei der selbstständigen Erwerbstätigkeit erfolgen und anstelle des Reineinkommens ebenfalls das steuerbare Einkommen massgebend sein,²⁵⁸ womit die Sozialabzüge bzw. Freibeträge ebenfalls beachtet würden. Zudem dürfte diese Regelung auch nicht mit der neuen gesetzlichen Lösung von Art. 32 Abs. 2^{bis} DBG bzw. Art. 9 Abs. 3^{bis}

²⁵⁵ Vgl. zum Ganzen auch Eidgenössische Steuerverwaltung, Ergebnisbericht zur Totalrev. LiegVo, S. 5 f.

²⁵⁶ Eidgenössisches Finanzdepartement EFD, Vernehmlassungsverfahren Totalrev. LiegVo, S. 5.

²⁵⁷ Siehe zum steuerbaren Einkommen hiervor N 64.

²⁵⁸ Regierungsrat des Kantons Zürich, Stellungnahme Totalrev. LiegVo, S. 3; Schweizerischer Städteverband, Vernehmlassung Totalrev. LiegVo, S. 2.

StHG²⁵⁹ vereinbar sein. Nach dieser sind die Kosten in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in der die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden konnten. Mit anderen Worten ist es entscheidend, ob die Kosten für den Rückbau und Ersatzneubau das steuerbare Einkommen übersteigen. Sofern dies der Fall ist, können die Aufwendungen steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden. Folglich ist auch hier auf das steuerbare Einkommen abzustellen.

Nach dem Gesagten lässt sich festhalten, dass für den Übertrag der Kosten bei einem Ersatzneubau aus einer vorangehenden Steuerperiode ebenfalls das steuerbare Einkommen und nicht das Reineinkommen massgebend sein sollte, ansonsten steht Art. 4 Abs. 3 der neuen Liegenschaftskostenverordnung im Widerspruch zu den bestehenden bzw. neuen gesetzlichen Regelungen im DBG und StHG.²⁶⁰ 99

²⁵⁹

²⁶⁰

Eidgenössische Steuerverwaltung, Ergebnisbericht zur Totalrev. LiegVo, S. 3. Schweizerischer Städteverband, Vernehmlassung Totalrev. LiegVo, S. 2. In den Erläuterungen des EFD vom 9. März 2018 zur Totalrevision wird zwar nicht mehr explizit auf die Regelung des Verlustvortrages bei selbstständiger Erwerbstätigkeit Bezug genommen, allerdings kann den Berechnungsbeispielen entnommen werden, dass für die Übertragungsmöglichkeit weiterhin auf das Reineinkommen abzustellen ist (Eidgenössisches Finanzdepartement EFD, Totalrev. LiegVo, S. 5 f.).

Teil II Gewinnungskosten beim Einkommen aus unbeweglichem Privatvermögen

1. Vorbemerkungen

Die abzugsfähigen Gewinnungskosten werden in erster Linie vom Einkommen aus unbeweglichem Privatvermögen abgezogen. Aus diesem Grund werden im ersten Teil dieses Kapitels die verschiedenen Arten von Einkünften aus unbeweglichem Privatvermögen näher betrachtet. Anschliessend wird der massgebende Wert der Liegenschaft analysiert, denn nur anhand dieser Vergleichsgrösse ist es überhaupt möglich, die Liegenschaftskosten zu qualifizieren bzw. in die Kategorien werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen aufzuteilen. Bevor schliesslich die einzelnen Aufwendungen und Gewinnungskosten bei Liegenschaften näher untersucht werden, ist der Kreis der zum Abzug berechtigten Personen festzulegen. 100

2. Einkommen aus unbeweglichem Privatvermögen

A. Einführung

Die Einkünfte des unbeweglichen Privatvermögens unterliegen der Einkommenssteuer. Steuerbar ist der Reinertrag, d.h. die Differenz zwischen den Bruttoeinkünften und den abziehbaren Gewinnungskosten.²⁶¹ Dies hat zur Folge, dass in erster Linie die abzugsfähigen Gewinnungskosten von den Einkünften aus unbeweglichem Vermögen abgezogen werden. Übersteigen die abziehbaren Liegenschaftskosten in einer Bemessungsperiode die Bruttoeinkünfte aus dieser Liegenschaft, können sie bei den übrigen steuerbaren Einkünften in Abzug gebracht werden.²⁶² Im Folgenden wird aufgezeigt, welche Wertzuflüsse als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen betrachtet werden. 101

²⁶¹ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 19.

²⁶² REICH, Steuerrecht, § 10 N 39; FELDMEIER, Liegenschaftsunterhaltskosten, S. 455.

B. Arten von Einkünften aus unbeweglichem Privatvermögen

a) Allgemein

- 102 Das DBG hat mit Art. 21 die Einkünfte aus unbeweglichem Privatvermögen in einem Artikel exemplarisch zusammengefasst.²⁶³ Unter unbeweglichem Vermögen im steuerrechtlichen Sinn versteht man Grundstücke, wie sie in Art. 655 ZGB definiert werden, also unter anderem die Liegenschaften und die in das Grundbuch aufgenommenen selbstständigen und dauernden Rechte.²⁶⁴ Ebenfalls zum unbeweglichen Vermögen gehören die Grunddienstbarkeiten (Art. 730–740 ZGB), die Nutzniessung (Art. 745–775 ZGB), das Wohnrecht (Art. 776–778 ZGB), das Quellenrecht (Art. 780 ZGB) und die weiteren persönlichen Dienstbarkeiten (Art. 781 ZGB).²⁶⁵ Daher gelten gemäss Art. 21 DBG als steuerbare Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen die Erträge aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung, der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, Einkünfte aus Bauverträgen sowie Einkünfte aus der Ausbeutung von Kies, Sand und anderen Bestandteilen des Bodens.

b) Erträge aus Vermietung, Verpachtung oder sonstiger Nutzung

- 103 Das Entgelt für die Gebrauchs- oder Nutzungsüberlassung einer Liegenschaft an Dritte wird nach Art. 21 Abs. 1 lit. a DBG als steuerbarer Ertrag qualifiziert. Dabei sind alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung und sonstiger Nutzung steuerbar.²⁶⁶ Namentlich müssen nicht nur die Miet- und Pachtzinseinnahmen versteuert werden, sondern auch die Nebenkosten (wie Entschädigung für Heizung, Warmwasser, Treppenhausreinigung, Hauswart, Versicherung, Verwaltung usw.) sowie Zusatz- bzw. Sonderleistungen. Vorausgesetzt wird aber, dass die Nebenkosten und Zusatz- bzw. Sonderleistungen vom Vermieter bzw. Verpächter den Mietern bzw. Pächtern

²⁶³ Die Aufzählung in Art. 21 DBG ist allerdings nicht abschliessend. Aus unbeweglichem Privatvermögen sind alle Einkünfte steuerbar, unbeschrieben um die Form, die Bezeichnung und den Zeitpunkt ihrer Erbringung (weiterführend RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 21 N 33 ff. mit Beispielen; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 1 f.; Comm. LIFD MERLINO, Art. 21 N 16).

²⁶⁴ LOCHER, Komm. DBG I, Art. 21 N 2; MÄUSLI-AlLENSPACH/OERTLI, Grundriss, S. 152.

²⁶⁵ Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 3; AGNER/JUNG/STEINMANN, Komm. DBG, Art. 21 N 2.

²⁶⁶ Siehe zu den steuerbaren Einkünften aus Untervermietung bzw. Unterverpachtung hiernach N 172.

pauschal oder tatsächlich verrechnet und die entsprechenden Aufwendungen vom Vermieter bzw. Verpächter getragen werden. Erfolgt hingegen die Verrechnung der Neben- und Zusatzleistungen gegenüber den Mietern bzw. Pächtern auf Abrechnung, tragen diese die Kosten für die Neben- und Zusatzleistungen, sodass die Erfolgsrechnung des Vermieters bzw. Verpächters davon unberührt bleibt und er in diesem Fall nur die Miet- und Pachtzinseinnahmen zu versteuern hat.²⁶⁷

In der Regel wird wegen des Grundsatzes der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit auf den erzielten Ertrag und nicht auf den allenfalls erzielbaren Ertrag abgestellt.²⁶⁸ Auf den erzielbaren Ertrag ist nur in Fällen von Steuerumgehungen oder aufgrund ausdrücklicher gesetzlicher Grundlage²⁶⁹ abzustellen. Insbesondere wird von einer Steuerumgehung ausgegangen, wenn der Vermieter den Mietzins mit Blick auf die ihm zufließenden Gegenleistungen des Mieters besonders tief²⁷⁰ angesetzt hat.²⁷¹

Art. 21 Abs. 1 lit. a DBG gelangt auch im Verhältnis zwischen Mieter und Untermieter bzw. zwischen Pächter und Unterpächter zur Anwendung.²⁷² Besteht ein Miet- oder Pachtvertrag zwischen Mieter und Untermieter bzw. zwischen Pächter und Unterpächter, hat der Untervermieter bzw. Unterverpächter die Einkünfte aus dem Untermiet- resp. Unterpachtverhältnis zu versteuern.²⁷³

²⁶⁷ MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 411; siehe zur Problematik der Nebenkosten hiernach N 319 f. und 352 ff. sowie das Zahlenbeispiel hiernach N 363.

²⁶⁸ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 21 N 44; vgl. ferner BGE 115 Ia 329 E. 3.a) S. 332.

²⁶⁹ Z.B. Art. 25 Abs. 2 StG-BE; § 23 Abs. 1 Ziff. 2 StG-TG.

²⁷⁰ Das Bundesgericht geht von einer Steuerumgehung aus, wenn der vereinbarte Mietzins 50 % unterhalb des Eigenmietwerts liegt (Urteil des BGer vom 28. Januar 2005 in StE 2005 B 25.2 Nr. 7 E. 4 und 5.1 bestätigt im Urteil des BGer 2C_475/2016 vom 30. November 2016 E. 2.2 f. und 3).

²⁷¹ Urteil des BGer 2A.535/2003 vom 28. Januar 2005 E. 2.2 ff.; Urteil des BGer 2P.145/1992 vom 24. Februar 1993 E. 2.c)bb); BGE 115 Ia 329 E. 2.b) S. 331; Urteil des VGer BS vom 8. Januar 2015 in StE 2015 B 25.6 Nr. 65 E. 2.1 ff.; HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 Fn. 36; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 21 N 44. Zur Problematik des sog. Vorzugsmietzinses siehe ausführlich Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 9; Comm. LIFD MERLINO, Art. 21 N 44; RICHNER, Unterpreisliche Gebrauchsüberlassung ZStP, S. 285 ff.; LOCHER, Wohnrechten, Nutzniessung und obligatorische Nutzungsrechte ZStP, S. 13 f.

²⁷² Urteil des BGer vom 2. Dezember 1996 in StE 1997 A. 24.34 Nr. 1 E. 3.a) f.; Comm. LIFD MERLINO, Art. 21 N 48.

²⁷³ Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 34; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 10; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 21 N 46; siehe zu den daraus entstehenden einzelnen Problemen hiernach N 171 ff.

- 106 Nicht nur periodische, sondern auch einmalig geleistete Miet- und Pachtzinsen sind als Einkommen steuerbar.²⁷⁴ Anders verhält es sich bei der Nutzniessung bzw. beim Wohnrecht. Wird das Wohnrecht bzw. die Nutzniessung gegen eine Einmalleistung eingeräumt, ist diese nicht steuerbar, da mit der Begründung der Personaldienstbarkeit der Wert des belasteten Grundstücks verringert wird. Es liegt mithin eine reine Vermögensumschichtung vor. Bei wiederkehrenden Zahlungen liegen aber auch bei der Nutzniessung und beim Wohnrecht Einkünfte vor, die besteuert werden.²⁷⁵

c) Eigenmietwert

aa) Definition

- 107 Unter dem Eigenmietwert wird der Nutzungswert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen verstanden, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts²⁷⁶ für den Eigenverbrauch

²⁷⁴ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 28.

²⁷⁵ Zum Ganzen LOCHER, Wohnrechten, Nutzniessung und obligatorische Nutzungsrechte ZStP, S. 11 m.w.H.; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 21 N 10 und 28; Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 16 ff. und 50; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 21 N 56; OBERSON, Immeuble, S. 24 f.; HUGI, steuerliche Behandlung, S. 489 f.; Comm. LIFD MERLINO, Art. 21 N 59; Urteil des VGer ZH vom 19. Dezember 1995 in StE 1996 B 25.4 Nr. 2; Urteil des VGer AG vom 12. Januar 2000 in StE 2001 B 23.44.2 Nr. 4; Urteil des VGer FR vom 17. März 2000 in StE 2001 B 26.26 Nr. 4. Diese Ansicht ist jedoch nicht unumstritten: a.M. sind HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 47 und 52 f.; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 5 und 21 ff.; RUSCONI, La valeur locative, S. 88; BRÜHWEILER, Wohnrecht, S. 23 f.; RUF, Wohnrecht, S. 305, die unter Umständen sowohl das periodische Nutzungsentgelt als auch die Einmalleistung zum steuerbaren Einkommen zählen.

²⁷⁶ Bei Unentgeltlichkeit des Nutzungsrechts wird der Nutzungsberechtigte selbstständig steuerpflichtig. Dies ist u.a. bei der Nutzniessung, dem Wohnrecht, dem Baurecht und der Gebrauchsleihe, mithin bei allen dinglichen und obligatorischen Berechtigungen, die eine unentgeltliche Eigennutzung an einem Grundstück oder einem Teil daran ermöglichen, der Fall. Mit anderen Worten wird der Eigentümer in den vorgenannten Fällen, in denen unentgeltliche Nutzung vorliegt, einkommenssteuerlich nicht mehr ins Recht gefasst (Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 21 ff.; BRÜHWEILER, Wohnrecht, S. 21; MARANTELLI, Erbvorempfänge und Schenkungen, S. 58 f. und 61; HUGI, steuerliche Behandlung, S. 489 ff.; Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 76; AGNER/JUNG/STEINMANN, Komm. DBG, Art. 21 N 3; Urteil des BGer vom 31. Januar 2002 in StE 2002 B 25.3 Nr. 28 E. 2.c)). A.M. LOCHER, der die Anwendung nur bei beschränkten dinglichen Rechten als zulässig erachtet (LOCHER, Komm. DBG I, Art. 21 N 25). EGLOFF möchte zudem die Eigenmietwertbesteuerung auch auf die Fälle des Eigengebrauchs bei entgeltlich erworbenem Wohnrecht und entgeltlich erworbener Nutzniessung ausdehnen (Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 96; gl.M. Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 21; vgl. hiernach N 156).

zur Verfügung stehen. Mit anderen Worten wird der Wert der Eigennutzung von Liegenschaften steuerrechtlich als fiktives Einkommen erfasst.²⁷⁷ Eine einkommenssteuerlich relevante „effektive Eigennutzung“ liegt gemäss Bundesgericht vor, wenn sich der Eigentümer oder die nutzungsberechtigte Person die Wohnung für den jederzeitigen Eigengebrauch freihält.²⁷⁸ Ausschlaggebend ist somit die Sicherheit, die Wohnung jederzeit frei benützen und beliebig über sie verfügen zu können, unabhängig der tatsächlichen Nutzungsintensität.²⁷⁹

bb) Hintergrund und Kritik

Mit der steuerlichen Erfassung des Eigenmietwerts bezweckt der Gesetzgeber, unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, die steuerliche Gleichbehandlung von Grundeigentümern und Mietern.²⁸⁰ Während die Mieter aus ihren Einkünften sowohl die Miete als auch den übrigen Lebensbedarf decken müssen, können die Eigentümer, die in einer eigenen Liegenschaft wohnen, die gesamten, von aussen zufließenden Einkünfte für den übrigen Lebensbedarf verwenden. Bei identischen Einkünften, die von aussen zufließen, ist somit die Leistungsfähigkeit von Mietern und Eigentümern nicht dieselbe.²⁸¹ Aus diesem Grund ist der Eigenmietwert beim Grundeigentümer zu besteuern. Andernfalls wird der Eigenheimbesitzer gegenüber Mietern begünstigt, was vor den Grundsätzen²⁸² des Steuerrechts nicht standhalten würde.²⁸³ Das Prinzip der steuerlichen Aufrechnung des Eigenmietwerts hat zur Folge, dass alle Aufwendun-

108

²⁷⁷ MEIER-MAZZUCATO, *Steuern Schweiz*, S. 414 f.; THOMMEN, *Eigenmietwert*, S. 641; vgl. AGNER/JUNG/STEINMANN, *Komm. DBG*, Art. 21 N 3. Das Bundesgericht vertritt die Auffassung, dass es sich nicht um ein fiktives Einkommen handle, weil der Eigentümer, der seine eigene Wohnung bewohne, daraus zwar kein Bareinkommen erziele, aber aus seinem Immobilienvermögen ein Natural-einkommen erhalte, das zu seinen übrigen Einkünften hinzukomme (BGE 112 Ia 240 E. 3.b) S. 242).

²⁷⁸ Urteile des BGer 2C_182/2015 und 2C_186/2015 vom 3. November 2015 E. 4.2; Urteil des BGer 2C_773/2009 vom 23. April 2010 E. 2.1; Urteil des BGer vom 22. Dezember 1978 in ASA 1979/80 S. 478, E. 3.a) S. 481; BGE 99 Ia 344 E. 5.c) S. 350.

²⁷⁹ Urteile des BGer 2C_182/2015 und 2C_186/2015 vom 3. November 2015 E. 4.2; BGE 99 Ia 344 E. 5.b) S. 348.

²⁸⁰ BGE 112 Ia 240 E. 3.a) f. S. 241 f.; BÖCKLI, *Besteuerung der Eigenmiete*, S. 19; MÄUSLI-AlLENSPACH/OERTLI, *Grundriss*, S. 153; MEIER-MAZZUCATO, *Steuern Schweiz*, S. 416; NEKOLA, *Besteuerung Grundeigentum*, S. 62 f.; Botsch. StHG, 48 ff.; weiterführend RAUCH, *Eigenmietwert*, S. 97 ff.; Eidgenössische Steuerverwaltung, *Eigenmietwertbesteuerung*, S. 2 ff.

²⁸¹ Zum Ganzen BGE 112 Ia 240 E. 3.b) S. 242; HÖHN/WALDBURGER, *Steuerrecht II*, § 41 N 30.

²⁸² Siehe zu den Grundsätzen hiervor N 9 ff.

²⁸³ BGE 116 Ia 321 E. 3.d) S. 324.

gen, die mit der Erzielung eines Einkommens (inkl. Eigenmietwert) aus unbeweglichem Vermögen in Zusammenhang stehen, namentlich die Unterhalts- und Verwaltungskosten sowie die Schuldzinsen, vom Einkommen in Abzug gebracht werden können.²⁸⁴

109 Obwohl die Eigenmietwertbesteuerung in der Schweiz auf eine lange Tradition zurückblickt, stösst die Besteuerung dieses Tatbestands in Bund und Kantonen immer wieder auf Kritik und gibt Anlass zu Diskussionen und politischen Vorstössen.²⁸⁵ Kritisiert wird bspw., dass die Eigenmietwertbesteuerung auf einem fiktiven, von der Exekutive geschätzten Nutzungswert basiere. Ausserdem sei sie inkonsequent, da nur selbst genutzter Wohnraum besteuert werde, hingegen andere selbst genutzte Objekte nicht.²⁸⁶ Daher sei diese Steuer auf den Eigenheimen systemwidrig, willkürlich und ungerecht.²⁸⁷ Eine vertiefte Auseinandersetzung²⁸⁸ mit dieser Thematik würde an dieser Stelle jedoch zu weit gehen. Trotzdem sei hier folgendes Gedankenpiel erwähnt:²⁸⁹ Das zurechenbare Einkommen aus einer vermieteten Immo-

²⁸⁴ MEIER-MAZZUCATO, *Steuern Schweiz*, S. 415; LOCHER, *Eigenmietwertbesteuerung*, S. 335; NEKOLA, *Besteuerung Grundeigentum*, S. 59 f.; BGE 112 Ia 198 E. 5.b) S. 204; vgl. ferner BGE 116 Ia 321 E. 3.f) S. 324 f.

²⁸⁵ Weiterführend RAUCH, *Eigenmietwert*, S. 1 ff.; GRAF, *Wohneigentum*, S. 1 ff.; THOMMEN, *Eigenmietwert*, S. 640 f.; BÖCKLI, *Besteuerung der Eigenmiete*, S. 14 ff.; WEIDMANN, *Besteuerung des Eigenmietwerts*, S. 344 ff.; SUTER, *Selbstnutzung von Grundeigentum*, S. 14 ff.; Eidgenössische Steuerverwaltung, *Eigenmietwertbesteuerung*, S. 1 ff.; Team Dokumentation und Steuerinformation Eidg. Steuerverwaltung, *SSK Eigenmietwertbesteuerung*, S. 1 ff.; REICH, *Steuerrecht*, § 13 N 58 ff.; GURTNER/LOCHER, *Eigenmietwertbesteuerung*, S. 597 ff.; LOCHER, *Eigenmietwertbesteuerung*, S. 337 ff.; BYLAND, *Besteuerung des Grundeigentums*, S. 140 f. Einer der letzten Vorstösse zur Abänderung der Eigenmietwertbesteuerung war die Volksinitiative „Sicheres Wohnen im Alter“ (10.060) vom 23. Januar 2009, die jedoch abgelehnt wurde. Der aktuelle parlamentarische Vorstoss trägt den Namen „Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung“ (17.400) vom 2. Februar 2017 (eingehend hiernach N 565 ff.).

²⁸⁶ WEISFLOG, *Eigenmietwertbesteuerung*, S. 517; THOMMEN, *Eigenmietwert*, S. 641 f.; a.M. LOCHER, *Eigenmietwertbesteuerung*, S. 333 f. und 338 f. m.w.H.; GURTNER/LOCHER, *Eigenmietwertbesteuerung*, S. 603 f.

²⁸⁷ BAUMBERGER, *Eigenmietwert*, S. 10. In einem Entscheid aus dem Jahr 1986 hält das Bundesgericht fest, dass eine vollständige und undifferenzierte Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts gegen das Rechtsgleichheitsgebot verstossen würde (BGE 112 Ia 240).

²⁸⁸ Siehe hierzu bspw. ausführlich RAUCH, *Eigenmietwert*, S. 54 ff.; RUSCONI, *La valeur locative*, S. 20 ff.; WEISFLOG, *Eigenmietwertbesteuerung*, S. 517 ff.; GURTNER/LOCHER, *Eigenmietwertbesteuerung*, S. 596 ff.; CAGIANUT/CAVELTI, *Wohneigentumsbesteuerung*, S. 513 ff.; AMONN, *Eigenmietwertbesteuerung*, S. 833 ff.; GRAF, *Wohneigentum*, S. 42 ff. und 134 ff.; THOMMEN, *Eigenmietwert*, S. 640 ff.

²⁸⁹ Beispiel in Anlehnung an BAUMBERGER, *Eigenmietwert*, S. 10.

bilie errechnet sich bei einem Investor als Saldo aus den Mieterträgen und dem laufenden Liegenschaftsaufwand. Das Einkommen eines Wohneigentümers, der seine Liegenschaft selbst bewohnt, berechnet sich im Prinzip analog, nur dass anstelle der Mieteinnahmen ein geschätzter Naturalkapitalertrag in Höhe eines üblichen Marktmietzins eingesetzt werden muss. Zieht der Investor in seine zuvor vermietete Wohnung ein, ändert sich an seinem Einkommen nichts. Dieses Beispiel verdeutlicht, dass der Wohnnutzen beim selbst bewohnten Wohneigentum keine Haarspalterei ist, sondern ein effektiver, realer Kapitalertrag, dessen Nichterfassung im Rahmen einer allgemeinen Einkommenssteuer eine echte Systemlücke wäre und eine willkürliche Ungleichbehandlung von Eigentümern, die das Wohneigentum selbst bewohnen oder vermieten, bedeuten würde. Daher ist es vielmehr steuersystematisch höchst konsequent, ökonomisch sinnvoll und im Sinn einer Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit sogar gerecht, dass das Naturalkapitaleinkommen aus einer selbst bewohnten Liegenschaft, d.h. Eigenmietwert abzüglich laufender Liegenschaftsaufwand, besteuert wird.²⁹⁰

cc) Gesetzliche Grundlage

Sowohl in Art. 21 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 DBG als auch in Art. 7 Abs. 1 110 StHG ist die Eigenmietwertbesteuerung als Grundsatz verankert worden. Sämtliche kantonalen Steuergesetze erfassen daher den Mietwert einer selbst genutzten Liegenschaft als steuerbares Naturaleinkommen.²⁹¹ Da die Vorschriften im StHG und im DBG nicht vollständig übereinstimmen und den Kantonen die Steuerhoheit obliegt, verfügen sie in der Ausgestaltung der Steuer, insbesondere bei der Festsetzung des Eigenmietwerts, über einen gewissen Gestaltungsspielraum. Eingeschränkt werden sie durch die bundesgerichtliche Rechtsprechung, explizite Verfassungsvorschriften sowie grundrechtliche Vorgaben.²⁹² Namentlich darf der Grundeigentümer gegenüber einem Mieter nicht in ungerechtfertigter und willkürlicher Weise bevorzugt werden.²⁹³

²⁹⁰ Eingehend hierzu BAUMBERGER, Eigenmietwert, S. 10; vgl. ferner BGE 112 Ia 240.

²⁹¹ Team Dokumentation und Steuerinformation Eidg. Steuerverwaltung, SSK Eigenmietwertbesteuerung, S. 1.

²⁹² BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 49; LOCHER, Eigenmietwertbesteuerung, S. 337. Der Kanton Bern bspw. legt den Eigenmietwert unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumsbildung und Selbstvorsorge massvoll fest (Art. 25 Abs. 4 StG-BE). Dies hat zur Folge, dass der Eigenmietwert der Kantons- und Gemeindesteuern im Vergleich zum Eigenmietwert bei der direkten Bundessteuer tiefer ausfällt.

²⁹³ MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 419.

dd) Festsetzung des Eigenmietwerts

- 111 Die Festsetzung des Eigenmietwerts erfolgt, da es sich bei diesem um ein Naturaleinkommen handelt, zum Marktwert, unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen und verfügbaren Nutzung bei am Wohnsitz selbst bewohnten Liegenschaften.²⁹⁴ Ist die Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt, erfordert dies eine Berücksichtigung bei der Eigenmietwertberechnung. Dies ist bei einer Liegenschaft der Fall, die unbewohnbar ist (z.B. in Folge fehlender Beheizung in der Winterzeit oder infolge eines vollständigen Umbaus) oder aber nachweislich verkauft oder vermietet werden soll, ohne dass ein Käufer oder Mieter – trotz ernsthafter Bemühungen – bereits gefunden worden wäre.
- 112 Ebenfalls muss der Eigenmietwert angemessen reduziert werden, wenn ein Wohneigentümer nachträglich nur noch einen Teil seines Wohneigentums tatsächlich nutzt und dies auf objektiven sowie äusseren Gründen beruht, worauf die steuerpflichtige Person nicht direkt Einfluss nehmen kann (z.B. Auszug der Kinder im Erwachsenenalter, Tod des Ehegatten).²⁹⁵ Die Rede ist hier vom sog. Unternutzungsabzug, der allerdings nur die räumlichen, nicht aber die zeitlichen Verhältnisse berücksichtigt und nur für die am Wohnsitz des Steuerpflichtigen selbst genutzte Liegenschaft offensteht. Eine zeitliche Unternutzung bei Zweit- oder Ferienwohnungen berechtigt also nicht zum Unternutzungsabzug. Ein Abzug aufgrund tatsächlicher Unternutzung wird aber nur dann gewährt, wenn einzelne Räume effektiv nicht oder nicht mehr genutzt werden. Allerdings wird nicht vorausgesetzt, dass die Zimmer leer stehen. Dabei obliegt es der steuerpflichtigen Person, den Nachweis zu erbringen, inwiefern sie gewisse ihr zur Verfügung stehende Räumlichkeiten

²⁹⁴ Art. 16 Abs. 2 DBG und Art. 21 Abs. 2 DBG; MÄUSLI-ALLENSPACH/OERTLI, Grundriss, S. 153; AGNER/JUNG/STEINMANN, Komm. DBG, Art. 21 N 6; AGNER/DIGERONIMO/NEUHAUS/STEINMANN, Komm. DBG, Art. 21 N 6a; Urteile des BGer 2C_843/2016 und 2C_844/2016 vom 31. Januar 2019 E. 2.1; Urteil des BGer 2C_510/2015 vom 12. Januar 2017 E. 3.3; Urteil des BGer 2C_890/2012 vom 15. Dezember 2012 E. 3.1; BGE 132 I 157 E. 3.3 S. 162; weiterführend RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 21 N 86; HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 40 ff.

²⁹⁵ Zum Ganzen BGE 135 II 416 E. 2.5.3 S. 421; Urteil des BGer 2C_1039/2015 vom 28. April 2016 E. 3.3; Urteile des BGer 2C_182/2015 und 2C_186/2015 vom 3. November 2015 E. 4.2; Urteil des BGer 2C_773/2009 vom 23. April 2010 E. 2.1; BGE 72 I 223 E. 3 f. S. 223 ff.; vgl. ferner Urteil des KGer FR vom 13. Januar 2017 in StE 2017 B 25.3 Nr. 43; MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 421; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 24; Comm. LIFD MERLINO, Art. 21 N 99; AGNER/JUNG/STEINMANN, Komm. DBG, Art. 21 N 7.

gar nicht mehr nutzt.²⁹⁶ Eine nur verringerte Nutzung dieser Zimmer berechtigt hingegen nicht zu einer Reduktion des Eigenmietwerts.²⁹⁷

Grundlage für die Eruiierung des Eigenmietwerts ist der Marktwert, unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse. Es wird also auf den Mietzins abgestellt, den ein Dritter für die entgeltliche Gebrauchsüberlassung zu zahlen bereit wäre (sog. Marktwertprinzip).²⁹⁸ Weil die Mietwerte nach kantonalen Bewertungskriterien²⁹⁹ festgesetzt werden und von Kanton zu Kanton unterschiedliche Werte³⁰⁰ für die Staatssteuer gelten, akzeptiert die ESTV in

²⁹⁶ BGE 135 II 416 E. 2.5.1 ff. S. 420 f.; BGE 140 II 248 E. 3.5 S. 252; Urteile des BGer 2C_279/2015 und 2C_280/2015 vom 30. Oktober 2015 E. 2.6; Urteil des BGer 2C_1039/2015 vom 28. April 2016 E. 3.4; Urteil der StRK BS vom 15. März 2018 in StE 2018 B 25.3 Nr. 45 E. 3.c); Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 27 f.; Comm. LIFD MERLINO, Art. 21 N 125 ff.; AGNER/JUNG/STEINMANN, Komm. DBG, Art. 21 N 7; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 21 N 88 ff.

²⁹⁷ MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 419.

²⁹⁸ BGE 123 II 9 E. 4.b) S. 15; Urteile des BGer 2C_843/2016 und 2C_844/2016 vom 31. Januar 2019 E. 2.1; Urteil 2A.683/2004 vom 15. Juli 2005 in ASA 2008/09 S. 161, E. 3.1 S. 166; Urteil des BGer 2A.254/1996 vom 13. Februar 1998 in ASA 1998/99 S. 709, E. 2.a) S. 712 f.; Urteil des OGer AR O5V 14 7 vom 13. Mai 2015 E. 2.1.2; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 25; weiterführend RAUCH, Eigenmietwert, S. 130 ff.; MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 419; LOCHER, Eigenmietwertbesteuerung, S. 335; ISEL, Eigennutzung, S. 195 ff.; Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 129 f.; Comm. LIFD MERLINO, Art. 21 N 107.

²⁹⁹ Siehe zu den kantonalen Bewertungsverfahren bspw. Kanton SO Urteil des BGer 2C_300/2018 vom 6. Februar 2019 E. 2.1 f.; Urteile des BGer 2C_843/2016 und 2C_844/2016 vom 31. Januar 2019 E. 3.4.5; Kanton TG Urteil des BGer 2C_1123/2018 vom 8. Januar 2019 E. 3.2.1; Kanton BE Urteil des BGer 2C_94/2014 vom 28. August 2015 E. 3.1 f.; Urteil des BGer 2C_827/2014 vom 1. September 2015 E. 1; Auszug aus dem Urteil des VGer BE vom 5. Juli 2012 in BVR 2012 S. 545, E. 2 S. 547 ff.; Kanton BL Urteil des BGer 2C_519/2015 vom 12. Januar 2017 E. 4.1 ff.; Kanton GR Urteil des BGer 2C_1236/2012 vom 20. Juni 2013 E. 1.1; Kanton SZ Urteil des BGer 2C_495/2015 vom 13. April 2016 E. 1.2; Urteil des BGer 2C_890/2012 vom 15. Dezember 2012 E. 1.1; Urteil des BGer 2C_873/2011 vom 22. Oktober 2012 E. 1.1; Urteil des BGer 2C_101/2010 vom 24. Juni 2010 E. 1.4; Kanton SG Urteil des BGer 2P.153/1995 vom 30. Oktober 1997 E. 1; Kanton VD Urteil des BGer 2C_494/2016 vom 15. November 2016 E. 1.2; Urteil des BGer 2C_83/2009 vom 8. Mai 2009 E. 1.2; Urteil des BGer 2C_878/2010 vom 19. April 2011 E. 5.1 ff.; Kanton VS Urteil des BGer 2C_742/2010 vom 16. Februar 2011 E. 1.1; Kanton AR Urteil des OGer AR O5V 14 7 vom 13. Mai 2015 E. 2.2.

³⁰⁰ Z.B. betragen die Eigenmietwerte im Kanton Aargau 60 % der Marktmietwerte (§ 30 Abs. 2 StG-AG) und im Kanton Zürich maximal 70 % des Marktwerts (§ 21 Abs. 2 lit. a StG-ZH); vgl. ferner BGE 131 I 377 E. 2.2 S. 381; BGE 124 I 145 E. 3 S. 152 ff.; BGE 116 Ia 321 E. 3.g) S. 325.

ihrer Funktion als Aufsichtsbehörde diese Eigenmietwerte nur dann für die Erhebung der direkten Bundessteuer, wenn sie nicht unter der 70-Prozent-Grenze des durchschnittlichen Marktmietwerts liegen.³⁰¹ Ansonsten werden pauschale Zuschläge³⁰² erhoben.³⁰³ Das Bundesgericht hat für die kantonalen Steuern eine zwingende Untergrenze von 60 % der Marktmiete festgesetzt, womit nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ein tieferer Eigenmietwert mit der Rechtsgleichheit sowie den Besteuerungsgrundsätzen nach Art. 127 Abs. 2 BV nicht vereinbar wäre.³⁰⁴ Trotzdem gibt es grosse Unterschiede in der Bemessung der kantonalen Eigenmietwerte. Aus der Verwaltungspraxis der ESTV betreffend die Übernahme der kantonalen Mietwerte lässt sich folgern, dass die Eigenmietwerte nur in der Hälfte der Kantone zwischen 70 % und 100 % der marktüblichen Mietzinsen liegen, während sie in den übrigen Kantonen bis zu 60 % darunter liegen.³⁰⁵ Damit wollen die letztgenannten Kantone unter anderem dem in Art. 108 BV verankerten Anliegen der Wohneigentumsförderung nachkommen.³⁰⁶

³⁰¹ Urteile des BGer 2C_843/2016 und 2C_844/2016 vom 31. Januar 2019 E. 2.1; Urteile des BGer 2C_829/2016 und 2C_830/2016 vom 10. Mai 2017 E. 7.1; Urteil des BGer 2A.116/2002 vom 27. Juni 2002 E. 2.1; BGE 123 II 9 E. 4.b) S. 14 f.; Comm. LIFD MERLINO, Art. 21 N 116; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 25; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 21 N 96; Eidgenössische Steuerverwaltung, Eigenmietwertbesteuerung, S. 4; Team Dokumentation und Steuerinformation Eidg. Steuerverwaltung, SSK Eigenmietwertbesteuerung, S. 5 f.; AMONN, Zweitwohnungen, S. 203; LOCHER, Eigenmietwertbesteuerung, S. 335 f.

³⁰² Siehe hierzu das Rundschreiben der ESTV vom 10. Juli 2019, das die Höhe der Zuschläge auf die Eigenmietwerte bestimmter Kantone festlegt.

³⁰³ LOCHER, Eigenmietwertbesteuerung, S. 336; vgl. ferner RAUCH, Eigenmietwert, S. 196 ff.

³⁰⁴ BGE 124 I 145 E. 4.d) S. 155 f.; BGE 124 I 193 E. 3.f) S. 197 f.; bestätigt in BGE 131 I 377 E. 2.2 S. 381; BGE 143 I 137 E. 3.3 S. 140 f.; Urteile des BGer 2C_843/2016 und 2C_844/2016 vom 31. Januar 2019 E. 2.2.1; Urteil des BGer 2C_519/2015 vom 12. Januar 2017 E. 3.4; Urteile des BGer 2C_1011/2012 und 2C_1012/2012 vom 5. Mai 2014 E. 7.4.4.

³⁰⁵ Team Dokumentation und Steuerinformation Eidg. Steuerverwaltung, SSK Eigenmietwertbesteuerung, S. 12 ff.; LOCHER, Eigenmietwertbesteuerung, S. 337; RAUCH, Eigenmietwert, S. 196 ff.; TEREKHOV, Rechtsungleichheiten beim Eigenmietwert, S. 187 ff.; vgl. ferner Rundschreiben der ESTV vom 21. Februar 2008.

³⁰⁶ Siehe hierzu eingehend Urteile des BGer 2C_843/2016 und 2C_844/2016 vom 31. Januar 2019 E. 2.2.1; Team Dokumentation und Steuerinformation Eidg. Steuerverwaltung, SSK Eigenmietwertbesteuerung, S. 5 f.; LOCHER, Eigenmietwertbesteuerung, S. 339 f.

d) Einkünfte aus Baurechtsverträgen

Die Steuerbarkeit von Einkünften aus Baurechtsverträgen wird ausdrücklich in Art. 21 Abs. 1 lit. c DBG festgehalten. Sowohl die Einmalentschädigung³⁰⁷ als auch die periodischen Leistungen, die sog. Baurechtszinsen aus Baurechtsverträgen, unterliegen der Einkommenssteuer.³⁰⁸ Zu unterscheiden ist jedoch, ob das Baurecht an einem unüberbauten oder überbauten Grundstück eingeräumt wird. Während bei einem unüberbauten Grundstück die periodischen Leistungen und die Einmalentschädigung für die Dauer eines Baurechtsvertrags als Einkünfte nach Art. 21 Abs. 1 lit. c DBG erfasst werden, muss bei überbauten Grundstücken folgende Differenzierung vorgenommen werden: Bei einer überbauten Parzelle ist bei der Entschädigung zu unterscheiden, ob sie für das bestehende Gebäude oder für die künftige Bodennutzung bezahlt wird. Die Entschädigungen stellen nur insoweit steuerbare Einkünfte dar, als sie Entgelt für die Bodennutzung sind, denn in Bezug auf das Gebäude erfolgt eine Eigentumsübertragung. Das Eigentum am Gebäude geht vom Grundeigentümer auf den Baurechtsberechtigten über.³⁰⁹ Soweit die Entschädigung demzufolge auf das übergegangene Gebäude entfällt, ist sie aufgrund der Veräusserung von Privatvermögen gemäss Art. 16 Abs. 3 DBG steuerfrei.³¹⁰ Dabei wird jedoch vorausgesetzt, dass die bestehende Baute nicht wertlos ist und abgerissen werden soll. Ansonsten muss in einem solchen Fall auch diese Entschädigung versteuert werden.³¹¹

Eine solche Unterscheidung ist bei überbauten Grundstücken auch richtig, denn wirtschaftlich gesehen, beinhaltet die Entschädigung einerseits ein Nutzungsentgelt für die langfristige Nutzung einer Bodenparzelle, die im Eigentum des Baurechtsbelasteten verbleibt. Andererseits umfasst die Entschädigung ein Entgelt für das zivilrechtlich ins Eigentum des Baurechtsberechtigten übergegangene Gebäude. Die Einkünfte für ein überbautes Grundstück

³⁰⁷ Bei der Einmalentschädigung findet Art. 37 DBG sinngemäss Anwendung, womit bei der Bestimmung der Steuerlast der sog. Rentensatz zur Anwendung kommt (Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 30; AGNER/JUNG/STEINMANN, Komm. DBG, Art. 21 N 4).

³⁰⁸ REICH, Steuerrecht, § 13 N 68; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 21 N 34; HUGI, steuerliche Behandlung, S. 490; Urteil des BGer 2C_1035/2013 vom 24. April 2014 in Pra 105 (2016) Nr. 12 E. 7.

³⁰⁹ BGE 89 I 253 E. 12.a) S. 268; BGE 85 I 279 E. 2 S. 279.

³¹⁰ Bei den Staats- und Gemeindesteuern ist die Entschädigung für das Gebäude grundsätzlich nicht steuerfrei, unter gegebenen Voraussetzungen unterliegt diese Entschädigung der Grundstückgewinnsteuer (z.B. Art. 126 ff. StG-BE, § 127 Abs. 1 StG-TG).

³¹¹ LOCHER, Komm. DBG I, Art. 21 N 37 ff.; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 21 N 108 ff.; Urteil des BGer 2C_1049/2013 vom 21. Oktober 2014 E. 6.5 m.w.H.; BGE 90 I 252 E. 3 S. 254 ff.; BGE 101 Ib 329 E. 1 S. 331.

könnten also nur dann uneingeschränkt der Einkommenssteuer unterliegen, wenn der Gesetzgeber auch die Entschädigung für die Gebäude der Einkommenssteuer unterstellen wollte.³¹² Dem Gesetzestext, der nur von Einkünften aus Baurechtsverträgen spricht (Art. 21 Abs. 1 lit. c DBG), ist nicht zu entnehmen, dass die Legislative eine Unterscheidung von Entschädigungen für das Gebäude (Kapitalgewinne) und die Bodennutzung (Grundstückserträge) ausschliessen bzw. das Entgelt für das Gebäude explizit der Besteuerung unterstellen wollte. Dennoch kann aus wirtschaftlicher und letztlich auch aus steuerrechtlicher Sicht eine solche Differenzierung als sachgerecht betrachtet werden.³¹³

e) Einkünfte aus der Ausbeutung des Bodens

- 116 Mit Art. 21 Abs. 1 lit. d DBG werden sämtliche Einkünfte aus der Ausbeutung von Bodenbestandteilen von im Privatvermögen liegenden Grundstücken der Einkommensbesteuerung zugeführt.³¹⁴ Man spricht in diesem Zusammenhang von sog. anorganischen Bodenbestandteilen wie Kies, Steinen, Sand, Kohle, Torf usw., die nicht periodisch reproduziert werden.³¹⁵ Mit dieser Bestimmung hat der Gesetzgeber einem alten Rechtsstreit ein Ende gesetzt. Es bestand die umstrittene Praxis, ob in Fällen, in denen der Grundeigentümer einer Drittperson das Recht zugestand, auf seinem Grundstück solche anorganischen Bodenbestandteile zu gewinnen, ein Veräusserungserlös (Substanzverzehr) oder ein Vermögensertrag vorliege.³¹⁶ Der Gesetzgeber hat diese Problemstellung entschieden, indem gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. d DBG generell Einkünfte aus der Bodenausbeutung der Einkommenssteuer unterstellt werden.³¹⁷

³¹² Zum Ganzen BGE 90 I 252 E. 1 S. 253; BGE 101 Ib 329 E. 1 S. 331.

³¹³ Gl.M. RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 21 N 109; Urteil des BGer 2C_1049/2013 vom 21. Oktober 2014 E. 6.5 m.w.H. A.M. REICH, Steuerrecht, § 13 N 68; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 29; HUGI, steuerliche Behandlung, S. 491; Urteil des VGer ZH SB.2009.00048 vom 16. Dezember 2009 E. 2; Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Steuerliche Behandlung von Nutzniessung etc., Ziff. 4.2 lit. a. Dementsprechend stellt im Kanton Zürich die Entschädigung für das Bauwerk beim Empfänger gemäss § 21 Abs. 1 lit. c StG-ZH bei der kantonalen Einkommenssteuer einen steuerbaren Liegenschaftsertrag und keinen Kapitalgewinn dar.

³¹⁴ Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 32.

³¹⁵ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 21 N 110.

³¹⁶ In der Praxis bereitete zudem die Abgrenzung zwischen Substanzverzehr und Ertrag oftmals Schwierigkeiten (REICH, Steuerrecht, § 13 N 70; weiterführend HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 50).

³¹⁷ Zum Ganzen RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 21 N 111; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 32.

Als Einkünfte sind sämtliche Entschädigungen zu verstehen, die der Grundeigentümer für die Nutzung von auf seinem Grundstück vorhandenen Bestandteilen erhält. Es sind sowohl die Entschädigungen, die der Grundeigentümer für die Nutzungseinräumung von einer Drittperson erhält, als auch die von Dritten bezahlten Einkünfte, die der Grundeigentümer aus der eigenen Bodenausbeutung erzielt (z.B. indem er den vorhandenen Kies selbst abbaut und an Dritte verkauft), steuerbar.³¹⁸ 117

3. Wert der Liegenschaft

A. Einführung

Einerseits ist die Bestimmung des Werts einer Liegenschaft eine grundlegende Voraussetzung, um eine Abgrenzung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen vornehmen zu können. Andererseits stellen sich auch die Fragen, was als Bewertungsobjekt angesehen werden kann, welcher Zeitpunkt für die Wertfestlegung bestimmend ist und wie sich der massgebende Wert einer Liegenschaft zusammensetzt. Diese Bereiche werden in diesem Abschnitt näher analysiert. 118

B. Bewertungsobjekt

a) Grundstück als Bewertungsobjekt

Der vom Gesetzgeber gewählte Begriff Liegenschaften³¹⁹ ist unpräzise. Der Abzug der Gewinnungskosten ist nicht nur bei Liegenschaften, sondern generell bei unbeweglichem Privatvermögen möglich.³²⁰ Daher ist für das Bewertungsobjekt vom Grundstücksbegriff im Sinn des schweizerischen Sachenrechts³²¹ auszugehen. Demnach fallen unter die Grundstücke unter anderem die Liegenschaften und die Miteigentumsanteile an Grundstücken. 119

Das für Grundstücke geltende Akzessionsprinzip³²² hat zur Folge, dass sämtliche mit dem Boden fest verbundenen Bauten (z.B. Kücheneinbauten, Heizungseinrichtungen, sanitäre Installationen etc.) und Pflanzen im Eigentum an Grund und Boden enthalten sind. Dieser Grundsatz gilt nicht bei Fahrnisbauten.³²³ Demzufolge fallen Fahrnisbauten nicht unter den Grundstücksbegriff 120

³¹⁸ Zum Ganzen RICHTER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 21 N 112; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 33.

³¹⁹ Art. 32 Abs. 2 DBG und Art. 9 Abs. 3 StHG.

³²⁰ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 24.

³²¹ Art. 655 Abs. 2 Ziff. 1 und 4 ZGB; siehe ferner zum Grundstücksbegriff hiervor N 102.

³²² Art. 667 ZGB und Art. 671 ZGB.

³²³ Als Fahrnis gelten sämtliche beweglichen Sachen. Ihre räumliche Lage lässt sich ohne Substanzverlust beliebig verändern, da sie nicht in fester Verbindung mit dem Grundstück stehen (siehe Art. 677 ZGB). Vgl. zur Abgrenzungfrage hin-

und gelten nicht als Bewertungsobjekt. Folgerichtig stellen Aufwendungen für Fahrnisse (z.B. ein Gartenhaus ohne feste Verbindung zum Grundstück, Wäschetrockner, Waschmaschine etc.) keinen Liegenschaftsunterhalt dar und können somit nicht in Abzug gebracht werden. Ist das Gartenhaus hingegen fest mit dem Boden verbunden, gilt es in der Regel als Bestandteil³²⁴ des Grundstücks und die Aufwendungen für den Unterhalt solcher Bauten können grundsätzlich abgezogen werden.³²⁵

b) Betrachtungsweisen

- 121 Beim Bewertungsobjekt kommen zwei Betrachtungsweisen infrage: einerseits eine Gesamtbetrachtung, welche die Liegenschaft bzw. die Miteigentumsanteile an Grundstücken als Vermögenseinheit beurteilt; andererseits eine Einzelbetrachtung, die auf die einzelnen, selbstständig bewertbaren Liegenschaftsbestandteile fokussiert.³²⁶

aa) Gesamtbetrachtung oder Einzelbetrachtung

- 122 Eine Gesamtbetrachtung beurteilt eine Liegenschaft bzw. die Miteigentumsanteile an Grundstücken als eine Vermögenseinheit. Dies hat zur Folge, dass die auf den einzelnen Bestandteilen der Liegenschaft eingetretenen Wertebussen mit Wertzuwachs, vorwiegend auf Grund und Boden, verrechnet werden können.³²⁷ De facto würde die Liegenschaft keine Wertebusse erleiden, da z.B. der Wertverlust, der durch den Abbruch eines alten Gebäudes entsteht, durch die Vermehrung des Bodenwerts wettgemacht werden könnte.³²⁸ Die Gesamtbewertung kann daher unter Umständen zu stossenden Ergebnissen führen.
- 123 Die anorganischen Abzüge bzw. die Gewinnungskosten dienen entweder der Erzielung von steuerbarem Einkommen oder der Erhaltung einer Einkommensquelle. Sodann sollen sie vom Roheinkommen abgezogen werden. Eine Gesamtbetrachtung einer Liegenschaft kann aber die Abzugsfähigkeit von

sichtlich Bestandteil oder Fahrnisbaute bspw. Urteile des BGer 2C_817/2014 vom 25. August 2015, 2P.126/1998 vom 27. Januar 2000 sowie BGE 91 I 279; Urteile des KGer FR 604 2013 87 und 604 2013 88 vom 17. März 2015 E. 4.b); Auszug aus dem Urteil des StRKGer AG 3-RV.2012.31 vom 26. April 2012 in AGVE 2012 S. 236, E. 3.5 S. 239 f.; sowie im Zusammenhang mit Aufdachanlagen hiernach N 419 ff.

³²⁴ Art. 642 ZGB.

³²⁵ Vgl. hierzu auch Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 2.12 S. 9; Urteile des VGer GL VG.2019.00024 und VG.2019.00025 vom 27. Juni 2019 E. 4.1.

³²⁶ Zum Ganzen LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 18.

³²⁷ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 45; Bundesamt für Konjunkturfragen, Liegenschaftskosten, S. 12.

³²⁸ Urteil des BGer vom 23. November 1962 in ASA 1963/64 S. 21, E. 3 S. 26.

Kosten, die unbestrittenermassen der Erhaltung der Einkommensquelle dienen, verhindern. Wird die Abzugsfähigkeit solcher Kosten durch die Verrechnung mit dem auf dem Boden eingetretenen Mehrwert ausgeschlossen, wird der betroffene Steuerpflichtige zu hoch und nicht mehr entsprechend seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit besteuert. Folglich könnte die Gesamtbetrachtung unter Umständen gegen grundlegende Grundsätze verstossen. Demgegenüber kann mit der Einzelbetrachtung, die als Vergleichsgrösse auf den Wert der einzelnen, selbstständig bewertbaren Bestandteile einer Liegenschaft abstellt, relativ exakt eruiert werden, welche Liegenschaftskosten abzugsfähig sind bzw. welche Anteile der getroffenen Investitionen der Wertvermehrung oder der Werterhaltung eines Liegenschaftsbestandteils dienen.³²⁹

Eine Einzelbetrachtung bei den Grundstücken im Privatvermögen würde zudem im Einklang mit der Praxis bei den Geschäftsgrundstücken stehen, denn auch bei der Bewertung von Grundstücken des Geschäftsvermögens werden Boden sowie Gebäude und Bauten als Abschreibungsobjekte getrennt bewertet. Grund und Boden unterliegen in der Regel weder einer Altersentwertung, noch ist die Nutzungsdauer befristet. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Bodenpreise und damit der Wert aufgrund der Unvermehrbarkeit des Bodens und der steigenden Nachfrage langfristig zunimmt oder zumindest stabil bleibt. Anders sieht es bei einer Betriebsliegenschaft als Anlagevermögen aus. Diese unterliegen einem ordentlichen Wertverlust. Würden also der Boden und die Gebäude nicht separat bewertet, würde dies somit auch bei Grundstücken des Geschäftsvermögens dazu führen, dass der Wertverlust bei der Geschäftsliegenschaft mit einem allfälligen Mehrwert des Bodens verrechnet werden könnte. Dies würde allerdings dem handels- und steuerrechtlichen Prinzip der Einzelbewertung zuwiderlaufen. Nach diesem sind selbstständig bewertbare Wirtschaftsgüter in einzelnen Posten aufzuführen sowie zu bewerten und Wertsteigerungen eines Vermögenswertes dürfen nicht mit Minderwerten eines anderen kompensiert werden.³³⁰ Daraus folgt,

³²⁹ Zum Ganzen ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 45 f.; Bundesamt für Konjunkturfragen, Liegenschaftskosten, S. 12.

³³⁰ Zum Ganzen Urteil des BGer 2C_330/2017 vom 16. Juli 2018 E. 2.6 und 3.4.1; Urteil des BGer 2C_708/2017 vom 27. September 2017 E. 3.2.2; Urteil des BGer 2C_1155/2014 vom 1. Februar 2016 E. 3.3.2 und 3.4.3 mit weiteren Hinweisen auf die Literatur; Urteil des BGer 2C_142/2012 vom 12. Dezember 2013 E. 2.4 f.; Urteil des BGer 2C_107/2011 vom 2. April 2012 E. 3.2; Urteil des BGer 2A.201/2006 vom 22. August 2007 E. 3.2 f.; Urteil des BGer 2A.667/2006 vom 16. Februar 2007 in StE 2008 B 23.43.2 Nr. 15 E. 3; Urteil des BGer 2A.549/2005 vom 16. Juni 2006 in StE 2007 B 72.11 Nr. 14 E. 3.3; Urteil des BGer 2P.259/2005 vom 27. September 2005 E. 3; Urteil des BGer 2A.22/2004 vom 5. Oktober 2004 in StE 2005 B 23.43.2 Nr. 11 E. 2.2.2; Urteil des BGer 2A.571/1998 vom 25. Januar 2000 E. 2.a) und 3.b); Urteil des VGer ZH

dass auch handelsrechtlich das Grundstück in einzelne Wirtschaftsgüter aufgeteilt werden muss, zumindest Grund und Boden einerseits und Gebäude andererseits.³³¹

bb) Ergebnis

- 125 Aus diesen Gründen ist richtigerweise auf eine Einzelbetrachtung abzustellen. Nicht der Wert des Grundstücks insgesamt, sondern derjenige der ersetzten Installation bildet den Vergleichsmaßstab.³³² Daraus ergibt sich Folgendes: Selbst wenn der ursprüngliche Wert des Grundstücks durch die qualitativ bessere Installation nicht angestiegen ist, können die Aufwendungen für diese Installation als wertvermehrend qualifiziert werden.³³³
- 126 Auch aus den kantonalen Praxen zu den Liegenschaftsunterhaltskosten geht hervor, dass auf die Einzelbetrachtung abzustellen ist, da die Kantone bezüglich einzelner Bestandteile von Liegenschaften Ausscheidungskataloge verfasst haben.³³⁴ Nach diesen werden unabhängig davon, ob auf dem Boden ein Mehrwert eingetreten ist, gewisse Kosten als Gewinnungskosten zum Abzug zugelassen (z.B. Fassadenreinigung, Reparatur der Kucheneinrichtung etc.) und gewisse Auslagen als wertvermehrnde Aufwendungen qualifiziert (z.B. Chemikalien für Wasserenthärter, Anschlussgebühr für Radio etc.).

SB.2016.00068 vom 14. Februar 2017 E. 3.2; KÄNZIG, Einzelbewertung, S. 159 ff.; Komm. OR II NEUHAUS/HAAG, Art. 960 N 4 f. und 17; NEUHAUS/SCHNEIDER, Rechnungslegungsrecht, S. 811 f. und 817.

³³¹ Bei der Bewertung von Grundstücken des Geschäftsvermögens wird der Grund und Boden noch in die einzelnen Bodenparzellen und in der Regel das Gebäude in die einzelnen Bestandteile aufgeteilt (Urteil des BGer 2A.571/1998 vom 25. Januar 2000 E. 3.b); KÄNZIG, Einzelbewertung, S. 162 und 164 f.); ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 43 f.

³³² RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 47; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 18. Wie der Grafik von LOCHER zu entnehmen ist, hat sich die Einzelbetrachtung, mit Ausnahme bei der früheren Dumont-Praxis (siehe eingehend zur Dumont-Praxis hiernach N 295 ff.), durchgesetzt (LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 23 ff.). Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung komme die Gesamtbetrachtung ausnahmsweise dann zur Anwendung, wenn der Umfang der Arbeiten an einer Liegenschaft ein so grosses Ausmass annehme, dass der Um- oder Ausbau bezüglich der betroffenen Liegenschaft wirtschaftlich einem Neubau entspreche (Urteil des BGer 2C_233/2011 vom 28. Juli 2011; BGE 123 II 218; siehe eingehend zum wirtschaftlichen Neubau hiernach N 253 ff.).

³³³ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 47.

³³⁴ Vgl. etwa Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Liegenschaftsunterhalt, S. 12 ff.; Steuerverwaltung des Kantons Bern, Merkblatt Nr. 5 ab 2018, S. 4 ff.; Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 6 S. 17 ff.; Steuerverwaltung des Kantons Genf, notice du frais d'entretien des immeubles privés, S. 2 ff.

C. Massgebender Bewertungszeitpunkt

a) Ausgangslage

Wie aus den hiervor dargelegten Ausführungen hervorgeht, ist anhand der Einzelbetrachtung auf den Wert der einzelnen Bestandteile bzw. Installationen einer Liegenschaft abzustellen. Fraglich ist jedoch, welcher Zeitpunkt für die Wertfestlegung entscheidend ist. Um überhaupt Liegenschaftskosten als Gewinnungskosten abziehen zu können, wird vorausgesetzt, dass das Wirtschaftsgut, dem ein Wert zukommen soll, beim Steuerpflichtigen einen einkommenssteuerrechtlich relevanten Ertrag generiert.³³⁵ Respektive sind Unterhaltskosten dann nicht abzugsfähig, wenn der Wert der Installation, an welcher der Unterhalt getätigt werden soll, im Mietpreis oder im Eigenmietwert der Liegenschaft nicht enthalten ist.³³⁶ Es braucht somit einen Konnex zwischen dem Wirtschaftsgut, das einen einkommenssteuerpflichtigen Ertrag generiert, und dem Abzug. Als massgebender Bewertungszeitpunkt kommt deshalb nur der Nutzungsübergang der Liegenschaft im Sinn des Erwerbs durch die steuerpflichtige Person bzw. durch ihren Rechtsvorgänger infrage.³³⁷ Erst ab diesem Zeitpunkt hat die steuerpflichtige Person den Ertrag bzw. den Eigenmietwert aus selbstständig bewertbaren Liegenschaftsbestandteilen zu versteuern.

b) Zeitpunkt des Nutzungsübergangs

Selbsterklärend gibt es diverse zivilrechtliche Möglichkeiten, wie ein Nutzungsübergang vollzogen werden kann.³³⁸ Dementsprechend ist auch der Zeitpunkt für die Bestimmung des massgebenden Werts von Geschäft zu Geschäft unterschiedlich. In der Folge wird ein kurzer Überblick über die möglichen zivilrechtlichen Nutzungsübergänge und dem damit zusammenhängenden massgebenden Zeitpunkt gegeben:³³⁹

- Bei der Erstellung eines Gebäudes ist der ausschlaggebende Moment derjenige, in dem durch die Vermietung Einkommen aus unbeweglichem Vermögen fliesst bzw. das Haus schlüssel-

³³⁵ Vgl. ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 52 f.

³³⁶ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 36; siehe hier nach N 186 ff.

³³⁷ LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 18; DE MITRI, Les frais d'entretien d'immeubles, S. 139; KÄNZIG, Aufwendungen, S. 589; vgl. auch RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 8.

³³⁸ Insb. ZWAHLEN hat die verschiedenen zivilrechtlichen Möglichkeiten untersucht, die den Nutzungsübergang an einer Liegenschaft ermöglichen, und jeweils herausgearbeitet, welcher Zeitpunkt für die Bestimmung des Werts der Liegenschaft massgebend ist (ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 52 ff.).

³³⁹ Zum Ganzen hiernach weiterführend und m.w.H. ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 53 ff.; Bundesamt für Konjunkturfragen, Liegenschaftskosten, S. 12.

- fertig gemäss Werkvertrag dem Eigentümer zum Eigengebrauch zur Verfügung steht (Eigenmietwert).
- Beim Kauf ist entscheidend, wann Nutzen und Gefahr (bspw. gleichzeitig mit der Vertragsbeurkundung) auf den Käufer übergehen. Denn ab diesem Moment kann der Käufer die Liegenschaft effektiv nutzen und er kann sie nach seinen Wünschen gebrauchen und gestalten. Ab diesem Zeitpunkt wird dem Käufer aber auch der Eigenmietwert bzw. ein Einkommen aus unbeweglichem Privatvermögen aufgerechnet.³⁴⁰
 - Dasselbe gilt bei der Schenkung. Auch hier ist entscheidend, wann Nutzen und Gefahr auf den Beschenkten übergehen.³⁴¹
 - Bei Gebrauchsüberlassungsverträgen ist zwischen Miete, Gebrauchsleihe und Pacht zu differenzieren:
 - Bei der Miete wie auch bei der Gebrauchsleihe fliesst dem Mieter bzw. Entlehner keine einkommenssteuerrechtlich massgebende Einkunft aus unbeweglichem Vermögen zu, weshalb der Vermieter bzw. Verleiher den Ertrag zu versteuern hat. Daher ist hier für die Bestimmung des Werts massgebend, wann Nutzen und Gefahr an der Liegenschaft auf den Vermieter bzw. Verleiher übergingen.
 - Bei der Pacht generiert sowohl der Verpächter als auch der Pächter Einkommen aus unbeweglichem Vermögen, der Erstere in Form des Pachtzinses, der Letztere infolge der Erträge, die das Pachtobjekt abwirft. Der massgebliche Wertbestimmungsmoment ist für den Verpächter der Zeitpunkt, an dem Nutzen und Gefahr an der Liegenschaft auf ihn übergingen, und für den Pächter der rechtswirksame Abschluss des Pachtvertrages.
 - Bei der Nutzniessung ist der entscheidende Moment für die Wertbestimmung die Eintragung der Nutzniessung ins Grundbuch. Gemäss Art. 746 Abs. 1 ZGB entsteht ab diesem Zeitpunkt die Nutzniessung und der Nutzniesser hat das Einkommen aus der Liegenschaft bzw. den Eigenmietwert bei Eigennutzung zu versteuern. Dabei ist zu unterscheiden, ob es sich um eine unentgeltliche oder entgeltliche Nutzniessung handelt. Bei der unentgeltlichen hat der Eigentümer keinen Ertrag aus unbeweglichem Vermögen, da der Nutzen auf den Nutzniesser übergegangen ist.

³⁴⁰ Urteil des BGER 2A.693/2004 vom 21. Juni 2005 E. 3; Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 65a; siehe zum Übergang von Nutzen und Gefahr hiernach N 548 f.

³⁴¹ KÄNZIG, Aufwendungen, S. 590.

Demgegenüber hat der Eigentümer bei der entgeltlichen³⁴² Nutzniessung ein Einkommen aus unbeweglichem Vermögen, das von ihm versteuert werden muss. Für den Eigentümer gilt bezüglich des massgeblichen Moments der Wertbestimmung die Regelung gemäss Pachtvertrag.

- Bei der entgeltlichen Einräumung eines Wohnrechts fliesst dem Eigentümer ein Einkommen aus unbeweglichem Vermögen zu, das er zu versteuern hat. Der Wohnrechtsberechtigte muss sich den Eigenmietwert aufrechnen lassen.³⁴³ Sowohl beim entgeltlichen als auch beim unentgeltlichen Wohnrecht können beim Eigentümer und Wohnberechtigten Liegenschaftsunterhaltskosten³⁴⁴ anfallen. Der Zeitpunkt, in dem der massgebende Wert der Liegenschaft als Vergleichsmassstab künftiger Unterhaltskosten des Wohnrechtsberechtigten festgestellt werden muss, ist, wie bei der Nutzniessung, der rechtsgültige Eintrag im Grundbuch. Für den Eigentümer selbst gilt die Regelung gemäss Pachtvertrag.
- Der Zeitpunkt des Nutzungsübergangs im Zusammenhang mit dem Erbgang:
 - Bei einer Erbschaft infolge Erbanfall wird die Liegenschaft im Rahmen der Universalsukzession auf einen Alleinerben oder auf eine Erbengemeinschaft übertragen. Die Erben treten dabei in die gesamte vermögensrechtliche Stellung des Erblassers ein. Demzufolge ist bei beiden Varianten der Zeitpunkt massgeblich, in dem der Erblasser die Liegenschaft einkommenssteuerrechtlich erworben hat. Dieser Moment bildet zugleich die Ausgangslage für die Bestimmung des objektiven Nutzungswerts der geerbten Liegenschaft.³⁴⁵

³⁴² Aber nur im Fall von periodischem Entgelt analog dem Miet- und Pachtverhältnis. Wird das Nutzungsrecht durch Einmalentschädigung begründet, stellt dieser Vorgang beim das Recht einräumenden Grundeigentümer eine einkommenssteuerrechtlich unbeachtliche Vermögensumschichtung dar. Denn wirtschaftlich betrachtet vermindert sich der Wert des Grundstücks um den Wert des eingeräumten Nutzungsrechts. Die Einmalentschädigung ist vom Empfänger demnach nicht zu versteuern (vgl. auch hiervor N 106 und hiernach N 156).

³⁴³ Jedoch steht ihm der Abzug des „Mietzins“ zu (ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 66 Fn. 134 mit Hinweis auf RUF, Behandlung des Wohnrechtes, S. 411).

³⁴⁴ Hat der Berechtigte ein ausschliessliches Wohnrecht, hat er für den gewöhnlichen Unterhalt aufzukommen. Hat er nur ein Mitbenutzungsrecht, fallen die Unterhaltskosten beim Eigentümer an (Art. 778 ZGB; vgl. hiernach N 157).

³⁴⁵ BGE 107 Ib 22 E. 2.a) S. 24; Auszug aus dem Urteil des VGer FR vom 9. Juni 2000 in RDAF 2001 S. 190, E. 3.a) S. 191 f.; vgl. ferner Urteil des VGer LU

- Eine Ausnahme bildet die Erbteilung, bei der die Liegenschaft auf einen Miterben übertragen wird. In diesem Fall ist für die Bestimmung des Nutzungswerts der massgebende Zeitpunkt die Erbteilung bzw. die grundbuchliche Übertragung.³⁴⁶
- Anders sieht es beim Erbvorbezug (Art. 626 Abs. 1 ZGB), d.h. beim Übergang zu Lebzeiten auf Anrechnung an den Erbteil, aus. Denn zwischen dem Erwerb einer Liegenschaft im Erbgang und im Erbvorbezug besteht ein wesentlicher Unterschied. Anders als der Erwerb durch Erbgang steht der Erwerb auf Anrechnung künftiger Erbschaft dem Erwerb durch ein übliches Kaufgeschäft sehr nahe. Wie beim Kauf erwirbt der Erbvorbezügler ein einzelnes Objekt; er tritt nicht wie der Erbe im Erbgang vollumfänglich in die vermögensrechtliche Stellung eines Erblassers ein. Diese unterschiedliche Rechtsstellung hat zur Folge, dass steuerrechtlich der Erbvorbezug dem Kauf und nicht dem Erbgang gleichzustellen ist.³⁴⁷ Daher kann für den Erbvorbezug auf das beim Kauf hiervor Gesagte verwiesen werden.

D. Massgebender Wert

a) Ausgangslage

- 129 Nachdem der relevante Bewertungszeitpunkt festgelegt ist, stellt sich die Frage, wie sich der massgebende Wert der Liegenschaft bzw. der einzelnen Bestandteile zusammensetzt. Dies ist von grundlegender Bedeutung, da anhand dieser Wertgrösse die Frage entschieden werden kann, ob eine Investition werterhaltend oder wertvermehrend ist.

A 98/258 vom 21. September 1999 in StR 2000 S. 404, E. 3.a) S. 407; KÄNZIG, Aufwendungen, S. 590; siehe zum objektiven Nutzungswert hiernach N 129 ff.

³⁴⁶

Vgl. hierzu auch STADLIN, Liegenschaftsunterhalt, S. 19 f.

³⁴⁷

Urteil des BGer vom 3. Oktober 1986 in StR 1987 S. 272, E. 2.a) und b) S. 272 f.; Auszug aus dem Urteil des VGer FR vom 9. Juni 2000 in RDAF 2001 S. 190, E. 3.a) S. 191 f.

b) Der innere Wert einer Liegenschaft

aa) Definition

Wertvermehrend sind jene Aufwendungen, die zur Folge haben, dass der Verkehrswert der Liegenschaft über den Wert hinaus steigt, den die Liegenschaft beim Nutzungsübergang hatte.³⁴⁸ Mit anderen Worten verbessern die wertvermehrenden Aufwendungen den für den Marktwert des Grundstücks massgebenden tatsächlichen und rechtlichen Zustand über jenen Stand hinaus, in dem sich das Grundstück zur Zeit des letzten steuerlich relevanten Nutzungsübergangs befunden hat.³⁴⁹ Die Liegenschaft verfügt beim Eintritt in das Vermögen des Steuerpflichtigen über einen bestimmten sog. inneren Wert, der insbesondere vom Stand ihres Unterhalts abhängt.³⁵⁰ Dieser Wert entspricht jedoch nicht unbedingt dem Kaufpreis, da unter Umständen ein Liebhaberpreis für die Liegenschaft gezahlt wurde.³⁵¹ Vielmehr ist von einer vom Kaufpreis losgelösten objektiven Betrachtungsweise auszugehen. Massgebend kann daher nur der objektive Nutzungswert sein, den die Liegenschaft im Zeitpunkt des einkommenssteuerlich massgebenden Nutzungsübergangs hatte.³⁵²

bb) Bestimmung des objektiven Nutzungswerts

Für die Bestimmung des objektiven Nutzungswerts kann entweder auf den Verkehrswert der Liegenschaft oder aber auf den Wert der einzelnen Installationen abgestellt werden.

1) Verkehrswert der Liegenschaft als objektiver Nutzungswert

„Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.“³⁵³ Folglich ist der Verkehrswert der objektive Marktwert einer Liegenschaft, d.h. jener Wert, der bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mutmasslich zu erzielen wäre.³⁵⁴ Dieser bestimmt sich nach

³⁴⁸ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 67; KÄNZIG, Aufwendungen, S. 588 f.; Urteil des VGer BE vom 19. Oktober 1982 in BVR 1983 S. 30, E. 6 S. 31 f.; siehe zum Zeitpunkt des Nutzungsübergangs hiervor N 128.

³⁴⁹ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 22 N 51; vgl. ferner Urteil des VGer BE vom 20. August 1990 in NSTp 1990 S. 170.

³⁵⁰ Urteil des BGer vom 5. Juli 1977 in ASA 1978/79 S. 630, E. 2.b) S. 632; Urteil des BGer vom 11. Juni 1999 in ASA 2001/02 S. 155, E. 3.d) S. 159.

³⁵¹ Anders noch Urteil des VGer BE vom 8. November 1976 in BVR 1978 S. 7, E. 4 S. 12 m.w.H.

³⁵² Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 12; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 18; Bundesamt für Konjunkturfragen, Liegenschaftskosten, S. 12.

³⁵³ Art. 54 Abs. 1 StG-BE.

³⁵⁴ BGE 128 I 240 E. 3.1.2 S. 248; vgl. ferner BGE 103 Ia 103 E. 3.a) S. 105.

dem Real- bzw. Substanzwert und dem Ertragswert des gesamten Grundstücks, namentlich dem Nutzen, der daraus resultiert.³⁵⁵ Für die Eruierung des Verkehrswerts kann aber nicht auf den für die Ermittlung des steuerbaren Vermögens massgebenden amtlichen Wert³⁵⁶ abgestellt werden, da dieser – meist in Abständen von ca. 5–15 Jahren periodisch angepasste Wert – fast durchwegs unter dem effektiven Verkehrswert liegt.³⁵⁷ Auch das Bundesgericht hat festgehalten, dass die Kantone bei der Bestimmung der Vermögenssteuerwerte von Grundstücken einen erheblichen Spielraum haben, der die Berücksichtigung eigentumspolitischer Aspekte nicht ausschliesst und im Ergebnis dazu führen kann, dass die Steuerwerte allgemein mehr oder weniger deutlich unter dem eigentlichen Verkehrswert liegen.³⁵⁸ Daher ist für die Bestimmung des Verkehrswerts auf den Wert, der am freien Markt erzielt werden kann, abzustellen. Dies aber nicht ohne Vorbehalt, denn unter Umständen bezahlt ein einzelner besonders interessierter Käufer einen höheren Preis (Liebhaberpreis) als die typische Käufergruppe bereit wäre zu bezahlen.³⁵⁹ Um sicherzugehen, dass es sich nicht um einen Liebhaberpreis handelt, ist deshalb der Ertrag, der die Liegenschaft effektiv erwirtschaftet bzw. bei der Eigennutzung erwirtschaften würde, als Kontrollgrösse heranzuziehen.³⁶⁰ Im Regelfall wird mit dieser Kapitalisierung des Bruttoertrags einer vermieteten Liegenschaft ein Wert erreicht, der dem Verkehrswert der Liegenschaft nahekommt.³⁶¹

II) Wert der einzelnen Installationen als objektiver Nutzungswert

133 Wird auf den Wert der einzelnen Installationen abgestellt, ist ebenfalls der objektive Nutzungswert massgebend. Dabei ist jedoch nicht der objektive Marktwert der gesamten Liegenschaft, sondern der Wert der einzelnen Bestandteile bzw. der selbstständig bewertbaren Wirtschaftsgüter einer Liegen-

³⁵⁵ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 15.

³⁵⁶ Der amtliche Wert setzt sich zusammen aus dem Substanzwert (Zeitwert der Bauten und Verkehrswert des Bodens) sowie aus dem Ertragswert (angemessene Kapitalisierung allfälliger Mietzinsen oder eines entsprechenden Mietwerts bei Eigennutzung) (FLUBACHER/FILLI, Bewertung unbewegliches Vermögen, S. 345); vgl. z.B. auch Art. 15 ff. Dekret über die amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte vom 22. Januar 1997 (BSG 661.543).

³⁵⁷ FLUBACHER/FILLI, Bewertung unbewegliches Vermögen, S. 344.

³⁵⁸ Grundsatzurteil BGE 124 I 145 E. 6.b) S. 158 f.). Z.B. hat der Kanton Bern in Art. 56 Abs. 1 lit. d StG-BE den Hinweis angebracht, dass die Festlegung des Verkehrswerts massvoll zu erfolgen habe. Der amtliche Wert ist folglich unter dem Verkehrswert festzusetzen (Komm. StG BE KÄSTLI/BÄRTSCHI, Art. 56 N 10). Gemäss Bundesgericht ist es jedoch unzulässig, eine generell unter dem Verkehrswert liegende Bewertung anzustreben (BGE 124 I 145 E. 6.b) S. 158 f.).

³⁵⁹ CANONICA, Immobilienbewertung, S. 31.

³⁶⁰ Vgl. ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 52.

³⁶¹ Urteil des BGer vom 22. Juni 2015 in StE 2015 B 52.21 Nr. 13.

schaft entscheidend. Zur Ermittlung des ursprünglichen objektiven Nutzungswerts einer fraglichen Installation ist im Normalfall von den Herstellungskosten eines Bauhandwerkers für die Erstellung dieser Anlage auszugehen, weshalb die Herstellungskosten auch als Kontrollgrösse herangezogen werden können.³⁶² In der Folge erleidet jedes Wirtschaftsgut, bedingt durch die Lebensdauer, einen Wertverlust.³⁶³ Der ursprüngliche Nutzungswert abzüglich des erlittenen Wertverlusts entspricht dem Zeitwert³⁶⁴ der Installation.

Dieses Vorgehen kann am Beispiel eines Parkettbodens illustriert werden. 134
Herr Müller liess vor drei Jahren in seinem Haus einen neuen Parkettboden für CHF 10 000.00 verlegen. Somit betragen die Herstellungskosten bzw. lag der objektive Nutzungswert des Parkettbodens bei CHF 10 000.00. Aufgrund der Alterung und Benutzung unterliegt der Parkettboden einem dauernden Wertverlust. Davon ausgehend, dass der Parkettboden bei einer linearen Wertabnahme einem jährlichen Wertverlust von CHF 1000.00 unterliegt, beträgt der Zeitwert des Parketts nach drei Jahren CHF 7000.00.

Auch bei diesem Vorgehen ist es möglich, den objektiven Nutzungswert der 135
gesamten Liegenschaft zu ermitteln. Dabei entspricht der objektive Nutzungswert einer Liegenschaft der Summe der einzelnen Zeitwerte von den sich in der Liegenschaft befindlichen bewertbaren Installationen bzw. Bestandteilen.

III) Problematik und Ergebnis

Unter Umständen kann es sein, dass das Abstellen auf den Verkehrswert, der 136
das Grundstück als Ganzes erfasst, zu unrichtigen Ergebnissen führt. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn z.B. der Wert des Landes, auf dem die Liegenschaft steht, sinkt, denn damit neutralisiert der Wertverlust des Landes den Mehrwert, der durch die wertvermehrenden Aufwendungen entstanden ist. Als weiteres Beispiel kann der Ersatz eines Backofens durch einen Kombisteamer angeführt werden. Der Kombisteamer ist in diesem Zusammenhang zweifellos wertvermehrend. Dennoch ist es äusserst fraglich, ob diese wertvermehrende Aufwendung den ursprünglichen Verkehrswert des gesamten Grundstücks erhöht.

³⁶² Zum Ganzen vgl. auch ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 51 f.

³⁶³ Vgl. hierzu die paritätische Lebensdauertabelle von einzelnen Gebäudeteilen des Hauseigentümerversbands und des Mieterinnen- und Mieterverbands <<https://www.mietrecht.ch/index.php?id=32>> (besucht am 21. Juni 2019).

³⁶⁴ M.a.W. entspricht der Zeitwert dem Neuwert abzüglich der dem Alter der Installation entsprechenden Altersentwertung.

- 137 Aus diesen Gründen sollte nicht auf den Wert des Grundstücks insgesamt abgestellt werden, sondern auf den ursprünglichen Wert bzw. Zeitwert der konkret instand gehaltenen oder ersetzten Installation.³⁶⁵ Dies folgt auch aus dem vorherrschenden Prinzip der Einzelbetrachtung.³⁶⁶ Ebenfalls wird in der Regel der Wert der Bauten und der einzelnen baulichen Anlagen bereits bei der Ermittlung des Verkehrswerts mitberücksichtigt. Folglich bildet der ursprüngliche Wert bzw. Zeitwert der einzelnen Installationen den Verkehrswert bzw. den objektiven Nutzungswert des Gebäudes ohne Landwert.³⁶⁷ Wird also ein alter Bestandteil einer Liegenschaft nicht bloss durch eine dem aktuellen Stand der Technik angepasste Installation ersetzt, sondern an deren Stelle eine qualitativ und vom Komfort her bessere Installation verbaut, liegt kein Unterhalt, sondern eine Wertvermehrung vor, da die Investition den Ursprungswert bzw. den inneren Wert der Liegenschaft erhöht.³⁶⁸ Dies ist selbst dann der Fall, wenn bspw. aufgrund des sinkenden Landwerts der Verkehrswert insgesamt nicht zugenommen hat.

4. Zum Abzug berechnete Personen

A. Grundsatz

- 138 Liegenschaftsunterhaltskosten kann diejenige Person zum Abzug bringen, die auch das Einkommen zu versteuern hat.³⁶⁹ Entsprechend ihrem Gewinnungskostencharakter müssen Unterhaltskosten in wirtschaftlicher und zeitlicher Hinsicht mit der Einkommenserzielung in einem unmittelbaren Zusammenhang stehen.³⁷⁰ Folglich können Unterhaltskosten nicht nur Grundeigentümer bzw. Eigentümer von Liegenschaften geltend machen, sondern ebenfalls Personen, die ausdrücklich zum Unterhalt verpflichtet sind und ein dingliches Recht (z.B. im Grundbuch eingetragene Nutznießung, eingetragenes Wohn- oder auch Wegrecht) am Grundstück haben.³⁷¹ Von dieser Regel abweichende Vereinbarungen sind steuerlich grundsätzlich nicht anzuerkennen.³⁷²

³⁶⁵ Urteil des StGer SO SGSTA.2016.99 vom 3. April 2017 E. 2.3.

³⁶⁶ Siehe zur Einzelbetrachtung hiervor N 122 ff.

³⁶⁷ CANONICA, Immobilienbewertung, S. 115 ff.

³⁶⁸ Zum Ganzen LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 25; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 47; vgl. auch Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 15a; siehe dazu das Beispiel hiernach N 205.

³⁶⁹ Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 2; siehe zum Einkommen aus unbeweglichem Privatvermögen hiervor N 101 ff.

³⁷⁰ Urteil des VGer BE vom 24. März 2011 i.S. T. in NSTP 2011 S. 61, E. 2.2 S. 64.

³⁷¹ Urteil des KGer NE CDP.2014.80 vom 25. Juni 2015 E. 3; Urteil des VGer ZH vom 26. Januar 2000 in StE 2001 B 25.6 Nr. 43 E. 4 m.w.H.; Urteil des VGer BE vom 19. Oktober 1982 in BVR 1983 S. 30, E. 6 S. 32.

³⁷² Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 2.

B. Mit- und Gesamteigentümer

a) Allgemein

Bewohnen mehrere Mit- oder Gesamteigentümer eine Liegenschaft, versteuert jede beteiligte Person den anteiligen Eigenmietwert. Dabei ist die Eigentumsquote gemäss Grundbuch massgebend. Ebenso verhält es sich bei vermieteten Liegenschaften. In diesen Fällen versteuert bei Mit- und Gesamteigentum³⁷³ jede beteiligte Person ihren Anteil an den Mietzinsen.³⁷⁴ 139

b) Ohne gegenteilige Vereinbarung

Ohne gegenteilige Vereinbarung sind die Mit- und Gesamteigentümer im Verhältnis ihrer Anteile zur Tragung der entsprechenden Kosten verpflichtet. Bezüglich eines bezahlten Mehrbetrages entsteht, unmittelbar von Gesetzes wegen, ein Rückerstattungsanspruch gegenüber den anderen beteiligten Personen.³⁷⁵ Somit gehen die tatsächlich zu tragenden Kosten nie über die anteiligen Kosten hinaus. Deshalb sind steuerlich immer die anteiligen Kosten abziehbar. Dabei ist die Eigentumsquote nach Grundbuch massgebend.³⁷⁶ Im Gegenzug versteuert der Mit- oder Gesamteigentümer nur den anteiligen Eigenmietwert bzw. die anteiligen Mieterträge. Werden über den eigenen Anteil hinausgehende Kosten getragen und wird der Rückerstattungsanspruch nicht geltend gemacht, kann es sich dabei um eine Schenkung oder unter Umständen um eine steuerlich abziehbare Unterstützungsleistung oder Unterhaltsleistung handeln.³⁷⁷ Der Mehrbetrag kann jedoch nicht als Unterhaltskosten abgezogen werden. Hintergrund dieser Regelung dürfte der Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sein. Könnte die Person, die den Mehrbetrag bezahlt, neben dem gesetzlich vorgeschriebenen Regress auch noch die über ihren Anteil hinausgehenden Kosten abziehen, würde sie nicht entsprechend ihrer tatsächlichen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit besteuert werden. 140

An folgendem Beispiel kann dies veranschaulicht werden: Bei einer im hälftigen Miteigentum liegenden Liegenschaft übernimmt der einkommensstärkere Konkubinatspartner die Tragung sämtlicher Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten in der Höhe von CHF 6000.00. Der einkommensstärkere Konkubinatspartner kann allerdings trotzdem nur die anteilmässigen Kosten gemäss Eigentumsquote in Abzug bringen. Folglich kann er bei einer Eigentumsquote gemäss Grundbuch von 50 % lediglich CHF 3000.00 in Abzug bringen, denn als Liegenschaftskosten gelten nur die Kosten für die eigene 141

³⁷³ Art. 646 ff. bzw. 652 ff. ZGB.

³⁷⁴ Steuerverwaltung des Kantons Bern, Mitteilungen NStP 2011, S. 34.

³⁷⁵ Art. 649 ZGB.

³⁷⁶ Steuerverwaltung des Kantons Bern, Mitteilungen NStP 2011, S. 35.

³⁷⁷ Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 3.

Liegenschaft bzw. für den eigenen Liegenschaftskostenanteil. Der darüber hinausgehende Anteil wird durch die Kostenübernahme nicht zu steuerlich abziehbarem Unterhalt. Der übernommene Mehranteil ist vielmehr eine Leistung an den Miteigentümer und der einkommensstärkere Konkubinatspartner kann gemäss Art. 649 Abs. 2 ZGB vom anderen Miteigentümer nach dem gleichen Verhältnis Ersatz verlangen. Demzufolge hat der einkommensstärkere Konkubinatspartner einen Rückerstattungsanspruch gegenüber dem Miteigentümer von CHF 3000.00. Macht er diesen nun geltend und könnte er Liegenschaftskosten in der Höhe von CHF 6000.00 in Abzug bringen, würde dies nicht mehr seiner tatsächlichen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit entsprechen, da er nur CHF 3000.00 an Liegenschaftskosten selbst getragen hat.

c) Mit gegenteiliger Vereinbarung

aa) Ausgangslage

- 142 Es stellt sich die Frage, ob bei Miteigentumsgemeinschaften eine Vereinbarung, die eine von den Eigentumsquoten abweichende Aufteilung der Unterhaltskosten vorsieht, steuerlich beachtlich ist. Sowohl in der Lehre als auch in der kantonalen Rechtsprechung besteht keine einheitliche Auffassung bzw. Praxis bezüglich dieser Frage.³⁷⁸

bb) Rechtsprechung des Bundesgerichts

- 143 Im Jahr 2015 erhielt das Bundesgericht erstmals die Gelegenheit, diese Frage zu entscheiden. Die Bundesrichter halten diesbezüglich fest, dass der Unterhaltskostenabzug nur für jenen Anteil an der Liegenschaft geltend gemacht werden könne, welcher der steuerpflichtigen Person gehöre und von ihr mit dem Eigenmietwert im Einkommen versteuert werde. Die gesetzlichen Besteuerungsregeln nach Massgabe der sachenrechtlichen Verhältnisse liessen sich zudem auch nicht durch privatautonome vertragliche Vereinbarungen abändern. Trage ein Miteigentümer aufgrund einer vertraglichen Abmachung (wie z.B. eines Gesellschaftsvertrags) über seinen Anteil hinausgehende Kos-

³⁷⁸

Bei den Schuldzinsen wird nicht auf die Vereinbarung abgestellt. Dies wird damit begründet, weil Zinszahlungen nur für eigene Schulden der steuerpflichtigen Person abziehbar sind. Übernimmt diese aufgrund einer Vereinbarung für eine Drittperson die Zahlung von Schuldzinsen, wird sie dadurch nicht zur Schuldnerin. Abziehbar sind folglich nur diejenigen Zinszahlungen, für welche die steuerpflichtige Person definitiv haftet (Urteil des BGer 2A.508/2001 vom 26. Juni 2002 in StR 2002 S. 564, E. 2.1 S. 565; Urteil des VGer BE vom 24. März 2011 i.S. T. in NSTP 2011 S. 61, E. 5 S. 73; Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Mit- und Gesamteigentum, Ziff. 2.2; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 33 N 5 mit Hinweis auf Urteil des StGer SO vom 10. Januar 1994 in StE 1995 B 27.2 Nr. 15 E. 1).

ten, sei dies steuerlich unbeachtlich.³⁷⁹ Das Bundesgericht vertritt also die Auffassung, dass aus steuerrechtlicher Sicht die im Grundbuch festgehaltenen Eigentumsquoten nicht durch Vereinbarungen abgeändert werden können.

cc) Rechtslage in den Kantonen und Lehrmeinungen

Im Kanton Bern hat sich bei der Steuerverwaltung folgende Praxis etabliert: Wird im Rahmen der Begründung von Gesamt- oder Miteigentum eine von den Eigentumsverhältnissen abweichende Kostentragung vereinbart, ist deren steuerliche Berücksichtigung nur dann möglich, wenn sie mittel- und langfristige den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen entspricht.³⁸⁰ Mit anderen Worten sind die vereinbarungsgemäss getragenen Kosten dann als Unterhaltskosten steuerlich abziehbar, wenn die Kostentragung so festgelegt wird, dass sie mittel- und langfristig im Ergebnis einer anteilmässigen Kostentragung gleichkommt und bei allen Miteigentümern Ertrag und Unterhaltskosten in etwa im Gleichgewicht stehen.³⁸¹ 144

Anders sieht dies hingegen das Verwaltungsgericht des Kantons Bern, das die Auffassung vertritt, dass für die Aufteilung der Unterhaltskosten auf die im Grundbuch eingetragenen Eigentümerquoten abzustellen sei. Auf diese Art werde man am ehesten dem Gewinnungskostencharakter der Liegenschaftsunterhaltskosten gerecht. Die steuerpflichtige Person sei nur im Umfang ihres Miteigentumsanteils gesetzlich verpflichtet, sich an Steuern, Verwaltungskosten und anderen Lasten, die aus dem Miteigentum entstünden oder auf der gemeinschaftlichen Sache ruhen würden, zu beteiligen. Sofern sie freiwillig bzw. aufgrund vertraglicher Abmachung weitere Leistungen erbringe, könne insoweit nicht von – für die Erzielung von steuerbarem Einkommen – notwendigem Unterhalt gesprochen werden. Es fehle in diesen Fällen an einer inneren wirtschaftlichen Rechtfertigung.³⁸² Selbst eine faktische Übertragung von Nutzungsrechten auf eine einfache Gesellschaft könne keine eigentümerähnliche Stellung begründen, durch welche die Gesellschaft bzw. ihre Gesellschafter unmittelbar für den Eigenmietwert steuerpflichtig würden und sie 145

³⁷⁹ Zum Ganzen Urteile des BGer 2C_427/2014 und 2C_428/2014 vom 13. April 2015 E. 5.2 f.

³⁸⁰ Urteil des VGer BE vom 24. März 2011 i.S. T. in NStP 2011 S. 61, E. 4 S. 70; Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Mit- und Gesamteigentum, Ziff. 3.4; Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 4.

³⁸¹ Steuerverwaltung des Kantons Bern, Mitteilungen NStP 2011, S. 35.

³⁸² Zum Ganzen Urteil des VGer BE vom 24. März 2011 i.S. T. in NStP 2011 S. 61, E. 4.3 S. 71; bestätigt im Urteil des VGer BE 100.2013.236/237U vom 11. April 2014 E. 5.2; vgl. Urteil des VGer BE 100.2017.243 vom 26. Oktober 2018 E. 1.2 und 6.

zugleich berechtigen würden, Unterhaltskosten vom Einkommen abzuziehen.³⁸³

- 146 Was andere Kantone anbelangt, besteht in diesen keine einheitliche Praxis zu dieser Problematik. Nach der Praxis des Kantons Basel-Landschaft sind bei einer im Gesamteigentum von Konkubinatspartnern stehenden Liegenschaft die Unterhaltskosten grundsätzlich je zur Hälfte anzurechnen. Ist nur eine Person erwerbstätig, kann sie gemäss der kantonalen Praxis den ganzen Abzug geltend machen.³⁸⁴
- 147 Im Kanton Aargau herrscht grundsätzlich eine grosszügige Veranlagungspraxis. In der Regel lässt das Steueramt Aargau den Abzug der Kosten bei derjenigen Person zu, die sie tatsächlich trägt,³⁸⁵ jedoch nicht so bei Mit- und Gesamteigentum von mehreren Personen an Liegenschaften. In diesen Situationen wird die freiwillige Übernahme der Kosten durch eine Partei steuerrechtlich nicht akzeptiert. Folglich können bei Grundstücken im gemeinschaftlichen Eigentum bei der freiwilligen Übernahme von Unterhaltskosten durch Vereinbarung diese nur anteilmässig im Verhältnis zu den Eigentumsquoten in Abzug gebracht werden.³⁸⁶
- 148 In der Lehre wird die Ansicht vertreten, dass bei Grundstücken im Mit- oder Gesamteigentum mehrerer Personen, für die Aufteilung der Unterhaltskosten auf die im Grundbuch festgehaltene Eigentümerquote abzustellen sei.³⁸⁷ Davon abweichende Abmachungen seien steuerlich nicht zu beachten.³⁸⁸

dd) Würdigung und Lösungsansatz

- 149 Es ist der Auffassung zuzustimmen, wonach bei Liegenschaften, die im gemeinschaftlichen Eigentum von mehreren Personen stehen, die Erträge und Unterhaltskosten anteilmässig im Verhältnis zu den Eigentumsquoten gemäss Grundbuch zu verteilen sind. Davon abweichende, privatrechtliche Vereinbarungen sollten steuerlich nicht beachtet werden.

³⁸³ Urteil des VGer BE vom 24. März 2011 i.S. T. in NStP 2011 S. 61, E. 3.6 S. 70.

³⁸⁴ Komm. StG BL Schweighauser, § 29 N 121 mit Hinweisen auf die kantonale Rechtsprechung.

³⁸⁵ Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 80 und 86 m.w.H.; dies insb. bei der Nutznießung.

³⁸⁶ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 38 mit Hinweisen auf die kantonale Rechtsprechung. Auch die Verwaltungsverordnung des Kantons Aargau hält fest, dass bzgl. des Abzugs der Unterhaltskosten auf die Eigentumsquote gemäss Grundbucheintrag abzustellen ist (Steuerverwaltung des Kantons Aargau, Merkblatt LUK, Ziff. 8 S. 13).

³⁸⁷ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 30 N 7a; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 8a; LÖTSCHER, Getrenntleben von Ehegatten, S. 10 f.

³⁸⁸ LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 21; Comm. LIFD MERLINO, Art. 32 N 42; KÄNZIG, Wehrsteuer, Art. 22 Abs. 1 lit. e N 159.

Gewinnungskosten dienen der Erhaltung bzw. der Erzielung von steuerbarem Ertrag. Daher müssen die Unterhaltskosten in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem erzielten steuerbaren Einkommen aus unbeweglichem Vermögen stehen. Wenn eine Liegenschaft im Miteigentum gehalten wird und die Miteigentümer diese gemeinsam bewohnen oder diese einem der Miteigentümer oder einem Dritten vermietet wird, wird jeder Miteigentümer auf dem Eigenmietwert oder dem Mietertrag besteuert, und zwar im Verhältnis seines Anteils am Miteigentum.³⁸⁹ Nur im Umfang seines Miteigentumsanteils ist der Steuerpflichtige von Gesetzes wegen verpflichtet, sich an Verwaltungskosten, Steuern und anderen Lasten, die aus dem Miteigentum entstehen oder auf der gemeinschaftlichen Sache ruhen, zu beteiligen.³⁹⁰ Wenn seine Leistungen freiwillig bzw. aufgrund vertraglicher Abmachung darüber hinausgehen, handelt es sich insoweit nicht um für die Erzielung von steuerbarem Ertrag notwendigen Unterhalt.³⁹¹ Folglich hat ein Miteigentümer, dem die Liegenschaft zu 50 % gehört, nur 50 % des Eigenmietwerts zu versteuern. Im Gegenzug kann der Miteigentümer nicht mehr als 50 % an Grundstückskosten als Liegenschaftsunterhalt abziehen. Selbst wenn er mehr als 50 % an Grundstückskosten trägt, kann er den Mehranteil nicht als Unterhaltskosten abziehen. Diese Aufteilung steht nicht im Widerspruch zum Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, ist doch jeder Miteigentümer im Umfang seines Anteils berechtigt, die Liegenschaft zu nutzen und zu gebrauchen, d.h. die entsprechenden wirtschaftlichen Vorteile daraus zu ziehen.³⁹² Es wäre daher nicht sachgemäss, wenn der Steuerpflichtige nur seinen Miteigentumsanteil versteuern müsste, jedoch aufgrund einer Vereinbarung höhere Unterhaltskosten geltend machen könnte. Für die Frage der Abzugsfähigkeit der Liegenschaftsunterhaltskosten sind deshalb die sachenrechtlichen Eigentumsverhältnisse massgebend.

Indem der Kanton Bern nur solche Vereinbarungen steuerlich berücksichtigt, 151 die mittel- und langfristige im Ergebnis einer anteilmässigen Kostentragung gleichkommen, dürften zwar solche Fälle verhindert werden. Nichtsdestotrotz ist dieses Vorgehen mit einem unnötigen Mehraufwand für die Steuerbehörden verbunden. Im Rahmen einer Veranlagung ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob Ertrag und Unterhaltskosten in einem Gleichgewicht stehen. Ist dies nicht der Fall, sind nur die den Eigentumsanteilen entsprechenden Kosten abziehbar. Bezüglich der übernommenen Kosten, die über den eigenen Anteil hinausgehen, handelt es sich um freiwillige Leistungen, die aufgrund

³⁸⁹ Urteile des BGER 2C_427/2014 und 2C_428/2014 vom 13. April 2015 E. 5.2; Urteil des BGER 2A.508/2001 vom 26. Juni 2002 in StR 2002 S. 564, E. 2.1 S. 565.

³⁹⁰ Art. 649 Abs. 1 ZGB.

³⁹¹ Urteil des VGER BE 100.2013.236/237U vom 11. April 2014 E. 5.2.

³⁹² Urteil des VGER BE 100.2013.236/237U vom 11. April 2014 E. 5.3.

der angegebenen Gründe für die Kostenübernahme steuerlich gewürdigt werden müssen.³⁹³ Folglich müssen in einem zweiten Schritt solche Mehrleistungen eines Miteigentümers beim davon profitierenden Miteigentümer als Mietertrag, Schenkung, Unterstützungsleistung oder dergleichen qualifiziert und steuerlich erfasst werden. In einem dritten Schritt muss schliesslich geprüft werden, ob der profitierende Miteigentümer die erhaltene Mehrleistung als eigene Liegenschaftsunterhaltskosten zum Abzug gebracht hat, da ihm diese Möglichkeit gemäss der bernischen Steuerpraxis zusteht.³⁹⁴ Unter Umständen kann daraus ein Nullsummenspiel resultieren, weil z.B. die vom Miteigentümer getragenen Kosten als steuerbarer Mietzins beim davon profitierenden Miteigentümer qualifiziert werden, dieser jedoch den Mietzins gleichzeitig als Unterhalt in Abzug bringen kann.³⁹⁵ Dies kann an folgendem Beispiel illustriert werden: Übernimmt ein Miteigentümer, der zu 50 % an einem Wohnhaus beteiligt ist, sämtliche Unterhaltskosten im Umfang von CHF 10 000.00, kann dieser, seinem Anteil entsprechend, nur CHF 5000.00 als Liegenschaftsunterhalt abziehen. Den Mehranteil von CHF 5000.00 hat der profitierende Miteigentümer als Mietzins zu versteuern. Allerdings kann dieser die CHF 5000.00 gleichzeitig als Unterhaltskosten in seiner Steuererklärung deklarieren. Daraus resultiert für den profitierenden Miteigentümer das vorgenannte Nullsummenspiel.

- 152 Die Steuerverwaltung des Kantons Bern stellt folglich unter gewissen Voraussetzungen auf die Vereinbarung ab, obwohl das Bundesgericht und das bernische Verwaltungsgericht relativ klar den Standpunkt vertreten, dass in diesen Fällen die privatautonomen Abmachungen steuerlich unbeachtlich sind. Trotzdem hält die Steuerbehörde an ihrer Praxis fest.³⁹⁶ Wie hiervor dargestellt, führt dies zu einem erhöhten und vermeidbaren Verwaltungsaufwand für die Steuerbehörde, die regelmässig prüfen muss, ob die getroffene Vereinbarung den vorgenannten Anforderungen genügt. Würde nämlich der Auffassung der Bundesrichter in Lausanne und der Verwaltungsrichter in Bern gefolgt, erübrigte sich eine solche Prüfung der privatautonomen Vereinbarung. Ferner könnte es für den Steuerpflichtigen unter Umständen schwierig werden, einen Entscheid der Steuerbehörde weiterzuziehen. Denn sollte

³⁹³ Steuerverwaltung des Kantons Bern, Mitteilungen NStP 2011, S. 35; Urteil des VGer BE vom 24. März 2011 i.S. T. in NStP 2011 S. 61, E. 4.4.1 S. 72.

³⁹⁴ Urteil des VGer BE vom 24. März 2011 i.S. T. in NStP 2011 S. 61, E. 4.4.1 S. 72; Urteil des VGer BE 100.2013.236/237U vom 11. April 2014 E. 5.3; vgl. <https://www.sv.fin.be.ch/sv_fin/de/index/navi/index/organisation/haeufige-fragen/faq-steuersituationen/liegenschaft.html> (besucht am 21. Juni 2019).

³⁹⁵ Siehe hierzu <https://www.sv.fin.be.ch/sv_fin/de/index/navi/index/organisation/haeufige-fragen/faq-steuersituationen/liegenschaft.html> (besucht am 21. Juni 2019).

³⁹⁶ Siehe hierzu Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Mit- und Gesamteigentum, Ziff. 3.4.

die Steuerbehörde zum Schluss kommen, dass die Vereinbarung nicht den Anforderungen entspricht und sie deshalb unbeachtlich ist, werden die Rechtsmittelinstanzen wohl ohnehin festhalten, dass in solchen Fällen nicht auf die Vereinbarung abgestellt werden sollte.³⁹⁷ De facto können die Entscheide der Steuerverwaltung in diesem Bereich kaum mehr von einer Rechtsmittelinstanz überprüft werden. Vor diesem Hintergrund wäre es deshalb an der Zeit, dass die bernische Steuerverwaltung in diesem Bereich ihre Praxis aufgibt bzw. diese der geltenden Rechtsprechung anpasst.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Miteigentumsgemeinschaften eine Vereinbarung, die eine von den Eigentumsquoten abweichende Aufteilung der Unterhaltskosten vorsieht, steuerlich nicht beachtlich sein sollte. Vielmehr ist die Mehrleistung steuerrechtlich zu würdigen und dementsprechend zu behandeln. 153

C. Eigengebrauch aufgrund eines Nutzungsrechts

a) Allgemein

Steht der steuerpflichtigen Person ein ihr unentgeltlich eingeräumtes Nutzungsrecht an einer Liegenschaft zur Verfügung, wird sie hierfür grundsätzlich selbstständig steuerpflichtig und hat den Eigenmietwert zu versteuern.³⁹⁸ Bei den Nutzungsrechten geht es vorderhand um die beschränkten dinglichen Rechte der Nutzniessung (Art. 745 ff. ZGB) und des Wohnrechts (Art. 776 ff. ZGB).³⁹⁹ Sowohl bei der Nutzniessung (Art. 746 Abs. 1. ZGB) als auch beim Wohnrecht (Art. 776 Abs. 3 i.V.m. Art. 746 Abs. 1 ZGB) ist eine Eintragung im Grundbuch erforderlich.⁴⁰⁰ Gemäss Bundesgericht ist jedoch der Begriff des „Nutzungsrechts“ nicht streng zivilrechtlich, sondern in einem wirtschaftlichen Sinn zu verstehen. Demnach bezieht sich der Begriff nicht nur auf dingliche, sondern auch auf vergleichbare obligatorische Nutzungsrechte.⁴⁰¹ 154

³⁹⁷ Vgl. hierzu bspw. Urteil des VGer BE 100.2013.236/237U vom 11. April 2014. Das Bundesgericht bestätigte dieses Urteil mit Urteilen 2C_427/2014 und 2C_428/2014 vom 13. April 2015.

³⁹⁸ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 21 N 79; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 21 N 66; Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 75; siehe zum Eigenmietwert hiervor N 107 ff.

³⁹⁹ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 21 N 79.

⁴⁰⁰ Siehe zur Voraussetzung des Grundbucheintrags im Rahmen des bernischen Steuerrechts MARANTELLI, Erbvoempfänge und Schenkungen, S. 57; Steuerverwaltung des Kantons Bern, NStP 2001, S. 113. Sowie zur Kritik zu dieser Voraussetzung aus steuerrechtlicher Sichtweise GIGER, Steuerrechtliche Aspekte, S. 99 ff.; Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 84; Urteile des StGer SO SGSTA.2013.50 und BST.2013.51 vom 3. Februar 2014 E. 3.2.

⁴⁰¹ Urteil des BGer 2A.232/2001 vom 31. Januar 2002 in StR 2002 S. 322, E. 2.c) S. 325. A.M. LOCHER, der die steuerbaren Nutzungsrechte auf die zivilrechtliche

b) Nutzniesung

155 Der Nutzniesser hat gemäss Art. 765 Abs. 1 ZGB für die Dauer der Berechtigung die Auslagen für den gewöhnlichen Unterhalt, die Bewirtschaftung der Sache, die Zinsen für die darauf haftenden Kapitalschulden sowie die Steuern und Abgaben zu tragen. Soweit der Nutzniesser tatsächlich diese Gewinnungskosten trägt, kann er diese von seinem Roheinkommen abziehen.⁴⁰² Trägt jedoch aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung der nutznießungsbelastete Eigentümer die Unterhaltskosten, können diese im vertraglich vereinbarten Rahmen von ihm geltend gemacht werden. Gemäss Art. 765 Abs. 3 ZGB gehen ausserordentliche Aufwendungen, wie z.B. Renovationen zulasten des Grundeigentümers. Obschon der nutznießungsbelastete Eigentümer im Fall eines umfassenden und unentgeltlichen Nutzungsrechts des Berechtigten kein Einkommen aus dem Grundstück erzielt, kann er diese Aufwendungen steuerlich von seinem Roheinkommen abziehen.⁴⁰³

Nutznießung und das Wohnrecht einschränken will (LOCHER, Komm. DBG I, Art. 21 N 25 m.w.H.).

⁴⁰² LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 4; Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 80; Komm. StG BL SCHWEIGHAUSER, § 29 N 126; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 8; vgl. MARANTELLI, Erbvorempfänge und Schenkungen, S. 58 f.; KLÖTI-WEBER, Steuerfolgen, S. 302; Urteile des StGer SO SGSTA.2013.77 und BST.2013.73 vom 26. Mai 2014 E. 2; Urteil des VGer BE vom 24. März 2011 i.S. T. in NSTP 2011 S. 61, E. 2.3 S. 65; Art. 4 Abs. 1 VUBV-BE.

⁴⁰³ Zum Ganzen Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 80; Komm. StG BL SCHWEIGHAUSER, § 29 N 126; Urteil des VGer BE vom 24. März 2011 i.S. T. in NSTP 2011 S. 61, E. 2.4 S. 66 m.w.H.; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 2. Während der Dauer eines umfassenden und unentgeltlichen Nutznießungsverhältnisses hat der Eigentümer das „nackte Eigentum“ am Grundstück und dementsprechend keinen Eigenmietwert zu versteuern (vgl. MARANTELLI, Erbvorempfänge und Schenkungen, S. 59 und 72 f.).

Liegt eine entgeltliche Nutzniessung in Form von periodischen Zahlungen vor und wird der Eigenmietwert beim Nutzniesser erfasst,⁴⁰⁴ kann dieser das periodische Entgelt für die Nutzniessung als Gewinnungskosten abziehen.⁴⁰⁵ Wird das Nutzungsrecht mittels einer Einmalleistung begründet, stellt dieser Vorgang für beide beteiligten Personen eine einkommenssteuerrechtlich unbeachtliche Vermögensumschichtung dar. Denn wirtschaftlich betrachtet vermindert sich aufseiten des Grundeigentümers der Wert des Grundstücks um den Wert des eingeräumten Nutzungsrechts. Beim Nutzniesser gleicht der Wert des Nutzungsrechts die erbrachte Einmalzahlung aus. Dementsprechend ist die Einmalentschädigung vom Empfänger nicht zu versteuern und kann vom leistenden Nutzniesser nicht als Aufwand abgezogen werden.⁴⁰⁶

c) Wohnrecht

Im Unterschied zur Nutzniessung hat beim Wohnrecht der Berechtigte gemäss Art. 778 Abs. 1 ZGB einzig für den gewöhnlichen Unterhalt aufzukommen. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung gilt diese Lastenverteilung auch dann, wenn sich das Wohnrecht auf die ganze Liegenschaft er-

⁴⁰⁴ Vgl. zu dieser Problematik hiervor Fn. 276.

⁴⁰⁵ Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 50; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 21; Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Steuerliche Behandlung Nutzniessung etc., S. 3 Fn. 2. LOCHER kommt zu einem ähnlichen Ergebnis. Allerdings ist er der Auffassung, dass der Nutzniesser einerseits keinen Eigenmietwert zu deklarieren habe und andererseits seine periodischen Zahlungen nicht absetzen könne (LOCHER, Komm. DBG I, Art. 21 N 17 f.; gl.M. RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 21 N 57). Jedoch entspricht dies nicht dem vom Gesetzgeber gewollten Schematismus, wonach die nutzungsberechtigte Person stets den vollen Nutzungswert (Eigenmietwert) zu deklarieren hat (Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 21; Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 50 mit Hinweis auf LOCHER, Komm. DBG I, Art. 21 N 26; Botsch. Stabilisierungsprogramm, 97).

⁴⁰⁶ LOCHER, Komm. DBG I, Art. 21 N 10 und 25 ff.; Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 16 ff. und 50; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 56; AGNER/DIGERONIMO/NEUHAUS/STEINMANN, Komm. DBG, Art. 21 N 2b; Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Steuerliche Behandlung Nutzniessung etc., S. 3 Fn. 4; vgl. auch hiervor N 106; a.M. HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 47 und 52 f.; RUSCONI, La valeur locative, S. 88; BRÜHWEILER, Wohnrecht, S. 23 f.; RUF, Wohnrecht, S. 305. Weil in der Folge der Nutzniesser stets den vollen Eigenmietwert zu versteuern hat und damit dem sukzessiven Verzehr des Nutzungsrechts bzw. dem sukzessiven Rückgang der Belastung des Grundstücks von Gesetzes wegen nicht Rechnung getragen wird, ist die Verschiebung der Steuerlast bei der Festsetzung des Entgelts zu berücksichtigen (LOCHER, Komm. DBG I, Art. 21 N 28; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 21 N 81; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 21a f.; Botsch. Stabilisierungsprogramm, 97; Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Steuerliche Behandlung Nutzniessung etc., S. 3 Fn. 4; a.M. Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 16 ff. und 96).

streckt.⁴⁰⁷ Der Wohnrechtsberechtigte kann die von ihm bezahlten Unterhaltskosten⁴⁰⁸ steuerlich von seinem Roheinkommen absetzen.⁴⁰⁹ Hat der Berechtigte nur ein Mitbenützungsrecht, fallen die Unterhaltskosten gemäss Art. 778 Abs. 2 ZGB dem Eigentümer zu, sodass nur Letztgenannter diese Kosten vom Roheinkommen abziehen kann.⁴¹⁰ Hat der Berechtigte mit dem belasteten Eigentümer bezüglich der Unterhaltskosten vertraglich eine andere Kostentragung vereinbart, ist grundsätzlich derjenige zum Abzug berechtigt, der die Kosten tatsächlich trägt.⁴¹¹

d) Gebrauchsleihe

- 158 Nach der hier vertretenen Auffassung fällt unter die unentgeltlichen Nutzungsrechte, neben den beschränkten dinglichen Rechten, auch die Gebrauchsleihe.⁴¹² Das Bundesgericht ist der Meinung, dass aufgrund der leichten Auflösbarkeit der Gebrauchsleihe der vertraglich Berechtigte keinen Eigengebrauch an der Liegenschaft habe. Dies habe zur Folge, dass der Eigentümer als „Inhaber“ und Verleiher der Wohnung und nicht der Entlehner den Mietwert der zum Gebrauch überlassenen Räume als Einkommen zu versteuern hätte, obwohl die Wohnung während der Dauer der Leihe dem Verleiher nicht mehr unmittelbar zur Verfügung stehe.⁴¹³ Dementsprechend sollte auch der Verleiher als Eigentümer zum Abzug der Gewinnungskosten berechtigt sein.

⁴⁰⁷ BGE 52 II 124 E. 2 S. 134 f.

⁴⁰⁸ Siehe zum Fall, wenn beim Wohnrechtsberechtigten der Eigenmietwert auch bei einer entgeltlichen Nutzung erfasst wird, hiervor Fn. 276 und N 156 analog.

⁴⁰⁹ Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 86; Komm. StG BL SCHWEIGHAUSER, § 29 N 127; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 8; LOCHER, Behandlung des Wohnrechts, S. 188 f.; Art. 4 Abs. 1 VUBV-BE; vgl. ferner BRÜHWEILER, Wohnrecht, S. 21 und 23; MARANTELLI, Erbvorempfänge und Schenkungen, S. 61.

⁴¹⁰ In gewissen Kantonen herrscht jedoch eine grosszügige Veranlagungspraxis, was zur Folge hat, dass die Unterhaltskosten regelmässig demjenigen angerechnet werden, der sie tatsächlich trägt (z.B. Kanton Aargau, siehe hierzu Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 86 m.w.H.).

⁴¹¹ Komm. StG BL SCHWEIGHAUSER, § 29 N 127.

⁴¹² Gl.M. Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 90; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 21; a.M. LOCHER, Komm. DBG I, Art. 21 N 25.

⁴¹³ Urteil des BGer vom 22. Dezember 1978 in ASA 1979/80 S. 478, E. 3.c) S. 481; BGE 115 Ia 329 E. 2c) S. 331 f.; Urteil des BGer vom 28. Januar 2005 in StE 2005 B 25.2 Nr. 7 E. 2.3; ebenso Urteile des StGer SO SGSTA.2013.50 und BST.2013.51 vom 3. Februar 2014 E. 3.3; Urteil des VGer BE vom 24. März 2011 i.S. T. in NSTp 2011 S. 61, E. 2.3 S. 66; Urteil der RK ZH vom 29. Januar 1999 in StE 1999 B 25.3 Nr. 22 E. 2.b) (wobei die RK ZH die bundesgerichtliche Rechtsprechung als diskutabel bezeichnete); vgl. auch Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Liegenschaftsnutzung Dritte, Ziff. 4.

Diese Rechtsprechung beruhte dabei auf Art. 21 Abs. 1 lit. b BdBSt, der wie folgt lautete: „In die Steuerberechnung fällt [...] das gesamte Einkommen des Steuerpflichtigen aus Erwerbstätigkeit, Vermögensertrag oder anderen Einnahmequellen, insbesondere [...] b) jedes Einkommen aus unbeweglichem Vermögen, gleichgültig, ob es durch Vermietung oder Verpachtung oder durch Eigengebrauch erzielt wird; insbesondere ist auch der Mietwert der Wohnung in Anschlag zu bringen, die der Steuerpflichtige im eigenen oder in einem ihm zur Nutzniessung überlassenen Hause innehat.“ Folglich konnte der Eigenmietwert nach dem in der Zwischenzeit aufgehobenen BdBSt nur dann beim tatsächlichen Nutzer, der nicht mit dem Grundeigentümer identisch war, besteuert werden, wenn dieser seine Nutzung aufgrund einer Nutzniessung ausübte. Daher kam eine Drittperson, die nicht Nutzniesserin war, aufgrund des damaligen Gesetzeswortlauts nicht als Steuerpflichtige für den Eigenmietwert infrage.⁴¹⁴ 159

Dies hat sich unter der geltenden Rechtslage aber geändert, indem für die Besteuerung des Eigenmietwerts gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. b DBG einzig verlangt wird, dass der steuerpflichtigen Person ein Grundstück aufgrund eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung steht. Dies trifft für die Gebrauchsleihe zu. Entscheidend ist somit, ob eine Person ein Grundstück selbst nutzen darf, ohne dafür ein Entgelt zu entrichten. Ist dies der Fall, hat die nutzungsberechtigte Person den Eigenmietwert zu versteuern, während der Grundeigentümer, der sich weder eine Eigennutzung zur Verfügung hält noch aus der Drittnutzung periodisch Einkünfte erzielt, kein Einkommen aus unbeweglichem Vermögen zu versteuern hat.⁴¹⁵ 160
 Unter der Herrschaft des DBG ist die bisherige Rechtsprechung daher nicht mehr aufrechtzuerhalten und widerspricht dem Willen des Gesetzgebers.⁴¹⁶
 Diese Beurteilung dürfte sich auch mit der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung decken. Danach umfasst der Begriff des Nutzungsrechts nicht nur dingliche, sondern auch vergleichbare obligatorische Nutzungsrechte, da er nicht bloss zivilrechtlich, sondern in einem wirtschaftlichen Kontext zu verstehen ist.⁴¹⁷

⁴¹⁴ RICHNER, Unterpreisliche Gebrauchsüberlassung ZStP, S. 283; Urteil des BGer 2A.232/2001 vom 31. Januar 2002 in StR 2002 S. 322, E. 2.c) S. 325.

⁴¹⁵ RICHNER, Unterpreisliche Gebrauchsüberlassung ZStP, S. 284; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 21.

⁴¹⁶ Ebenso RICHNER, Unterpreisliche Gebrauchsüberlassung ZStP, S. 282 ff.; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 21; Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 92; a.M. LOCHER, Komm. DBG I, Art. 21 N 23; Komm. StG BE LEUCH/AMONN, Art. 25 N 19; BLÖCHLIGER, Vorzugsmiete, S. 610 f.

⁴¹⁷ Urteil des BGer 2A.232/2001 vom 31. Januar 2002 in StR 2002 S. 322, E. 2.c) S. 325; RICHNER, Unterpreisliche Gebrauchsüberlassung ZStP, S. 283 f.

- 161 Schliesslich geht das Argument fehl, dass die Liegenschaft wegen der leichten Auflösbarkeit des Vertragsverhältnisses weiterhin dem Eigentümer zum Eigengebrauch zur Verfügung stünde. Dies ist bei der Gebrauchsleihe gerade nicht der Fall, wird doch die Sache per Definition zum Gebrauch überlassen.⁴¹⁸ Dementsprechend hat der unentgeltlich Nutzende den Eigenmietwert zu versteuern, während der nicht nutzende Grundeigentümer nichts zu versteuern hat.⁴¹⁹
- 162 Nach dem Gesagten und gemäss dem Grundsatz, wonach Unterhaltskosten nur diejenige Person abziehen kann, welche die entsprechenden Erträge zu versteuern hat, ist bei der Gebrauchsleihe richtigerweise der Entleiher (der unentgeltliche Nutzer des Grundstücks) als für den Eigenmietwert Steuerpflichtiger zum Abzug der Gewinnungskosten berechtigt und nicht der Verleiher (Grundeigentümer).

D. Ehe und Konkubinat

a) Ehe und Scheidung

- 163 Liegt bei einer Ehe die Liegenschaft im gemeinschaftlichen Eigentum, gilt die gleiche Regelung wie beim Mit- und Gesamteigentum.⁴²⁰ Massgebend ist die Eigentumsquote gemäss Grundbuch. Auch wenn der einkommensstärkere Ehegatte sämtliche Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten trägt, kann er trotzdem nur die anteilmässigen Kosten gemäss seiner Eigentumsquote zum Abzug bringen. Dies gilt auch bei Überlassung einer im Miteigentum befindlichen Liegenschaft zum alleinigen Gebrauch bei einer Trennung bzw. Scheidung. Denn als abzugsfähige Liegenschaftskosten gelten nur Aufwendungen für die eigene Liegenschaft bzw. für den eigenen Liegenschaftsanteil. Durch gegenteilige Vereinbarung wird der darüber hinausgehende Anteil nicht zu steuerlich abziehbarem Unterhalt, vielmehr ist dies eine Leistung an den Miteigentümer, die unter Umständen steuerlich relevant sein kann (Schenkung, Alimente/Unterhalt, Unterstützung).⁴²¹

⁴¹⁸ Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 92.

⁴¹⁹ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 21 N 72.

⁴²⁰ Siehe zum Mit- und Gesamteigentum hiervor N 139 ff.

⁴²¹ LÖTSCHER, Getrenntleben von Ehegatten, S. 9 ff.; Steuerverwaltung des Kantons Bern, Mitteilungen NSTP 2011, S. 36; Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 5; LOCHER, Auswirkungen Scheidung/Trennung, S. 471 f.; KLÖTI-WEBER, Steuerfolgen, S. 301 f.; vgl. ferner BÄHLER, Unterhalt bei Trennung, S. 28 f.; a.M. Komm. StG BL SCHWEIGHAUSER, § 29 N 121.

Zur Verdeutlichung ist von folgendem Beispiel auszugehen:⁴²² Die Ehegatten A und B trennen sich. A zieht aus der Liegenschaft aus, die je zu 50 % im Miteigentum von A und B steht. B wohnt fortan alleine in der Liegenschaft. Jeder Miteigentümer versteuert 50 % des Eigenmietwerts. A kann allerdings 50 % des Eigenmietwerts als Unterstützungsleistungen an B abziehen. B hingegen muss 50 % des Eigenmietwerts als Unterhaltsleistungen von A versteuern. Im Ergebnis versteuert somit B 100 % des Eigenmietwerts. Es wird angenommen, B übernehme sämtliche Liegenschaftsunterhaltskosten. In der Folge kann B 50 % des Liegenschaftsunterhalts als Eigentümer und 50 % des Liegenschaftsunterhalts als Unterstützungsleistungen an A abziehen. A hingegen versteuert 50 % des Liegenschaftsunterhalts als Unterstützungsleistungen von B. Allerdings kann A 50 % des Liegenschaftsunterhalts als Eigentümer abziehen. 164

Ist ein Ehegatte Alleineigentümer und hat der im Haus verbleibende Ehegatte für die Nutzung nichts zu bezahlen, handelt es sich um ein unentgeltliches Nutzungsrecht und die Regelung der Gebrauchsleihe kommt zur Anwendung.⁴²³ Der Eigentümerehegatte als Verleiher kann nicht mehr zur Steuerpflicht herangezogen werden und hat dementsprechend auch keinen Eigenmietwert zu versteuern. Demgegenüber hat der im Haus unentgeltlich verbleibende Ehegatte als Entlehner den Eigenmietwert zu versteuern und kann korrespondierend hierzu die Liegenschaftsunterhaltskosten abziehen.⁴²⁴ 165

Wird allerdings das Haus eines Ehegatten in Anrechnung an die Alimentenzahlungen dem anderen Ehegatten zur Verfügung gestellt, ist von der Entgeltlichkeit des Nutzungsrechts auszugehen. Diesfalls hat der ausziehende Ehegatteneigentümer konzeptionell den Eigenmietwert zu versteuern, darf aber einen dem Eigenmietwert entsprechenden Betrag als Zahlung von Alimentersteuerlich zum Abzug bringen. Als für den Eigenmietwert Steuerpflichtiger kann er zudem Liegenschaftsunterhaltskosten abziehen. Auf der anderen Seite hat der nutzungsberechtigte Ehegatte in Form einer Naturalleistung (Nutzung des Hauses) einen dem Eigenmietwert entsprechenden Betrag als Einkommen aus Alimenter zu versteuern. Wirtschaftlich gesehen, hat auch hier der im Haus wohnhafte Ehegatte den vollen Eigenmietwert in Form von Alimenter-einkommen zu versteuern. Allerdings kann der nutzungsberechtigte Ehegatte 166

⁴²² Beispiel in Anlehnung an Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Mit- und Gesamteigentum, Ziff. 4.1 f.

⁴²³ Siehe zur Gebrauchsleihe hiervor N 158 ff.

⁴²⁴ Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 21e; Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 61 und 75. A.M. sind LOCHER, BÄHLER und LÖTSCHER, wobei auch sie zum Ergebnis kommen, dass der in der Liegenschaft verbleibende Ehegatte den vollen Eigenmietwert zu versteuern hat (LOCHER, Auswirkungen Scheidung/Trennung, S. 471 f.; BÄHLER, Unterhalt bei Trennung, S. 29; LÖTSCHER, Getrenntleben von Ehegatten, S. 9 f.).

als für den Eigenmietwert nicht Steuerpflichtiger keinen Abzug für Liegenschaftsunterhaltskosten machen. Übernommene Liegenschaftsunterhaltskosten können aber zu einer Reduktion des Alimenteneinkommens führen, indem sie von diesem in Abzug gebracht werden können.⁴²⁵

- 167 Zur Illustration ist von folgendem Beispiel auszugehen: Die Ehegatten A und B trennen sich. A zieht aus der Liegenschaft aus, die zu 100 % in seinem Eigentum liegt. In Anrechnung an seine Alimentenzahlungen stellt A dem Ehegatten B die Liegenschaft zur Verfügung und tätigt Liegenschaftsunterhaltskosten in der Höhe von CHF 2000.00. B wohnt fortan alleine in der Liegenschaft und trägt seinerseits Liegenschaftsunterhaltskosten von CHF 1000.00. Folglich handelt es sich um ein entgeltliches Nutzungsrecht und A hat 100 % des Eigenmietwerts von CHF 5000.00 zu versteuern. Allerdings kann er in der Höhe des Eigenmietwerts Alimentenzahlungen in Abzug bringen, also CHF 5000.00. Hinzu kommt, dass er noch die Liegenschaftsunterhaltskosten von CHF 2000.00 abziehen kann. B als Nutzungsberechtigter Ehegatte hat einen dem Eigenmietwert entsprechenden Betrag von CHF 5000.00 als Alimenteneinkommen zu versteuern. B kann keine Liegenschaftsunterhaltskosten geltend machen, da er nicht für den Eigenmietwert steuerpflichtig ist. Allerdings kann B die von ihm übernommenen Liegenschaftsunterhaltskosten von CHF 1000.00 von seinem Alimenteneinkommen in Abzug bringen. Somit beträgt das von B zu versteuernde Alimenteinkommen CHF 4000.00.

b) Konkubinat und Trennung

- 168 Die vorgenannten Grundsätze gelten ebenfalls bei einem Konkubinat. Übernimmt bspw. ein Konkubinatspartner die Tragung von Liegenschaftskosten, die über den eigenen Anteil hinausgehen, können trotzdem nur die eigene Eigentumsquote belastenden Kosten als Gewinnungskosten zum Abzug gebracht werden, selbst dann, wenn die Liegenschaft bei einer Trennung dem anderen Konkubinatspartner zum alleinigen und unentgeltlichen Gebrauch überlassen wird.⁴²⁶

⁴²⁵ Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 21e; LÖTSCHER, Getrenntleben von Ehegatten, S. 9 f.; KLÖTI-WEBER, Steuerfolgen, S. 301 f.; vgl. LOCHER, Auswirkungen Scheidung/Trennung, S. 471 f.; BÄHLER, Unterhalt bei Trennung, S. 29.

⁴²⁶ Steuerverwaltung des Kantons Bern, Mitteilungen NStP 2011, S. 36; Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 5; LOCHER, Auswirkungen Scheidung/Trennung, S. 471 f.; vgl. ferner BÄHLER, Unterhalt bei Trennung, S. 28 f.

E. Unterhaltsverpflichteter

Eine Person, die verpflichtet ist, Aufwendungen für fremdes Eigentum zu tätigen, kann ebenfalls Unterhaltskosten zum Abzug bringen.⁴²⁷ Was damit gemeint ist, kann an einem Fall, den das Verwaltungsgericht des Kantons Bern zu beurteilen hatte, aufgezeigt werden. Der Steuerpflichtige liess eine Zufahrtsstrasse zu seinem Anwesen, die ca. zu 2/3 der gesamten Strecke auf fremden Boden gelegen ist, mit einem Teerbelag versehen. Die Belagskosten hat der Steuerpflichtige in vollem Umfange übernommen, weil ihm in Bezug auf den im Fremdeigentum stehenden Strassenabschnitt einerseits das Durchgangrecht zusteht, andererseits aber ihm auch die volle Unterhaltspflicht obliegt.⁴²⁸ Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern hat diesbezüglich zusammenfassend festgehalten, dass der Steuerpflichtige ebenfalls die Kosten des Unterhalts der auf fremdem Grund und Boden gelegenen Zufahrtsstrasse abziehen könne, weil der Steuerpflichtige als berechtigter Grundeigentümer einerseits ein dingliches Recht auszuweisen vermöge und andererseits zum Unterhalt des gesamten, von ihm benützten Strassenabschnitts ausdrücklich verpflichtet sei.⁴²⁹ 169

Aus dem hiavor Gesagten lässt sich folglich der Grundsatz ableiten, dass Kosten des Unterhalts für fremdes Eigentum dann abzugsfähig sind, wenn die steuerpflichtige Person ihrerseits ein dingliches Recht auszuweisen vermag und zum Unterhalt ausdrücklich verpflichtet ist. 170

F. Mieter und Untervermieter bzw. Pächter und Unterverpächter

a) Mieter bzw. Pächter

Die Mieter bzw. Pächter können die von ihnen getragenen Kosten nicht als Gewinnungskosten zum Abzug bringen. Diese bilden Bestandteil der Miete bzw. der Pacht und stehen nicht im Zusammenhang mit der Erzielung eines Liegenschaftsertrags.⁴³⁰ Soweit die Leistungen des Mieters bzw. des Pächters in der Übernahme von Unterhaltskosten bestehen, stellen diese einerseits steuerbare Einkünfte des Grundeigentümers dar, andererseits aber sind diese beim Grundeigentümer als Unterhaltsaufwendungen für die Liegenschaft zum Abzug zugelassen.⁴³¹ 171

⁴²⁷ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 8; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 24.

⁴²⁸ Urteil des VGer BE vom 19. Oktober 1982 in BVR 1983 S. 30, Sachverhalt Ziff. 1 und 3 S. 31.

⁴²⁹ Urteil des VGer BE vom 19. Oktober 1982 in BVR 1983 S. 30, E. 6 S. 32.

⁴³⁰ Urteil des VGer BE vom 24. März 2011 i.S. T. in NSTP 2011 S. 61, E. 2.4 S. 66.

⁴³¹ Urteil des BGer vom 21. Januar 1993 in ASA 1994/95 S. 736, E. 5.b) S. 741; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 21 N 12.

b) Untervermieter bzw. Unterverpächter

- 172 Im Fall einer Untervermietung bzw. Unterverpachtung durch den Mieter bzw. Pächter hat dieser – wie ein Vermieter bzw. Verpächter⁴³² – den Ertrag aus dem Vertragsverhältnis als Untervermieter bzw. Unterverpächter als Einkommen zu versteuern. Dies gilt sowohl bei einer dauerhaften Untervermietung bzw. Unterverpachtung als auch bei einer vorübergehenden Vermietung (z.B. via Airbnb oder über andere Beherbergungsplattformen). Allerdings kann der Untervermieter bzw. Unterverpächter seinerseits die Kosten für den Mietzins bzw. den Pachtzins und die Nebenkosten, die er an den Vermieter bzw. Verpächter zahlen muss, als Gewinnungskosten abziehen.⁴³³ Zudem kann er allfällige weitere Liegenschaftsunterhaltsleistungen, zu denen er gegenüber dem Untermieter bzw. Unterpächter vertraglich verpflichtet ist, steuerrechtlich zum Abzug bringen.⁴³⁴
- 173 Folgendes Beispiel soll diesen Sachverhalt veranschaulichen: Person A als Mieterin vermietet ihre Mietwohnung während insgesamt sechs Monaten an B. Zudem vereinbaren sie, dass A für diesen Zeitraum die Kosten für Strom und Wasser von CHF 300.00 übernimmt. Der vereinnahmte Mietzins beträgt CHF 12 000.00 (CHF 2000.00 pro Monat). A zahlt ihrerseits für ihre Mietwohnung dem Vermieter C einen Betrag von CHF 1900.00 pro Monat für Miete und Nebenkosten. Daraus resultiert folgende Besteuerung: Als Untervermieterin hat A aus dem Untermietverhältnis mit B den Ertrag von CHF 12 000.00 als Einkommen zu versteuern. Im Gegenzug kann A ihrerseits ihren geschuldeten Betrag für diese sechs Monaten (Mietzins und Nebenkosten) von CHF 11 400.00 (6 x CHF 1900.00) als Gewinnungskosten von ihrem Ertrag abziehen. Damit verbleibt ihr ein Ertrag aus der Untervermietung von CHF 600.00 (CHF 12 000.00 – 11 400.00). Von diesen CHF 600.00 kann A allerdings noch die CHF 300.00 für Strom und Wasser abziehen, weil sie sich gegenüber dem Untermieter B zu dieser Leistung vertraglich verpflichtet hat. Daraus resultiert somit ein Betrag von CHF 300.00 aus der Untervermietung, den A als Einkommen zu versteuern hat.
- 174 Eine solche Handhabung entspricht auch dem Grundprinzip der Gewinnungskosten, wonach bei einer zeitlichen und wirtschaftlichen Konnexität zwischen Aufwendungen und Vermögenserträgen sämtliche Aufwendungen zum Abzug zugelassen werden müssen. Wenn der Untervermieter bzw. Unterverpächter keinen Mietzins bzw. Pachtzins sowie die Nebenkosten an den Ver-

⁴³² Siehe hiervor N 103.

⁴³³ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 21 N 46; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 21 N 14; Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 34 und § 39 N 3; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 21 N 10; Comm. LIFD MERLINO, Art. 21 N 48 und 51; vgl. ferner Urteil des BGer vom 2. Dezember 1996 in StE 1997 A 24.34 Nr. 1 E. 3.d).

⁴³⁴ Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 39.

mieter bzw. Verpächter zahlt, könnte er die Liegenschaft nicht untervermieten bzw. unterverpachten und würde auch keinen Mietzins bzw. Pachtzins vom Untermieter bzw. Unterpächter erhalten. Ergo stellen die Mietzinsen bzw. die Pachtzinsen und die Nebenkosten Aufwendungen dar, die zur Erzielung von Vermögensertrag erforderlich sind,⁴³⁵ zumal eine Besteuerung der Mietzins-einnahmen bzw. Pachtzinseinnahmen unter gleichzeitiger Verweigerung des Abzugs der Gewinnungskosten eine Verletzung des verfassungsmässigen Grundsatzes der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bedeuten würde.⁴³⁶

Die Einkünfte aus Untervermietung bzw. Unterverpachtung sind in jedem Fall vom Untervermieter bzw. Unterverpächter in der Steuererklärung zu deklarieren.⁴³⁷ Denn nur so wird dem Nettoeinkommensprinzip Genüge getan, demgemäss alle Bruttoeinkünfte in der Steuererklärung anzugeben sind.⁴³⁸ Ferner könnten ohne die Deklaration der Mietzinsen bzw. Pachtzinsen auch keine Unterhaltskosten im Zusammenhang mit diesen Einnahmen abgezogen werden. Dies ist für den Steuerpflichtigen insbesondere dann von Nachteil, wenn die Gewinnungskosten höher ausfallen als die vereinnahmten Mietzinsen bzw. Pachtzinsen.

G. Vermietung bzw. Untervermietung sowie Verpachtung bzw. Unterverpachtung von möblierten Liegenschaften

a) Ausgangslage

Meist werden über Beherbergungsplattformen wie Airbnb die Wohnungen und Zimmer inklusive Mobiliar vermietet bzw. untervermietet.⁴³⁹ Auch in diesem Fall hat der Vermieter bzw. Untervermieter die daraus resultierenden Erlöse als Einkommen zu versteuern.⁴⁴⁰ Allerdings kann der Vermieter bzw. Untervermieter für die Abnutzung der Möbel und sonstigen mit vermieteten

⁴³⁵ Vgl. Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 34; Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 3; Komm. StHG REICH/WEIDMANN, Art. 7 N 25; Komm. StHG REICH/VON AH/BRAWAND, Art. 9 N 5.

⁴³⁶ Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 34.

⁴³⁷ A.M. LOCHER, der die Auffassung vertritt, dass der Untervermieter bzw. Unterverpächter das Entgelt aus dem Untermiet- bzw. Unterpachtverhältnis solange nicht zu deklarieren habe, als es jenem entspreche, das er seinerseits für die fraglichen Räume dem Vermieter leiste (LOCHER, Komm. DBG I, Art. 21 N 14; gl.M. Steuerverwaltung des Kantons Freiburg, Vermietung von möblierten Liegenschaften, S. 2).

⁴³⁸ Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 35.

⁴³⁹ Wenn nicht anders vermerkt, gilt das nachfolgende analog für die Verpachtung bzw. Unterverpachtung.

⁴⁴⁰ Vgl. RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 21 N 46a.

Einrichtungen einen Pauschalabzug geltend machen⁴⁴¹ bzw. wird der Abnutzung damit Rechnung getragen, dass nur ein Teil der Einnahmen besteuert wird.⁴⁴² Dies wird damit begründet, dass im Mietzins regelmässig eine Entschädigung für die Abnutzung des zum Gebrauch überlassenen Gebäudes oder Gebäudeteils und der dazugehörenden Anlagen enthalten ist. Der Teil des Entgelts, der die Wertabnahme der Möbel und sonstigen Einrichtungen ausgleicht, kann nicht als Vermögensertrag betrachtet werden. Vielmehr liegt diesbezüglich ein steuerneutraler Vorgang vor und derjenige Teil des Mietzinses ist nicht als Einkommen zu versteuern.⁴⁴³

- 177 Liegen die Mietzinseinnahmen unter dem Eigenmietwert der Liegenschaft und übersteigen sie nicht den Betrag von CHF 12 000.00 pro Jahr, sieht der Kanton Freiburg aus verfahrensökonomischen Gründen für die steuerpflichtige Person ein Wahlrecht vor. In diesen Fällen kann die steuerpflichtige Person wählen, ob sie den hiervoor beschriebenen Pauschalabzug geltend machen möchte oder die Pauschalermethode. Entscheidet sie sich für die Pauschalermethode, wird wie üblich der Eigenmietwert ohne Berücksichtigung der Vermietung besteuert. Mit anderen Worten können keine mit der Vermietung der Liegenschaft zusammenhängenden Kosten geltend gemacht werden.⁴⁴⁴ Der Vorteil dieser Methode liegt darin, dass einerseits der Steuerpflichtige der Steuerverwaltung keine Abrechnung über die Vermietung sowie allfällige Belege einreichen muss. Andererseits entfällt bei der Steuerverwaltung die Überprüfung dieser Unterlagen.

⁴⁴¹ Urteil der RK SO vom 28. November 1983 in StE 1984 B 25.2 Nr. 1 E. 2; Urteil des VGer FR vom 26. März 1999 in FZR 1999 S. 123, E. 2.b) S. 125; Steuerverwaltung des Kantons Freiburg, Vermietung von möblierten Liegenschaften, S. 1; Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Vermietung möblierter Liegenschaften, Ziff. 1 f.; Steuerverwaltung des Kantons Zürichs, Mitteilung – Vermietung von möblierten Zimmern, Wohnungen und Häusern, S. 1; Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Einkommen aus Vermietung und Verpachtung, Ziff. 1.1 f.; Steuerverwaltung des Kantons Wallis, Nettoertrag aus möbliert vermieteten Liegenschaften, Ziff. 1 f.

⁴⁴² Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Einkommen aus Vermietung und Verpachtung, Ziff. 1.1.2 und 1.2; Steuerverwaltung des Kantons Freiburg, Steuererklärung für natürliche Personen, Code 3.340.

⁴⁴³ Urteil der RK SO vom 28. November 1983 in StE 1984 B 25.2 Nr. 1 E. 2; Urteil des VGer FR vom 26. März 1999 in FZR 1999 S. 123, E. 2.b) S. 125.

⁴⁴⁴ Steuerverwaltung des Kantons Freiburg, Vermietung von möblierten Liegenschaften, S. 1.

b) Vermietung einer möblierten Wohnung

Nach dem Gesagten wird also bei der Vermietung einer möblierten Wohnung im Privateigentum die Abnutzung der Möbel steuerlich berücksichtigt. Dies sei an folgendem Beispiel erläutert:⁴⁴⁵ Person B als Eigentümerin vermietet ihre möblierte Wohnung für drei Monate zu CHF 4000.00. Der Eigenmietwert für neun Monate beträgt CHF 7000.00. Die Liegenschaftskosten belaufen sich auf CHF 1200.00. Der Mietertrag von CHF 4000.00 gilt als Einkommen und B hat ihn als Teil des Liegenschaftsertrags zu deklarieren. Allerdings kann sie von diesen Einnahmen einen Pauschalabzug für die Abnutzung des Mobiliars tätigen. Für möblierte Wohnungen beträgt die Abzugspauschale 20 %.⁴⁴⁶ Folglich kann sie von den Mieteinnahmen CHF 800.00 (20 % von CHF 4000.00) in Abzug bringen. Daraus resultiert ein Nettomietsertrag von CHF 3200.00 (CHF 4000.00 – 800.00). Wie üblich beim Wohneigentum hat B den Eigenmietwert zu versteuern. Wird eine Liegenschaft zeitweise vermietet, reduziert sich allerdings der Eigenmietwert für die Dauer, in der sie dem Eigentümer nicht zur Verfügung steht, pro rata temporis.⁴⁴⁷ Folglich hat B nur den Eigenmietwert für die neun Monate in der Höhe von CHF 7000.00 als Einkommen zu deklarieren. Der Bruttogebäudeertrag für die Wohnung beläuft sich somit gesamthaft auf CHF 10 200.00 (CHF 3200.00 + 7000.00). Davon können noch die Liegenschaftskosten von CHF 1200.00 abgezogen werden. Daraus resultiert für B ein steuerbarer Nettogebäudeertrag von CHF 9000.00.

Da die Mietzinseinnahmen aus der Vermietung unter dem Eigenmietwert der Liegenschaft liegen und den Betrag von CHF 12 000.00 pro Jahr nicht übersteigen, hat B, sofern die Liegenschaft im Kanton Freiburg liegt, das Wahlrecht zwischen dem hiervoor aufgezeigten Pauschalabzug und der Pauschalermethode. Entscheidet sie sich für die Pauschalermethode, hat sie den Eigenmietwert für die Liegenschaft von CHF 9333.30 (CHF 7000.00 auf 12 Monate gerechnet) ohne Berücksichtigung der Vermietung zu versteuern. Von diesen kann sie die Liegenschaftskosten von CHF 1200.00 abziehen. Somit hat B einen Nettogebäudeertrag von CHF 8133.30 zu versteuern. Im Ergebnis ist

⁴⁴⁵ Beispiel in Anlehnung an: Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Vermietung möblierter Liegenschaften, Ziff. 3.2.

⁴⁴⁶ Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Vermietung möblierter Liegenschaften, Ziff. 1; Steuerverwaltung des Kantons Zürichs, Mitteilung – Vermietung von möblierten Zimmern, Wohnungen und Häusern, S. 1; Steuerverwaltung des Kantons Freiburg, Vermietung von möblierten Liegenschaften, S. 1; Steuerverwaltung des Kantons Wallis, Nettoertrag aus möbliert vermieteten Liegenschaften, Ziff. 1; vgl. ferner Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Einkommen aus Vermietung und Verpachtung, Ziff. 1.1.1 lit. b. Bei der Verpachtung beträgt der Pauschalabzug im Kanton Bern 10 % (Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Vermietung möblierter Liegenschaften, Ziff. 1).

⁴⁴⁷ Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 64.

folglich für B die Pauschalmethode vorteilhafter. Daraus wird jedoch auch ersichtlich, dass der Steuerpflichtige bei der Pauschalmethode nicht gemäss seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit besteuert wird. Allerdings ist die Abweichung von CHF 866.70 im Endergebnis nicht gross, weshalb von einer sachgerechten Pauschalierung ausgegangen werden kann, weil sie in der Mehrzahl der Fälle zu einem Resultat führt, das der tatsächlichen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit möglichst nahekommt.

- 180 Würde es sich ferner im vorgenannten Beispiel um eine möblierte Ferienwohnung handeln, sehen in diesem Fall einige Kantone für die Abnutzung des Mobiliars keinen Pauschalabzug vor. Vielmehr werden die Mieteinnahmen nur zu 4/5 bzw. 2/3 (wenn der Eigentümer auch die Wäsche zur Verfügung stellt) erfasst.⁴⁴⁸ Insbesondere aufgrund von Praktikabilitätsüberlegungen dürften sich die Kantone für diese Variante entschieden haben, denn bei einer mehrmaligen temporären Vermietung der Ferienwohnung während eines Jahres kann sich die Lösung mit dem Pauschalabzug für die Steuerpflichtigen und die Steuerverwaltungen als aufwendig und kompliziert erweisen. Bei dieser Variante würde sich hinsichtlich der Berechnung einzig ändern, dass B keinen Pauschalabzug geltend machen kann. Im Gegenzug hat B aber nur 4/5 der Mieteinnahmen als Nettomietenertrag zu deklarieren, namentlich CHF 3200.00. Im Ergebnis kommt man damit sowohl zu demselben Nettomietenertrag (CHF 10 200.00) als auch zu demselben steuerbaren Nettogebäudeertrag von CHF 9000.00 (CHF 10 200.00 – 1200.00). Einzig wenn B zusätzlich noch die Wäsche zur Verfügung stellen sollte, dürfte sie mit der zweiten Variante besser fahren, da sie nur 2/3 der Einnahmen als Nettomietenertrag zu deklarieren hat, nämlich (gerundet) CHF 2666.00. Hieraus resultiert ein steuerbarer Nettogebäudeertrag von CHF 8466.00, sodass B im Vergleich zur Pauschalabzugsvariante CHF 534.00 weniger zu versteuern hat. Diese Differenz kommt zustande, da die Kantone, welche die Lösung mit dem Pauschalabzug gewählt haben, diese Unterscheidung nicht treffen bzw. auch das allfällige Zurverfügungstellen der Wäsche in den 20 % pauschal berücksichtigen.⁴⁴⁹

⁴⁴⁸ Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Einkommen aus Vermietung und Verpachtung, Ziff. 1.2; Steuerverwaltung des Kantons Freiburg, Steuererklärung für natürliche Personen, Code 3.340.

⁴⁴⁹ Siehe hierzu insb. Steuerverwaltung des Kantons Wallis, Nettoertrag aus möbliert vermieteten Liegenschaften, Ziff. 2; vgl. auch Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Vermietung möblierter Liegenschaften, Ziff. 1 ff.; Steuerverwaltung des Kantons Zürichs, Mitteilung – Vermietung von möblierten Zimmern, Wohnungen und Häusern, S. 1; Urteil der RK SO vom 28. November 1983 in StE 1984 B 25.2 Nr. 1 E. 2.

c) Untervermietung einer möblierten Wohnung

Auch im Fall der Untervermietung einer möblierten Wohnung im Privateigentum wird die Abnutzung der Möbel steuerlich berücksichtigt. An folgendem Beispiel sei dies illustriert:⁴⁵⁰ Person A als Mieterin vermietet ein möbliertes Zimmer ihrer Vierzimmerwohnung für insgesamt vier Monate. Der vereinnahmte Mietzins beträgt CHF 5500.00. Bei der Untervermietung eines einzelnen Zimmers können die anteiligen Kosten in Abzug gebracht werden (Grundsatz: Kosten für die Wohnung geteilt durch die Anzahl Zimmer). A zahlt für ihre Mietwohnung einen Mietzins von CHF 3500.00 pro Monat. Für das untervermietete Zimmer bezahlt sie namentlich somit CHF 875.00 (CHF 3500.00 / 4). Die eigenen Kosten (Anteil Miete, Strom etc.) für das untervermietete Zimmer belaufen sich für den Zeitraum der Untermiete auf CHF 3500.00 (CHF 875 x 4). Diesen Betrag kann A somit von den CHF 5500.00 in Abzug bringen. Daraus resultiert ein Nettomiettertrag aus der Untervermietung von CHF 2000.00.⁴⁵¹ Von diesen kann A einen Pauschalabzug für die Abnutzung des Mobiliars von 20 %, also CHF 400.00 geltend machen. Als Ergebnis resultiert aus der Untervermietung für A ein steuerbarer Nettoertrag von CHF 1600.00.⁴⁵²

⁴⁵⁰ Beispiel in Anlehnung an: Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Vermietung möblierter Liegenschaften, Ziff. 3.3.

⁴⁵¹ Würde kein Nettomiettertrag aus der Untervermietung resultieren bzw. sind die Mietzinseinnahmen niedriger als der Mietzins, den der Untervermieter an den Vermieter zahlt, verzichtet die Steuerverwaltung des Kantons Freiburg auf die Besteuerung (Steuerverwaltung des Kantons Freiburg, Vermietung von möblierten Liegenschaften, S. 2). M.E. verstösst diese Praxis gegen das Nettoeinkommensprinzip (siehe hiervor N 175).

⁴⁵² Diese Lösung verfolgt die Steuerverwaltung des Kantons Luzern nur bei der permanenten Untervermietung. Handelt es sich wie im vorliegenden Beispiel um eine temporäre Untervermietung (z.B. via Airbnb), ist der effektiv geflossene Mietzins steuerbar. Davon kann 1/3 pauschal für Heizung, Beleuchtung und alle übrigen Unkosten (inkl. Mietzinsanteil) in Abzug gebracht werden. Allerdings bleibt der Nachweis der effektiven Kosten vorbehalten (Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Einkommen aus Vermietung und Verpachtung, Ziff. 1.1). Ähnlich wie bei den Ferienwohnungen dürften für diese Unterscheidung Praktikabilitätsüberlegungen eine entscheidende Rolle gespielt haben (siehe hiervor N 180).

H. Konklusion

- 182 Zusammenfassend kann gesagt werden, wer nicht Eigentümer, Nutzniesser, Wohnrechtsberechtigter oder Unterhaltsverpflichteter ist und wem auch sonst keine eigentümerähnliche Stellung zukommt, darf keine Gewinnungskosten abziehen.⁴⁵³

5. Unterhaltskosten i.w.S. beim unbeweglichen Privatvermögen

A. Einführung

a) Auslegung des Begriffs Unterhaltskosten i.w.S.

- 183 Auf Bundesebene regelt Art. 32 Abs. 2 DBG die Abzugsfähigkeit der Gewinnungskosten beim unbeweglichen Privatvermögen. Zu den Gewinnungskosten gehören unter anderem die Unterhaltskosten i.w.S. Lehre und Rechtsprechung verwenden im Bereich des unbeweglichen Vermögens häufig die Begriffe „Gewinnungskosten“ und „Unterhaltskosten i.w.S.“ als Synonyme.⁴⁵⁴ Im Sinn der vertikalen Steuerharmonisierung sieht Art. 9 Abs. 3 StHG vor, dass auch bei den kantonalen und kommunalen Steuern Unterhaltskosten beim unbeweglichen Privatvermögen abgezogen werden können. Bei der Frage, inwiefern Gewinnungskosten für Liegenschaften abziehbar sind, verbleibt den einzelnen Kantonen durch diese Bestimmung kein Freiraum mehr.⁴⁵⁵ Der Begriff der Unterhaltskosten i.w.S. kann unter dem Geltungsbe-
reich des Steuerharmonisierungsgesetzes im kantonalen Recht nicht anders ausgelegt werden als im Bereich der direkten Bundessteuer. Eine andere Auslegung würde dem Bestreben der vertikalen Steuerharmonisierung zuwiderlaufen und die mit dem Erlass des Steuerharmonisierungsgesetzes angestrebte Vereinfachung der Rechtsanwendung vereiteln.⁴⁵⁶

⁴⁵³ Urteil des VGer BE vom 24. März 2011 i.S. T. in NStP 2011 S. 61, E. 2.4 S. 66; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 8; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 4.

⁴⁵⁴ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 25; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 19; Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 9; BGE 124 I 193 E. 3.g) S. 198.

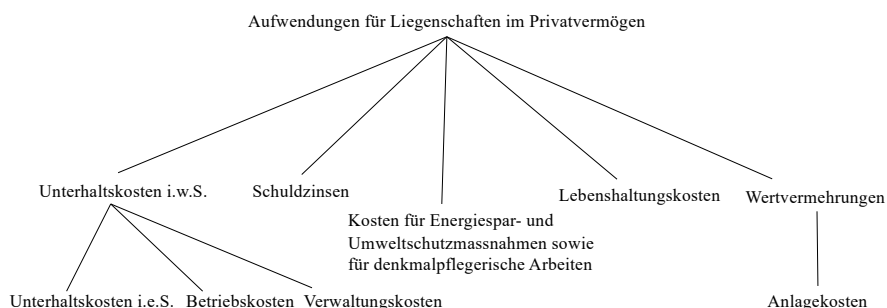
⁴⁵⁵ MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 423.

⁴⁵⁶ BGE 128 II 66 E. 4.b) S. 71 f.; Urteil des BGer 2A.480/2004 vom 2. Februar 2005 in StE 2005 A 23.1 Nr. 10 E. 3.3; Urteil des BGer 2A.683/2004 vom 15. Juli 2005 in ASA 2008/09 S. 161, E. 4.4 S. 168 f.; Urteil des BGer 2C_878/2010 vom 17. April 2011 E. 7; Urteil des BGer 2C_434/2017 vom 4. April 2018 E. 6.

b) Definition der Unterhaltskosten i.w.S.

Bei den Unterhaltskosten i.w.S. handelt es sich um Aufwendungen, die durch die Erzielung von Erträgen aus unbeweglichem Privatvermögen verursacht werden. Namentlich sind dies die Unterhaltskosten i.e.S., Betriebskosten und Verwaltungskosten. Aufgrund der als Generalklausel ausgestalteten Bestimmung für Gewinnungskosten in Art. 25 DBG sind die Gewinnungskosten im Zusammenhang mit den Einkünften aus Privatvermögen in Art. 32 DBG nicht abschliessend aufgezählt.⁴⁵⁷ Gestützt auf Art. 25 DBG und sofern die allgemeinen Voraussetzungen⁴⁵⁸ für die Abzugsfähigkeit von Gewinnungskosten erfüllt sind, können auch weitere Liegenschaftskosten zum Abzug gebracht werden.⁴⁵⁹ Nicht abzugsfähig sind dagegen die Liegenschaftskosten, die zu den Lebenshaltungskosten und Anlagekosten gehören.⁴⁶⁰ Ferner sind Unterhaltskosten i.w.S. nur in jenem Umfang abzugsfähig, wie sie nicht durch Dritteleistungen (z.B. Versicherungsleistungen, Schadenersatzleistung durch einen Schädiger, Nebenkostenentschädigungen von Mietern) gedeckt werden.⁴⁶¹

Grafisch lässt sich dies wie folgt darstellen:⁴⁶²



⁴⁵⁷ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 2; vgl. FELDMAYER, Liegenschaftsunterhaltskosten, S. 455; Comm. LIFD MERLINO, Art. 32 N 24.

⁴⁵⁸ Siehe für die Voraussetzung der Abzugsfähigkeit von Gewinnungskosten hiervor N 53 ff.

⁴⁵⁹ LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 19; Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 9.

⁴⁶⁰ Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 10a.

⁴⁶¹ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 43.

⁴⁶² Grafik in Anlehnung an RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 42; HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 76.

c) Voraussetzung der Abzugsfähigkeit im Allgemeinen

186 Unterhaltskosten i.w.S. wie auch die übrigen Arten von Gewinnungskosten⁴⁶³ können nur dann zum Abzug zugelassen werden, wenn der damit im Zusammenhang stehende Vermögensertrag steuerrechtlich erfasst wird und die Aufwendungen dazu dienen, den einkommenssteuerrechtlich massgeblichen objektiven Nutzungswert⁴⁶⁴ der Liegenschaft zu erhalten sowie zu sichern.⁴⁶⁵ Mit anderen Worten sind Aufwendungen für Liegenschaften dann nicht abzugsfähig, wenn der liegenschaftliche Wert der Installation, an dem der Unterhalt getätigt werden soll, im Mietpreis oder im Eigenmietwert nicht enthalten ist.⁴⁶⁶ Dabei ist zu beachten, dass es keine Abweichung vom vorgenannten Grundsatz darstellt, wenn die Unterhaltskosten i.w.S. zum Abzug zugelassen werden, obwohl kein Ertrag vereinnahmt werden kann, weil das für eine Fremdnutzung gedachte Grundstück nicht vermietet oder verpachtet werden konnte.⁴⁶⁷ Obwohl der Steuerpflichtige keinen steuerbaren Ertrag aus dem

⁴⁶³ Siehe zu den Gewinnungskosten hiervor N 53 ff.

⁴⁶⁴ Siehe zum massgebenden objektiven Nutzungswert hiervor N 137.

⁴⁶⁵ Urteil des BGer vom 15. Juli 2005 in ASA 2008/09 S. 161, E. 2.5 S. 166; bestätigt im Urteil des BGer 2C_878/2010 vom 19. April 2011 E. 5.1; Urteile des BGer 2C_390/2012 und 2C_391/2012 vom 7. August 2012 E. 2.1; Urteile des BGer 2C_393/2012 und 2C_394/2012 vom 8. November 2012 E. 2.2; Urteile des VGer SG B 2018/162 und B 2018/163 vom 6. November 2018 E. 3.1; Urteil des VGer BL vom 17. Dezember 1997 in StE 1999 B 25.6. Nr. 33 E. 1.b); FUNK, Gewinnungskosten, S. 152 ff.; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 21 N 55; KÄNZIG, Wehrsteuer, Art. 22 Abs. 1 lit. b N 94; DE MITRI, Les frais d'entretien d'immeubles, S. 139; AGNER/JUNG/STEINMANN, Komm. DBG, Art. 32 N 5; BÖCKLI, Besteuerung der Eigenmiete, S. 18 f. A.M. ist EGLOFF, der die Auffassung vertritt, dass sich die Abzugsfähigkeit von Liegenschaftsunterhaltskosten nicht danach entscheidet, ob bestimmte Bauteile bei der Festsetzung des Eigenmietwerts berücksichtigt worden sind, sondern vielmehr danach, ob diese Bauteile gemäss den massgeblichen Vorgaben bei der Festsetzung des Eigenmietwerts hätten berücksichtigt werden müssen (Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 132). M.E. ist diese Auffassung nicht zutreffend, weil diesfalls der erforderliche organische Zusammenhang der Gewinnungskosten mit den steuerlich erfassten Roheinkünften fehlt.

⁴⁶⁶ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 36; Comm. LIFD MERLINO, Art. 32 N 37; Steuerverwaltung des Kantons Solothurn, Liegenschaftskosten, Ziff. 3 S. 5; Urteile des StGer FR 604 2018 92 und 604 2018 93 vom 11. April 2019 in StE 2019 B 25.6 Nr. 78 E. 2.4; Urteil des KGer VD FI.2015.0021 vom 29. August 2017 in StR 2018 S. 134, E. 5.a) S. 144; Urteile des KGer FR 604 2016 92 und 604 2016 93 vom 30. Oktober 2017 E. 2.d); Urteile des KGer FR 607 2013 41 und 607 2013 42 vom 3. Dezember 2014 E. 3.a) f.; Urteile des KGer FR 607 2010-25 und 607 2010-26 vom 1. Februar 2012 E. 2.

⁴⁶⁷ Komm. StG AG EGLOFF, § 30 N 66 und § 39 N 7; Urteil des BGer 2C_878/2010 vom 19. April 2011 E. 5.1; RK GE vom 25. Juni 1987 in StR 1990 S. 621; Urteile des StGer FR 604 2018 31 und 604 2018 32 vom 21. August 2018 E. 2.2.

Vermögensobjekt erzielt, darf er die Aufwendungen vom Roheinkommen zum Abzug bringen. Dasselbe gilt, wenn der Steuerpflichtige im Anschluss an den Erwerb einer Liegenschaft Unterhaltsarbeiten an derselben ausführen lässt, er die Liegenschaft aufgrund des zeitlichen Ablaufs aber erst im darauf folgenden Jahr beziehen resp. vermieten kann. Auch in diesem Fall weist das Vermögensobjekt noch keinen Mietwert auf.⁴⁶⁸

Insbesondere kann in den beiden vorgenannten Konstellationen nicht argumentiert werden, dass das Einkommen aus der Liegenschaft steuerrechtlich nicht berücksichtigt werde. Dieses wird sehr wohl erfasst, indes ist der Steuerpflichtige im Jahr des Erwerbs der Liegenschaft mit einem steuerbaren Ertrag von CHF 0.00 zu veranlagen.⁴⁶⁹ Auch das Bundesgericht hat festgehalten, dass der Begriff des Nettogesamteinkommens keine vollkommene Symmetrie zwischen den Einkünften und den als Gewinnungskosten abgezogenen Ausgaben verlange. Unterhaltskosten i.w.S. seien auch dann zum Abzug zuzulassen, wenn ihnen wegen Renovationsarbeiten keine Einkünfte gegenüberstehen. Vorausgesetzt werde aber, dass die Liegenschaft im Folgejahr bzw. auf die Dauer gesehen ein Einkommen generiere. Damit werde auch dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Genüge getan.⁴⁷⁰

Schliesslich sind die Unterhaltskosten i.w.S. für jedes Grundstück einzeln zu betrachten. Damit die Unterhaltskosten i.w.S. zum Abzug gebracht werden können, reicht es nicht aus, dass solche entstanden sind und andere Grundstücke, die im Eigentum eines Steuerpflichtigen stehen, Erträge erbringen. Vielmehr ist es eine unabdingbare Voraussetzung für Unterhaltskosten i.w.S., dass das Grundstück, an dem der Unterhalt ausgeführt wurde, selbst einen Ertrag abwirft. Ansonsten fehlt es den Aufwendungen am nötigen Gewinnungskostencharakter.⁴⁷¹

⁴⁶⁸ Daher sind bspw. die Versicherungsprämien (z.B. für eine Gebäudeversicherung) auch dann zum Abzug zuzulassen, wenn diese Auslagen und die Erzielung eines Ertrages zeitlich auseinanderfallen, weil das Gebäude noch nicht bewohnbar ist, da noch Arbeiten ausgeführt werden und es folglich noch keinen Mietwert aufweist (vgl. BGE 133 II 287; hiernach N 365 f.).

⁴⁶⁹ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 7.

⁴⁷⁰ BGE 133 II 287 E. 3 S. 290 f.

⁴⁷¹ Urteil des BGer 2C_251/2016 vom 30. Dezember 2016 in StR 2017 S. 239, E. 4.1 S. 243.

B. Unterhaltskosten i.e.S.

a) Allgemein

189 Als Unterhaltskosten i.e.S. abziehbar sind nur solche Kosten, die mit dem Besitz einer Liegenschaft wirtschaftlich oder rechtlich verknüpft sind und dazu dienen, den konkreten Nutzungswert eines Wirtschaftsgutes einer Liegenschaft zu erhalten, instand zu stellen oder zu ersetzen.⁴⁷² Wie bei den allgemeinen Gewinnungskosten wird auch bei den Liegenschaftsunterhaltskosten i.e.S. verlangt, dass ihnen ein gegenwärtiger oder vergangener Ertrag aus unbeweglichem Vermögen i.S.v. Art. 21 DBG gegenübersteht. Steht den Kosten dagegen eine zukünftige Einkunft gegenüber, handelt es sich grundsätzlich um Anlagekosten.⁴⁷³ Für die Abzugsfähigkeit ist es folglich unabdingbar, dass der liegenschaftliche Wert der Einrichtung, an welcher der Unterhalt getätigt wird, im Mietpreis oder im Eigenmietwert enthalten ist.⁴⁷⁴ Daraus folgt, dass in zeitlicher Hinsicht Unterhaltskosten i.e.S. grundsätzlich nur dann abzugsfähig sein können, wenn der Wert, den sie erhalten sollen, einen Ertrag abwirft, und die Person, welche die Ausgaben trägt, diesen Ertrag als Einkommen aus unbeweglichem Privatvermögen versteuert.⁴⁷⁵

b) Formen von Unterhaltskosten i.e.S.

190 Unterhaltskosten i.e.S. sind Aufwendungen, deren Ziel nicht die Kreierung neuer, sondern die Erhaltung bereits bestehender Werte ist und die nach längeren oder kürzeren Zeitabschnitten erneut zu tätigen sind.⁴⁷⁶ Mit anderen Worten lassen Unterhaltsarbeiten eine Liegenschaft in ihrer Gestaltung, Form und Zweckbestimmung unverändert weiter bestehen. Zu den Unterhaltskosten i.e.S. gehören die Aufwendungen für den laufenden Unterhalt, wie Kosten für

⁴⁷² LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 24; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 10; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 37 ff.; Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 12; DE MITRI, Les frais d'entretien d'immeubles, S. 139; Urteil des VGer GR A 17 49 vom 28. November 2017 E. 4.b); vgl. ferner MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 424.

⁴⁷³ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 35 f.; Urteil des KGer LU vom 9. Februar 2016 in StE 2016 B 25.6 Nr. 67 E. 3.2.2.; siehe für die Ausnahmen von diesem Grundsatz hiervor N 186 f.

⁴⁷⁴ Urteil des VGer FR vom 12. Mai 2000 in StE 2001 B 25.6 Nr. 42 E. 5.a).

⁴⁷⁵ Urteil des KGer LU vom 9. Februar 2016 in StE 2016 B 25.6 Nr. 67 E. 3.2.2. Ein Abzug ist selbst dann möglich, wenn der steuerbare Ertrag der Liegenschaft CHF 0.00 beträgt (siehe zum Einkommen aus unbeweglichem Vermögen und zu dieser Problematik hiervor N 102 ff. bzw. 186 f.).

⁴⁷⁶ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 37; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 221 N 30; DE MITRI, Les frais d'entretien d'immeubles, S. 139; KÄNZIG, Aufwendungen, S. 589; Urteile des StGer FR 604 2018 92 und 604 2018 93 vom 11. April 2019 in StE 2019 B 25.6 Nr. 78 E. 2.1.

Ausbesserungsarbeiten aller Art, sowie die mit dem Grundstück verbundenen jährlich wiederkehrenden Abgaben.⁴⁷⁷ Diese Auslagen dienen in der Regel der Instandhaltung (Reparaturen, Betriebskosten) der Liegenschaft. Sie gehören zum ordentlichen Unterhalt und fallen regelmässig an. Abzugsfähig sind sodann auch Instandstellungskosten (periodische Renovationen), die in längeren Zeitabständen anstehen. Diese Aufwendungen gehören zum ausserordentlichen Unterhalt.⁴⁷⁸ Ebenfalls zählen zu den Unterhaltskosten i.e.S. die Auslagen für sog. Ersatzbeschaffungen. Im Zuge dieser Arbeiten werden veraltete Installationen wie KÜcheneinrichtungen, sanitäre Installationen etc. ersetzt.⁴⁷⁹ In der Praxis ergeben sich oftmals Probleme, Instandstellungskosten bzw. Ersatzanschaffungskosten von den wertvermehrenden Aufwendungen abzugrenzen.⁴⁸⁰

Zu den Unterhaltskosten i.e.S. können aber unter Umständen auch Aufwendungen zählen, mit denen zu bereits bestehenden Werten neue hinzugefügt werden. Die neuen Werte dienen allerdings einzig dazu, die Liegenschaft wieder in den Zustand zu bringen, dass sie den einmal vorhanden gewesenen Verwendungszweck wieder vollständig erfüllen kann. Demnach sind all jene Aufwendungen abziehbare Unterhaltskosten i.e.S., die ein Grundstück wieder in denjenigen Zustand versetzen, in dem es sich bereits einmal befunden hat.⁴⁸¹ 191

Schliesslich gehören zu den Unterhaltskosten i.e.S. gemäss Art. 1 Abs. 1 lit. a Ziff. 2 ESTV-LiegVo auch die Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentumsgemeinschaften (Art. 712l ZGB), sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden.⁴⁸² 192

⁴⁷⁷ Urteile des StRKGer ZH DB.2017.50 und ST.2017.63 vom 15. Mai 2017 E. 2.a); vgl. ebenso für das Mehrwertsteuerrecht Urteil des BGer 2C_537/2016 vom 16. Oktober 2017 E. 2.4.

⁴⁷⁸ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 75; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 24; Urteile des StGer FR 604 2018 31 und 604 2018 32 vom 21. August 2018 E. 2.1; vgl. ferner STADLIN, Liegenschaftsunterhalt, S. 18.

⁴⁷⁹ LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 24.

⁴⁸⁰ Siehe zur Abgrenzung zu den wertvermehrenden Aufwendungen hiernach N 197 ff.

⁴⁸¹ Zum Ganzen RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 37 f.; Urteil des StGer SO SGSTA.2016.99 vom 3. April 2017 E. 2.2; siehe hiernach N 204 ff.

⁴⁸² Dies ist jedoch nicht unumstritten (eingehend hiernach N 237 ff.).

aa) Instandhaltungskosten

- 193 Die regelmässig anfallenden Auslagen, welche die Funktionsfähigkeit des Grundstücks bzw. des Wirtschaftsguts garantieren, stellen Instandhaltungskosten dar.⁴⁸³ Unter diese Kosten fallen wiederkehrende Ausbesserungsarbeiten und die anfallenden Reparaturen an den Hoch- und Tiefbauten (z.B. Malerarbeiten, Tapezieren, Dachreparaturen, Reparatur von Gartenmauern, Autoabstellflächen usw.). Die hiervor erwähnten Massnahmen dienen der Erhaltung des Zustandes der Liegenschaft, wie er beim Antritt vorlag. Sie sind daher als Unterhaltskosten i.e.S. abzugsfähig.⁴⁸⁴
- 194 Jedes Wirtschaftsgut erleidet, bedingt durch die Lebensdauer, einen Wertverlust, der dem Wiederbeschaffungswert entspricht. Zusätzlich zu diesem Wertverlust tritt nun durch die Nutzung ein zusätzlicher Wertabfall hinzu. Ziel der Instandhaltungskosten ist es, diesen zusätzlichen Wertabfall aufzufangen und das Bewertungsobjekt gebrauchsfähig und entsprechend dem Wert der Lebensdauer bzw. dem Wiederbeschaffungswert zu erhalten.⁴⁸⁵ Dieser Sachverhalt kann anhand des Wirtschaftsguts Kühlschrank illustriert werden: Der Anschaffungspreis für den Kühlschrank lag bei CHF 5000.00. Die durchschnittliche Lebensdauer eines Kühlschranks beträgt zehn Jahre.⁴⁸⁶ Das Gerät unterliegt einem dauernden Wertverlust, einerseits infolge Alterung und andererseits aufgrund der Benutzung. Bei einer linearen Wertabnahme unterliegt der Kühlschrank einem jährlichen Wertverlust von CHF 500.00, wodurch dieser nach zwei Jahren einen Wiederbeschaffungswert von CHF 4000.00 aufweist. Neben diesem, durch die Lebensdauer bedingten Wertverlust erleidet der Kühlschrank durch die Nutzung einen zusätzlichen Wertabfall von CHF 800.00. Dies hat zur Folge, dass der effektive Wert des Kühlschranks bei CHF 3200.00 liegt. Die Instandhaltungskosten

⁴⁸³ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 40; MÄUSLI-ALLENSPACH/OERTLI, Grundriss, S. 154; DE MITRI, Les frais d'entretien d'immeubles, S. 139; Urteil des VGer GR A 17 49 vom 28. November 2017 E. 4.b); Urteile des KG FR 604 2016 92 und 604 2016 93 vom 30. Oktober 2017 E. 2.c).

⁴⁸⁴ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 80; DE MITRI, Les frais d'entretien d'immeubles, S. 139; KÄNZIG, Aufwendungen, S. 589; Urteile des KGer FR 604 2018 114 und 604 2018 115 vom 26. August 2019 E. 2.1; Urteile des KG FR 604 2016 92 und 604 2016 93 vom 30. Oktober 2017 E. 2.c); vgl. ferner Steuerverwaltung des Kantons Solothurn, Liegenschaftskosten, Ziff. 3 S. 4; Steuerverwaltung des Kantons Genf, frais d'entretien des immeubles privés, Ziff. 2.1.1.1 S. 2.

⁴⁸⁵ Vgl. ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 84 f.; DE MITRI, Les frais d'entretien d'immeubles, S. 139; Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 2.1 S. 3.

⁴⁸⁶ Diese Angabe basiert auf der paritätischen Lebensdauertabelle des Hauseigentümergebietes und des Mieterinnen- und Mieterverbandes <<https://intern.mieterverband.ch/ldt/objekte.php?Gid=7>> (besucht am 21. Juni 2019).

dienen nun dazu, diesen laufenden Wertverlust von CHF 800.00 aufzufangen und das Wirtschaftsgut nutzungsfähig zu erhalten. Die Instandhaltungsarbeiten haben folglich zum Ziel, das Wirtschaftsgut in dem Wert zu erhalten, der seinem Wiederbeschaffungswert entspricht. Im vorgenannten Beispiel soll somit der Wert von CHF 4000.00 erhalten bleiben.⁴⁸⁷ Die regelmässige Wartung des Kühlschranks verhindert allerdings nicht, dass das Gerät voraussichtlich in zehn Jahren unbrauchbar sein und den Wert vollständig verloren haben wird.⁴⁸⁸

bb) Instandstellungskosten

Oftmals genügen die laufenden Ausbesserungen und Reparaturen nicht, um den Zustand einer Liegenschaft zu wahren. In grösseren Zeitabständen sind umfangreichere Arbeiten in Form von Renovationen notwendig, um eine Liegenschaft in einem ordentlichen Zustand zu halten.⁴⁸⁹ Instandstellungskosten dienen dem Erhalt der Ertragsfähigkeit und werden in der Regel am Ende der Lebensdauer von Bauteilen notwendig, da ab diesem Zeitpunkt der Wertverlust nicht mehr durch regelmässige Instandhaltung aufgefangen werden kann. Es wäre daher verfehlt, die Instandstellungsarbeiten als Nachholen unterbliebener Instandhaltung zu definieren. Die Bauteile haben eine begrenzte Lebensdauer und müssen irgendwann ersetzt werden, unabhängig davon, ob das Bauteil regelmässig instand gehalten wurde.⁴⁹⁰ Vielmehr dienen sie dazu, einen erhöhten Wertverlust aufzufangen und das Wirtschaftsgut auf den durch die Lebensdauer bedingten Wiederbeschaffungswert zu bringen und den Wert einer Liegenschaft auf die Dauer zu erhalten.⁴⁹¹ Somit fallen Instandstellungen, im Gegensatz zu den Instandhaltungen, in grösseren Zeitabständen an.⁴⁹² Zu den Instandstellungskosten gehören bspw. die zeitbedingten

195

⁴⁸⁷ Beispiel in Anlehnung an ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 83 f.

⁴⁸⁸ Vgl. RICHNER, Unterhaltskosten bei Geschäftsgrundstücken ZStP, S. 91.

⁴⁸⁹ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 81; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 41; MÄUSLI-AlLENSPACH/OERTLI, Grundriss, S. 154; KÄNZIG, Aufwendungen, S. 589; Urteil des VGer GR A 17 49 vom 28. November 2017 E. 4.b); Urteil des VGer VD FL.1998.0020 vom 21. April 2006 E. 2; Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 2.3 S. 4.

⁴⁹⁰ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 43 m.w.H.; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 24; HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 75; Bundesamt für Konjunkturfragen, Liegenschaftskosten, S. 13; a.M. ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 85 f.; KÄNZIG, Wehrsteuer, Art. 22 N 162; FUNK, Gewinnungskosten, S. 155; RICHNER, Unterhaltskosten bei Geschäftsgrundstücken ZStP, S. 91; Urteile der StRKGer ZG DB.2017.82 und ST.2017.102 vom 10. Juli 2017 E. 2.a); Urteile des StRKGer ZH DB.2017.50 und ST.2017.63 vom 15. Mai 2017 E. 2.a).

⁴⁹¹ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 85 f.; Steuerverwaltung des Kantons Solothurn, Liegenschaftskosten, Ziff. 3 S. 4.

⁴⁹² Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 43.

Änderungen der Heizanlage, Anpassungen der elektrischen Einrichtungen an geänderte Vorschriften sowie Fassaden- oder Dachrenovationen.⁴⁹³ Im Zusammenhang mit einem Kühlschrank können Instandstellungskosten dazu dienen, einen aussergewöhnlichen Nutzungsschaden (wie etwa Schimmel an den Abdichtungsgummis) zu beseitigen, um den Kühlschrank weiter nutzen zu können. Die ursprüngliche Lebensdauer des Kühlschranks wird dadurch nicht verlängert. Wenn diese Arbeiten nach sieben Jahren am Kühlschrank vorgenommen werden, wird er trotzdem in drei Jahren, durchschnittliche Verhältnisse vorausgesetzt, keinen Wert mehr aufweisen.

cc) Ersatzanschaffungskosten

- 196 Ist die Lebensdauer eines Bauteils, auch wenn es immer ordentlich unterhalten wurde, am Ende, kann der Wertverlust ab diesem Zeitpunkt weder mit Instandhaltungs- noch mit Instandstellungsarbeiten aufgefangen werden. In diesem Fall bleibt dem Steuerpflichtigen nichts anderes übrig, als das verbrauchte Wirtschaftsgut zu ersetzen, damit ihm die Einkommensquelle erhalten bleibt.⁴⁹⁴ Unter den Begriff der Unterhaltskosten i.e.S. fallen daher auch Ersatzanschaffungskosten.⁴⁹⁵ Beim Ersatz von vorhandenen Anlagen wird nicht verlangt, dass das Ersatzobjekt mit dem zu ersetzenden Gut vollkommen identisch ist. Wesentlich ist, dass beide Objekte die gleiche Funktion erfüllen.⁴⁹⁶ Ersatzanschaffungskosten sind folglich dann abzugsfähig, wenn veraltete Installationen durch zeitgemässe und gleichwertige Einrichtungen mit unverändertem Komfort ersetzt werden. Die Arbeiten müssen jedoch notwendig sein, um die Liegenschaft weiterhin vermieten oder benutzen zu können.⁴⁹⁷ Anders gesagt, soll das Grundstück durch diese Aufwendungen weiterhin seinen bisherigen Verwendungszweck erfüllen können und allenfalls modernisiert werden. Dabei kommt es nicht darauf an, ob Ursachen innerhalb oder ausserhalb des Grundstücks Anlass zu baulichen Massnahmen gegeben haben.⁴⁹⁸ Wird im vorgenannten Beispiel der Kühlschrank nach neun Jahren durch einen gleichwertigen neuen Kühlschrank ersetzt, verliert der alte bei einem jährlichen Wertverlust von CHF 500.00 einen Restwert von

⁴⁹³ Urteil des KGer LU vom 9. Februar 2016 in StE 2016 B 25.6 Nr. 67 E. 3.2.1.

⁴⁹⁴ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 44; ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 87; Comm. LIFD MERLINO, Art. 32 N 66.

⁴⁹⁵ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 42.

⁴⁹⁶ Urteil des VGer BE vom 21. März 2013 in StE 2013 B 25.6 Nr. 62 E. 3.4; Comm. LIFD MERLINO, Art. 32 N 69.

⁴⁹⁷ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 85 mit Hinweisen zur Rechtsprechung; Urteil des VGer LU vom 4. September 1984 in StE 1985 B 27.7 Nr. 3 E. 2; Steuerverwaltung des Kantons Solothurn, Liegenschaftskosten, Ziff. 3 S. 4.

⁴⁹⁸ Urteil der StRK ZH vom 12. Dezember 2000 in StE 2001 B 25.6 Nr. 46 E. 2 und 3.d); Urteil des SVGer AG 3-RV.2015.41 vom 24. September 2015 E. 3.3.2 f.

CHF 500.00 (CHF 5000.00 – 4500.00). In dieser Höhe übernimmt damit der neue Kühlschrank eine Ersatzfunktion. Unter der Annahme, dass der neue Kühlschrank wiederum CHF 5000.00 Nutzungswert aufweist, also gleichwertig ist, wären die gesamten Aufwendungen für den Kühlschrankersatz Unterhaltskosten i.e.S., denn sie dienen vollumfänglich der Erhaltung der ursprünglichen Einkommensquelle. Sollte jedoch die Ersatzanschaffung den einkommenssteuerlich massgebenden Nutzungswert des ersetzten Objekts übersteigen, d.h. über CHF 5000.00 liegen, sind die Aufwendungen nur bis zu diesem Betrag als Unterhaltskosten i.e.S. abzugsfähig. Der darüber hinausgehende Teil ist als wertvermehrende Anlagekosten zu qualifizieren und nicht zum Abzug zuzulassen.⁴⁹⁹

C. Abgrenzungen

a) Wertvermehrende Aufwendungen

aa) Definition

In vielen Fällen geht der Liegenschaftseigentümer im Zuge von Instandstellungsarbeiten oder Ersatzanschaffungen über die blossе Modernisierung bestehender Einrichtungen hinaus und verbindet damit gleichzeitig eine dauernde Verbesserung des Zustandes seiner Liegenschaft, indem er die alte Einrichtung durch eine neue ersetzt, die einen vergleichsweise gesteigerten Komfort bietet.⁵⁰⁰ Das Grundstück wird dadurch in einen besseren Zustand versetzt, d.h., diese Aufwendungen lassen ein Haus in den Rang eines besser ausgestatteten, wertvolleren Gebäudes aufrücken.⁵⁰¹ Solche Aufwendungen führen zu einer Wertvermehrung eines Grundstücks und sind daher von den Unterhaltskosten zu unterscheiden. Während Unterhaltskosten der Erhaltung bereits bestehender Werte dienen, werden mit wertvermehrenden Aufwendungen zusätzliche, neue Werte geschaffen.⁵⁰² Infolge der Wertvermehrung

197

⁴⁹⁹ Beispiel in Anlehnung an ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 87 f.; kritisch hierzu ALTORFER, die aufgrund steuerpolitischer Gründe der Auffassung ist, dass selbst dann die gesamten Kosten als abzugsfähig zu qualifizieren seien, wenn das Ersatzmodell einen wesentlich grösseren Komfort biete als der bisherige Kühlschrank. Dadurch solle die Bauerneuerung gefördert werden (ALTORFER, Renovationsbremse, S. 266).

⁵⁰⁰ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 83; DE MITRI, Les frais d'entretien d'immeubles, S. 139; vgl. ferner MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 424; FELDMEIER, Liegenschaftsunterhaltskosten, S. 456.

⁵⁰¹ Urteile der StRKGer ZG DB.2017.82 und ST.2017.102 vom 10. Juli 2017 E. 2.b); Urteile des StRKGer ZH DB.2017.50 und ST.2017.63 vom 15. Mai 2017 E. 2.b); vgl. ferner STADLIN, Liegenschaftsunterhalt, S. 18; Urteil des VGer BE vom 19. Oktober 1982 in BVR 1983 S. 30, E. 6 S. 31 f.

⁵⁰² Urteil des BGer 2C_251/2016 vom 30. Dezember 2016 in StR 2017 S. 239, E. 3.3 S. 242 f.; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32

erhält der Eigentümer einen höheren objektiven Nutzungswert,⁵⁰³ namentlich erhöhen solche Aufwendungen den ursprünglichen objektiven Wert der Liegenschaft. Mit anderen Worten bewirken die wertvermehrenden Aufwendungen im Gegensatz zu den Gewinnungskosten keinen Vermögensabgang beim Steuerpflichtigen,⁵⁰⁴ sondern stellen für die Einkommenssteuer gemäss Art. 34 lit. d DBG nicht abzugsfähige Anlagekosten⁵⁰⁵ dar.

- 198 Durch wertvermehrende Aufwendungen findet ein Aktivtausch statt, indem die steuerpflichtige Person in der Regel Geld hingibt und dafür im gleichwertigen Umfang andere Vermögensobjekte erhält (bspw. ein Gebäude, das neu erstellt wird, oder den Ausbau eines Dachstocks). Dies sei am folgenden Beispiel illustriert: Herr Müller lässt sich erstmals für CHF 5000.00 eine Sauna einbauen. Hierfür bezahlt er aus seinem Postkonto CHF 5000.00. Das Vermögen von Herr Müller (bezogen auf die Sauna) beträgt also CHF 5000.00. Nach einiger Zeit wird die Sauna ersetzt, was wiederum Kosten von CHF 5000.00 verursacht. Herr Müller besitzt also wiederum eine Sauna im Wert von CHF 5000.00, für die er aber nun insgesamt CHF 10 000.00 aufgewendet hat. Die Kosten für den Ersatz bewirken folglich einen Vermögensabgang in der Höhe von CHF 5000.00, der nun im Gegensatz zu den ersten CHF 5000.00 einkommensmindernd geltend gemacht werden kann.⁵⁰⁶

N 44; Komm. StHG ZWAHLEN/NYFFENEGGER, Art. 12 N 58; FELDMEIERS, Liegenschaftsunterhaltskosten, S. 458.

503 Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 13; Urteile des KG FR 604 2016 92 und 604 2016 93 vom 30. Oktober 2017 E. 2.c); siehe zum objektiven Nutzungswert hiervor N 137.

504 Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 65.

505 Solche Anlagekosten sind allerdings bei der Grundstückgewinnsteuer abzugsfähig. Eine Anrechnung in beiden Bereichen (Einkommens- und Grundstückgewinnsteuer) ist ausgeschlossen. Im Idealfall sind die Einkommenssteuer und die Grundstückgewinnsteuer systematisch und wertungsmässig lückenlos aufeinander abgestimmt (Urteile des BGer 2C_682/2018, 2C_684/2018 und 2C_685/2018 vom 14. Mai 2019 E. 4.1; Urteil des BGer 2C_460/2015 vom 1. Oktober 2015 E. 4.1; Urteil des BGer 2C_780/2014 vom 29. April 2015 E. 3.2.2; Urteil des BGer 2C_674/2014 vom 11. Februar 2015 E. 3.3; Urteil des BGer 2C_647/2013 vom 1. Mai 2014 E. 2.2; Urteil des BGer 2C_622/2011 vom 29. Februar 2012 E. 4; Urteil des BGer 2C_119/2009 vom 29. Mai 2009 E. 2.1; Urteil des VGer GR A 15 34 vom 4. Juli 2016 E. 2.b); Komm. StG BE LANGENEGGER, Art. 142 N 63; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 221 N 25 und 33; Komm. StG AG KLÖTI-WEBER, § 104 N 21; Komm. StG BL WENK, § 78 N 2).

506 Beispiel in Anlehnung an RICHNER, Unterhaltskosten bei Geschäftsgrundstücken ZStP, S. 97.

bb) Vorgehen

Die Abgrenzung zwischen Werterhaltung und Wertvermehrung erfolgt in der Regel nach objektiv-technischen Kriterien.⁵⁰⁷ Dies hat zur Folge, dass dabei nicht der Wert des Grundstücks insgesamt den Vergleichsmaßstab bildet, sondern der Wert der konkret instand gehaltenen oder ersetzten Installation.⁵⁰⁸ Nur die zur Wiederherstellung oder Aufrechterhaltung des Zustands der Anlage notwendigen und tatsächlich bezahlten Ausgaben können als Unterhaltskosten vom Roheinkommen abgezogen werden.⁵⁰⁹ Ob das Objekt zufolge der Aufwendungen wirtschaftlich für den Steuerpflichtigen einen höheren Wert aufweist oder nicht, ist nicht entscheidend. Ebenfalls kommt es nicht auf das Motiv an, weshalb sich die steuerpflichtige Person dazu entschliesst, Aufwendungen für ihre Liegenschaft zu tätigen.

Des Weiteren lassen sich bei Umbauten von bestehenden Gebäuden wertvermehrende und werterhaltende Aufwendungen nicht immer genau auseinanderhalten. Aus diesem Grund muss eine Schätzung vorgenommen werden. Hierbei ist es Sache der steuerpflichtigen Person, die notwendigen Schätzungsgrundlagen bereitzustellen.⁵¹⁰ Insbesondere werden genauere Angaben

⁵⁰⁷ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 46; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 221 N 31; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 15a; Urteile des StGer FR 604 2018 92 und 604 2018 93 vom 11. April 2019 in StE 2019 B 25.6 Nr. 78 E. 2.2; Urteil des VGer GR A 17 49 vom 28. November 2017 E. 4.d); Urteil des StGer SO SGSTA.2016.99 vom 3. April 2017 E. 2.3; Urteile der StRKGer ZG DB.2017.82 und ST.2017.102 vom 10. Juli 2017 E. 2.c). Genau genommen, erfolgt hierbei zugleich eine Abgrenzung zwischen der Grundstückgewinnsteuer (Abzug von wertvermehrenden Aufwendungen) und der Einkommenssteuer (Abzug von werterhaltenden Aufwendungen). Der Steuerpflichtige hat kein Wahlrecht, wo er Unterhaltskosten abziehen will (Komm. StG BE LANGENEGGER, Art. 142 N 128; Komm. StG AG KLÖTI-WEBER, § 104 N 21).

⁵⁰⁸ Urteile des BGer vom 4. Oktober 2017 2C_1166/2016 und 2C_1167/2016 E. 2.3; Urteile des StGer FR 604 2018 92 und 604 2018 93 vom 11. April 2019 in StE 2019 B 25.6 Nr. 78 E. 2.2; Urteile des StRKGer ZH 2 DB.2017.133 und 2 ST.2017.167 vom 6. Dezember 2017 E. 1.d); Urteil des VGer GR A 17 49 vom 28. November 2017 E. 4.d); siehe zur Einzelbetrachtung hiervor N 125 f. und ferner 133 ff.

⁵⁰⁹ Urteil des BGer vom 11. Juni 1999 in ASA 2001/02 S. 155, E. 3.d) S. 159; Komm. StG AG KLÖTI-WEBER, § 104 N 6. Es gilt somit, wie bei der Grundstückgewinnsteuer, das Prinzip der effektiven Kostenanrechnung (siehe hierzu Urteil des BGer vom 22. Februar 2018 in StE 2018 B. 44.13.1 Nr. 8 E. 3.3; BGE 143 II 382 E. 4.2.2 S. 390; Urteil des BGer 2C_817/2014 vom 25. August 2015 E. 2.2.3).

⁵¹⁰ Zum Ganzen Urteil des BGer 2C_141/2008 vom 15. Februar 2008 E. 2.1; BGE 140 II 248 E. 3.5 m.w.H.; Urteil des BGer 2C_1081/2015 vom 12. Dezember 2016 E. 1.6; Urteile des BGer 2C_698/2015 und 2C_699/2015 vom 29. August 2016 E. 3.2.3; Urteile des VGer BS VD.2017.216 und VD.2017.217 vom

über die ausgeführten Arbeiten sowie den Zustand und die Ausrüstung vor und nach dem Umbau benötigt.⁵¹¹ Ansonsten kann eine steuerrechtliche Beurteilung nicht vorgenommen werden. Dies hat zur Folge, dass die betreffenden Aufwendungen entweder vollständig unberücksichtigt bleiben müssen oder nach pflichtgemäßem Ermessen zu schätzen sind.⁵¹² Insbesondere hat dies nicht zur Folge, dass allein deshalb, weil eine steuerpflichtige Person vergessen hat, Unterhaltskosten bei der Einkommenssteuer abzuziehen, diese Kosten bei der Grundstückgewinnsteuer abgezogen werden können.⁵¹³

- 201 Der Umstand, dass ein Vermieter nach der Ausführung von baulichen Massnahmen einen höheren Mietzins verlangen kann, erlaubt allein jedoch nicht den Schluss auf eine wertvermehrende Massnahme. Ein erheblich erhöhter Mietzins kann auch auf andere Umstände, wie etwa einen bis anhin sehr günstigen Mietzins, zurückzuführen sein. Die Mietzinserhöhung kann aber durchaus ein Indiz für eine wertvermehrende Aufwendung darstellen.⁵¹⁴

30. August 2018 E. 5.1 m.w.H.; Auszug aus dem Urteil der StRK TG STRE.2016.357 vom 2. November 2017 in StR 2018 S. 859; Auszug aus den Urteilen des StGer SO SGSTA.2016.107 und BST.2016.96 vom 25. September 2017 in KSGE 2017 Nr. 9 S. 33, E. 3.2 S. 34; Urteile der StRKGer ZG DB.2017.82 und ST.2017.102 vom 10. Juli 2017 E. 2.c); Urteile des StRKGer ZH DB.2017.50 und ST.2017.63 vom 15. Mai 2017 E. 2.c); Urteil des VGer GR A 15 34 vom 4. Juli 2016 E. 2.c); Urteil der VwRK SG VRK I/1-2013/186, 187 vom 20. Mai 2014 E. 3.a); Urteil des VGer BE vom 21. März 2013 in StE 2013 B 25.6 Nr. 62 E. 3.4; Urteil des VGer VD FL.2003.0036 vom 16. Dezember 2005 E. 3.c).

⁵¹¹ Siehe hierzu z.B. Urteil des VGer ZH vom 22. April 1986 in StE 1987 B 44.13.1 Nr. 1. Um den Steuerpflichtigen und Steuerbehörden die Arbeit zu erleichtern, haben zudem die meisten Kantone in Form von Verwaltungsverordnungen Ausscheidungskataloge veröffentlicht, die eine prozentuale Aufteilung zwischen der Unterhalts- und der wertvermehrenden Komponente ermöglichen (siehe hiervor N 75 f.).

⁵¹² Urteile des StRKGer ZH DB.2017.50 und ST.2017.63 vom 15. Mai 2017 E. 2.c); bestätigt in den Urteilen des StRKGer ZH 2 DB.2017.133 und 2 ST.2017.167 vom 6. Dezember 2017 E. 1.f).

⁵¹³ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 221 N 34; Komm. StG AG KLÖTI-WEBER, § 104 N 22.

⁵¹⁴ Zum Ganzen RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 54; Urteil des VGer VD FL.1998.0020 vom 21. April 2006 E. 3; Urteil des VGer VD FL.2003.0036 vom 16. Dezember 2005 E. 3.b). Das Bundesgericht zeigt in einem Urteil aus dem Jahr 2015 illustrativ auf, wie Unterhaltsarbeiten bzw. wertvermehrende Arbeiten den Mietzins beeinflussen können (BGE 141 III 245 übersetzt in Pra 105 [2016] Nr. 33). Diesbezüglich ist allerdings anzumerken, dass die Abgrenzung zwischen wertvermehrenden Aufwendungen und Unterhaltsarbeiten im Miet- und Steuerrecht nicht identisch ist. Aus diesem Grund wird der Mietzins im Steuerrecht folgerichtig auch nur als Indiz für das allfällige Vorhandensein von wertvermehrenden Arbeiten angesehen.

cc) Aufwendungen mit Mischcharakter

Werden Umbauten an bestehenden Gebäuden getätigt, kommt es häufig vor, dass eine Aufwendung sowohl einen werterhaltenden als auch einen wertvermehrenden Anteil umfasst (sog. Mischcharakter). Während die Aufwendung im Umfang des werterhaltenden Anteils zum Abzug zugelassen wird, kann der Steuerpflichtige den wertvermehrenden Anteil nicht von seinem Roheinkommen abziehen.⁵¹⁵ In diesen Fällen müssen die Kosten somit in abzugsfähige und wertvermehrnde Aufwendungen zerlegt werden.⁵¹⁶ Dabei wird das ersetzte oder renovierte Bauteil im Rahmen einer Einzelbetrachtung darauf untersucht, ob es eine Wertsteigerung erfahren hat bzw. ob es gegenüber dem alten bzw. renovierten Bauteil eine höhere Qualität oder einen besseren Komfort bietet.⁵¹⁷ Die Festlegung der Quoten, d.h., welcher Teil wertvermehrend bzw. werterhaltend ist, wird vorwiegend geschätzt und stellt daher eine Ermessensfrage dar.⁵¹⁸

Eine taugliche Grundlage für die Schätzung kann die im Anschluss an einen Umbau ergangene Höherschätzungsanzeige der kantonalen Gebäudeversicherung sein. Es ist dabei aber immer zu beachten, dass die Kosten für den werterhaltenden bzw. wertvermehrenden Teil nicht mit den ausgerechneten Werten bezüglich der Gebäudeversicherung gleichgesetzt werden können.⁵¹⁹ Stimmt der berechnete Gebäudemehrwert, der durch den Umbau bewirkt wird, nicht mit den Kosten für den Umbau überein, ändert dies nichts an der Qualifikation der Anteile.⁵²⁰ Mit anderen Worten entspricht der erreichte Gebäudemehrwert nicht unbedingt den aufgebrauchten Kosten für den Um- oder Ausbau. Wird bspw. an einem Gebäude das bisherige, sanierungsbedürftige Dachfenster durch eine Dachlukarne für CHF 27 000.00 ersetzt (der blosse Ersatz des Dachfensters hätte nur werterhaltende Kosten von CHF 2000.00 ausgelöst), ist diese Massnahme grösstenteils wertvermehrender Natur, auch

⁵¹⁵ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 45; darunter fallen z.B. die Ersatzanschaffungskosten (siehe hiervor N 196 und 250 f.).

⁵¹⁶ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 84.

⁵¹⁷ Urteil des VGer BE vom 21. März 2013 in StE 2013 B 25.6 Nr. 62 E. 3.5 und 4; Steuerverwaltung des Kantons Solothurn, Liegenschaftskosten, Ziff. 6.1 S. 6.

⁵¹⁸ Urteil des BGer vom 22. Dezember 1978 in ASA 1979/80 S. 478, E. 5.c) S. 483; Urteil des BGer 2C_141/2008 vom 15. Februar 2008 E. 2.1; Urteil des VGer BE vom 21. März 2013 in StE 2013 B 25.6 Nr. 62 E. 3.5 und 4; hiervor N 200; vgl. auch Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 2.7 S. 5.

⁵¹⁹ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 45; vgl. bspw. Urteile des StGer SO SGSTA.2010.24 und BST.2010.22 vom 31. Januar 2011 E. 6.

⁵²⁰ Urteil des BGer 2C_141/2008 vom 15. Februar 2008 E. 2.1.

wenn der Wert des Gebäudes durch diese Massnahme nicht um CHF 25 000.00 zunimmt.⁵²¹

dd) Aufwendungen für Modernisierungen

204 Aufwendungen für einzelne Installationen, die ein Grundstück in einen besseren Zustand versetzen, also ein Haus oder eine Wohnung in den Rang eines besser ausgestatteten, wertvolleren Objekts aufrücken lassen, haben grundsätzlich wertvermehrenden Charakter.⁵²² Vor allem bei Modernisierungen kann sich die Abgrenzung als schwierig erweisen. Eine Modernisierung, die noch als werterhaltend qualifiziert wird, liegt vor, wenn einem Gebäude oder der zu ersetzenden Einrichtung der zeitgemässe Komfort wiedergegeben wird, der ursprünglich (namentlich im Zeitpunkt des Erwerbs bzw. der Herstellung) vorhanden war, jedoch durch den technischen Fortschritt und die Veränderung der Lebensgewohnheiten verloren ging.⁵²³ Grundsätzlich könnte gesagt werden, wenn die Zeitumstände die Modernisierung eines Wohnhauses gebieten, damit dieses weiterhin geeignet ist, seinem bisherigen Zweck (namentlich der Vermietung oder der Eigennutzung) zu dienen, sind die für diese Modernisierung aufgewendeten Kosten abzugsfähige Unterhaltskosten i.e.S. Kommt die Modernisierung hingegen einer eigentlichen Neueinrichtung gleich und wird der Liegenschaftskomfort erweitert, sind die Kosten für diese Aufwendungen nicht voll abzugsfähig.⁵²⁴

205 In der Regel werden normale Modernisierungsmassnahmen an bestehenden Einrichtungen den Gebrauchswert eines Gebäudes insgesamt nicht so deutlich erhöhen, dass es dadurch an Wert zunimmt. Auch wenn über Jahre hinweg keine Modernisierung getätigt wurde, muss dies noch nicht eine Wertvermehrung zur Folge haben. Wird jedoch durch Unterhaltsarbeiten der Gebrauchswert des Gebäudes gegenüber dem ursprünglichen Zustand, d.h. im Zeitpunkt des Erwerbs bzw. der Herstellung, deutlich erhöht, führt dies zu einer Wertvermehrung. Die einzelnen Baumassnahmen sind in diesem Fall aufgrund

⁵²¹ Beispiel in Anlehnung an das Urteil des BGER 2C_141/2008 vom 15. Februar 2008 und RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 45.

⁵²² RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 48; vgl. hier- vor N 197.

⁵²³ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 50; RICHNER, Unterhaltskosten bei Geschäftsgrundstücken ZStP, S. 92; Komm. StG BL SCHWEIGHAUSER, § 29 N 117; DE MITRI, Les frais d'entretien d'immeubles, S. 141; Auszug aus den Urteilen der StRK TG STRE.2017.126 und STRE.2017.127 vom 15. Februar 2018 in TVR 2018 Nr. 42 E. 6.2; Auszug aus dem Urteil der StRK TG STRE.2017.247 vom 6. Juni 2017 in StR 2018 S. 859; Urteil des VGer VD FL.1998.0020 vom 21. April 2006 E. 4.

⁵²⁴ Auszug aus dem Urteil des VGer AG WBE.2017.21 vom 3. Juli 2017 in AGVE 2017 S. 99 E. 2.3 S. 101; Urteil der StRK ZH vom 24. Oktober 1990 in StE 1991 B 25.6 Nr. 21 E. 2.a).

einer funktionalen Betrachtungsweise⁵²⁵ zu beurteilen. Im Rahmen einer Modernisierung ist deshalb für die Abzugsfähigkeit der Kosten jeweils zu prüfen, ob die ersetzten Installationen denselben Funktionen dienen und ob das Grundstück durch die einzelnen Massnahmen eine qualitative Verbesserung und damit eine Wertsteigerung erfahren hat. Dies ist insbesondere der Fall, wenn z.B. von einem einfachen zu einem mittleren oder von einem mittleren zu einem anspruchsvollen Gebäudestandard gewechselt wird. Werden daher im Zuge von Baumassnahmen Einrichtungen wie Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen nicht nur in zeitgemässer Form ersetzt, sondern darüber hinaus in ihrer Funktion (Gebrauchswert) deutlich erweitert sowie ergänzt, wird dadurch das Gebäude wesentlich verbessert und der Wohnkomfort des Hauses wird damit insgesamt deutlich gesteigert. Dies kann z.B. zutreffen, wenn einfach verglaste Fenster durch Isolierungsglasfenster ersetzt werden, wenn eine technisch überholte Heizungsanlage (bspw. ein Kohleofen) durch ein komfortsteigerndes und qualitativ besseres Heizungssystem (z.B. Fussbodenheizung) ersetzt wird oder wenn bei der Modernisierung der Elektroinstallationen die Leitungskapazität massgeblich erweitert und die Zahl der Anschlüsse erheblich vermehrt wird.⁵²⁶

Teilweise kann es aber auch vorkommen, dass infolge des technischen Fortschritts Bauteile nicht mehr durch solche mit gleicher Qualität ersetzt werden können, weil die neuen Bauteile standardmässig eine höhere Qualität (z.B. der Ersatz von Herdplatten mit einem Glaskeramik-Kochfeld) oder eine längere Lebenserwartung aufweisen. Ebenso verhält es sich, wenn der heutige mittlere Standard der zu ersetzenden Einrichtung im Erstellungszeitpunkt der Liegenschaft ein anspruchsvoller Standard gewesen wäre. In solchen Fällen sind die gesamten Aufwendungen als Unterhaltskosten i.e.S. zu qualifizieren und damit abzugsfähig.⁵²⁷

⁵²⁵ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 48; RICHNER, Unterhaltskosten bei Geschäftsgrundstücken ZStP, S. 97; Urteil der VwRK SG VRK I/1-2013/186, 187 vom 20. Mai 2014 E. 3.a); Urteil des VGer BE vom 21. März 2013 in StE 2013 B 25.6 Nr. 62 E. 3.5.

⁵²⁶ Zum Ganzen RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 48 ff.; RICHNER, Unterhaltskosten bei Geschäftsgrundstücken ZStP, S. 97; Urteil des VGer BE vom 21. März 2013 in StE 2013 B 25.6 Nr. 62 E. 3.5. Als weiteres Beispiel kann der Einbau einer Sauna genannt werden, welche die Sanitärinstallationen deutlich erweitert.

⁵²⁷ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 47; RICHNER, Unterhaltskosten bei Geschäftsgrundstücken ZStP, S. 97; Urteil des VGer VD FL.1998.0020 vom 21. April 2006 E. 5. Dies kann anhand eines einfachen Beispiels aus dem Autobereich verdeutlicht werden: Während früher für das Öffnen und Schliessen der Fenster Kurbeln verwendet wurden, geschieht dies heute mittels Tasten. Solche sog. elektrischen Fensterheber waren anfänglich nur in Luxusautos anzutreffen, sind

ee) Aufwendungen für Umbauten, Grundrissveränderungen und zusätzliche Anlagen

207 Werden durch Umbauten bzw. durch Grundrissveränderungen bestehende Räume in einem Gebäude vergrössert oder zusätzliche Anlagen erstellt, kann nicht per se darauf geschlossen werden, dass wertvermehrende Aufwendungen getätigt wurden.⁵²⁸ Es ist immer vorab zu prüfen, weshalb die Umbauten durchgeführt wurden. Wird z.B. eine Schallschutzwand gegen Strassenlärm errichtet oder werden Schutzmassnahmen gegen Hochwasser, Fallholz, Lawinen und dergleichen getroffen, gelten diese Aufwendungen grundsätzlich als abzugsfähige Unterhaltskosten. Dies ist deshalb gerechtfertigt, weil die baulichen Massnahmen einen entstandenen oder drohenden Minderwert des Grundstücks ganz oder teilweise beseitigen und damit keinen Mehrwert geschaffen haben.⁵²⁹ Wird jedoch bspw. eine Türe verschoben oder werden Veränderungen an der Fassade vorgenommen bzw. ein Fenster in seiner Grösse oder Position verändert und werden diese Umbauten nicht aufgrund von Immissionen gemacht, handelt es sich dabei um nicht abziehbare Aufwendungen.⁵³⁰

ff) Aufwendungen für Bau- und Konstruktionsmängel

l) Aufwendungen für ursprünglich mangelhafte Einrichtungen und verdeckte Mängel

208 Ein besonderer Fall liegt vor, wenn Aufwendungen für eine ursprünglich mangelhafte Einrichtung getätigt werden, um diese nachträglich zu verbessern oder auszuwechseln. Muss kurz nach der Fertigstellung eines Gebäudes eine Sanierung vorgenommen werden (z.B. aufgrund einer unsorgfältigen Bauausführung), stellen diese Kosten keine Unterhaltskosten dar, denn die Liegenschaft war von Anfang an mit einem Mangel behaftet, was zweifelsohne eine Wertminderung derselben darstellt. Daher erhöhen spätere Schadensbehebungen den Wert der Liegenschaft gegenüber demjenigen, den sie am Tage der Übernahme bzw. Fertigstellung des Gebäudes hatte. Mit anderen Worten dienen die Arbeiten dazu, der Liegenschaft den Wert zu geben, den

heute aber üblich (RICHNER, Unterhaltskosten bei Geschäftsgrundstücken ZStP, S. 97 Fn. 18).

⁵²⁸ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 55.

⁵²⁹ Urteil der StRK ZH vom 12. Dezember 2000 in StE 2001 B 25.6 Nr. 46 E. 3.d); Auszug aus den Urteilen des StG SO SGSTA.2015.29 und BST.2015.26 vom 7. Dezember 2015 in KSGE 2015 Nr. 6 S. 38, E. 3.2 f. S. 42; siehe zu den Schutzmassnahmen hiernach N 283 ff.

⁵³⁰ MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 424; Auszug aus den Urteilen der StRK TG STRE.2017.364 und STRE.2017.365 vom 10. Juli 2017 in StR 2018 S. 859 f.; Urteil des VGer BE vom 21. März 2013 in StE 2013 B 25.6 Nr. 62 E. 3.1.

sie nach Ansicht des Erwerbers im Zeitpunkt der Fertigstellung oder des Kaufes hätte haben sollen, aber aufgrund des Mangels objektiv nicht hatte. Deshalb kann es sich bei der Sanierung steuerrechtlich nicht um eine Wiederherstellung eines vorher im Besitz des Steuerpflichtigen bereits vorhandenen Werts handeln, sondern um Mehrkosten, die vielleicht in kleinerem Umfang bei sorgfältiger Bauausführung ebenfalls angefallen wären. Folgerichtig können dann auch die Kosten nicht zum Abzug gebracht werden.⁵³¹ Vielmehr dient die Sanierung nicht der Erhaltung oder Wiederherstellung eines zuvor bestehenden Werts, sondern es wird ein neuer Wert geschaffen.⁵³² Genau genommen geht es um Mehrkosten, die ohnehin angefallen wären, d.h. um Gestehungskosten, da die Kosten für die Erstellung der Baute um diese Aufwendungen geringer gewesen sind. Dementsprechend sind bspw. die Kosten zur Behebung eines Konstruktionsmangels bei einem undichten Balkon nicht als Unterhaltskosten abzugsfähig.⁵³³

Auch die rechtsgleiche Behandlung darf in diesem Fall nicht übersehen werden. Ein Bauherr, der bei der Erstellung der Liegenschaft höhere, nicht abzugsfähige Gestehungskosten in Kauf nimmt und so das Risiko von nachträglichem Sanierungsbedarf vermindert, darf nicht schlechtergestellt werden als derjenige, der sich zu Beginn für geringere Erstellungskosten entscheidet und dafür Gefahr läuft, danach Sanierungen vornehmen zu müssen. Kosten, die eigentlich zu den Gestehungskosten gehören, können später nicht als Unterhaltskosten in Abzug gebracht werden.⁵³⁴

⁵³¹ Zum Ganzen Urteil des BGER 2C_1003/2017 vom 21. Juni 2018 in RDAF 2018 S. 478, E. 5.2 S. 482; Urteil des BGER 2C_251/2016 vom 30. Dezember 2016 in StR 2017 S. 239, E. 4.2 S. 243 ff.; Urteile des StGer FR 604 2018 92 und 604 2018 93 vom 11. April 2019 in StE 2019 B 25.6 Nr. 78 E. 2.3; Urteile des KG FR 604 2016 92 und 604 2016 93 vom 30. Oktober 2017 E. 3.b); Urteil der VwRK SG VRK I/1-2013/186, 187 vom 20. Mai 2014 E. 3.a); Urteil des VGER BE vom 21. März 2013 in StE 2013 B 25.6 Nr. 62 E. 3.3; Urteile des StGer FR 604 2009 82 und 604 2009 83 vom 15. Oktober 2010 E. 2.a) f.; Urteil der StRK BL vom 19. Oktober 1984 in BStPra IX S. 13, E. 2.d); MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 425 f.; ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 110 f.; Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 68; Comm. LIFD MERLINO, Art. 32 N 147 ff.; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 17; Steuerverwaltung des Kantons Solothurn, Liegenschaftskosten, Ziff. 8 S. 7 f.

⁵³² Urteil des BGER 2C_677/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.4; Urteil des BGER 2C_1003/2017 vom 21. Juni 2018 in RDAF 2018 S. 478, E. 5.2 S. 482; BGE 103 Ib 197 E. 3.b) S. 201; Urteile des StGer FR 604 2018 92 und 604 2018 93 vom 11. April 2019 in StE 2019 B 25.6 Nr. 78 E. 3.2.

⁵³³ Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 2.11 S. 8.

⁵³⁴ Urteil des BGER 2C_57/2008 vom 11. Dezember 2008 in StE 2009 B 25.6 Nr. 57, E. 2.4; Urteile des StGer SO SGSTA.2011.97 und BST.2011.86 vom 18. März 2013; RICHTER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32

210 Das hiervor Gesagte gilt ebenfalls für Aufwendungen betreffend die Behebung von verdeckten Baumängeln, die erst nach dem Erwerb oder nach der Erstellung entdeckt wurden. Erwirbt bspw. der Steuerpflichtige im Sommer eine Liegenschaft mit einer funktionsuntüchtigen Bodenheizung, ohne dass ihm dieser Defekt bekannt gewesen ist, kann er diese Kosten für den Ersatz derselben nicht als Unterhaltskosten vom Roheinkommen in Abzug bringen. Diese Aufwendungen dienen vielmehr dazu, der Liegenschaft denjenigen Wert zu geben, den sie im Zeitpunkt des Kaufes hätte haben sollen, aber wegen des verdeckten Mangels objektiv nicht hatte.⁵³⁵ Unbestrittenermassen erleidet der Steuerpflichtige einen Vermögensverlust, weil er für ein Objekt unbewusst mehr bezahlt hat, als dessen Wert beträgt. Kann der Käufer bezüglich des Mangels nicht auf den Verkäufer zurückgreifen, erleidet er einen Vermögensverlust, der einkommenssteuerrechtlich nicht berücksichtigt und auch nicht durch den Abzug von Unterhaltskosten ausgeglichen werden kann.⁵³⁶

II) Aufwendungen für Folgeschäden

211 Anders sieht es hingegen aus, wenn Folgeschäden beseitigt werden müssen, die als Folge von (anfänglichen/verborgenen) Konstruktionsmängeln entstanden sind. Kosten für die Beseitigung von Schäden, welche die Folge von Mängeln der Liegenschaft sind, stellen Unterhaltskosten dar, sofern damit weder der Wert der Liegenschaft erhöht noch deren Zustand gegenüber demjenigen im Zeitpunkt des Kaufs verbessert wird.⁵³⁷ Beispielweise sind Aufwendungen im Zusammenhang mit einem wenige Jahre alten Wintergarten, der aufgrund konstruktiver Mängel bzw. unfachgemässer Ausführungen vorzeitig ersetzt bzw. repariert werden muss, teilweise abziehbar. Dabei ist jener Teil der Kosten nicht abzugsfähig, der die Aufwendungen für den Ersatz des gleich ausgeführten mit den gleichen Mängeln behafteten Wintergartens übersteigt. Anders gesagt, ist jener Part nicht abziehbar, der gegenüber dem

N 56; vgl. ferner Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 68; FUNK, Gewinnungskosten, S. 168.

⁵³⁵ Comm. LIFD MERLINO, Art. 32 N 147 ff.; Urteil der VwRK SG VRK I/1-2013/186, 187 vom 20. Mai 2014 E. 3.a); Urteile des KG FR 604 2016 92 und 604 2016 93 vom 30. Oktober 2017 E. 2.e); Steuerverwaltung des Kantons Aargau, Merkblatt LUK, Ziff. 3.5 S. 7.

⁵³⁶ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 68; ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 111; Urteile des StGer FR 604 2018 92 und 604 2018 93 vom 11. April 2019 in StE 2019 B 25.6 Nr. 78 E. 3.2.

⁵³⁷ Steuerverwaltung des Kantons Aargau, Merkblatt LUK, Ziff. 3.5 S. 7; Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 2.11 S. 8; vgl. Auszug aus den Urteilen des StGer SO SGSTA.2016.107 und BST.2016.96 vom 25. September 2017 in KSGE 2017 Nr. 9 S. 33, E. 7.1 S. 36.

früheren mangelhaften Zustand eine wertmässige Verbesserung bewirkt hat.⁵³⁸

Um dies besser zu veranschaulichen, ist von folgendem Beispiel auszugehen:⁵³⁹ Bei einer Garage wurde das Fundament nicht richtig gebaut. Als Folge des Konstruktionsmangels kommt es zu einer Absenkung des Fundaments und es entstehen Mauerrisse. Folgeschäden bzw. -mängel haben zwar ihre Ursache in einem primären Werkmangel des vom Unternehmer abgelieferten Werkes, der Folgeschaden ist jedoch nicht im Mangel selbst begründet, sondern tritt als weitere Konsequenz hinzu.⁵⁴⁰ Vorliegend sind die entstandenen Mauerrisse kausal auf den konstruktiven Mangel der Garage zurückzuführen. In der Folge bezahlt Herr Müller CHF 2000.00 für die Reparatur der Mauerrisse sowie CHF 1500.00 für die Anhebung und Reparatur des Fundaments. Die angefallenen Aufwendungen von CHF 2000.00 für die Beseitigung der Mauerrisse stellen Folgeschäden dar und sind folglich als abzugsfähige Unterhaltskosten zu qualifizieren. Die Aufwendungen von CHF 1500.00 zur Behebung des (ursprünglichen) konstruktiven Mangels am Fundament stellen hingegen nicht abzugsfähige Investitionen bzw. Anlagekosten dar.⁵⁴¹

III) Aufwendungen für die Behebung von Schäden aufgrund übermässiger Alterung

Von den Bau- oder Konstruktionsmängeln sind die Kosten für Schäden abzugrenzen, die auf eine übermässige Alterung, insbesondere aufgrund einer witterungsbedingten Abnutzung, zurückzuführen sind. Entstehen bspw. auf der Westfassade einer Liegenschaft durch Witterungseinflüsse (Regen, Hitze, Kälte, Wind) nach relativ kurzer Zeit Risse, wodurch bei Regenfällen Feuchtigkeit eindringen kann, liegt eine witterungsbedingte Abnutzung vor. Die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten dienen vollumfänglich der Werterhaltung und sind dementsprechend als Unterhaltskosten abziehbar.⁵⁴²

⁵³⁸ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 69 m.w.H.; MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 425.

⁵³⁹ Beispiel in Anlehnung an Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 2.11 S. 8

⁵⁴⁰ GAUCH, Werkvertrag, N 2076 f.

⁵⁴¹ Selbst die Kosten für die Anhebung des Fundaments können nicht abgezogen werden, denn die Absenkung des Fundaments ist im primären Konstruktionsmangel selbst begründet.

⁵⁴² Zum Ganzen Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 70; Steuerverwaltung des Kantons Solothurn, Liegenschaftskosten, Ziff. 8 S. 8.

b) Lebenshaltungskosten

aa) Definition

- 214 Die Unterhaltskosten i.w.S. sind zudem von den Lebenshaltungskosten abzugrenzen. Darunter sind die Auslagen zu verstehen, die nicht mit der Einkommenserzielung zusammenhängen, sondern der Befriedigung der persönlichen Bedürfnisse dienen und damit Einkommensverwendung darstellen.⁵⁴³ Als Einkommensverwendung sind sie Ausdruck der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der steuerpflichtigen Person und gehören zu ihrer privaten Konsumwirtschaft.⁵⁴⁴ Sie führen auch nicht zu einer objektiv feststellbaren Erhöhung eines für den Einkommenszufluss massgebenden Nutzungswerts.⁵⁴⁵

bb) Liebhaberei

- 215 Aufwendungen zur Deckung von privatem Vergnügen bilden Lebenshaltungskosten und stellen keine Gewinnungskosten dar. Liegenschaftskosten dienen immer dann einer Liebhaberei, wenn sie aus einer rein persönlichen Neigung des Steuerpflichtigen heraus getätigt werden, ohne eine Wirkung auf das steuerbare Einkommen aus unbeweglichem Privatvermögen ausüben zu können.⁵⁴⁶ Die Auslagen im Bereich der Liebhaberei sind deshalb nicht abziehbar.⁵⁴⁷ Zu dieser Kategorie gehören Auslagen, die aus einem Komfortbedürfnis heraus begründbar sind (bspw. der Ersatz von Produkten kurz nach deren Anschaffung, der Bau von luxuriösen Anlagen, Farbtonänderung einer neuwertigen Bemalung etc.).⁵⁴⁸

cc) Kosten für Abwasserreinigung, Gas, Strom, Parabolspiegel etc.

- 216 Neben den Kosten für die Liebhaberei zählen auch die Auslagen für Abwasserreinigung, Wasser, Entwässerung, Gas, Strom, Feuerungskontrollgebühren, Fernseh-, Funk- und Gemeinschaftsantennen, Parabolspiegel für Fernseh- und Radioempfang usw. zu den Lebenshaltungskosten.⁵⁴⁹ Schwierigkeiten ergeben sich in diesem Bereich insbesondere bezüglich der Abgrenzung der Lebenshaltungskosten von den Betriebskosten, die als Unterhaltsaufwendun-

⁵⁴³ Urteil des BGer vom 15. Juli 2005 in ASA 2008/09 S. 161, E. 2.3 S. 165; Urteile des KGer FR 607 2013 25 und 607 2013 26 vom 21. Oktober 2014 E. 4.b); Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 19.

⁵⁴⁴ Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 19.

⁵⁴⁵ Urteil des VGer BE vom 14. Februar 2007 in StE 2007 B 44.13.1 Nr. 6 E. 2.5.1.
⁵⁴⁶ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 117.

⁵⁴⁷ REICH, Steuerrecht, § 13 N 77; Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 67.

⁵⁴⁸ Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 20; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 78; Urteile des StRKGer ZH 2 DB.2017.133 und 2 ST.2017.167 vom 6. Dezember 2017 E. 1.c).

⁵⁴⁹ Urteil des BGer vom 15. Juli 2005 in ASA 2008/09 S. 161, E. 2.2 S. 165; Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 66.

gen abzugsfähig sind. Aus diesem Grund ist bei den Betriebskosten⁵⁵⁰ näher auf diese Problematik einzugehen.

D. Kasuistik

a) Gartenunterhalt

aa) Ausgangslage

Bei Auslagen für den Gartenunterhalt ist die Abgrenzung zwischen abzugsfähigen Unterhaltskosten i.e.S., wertvermehrenden Aufwendungen und Lebenshaltungskosten besonders schwierig und zudem gesamtschweizerisch unterschiedlich.⁵⁵¹ Dies nicht zuletzt deshalb, weil die Kantone bei der Festsetzung des Eigenmietwerts über eine gewisse Bewertungsfreiheit verfügen.⁵⁵² Diese Bewertungsfreiheit äussert sich darin, dass die Kantone die Aussenanlage, wie Garten, Biotop etc., bei der Berechnung des Eigenmietwerts unterschiedlich berücksichtigen.

bb) *Unterhalt von Pflanzen, Schwimmbädern, Biotopen, Schwellenmauern etc.*

Das Pflegen (Decken, Schneiden, Putzen und Spritzen) und der Ersatz von Hecken, Bäumen, Sträuchern und übrigen Pflanzen, die das Jahr überdauern, sowie Reparaturarbeiten oder der Ersatz von Gartenwegen und -mauern sowie Zaunbesserungen stellen grundsätzlich abzugsberechtigte Gartenunterhaltskosten dar.⁵⁵³ Allerdings ist beim Ersatz von mehrjährigen Pflanzen und Garteninstallationen zu prüfen, ob es sich um einen gleichwertigen Ersatz handelt. Wird eine Pflanze oder eine Schwellenmauer durch eine gleichwertige Pflanze bzw. Mauer ersetzt, sind die Unterhaltskosten vollumfänglich zum Abzug zuzulassen. Wird aber z.B. eine Eichenschwellenwand durch eine Stützmauer aus Granitblöcken bzw. Beton ersetzt, erachtet die Rechtsprechung – meines Erachtens zu Recht – nur 50 % der Gesamtkosten als abzugsfähige Unterhaltskosten, weil die Verlängerung der Lebensdauer und der

⁵⁵⁰ Siehe zu den Betriebskosten hiernach N 314 ff.

⁵⁵¹ Siehe hierzu die tabellarische Übersicht bei MAUTE, Gartenunterhalt, S. 120 f.

⁵⁵² Urteile des BGer 2C_393/2012 und 2C_394/2012 vom 8. Novemer 2012 E. 2.3; Urteile des BGer 2C_390/2012 und 2C_391/2012 vom 7. August 2012 E. 2.2 m.w.H.; Urteile der StRKGer ZG DB.2017.82 und ST.2017.102 vom 10. Juli 2017 E. 2.d).

⁵⁵³ Urteile des BGer 2C_279/2015 und 2C_280/2015 vom 30. Oktober 2015 E. 3.4.2; Urteile der StRKGer ZG DB.2017.82 und ST.2017.102 vom 10. Juli 2017 E. 4.c)aa) ff.; Urteil des VGer BE vom 27. August 1962 i.S. W.G. in NSTP 1963 S. 66, E. 1 S. 66; RICHTNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 86; HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 80; MAUTE, Gartenunterhalt, S. 118.

verringerte Unterhaltsbedarf der neuen Böschungssicherung zu einer Verbesserung und damit zu einer gleichzeitigen Wertvermehrung führen.⁵⁵⁴

- 219 Demgegenüber liegen bei der erstmaligen Ausstattung des Gartens mit Sträuchern, Bäumen, Stauden und anderen Pflanzen sowie weiteren Installationen keine abzugsfähigen Gartenunterhaltskosten vor. Diese Arbeiten gelten als wertvermehrende Investitionen, weshalb einkommenssteuerrechtlich unbeachtliche Anlagekosten vorliegen.⁵⁵⁵
- 220 Ein Teil der Lehre sieht zudem die Aufwendungen für die jährlich wiederkehrenden Reinigungs- und Räumungsarbeiten (inkl. Baumschnitt, Häckseln, Fällen), Schädlingsbekämpfung und den Rasenunterhalt⁵⁵⁶ als abziehbare Unterhaltskosten an.⁵⁵⁷ Anderer Auffassung sind das Bundesgericht und die Verwaltungsgerichte der Kantone Neuchâtel und Schwyz, die ausführen, dass diese Kosten als Einkommensverwendung einzustufen und damit nicht absetzbar seien.⁵⁵⁸ LOCHER vertritt ebenfalls die Meinung, dass diese Kosten bei selbst genutzten Liegenschaften Einkommensverwendung bilden würden und daher nicht als Unterhaltskosten abgezogen werden könnten. Abziehbar seien diese Auslagen jedoch dann, wenn sie der Grundeigentümer für vermietete Objekte selber übernehme⁵⁵⁹ und nicht auf die Mieter überwälze.⁵⁶⁰
- 221 Die Ansicht, wonach diese Kosten nicht abzugsfähig sein sollen, überzeugt aus folgenden Gründen nicht. Für die Abzugsfähigkeit beim selbst bewohnten Objekt ist gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts und der kantonalen Gerichten entscheidend, dass die Unterhaltskosten mit dem Eigenmietwert in unmittelbarem Zusammenhang stünden.⁵⁶¹ Von der Lehre wird des Weiteren

⁵⁵⁴ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 39 mit Hinweisen auf die kantonale Rechtsprechung; Urteil des VGer BE vom 21. März 2013 in StE 2013 B 25.6 Nr. 62 E. 3.5 und 4. Dies ist ein typischer Fall einer Aufwendung mit Mischcharakter (siehe hiervor N 202).

⁵⁵⁵ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 118; Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 49; Urteile des BGer 2C_390/2012 und 2C_391/2012 vom 7. August 2012 E. 2.3.

⁵⁵⁶ Zum Rasenunterhalt bzw. zur Rasenpflege im Besonderen siehe hiernach N 223 ff.

⁵⁵⁷ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 49; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 86.

⁵⁵⁸ Urteile des BGer 2C_279/2015 und 2C_280/2015 vom 30. Oktober 2015 E. 3.4.2; Urteil des TA NE vom 4. Juli 1984 in StE 1985 B 27.7 Nr. 5 E. 4; Urteil des VGer SZ vom 12. Februar 2003 in StE 2004 B 25.6 Nr. 50 E. 2.d).

⁵⁵⁹ Lässt der Eigentümer die Arbeiten durch einen Dritten ausführen, ergeben sich unter Umständen abziehbare Betriebs- (z.B. Ausgaben für Pflanzenschutzmittel) und Verwaltungskosten (z.B. Kosten für den Gärtner) (ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 118).

⁵⁶⁰ LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 28.

⁵⁶¹ Urteil des BGer vom 6. Dezember 1999 in StE 2001 B. 25.6 Nr. 44 E. 2.d); Urteil des BGer 2A.683/2004 vom 15. Juli 2005 in ASA 2008/09 S. 161,

gefordert, dass die steuerpflichtige Person Unterhaltsarbeiten vornehmen lasse, die dazu dienen, den Garten ordentlich zu unterhalten. Dies gelte selbst für spezielle Einrichtungen, wie z.B. Schwimmbäder, Gartenteiche, Tennisplätze, Biotop und Gartenhäuser. Der Ersatz von mehrjährigen Pflanzen in einem Gartenteich oder Biotop stelle daher abzugsfähige Unterhaltskosten dar, sofern diese Gartenanlage bei der Bemessung des Eigenmietwerts auch berücksichtigt worden sei.⁵⁶²

Dementsprechend hat das zürcherische Verwaltungsgericht entschieden, dass auch der Ersatz einer fest eingebauten Filteranlage im Schwimmbassin oder der Ersatz einer 40-jährigen Schwimmbadewanne als Gartenunterhalt und mithin ebenfalls als Liegenschaftsunterhalt gelte. Vorausgesetzt sei allerdings, dass das Bassin im Garten eines Hauses nicht der privaten Liebhaberei diene und im Eigenmietwert berücksichtigt sei. Dies dürfte dann der Fall sein, wenn die Anlage nichts Aussergewöhnliches darstelle.⁵⁶³ Folglich ist für die Frage der Abzugsfähigkeit der Kosten für die jährlich wiederkehrenden Räumungsarbeiten, Schädlingsbekämpfung nicht entscheidend, ob der Grundeigentümer das Objekt vermietet hat oder selbst nutzt. Massgebend ist, ob die Gartenanlage bei der Bemessung des Eigenmietwerts berücksichtigt wurde und die Arbeiten dazu dienen, den Garten ordentlich zu unterhalten.⁵⁶⁴ Die Auslagen im Zusammenhang mit den vorgenannten Arbeiten dürften unzweifelhaft dem gewöhnlichen Unterhalt des Aussenbereichs eines Grundstückes

222

E. 2.4 f. S. 165 f.; Urteil des BGer 2C_878/2010 vom 19. April 2011 E. 5.2 und 6.1; Urteil des BGer vom 15. Juli 2005 in ASA 2008/09 S. 161, E. 2.5 S. 166; bestätigt in den Urteilen des BGer 2C_393/2012 und 2C_394/2012 vom 8. November 2012 E. 2.2; ebenso Urteil des VGer BL vom 17. Dezember 1997 in StE 1999 B 25.6. Nr. 33 E. 1.b); Urteil des VGer SZ vom 12. Februar 2003 in StE 2004 B 25.6 Nr. 50 E. 2.b); Urteil des VGer BS vom 8. Januar 2015 in StE 2015 B 25.6 Nr. 65 E. 2.4.1; Urteil des VGer FR vom 12. Mai 2000 in StE 2001 B 25.6. Nr. 42 E. 5.a); Urteil des VGer BE vom 21. März 2013 in StE 2013 B 25.6 Nr. 62 E. 2.2; Urteile des StGer FR 604 2009 82 und 604 2009 83 vom 15. Oktober 2010 E. 2.a) m.w.H.

⁵⁶² Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 12a; HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 80; MAUTE, Gartenunterhalt, S. 118. EGLOFF ist der Auffassung, dass die Unterhaltskosten auch dann abzugsfähig sind, wenn die Gartenanlage bei der Berechnung des Eigenmietwerts hätte berücksichtigt werden müssen. Eine effektive Berücksichtigung setzt er für die Abzugsfähigkeit nicht voraus (Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 49; siehe Kritik hierzu Fn. 465); vgl. auch LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 28.

⁵⁶³ Urteil des VGer ZH vom 10. Dezember 1985 in StE 1986 B 25.6 Nr. 5 E. 3.a); siehe insb. zur Frage der Berücksichtigung des Schwimmbads bei der Festsetzung des Eigenmietwerts Urteil des VGer ZH SB.2009.00033 vom 18. November 2009.

⁵⁶⁴ Vgl. Urteil des BGer 2A.683/2004 vom 15. Juli 2005 in ASA 2008/09 S. 161, E. 2.4 f. S. 165 f.; Urteile des StGer FR 604 2009 82 und 604 2009 83 vom 15. Oktober 2010 E. 2.a) m.w.H.; MAUTE, Gartenunterhalt, S. 118.

dienen, weshalb diese, unter der Annahme, dass die Gartenanlage im Eigenmietwert berücksichtigt wurde, auch bei der selbst genutzten Liegenschaft als abzugsfähige Unterhaltskosten i.e.S. zu qualifizieren sind.

cc) Rasenpflege

I) Einleitung

- 223 Anhand der Rasenpflege kann die eingangs erwähnte gesamtschweizerische Uneinheitlichkeit beim Gartenunterhalt geradezu exemplarisch aufgezeigt werden, weshalb auf diese im Folgenden speziell eingegangen wird.

II) Rechtslage im Kanton Solothurn

- 224 Wie § 2 Abs. 1 lit. d StV-SO Nr. 16 entnommen werden kann, gelten als abzugsfähige Unterhaltskosten im Zusammenhang mit dem Gartenunterhalt die Auslagen für Pflege und Ersatz von Pflanzen, die das Jahr überdauern, nicht aber Betriebskosten bei Eigennutzung (Rasenmähen, Schneeräumung, Gartenreinigungs- und -räumungsarbeiten, Aufwand für Blumen- und Gemüsekulturen). Das Bundesgericht hat hierzu in einem Entscheid sinngemäss festgehalten, dass die Aufwendungen für das Rasenmähen zum Abzug zuzulassen seien, sofern die Kosten für die Reparatur von einem Rasenmäher absetzbar seien. Dies sei aber aufgrund vorgenannter Bestimmung im Kanton Solothurn eben gerade nicht der Fall, weshalb hier die Auslagen fürs Rasenmähen nicht zu berücksichtigen seien.⁵⁶⁵
- 225 Wie bereits ausgeführt, sind Gartenunterhaltskosten dann abziehbar, wenn die Gartenanlage bzw. -einrichtung bei der Bemessung des Eigenmietwerts berücksichtigt wurde.⁵⁶⁶ Aus diesem Grund muss die Frage gestellt werden, ob die Praxis des Kantons Solothurn auch dann sachgemäss ist, wenn die Gartenanlage und insbesondere der Rasen bei der Berechnung des Eigenmietwerts effektiv miteinbezogen wurden. Das Bundesgericht musste diese Frage im vorgenannten Entscheid nicht beantworten. Die Bundesrichter hielten aber fest, dass kein Anlass bestehe, bei den Unterhaltskosten für die Gartenpflege einen sehr offenen Massstab anzusetzen, wenn der Eigenmietwert pauschal und recht bescheiden festgesetzt wurde.⁵⁶⁷ Daraus folgt im Umkehrschluss,

⁵⁶⁵ Urteile des BGer 2C_393/2012 und 2C_394/2012 vom 8. November 2012 E. 3.1. So auch der Ausscheidungskatalog des Kantons Solothurn, der ausdrücklich festhält, dass die Kosten für die Rasenpflege und für einen Rasenmäher nicht abziehbar sind (Steuerverwaltung des Kantons Solothurn, Ausscheidungskatalog, Ziff. 11.1 lit. m und Ziff. 11.4 lit. b und c).

⁵⁶⁶ Siehe hiuvor N 221.

⁵⁶⁷ Urteile des BGer 2C_393/2012 und 2C_394/2012 vom 8. November 2012 E. 3.2. Aufgrund der Urteile des BGer 2C_279/2015 und 2C_280/2015 vom 30. Oktober 2015 E. 3.4.2 ist es allerdings fraglich, ob die Bundesrichter die Rasenpflege überhaupt noch zum Abzug zulassen würden, denn ohne sich abschliessend mit

wenn die Gartenanlage bei der Festsetzung des Eigenmietwerts berücksichtigt wurde und diese auch ins Gewicht fällt, müssten meines Erachtens auch die Auslagen für die Rasenpflege und nicht nur die Kosten für die Pflege sowie den Ersatz von Pflanzen, die das Jahr überdauern, zum Abzug zugelassen werden. Ansonsten kann die Nichtzulassung des Gartenunterhaltsabzugs zu sachwidrigen Ergebnissen führen.

Im Kanton Solothurn werden die Kosten für die Rasenpflege per se nicht zum Abzug zugelassen. Aufgrund dessen müsste richtigerweise die Rasenfläche bei der Bestimmung des Eigenmietwerts ausdrücklich ausgenommen werden. Wie man allerdings § 1 Abs. 2 StV-SO Nr. 15 entnehmen kann, wird der Mietwert pauschal nach der Katasterschätzung bestimmt. Für die Katasterschätzung werden wiederum das Gebäude und der normale Umschwung berücksichtigt. Unter den Umschwung kann ebenfalls die Rasenfläche fallen, wird dies doch zumindest nicht explizit ausgeschlossen.⁵⁶⁸ Daher ist es sachlich nicht korrekt, dass im Kanton Solothurn der Abzug für die Kosten der Rasenpflege von vornherein ausgeschlossen wird. Vielmehr sollte folgender Grundsatz gelten: sofern die Gartenanlage beim Eigenmietwert berücksichtigt wurde, sollten die damit in Zusammenhang stehenden Unterhaltskosten, d.h. auch die Kosten für die Rasenpflege, grundsätzlich zum Abzug zugelassen werden. Nur wenn der Eigenmietwert bescheiden festgesetzt wurde, wäre ausnahmsweise von einem Abzug abzusehen. Ein Ausschluss des Abzugs der Auslagen für die Rasenpflege sollte jedoch, wenn die Rasenfläche bei der Berechnung des Eigenmietwerts miteinbezogen wird, nicht per se gemacht werden.

III) Rechtslage in weiteren Kantonen

Die Kantone Freiburg, Bern und Waadt lassen die Kosten für den Rasenunterhalt bei selbst genutzten Liegenschaften nicht zum Abzug zu.⁵⁶⁹ Im Gegensatz zum Kanton Solothurn wird jedoch der Umschwung bei der Ermittlung des Mietwerts richtigerweise nicht berücksichtigt bzw. nicht besonders gewichtet. Dementsprechend wird bspw. im Kanton Freiburg gemäss Art. 1 des Beschlusses vom 9. April 1992 über die Besteuerung der nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften⁵⁷⁰ der Mietwert aufgrund von Normen festgelegt, die

dieser Frage auseinandergesetzt zu haben, qualifizierten sie den Rasenunterhalt als Lebenshaltungskosten.

⁵⁶⁸ Insb. auch nicht in der Verwaltungsverordnung der Steuerverwaltung des Kantons Solothurn, Liegenschaftskosten, Ziff. 12 S. 10; vgl. ferner Urteile des BGER 2C_843/2016 und 2C_844/2016 vom 31. Januar 2019 E. 2.2.3.

⁵⁶⁹ Steuerverwaltung des Kantons Freiburg, Merkblatt Kostenabzug Privatliegenschaften, Ziff. 8.1 S. 16; Art. 1 Abs. 1 lit. e VUBV-BE; Steuerverwaltung des Kantons Bern, Merkblatt Nr. 5 ab 2018, Ziff. 9.1 S. 9; Comm. LIFD MERLINO, Art. 32 N 38.

⁵⁷⁰ SGF 631.33.

wiederum aufgrund von Zimmereinheiten, von zusätzlichen Räumen und von Garagen festgesetzt werden.⁵⁷¹

- 228 Ebenfalls ist ein Abzug der Kosten für Rasenunterhalts- und Umgebungsarbeiten bei selbst genutzten Liegenschaften im Kanton Basel-Landschaft nicht möglich. In einem Entscheid aus dem Jahr 2014 begründet dies das Kantonsgericht Basel-Landschaft wie folgt:⁵⁷² Die Kantonsrichter führen insbesondere die bundesgerichtliche Praxis aus und betonen, dass ein enger Konnex dahin gehend bestehen müsse, wonach bei selbst genutzten Liegenschaften nur diejenigen Kosten zum Abzug zuzulassen seien, die mit dem Eigenmietwert in unmittelbarem Zusammenhang stünden.⁵⁷³ Bei der Ermittlung des Eigenmietwerts – so das Kantonsgericht weiter – werde im Kanton Basel-Landschaft der Land- und Umgebungswert nicht berücksichtigt. Folglich sei für die Abzugsfähigkeit der Kosten für Umgebungsarbeiten die verlangte Voraussetzung des unmittelbaren Zusammenhangs zwischen Gartenarbeiten und Eigenmietwert nicht gegeben.⁵⁷⁴ Auch die Höhe des Eigenmietwerts spiele dabei grundsätzlich keine Rolle. Entscheidend sei, ob der Umschwung bei der Ermittlung des Eigenmietwerts berücksichtigt wurde.⁵⁷⁵ Das Kantonsgericht kommt deshalb folgerichtig zum Schluss, dass aus diesem Grund die Kosten für Garten- und Umgebungsarbeiten in der Regel nicht zum Abzug zuzulassen sind.⁵⁷⁶

⁵⁷¹ Vgl. auch Steuerverwaltung des Kantons Freiburg, Bewertung Liegenschaften, S. 1 ff. Wie aus der folgenden Ausführung hervorgeht, nimmt im Kanton Bern der Umschwung bei der Bestimmung des Eigenmietwerts ebenfalls keine massgebende Rolle ein: Der mit dem entsprechenden Mietwertfaktor multiplizierte Protokollmietwert ergibt den für die Einkommenssteuer massgeblichen Eigenmietwert. Der Protokollmietwert wiederum wird anhand der Raumaufnahme, Benotung (für Gebäudeart, Bauqualität, Komfortstufe, Wohn- bzw. Geschäftslage und Verkehrslage), wirtschaftlichem Alter und der Berücksichtigung der Mietwertkategorie ermittelt (Steuerverwaltung des Kantons Bern, Bewertungssystem Grundstück S. 6 f. und 14 f.; Auszug aus dem Urteil des VGer BE vom 5. Juli 2012 in BVR 2012 S. 545, E. 2.2 S. 548).

⁵⁷² Urteil des KGer BL 810 13 265 vom 22. Januar 2014 in BStPra 2/2014 S. 62.

⁵⁷³ Urteil des KGer BL 810 13 265 vom 22. Januar 2014 in BStPra 2/2014 S. 62, E. 5.5 S. 68.

⁵⁷⁴ Urteil des KGer BL 810 13 265 vom 22. Januar 2014 in BStPra 2/2014 S. 62, E. 6.6 S. 70; Urteil des StG BL 530 14 33 vom 6. März 2015 E. 9; vgl. ferner Komm. StG BL SCHWEIGHAUSER, § 29 N 119; ebenso handhabt es der Kanton VD (Urteil des BGer 2C_878/2010 vom 19. April 2011 E. 5.2 m.w.H.).

⁵⁷⁵ Urteil des KGer BL 810 13 265 vom 22. Januar 2014 in BStPra 2/2014 S. 62, E. 7.2 S. 70; so schon Urteil des VGer BL vom 17. Dezember 1997 in StE 1999 B 25.6. Nr. 33 E. 1.b).

⁵⁷⁶ Ebenso Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 8.1.2 lit. f. S. 7.

Im Kanton Basel-Stadt ist ein Unterhaltsabzug der Kosten für die Umgebungs- bzw. Gartenarbeiten und damit für die Auslagen für den Rasenunterhalt bei selbst bewohnten Liegenschaften möglich. Allerdings wird bei der Berechnung des Eigenmietwerts einer Liegenschaft sowohl der Gebäude- wie auch der Landwert berücksichtigt.⁵⁷⁷ 229

dd) Gesamtwürdigung und Lösungsansatz

Nach dem Gesagten ist somit massgebend, ob der Umschwung bei der Ermittlung des Eigenmietwerts berücksichtigt wird. Wird die Gartenanlage bei der Festsetzung des Eigenmietwerts miteinbezogen, sind die Kosten für Garten- und Umgebungsarbeiten grundsätzlich abzugsfähig. Folglich bildet die Gartenanlage, so wie sie sich anlässlich der letzten Festsetzung des Eigenmietwerts präsentiert hat, den Massstab für die Abgrenzung zwischen abzugsfähigen Unterhaltskosten und wertvermehrenden Aufwendungen. Ersetzt der Steuerpflichtige nach diesem Stichtag nicht nur einzelne Pflanzen, sondern gestaltet er den Garten neu, ist jeweils zu untersuchen, ob die Gartenanlage hierdurch eine Wertvermehrung erfahren hat. Sollte dies der Fall sein, liegen bezüglich der Kosten für die Arbeiten, die zu einer Wertvermehrung geführt haben, einkommenssteuerrechtlich unbeachtliche Anlagekosten vor.⁵⁷⁸ 230

Hinzu kommt, dass bei Gartenunterhaltsarbeiten nicht das verwendete Material für die Abzugsfähigkeit der Kosten entscheidend ist, sondern dass an einem bestehenden und bei der Ermittlung des Eigenmietwerts berücksichtigten Bauteil abzugsfähige Unterhaltsarbeiten ausgeführt worden sind. Illustrativ kann man sich einen Pflanzengarten vorstellen, der durch einen Steingarten ersetzt wird, oder die Ersetzung eines Holzrostes durch Natursteinplatten. Der Steingarten bzw. die Steinplatten haben sicherlich eine höhere Lebenserwartung und benötigen einen geringeren Unterhaltsbedarf als das vorherige Material bzw. die vorherigen Pflanzen. Es wäre jedoch sachlich nicht korrekt, aufgrund des verwendeten Materials die ganzen Kosten, vergleichbar mit einer baulichen Veränderung, als nicht abziehbare Anlagekosten zu erklären. Vielmehr wäre es in solchen Fällen angezeigt, eine Kostenausscheidung zu vollziehen. Wird eine bestehende Installation durch eine andere ersetzt, die nun aber infolge des neu verwendeten Materials eine höhere Lebenserwartung 231

⁵⁷⁷ Urteil der StRK BS Nr. 2012-154 vom 21. März 2013 in BStPra 3/2014 S. 133, E. 4.b) S. 136; Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt, Merkblatt Liegenschaftskosten, Ziff. 8.1.1 S. 13.

⁵⁷⁸ Zum Ganzen Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 49; Comm. LIFD MERLINO, Art. 32 N 37 f.; siehe hierzu z.B. Urteil des BGer vom 6. Dezember 1999 in StE 2001 B. 25.6 Nr. 44 E. 2.d); Urteile des StRKGer ZH DB.2017.50 und ST.2017.63 vom 15. Mai 2017; Urteil des VGer BE vom 21. März 2013 in StE 2013 B 25.6 Nr. 62 E. 3.5 und 4; Urteil des VGer GR A 17 16 vom 17. Juli 2017 E. 8.a); Urteile des StGer FR 604 2009 82 und 604 2009 83 vom 15. Oktober 2010 E. 2.b) m.w.H.

bzw. einen grösseren Komfort bietet, ist durch eine ermessensweise Ausscheidung den werterhaltenden bzw. den wertvermehrenden Kosten Rechnung zu tragen.⁵⁷⁹ Oftmals ist es jedoch schwierig oder gar unmöglich, eine exakte Aufteilung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen vorzunehmen. Die Festlegung der Quoten kann somit nach pflichtgemäsem Ermessen erfolgen.⁵⁸⁰

- 232 Als Variante zum Ermessen wäre es ebenfalls möglich, die Gartenunterhaltskosten mit einer flächenabhängigen Pauschale (z.B. CHF 1.00 pro Quadratmeter mit einer Untergrenze von CHF 500.00 und einer Obergrenze von CHF 2000.00) zum Abzug vom steuerbaren Einkommen zuzulassen.⁵⁸¹ Verfügt eine Parzelle über eine Fläche von bspw. 754 m², wäre bei einem Ansatz von CHF 1.00 pro Quadratmeter ein Abzug für Gartenunterhaltskosten in Höhe von CHF 754.00 zulässig. Mit diesem Vorgehen kann einerseits Transparenz geschaffen werden und andererseits ist dies eine verwaltungsökonomische Handhabung. Auch die obere Begrenzung dürfte gerechtfertigt sein, da der Landwert der Liegenschaft in der Regel, unabhängig von der Intensität der Gartenpflege, identisch bleibt.⁵⁸² Schliesslich bildet der neu gestaltete Garten den Massstab dafür, wie künftige Unterhaltskosten zu qualifizieren sind.⁵⁸³

⁵⁷⁹ Zum Ganzen Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 49; Urteil des VGer BE vom 21. März 2013 in StE 2013 B 25.6 Nr. 62 E. 3.5 und 4. Gleich verhält es sich bei der Umwandlung einer früheren, eher wiesenähnlichen Fläche in einen pflegeleichten Rasen. Denn es kann in diesem Zusammenhang nicht von einem Mangel gesprochen werden, der einer Instandstellung oder Sanierung bedürfte. Vielmehr ist es eine Frage des Geschmacks, ob der Garten eher naturnah oder eher künstlich ausgestaltet werden soll. Eine ermessensweise Ausscheidung von wertvermehrenden und werterhaltenden Aufwendungen hat jedoch auch in diesem Fall stattzufinden (Urteile des StRKGer ZH DB.2017.50 und ST.2017.63 vom 15. Mai 2017 E. 4.d)).

⁵⁸⁰ Siehe zum Vorgehen im Allgemeinen und zur pflichtgemässen Schätzung hier vor N 199 ff.

⁵⁸¹ Auf diese Weise werden im Kanton Basel-Stadt die Gartenunterhaltskosten gehandhabt (Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt, Merkblatt Liegenschaftskosten, Ziff. 8.1.1 lit. d. S. 14); Urteil des VGer BS vom 8. Januar 2015 in StE 2015 B 25.6 Nr. 65 E. 2.4.1.

⁵⁸² Urteil der StRK BS Nr. 2012-154 vom 21. März 2013 in BStPra 3/2014 S. 133, E. 4.a) f. S. 136.

⁵⁸³ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 49.

b) Kosten für einen Rasenmäher

aa) Umstrittener Bundesgerichtsentscheid

Im Jahr 2012 hat das Bundesgericht in Lausanne einen ungewöhnlichen Entscheidung zur Frage der Abzugsfähigkeit der Kosten für den Ersatz eines Rasenmähers gefällt. Folgenden Sachverhalt hatte das Gericht zu beurteilen: Eine verwitwete Rentnerin ist Eigentümerin eines Einfamilienhauses im Kanton Zürich. Dieses verfügt über einen Umschwung von rund 500 m², der unter anderem aus Rasenfläche besteht. Um diesen Rasen selbstständig unterhalten zu können, kaufte sie einen Rasenmähroboter für CHF 5080.00. Im Rahmen der effektiven Liegenschaftsunterhaltskosten machte die Rentnerin auch den Abzug von CHF 5080.00 für diesen Rasenmäher geltend. Das kantonale Steueramt Zürich liess jedoch nur CHF 600.00 für einen normalen Rasenmäher zum Abzug zu. Das Steuerrekursgericht hiess den Rekurs sowie die Beschwerde gegen diesen Entscheidung teilweise gut und erhöhte den zulässigen Abzug für den Rasenmähroboter auf CHF 1000.00.⁵⁸⁴ 233

Vor dem Bundesgericht war deshalb streitig, ob der Rentnerin nur ein reduzierter Abzug von CHF 600.00 bzw. CHF 1000.00 oder ein Abzug des vollen Kaufpreises von CHF 5080.00 zustehe. Das Bundesgericht führt dazu Folgendes aus: „Die Kosten für die (erstmalige) Anschaffung eines Rasenmähers stellen grundsätzlich nicht Liegenschaftsunterhaltskosten dar, weil der Auslage ein Vermögenswert in Form des Rasenmähers gegenübersteht und es sich im Übrigen um Mobiliarauslagen handelt.“⁵⁸⁵ Dagegen seien die Kosten für die Reparatur eines Rasenmähers oder für dessen Ersatz abzugsfähige Unterhaltskosten, wenn Auslagen für das Rasenmähen steuerlich berücksichtigt werden könnten. Einschränkend gelte aber, dass der Ersatzmäher nicht qualitativ besser sein dürfe.⁵⁸⁶ Die Bundesrichter führen weiter aus, dass die Vorinstanz die Kosten für die erste Anschaffung eines Rasenmähers gemäss der herrschenden Lehre als nicht abziehbar erklärte. Allerdings entspreche dies nicht der geltenden, eher grosszügigen zürcherischen Steuerpraxis. Deshalb seien die gesamten Kosten für die Anschaffung des Rasenmähroboters trotzdem zum Abzug zuzulassen.⁵⁸⁷ 234

⁵⁸⁴ Urteile des BGer 2C_390/2012 und 2C_391/2012 vom 7. August 2012.

⁵⁸⁵ Urteile des BGer 2C_390/2012 und 2C_391/2012 vom 7. August 2012 E. 2.3.

⁵⁸⁶ Urteile des BGer 2C_390/2012 und 2C_391/2012 vom 7. August 2012 E. 2.3.

⁵⁸⁷ Urteile des BGer 2C_390/2012 und 2C_391/2012 vom 7. August 2012 E. 2.5 f.

bb) Würdigung

- 235 Das Bundesgericht stützt sich bei seinem Entscheid nur bzw. vorwiegend auf das zürcherische steueramtliche Merkblatt.⁵⁸⁸ In diesem wird in einem Abgrenzungskatalog unter Ziff. 5.3, neben den abzugsfähigen Kosten für den ordentlichen Gartenunterhalt und die normale Rasenpflege, auch das Stichwort Rasenmäher aufgeführt. Die Bundesrichter leiten aus dieser nicht eingeschränkten Aufzählung bzw. aus dem Stichwort Rasenmäher ab, dass die Zürcher Praxis auch Ersatzanschaffungen von qualitativ besseren Rasenmähern zum Abzug zulasse. Zudem erscheine es – so das Bundesgericht – mit Blick auf das Alter der steuerpflichtigen Person als lebensfremd bzw. als nicht sachgerecht, wenn man hier von einem Luxusmodell spreche, das nur der Annehmlichkeit diene. Schliesslich rechtfertigt das oberste Gericht seinen Entscheid mit dem Rechtsgleichheitsaspekt, wonach ein Eigentümer eines Eigenheims den zugehörigen Rasen durch einen Gärtner mähen lassen und in diesem Fall die Kosten für die normale Rasenpflege gemäss Merkblatt abziehen könne.⁵⁸⁹
- 236 Mit dieser Begründung verletzt das Bundesgericht jedoch den Grundsatz, dass die steuerliche Abzugsfähigkeit von Aufwendungen ausschliesslich nach objektiv-technischen Kriterien zu beurteilen ist. Namentlich spielen weder das Alter der Steuerpflichtigen noch die steuerlich zulässigen Alternativen, wie das Beauftragen eines Gärtners, eine Rolle. Ohnehin ist es erstaunlich, dass das Gericht aus einer unpräzisen Aufzählung in einem steueramtlichen Merkblatt diskussionslos auf die herrschende Zürcher Steuerpraxis schliesst und die gesamten Kosten der Anschaffung zum Abzug zulässt, obwohl es diese Praxis als „eher grosszügig“ und als „theoretisch fragwürdig“ einstuft,⁵⁹⁰ zumal das Bundesgericht selbst und auch die Vorinstanzen zum Ausdruck gebracht haben, dass der herrschenden Lehre zu folgen sei und nur ein gleichwertiger Ersatz zu einem vollständigen Abzug der Auslagen berechtige. Auch die prompte Reaktion des kantonalen Steueramtes Zürich auf dieses Urteil zeigt, dass dieser diskutable Entscheid nicht in seinem Sinn ausgefallen ist. Es präzisierte das erwähnte Merkblatt dahin gehend, dass die Kosten für die erstmalige Anschaffung eines Rasenmähers sowohl gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts als auch nach der Praxis des kantonalen Steueramtes nicht Liegenschaftsunterhaltskosten darstellen, da der Auslage ein Vermögenswert in der Form des Rasenmähers gegenüberstehe. Abzugsfähig seien nur die Kosten für die Reparatur oder den gleichwertigen Ersatz eines

⁵⁸⁸ Altes Merkblatt des kantonalen Steueramtes über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften vom 13. November 2009.

⁵⁸⁹ Urteile des BGer 2C_390/2012 und 2C_391/2012 vom 7. August 2012 E. 2.5.

⁵⁹⁰ Zum Ganzen BYLAND, Liegenschaftsunterhalt, S. 49.

Rasenmähers.⁵⁹¹ Demzufolge hätte der Rentnerin richtigerweise nur ein Abzug von CHF 600.00 zugestanden, da dieser Betrag einem normalen Rasenmäher bzw. einem gleichwertigen Ersatz entsprochen hätte.

c) Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds beim Stockwerkeigentum

aa) Definition

Eine weitere Frage, die in der Literatur oft diskutiert wird und die Gerichte regelmässig beschäftigt, ist die Abzugsfähigkeit von Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds (Art. 712h ff. ZGB) von Stockwerkeigentümerschaften. Die Einlagen von Stockwerkeigentümern in solche Fonds haben den Zweck, spätere Renovationen, die im Zusammenhang mit Liegenschaftsteilen anfallen, die allen Stockwerkeigentümern zur Nutzung überlassen werden, zu decken.⁵⁹² Der Erneuerungsfonds ist damit ein sehr wichtiges Finanzinstrument, das die Nachhaltigkeit des Stockwerkeigentums gewährleisten soll.⁵⁹³ Das Spezielle an diesen Fonds ist, dass die Mitglieder ihre Beiträge jährlich zu entrichten haben und somit ein Vermögen anhäufen. Die Unterhaltsarbeiten werden jedoch zeitlich unabhängig von diesen Einlagen vorgenommen, weshalb die Beiträge an den Erneuerungsfonds im Hinblick auf eine erst künftige anfallende Ausgabe einbezahlt werden.⁵⁹⁴ Werden die Einlagen in späteren Bemessungsperioden tatsächlich für Unterhaltskosten aufgewendet, werden sie im Zeitpunkt der Einzahlung in den Fonds auch als antizipierte Unterhaltskosten bezeichnet.⁵⁹⁵

⁵⁹¹ Mitteilung des Steueramtes Zürich vom 12.09.2012 <https://www.steuern.ch/internet/finanzdirektion/ksta/de/aktuell/mitteilungen/amtsmitteilungen_2012/unterhalt_rasenmaeher.html> (besucht am 21. Juni 2019); BYLAND, Liegenschaftsunterhalt, S. 49 f. Das Steuerrekursgericht Zürich ging in einem neueren Entscheid sogar noch einen Schritt weiter und qualifizierte die gesamten Kosten, die im Hinblick auf den vorgesehenen Einsatz eines Rasenmäroboters entstehen (z.B. Fällen von Spalierbäumen, Legen von Rasenkantensteinen), als nicht abziehbare Aufwendungen (Urteile des StRKGer ZH DB.2017.50 und ST.2017.63 vom 15. Mai 2017); vgl. ferner Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 5.3 lit. B S. 16.

⁵⁹² FUNK, Gewinnungskosten, S. 159; AGNER/JUNG/STEINMANN, Komm. DBG, Art. 32 N 6.

⁵⁹³ WERMELINGER, Erneuerungsfonds, S. 166.

⁵⁹⁴ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 88; WERMELINGER, Erneuerungsfonds, S. 158.

⁵⁹⁵ FUNK, Gewinnungskosten, S. 159.

bb) Rechtsprechung des Bundesgerichts

- 238 Im Jahr 2016 bekam das Bundesgericht, soweit ersichtlich, erstmals die Gelegenheit, sich eingehend mit den Einlagen in den Erneuerungsfonds zu befassen. In diesem Fall galt es zu prüfen, ob bereits die Einlagen in einen Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergeinschaft oder erst Entnahmen daraus, zwecks Begleichung von Rechnungen, als abzugsfähige Liegenschaftskosten im Sinn von Art. 32 Abs. 2 DBG zu qualifizieren sind.⁵⁹⁶ Das Bundesgericht vertritt in seiner Entscheidung die Auffassung, dass bereits die geleisteten Einlagen in den Erneuerungsfonds zum Abzug zuzulassen seien.⁵⁹⁷ Als Begründung führt es aus, dass aus Sicht des einzelnen Stockwerkeigentümers die Einzahlung eines Vorschusses oder eines Beitrags in den Erneuerungsfonds eine definitive Ausgabe darstelle, die nicht zurückgefordert werden könne, und der Stockwerkeigentümer die Auflösung des Fonds oder die Auszahlung seines Anteils alleine nicht durchzusetzen vermöge. Zudem gebe Art. 1 Abs. 1 lit. a Ziff. 2 ESTV-LiegVo, wonach bereits Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften von der Steuer absetzbar sind, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden, den Sinn des Gesetzes (Art. 32 Abs. 2 DBG) zutreffend wieder.⁵⁹⁸ Die Frage, in welcher Maximalhöhe Einlagen in den Erneuerungsfonds steuerlich in Abzug gebracht werden können, lässt das Bundesgericht unbeantwortet.

cc) Rechtslage im Bund und in den Kantonen

- 239 Die Einlagen für künftig anfallende Liegenschaftskosten in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften können gemäss Art. 1 Abs. 1 lit. a Ziff. 2 ESTV-LiegVo bei der direkten Bundessteuer von der Steuer abgesetzt werden, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden. Auch bei den Kantons- und Gemeindesteuern lässt die Mehrzahl der Kantone die

⁵⁹⁶ Urteile des BGer 2C_652/2015 und 2C_653/2015 vom 25. August 2016 in StE 2016 B 25.6 Nr. 68; In einem früheren Entscheid hat das Bundesgericht lediglich darauf hingewiesen, dass in einigen Kantonen die in den Fonds eingezahlten Beträge abzugsfähig seien (Urteil des BGer vom 27. Januar 2000 in StE 2000 A 24.35 Nr. 1 E.3.b)bb)).

⁵⁹⁷ Urteile des BGer 2C_652/2015 und 2C_653/2015 vom 25. August 2016 in StE 2016 B 25.6 Nr. 68 E. 4.2 und 6. Ebenso das VGer ZH, das jedoch darauf hinweist, dass nur die Einlagen in den Fonds abzugsfähig seien, nicht jedoch die effektiven Kosten, die in der fraglichen Steuerperiode aus dem Reparatur- oder Erneuerungsfonds beglichen würden. Jedoch könne für das im Privatvermögen gehaltene Stockwerkeigentum jährlich der Pauschalabzug geltend gemacht werden (Urteil des VGer ZH SB.2015.00031 vom 3. Juli 2015 E. 2.3).

⁵⁹⁸ Urteile des BGer 2C_652/2015 und 2C_653/2015 vom 25. August 2016 in StE 2016 B 25.6 Nr. 68 E. 4.1 f.

Einlagen in den Reparatur- bzw. Erneuerungsfonds für künftig anfallende Liegenschaftskosten im Zeitpunkt der Bezahlung zum Abzug zu, sofern die Einlagen unwiderruflich den Beteiligten entzogen sind und diese Mittel ausschliesslich zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden.⁵⁹⁹ Kann eine zweckwidrige Verwendung nicht ausgeschlossen werden, sieht bspw. die Steuerverwaltung des Kantons Thurgau vor, dass die Beiträge als Rückstellung zu gelten haben und im Zeitpunkt der Zuweisung nicht abziehbar sind. Ein Abzug ist in diesem Fall erst möglich, sobald der Erneuerungsfonds zur Deckung von Unterhaltskosten eingesetzt wurde.⁶⁰⁰

Unterschiedlich handhaben die Kantone die Problematik, wenn die Fondsbeiträge als zukünftige Unterhaltskosten später ganz oder teilweise anders verwendet werden (z.B. für wertvermehrnde Aufwendungen). Während einige Kantone⁶⁰¹ eine solche Zweckentfremdung ohne Korrektur hinnehmen, sehen die Kantone Luzern⁶⁰² und Nidwalden⁶⁰³ eine Aufrechnung als Einkommen vor. Die zweckfremde Mittelentnahme aus dem Fonds wird demnach den Stockwerkeigentümern anteilmässig nach den Wertquoten als Einkommen aufgerechnet und ist von ihnen dementsprechend zu versteuern. Wie hiernach festzustellen sein wird, ist eine solche Aufrechnung nicht ganz unproblematisch.

dd) Lehrmeinungen

In der Literatur ist die steuerliche Abzugsfähigkeit von Einlagen für künftig anfallende Liegenschaftskosten in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümerschaften umstritten. Ein Teil der Lehre verlangt eine explizite gesetzliche Grundlage für die Abzugsfähigkeit von Einlagen in den Erneuerungsfonds. Dies wird damit begründet, dass die Zulässigkeit eines solchen Abzuges gegen das Gebot der Rechtsgleichheit verstosse, da der

⁵⁹⁹ Siehe z.B. Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 1.2; Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt, Merkblatt Liegenschaftskosten, lit. C. I. S. 1; Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 2.6. S. 5; Steuerverwaltung des Kantons Genf, frais d'entretien des immeubles privés, Ziff. 2.1.1.2 S. 3; Steuerverwaltung des Kantons Bern, Wegleitung, Ziff. 7.2 S. 48 f. Anders sieht es der Kanton Waadt, der die Beiträge eines Stockwerkeigentümers in den Erneuerungsfonds bei den Staats- und Gemeindesteuern nicht zum Abzug zulässt (Urteil des VGer VD Fl.2007.0147 vom 31. März 2008 in StR 2009 S. 312, E. 3.a) f. S. 314; Urteil der RK VD vom 11. März 1983 in RDAF 1983 S. 285, E. 11 S. 290 f.).

⁶⁰⁰ Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 2.6 S. 5.

⁶⁰¹ Bspw. die Kantone Bern, Basel-Stadt, Luzern, Genf, Solothurn und Thurgau.

⁶⁰² Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 1.2.

⁶⁰³ Steuerverwaltung des Kantons Nidwalden, Liegenschaftskosten, Ziff. 3.3.

Alleineigentümer keine solchen Fondsleistungen äufnen und abziehen könne. Zudem laufe die Abzugsfähigkeit dem Erfordernis zuwider, wonach nur effektiv getätigte Ausgaben als Gewinnungskosten zum Abzug gebracht werden könnten.⁶⁰⁴ Auf Bundesebene lasse sich eine solche gesetzliche Grundlage in Art. 1 Abs. 1 lit. a Ziff. 2 ESTV-LiegVo finden. Auch gewisse Kantone hätten diesbezüglich eine gesetzliche Grundlage eingeführt.⁶⁰⁵ Somit könnten diese Einlagen, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet und damit den einzelnen Wohnungseigentümern individuell nicht mehr zur Verfügung stehen würden, vom Roheinkommen abgezogen werden.⁶⁰⁶

242 ZWAHLEN/LISSI sind der Auffassung, dass auch eine gesetzliche Grundlage nichts an der Tatsache ändere, dass die Einlage in den Erneuerungsfonds nicht als Unterhaltskosten abgezogen werden könne. Sie führen aus, dass trotz einer Grundlage im Gesetz die zeitliche Konnexität fehle, die eine Voraussetzung für die Abzugsfähigkeit sei. Ferner sei mit der Einlage die freie Verfügbarkeit für den leistenden Stockwerkeigentümer nicht beeinträchtigt, da er den Anteil am Erneuerungsfonds beim Verkauf ohne Weiteres mit verkaufen könne. Zudem fehle auch die steuerliche Korrekturmöglichkeit, falls der Fonds Kosten tragen werde, die wertvermehrend seien. Zu diesem Zeitpunkt dürften die Steuerveranlagungen rechtskräftig und eine Aufrechnung der bereits in Abzug gebrachten Einlagen kaum machbar sein, zumal die Veranlagungen korrekt sein dürften.⁶⁰⁷

243 Die Befürworter der Abzugsfähigkeit halten diesen Argumenten entgegen, dass die Einlagen für jeden Stockwerkeigentümer eine gesetzliche Pflicht (Art. 712h ff. ZGB) darstellen würden und die geleisteten Einzahlungen zweckgebunden und der Verfügungsmacht des Einlegers entzogen seien. Im Fall eines Verkaufs der Stockwerkeinheit würden sie auf den Erwerber übergehen; der Verkäufer habe dann keine Möglichkeit, seine Einlagen zurückzuverlangen.⁶⁰⁸ Diese Ansicht wird von MEIER-MAZZUCATO dahin gehend eingeschränkt, als die Einlagen in den Erneuerungsfonds grundsätzlich nur dann abziehbar seien, sofern reglementarisch und tatsächlich jede andere Verwen-

⁶⁰⁴ FUNK, Gewinnungskosten, S. 159 f. m.w.H.; MÜLLER, Liegenschaften, S. 87.

⁶⁰⁵ Z.B. der Kanton Bern in Art. 1 Abs. 1 lit. d VUBV-BE, der Kanton Basel-Stadt in § 34 Abs. 1 lit. b StV-BS.

⁶⁰⁶ LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 29; Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 51.

⁶⁰⁷ Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 9 und 18; gl.M. Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 52; bezüglich der Konnexität FUNK, Gewinnungskosten, S. 159.

⁶⁰⁸ MÜLLER, Liegenschaften, S. 87; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 29; DE MITRI, Les frais d'entretien d'immeubles, S. 139 f.; MASSHARDT, Wehrsteuerkomm., Art. 22 Abs. 1 lit. e N 55.

244
 dung als zur Begleichung von abzugsfähigen Liegenschaftsunterhaltskosten ausgeschlossen werde.⁶⁰⁹

ee) Würdigung und Lösungsansatz

Eine grundlegende Voraussetzung für die Abzugsfähigkeit ist, dass nur die effektiven Kosten als Unterhalt abgezogen werden können. Mithin muss ein zeitlicher Zusammenhang zwischen Investition und Gewinnungskosten bestehen. Weshalb bei den Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds eine Ausnahme gemacht werden soll, ist nicht nachvollziehbar, zumal MASSHARDT, der die Abzugsfähigkeit grundsätzlich befürwortet, ausführt, dass, streng genommen, die Einlagen keine Liegenschaftsunterhaltskosten seien und einzig die in der Berechnungsperiode tatsächlich aufgewendeten Beträge als solche geltend gemacht werden könnten.⁶¹⁰ EGLOFF ist zwar ebenfalls der Auffassung, dass sich die Abzugsfähigkeit von Einlagen in den Erneuerungsfonds rechtsdogmatisch nicht rechtfertigen lasse, aber aus Gründen der Praktikabilität sowie zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit der Stockwerkeigentümerschaft die bisherige Praxis zu unterstützen sei.⁶¹¹ Jedoch dürfte es meines Erachtens nicht weniger praktikabel sein, den Abzug erst im Moment der Verwendung zuzulassen.⁶¹² Zudem kann aus reinen Praktikabilitätsgründen eine Verletzung des verfassungsmässigen Grundsatzes der Rechtsgleichheit und der strengen zeitlichen Periodizität nicht gerechtfertigt werden.⁶¹³ Schon von Zivilrechts wegen hat die Behörde die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer zu verteilen, was nur mittels genauer schriftlicher Aufschlüsselung möglich ist. Aufgrund dieser Aufschlüsselung ist es der Steuerbehörde sodann möglich, die Unterhaltskosten auf ihre Gewinnungskostenqualität zu überprüfen und den jeweiligen Stockwerkeigentümern zuzuordnen.⁶¹⁴

245
 Ebenfalls könnte es nicht zu der stossenden und problematischen Situation kommen, dass die Einlagen nachträglich für wertvermehrenden Unterhalt verwendet werden. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass, wie hiervor aufgezeigt, einige Kantone versuchen, dies mit einer anteilmässigen Anrechnung an die Steuer zu lösen,⁶¹⁵ zumal jeweils nachgeprüft werden muss, ob der Erneuerungsfonds tatsächlich für werterhaltende Aufwendungen ge-

⁶⁰⁹ MEIER-MAZZUCATO, Steuern Schweiz, S. 425; vgl. ferner Steuerverwaltung des Kantons Aargau, Merkblatt LUK, Ziff. 3.4 S. 7.

⁶¹⁰ MASSHARDT, Wehrsteuerkomm., Art. 22 Abs. 1 lit. e N 55.

⁶¹¹ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 52.

⁶¹² Gl.M. FUNK, Gewinnungskosten, S. 160.

⁶¹³ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 90 Fn. 28.

⁶¹⁴ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 89 f.; vgl. ferner Urteil der RK VD vom 11. März 1983 in RDAF 1983 S. 285, E. 11 S. 290 f.

⁶¹⁵ Siehe hiervor N 239 f.

braucht wurde, was wiederum zu einem vermeidbaren Mehraufwand führt. Demnach ist diese Lösung weniger praktikabel, als wenn der Abzug erst im Zeitpunkt des effektiven Unterhalts vorgenommen werden würde.

- 246 Darüber hinaus ist das Vorgehen der anteilmässigen Aufrechnung als Einkommen aufgrund des Progressionseffekts nicht ganz sachgerecht. Das Problem könnte allenfalls mit der Rentensatzbesteuerung gemäss Art. 37 DBG gelöst werden. Obschon sowohl die Rentensatzbesteuerung als auch die Besteuerung der Mittelverwendung als Einkommen theoretisch vertretbar sind, dürften sie mit den gesetzlichen Bestimmungen kaum vereinbar sein. Deshalb sollte man, wenn der Abzug der Fondsbeiträge generell zugelassen wird, mit späteren Korrekturen zurückhaltend sein.⁶¹⁶
- 247 Hinzu kommt, dass auch eine nachträgliche Korrektur der bereits rechtskräftigen Steuerveranlagung bzw. ein Nachsteuerverfahren im Fall einer späteren Verwendung der Einlagen für wertvermehrnde Aufwendungen grundsätzlich nicht mehr möglich sein dürfte, denn ein Nachsteuerverfahren nach Art. 151 DBG setzt voraus, dass aufgrund von Tatsachen oder Beweismitteln, die der Steuerbehörde nicht bekannt waren, eine Veranlagung unterblieben oder unvollständig ist. Neben einer bereits formell rechtskräftigen Veranlagung und einem Steuerausfall bedarf es demnach neuer, während des Veranlagungsverfahrens nicht aktenkundiger Tatsachen.⁶¹⁷ Diese müssen im Zeitpunkt der Veranlagung zwar vorgelegen haben, der Steuerbehörde jedoch nicht bekannt gewesen sein (sog. unechte Noven).⁶¹⁸ Folglich handelt es sich beim Nachsteuerverfahren in der Regel um ein Verfahren, in dem es um neue „alte“ Tatsachen bzw. Beweismittel geht, die bereits im Zeitpunkt der Veranlagung vorhanden waren, der Steuerbehörde aber erst im Nachhinein bekannt geworden sind.⁶¹⁹ Bei der Verwendung der Mittel aus dem Fonds, die anders ist, als man ursprünglich angenommen hat, geht es jedoch um echte neue Tatsachen. Es betrifft mithin Tatsachen, die überhaupt noch nicht hätten bekannt sein können, weil sie erst im Nachhinein eingetreten sind. Solche nachträglich eingetretenen Tatsachen (sog. echte Noven) gelten nicht als neue Tatsachen im Sinn von Art. 151 DBG. Allerdings ist es auch möglich, dass nachträglich eingetretene Tatsachen relevant sind, wenn und soweit sie die tatbeständliche Entscheidungsgrundlage der ursprünglichen Verfügung nachträglich beeinflussen bzw. auf den Beurteilungsstichtag zurückwirken.⁶²⁰ Die nachträgliche

⁶¹⁶ Eidgenössische Steuerverwaltung, Weiterbildungskurs, S. 36; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 18.

⁶¹⁷ Komm. DBG LOOSER, Art. 151 N 5.

⁶¹⁸ LOCHER, Komm. DBG III, Art. 151 N 20; Urteil des BGer 2C_369/2019 vom 29. April 2019 E. 3.3.

⁶¹⁹ Komm. DBG LOOSER, Art. 151 N 13.

⁶²⁰ LOCHER, Komm. DBG III, Art. 151 N 23 u.a. mit Hinweis auf Urteil des BGer 2A.530/2004 vom 9. November 2004 E. 4.2.

Verwendung des Fonds für wertvermehrnde Aufwendungen kann insofern auf die Steuerperioden zurückwirken, als der Abzug der einbezahlten Beträge in den Fonds in diesem Fall nicht zulässig gewesen wäre. Allerdings stellt sich hierbei das Problem der zeitlichen Zuordnung der zweckfremden Mittelelntnahme zu den einzelnen zum Abzug zugelassenen Einlagen und damit zu den einzelnen Veranlagungsverfügungen. Zudem muss berücksichtigt werden, dass aufgrund der zeitlichen Befristung gemäss Art. 152 DBG das Nachsteuerverfahren nicht dazu geeignet ist, die Zweckentfremdung von Fonds zu korrigieren, die über Jahrzehnte geäufnet wurden.⁶²¹

Schliesslich überzeugt auch das Bundesgericht, das die Abzugsfähigkeit von Einlagen in den Erneuerungsfonds befürwortet, mit seiner Argumentation nicht.⁶²² Die Bundesrichter erwähnen zwar in ihrer Entscheid, dass die Abzugsfähigkeit von Einlagen in den Erneuerungsfonds in der Literatur kritisiert werde.⁶²³ Jedoch setzen sie sich in keiner Weise mit den oben aufgezeigten Lehrmeinungen auseinander. Es reicht für die Bundesrichter aus, dass Beiträge und Vorschüsse in den Erneuerungsfonds eine definitive Ausgabe darstellen, die nicht zurückgefordert werden kann. Dabei lassen sie jedoch ausser Acht, dass die freie Verfügbarkeit für den leistenden Stockwerkeigentümer nicht beeinträchtigt ist, kann er doch den Anteil am Erneuerungsfonds beim Verkauf ohne Weiteres mitverkaufen bzw. wird dieser bei der Festlegung des Kaufpreises mitberücksichtigt.⁶²⁴ Auch aus Rechtsgleichheitsüberlegungen ist dieser Umstand stossend. Angenommen, ein Stockwerkeigentümer zieht die Einlagen in den Erneuerungsfonds als Unterhaltskosten von seinem Roheinkommen ab. Bevor jedoch jemals Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden, verkauft er sein Stockwerkeigentum inkl. Anteil am Erneuerungsfonds. Dies hat zur Folge, dass er einerseits die Einlagen im Zeitpunkt der Einzahlung als Unterhaltskosten abziehen durfte, was zu einer tieferen Einkommenssteuer führte, und andererseits konnte er aufgrund der Einlagen einen höheren Kaufpreis verlangen. Kurz gesagt, hat in solch einem Fall ein Stockwerkeigentümer von den Fondseinlagen doppelt profitiert. Demgegenüber hat der Hauseigentümer weder die Möglichkeit, Einlagen für Unterhaltskosten in Form von Rückstellungen zu äufnen, noch diese im Zeitpunkt der Einzahlung zum Abzug zu bringen.⁶²⁵ Vielmehr kann er nur die effektiven Unterhaltskosten ab-

⁶²¹ Eidgenössische Steuerverwaltung, Weiterbildungskurs, S. 37; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 18; vgl. ferner Urteil der RK VD vom 11. März 1983 in RDAF 1983 S. 285, E. 7 f. S. 289 f.

⁶²² Siehe hiervor N 238.

⁶²³ Urteile des BGer 2C_652/2015 und 2C_653/2015 vom 25. August 2016 in StE 2016 B 25.6 Nr. 68 E. 4.2.

⁶²⁴ Urteil der RK VD vom 11. März 1983 in RDAF 1983 S. 285, E. 9 S. 290.

⁶²⁵ Vgl. hierzu Urteile der StRK ZH ST.2009.21 und DB.2009.13 vom 23. September 2009 in StR 2010 S. 554, E. 2.b) S. 558; Urteil der RK VD vom 11. März 1983 in RDAF 1983 S. 285, E. 6 S. 289.

ziehen. Meines Erachtens gibt es für eine solche Besserstellung des Stockwerkeigentümers gegenüber dem Hauseigentümer keine sachlichen Gründe.

- 249 Nach dem Gesagten ist daher auf die sachgerechtere und rechtsdogmatisch korrekte Lösung abzustellen, wonach der Abzug auch bei Stockwerkeigentümern erst im Zeitpunkt des effektiven Unterhalts zuzulassen ist.

d) Ersatz von bestehenden Bauteilen

- 250 Werden bestehende Einrichtungen wie z.B. ein Kühlschrank oder ein Boiler ersetzt, fällt dies unter die Ersatzanschaffungskosten.⁶²⁶ Solche Kosten sind dann zum Abzug zuzulassen, wenn eine veraltete Installation durch eine zeitgemässe Installation gleicher Art ersetzt wird, die ungefähr den gleichen Komfort bietet wie die alte Einrichtung zu ihrer Zeit, und der Ersatz notwendig ist, um die Liegenschaft weiterhin vermieten oder benutzen zu können.⁶²⁷ Wenn bspw. eine automatisch gesteuerte Öl- oder Holzheizung durch eine ebenfalls automatisch gesteuerte Elektrospeicherheizung ersetzt und dabei die zentrale Heizversorgung nicht verändert wird, sind die gesamten Kosten des Ersatzes nicht als Wertvermehrung, sondern als Unterhalt zu qualifizieren.⁶²⁸
- 251 Beim Ersatz von vorhandenen Anlagen wird nicht verlangt, dass das Ersatzobjekt mit dem zu ersetzenden Gut vollkommen identisch ist. Wesentlich ist, dass beide Objekte aufgrund der funktionalen Betrachtungsweise die gleiche Funktion erfüllen.⁶²⁹ Ist das Ersatzobjekt qualitativ besser und wird dadurch der Wohnkomfort deutlich gesteigert, ist indes der wertvermehrende Anteil nicht zum Abzug zuzulassen.⁶³⁰ Dies kann z.B. der Fall sein, wenn Sanitärinstallationen deutlich erweitert oder ergänzt und ihr Komfort gesteigert wird, oder wenn ein Teppichboden durch einen Parkettboden ersetzt wird, kommt dem Ersatz nicht lediglich werterhaltender, sondern auch wertvermehrender Charakter zu. Die Höherwertigkeit begründet sich im letztgenannten Beispiel aufgrund einer unbestrittenermassen längeren Lebensdauer, höherer Wohnqualität, aber auch ästhetischer Gesichtspunkte. Daher kann in solch einem Fall nicht der gesamte Betrag für den neuen Parkettboden zum Abzug gebracht werden.⁶³¹ Gleich verhält es sich, wenn ein herkömmliches Heizungs-

⁶²⁶ Siehe hiervor N 196.

⁶²⁷ Urteil der StRK TG 149/2001 vom 17. August 2001 in StR 2002 S. 84, E. 3.3 S. 88; vgl. Auszug aus dem Urteil der StRK BE 100 08 8811 vom 4. April 2012 in BVR 2013 S. 146 Ziff. 4.4 S. 149 f.

⁶²⁸ Urteil des StGer SO vom 29. Juni 1987 in StE 1987 B 25.6 Nr. 8 E. 2.

⁶²⁹ Siehe hiervor N 196 und 205.

⁶³⁰ Urteil des VGer BE vom 21. März 2013 in StE 2013 B 25.6 Nr. 62 E. 3.4 f.; siehe hierzu bspw. den Ersatz einer Küche, deren Kosten nicht zum Abzug zugelassen wurden, weil die Ersatzküche qualitativ wesentlich besser ist (Urteile des KGer FR 604 2018 26 und 604 2018 27 vom 14. Dezember 2018 E. 3.1.3).

⁶³¹ Urteil der StRK TG 149/2001 vom 17. August 2001 in StR 2002 S. 84, E. 3.3 S. 87.

system mit Heizkörpern durch eine Fussbodenheizung ersetzt wird oder wenn eine Zentralheizung älteren Systems mit viel manueller Arbeit durch eine automatisch gesteuerte Zentralheizung ersetzt wird. Die wesentlich einfachere Bedienung und Handhabung sowie der grössere Komfort führen zu einer erheblichen Wertvermehrung, und die dafür gemachten Auslagen können demzufolge nicht vollständig als Unterhaltskosten abgezogen werden.⁶³²

In vielen Fällen ist es schwierig oder gar unmöglich, eine genaue Unterscheidung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen vorzunehmen. Die Festlegung der Quoten hat demzufolge nach pflichtgemässen Ermessen zu erfolgen. Wie hoch die jeweiligen möglichen Unterhaltskosten bei der Ersatzanschaffung sind, wird in den kantonalen Praxen und Weisungen entsprechend unterschiedlich gehandhabt. Der Kanton Bern und der Kanton Freiburg bspw. lassen den Ersatz einer Warmluftetagenheizung von Öl-, Holz- und Kohleofen durch eine Zentralheizung zur Hälfte oder den Ersatz von Küchengeräten mit Komfortverbesserung zu zwei Dritteln als Unterhaltskosten gelten.⁶³³ Der Kanton Zürich hingegen lässt nur den Ersatz einer gleichwertigen Heizungsinstallation als Unterhaltskosten zum Abzug zu. Bei der Kücheneinrichtung entschied er sich für dieselbe Lösung wie die Kantone Bern und Freiburg.⁶³⁴ Diese Kantone haben sich dazu entschieden, bei Ersatzanschaffungen in ihren Ausscheidungskatalogen eine Pauschale für den Abzug vorzusehen. Dieses Vorgehen ist durchaus sinnvoll. Einerseits wird damit Transparenz geschaffen, andererseits führt dies aufgrund der Schwierigkeit der genauen Aufteilung der Kosten zu einer verwaltungsökonomischen und einheitlichen Handhabung in den Kantonen.

e) Wirtschaftlicher Neubau

aa) Definition

Aus- oder Umbauten, die wirtschaftlich einem Neubau gleichkommen, haben in der Vergangenheit immer wieder zu Diskussionen Anlass gegeben. Oftmals fehlt es an griffigen Kriterien, um einen Umbau als wirtschaftlichen Neubau zu qualifizieren, weshalb eine eindeutige Beurteilung kaum möglich ist. Auch in der Rechtsprechung werden die Fälle des wirtschaftlichen Neubaus sehr zurückhaltend definiert.⁶³⁵ Als wirtschaftliche Neubauten gelten

⁶³² Urteil des StGer SO vom 29. Juni 1987 in StE 1987 B 25.6 Nr. 8 E. 1.

⁶³³ Steuerverwaltung des Kantons Bern, Merkblatt Nr. 5 ab 2018, Ziff. 5.2 lit. c und 6.2.2 S. 7; Steuerverwaltung des Kantons Freiburg, Merkblatt Kostenabzug Privatliegenschaften, Ziff. 5.1.1 lit. b) und 6.2.1 lit. b) S. 13.

⁶³⁴ Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 4.3. lit. c und 4.8 lit. a S. 13.

⁶³⁵ Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Ersatz von Gebäudeteilen, Ziff. 2.2.

Liegenschaften, die derart umfangreich saniert wurden, dass die Renovation bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung aller Massnahmen einem Neubau gleichkommt (z.B. komplette Aushöhlung und neue Innenraumeinteilung [unabhängig davon, ob Gebäudehülle und einzelne Tragelemente bestehen bleiben]; Abriss und Neubau mehrerer Fassaden).⁶³⁶ Folglich soll bei einer solchen Sanierung ausnahmsweise eine Gesamtbetrachtung zur Anwendung kommen.⁶³⁷ Ein weiteres Indiz für eine wirtschaftliche Neubaute sind – ähnlich wie im Mehrwertsteuerrecht⁶³⁸ – die Kosten, die für den Aus- bzw. Umbau aufgewendet werden.⁶³⁹ Das bernische Verwaltungsgericht ging in einem Fall, bei dem die Beschwerdeführenden das Dreifache des Kaufpreises in die Liegenschaft investiert haben, von einer Totalsanierung und damit von einer wirtschaftlichen Neubaute aus.⁶⁴⁰ Auch in Verwaltungsverordnungen wird versucht, einen wirtschaftlichen Neubau näher zu definieren. Der Kanton Aargau hat in seinem ausführlichen Merkblatt zum Liegenschaftsunterhalt alternative Kriterien entwickelt, anhand derer festgestellt werden soll, ob aus steuerlicher Sicht „praktisch“ ein Neubau vorliegt. Demnach soll es sich um einen Neubau handeln, wenn mit hohen Kosten eine grundlegende Nutzungsänderung vorgenommen wird, im Rahmen der Sanierung eine Gebäudeauskernung erfolgt, Gebäudeteile bis auf den Keller abgebrochen und anschliessend neu erstellt werden oder im Zuge einer Totalsanierung neben dem gesamten Aufbau mehr als die Hälfte der bestehenden Gebäudekonstruktion abgebrochen oder umgebaut wird.⁶⁴¹

bb) Abgrenzung

254 Von einem Umbau der Liegenschaft im vorgenannten Sinn zu unterscheiden ist der Abbruch einzelner, auch grosser Bauteile einer Baute mit anschliessendem Ersatz dieser Liegenschaftsteile. Damit gewisse Bauteile durch neue gleicher Art ersetzt werden können, müssen diese zuerst abgebrochen bzw. zurückgebaut werden (z.B. Küche, Bad, Fenster usw.). Bei solchen Sachver-

⁶³⁶ Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 19; Steuerverwaltung des Kantons Bern, Merkblatt Nr. 5 ab 2013, S. 1 Ziff 2.2 mit weiteren Beispielen.

⁶³⁷ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 31. Grundsätzlich gilt die Einzelbetrachtung (siehe hiervor N 125 f.).

⁶³⁸ Im Mehrwertsteuerrecht wird hierbei von einer Grossrenovation gesprochen. Aus veranlagungsökonomischen Gründen sehen Art. 71 bzw. Art. 74 MWSTV eine Pauschalregelung vor. Gemäss dieser gelten Renovationsarbeiten dann als Grossrenovation, wenn deren Kosten pro Bauphase insgesamt 5 % des Gebäudeversicherungswerts vor Renovation übersteigen. Vgl. hierzu bspw. Urteil des BGER 2C_537/2016 vom 16. Oktober 2017 E. 2.4.

⁶³⁹ Urteil des BGER 2C_356/2017 vom 10. November 2017 E. 4.2.4.

⁶⁴⁰ Urteil des VGer BE vom 20. Januar 2015 in StE 2015 B 25.6 Nr. 66 E. 3.1 und 3.3.4. f.

⁶⁴¹ Steuerverwaltung des Kantons Aargau, Merkblatt LUK, Ziff. 3.3, S. 6.

halten kann nicht von einem Aus-, Um- oder Neubau im Sinn eines wirtschaftlichen Neubaus gesprochen werden. Vielmehr handelt es sich hier um Kosten für Instandstellungsarbeiten⁶⁴² und Ersatzanschaffungskosten⁶⁴³ für einzelne Bauteile, die als Liegenschaftsunterhalt vom Roheinkommen in Abzug gebracht werden können.⁶⁴⁴

cc) Rechtsprechung des Bundesgerichts

Das Bundesgericht hat sich bereits mehrmals mit der Thematik des wirtschaftlichen Neubaus auseinandergesetzt und hierbei unter anderem folgende Ansichten vertreten: Der Ausbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen sei als nicht abzugsfähiger Neu- bzw. Teilneubau zu betrachten, wenn damit in erster Linie eine Wohnraumerweiterung bezweckt werde. Aus diesem Grund seien die Kosten für den Umbau einer ehemaligen Scheune zu einem Wohnraum mit Küche und für den Ausbau des Dachgeschosses zu einem Schlafzimmer mit Ankleide als nicht abzugsfähige Anlagekosten zu qualifizieren. Denn aus wirtschaftlicher Sichtweise könne ein solcher Ausbau mit Wohnraumerweiterung gleich angesehen werden wie der An- oder Aufbau zusätzlicher Wohnräume. Folglich hätten dabei alle Massnahmen, die den Ausbau mit Wohnraumerweiterung erst ermöglichen als Herstellung zu gelten. Oder anders gesagt, seien alle anfallenden Kosten, die durch den Ausbau unmittelbar veranlasst wurden Herstellungskosten.⁶⁴⁵ Auch die Aufgabe der Dumont-Praxis habe für die steuerliche Behandlung von Totalsanierungen zu keiner Änderung geführt.⁶⁴⁶ Weiter ist das Bundesgericht der Auffassung, dass ein völliger Um- und Ausbau einer Liegenschaft keinen Liegenschaftsunterhalt darstelle, weil dieser wirtschaftlich einem Neubau gleichkomme. Diese Handhabung von Totalsanierungen solle insbesondere der steuerrechtlichen Gleichstellung dienen. So solle derjenige, der eine Liegenschaft umbauet, sodass die Renovation umfangmässig einem Neubau entspreche, und der sie neuen Zwecken zuführe gleich wie der Ersteller einer Neubaute behandelt werden.⁶⁴⁷ Schliesslich vertreten die Bundesrichter die Meinung, dass Auf-

255

⁶⁴² Siehe zu den Instandstellungskosten hiervor N 195.

⁶⁴³ Siehe zu den Ersatzanschaffungskosten hiervor N 196 und 250 ff.

⁶⁴⁴ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 35.

⁶⁴⁵ Zum Ganzen Urteil des BGer 2C_460/2015 vom 1. Oktober 2015 E. 4.1; Urteil des BGer 2C_153/2014 vom 4. September 2014 E. 2.4; vgl. auch Urteile des BGer 2C_666/2012 und 2C_667/2012 vom 18. Dezember 2012 E. 2.1; Urteil des BGer 2C_63/2010 vom 6. Juli 2010 E. 2.1 und 2.3 (Umbau einer Garage mit Schopf von 45 m² in eine Wohnung mit Garage von 3.75 Raumeinheiten); BGE 103 Ib 197; 2C_233/2011 vom 28. Juli 2011 E. 3.2.

⁶⁴⁶ Urteil des BGer 2C_153/2014 vom 4. September 2014 E. 2 und 4.1 f.

⁶⁴⁷ Urteil des BGer 2C_356/2017 vom 10. November 2017 E. 4.1 mit Hinweis auf Urteil des BGer 2C_233/2011 vom 28. Juli 2011 E. 3.2; BGE 123 II 218 E. 2 S. 224; Urteile des BGer 2C_666/2012 und 2C_667/2012 vom 18. Dezember

wendungen, die mit einer Nutzungsänderung einhergehen, üblicherweise als wertvermehrend und somit als nicht abzugsfähig zu gelten hätten. In diesem Sinn deklariert das Bundesgericht Aufwendungen als wertvermehrend, welche die Steuerpflichtigen gemacht haben, um eine ausserhalb des Wohngebiets gelegene, ursprünglich der landwirtschaftlichen Nutzung dienende Liegenschaft neu für Wohn- und Freizeitwecke zu verwenden.⁶⁴⁸

dd) Lehrmeinungen

- 256 In der Lehre wird die Nichtabzugsfähigkeit der Kosten für wirtschaftliche Neubauten als Unterhalt dogmatisch wie folgt begründet: Liegenschaftsunterhaltskosten würden als Gewinnungskosten in einem wirtschaftlichen Konnex zur Einkommensquelle stehen, aus der die steuerbaren Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen generiert würden. Seien die Renovationsarbeiten, die Sanierung oder Umgestaltung der Liegenschaft nun dermassen umfassend, das wirtschaftlich ein Neubau oder ein Aliud vorliege, trete der Erhalt der bestehenden Einkommensquelle in den Hintergrund. Vielmehr sei eine neue Einkommensquelle geschaffen worden, die sich ganz massgeblich von der bisherigen unterscheide. Aus diesen Gründen und aufgrund einer Gesamtbeurteilung sollten beim vollständigen Umbau der Einkommensquelle sämtliche Unterhaltsarbeiten als nicht abzugsfähig qualifiziert werden, mithin auch jene Kosten nicht, die angefallen wären, wenn die vom Umbau der Liegenschaft betroffenen Teile bloss unterhalten bzw. saniert worden wären und daher die entsprechenden Kosten grundsätzlich als abzugsfähig gegolten hätten.⁶⁴⁹
- 257 Diese Ansicht wird in der Literatur jedoch nicht von allen Autoren befürwortet. Es wird auch die Auffassung vertreten, dass bei der Prüfung der abzugsfähigen Unterhaltskosten eine Einzelbeurteilung angewendet werden solle und keine pauschalierte Zuweisung sämtlicher Aufwendungen zu den wertvermehrenden Arbeiten zu erfolgen habe. Vielmehr sei jede einzelne Ausgabe auf ihre werterhöhende oder -erhaltende Wirkung hin zu untersuchen.⁶⁵⁰ Dies

2012 E. 2.1; Urteil des BGer 2A.480/2004 vom 2. Februar 2005 in StE 2005 A 23.1 Nr. 10 E. 2.3; BGE 103 Ib 197 E. 3.b) S. 201; vgl. auch Urteile des BGer 2C_286/2014 und 2C_287/2014 vom 23. Februar 2015.

⁶⁴⁸ Urteile des BGer 2C_558/2016 und 2C_559/2016 vom 24. Oktober 2017 E. 2.4.1 m.w.H.; Urteil des BGer 2C_460/2015 vom 1. Oktober 2015 E. 4.1; Urteile des BGer 2C_286/2014 und 2C_287/2014 vom 23. Februar 2015 E. 3.5; Urteil des BGer 2C_153/2014 vom 4. September 2014 E. 2.4; Urteil des BGer 2C_233/2011 vom 28. Juli 2011 E. 3.2; BGE 123 II 218 E. 2 S. 244; BGE 103 Ib 197 E. 3.b) S. 201.

⁶⁴⁹ Zum Ganzen Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 31 ff.; vgl. ferner LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 45 f.; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 49 ff. und 57; Komm. StHG ZWAHLEN/NYFFENEGGER, Art. 12 N 58.

⁶⁵⁰ MAIBACH/HÄUSELMANN, Wirtschaftlicher Neubau, S. 660 f.

wird unter anderem mit dem geltenden Recht (Art. 32 Abs. 2 zweiter Satz DBG und Art. 9 Abs. 3 StHG) begründet, das vorsehe, dass energiesparende und umweltschonende Investitionen abziehbar seien. Darunter seien Aufwendungen für Massnahmen, die zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen, zu subsumieren. Würden solche energetische Massnahmen im Rahmen einer Sanierung als wirtschaftlicher Neubau qualifiziert, seien die Kosten hierfür pauschal nicht abziehbar. Eine solche pauschalierte Aberkennung ohne Einzelprüfung verstosse gegen die Gesetzesbestimmungen zu den Energiemassnahmen und lasse sich nicht rechtfertigen.⁶⁵¹ Entsprechend dem gesetzgeberischen Willen sei eine Einzelprüfung der geltend gemachten Kosten unumgänglich, um eine sachgerechte Steuerveranlagung zu ermöglichen.⁶⁵² Nicht zuletzt führe die pauschale Verweigerung des Unterhaltsabzugs infolge Qualifikation als wirtschaftlicher Neubau zu einer Aushöhlung der zum Teil sehr ausführlichen kantonalen Ausscheidungskataloge, was mit dem Grundgedanken des Vertrauensschutzes hinsichtlich solcher Verwaltungsverordnungen nicht vereinbar sei.⁶⁵³

ee) Rechtslage in den Kantonen

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat sich der Argumentation des Bundesgerichts und der befürwortenden Lehre angeschlossen und vertritt ebenfalls die Auffassung, dass sich nicht die Frage nach der Qualifikation der baulichen Massnahmen im Einzelnen stelle, sondern gesamthaft die Abzugsfähigkeit der Kosten zu verweigern sei, wenn nach einer Renovation ein eigentliches Aliud vorliege.⁶⁵⁴ Diese Rechtsprechung wurde im Merkblatt des Kantons Aargau zum Liegenschaftsunterhalt festgehalten. Darin wird ausgeführt, dass bei einer neubauähnlichen Renovation die neu geschaffene Bau-substanz die verbliebene Altsubstanz dominiere und daher nicht mehr von Unterhalt gesprochen werden könne.⁶⁵⁵ Auch die Steuerverwaltungen des

258

⁶⁵¹ MAIBACH/HÄUSELMANN, Wirtschaftlicher Neubau, S. 661 ff.

⁶⁵² MAIBACH/HÄUSELMANN, Wirtschaftlicher Neubau, S. 666.

⁶⁵³ MAIBACH/HÄUSELMANN, Wirtschaftlicher Neubau, S. 661.

⁶⁵⁴ Urteil des VGer AG WBE.2010.164 vom 2. Februar 2011 in AGVE 2011 S. 111, E. 5 S. 11 f. Das Bundesgericht hat eine Beschwerde gegen diesen Entscheid mit Urteil 2C_233/2011 vom 15. Juli 2011 abgewiesen; vgl. Auszug aus dem Urteil des VGer AG WBE.2017.21 vom 3. Juli 2017 in AGVE 2017 S. 99 E. 3.2 f. S. 102 f.; gl.M. Urteile des StGer FR 604 2018 31 und 604 2018 32 vom 21. August 2018 E. 3.1 (Ausbau des Untergeschosses zu einem Studio mit Küche); Urteil des VGer BL 810 17 316 vom 6. Juni 2018 E. 4.3 ff. (Änderung von Gewerbe- zur Wohnnutzung); Auszug aus dem Urteil der StRK VS vom 14. Dezember 2017 in ZWR 2019 S. 79, S. 80 (Umbau Stall in Chalet).

⁶⁵⁵ Steuerverwaltung des Kantons Aargau, Merkblatt LUK, Ziff. 3.3 S. 6; ebenso Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 2.8 S. 5 ff. mit Beispielen; Steuerverwaltung des Kantons Solothurn, Liegenschaftskosten, Ziff. 7 S. 6 f.

Kantons Solothurn und Thurgau haben sich den befürwortenden Stimmen angeschlossen und halten in ihren Verwaltungsverordnungen diesbezüglich unter anderem fest, dass bspw. die Kosten im Zusammenhang mit dem Abbruch eines Wohnhausanbaus und Wiederaufbaus an gleicher Stelle, ein teilweiser Abbruch und Wiederaufbau eines Wohnhauses und der Abbruch eines Dachgeschosses verbunden mit einem Wiederaufbau mit Zimmereinbau zu den nicht abziehbaren Anlagekosten gehören.⁶⁵⁶

259 Im Kanton Bern galt bis zum Jahr 2016 ebenfalls die Praxis, wonach bei Neu- und Ersatzbauten, die in wirtschaftlicher Hinsicht einem Neubau entsprechen, keine abzugsfähigen Auslagen anfallen können. Dies wurde damit begründet, dass bei einem Neubau keine abzugsfähigen Auslagen anfallen könnten, da ein Unterhalt begrifflich nur an bestehenden Gebäuden möglich sei.⁶⁵⁷

260 Auf das Jahr 2016 hat im Kanton Bern eine Praxisänderung stattgefunden, indem, wie bspw. auch im Kanton Graubünden, nunmehr auf eine Qualifikation als wirtschaftlicher Neubau verzichtet und künftig auch bei weitgehenden Sanierungen in jedem Fall geprüft wird, ob und in welchem Umfang die ausgeführten Arbeiten dem Erhalt des bestehenden Gebäudes dienen. Diese Praxisänderung wurde insbesondere damit begründet, dass es in der Vergangenheit vermehrt zu Diskussionen gekommen sei, ob eine Gesamtanierung als wirtschaftlicher Neubau zu qualifizieren sei. Zudem habe auch das Fehlen von griffigen Kriterien für eine eindeutige Beurteilung eine Rolle gespielt.⁶⁵⁸

⁶⁵⁶ Steuerverwaltung des Kantons Solothurn, Liegenschaftskosten, Ziff. 7 S. 6 f.; Auszug aus den Urteilen des StGer SO SGSTA.2016.83 und BST.2016.77 vom 6. März 2017 in KSGE 2017 Nr. 7 S. 26; Auszug aus den Urteilen des StGer SO SGSTA.2015.20 und BST.2015.17 vom 21. März 2016 in KSGE 2016 Nr. 5; Urteile des StGer SO SGSTA.2008.37-38 und BST.2008.23-24 vom 17. November 2008 in KSGE 2008 Nr. 2, E. 3; Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 2.8 S. 6 f.; ebenso Urteil des VGer ZH SB.2009.00102 vom 26. November 2009 E. 3.4.

⁶⁵⁷ Urteil des VGer BE vom 20. Januar 2015 in StE 2015 B 25.6 Nr. 66 E. 2.2; vgl. noch Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 19.

⁶⁵⁸ Steuerverwaltung des Kantons Bern, TaxInfo – Ersatz von Gebäudeteilen, Ziff. 2.2; Herausgeberkollegium der Bernischen Verwaltungsrechtsprechung BVR, Rechtsprechung 2016, S. 191. Im Rahmen der Praxisfestlegung wurde das Merkblatt Nr. 5 überarbeitet (siehe Steuerverwaltung des Kantons Bern, Merkblatt Nr. 5 ab 2014); vgl. ferner Urteile des StRKGer ZH 2 DB.2017.133 und 2 ST.2017.167 vom 6. Dezember 2017 E. 1.e). Steuerverwaltung des Kantons Graubünden, Liegenschaftskosten, Ziff. 3.1. Das VGer GR weist in einem Entscheid ausdrücklich darauf hin, dass auch bei einer Totalsanierung ein Teil der Arbeit werterhaltend sein könne (Urteil des VGer GR A 17 49 vom 28. November 2017 E. 6.e)).

ff) Würdigung und Lösungsansatz

Das Vorgehen, wonach bei einem wirtschaftlichen Neubau keine Unterhaltskosten abgezogen werden können, zeitigt für die Steuerpflichtigen erhebliche Steuernachteile, da damit die Umbaukosten überhaupt nicht – auch nicht teilweise – von den Einkommenssteuern in Abzug gebracht werden können. Insbesondere erstreckt sich diese Qualifikation auch auf Gebäudeteile sowie Einrichtungen, die zum Teil mit gleichwertigen Installationen ersetzt wurden und grundsätzlich als Unterhaltskosten abzugsfähig wären. Dies bildet aber eben gerade den Unterschied zu echten Neubauten. Bei diesen kann und wird keine Installation ersetzt, sondern es wird eine neue Einkommensquelle geschaffen bzw. hergestellt. Somit kann bei einem wirtschaftlichen Neubau ein Teil der Arbeiten werterhaltender Natur sein.⁶⁵⁹ Daher ist die Argumentation des Bundesgerichts verfehlt, wonach eine steuerrechtliche Gleichstellung zwischen einem echten Neubau und einem wirtschaftlichen Neubau erreicht werden sollte. 261

Hinzu kommt, dass die Gesamtbetrachtung bei einer Totalsanierung zu einer Schlechterstellung des Steuerpflichtigen und zu einem Verstoß gegen das verfassungsrechtliche Leistungsfähigkeitsprinzip führt. Ersetzt eine steuerpflichtige Person ihre Küche mit Installationen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen und den gleichen Komfort bieten wie die ersetzten, kann sie die dafür aufgewendeten Kosten als Unterhaltskosten geltend machen. Nimmt sie diese Arbeiten im Rahmen einer Totalsanierung vor, soll sie diese Aufwendungen nun nicht mehr als Gewinnungskosten abziehen können. Dies führt einerseits zu einer Besteuerung, die nicht der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Steuerpflichtigen entspricht, und andererseits zu einer Ungleichbehandlung zwischen jenen, die nur einen Teil der Liegenschaft sanieren, und denen, welche die Liegenschaft vollständig renovieren. Aus diesem Grund sollte auch bei einer Totalsanierung eine Einzelbetrachtung durchgeführt und eine Ausscheidung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Renovationsmassnahmen vorgenommen werden. 262

Auch im Hinblick auf energetische Massnahmen, die im Zuge einer Gesamtsanierung vorgenommen werden, ist die Nichtabzugsfähigkeit der Kosten problematisch. Obwohl energiesparende und umweltschonende Investitionen aufgrund der geltenden Gesetzesbestimmungen ausdrücklich abzugsfähig sind, werden sie infolge der Qualifikation als wirtschaftlicher Neubau und der damit einhergehenden Gesamtbetrachtung nicht zum Abzug zugelassen. Diese pauschale Aberkennung von energetischen Massnahmen als Unterhaltskosten ist stossend und lässt sich nicht rechtfertigen.⁶⁶⁰ 263

⁶⁵⁹ Siehe bspw. Urteil des VGer GR A 17 49 vom 28. November 2017 E. 6.e).

⁶⁶⁰ Insb. steht diese Handhabung auch im Widerspruch zur Intention der Förderung von energetischen Massnahmen (siehe hiernach N 372 ff.).

- 264 Es ist begrüssenswert, dass im Kanton Bern diesbezüglich eine Praxisänderung stattgefunden hat. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es jedoch schwierig abzuschätzen, wie die Steuerbehörde in Bern in Zukunft umfassende Gesamtanierungen aufgrund dieser neuen Regelung beurteilen wird. Tendenziell wird die neue Praxis aber infolge der Einzelbetrachtung zu sachgerechteren Ergebnissen führen. Sollte sich die Praxisänderung im Kanton Bern bewähren, ist zu hoffen, dass auch andere Kantone nachziehen und künftig bei Totalsanierungen eine Einzelbetrachtung durchführen werden.

f) Ersatzbauten und Reparaturen

aa) Ausgangslage

- 265 Reparaturen an Gebäuden, die auf Schädigungen durch Lawinen oder andere Naturereignisse zurückzuführen sind, werden steuerrechtlich den abzugsfähigen Unterhaltskosten i.e.S. zugerechnet, weil der Sinn der Reparaturen darin besteht, den Bau durch Behebung von Schäden in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten. Deshalb werden diese Auslagen zum Abzug zugelassen, selbstverständlich nur soweit der Zustand der fraglichen Liegenschaft im Rahmen der Reparaturarbeiten nicht in einen besseren Zustand versetzt wurde.⁶⁶¹

bb) Spezialfall Wiederaufbau eines Gebäudes

- 266 Wie sieht es aber aus, wenn ein Gebäude komplett zerstört wurde, z.B. aufgrund eines Brandes, einer Lawine, eines Steinschlages oder einer Flut? Wie sollen in solch einem Fall die Kosten des Wiederaufbaus eines Gebäudes steuerrechtlich behandelt werden?

1) Rechtsprechung des Bundesgerichts

- 267 Das Bundesgericht vertritt diesbezüglich die Auffassung, dass der Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes oder Teile davon einem Neubau gleichkomme und deshalb die Aufwendungen nicht als Unterhaltskosten vom Roh-einkommen abgezogen werden könnten.⁶⁶² Weiter führen die Bundesrichter aus, dass die Erstellungskosten eines Wiederaufbaus kraft Art. 34 DBG nicht abziehbare Anlagekosten seien. Nach der gesetzlichen Konzeption sei es unerheblich, ob das Gebäude erstmals neu erstellt werde oder eine alte, zerstörte Immobilie baugleich wiederhergestellt werde. Ebenso wenig sei entscheidend, ob und zu welchem Wert das zerstörte Gebäude versichert gewesen sei und ob die Versicherung die Kosten der Neuerstellung zu einem Teil

⁶⁶¹ Urteil der StRK BE vom 3. Mai 1949 i.S. v.G. in NStP 1950 S. 157, E. 2 S. 157.

⁶⁶² Urteil des BGer 2C_1003/2017 vom 21. Juni 2018 in RDAF 2018 S. 478, E. 5.2 S. 482; Urteil des BGer 2C_878/2010 vom 19. April 2011 E. 6.1 (z.B. Wiederaufbau einer Pergola aufgrund starker Schneefälle); BGE 103 Ib 197 E. 3.b S. 201.

decke. Unwesentlich sei zudem, ob die Liegenschaft vom Eigentümer abgebrochen oder durch Brand oder ein Naturereignis zerstört wurde.⁶⁶³

II) Rechtsprechung der Steuerrekurskommission und des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern

Anderer Meinung ist die bernische Steuerrekurskommission. Im Jahr 1949 hatte diese einen Sachverhalt zu beurteilen, bei dem eine Sennhütte aufgrund eines Lawinenniederganges praktisch vollständig zerstört worden ist.⁶⁶⁴ Die Alphütte wurde in der Folge neu aufgebaut, wobei gewisse Teile der alten Hütte (Fundamente, Lawinenschutzpfeiler, Keller) noch verwendet werden konnten, wenn auch gewisse Verstärkungen notwendig waren. Die Rekurskommission ist der Auffassung, dass es sich im Grunde beim Wiederaufbau tatsächlich nur um eine Reparatur und um eine Wiederherstellung eines gewesenen Zustandes handle. Denn nach den ausgeführten Arbeiten sei nichts wesentlich anderes vorhanden gewesen als vor Eintritt des Schadenereignisses. Die Rechtsmittelinstanz ist deshalb davon ausgegangen, dass es sich auch in solch einem Fall um Reparatur- und Unterhaltsarbeiten handle, die zum Abzug zuzulassen seien.⁶⁶⁵ 268

Rund 50 Jahre später hatte das Verwaltungsgericht des Kantons Bern einen ähnlichen Fall zu beurteilen, bei dem ein Mehrfamilienwohnhaus durch einen Brand komplett zerstört wurde und die Überreste bis auf das Untergeschoss abgerissen werden mussten.⁶⁶⁶ In der Folge liess der Beschwerdeführer das abgebrannte Gebäude wieder aufbauen. Das Verwaltungsgericht ist der Auffassung, dass die Kosten des Wiederaufbaus eines komplett zerstörten Gebäudes nicht als Unterhaltskosten vom rohen Einkommen abgezogen werden könnten. Zur Begründung führt es hierzu an, dass das Gesetzes- bzw. Verordnungsrecht immer von bereits bestehenden („vorhandenen“) Gebäuden oder Anlagen ausgehe. Demnach sei die sachlich richtige Lösung, dass das Erstellen eines Ersatzbaus schon rein begrifflich keinen Unterhalt eines untergegangenen Gebäudes darstellen könne.⁶⁶⁷ Bei der Begründung stützte sich der 269

⁶⁶³ Urteil des BGer 2A.52/1998 vom 30. März 1999 i.S. W. in NSTP 1999 S. 99, E. 3.b) S. 103 (Wiederaufbau eines durch Feuer zerstörten Hauses).

⁶⁶⁴ Urteil der StRK BE vom 3. Mai 1949 i.S. v.G. in NSTP 1950 S. 157.

⁶⁶⁵ Urteil der StRK BE vom 3. Mai 1949 i.S. v.G. in NSTP 1950 S. 157, E. 3 S. 158; a.M. Urteil des VGer BL 810 17 316 vom 6. Juni 2018 E. 4.2.

⁶⁶⁶ Urteil des VGer BE VGE 20303 vom 23. Juli 1999 i.S. W. in BVR 2000 S. 11.

⁶⁶⁷ Urteil des VGer BE VGE 20303 vom 23. Juli 1999 i.S. W. in BVR 2000 S. 11, E. 2.a) f. S. 13 f. Es ist davon auszugehen, dass auch das zürcherische und aargauische Verwaltungsgericht in solch einem Fall gleich entscheiden würden. Denn in beiden Kantonen gilt die Praxis, wonach Aufwendungen für Ersatzbauten, die anstelle renovationsbedürftiger Bauten errichtet werden, nicht zu den abzugsfähigen Unterhaltskosten zählen (Urteil des BGer vom 30. März 1999 i.S. W. in NSTP 1999 S. 99, E. 3.c) S. 103 m.w.H.; Urteil des StRKGer AG

Beschwerdeführer unter anderem auf den vorgenannten Entscheid der Rekurskommission und führte hierzu aus, dass dieser eine stete und konstante Praxis begründet hätte.⁶⁶⁸ Das Verwaltungsgericht ging diesem Argument nach und kam zum Schluss, dass sich aufgrund des Rekurskommissionsentscheids keine konstante kantonale Praxis zu den Wiederaufbaukosten entwickelt hätte und dieser Entscheid gemäss der vorgenannten Begründung überdies falsch sei.⁶⁶⁹ Damit kommt das bernische Verwaltungsgericht zum selben Ergebnis wie das Bundesgericht und lässt es die Aufwendungen für den Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes nicht als Unterhaltskosten vom Roheinkommen zum Abzug zu.

III) Würdigung und Lösungsansatz

- 270 Der Entscheid der bernischen Steuerrekurskommission, der bezeichnenderweise in der Fachwelt weitgehend unberücksichtigt blieb, vermag nicht zu überzeugen. Entgegen der Auffassung der Rekurskommission handelt es sich beim Wiederaufbau eines komplett zerstörten Gebäudes nicht nur um eine Reparatur und eine Wiederherstellung eines gewesenen Zustandes, da die Liegenschaft komplett und von Grund auf neu aufgebaut werden muss. Selbst die Rekursbehörde hat in ihrem Entscheid festgehalten, dass praktisch eine Neuerstellung des Gebäudes erforderlich war.⁶⁷⁰ Jedoch ist es gerade diese Tatsache, die den ausgeführten Arbeiten den Charakter von Reparatur- und Unterhaltsarbeiten nimmt. De facto handelt es sich um einen Neubau und die dafür aufgewendeten Kosten stellen folglich typische Anlagekosten dar.
- 271 Auch kann der Wiederaufbau nicht mit einer Totalsanierung verglichen werden, denn bei einer Totalsanierung wird das Gebäude meist komplett ausgehöhlt, wobei die Fassade und das Fundament bestehen bleiben und einzelne Installationen ersetzt werden. Bei einem Ersatzbau hingegen wird das Gebäude vollständig neu gebaut und aufgrund der Zerstörung können auch keine Installationen ersetzt werden. Somit geht das Bundesgericht zu Recht davon aus, dass einkommenssteuerrechtlich eine neue Einkommensquelle geschaffen wird. Ferner wird der Eigentümer wohl bei der Wiederherstellung diverse

RV.2005.50006/K8478 vom 20. Oktober 2005 i.S. A.+M.M. in AGVE 2005 S. 371, E. 3.b) S. 372; gl.M. Auszug aus dem Urteil des StRKGer AG RV.2003.50392/8327 vom 25. März 2004 in AGVE 2004 S. 307, E. 4.b) S. 308 f.; Steuerverwaltung des Kantons Aargau, Merkblatt LUK, Ziff. 3.3, S. 6).

⁶⁶⁸ Urteil des VGer BE VGE 20303 vom 23. Juli 1999 i.S. W. in BVR 2000 S. 11, E. 2.c) S. 15.

⁶⁶⁹ Urteil des VGer BE VGE 20303 vom 23. Juli 1999 i.S. W. in BVR 2000 S. 11, E. 2.d) S. 17.

⁶⁷⁰ Urteil der StRK BE vom 3. Mai 1949 i.S. v.G. in NStP 1950 S. 157, E. 3 S. 158.

Änderungen vornehmen lassen, sei es in der Raumaufteilung⁶⁷¹ oder bei den einzelnen Bestandteilen. Eine Abgrenzung zwischen werterhaltend und wertvermehrend ist bei einem Ersatzobjekt daher nicht oder nur sehr schwer möglich. Schliesslich dürfte bei einer Wiederherstellung die Liegenschaft zu einem Grossteil in einen besseren Zustand, als sie es vorher, d.h. während der Besitzesdauer des Eigentümers war, versetzt werden, weshalb auch aufgrund dieses Aspekts die Kosten als nicht abzugsfähig zu qualifizieren sind.

Folglich stellen die dafür aufgewendeten Mittel typische Anlagekosten dar, die bereits von Gesetzes wegen (Art. 34 lit. d DBG und bspw. Art. 39 lit. d StG-BE) nicht abziehbar sind. Aufgrund der hiervor gemachten Ausführungen sollten somit die aufgewendeten Kosten für den Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes oder eines Teils davon nicht als Unterhaltskosten vom Roheinkommen abgezogen werden können.⁶⁷²

g) Altlastensanierung

aa) Allgemein

Altlasten bzw. belastete Standorte⁶⁷³ und deren Sanierung haben ebenfalls steuerliche Auswirkungen. In der Schweiz wurden lange Zeit die aus Gewerbe, Haushalt und Industrie stammenden Abfälle an den Ablagerungs-, Betriebs- und Unfallstandorten⁶⁷⁴ deponiert. Teilweise sind diese Schadstoffe noch immer an diesen Orten vorhanden und Ursache verschiedener Umweltprobleme.⁶⁷⁵ Gemäss Art. 2 Abs. 2 AltIV ist ein belasteter Standort sanierungsbedürftig, wenn er zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führt oder wenn die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Soweit bekannt, werden die belasteten Standorte in einem öffentlich zugänglichen Kataster erfasst.⁶⁷⁶ Allerdings sind diese Kataster nicht vollständig, sodass Altlasten und die damit verbundene Sanierungspflicht beim Verkauf von Grundstücken unerkant auf den Erwerber übergehen können.⁶⁷⁷

⁶⁷¹ Dies umso mehr, als auch bereits der Abbruch und Neubau von Mauern in einem bestehenden Gebäude eine erheblich wertvermehrende Komponente aufweisen (Urteil des StGer SO SGSTA.2016.99 vom 3. April 2017 E. 3.2).

⁶⁷² Gl.M., aber ohne Begründung RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 57; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 221 N 44.

⁶⁷³ Ein belasteter Standort ist ein Ort, dessen Belastung von Abfällen stammt und der eine beschränkte Ausdehnung aufweist (Art. 2 Abs. 1 AltIV).

⁶⁷⁴ Siehe zur Definition dieser Begriffe Art. 2 AltIV.

⁶⁷⁵ Weiterführend MEUTER, Altlasten II ZStP, S. 23; MEUTER, Altlasten ZStP, S. 1 ff.; MEUTER, Belastete Standorte TREX, S. 338 ff.

⁶⁷⁶ Art. 32c Abs. 2 USG.

⁶⁷⁷ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 54.

- 274 Belastete Grundstücke können für den Eigentümer verschiedene Kosten zur Folge haben. Es können Untersuchungskosten⁶⁷⁸ für die Abklärung der Sanierungsbedürftigkeit, Sanierungskosten, Mehrkosten bei Bauvorhaben (da schadstoffhaltige Bauabfälle in der Regel speziell behandelt werden müssen) und Ansprüche Dritter (z.B. weil die Schadstoffe Nachbargrundstücke beeinträchtigt haben) entstehen.⁶⁷⁹ Folglich stellt sich die Frage, ob und allenfalls wie diese Kosten bei der Einkommenssteuer berücksichtigt werden.

bb) Grundsatz der Abzugsfähigkeit

- 275 Das Bundesgericht hat bezüglich Altlastensanierungen ausgeführt, dass Aufwendungen im Zusammenhang mit der Untersuchung und Sanierung von belasteten Standorten grundsätzlich werterhaltenden Charakter hätten. Durch die Verunreinigung des Bodens verliere die Liegenschaft ihren ursprünglichen Wert, der durch die Sanierung wiederhergestellt werde.⁶⁸⁰ Auch das Kantonsgericht Luzern hatte sich mit einer Altlastensanierung zu befassen und führte hierzu aus, dass das Grundstück durch die Sanierung in der Regel keine Wertsteigerung erfahre und folglich solche Aufwendungen bei der Einkommenssteuer grundsätzlich als Unterhaltskosten für Liegenschaften in Abzug gebracht werden könnten. Dies gelte aber nur unter der Voraussetzung, dass den Aufwendungen einkommenssteuerrechtlich relevante Einkünfte gegenüberstehen würden und die Verseuchung und die Sanierung während der Besitzesdauer erfolgt seien. Damit Sanierungskosten im Zusammenhang mit Altlasten als Unterhaltsaufwand abgezogen werden könnten, sei es daher erforderlich, dass das sanierte Grundstück bereits Erträge abgeworfen habe und dass diese durch die Sanierung als Ertragsquelle erhalten bzw. wiederhergestellt würden.⁶⁸¹
- 276 Folglich kann festgehalten werden, dass richtigerweise die Kosten, die bei der Untersuchung und der Sanierung von belasteten Standorten anfallen, grundsätzlich als Unterhaltskosten vom Roheinkommen abgezogen werden können. Wurden Entschädigungen der öffentlichen Hand an den Eigentümer für die

⁶⁷⁸ Die Untersuchungskosten beinhalten die Kosten für eine Voruntersuchung und für ein Privatgutachten. Ohne diese Untersuchungen können die gesamten Kosten für die Altlastensanierung bei der Einkommenssteuer nicht berücksichtigt werden (weiterführend MEUTER, Belastete Standorte TREX, S. 338 ff.).

⁶⁷⁹ MEUTER, Altlasten II ZStP, S. 23; MEUTER, Altlasten ZStP, S. 7; MEUTER, Belastete Standorte TREX, S. 338.

⁶⁸⁰ Urteil des BGer 2C_251/2016 vom 30. Dezember 2016 in StR 2017 S. 239, E. 3.2 S. 242.

⁶⁸¹ Urteil des KGer LU vom 9. Februar 2016 in StE 2016 B 25.6 Nr. 67 E. 4.2.1; MÄDER, Vorfragen, S. 13.

Altlastensanierung ausbezahlt, reduzieren sich die abzugsfähigen Unterhaltskosten im entsprechenden Ausmass.⁶⁸²

cc) Ausnahmen

1) Nutzungsänderung bzw. unbebaute Grundstücke

Ausnahmsweise stellen die Sanierungs- und Untersuchungskosten aber auch wertvermehrende Aufwendungen dar, die bei der Einkommenssteuer nicht berücksichtigt werden können. Geschieht eine Altlastsanierung im Hinblick auf eine Nutzungsänderung, z.B. indem ein bis anhin landwirtschaftlich genutztes Grundstück mit Wohnungen überbaut wird, können die Kosten für die Sanierung und die Untersuchung nicht vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden, denn die Sanierungskosten wurden getätigt, um in absehbarer Zeit mit einer anderen Liegenschaftsnutzung einen höheren Ertrag zu erwirtschaften. Sie stehen deshalb nicht in einem engen sachlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit der bisherigen Einkommenserzielung. Dabei ist es unerheblich, dass das Grundstück durch die Sanierung des Bodens wieder in den unbelasteten Zustand versetzt wurde, in dem es sich bereits einmal befunden hatte.⁶⁸³

Ebenso verhält es sich, wenn die Altlastensanierung bei einem unbebauten Grundstück vorgenommen wird. In diesem Fall dienen die Sanierungs- und Bauarbeiten nicht der Erhaltung oder Wiederherstellung einer Ertragsquelle. Vielmehr ermöglicht es die Sanierung von Grund und Boden erst, dass ein Grundstück bebaut werden kann. Insbesondere kann ein abzugsfähiger Unterhaltsaufwand frühestens in demjenigen Zeitpunkt anfallen, ab dem das Gebäude auf dem Grundstück der steuerpflichtigen Person nutzungsfähig zum Gebrauch zur Verfügung steht. Somit werden richtigerweise die Kosten für Altlastensanierungen eines Baugrundstücks, die im Hinblick auf einen Neubau eines Wohnhauses getätigt werden, als Anlagekosten qualifiziert und nicht als Unterhaltskosten abgezogen.⁶⁸⁴

⁶⁸² RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 30 N 51.

⁶⁸³ Zum Ganzen Urteil des BGer 2C_251/2016 vom 30. Dezember 2016 in StR 2017 S. 239, E. 4.2 S. 243 ff.; Urteile des BGer 2C_558/2016 und 2C_559/2016 vom 24. Oktober 2017 E. 2.4.1; siehe zur Nutzungsänderung auch Urteil des BGer vom 2C_233/2011 28. Juli 2011 E. 3.2; Urteile des BGer 2C_286/2014 und 2C_287/2014 vom 23. Februar 2015 E. 3.5; Urteil des BGer 2C_153/2014 vom 4. September 2014 E. 2.4; Auszug aus dem Urteil des VGer AG WBE.2017.21 vom 3. Juli 2017 in AGVE 2017 S. 99 E. 3.4 S. 103 f.; sowie hiervor N 255.

⁶⁸⁴ Zum Ganzen Urteil der VwRK SG VRK I/1-2016/214, 215 vom 20. Juni 2017 in StR 2018 S. 331, E. 3.b) S. 331 f. Auch im Rahmen der Grundstückgewinnsteuer gelten die Kosten für die Urbarmachung oder dauernde Bodenverbesserung als

II) Altlast beim Kaufpreis berücksichtigt bzw. Kostentragung durch Verkäufer

- 279 Übernimmt der Käufer des Grundstücks die Altlast beim Kauf, ohne dass der Veräusserer für die Sanierung der Altlast haftet, wird diese in der Regel beim Kaufpreis berücksichtigt und der Erwerber zahlt für diese Liegenschaft einen tieferen Kaufpreis, als wenn die Liegenschaft unbelastet wäre. Um die Altlast zu beseitigen, muss der Erwerber in der Folge Sanierungskosten aufwenden, die, wirtschaftlich gesehen, wertvermehrenden Charakter haben. Durch diese Aufwendungen wird der ursprüngliche objektive Nutzungswert der Liegenschaft erhöht. Dementsprechend ist es sachgerecht, dass diese Auslagen bei der Einkommenssteuer auch nicht in Abzug gebracht werden können.⁶⁸⁵
- 280 Das Gleiche gilt, wenn sich der Verkäufer verpflichtet oder aufgrund seiner Gewährleistung verpflichtet ist, die Liegenschaft dem Käufer in saniertem Zustand zu übergeben oder für die Kosten aufzukommen. Auch in diesen Fällen sind die Kosten im Zusammenhang mit Altlasten nicht abzugsfähig.⁶⁸⁶

III) Altlast beim Kaufpreis nicht berücksichtigt

- 281 Haben demgegenüber die Vertragsparteien dem belasteten Standort im Kaufvertrag nicht Rechnung getragen, weil z.B. die Altlasten den Parteien nicht bekannt waren oder weil sie der Verkäufer verschwiegen hat, dann sind folgende Fälle zu unterscheiden.⁶⁸⁷ Hat der Erwerber die Liegenschaft mit einer vorbestehenden Altlast erworben, für die bereits im Zeitpunkt des Kaufes eine Sanierungspflicht bestand, handelt es sich richtigerweise nicht um abzugsfähige Unterhaltskosten, da es nicht Aufwendungen sind, die einen bereits vorher beim Steuerpflichtigen vorhandenen Wert wiederherstellen. Der effektive Wert der Liegenschaft war, als Folge der vorhandenen Altlasten, schon im Zeitpunkt des Erwerbs reduziert. Diese Kosten dienen daher vielmehr dazu, der Liegenschaft denjenigen Wert zu geben, den sie nach Ansicht des Käufers im Zeitpunkt des Erwerbs hätte haben sollen, aber aufgrund der verdeckten Altlasten objektiv nicht hatte. Ebenso verhält es sich bei nicht sanierungsbedürftigen belasteten Standorten, wenn die Sanierungspflicht durch Aktivitäten

wertvermehrend (Urteil des BGer 2C_251/2016 vom 30. Dezember 2016 in StR 2017 S. 239, E. 4.2 S. 243 ff.; MEUTER, Altlasten II ZStP, S. 25).

⁶⁸⁵ Zum Ganzen MEUTER, Altlasten II ZStP, S. 23 f.; MEUTER, Altlasten ZStP, S. 8; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 30 N 51; Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 56; Steuerverwaltung des Kantons Thurgau/Amt für Umwelt des Kantons Thurgau, Belastete Standorte, S. 2.

⁶⁸⁶ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 30 N 51; Urteil des KGer LU vom 9. Februar 2016 in StE 2016 B 25.6 Nr. 67 E. 4.2.2 mit Hinweis auf Urteil des VGer ZH vom 5. November 1985 in StE 1986 B 44.11. Nr. 4 E. 2.c).

⁶⁸⁷ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 56.

des neuen Eigentümers (z.B. durch einen Aushub anlässlich eines Bauprojekts) ausgelöst wird.⁶⁸⁸

Anders sieht es aus, wenn die Sanierungspflicht nicht durch Aktivitäten des neuen Grundeigentümers entsteht, sondern aufgrund geänderter gesetzlicher Grundlagen oder Umzonung. Die Wertverminderung tritt in einem solchen Fall erst nach dem Erwerb beim neuen Eigentümer ein. Demzufolge ist dieser Sachverhalt gleich zu beurteilen, wie wenn die Altlast erst während der Besitzesdauer verursacht worden wäre. Dementsprechend können die Sanierungskosten als Unterhaltskosten abgezogen werden.⁶⁸⁹ 282

h) Lärmschutzmassnahmen

aa) Ausgangslage

Eine stark befahrene Strasse hat für die angrenzenden Liegenschaften oftmals erhebliche Lärmimmissionen zur Folge. Unproblematisch ist der Fall, in dem die Lärmbeeinträchtigung schon zum Zeitpunkt des Hauskaufes bestand. In diesem Fall wird die Lärmbeeinträchtigung bereits beim Kaufpreis berücksichtigt, sodass jede nachträgliche Lärmschutzmassnahme den ursprünglichen objektiven Nutzungswert erhöht und damit wertvermehrenden Charakter hat. Aus steuerrechtlicher Sicht ist indes jener Sachverhalt interessanter, in dem die Lärmbeeinträchtigung erst während der Besitzesdauer auftritt bzw. stark zunimmt. Um die Immissionen zu verringern, entschliessen sich viele Grundeigentümer zu baulichen Lärmschutzmassnahmen, die zum Teil mit erheblichen Kosten verbunden sind. Es stellt sich folglich die Frage, ob diese Aufwendungen einkommenssteuerrechtlich berücksichtigt werden können. 283

bb) Rechtsprechung des Bundesgerichts und Rechtslage in den Kantonen

1) Bundesgericht

Das Bundesgericht hatte, soweit ersichtlich, noch keinen Fall bezüglich einer Lärmschutzwand zu beurteilen. In einem Entscheid betreffend ein Marderschutzgitter haben die Bundesrichter jedoch am Rande festgehalten, dass Lärmschutzmauern in der Regel dazu dienen würden, einen während der Besitzesdauer eingetretenen Schaden bzw. Minderwert zu beheben oder zumindest einzuschränken. Daher handle es sich bei den getätigten Kosten im Zu- 284

⁶⁸⁸ Zum Ganzen Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 56 und 68; MEUTER, Altlasten ZStP, S. 8 f. In diesen Fällen sind somit die Rechtsfolgen gleich wie bei einem verdeckten Mangel (siehe hiervoor N 210).

⁶⁸⁹ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 56; siehe zum Fall, wenn die Altlast während der Besitzesdauer entstanden ist, hiervoor N 275.

sammenhang mit Lärmschutzmassnahmen um werterhaltende Aufwendungen, die in Abzug gebracht werden könnten.⁶⁹⁰

II) Steuerrekurskommission Kanton Zürich

- 285 Im Jahr 2000 hatte die Steuerrekurskommission des Kantons Zürich folgenden Sachverhalt zu beurteilen: Die Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses liess, zusammen mit Nachbarn, entlang einer stark befahrenen Nationalstrasse eine rund 32 m lange und durchschnittlich 2.90 m hohe Schallschutzwand errichten und zahlte hierfür einen Kostenanteil von rund CHF 56 400.00. In der Steuererklärung machte die Steuerpflichtige diese Aufwendung als Unterhaltskosten geltend.⁶⁹¹
- 286 Die Rekurskommission vertrat die Auffassung, dass es sich bei den Eindämmungsmassnahmen um Instandstellungen handle. Bei Lärmschutzmassnahmen gehe es um die Beseitigung oder Minderung der bestehenden, beeinträchtigenden Umwelteinflüsse, welche die Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft einschränken würden. Insbesondere handle es sich nicht um Sicherungsmassnahmen, die darauf abzielen würden, eine Liegenschaft vor Schäden zu bewahren, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder äusserer Umstände eine über den üblichen Alterungsprozess hinausgehende Beeinträchtigung des Gebrauchswerts bewirken würden. Denn im Gegensatz zu den Sicherungsmassnahmen sei bei den Lärmschutzmassnahmen die Beeinträchtigung bereits erfolgt. Zudem sei es nicht entscheidend, ob die Massnahmen im Eingriff in eine bestehende Baute bestehen würden oder ob eine neue Bausubstanz geschaffen werde. Vielmehr sei aufgrund einer funktionalen Betrachtungsweise zu klären, ob die Liegenschaft dadurch eine qualitative Verbesserung und damit eine Wertsteigerung erfahre. Massgebend sei allein, ob der bisherige ursprüngliche Verkehrswert der Liegenschaft erhalten bleibe oder die bauliche Massnahme einen besseren Komfort oder zusätzliche Nutzungsmöglichkeit schaffen solle, die sich wertsteigernd auswirken würde. Mit der Erstellung einer Schallschutzwand werde kein Mehrwert geschaffen, sondern bloss ein durch den Strassenverkehrslärm über die massgebenden Immissionsgrenzwerte hinaus verursachter Minderwert teilweise beseitigt.⁶⁹² Aus den vorgenannten Gründen kommt die Steuerrekurskommission deshalb zum Schluss, dass die Aufwendungen für die Erstellung einer Lärmschutzwand

⁶⁹⁰ Urteile des BGer 2C_558/2016 und 2C_559/2016 vom 24. Oktober 2017 E. 3.3.

⁶⁹¹ Urteil der StRK ZH vom 12. Dezember 2000 in StE 2001 B 25.6 Nr. 46.

⁶⁹² Zum Ganzen Urteil der StRK ZH vom 12. Dezember 2000 in StE 2001 B 25.6 Nr. 4 E 3.d); vgl. ferner Urteile des VGer FR 604 2010-101 und 604 2010-102 vom 16. Dezember 2011 in StR 2012 S. 346 E. 2.b) S. 349.

Unterhaltskosten darstellen würden, die vom Roheinkommen in Abzug gebracht werden könnten.⁶⁹³

III) Steuerrekurskommission Kanton Bern

Anderer Meinung ist die Steuerrekurskommission des Kantons Bern, die in einem Entscheid vom 18. Februar 1986 die Aufwendungen für die Erstellung einer Schallschutzwand nur in dem Umfang als Liegenschaftsunterhaltskosten betrachtet hat, als damit eine bisherige Umfriedung ersetzt worden war.⁶⁹⁴ Die Rekurskommission war in diesem Entscheid der Auffassung, dass es sich bei den Abschirmungsmassnahmen nicht um „die Behebung von Schäden“ im Sinn von „Reparaturen“ handle. Darunter falle nur die Instandstellung mangelhaft gewordener Grundstücks- und Gebäudeteile, jedoch nicht die Massnahme, mit der den von aussen herrührenden Einwirkungen, wie Lärm und Erdbeben o.Ä., begegnet werde. Vielmehr sei die Lärmschutzwand als eine „Neueinrichtung und Verbesserung“ anzusehen.⁶⁹⁵ 287

IV) Ansichten kantonaler Steuerverwaltungen

Ein Grossteil der kantonalen Steuerverwaltungen hat in ihren Verwaltungsverordnungen die Thematik der Lärmschutzmassnahmen nicht gesondert behandelt. Sehr ausführlich ist dagegen die Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft in ihrem Merkblatt zum Liegenschaftsunterhalt auf dieses Thema eingegangen.⁶⁹⁶ Sie hält in ihrer Verwaltungsverordnung fest, dass echte und notwendige Lärmschutzmassnahmen, die von der steuerpflichtigen Person selbst finanziert würden, nach Massgabe der Besitzesdauer bzw. der mutmasslich während des Besitzes durch die Verkehrszunahme bewirkten Beeinträchtigung des Mietwerts der Liegenschaft bei der Staats- und Gemeindesteuer sowie der direkten Bundessteuer wie werterhaltende Aufwendungen vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden könnten. Vorausgesetzt werde aber, dass es sich nicht nur um Sichtschutzmassnahmen handle. Mithin müsse also der Charakter der baulichen Massnahmen eindeutig sein, und in Zweifelsfällen behalte sich die Verwaltung vor, Rücksprache mit dem Amt für Raumplanung bzw. mit dem Bauinspektorat zu nehmen.⁶⁹⁷ 288

⁶⁹³ Urteil der StRK ZH vom 12. Dezember 2000 in StE 2001 B 25.6 Nr. 4 E 3.e); allerdings nur in jenem Umfang, als sie nicht durch Drittleistungen gedeckt werden (vgl. auch Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Mitteilung – Schallschutzmassnahmen, S. 1).

⁶⁹⁴ Urteil der StRK BE vom 18. Februar 1986 in BVR 1986 S. 161.

⁶⁹⁵ Urteil der StRK BE vom 18. Februar 1986 in BVR 1986 S. 161, E. 2 S. 166.

⁶⁹⁶ Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 6 S. 5 f.

⁶⁹⁷ Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 6.1 S. 5.

289 Hinzu kommt, dass der Kanton Basel-Landschaft den Umfang des Abzuges im Gegensatz bspw. zum Kanton Graubünden⁶⁹⁸ einschränkt bzw. von gewissen Bedingungen abhängig macht.⁶⁹⁹ Ein solches Kriterium ist die Besitzesdauer. Besitze ein Eigentümer die Liegenschaft seit über 15 Jahren, seien 50 % der Aufwendungen als Unterhaltskosten vom steuerbaren Einkommen abziehbar. Bei einer Besitzesdauer von über 30 Jahren könnten 100 % der Kosten als Unterhalt vom Roheinkommen abgezogen werden.⁷⁰⁰ Auf die Mindestbesitzesdauer werde dann nicht abgestellt, wenn ein Gemeinwesen verkehrstechnische Projekte realisiere und zu einem Teil subventioniere. Die Eigentümer könnten die durch die staatliche Unterstützung ungedeckt gebliebenen Aufwendungen für Lärmschutzmassnahmen zu 100 % als Unterhaltskosten abziehen.⁷⁰¹

cc) Würdigung und Lösungsansatz

290 Nach der hier vertretenen Ansicht ist es nicht nachvollziehbar, weshalb die Aufwendungen für Lärmschutzmassnahmen nur in dem Umfang als Liegenschaftsunterhaltskosten betrachtet werden können, als damit eine bisherige Umfriedung ersetzt worden ist. Meines Erachtens verkennt die bernische Rekurskommission, dass durch die Lärmimmissionen das Grundstück einen Minderwert aufweist. Auch wenn kein körperlicher Grundstücksschaden vorliegt, kann trotzdem konstatiert werden, dass die Lärmeinwirkung einen gewissen Schaden darstellt, der zu einer Minderung des Liegenschaftswerts (funktionale Betrachtungsweise) führt, denn die Lage und die damit zusammenhängenden Immissionen werden bei der Festlegung des Verkehrswerts durchaus mitberücksichtigt.⁷⁰² Nimmt nun die Lärmbelästigung stetig zu und überschreitet sie die gesetz- oder verordnungsmässigen Messgrenzwerte, verringert sich der entsprechende Verkehrswert der Liegenschaft und es entsteht ein Minderwert.⁷⁰³ Durch die Errichtung der Abschirmung wird folge-

⁶⁹⁸ Steuerverwaltung des Kantons Graubünden, Liegenschaftsunterhalt Checkliste, S. 5.

⁶⁹⁹ Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 6.2 S. 5 f.

⁷⁰⁰ Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 6.2 lit. b und c S. 5 f.

⁷⁰¹ Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 6.2 lit. e S. 6.

⁷⁰² Siehe CANONICA, Immobilienbewertung, S. 281 ff. insb. 286 f.; vgl. bspw. Auszug aus dem Entscheid der StRK BE A 15/1995 vom 15. Juni 1999 in BVR 2000 S. 344, E. 3 S. 347 ff.

⁷⁰³ Indem die Verkehrswerte bezüglich der gleichen Immobilie für unterschiedliche Stichtage (z.B. Kaufzeitpunkt als erster, Auftreten der Lärmimmissionen als zweiter Stichtag) ermittelt und einander gegenübergestellt werden, kann die Wertverminderung relativ exakt bestimmt werden (CANONICA, Immobilienbewertung, S. 337 f.).

richtig kein Mehrwert geschaffen, da bloss der Minderwert (teilweise) beseitigt wird. Demzufolge führt die Lärmschutzmassnahme zu keiner qualitativen Verbesserung, womit die Liegenschaft auch keine Wertsteigerung erfährt. Aus diesem Grund hätte die Rekurskommission des Kantons Bern die gesamten Kosten für die Schallschutzwand als Liegenschaftsunterhaltskosten zum Abzug zulassen sollen. Es bleibt jedoch anzumerken, dass sich der dem besagten Entscheid zugrunde liegende Sachverhalt bereits im Jahr 1981 zugezogen hat, mithin vor Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 und der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.⁷⁰⁴ Daher erscheint es als fraglich, ob die bernische Rekurskommission in einem künftigen Fall an ihrer Begründung festhalten würde.

Dass der Umfang des Abzuges bei Lärmschutzmassnahmen von der Besitzesdauer abhängig gemacht wird, überzeugt ebenfalls nicht. Die Werteinbusse durch Lärmimmissionen steht grundsätzlich in keinem Zusammenhang mit der Wertverminderung aufgrund des Alterungsprozesses. Aus diesem Grund sind die beiden Arten von Wertverminderungen auseinanderzuhalten. Eine Schallschutzwand dient in erster Linie dazu, den Minderwert, der aufgrund des Strassenverkehrslärms, der über die massgebenden Immissionsgrenzwerte hinaus verursacht wurde, ganz bzw. teilweise zu beseitigen. Sollten die Lärmschutzvorkehrungen über die Beseitigung des Minderwerts hinausgehen, namentlich eine wertvermehrnde Komponente haben, ist eine dementsprechende Ausscheidung vorzunehmen. Der Kanton Basel-Landschaft hat für diesen Fall ebenfalls eine Regelung getroffen: Bei Ausführungen, die über den Lärmschutz hinaus Nutzen stiften sollen (z.B. in Verbindung mit einer Garage etc.), wird eine Nutzungsabgrenzung getroffen. Erscheint dies aufgrund des vorliegenden Zahlenmaterials nicht ohne Weiteres möglich, wird mithilfe des Amtes für Orts- und Regionalplanung ein fiktiver Quadratmeterpreis festgelegt.⁷⁰⁵ In aller Regel dürften aber die Lärmschutzmassnahmen keinen Mehrwert schaffen und damit auch keinen zusätzlichen Nutzen stiften, da das Ziel der Vorkehrungen die Eindämmung der Lärmimmissionen ist, die wiederum zur Wertverminderung geführt haben. Als sachgerechte Lösung würde es sich daher anbieten, die gesamten Kosten für den Lärmschutz zum Abzug zuzulassen.⁷⁰⁶

Wie im folgenden Beispiel illustriert wird, spielt es insbesondere keine Rolle, ob der Eigentümer das Haus bereits seit 5, 15 oder 30 Jahren besitzt. Angenommen, das Verkehrsaufkommen nimmt bereits in den ersten fünf Jahren des Besitzes drastisch zu und die Liegenschaft erleidet dadurch eine Wertein-

⁷⁰⁴ Urteil der StRK ZH vom 12. Dezember 2000 in StE 2001 B 25.6 Nr. 46 E. 3.e).

⁷⁰⁵ Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 6.2 lit. a S. 5.

⁷⁰⁶ Gl.M. Comm. LIFD MERLINO, Art. 32 N 76; KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 55.

busse. In solch einem Fall würde die Steuerverwaltung des Kantons Basellandschaft gemäss ihrer Verwaltungsverordnung die Aufwendungen nicht als Unterhaltskosten zum Abzug zulassen, obwohl die Liegenschaft durch den Lärm mit einem Minderwert behaftet ist. Ein Abzug wäre bei diesem Sachverhalt nur dann möglich, wenn das Gemeinwesen verkehrstechnische Projekte realisiert hat, die zu den lärmbedingten Beeinträchtigungen geführt haben. Ohne dass das Gemeinwesen involviert ist, wäre ein Teilabzug erst möglich, wenn der Grundeigentümer die Besitzesdauer von 15 Jahren erreicht. Ein solches Ergebnis ist jedoch nicht sachgerecht und widerspricht dem Konzept des Liegenschaftsunterhalts, wonach Aufwendungen im Zusammenhang mit einer Liegenschaft grundsätzlich vom Roheinkommen abgezogen werden können, sofern sie den ursprünglichen objektiven Nutzungswert des Gebäudes erhalten bzw. wiederherstellen. Nur wenn der Gesetzgeber selbst die Abzugsfähigkeit bei Lärmschutzmassnahmen einschränken würde, wäre eine solche einkommenssteuerrechtliche Behandlung zulässig. Eine solche gesetzliche Grundlage wurde jedoch im basellandschaftlichen Steuerrecht nicht erlassen, geht doch auch das StG-BL in § 29 Abs. 2, 2^{bis} und 3 vom gleichen Unterhaltsbegriff aus, den das Bundesgericht für die direkte Bundessteuer formuliert hat.

- 293 Nach dem Gesagten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass bei Lärmschutzmassnahmen für die Abzugsfähigkeit nicht auf die Besitzesdauer abgestellt, sondern jeweils geprüft werden sollte, inwieweit die Massnahmen werterhaltend sind. Geht es bei der Erstellung einer Schallschutzwand um die Beseitigung oder Minderung bestehender beeinträchtigender Umwelteinflüsse, welche die Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft einschränken und während der Besitzesdauer entstanden oder stark zugenommen haben, sind die Aufwendungen für solche Massnahmen als werterhaltend und damit als abzugsfähig zu qualifizieren. Diese Vorgehensweise dürfte nicht zu einem grösseren administrativen Aufwand für die Steuerverwaltung führen, da einerseits die Steuerverwaltung ohnehin bei unklaren Fällen Rücksprache mit dem Amt für Raumplanung bzw. mit dem Bauinspektorat nehmen sollte und andererseits Lärmschutzmassnahmen kaum wertvermehrend sein dürften.

dd) Exkurs: andere Schutzmassnahmen

- 294 Anders verhält es sich jedoch bei anderen Schutzmassnahmen wie z.B. Brandschutzmauern, Feueralarmanlagen, Blitzableitern, Marderschutzvorrichtungen etc. All diese Vorkehrungen haben eines gemeinsam: sie dienen in der Regel nicht der Behebung eines unmittelbaren oder sonst wie konkret drohenden Schadens, sondern sie haben zum Ziel, zukünftige Schäden abzuwenden. Damit führen diese Installationen zu einem Mehrwert der gesamten Liegenschaft. Es werden neue Werte geschaffen, die einen höheren Markt- bzw. Verkehrswert des betroffenen Anwesens zur Folge haben. Daher kann

gesagt werden, dass Investitionskosten, die dazu dienen, einen noch nicht eingetretenen, unmittelbaren oder sonst wie konkret drohenden Schaden zu verhindern, keinen werterhaltenden Charakter haben und demnach nicht abzugsfähige Liegenschaftsunterhaltskosten, sondern Anlagekosten darstellen.⁷⁰⁷ Soll aber mit diesen Schutzmassnahmen ein bereits eingetretener bzw. unmittelbar drohender Schaden beseitigt werden, verhält es sich gleich wie bei Lärmschutzwänden und die damit zusammenhängenden Aufwendungen können als Liegenschaftsunterhaltskosten abgezogen werden.⁷⁰⁸

E. Dumont-Praxis

a) Einführung der Dumont-Praxis

Mit Urteil vom 15. Juni 1973 führte das Bundesgericht die sog. Dumont-Praxis ein.⁷⁰⁹ Gemäss dieser Praxis konnten Gebäudeunterhaltskosten bei einer neu erworbenen Liegenschaft, die vom technischen Standpunkt aus Unterhaltskosten darstellten, jedoch eine Verbesserung des Liegenschaftswerts gegenüber dem Erwerbszeitpunkt bewirkten, im Allgemeinen („généralement“) nicht als Unterhaltskosten zum Abzug zugelassen werden.⁷¹⁰ Vor dieser Praxisänderung hatte das Bundesgericht den Unterhaltskostenabzug immer dann gewährt, wenn es sich um Unterhalt im technischen Sinn handelte.⁷¹¹ Mit dem neuen Urteil wechselte das Gericht von einer rein technischen zu einer subjektiv-wirtschaftlichen Betrachtungsweise.⁷¹² Mit der Einführung der Dumont-Praxis wurde die Differenzierung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen auf den Erwerber der Liegenschaft bezogen und damit subjektiviert.⁷¹³ Folglich war es nicht mehr

⁷⁰⁷ Zum Ganzen Urteile des BGer 2C_558/2016 und 2C_559/2016 vom 24. Oktober 2017 E. 3.1 ff.; siehe auch den Urteilscommentar in ZStP 2018 S. 50; Urteil des VGer BE vom 21. März 2013 in StE 2013 B 25.6 Nr. 62 E. 3.3; Komm. StG BE LANGENEGGER, Art. 142 N 121.

⁷⁰⁸ Dementsprechend liess das Steuergericht des Kantons Solothurn die Aufwendungen für Schutzmassnahmen gegen bereits eingetretene und weiter drohende Wasserschäden zum Abzug zu (Auszug aus den Urteilen des StG SO SGSTA.2015.29 und BST.2015.26 vom 7. Dezember 2015 in KSGE 2015 Nr. 6 S. 38, E. 3.2 f. S. 42; vgl. Urteil des VGer BE vom 21. März 2013 in StE 2013 B 25.6 Nr. 62 E. 3.3.).

⁷⁰⁹ BGE 99 Ib 362; bestätigt in BGE 103 Ib 197.

⁷¹⁰ BGE 99 Ib 362 E. 3.a) f. S. 364 ff.

⁷¹¹ Urteil des BGer vom 27. Oktober 1961 in ASA 1961/62 S.175, E. 3 S. 376 f.; vgl. ferner Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates, Einschränkung Dumont-Praxis, Ziff. 2.1.3; STADLIN, Liegenschaftsunterhalt, S. 19.

⁷¹² CLEMENT/SCHÖNENBERGER, Abschaffung Dumont-Praxis, S. 144; vgl. ferner KOLLER, Wertungskongruenz, S. 473 f.

⁷¹³ Steuerverwaltung des Kantons Graubünden, Liegenschaftskosten, Ziff. 6.1; ALTORFER, Renovationsbremse, S. 265.

entscheidend, ob die Investitionen technisch gesehen resp. objektbezogen werterhaltend oder wertvermehrend waren.

- 296 Dies hatte zur Folge, dass Kosten für Unterhaltsarbeiten, die unmittelbar nach dem Liegenschafts Kauf getätigt wurden, als anschaffungsnaher Aufwand qualifiziert wurden, der den Wert des Grundstücks im Vergleich zum Zeitpunkt des Erwerbs erhöhte.⁷¹⁴ Als „unmittelbar“ galt eine Zeitperiode von fünf Jahren nach dem Erwerb.⁷¹⁵ Abziehbar blieben nur die Kosten für die Behebung eines seit dem Kauf eingetretenen Schadens.⁷¹⁶ Das Bundesgericht begründete diese Praxisänderung damit, dass auf diese Weise die Rechtsgleichheit hergestellt werde zwischen dem Steuerpflichtigen, der eine Liegenschaft nach der Renovation durch den früheren Eigentümer erwerbe, und demjenigen, der eine im Unterhalt vernachlässigte Liegenschaft – zu einem entsprechend niedrigeren Preis – kaufe, um sie anschliessend zu renovieren.⁷¹⁷ Das Bundesgericht bestätigte in der Folge seine Dumont-Rechtsprechung und hielt fest, dass in der Regel bei der Instandstellung eines renovationsbedürftigen Hauses unmittelbar nach dem Kauf die gesamten Aufwendungen wertvermehrend und damit nicht abzugsfähig seien, denn seit dem Erwerb sei meistens keine Wertverminderung eingetreten, die auszugleichen wäre.⁷¹⁸

b) Kritik und Lockerung der Dumont-Praxis

aa) Kritik in der Literatur

- 297 Jahrelang wurde die Dumont-Praxis von der Lehre kritisiert. Es wurde unter anderem vorgebracht, dass mit der Dumont-Praxis zwar eine Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und eine rechtsgleiche Behandlung von Erwerbem einer renovierten und Erwerbem einer renovationsbedürftigen Liegenschaft erreicht werden sollte.⁷¹⁹ Das Bundesgericht habe dabei jedoch ausser Acht gelassen, dass diese Handhabung den neuen Eigentümer einer vernachlässigten Liegenschaft gegenüber dem früheren Inhaber steuerlich benachteilige. Während der alte Eigentümer jeglichen werterhaltenden Aufwand steuerlich hätte abziehen können, könne dies dem neuen Eigentümer in den ersten fünf Jahren ab dem Erwerbszeitpunkt verwehrt

⁷¹⁴ Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates, Einschränkung Dumont-Praxis, Ziff. 2.1.3.

⁷¹⁵ CLEMENT/SCHÖNENBERGER, Abschaffung Dumont-Praxis, S. 144.

⁷¹⁶ Urteil des VGer Bern vom 8. November 1976 i.S. X. gegen Staat Bern und Kant. Rekurskommission in BVR 1978 S. 7, E. 3.c) S. 12.

⁷¹⁷ BGE 99 Ib 362 E. 3.b) f. S. 365 f.

⁷¹⁸ BGE 103 Ib 197 S. 198 E. 2 S. 199.

⁷¹⁹ OBERSON, Droit fiscal, § 7 N 308; Steuerverwaltung des Kantons Graubünden, Liegenschaftskosten, Ziff. 6.1. A.M. KÄNZIG, der die Einführung der Dumont-Praxis befürwortete (KÄNZIG, Aufwendungen, S. 589 f.).

werden.⁷²⁰ Dies war für die Steuerpflichtigen zu Recht schwierig zu verstehen. Würde z.B. aufgrund fehlender Mittel ein Grundstück vom vormaligen Eigentümer nicht unterhalten und bedurfte es aus diesem Grund nun umfangreicher Instandstellungsarbeiten, konnte der Käufer aufgrund der Dumont-Praxis die Kosten für diese Arbeiten während fünf Jahren nicht oder zumindest nicht mit der gleichen steuerlichen Behandlung, wie sie dem Alteigentümer zugestanden hätte, ausführen. Diese Ungleichbehandlung wurde als sehr stossend empfunden und deshalb verständlicherweise kritisiert.⁷²¹ Daher wurde gefordert, dass die Abzugsfähigkeit der Sanierungskosten auch im Fall eines Kaufes wieder auf das Objekt selber, d.h. auf die Liegenschaft, und nicht subjektiviert auf den Eigentümer bezogen werden sollte.⁷²²

Sodann wurde ins Feld geführt, dass die Dumont-Praxis zum einen die Renovation von baufälligen Liegenschaften behindere, was für die gesamte Schweizer Wirtschaft und insbesondere für die Bauwirtschaft negative Auswirkungen habe. Würde die Dumont-Praxis wegfallen – so die Argumentation –, würden für Neueigentümer von sanierungsbedürftigen Wohnliegenschaften Anreize gesetzt, diese ohne Verzögerung zu sanieren.⁷²³ Zum anderen würde die Abschaffung der Dumont-Praxis zu wesentlichen administrativen Vereinfachungen führen. Die Steuerverwaltungen und die Steuerpflichtigen müssten namentlich nicht mehr die schwierige Abklärung vornehmen, ob es sich bei bestimmten Unterhaltsarbeiten um periodisch anfallenden Unterhalt oder um Nachholarbeiten wegen versäumten Unterhalts durch den vormaligen Eigentümer handle. Die Verwaltung und der Eigentümer könnten sich auf die Abklärung beschränken, ob die Aufwendungen werterhaltend oder wertvermehrend seien.⁷²⁴

Ungeachtet dieser Kritik wurde die Dumont-Praxis sowohl auf Bundesebene als auch auf kantonaler Ebene angewandt.⁷²⁵ Für die direkte Bundessteuer hatte der Bundesrat mit Wirkung ab 1. Januar 1995 diese Praxis auf Verordnungsstufe verankert.⁷²⁶ Lediglich die Kantone Basel-Landschaft, Schaffhau-

⁷²⁰ CLEMENT/SCHÖNENBERGER, Abschaffung Dumont-Praxis, S. 144; a.M. KOLLER, Wertungskongruenz, S. 473 f.; ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 92 ff.

⁷²¹ Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates, Einschränkung Dumont-Praxis, Ziff. 2.2.1; vgl. ALTORFER, Renovationsbremse, S. 265; FELDMEIER, Liegenschaftsunterhaltskosten, S. 460.

⁷²² Bundesamt für Konjunkturfragen, Liegenschaftskosten, S. 87.

⁷²³ Economiesuisse, Stellungnahme zur Abschaffung Dumont-Praxis, S. 3; ALTORFER, Renovationsbremse, S. 265; KOLLER, Dumont-Praxis, S. 163.

⁷²⁴ Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates, Einschränkung Dumont-Praxis, Ziff. 2.2.1.

⁷²⁵ CLEMENT/SCHÖNENBERGER, Abschaffung Dumont-Praxis, S. 144.

⁷²⁶ Art. 1 Abs. 1 Satz 2 aLiegVo.

sen und Thurgau verzichteten bezüglich der kantonalen und kommunalen Einkommenssteuer darauf, die Dumont-Praxis anzuwenden.⁷²⁷

bb) Lockerung der Dumont-Praxis durch das Bundesgericht

300 Infolge der immer lauter werdenden Kritik lockerte das Bundesgericht mit Urteil vom 24. April 1997 die Dumont-Praxis.⁷²⁸ Die Bundesrichter entschieden bzw. präzisierten, dass die Dumont-Praxis nur dann Anwendung finde, wenn eine Liegenschaft erworben werde, die vom Voreigentümer im Unterhalt vernachlässigt worden sei. Anders verhalte es sich jedoch bei Liegenschaften, die vom bisherigen Eigentümer normal instand gehalten worden seien und bei denen folgerichtig nicht von einer Entwertung wegen fehlenden Unterhalts gesprochen werden könne. In diesen Fällen würden die Renovationsarbeiten bezwecken, die Liegenschaft in ihrem bisherigen baulichen und nutzungsmässigen Zustand zu erhalten. Die Arbeiten würden dabei den Wert des Grundstücks im Zeitpunkt des Erwerbs nicht oder höchstens kurzfristig erhöhen. Es sei deshalb gerechtfertigt, bei Liegenschaften die Kosten des Unterhalts neu erworbener, nicht vernachlässigter Liegenschaften zum Abzug zuzulassen, sofern nur die normalen, d.h. die periodischen Unterhaltsarbeiten, ausgeführt würden.⁷²⁹ Neu unterschied das Bundesgericht somit zwischen periodischen Unterhaltsarbeiten bei nicht vernachlässigten Liegenschaften einerseits und dem Nachholen von unterbliebenem Unterhalt andererseits. War die Liegenschaft vernachlässigt worden, konnten in den ersten fünf Jahren seit Erwerb der Liegenschaft keine Kosten für die Nachholung von Unterhaltsarbeiten in Abzug gebracht werden.⁷³⁰

cc) Folgen der Lockerung

301 Durch diese Modifizierung der Dumont-Praxis entstand eine zusätzliche Debatte darüber, wann eine Liegenschaft als vernachlässigt zu betrachten war.⁷³¹ Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und den meisten Kantonen war die Frage, wann eine Liegenschaft als vernachlässigt galt, anhand der konkreten Umstände zu beantworten. Massgebliche Indizien, die für eine vernachlässigte Liegenschaft sprachen, waren namentlich das Alter des erworbenen Gebäudes, die Art und der Umfang der vorgenommenen Arbeiten,

⁷²⁷ Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates, Einschränkung Dumont-Praxis, Ziff. 2.1.4.

⁷²⁸ BGE 123 II 218.

⁷²⁹ BGE 123 II 218 E. 1.c) S. 222 f. Das Bundesgericht bestätigte diesen Entscheid mit Urteil 2A.480/2004 vom 2. Februar 2005 in StE 2005 A 23.1 Nr. 10.

⁷³⁰ KOLLER, Dumont-Praxis, S. 163; Steuerverwaltung des Kantons Graubünden, Liegenschaftskosten, Ziff. 6.2.

⁷³¹ CLEMENT/SCHÖNENBERGER, Abschaffung Dumont-Praxis, S. 144; HÜRZELER, Dumontpraxis, S. 257; KOLLER, Dumont-Praxis, S. 164; siehe bspw. Urteile des BGer 2C_871/2016 und 2C_872/2016 vom 11. Juli 2017 E. 3.2 f.

das Verhältnis zwischen Renovationsaufwand und Erwerbspreis sowie die Höhe des Kaufpreises.⁷³² Diese Indizien wurden jedoch von den einzelnen Kantonen relativ unterschiedlich ausgelegt. Für einige Kantone galt eine Liegenschaft als vernachlässigt, wenn sie älter als 15 Jahre war, andere wiederum haben eine Liegenschaft erst nach 20 bzw. 30 Jahren als vernachlässigt angesehen. Wenn die Instandstellungskosten dann noch 5 %, 20 % bzw. 25 % des Erwerbspreises (sieben Kantone) oder des amtlichen Werts (Kanton Appenzell Ausserrhoden) ausmachten, waren die Aufwendungen aufgrund der modifizierten Dumont-Praxis nicht abzugsfähig.⁷³³ Andere Kantone wiederum, wie z.B. der Kanton Basel-Stadt, stellten nicht auf eine zwischen Erwerbspreis und Instandstellungskosten bestimmte Prozentzahl ab, sondern untersuchten, ob der Renovationsaufwand im Verhältnis zum Kaufpreis nicht unbedeutend war. Wenn dies der Fall war, ging die Steuerbehörde davon aus, dass der bisherige Eigentümer die Liegenschaft nicht instand gehalten hatte.⁷³⁴ Welches Verhältnis von Bedeutung war, lag somit im Ermessen der Steuerbehörde. Im Umkehrschluss waren nach der neuen Praxis die Unterhaltskosten dann abzugsfähig, wenn kumulativ die betreffende Liegenschaft nicht vernachlässigt worden war, die Miet- oder Pachterträge nicht gesteigert wurden, kein Umbau erfolgte, der eine geänderte Nutzung nach sich zog, und mit den Instandstellungskosten der bisherige vertrags- oder nutzungsmässige Zustand erhalten wurde.⁷³⁵

Aufgrund dieser Qualifizierungsproblematik wurde in der Lehre vorgebracht, 302 dass die neue Rechtsprechung die ohnehin schwierige Materie weiter verkompliziert habe. Sie habe bei einem Gebäude, das sowohl vernachlässigte als auch nicht vernachlässigte Bauteile enthalte, dazu geführt, dass die Liegenschaft, je nach Vernachlässigungsgrad, unterschiedlich behandelt werde. Deshalb wurde erneut gefordert, dass das Bundesgericht besser zur objektiven Betrachtungsweise zurückkehren möge, als weiterhin auf einer

⁷³² Urteile des BGer 2C_871/2016 und 2C_872/2016 vom 11. Juli 2017 E. 2.1.2; Urteil des BGer 2C_851/2012 vom 19. Dezember 2012 E. 2.1.1 m.w.H.; Urteil des BGer 2C_348/2010 vom 10. Oktober 2010 E. 2.1; Urteil des BGer 2C_595/2009 vom 14. Dezember 2009 E. 2.2.; Urteil des BGer 2C_525/2008 vom 23. Juli 2008 E. 4; Urteil des BGer 2A.71/2006 vom 21. Juni 2006 E. 3.1.1; Urteil des BGer 2A.480/2004 vom 2. Februar 2005 in StE 2005 A 23.1 Nr. 10 E. 2.2; Urteil des BGer 2A.389/2003 vom 10. März 2004 E. 2; HÜRZELER, Dumontpraxis, S. 257 f.; Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates, Einschränkung Dumont-Praxis, Anhang, S. 8006, „Auswertung der Umfrage der SSK in den Kantonen betr. Anwendung der Dumont-Praxis“.

⁷³³ Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates, Einschränkung Dumont-Praxis, S. 7998 und Anhang S. 8006.

⁷³⁴ Urteil der StRK BS Nr. 10/2001 vom 30. Mai 2002 in BStPra 5/2003 S. 357, E. 4.b) S. 360 f.

⁷³⁵ FASEL, Abkehr von Dumont-Praxis, S. 788.

subjektiv-wirtschaftlichen Ansicht zu beharren.⁷³⁶ Das Bundesgericht versuchte in einem späteren Entscheid, diese Kritik abzuschwächen, indem es ausführte, dass die Frage, ob eine vernachlässigte Liegenschaft vorliege, nicht für jedes Bauteil nachgewiesen werden müsse. Es reiche, wenn die Liegenschaft als solche vernachlässigt worden sei.⁷³⁷

c) Abschaffung der Dumont-Praxis

aa) *Parlamentarische Initiative als Startschuss für die Abschaffung*

- 303 Die parlamentarische Initiative vom 4. Oktober 2004 des ehemaligen Nationalrats Philipp Müller gilt als Startschuss für die Abschaffung der Dumont-Praxis. Mit dieser verlangte er eine Einschränkung der Dumont-Praxis.⁷³⁸ Einerseits sollte die bisherige Frist von fünf Jahren auf zwei Jahre reduziert werden und andererseits sollte eine Liegenschaft nur dann als vernachlässigt gelten, wenn die Unterhaltsaufwendungen in den ersten zwei Jahren mehr als 20 % des Kaufpreises betragen. Diese Regelung sollte sowohl für die direkte Bundessteuer als auch für die kantonalen sowie kommunalen Steuern gelten, wobei die Initiative vorsah, dass die Kantone die Möglichkeit haben sollten, gänzlich auf die Dumont-Praxis zu verzichten und nach der objektiv-technischen Betrachtungsweise zu verfahren.⁷³⁹
- 304 Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats (WAK-N), die mit der Ausarbeitung einer Vorlage für die parlamentarische Initiative von Ex-Nationalrat Müller betraut wurde, machte relativ rasch den Vorschlag, die Dumont-Praxis auf Bundesebene abzuschaffen und den Kantonen die Möglichkeit einzuräumen, auf die Dumont-Praxis zu verzichten.⁷⁴⁰ Am 20. Februar 2007 wurde der Bericht der Kommission genehmigt und ein Vernehmlassungsverfahren eingeleitet. Am 7. November 2007 nahm der Bundesrat zum Kommissionsbericht Stellung. Er führte aus, dass eine auf die bezüglich der direkten Bundessteuer beschränkte Abschaffung der Dumont-Praxis, wie sie von der WAK-N gefordert werde, inkonsequent und auch nicht sachgerecht wäre. Insbesondere hätte die von der Kommission befürwortete Wahlfreiheit der Kantone negative Auswirkungen auf das verfassungsmässige Ziel der formellen Steuerharmonisierung. Zudem würden selbst die Kantone eine Disharmonisierung zwischen Bund und Kantonen sowie zwischen den Kan-

⁷³⁶ FASEL, Abkehr von Dumont-Praxis, S. 788; Komm. StG BE LANGENEGGER, Art. 142 N 78 ff.

⁷³⁷ Urteil des BGer 2C_851/2012 vom 19. Dezember 2012 E. 2.2.4.

⁷³⁸ Die parlamentarische Initiative trug den Titel „Einschränkung der ‚Dumont-Praxis‘“ (04.457).

⁷³⁹ Zum Ganzen Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates, Einschränkung Dumont-Praxis, S. 7995.

⁷⁴⁰ Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates, Einschränkung Dumont-Praxis, S. 7998 ff.

tonen untereinander nicht unterstützen.⁷⁴¹ Ferner hätte eine auf Bundesebene beschränkte Abschaffung der Dumont-Praxis eine Verkomplizierung des interkantonalen Steuerrechts zur Folge. Nämlich hätten bei einer Wahlfreiheit einige Kantone ebenfalls die bei der direkten Bundessteuer anvisierte Lösung auf Kantonsebene umgesetzt, andere hingegen hätten die Dumont-Praxis weiterhin angewendet. Dadurch wäre die interkantonale Steuerauscheidung noch schwieriger geworden, da in den kantonalen Sekundärsteuerdomizilen, in denen die Dumont-Praxis nicht angewendet worden wäre, Verlustüberhänge (negative Liegenschaftserträge) entstanden wären. Mangels Verrechnungsmöglichkeit wären diese zulasten des Hauptsteuerdomizilkantons gegangen. Diese Verlustüberhänge wären nach internem Recht beurteilt worden. Hätte ein Kanton die Dumont-Praxis weiterhin angewendet, hätte er die Verlustüberhänge mangels steuerlicher Anerkennung nicht übernommen, d.h., im Endeffekt hätten die im Sekundärsteuerdomizil angefallenen Instandstellungskosten nicht vollständig abgezogen werden können.⁷⁴²

Des Weiteren würde dem bundesgerichtlichen Grundsatz gefolgt, wonach der Begriff der Unterhaltskosten unter dem Geltungsbereich des Steuerharmonisierungsgesetzes im kantonalen Recht nicht anders ausgelegt werden könne als im Bereich der direkten Bundessteuer. Eine andere Auslegung würde dem Bestreben der vertikalen Steuerharmonisierung zuwiderlaufen und die angestrebte Vereinfachung der Rechtsanwendung vereiteln.⁷⁴³ Schliesslich betonte der Bundesrat in seiner Stellungnahme, dass die vollständige Beseitigung auf Bundes- und Kantonsebene eine positive Wirkung für die Bauwirtschaft zeitigen würde, da die Renovationsarbeiten an neu erworbenen Liegenschaften sofort an die Hand genommen würden, unabhängig davon, ob es sich um eine vernachlässigte Liegenschaft handle oder nicht.⁷⁴⁴ Knapp ein Jahr nach dem Bericht des Bundesrates, am 3. Oktober 2008, wurden im Parlament die entsprechenden Gesetzesänderungen (Art. 32 Abs. 2 DBG und Art. 9 Abs. 3 StHG) zur generellen Abschaffung der Dumont-Praxis verabschiedet. In den betreffenden Artikeln wurde der Passus eingefügt, dass „die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften“ abgezogen werden können.⁷⁴⁵

⁷⁴¹ Bundesrat, Stellungnahme zur Dumont-Praxis, S. 8011.

⁷⁴² Bundesrat, Stellungnahme zur Dumont-Praxis, S. 8012.

⁷⁴³ BGE 128 II 66 E. 4.b) S. 71 f.; Urteil des BGer 2A.480/2004 vom 2. Februar 2005 in StE 2005 A 23.1 Nr. 10 E. 3.3; vgl. ferner hiervor N 183.

⁷⁴⁴ Bundesrat, Stellungnahme zur Dumont-Praxis, S. 8013.

⁷⁴⁵ <<https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20040457>> (besucht am 21. Juni 2019).

bb) Definitive Abschaffung

- 306 Die Referendumsfrist gegen die Gesetzesänderungen lief am 22. Januar 2009 unbenutzt ab, weshalb der Bundesrat am 25. März 2009 die Inkraftsetzung per 1. Januar 2010 beschloss. Ab dann galt die Dumont-Praxis bei der direkten Bundessteuer als vollständig abgeschafft. Damit waren Instandstellungskosten für alle Liegenschaften ab Erwerb abzugsfähig. Für die Kantone wurde eine zweijährige Übergangsfrist vorgesehen, sodass spätestens in der Steuerperiode 2012 die Dumont-Praxis in der ganzen Schweiz abgeschafft wurde.⁷⁴⁶ Zudem entschied der Bundesrat am 25. März 2009, Art. 8 der aLiegVo per 1. Januar 2010 aufzuheben.⁷⁴⁷ Dadurch konnten Investitionen, die dem Umweltschutz und dem Energiesparen dienten, bereits im ersten Jahr nach der Anschaffung einer Liegenschaft einkommenssteuerlich vollständig abgezogen werden.⁷⁴⁸
- 307 Am 29. Januar 2009 gab der Regierungsrat des Kantons Bern bekannt, dass die Dumont-Praxis betreffend die Kantons- und Gemeindesteuer rückwirkend per 1. Januar 2009 aufgehoben wurde. Somit wurde die Dumont-Praxis im Kanton Bern bereits ein Jahr früher aufgehoben als auf Bundesebene. Die Hoffnung, dass die Abschaffung dieser Praxis positive Folgen für die bernische Bauwirtschaft zeitigen werde, galt als Hauptgrund für diese rasche Umsetzung.⁷⁴⁹ Abgesehen vom Kanton Bern erfolgte auch im Kanton Aargau eine rückwirkende Aufhebung per 1. Januar 2009.⁷⁵⁰ Nicht alle Kantone sahen jedoch eine solch prompte Abschaffung der Dumont-Praxis vor. Die meisten Kantone führten die neue Praxis per 1. Januar 2010 ein.⁷⁵¹

⁷⁴⁶ OBERSON, Droit fiscal, § 7 N 309; so auch der Bundesrat in seiner Medienmitteilung vom 25. März 2009 <<https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-26066.html>> (besucht am 21. Juni 2019).

⁷⁴⁷ Siehe hierzu die Erlasschronologie der LiegVo <<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19920206/history.html>> (besucht am 21. Juni 2019).

⁷⁴⁸ CLEMENT/SCHÖNENBERGER, Abschaffung Dumont-Praxis, S. 145.

⁷⁴⁹ Siehe hierzu Mitteilung der Steuerverwaltung des Kantons Bern <<http://www.taxinfo.sv.fin.be.ch/taxinfo/display/taxinfo/Dumontpraxis+%28g%C3%BCltig+bis+31.12.2008%29>> (besucht am 21. Juni 2019); Steuerverwaltung des Kantons Bern, Merkblatt Nr. 5 ab 2014, S. 1 Ziff. 2.3; Urteile des BGer 2C_871/2016 und 2C_872/2016 vom 11. Juli 2017 E. 5.

⁷⁵⁰ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 87.

⁷⁵¹ So z.B. die Kantone Zug, Zürich, Graubünden, Basel-Stadt, Schwyz, Luzern, Genf.

d) Auswirkungen der Abschaffung der Dumont-Praxis**aa) Allgemein**

Die Abschaffung der Dumont-Praxis ändert nichts am Grundsatz, dass bei der Einkommenssteuer lediglich werterhaltende Massnahmen zum Abzug zugelassen werden. Dies hat auch das Bundesgericht in einem Entscheid vom 23. Februar 2015 explizit festgehalten, indem es ausführt, dass die Aufhebung dieser Praxis indessen nicht bedeute, dass alle Instandstellungskosten im Nachgang eines Liegenschaftskaufs vollumfänglich von der Einkommenssteuer absetzbar wären. Vielmehr müsse im Einzelfall geprüft werden, ob die betreffenden Aufwendungen werterhaltend oder wertvermehrend seien.⁷⁵²

Nach der Abschaffung der Dumont-Praxis war aber klar, dass der Käufer einer vernachlässigten Liegenschaft zukünftig den üblichen periodischen Liegenschaftsunterhalt auch innerhalb der ersten fünf Jahre nach dem Erwerb steuermindernd geltend machen kann. Bei einer umfassenden Renovation einer älteren und vernachlässigten Liegenschaft muss allerdings nach wie vor damit gerechnet werden, dass gewisse Aufwendungen als wertvermehrend qualifiziert werden und damit nicht in vollem Umfang abgezogen werden können.⁷⁵³

bb) Auswirkungen auf den Bausektor

Die Gegner der Dumont-Praxis erhofften sich, dass die Abschaffung dieser Praxis positive Impulse für die Bauwirtschaft haben könnte. Mit der Abschaffung fällt das steuertechnische Motiv, notwendige Renovationsarbeiten aufgrund der Nichtabziehbarkeit vom Roheinkommen hinauszuschieben, weg, womit Liegenschaften möglichst zeitnah renoviert werden könnten. Wie der Statistik für Bau- und Wohnungswesen des Bundesamts für Statistik entnommen werden kann, gab es seit dem Jahr 2010 tatsächlich eine Zunahme von Bauausgaben.⁷⁵⁴ Wie die meisten Statistiken ist jedoch auch diese mit Vorsicht zu geniessen, denn die erhöhte Bauaktivität könnte auch darauf zurückgeführt werden, dass bei vielen renovationsbedürftigen Liegenschaften

⁷⁵² Urteile des BGer 2C_286/2014 und 2C_287/2014 vom 23. Februar 2015 in StR 2015 S. 428, E. 3.1 S. 430.

⁷⁵³ CLEMENT/SCHÖNENBERGER, Abschaffung Dumont-Praxis, S. 145. Ausgenommen davon sind die dem Umweltschutz dienenden sowie die energiesparenden Investitionen. Diese Kosten können voll von der Einkommenssteuer abgezogen werden (siehe hiernach N 372 ff.). Im Rahmen eines späteren Verkaufs der Liegenschaft können die wertvermehrenden Investitionen (allenfalls) bei der Grundstückgewinnsteuer angerechnet werden. Da es sich bei der Grundstückgewinnsteuer jedoch nur um eine kantonale bzw. kommunale Steuer handelt, wirkt sich diese Berücksichtigung nur auf dieser Steuerebene und nicht bei der direkten Bundessteuer aus.

⁷⁵⁴ Bundesamt für Statistik, Bau- und Wohnungswesen, S. 3 f.

z.B. die Karenzfrist von fünf Jahren abgelaufen ist. Ebenfalls stellt sich die Frage, ob die von der Dumont-Praxis betroffenen Liegenschaften dermassen numerisch ins Gewicht fallen, dass sie einen tatsächlichen Effekt auf den Bausektor gehabt haben. Doch letztlich kann immerhin der Schluss gezogen werden, dass infolge der Abschaffung der Praxis die Unterhaltsarbeiten zeitlich vorgezogen werden konnten, auch wenn keine substanzielle Bauaktivität dadurch ausgelöst wurde.

cc) Vereinfachung des Steuersystems

- 310 Die Aufhebung der Dumont-Praxis führte zu einer Vereinfachung des Steuersystems, was sich sowohl für den Steuerpflichtigen als auch für die Verwaltung aufwand- und kostensparend ausgewirkt hat. Seit ihrer Abschaffung muss nicht mehr die aufwendige Qualifikation vorgenommen werden, ob es sich um eine vernachlässigte Liegenschaft handelt, sondern kann man sich auf die Frage konzentrieren, ob die Aufwendungen wertvermehrenden oder werterhaltenden Charakter aufweisen. Insbesondere haben die kantonalen Steuerverwaltungen zu dieser Frage bereits ausführliche Verwaltungsverordnungen mit Ausscheidungskatalogen publiziert. Dies ermöglicht wiederum, dass das behördliche Handeln für den Steuerpflichtigen voraussehbarer wird. Im Vorfeld einer Renovation besteht nun nicht mehr die Unsicherheit, ob die Liegenschaft von den Steuerbehörden allenfalls als renovationsbedürftig eingestuft wird. Denn sofern unter der Dumont-Praxis ein gewisses Risiko bestand, dass die Steuerbehörde die Liegenschaft als renovationsbedürftig hätte qualifizieren können, musste mit den Arbeiten während mindestens fünf Jahren zugewartet werden. Ansonsten bestand die Gefahr, dass werterhaltende Arbeiten sowie energetische Massnahmen nicht zum Abzug zugelassen wurden.

dd) Schlussfolgerung

- 311 Nach dem Gesagten kann sowohl aus steuerdogmatischer Betrachtung als auch unter dem Aspekt der Gleichbehandlung bzw. Rechtsgleichheit festgehalten werden, dass die Abschaffung der Dumont-Praxis die richtige Entscheidung war. Erfreulich war zudem, dass die Kantone die zweijährige Frist zur Umsetzung der neuen Regelung genutzt haben, um die verschiedenen kantonalen Massnahmen bezüglich des Abzugs von Liegenschaftskosten einheitlicher zu gestalten. Darüber hinaus ist die Abschaffung der Dumont-Praxis sowie die Einführung des vollen Abzugs für energiesparende und dem Umweltschutz dienende Investitionen⁷⁵⁵ ein konsequenter und wichtiger Schritt in Richtung Förderung der Bausubstanz von Liegenschaften sowie der schweizerischen Bauwirtschaft.

⁷⁵⁵

Siehe allerdings zur Problematik der Erreichung solcher ausserfiskalischen Ziele hiernach N 376 ff.

e) Exkurs: Verhältnis der Dumont-Praxis zum wirtschaftlichen Neubau

Wie bereits hiervoor dargelegt, gehen gewisse Steuerbehörden bei grösseren Umbauprojekten von älteren und renovationsbedürftigen Liegenschaften ohne Umnutzungen nicht mehr auf die Aufteilung in werterhaltende und wertvermehrnde Kosten ein. Vielmehr verweigern sie per se den Unterhaltskostenabzug, selbst wenn die Steuerdeklaration den kantonalen Ausscheidungskatalogen entspricht. Hinzu kommt, dass auch energetische Verbesserungen insbesondere an älteren Liegenschaften nicht abgezogen werden können. Die Rede ist von den sog. wirtschaftlichen Neubauten.⁷⁵⁶ Bereits im Zusammenhang mit der Dumont-Praxis hat das Bundesgericht vom Begriff des wirtschaftlichen Neubaus gesprochen. Es hat, als es die Rechtsprechung zur Dumont-Praxis in seiner Entscheidung vom Jahre 1997 präzisierte, ausgeführt, dass ein umfangreicher Umbau einer Liegenschaft aus wirtschaftlicher Sichtweise einem Neubau gleichkomme und die daraus erwachsenen Kosten nicht vom Roheinkommen in Abzug gebracht werden könnten.⁷⁵⁷ Angesichts dieser Parallelen liegt der Schluss nahe, dass mit der von den Steuerbehörden vorgenommenen pauschalen Qualifikation als wirtschaftlicher Neubau die abgeschaffte Dumont-Praxis durch eine Hintertür wieder eingeführt wurde.⁷⁵⁸

Durch die Dumont-Praxis wurden Neuerwerber und bestehende Eigentümer bei bestimmten Sachverhalten ohne sachliche Rechtfertigung steuerlich ungleich behandelt. Letztere konnten die werterhaltenden Unterhaltskosten an ihrer Liegenschaft unabhängig vom Zustand der Baute immer voll abziehen, während die Abzugsfähigkeit bei einem Neuerwerber stark eingeschränkt war. Diese Ungleichbehandlung wurde in der Lehre heftig kritisiert.⁷⁵⁹ Selbst das Bundesgericht hält ausdrücklich fest, dass bei Auslagen für Massnahmen an Liegenschaften im Normalfall nicht zu fragen ist, ob dadurch der Wert der Liegenschaft insgesamt erhöht wird. Vielmehr ist jede einzelne Ausgabe isoliert auf ihre werterhöhende oder werterhaltende Wirkung zu untersuchen.⁷⁶⁰ Es ist deshalb unbefriedigend, wenn nun gewisse Steuerbehörden indirekt die

⁷⁵⁶ Siehe hiervoor N 253 ff.

⁷⁵⁷ BGE 123 II 218 E. 2. S. 224 f.; bestätigt im Urteil des BGER 2C_233/2011 vom 28. Juli 2011 E. 3.2.

⁷⁵⁸ MAIBACH/HÄUSELMANN, Wirtschaftlicher Neubau, S. 660. Allerdings steht beim wirtschaftlichen Neubau nicht mehr die zeitliche Komponente (anschaffungsnahe Instandhaltungskosten), sondern der Gehalt der Arbeiten (bspw. Totalsanierung, die wirtschaftlich praktisch einem Neubau gleichkommt, Ausbau des Dachgeschosses, mit dem eine Wohnraumerweiterung angestrebt wird) im Mittelpunkt (KOCHER, Kontrolle von Steuernormen, S. 221).

⁷⁵⁹ MAIBACH/HÄUSELMANN, Wirtschaftlicher Neubau, S. 658 ff.; siehe zur Kritik an der Dumont-Praxis hiervoor N 297 ff.

⁷⁶⁰ Urteile des BGER 2C_666/2012 und 2C_667/2012 vom 18. Dezember 2012 E. 2.3.2.

Dumont-Praxis wieder eingeführt haben und bei wirtschaftlichen Neubauten zu einer pauschalierten Zuweisung sämtlicher Aufwendungen zu den wertvermehrenden Arbeiten zurückgekehrt sind, zumal nach der hier vertretenen Meinung die steuerliche Behandlung von wirtschaftlichen Neubauten nicht sachgerecht ist. Bei der Frage, welche Unterhaltskosten abzugsfähig sind, ist von einer Einzelbewertung bzw. Einzelbetrachtung auszugehen. Eine pauschalierte Gesamtbetrachtung widerspricht dem Grundsatz einer Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Auch bei der Sanierung einer renovationsbedürftigen Liegenschaft wird es Aufwendungen geben, die der Werterhaltung dienen. Die Gesamtbewertung verunmöglicht es dem Steuerpflichtigen jedoch, solche Unterhaltskosten abziehen zu können, obwohl sie zur Erhaltung des einkommenssteuerlich massgebenden Nutzungswerts nötig sind. Die Nichtabziehbarkeit hat sodann ein Roheinkommen zur Folge, das nicht den wirtschaftlichen Gegebenheiten des Steuerpflichtigen entspricht. Sie führt somit zu keinem sachgemässen Ergebnis und verletzt das Leistungsfähigkeitsprinzip.⁷⁶¹

F. Betriebskosten

a) Definition der Betriebskosten

- 314 Von den Unterhaltskosten i.e.S., den Verwaltungskosten, den wertvermehrenden Aufwendungen und den Lebenshaltungskosten sind die Betriebskosten zu unterscheiden, die keinen Effekt auf den objektiven Nutzungswert eines Grundstücks haben.⁷⁶² Dabei handelt es sich um Aufwendungen, die vorderhand besitzesbedingt anfallen.⁷⁶³ Die Verknüpfung mit dem Besitz einer Liegenschaft kann wirtschaftlicher oder rechtlicher Natur sein.⁷⁶⁴ Mit anderen Worten gilt bei den Betriebskosten der Grundsatz, dass bei selbst bewohnten Grundstücken die Steuerpflichtigen all jene Kosten als Unterhaltskosten zum Abzug bringen können, die sie aufwenden müssten, um ihr Grundstück im Fall der Vermietung/Verpachtung an Dritte in einem für den Mieter bzw. Pächter gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten, und die daher besitzesbedingt sind.⁷⁶⁵

⁷⁶¹ Siehe hiervor N 261 f.

⁷⁶² Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 57.

⁷⁶³ Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 34; REICH, Steuerrecht, § 13 N 86; DE MITRI, Les frais d'entretien d'immeubles, S. 140. Besitzesbedingte Betriebskosten sind Auslagen, die unabhängig von der Nutzung bzw. vom Verbrauch anfallen und sich allein aus dem Besitz ergeben und unmittelbar mit diesem verbunden sind (siehe hiernach N 322 ff.).

⁷⁶⁴ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 97.

⁷⁶⁵ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 30 N 79; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 93; REICH, Steuerrecht, § 13 N 86; Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 34.

Die Betriebskosten müssen jedoch nicht zwangsläufig aus dem Besitz bzw. 315 Eigentum an einer Liegenschaft hervorgehen. Ebenfalls als Betriebskosten gelten Aufwendungen, die notwendig sind, um die Liegenschaft überhaupt nutzen zu können.⁷⁶⁶ Art. 1 Abs. 1 lit. a Ziff. 3 der ESTV-LiegVo konkretisiert die Betriebskosten. Nach dieser Bestimmung gelten als Betriebskosten die wiederkehrenden, verbrauchsunabhängigen Gebühren für Kehrrichtentsorgung, Abwasserentsorgung, Strassenbeleuchtung und Strassenreinigung; Strassenunterhaltskosten; Liegenschaftssteuern, die als Objektsteuern gelten; Entschädigungen an den Hauswart; Kosten der gemeinschaftlich genutzten Räume, des Lifts usw., soweit der Hauseigentümer hierfür aufzukommen hat. Des Weiteren können die Betriebskosten im Fall der Selbstnutzung einer Liegenschaft nur dann vom Eigenmietwert abgezogen werden, soweit sie nicht bereits durch eine entsprechende Festsetzung des Mietwerts berücksichtigt worden sind.⁷⁶⁷

Keine abziehbaren Betriebskosten bilden hingegen grundsätzlich Versorgungs- und Entsorgungsgebühren, die nach dem Verursacherprinzip als Mengengebühren erhoben werden.⁷⁶⁸ Dazu gehören etwa die Verbrauchskosten für Wasser, Gas, Strom, Erdgas, Heizöl, Fernheizung, Beleuchtung, Kehrrecht und Kabelfernsehgebühren.⁷⁶⁹ Hierbei handelt es sich um nutzungsbedingte Betriebskosten.⁷⁷⁰ 316

⁷⁶⁶ FUNK, Gewinnungskosten, S. 161.

⁷⁶⁷ FUNK, Gewinnungskosten, S. 146; ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 103; vgl. ferner NEKOLA, Besteuerung Grundeigentum, S. 167.

⁷⁶⁸ REICH, Steuerrecht, § 13 N 87. Im Fall einer Vermietung der Liegenschaft können diese Kosten unter Umständen abgezogen werden (vgl. hiernach N 318).

⁷⁶⁹ RICHTER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 102; DE MITRI, Les frais d'entretien d'immeubles, S. 140; Urteile des KGer FR 607 2013 41 und 607 2013 42 vom 3. Dezember 2014 E. 2.a) und 3.c). Dasselbe gilt für die einmaligen Beiträge des Grundeigentümers wie Strassen-, Trottoir-, Schwellen- und Werkleitungsbeiträge, Anschlussgebühren für Kanalisation usw. (Art. 1 Abs. 2 lit. b ESTV-LiegVo). Diese einmaligen Auslagen erhöhen den Nutzungswert einer Liegenschaft und sind daher als wertvermehrende Anlagekosten zu qualifizieren und allenfalls bei der Grundstückgewinnsteuer abzugsfähig (Komm. StG BE LANGENEGGER, Art. 142 N 118; RICHTER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 221 N 73 f.; Komm. StG AG KLÖTI-WEBER, § 104 N 16; Komm. StG BL WENK, § 78 N 13; ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 111 f.).

⁷⁷⁰ Diese Aufwendungen fallen abhängig von der Nutzung an und ergeben sich nicht allein aus dem Besitz (siehe hiernach N 322 ff.).

b) Abgrenzungsfragen und Voraussetzungen der Abzugsfähigkeit

aa) Allgemein

- 317 In der Praxis ergibt sich oftmals die Problematik, dass die Betriebskosten von den Lebenshaltungskosten⁷⁷¹ abzugrenzen sind. Denn soweit die Betriebskosten als Lebenshaltungskosten zu qualifizieren sind, können sie steuerrechtlich nicht zum Abzug gebracht werden.⁷⁷² Grundsätzlich sind unter Lebenshaltungskosten Aufwendungen zu verstehen, die nicht mit der Einkommenserzielung zusammenhängen, sondern der Befriedigung der persönlichen Bedürfnisse dienen und damit als Einkommensverwendung zu qualifizieren sind.⁷⁷³ Allerdings ist für die Beantwortung der vorgenannten Abgrenzungsfrage zwischen vermieteten und selbst bewohnten Grundstücken zu differenzieren.

bb) Vermietete Grundstücke

- 318 Grundsätzlich müssen die Gewinnungskosten mit der Einkommenserzielung in einem wirtschaftlichen Zusammenhang stehen. Aus diesem Grund liegt bei vermieteten Objekten grundsätzlich immer dann ein Gewinnungskostencharakter vor, wenn der Eigentümer solche Kosten ohne separate Überwälzung auf die Mieter trägt.⁷⁷⁴ Namentlich sind bei Vermietung sowohl die eigentlichen „Besitzesabgaben“ (z.B. Liegenschaftssteuer, Prämien für Gebäudeversicherungen, an Dritte bezahlte Verwaltungskosten) als auch die nutzungsbedingten Kosten (z.B. Hauswartkosten,⁷⁷⁵ Verbrauchskosten für Wasser, Gas, Strom, Heizung etc.) als abzugsfähige Liegenschaftsunterhaltskosten zu qualifizieren.⁷⁷⁶

⁷⁷¹ Siehe zu den Lebenshaltungskosten hiavor N 214 ff.

⁷⁷² Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 57; vgl. Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 21.

⁷⁷³ LOCHER, Komm. DBG I, Art. 34 N 4.

⁷⁷⁴ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 75 und 103; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 30 N 62; Steuerverwaltung des Kantons Solothurn, Liegenschaftskosten, Ziff. 9.2 S. 9.

⁷⁷⁵ Selbst wenn die Hauswartung nicht durch einen Dritten besorgt wird, sondern vom Hauseigentümer oder von seiner Ehefrau, besteht ein Anspruch auf Abzug der bezogenen Vergütung. Voraussetzung ist allerdings, dass bei Fremdnutzung die Kosten den Mietern nicht separat als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden und die Entschädigung als Einkommen deklariert wird (Urteil der StRK BE vom 17. Oktober 1989 in StE 1990 B 25.6 Nr. 16 E. 4.).

⁷⁷⁶ Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 2.5 S. 5.

cc) Selbst bewohnte Grundstücke

Schwieriger gestaltet sich die Abgrenzung bei selbst bewohnten Grundstücken. Auch bei den Betriebskosten gilt der Grundsatz, dass diejenigen Gewinnungskosten zum Abzug zuzulassen sind, die mit dem Eigenmietwert in einem unmittelbaren Zusammenhang stehen. Folglich ist bei selbst bewohnten Grundstücken der Gewinnungskostencharakter immer dann zu bejahen, wenn die Betriebskosten einen Einfluss auf die Höhe des Eigenmietwerts haben.⁷⁷⁷ Der Eigenmietwert entspricht grundsätzlich einer Marktmiete bzw. wird letztendlich durch einen Vergleich mit tatsächlichen vermieteten Grundstücken ermittelt. Deshalb ist es entscheidend, welche Betriebskosten üblicherweise in einem Mietzins enthalten sind. Da die Nebenkosten keinen Eingang in das Mietzinsniveau finden, richtet sich die Abgrenzung normalerweise danach, welche Betriebskosten sich ein Vermieter üblicherweise in Form von Nebenkosten vergüten lässt. Dies führt zum Schluss, dass all jene Betriebskosten, die besitzesbedingt (z.B. Liegenschaftssteuer, Prämien für Gebäudeversicherung etc.) sind und den Eigenmietwert beeinflussen, abzugsfähig sind, während nutzungsbedingte Lebenshaltungskosten (z.B. Kosten für Strom, Wasser, Gas, Heizöl etc.), die Nebenkostencharakter haben, nicht abgezogen werden können.⁷⁷⁸

Das Bundesgericht vertritt grundsätzlich⁷⁷⁹ ebenfalls diese Auffassung und führt weitergehend aus, dass bei selbst bewohnten Liegenschaften in der Regel nur solche Aufwendungen Betriebskosten im Sinn von Art. 32 Abs. 2 DBG darstellen würden, die der Eigentümer bei einer allfälligen Drittvermietung selber tragen müsste. Um die Kosten als abzugsfähige Gewinnungskosten qualifizieren zu können, müssten diese aber unmittelbar der Schaffung, Erweiterung oder Erhaltung einer Einkommensquelle dienen. Wenn die Kosten im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Konsum von Gütern stünden und ganz oder teilweise verbrauchsabhängig in Rechnung gestellt würden, würde es sich um Lebenshaltungskosten handeln. Ein zusätzliches Indiz für die Qualifikation als Lebenshaltungskosten bestehe zudem dann, wenn solche Kosten mietrechtlich auf die Mieterschaft überwält werden könnten.⁷⁸⁰

⁷⁷⁷ BGE 100 Ib 480 E. 3 a) S. 481; Urteil des BGer 2A.683/2004 vom 15. Juli 2005 in ASA 2008/09 S. 161, E. 2.3 S. 165.

⁷⁷⁸ Zum Ganzen RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 76.

⁷⁷⁹ Bezüglich der Abzugsfähigkeit von Grundgebühren als Betriebskosten vertritt das Bundesgericht allerdings eine andere Meinung (siehe hiernach N 323 ff.).

⁷⁸⁰ Urteil des BGer 2A.683/2004 vom 15. Juli 2005 in ASA 2008/09 S. 161, E. 2.4 ff. S. 165 ff.

dd) Konklusion

321 Nach dem Gesagten kann somit als Grundsatz festgehalten werden, dass Betriebskosten richtigerweise dann nicht vom rohen Gebäudeertrag abgezogen werden können, wenn sie mietrechtlich Nebenkostencharakter haben. Einerseits stellen sie bei einer selbst genutzten Liegenschaft Einkommensverwendung dar und andererseits fallen sie bei einem Vermieter gar nicht an, weil er sie auf den Mieter überwälzen kann.⁷⁸¹

c) Umstrittene Betriebskosten sowohl bei selbst bewohnten als auch bei vermieteten Liegenschaften

aa) Grundgebühren

1) Grundsatz

322 Zu den Betriebskosten gehören auch die periodisch anfallenden Grundgebühren, die sich aufteilen lassen in besitzesbedingte und nutzungsbedingte Aufwendungen.⁷⁸² Während die besitzesbedingten Grundgebühren für Strom, Wasser, Gas sowie Abwasser- und Kehrrichtentsorgung abzugsfähig sind, können die nutzungsbedingten bzw. verbrauchsabhängigen Kosten nicht abgezogen werden, da sie nach dem Verursacherprinzip als Mengengebühren erhoben und damit als Lebenshaltungskosten qualifiziert werden.⁷⁸³

II) Umstrittener Bundesgerichtsentscheid

323 Im Jahr 2005 fällte das Bundesgericht diesbezüglich einen umstrittenen Entscheid. Im Steuerjahr 2001 wollte ein Ehepaar für seine selbst bewohnte und in seinem Eigentum stehende Liegenschaft Unterhalts- und Verwaltungskosten im Umfang von CHF 594.40 geltend machen. Als Unterhaltskosten wollten die Eheleute die Grundtaxe für die Wasserversorgung, den Grundpreis für Strom der Centralschweizerischen Kraftwerke Luzern, die Kontrollkosten des Kaminfegers, ARA-Betriebsgebühren und die Grundgebühr für die Kehrrichtentsorgung vom Roheinkommen in Abzug bringen. Mit Hinweis auf die in anderen Kantonen geübte Praxis hatten die Beschwerdeführer diese Aufwendungen in besitzesbedingte und nutzungsbedingte Betriebskosten aufgeteilt und nur den besitzesbedingten Anteil dieser Gebühren als Abzug vom steuerbaren Einkommen geltend gemacht. Die Steuerkommission wie auch das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern verweigerten jedoch diesen Abzug. Die Beschwerdeführer haben daraufhin den abweisenden Entscheid des Ver-

⁷⁸¹ Urteil des VGer BE NP 6-6/1981-82 vom 16. Mai 1983 i.S. H.B. in NStP 1983 S. 128, E. 4 S. 129.

⁷⁸² Siehe hiervoor N 314 ff.

⁷⁸³ Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 34 f.; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 75; vgl. auch hiervoor N 315 f.

waltungsgerichts sowohl in Bezug auf die direkte Bundessteuer als auch hinsichtlich der kantonalen Steuern mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vor Bundesgericht angefochten, weil sie an der Abzugsfähigkeit der vorgenannten Gebühren festhielten.⁷⁸⁴

Die Lausanner Richter führten zunächst aus, dass bei selbst genutzten Liegenschaften nur diejenigen Unterhaltskosten abzugsfähig seien, die mit dem steuerbaren Eigenmietwert in unmittelbarem Zusammenhang stünden. Insbesondere könne der Vergleich mit einer Drittvermietung gemacht werden. Nur die Kosten, die ein Eigentümer bei einer Drittvermietung selber tragen müsse, würden bei der Eigennutzung abzugsfähige Unterhaltskosten darstellen.⁷⁸⁵ In der Folge untersuchte das Bundesgericht, ob die geltend gemachten Grundtaxen für Wasserversorgung und -entsorgung (ARA) sowie für Kaminfeger in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Eigenmietwert stehen. Es kam dabei zum Schluss, dass sämtliche Kosten zwar regelmässig erhoben und ein Zusammenhang mit dem Grundstück bestünde, sie aber nicht unmittelbar der Schaffung, Erweiterung oder Erhaltung einer Einkommensquelle dienen würden, sondern vielmehr in einem engen, unmittelbaren Zusammenhang mit dem Konsum von Gütern (Abfallentsorgung, Wasser) stünden. Zudem werde deren Verwendung ganz oder teilweise verbrauchsabhängig in Rechnung gestellt. Soweit diese Aufwendungen verbrauchsabhängig seien, könnten sie nicht zum Abzug gebracht werden. Im Interesse der Praktikabilität sei es zudem abzulehnen, dass Gebühren rein rechnerisch in eine Grund- und Mengengebühr aufgeteilt würden. Selbst wenn die Gebühren getrennt als Grund- und Mengengebühr (= verbrauchsabhängiger Teil) in Rechnung gestellt würden, seien sie einheitlich zu qualifizieren. Soweit sie vollumfänglich nicht als Gewinnungskosten gelten würden, seien sie als nicht abziehbare Lebenshaltungskosten anzusehen. Ein weiteres Indiz für die Qualifikation als Lebenshaltungskosten bestünde zudem darin, dass solche Aufwendungen mietrechtlich häufig als Nebenkosten auf die Mieterschaft überwältzt werden könnten. Nicht zuletzt stehe dem Grundeigentümer der Pauschalabzug nach Art. 32 Abs. 4 DBG zur Verfügung. Mit diesem wolle der Gesetzgeber umstrittene Aufwände – wie die vorliegenden – aus Praktikabilitätsüberlegungen pauschalisieren.⁷⁸⁶ Das Bundesgericht ist somit zum Ergebnis gekommen, dass die geltend gemachten Gebühren sowohl nach dem Recht der direkten Bundes-

⁷⁸⁴ Urteil des BGer 2A.683/2004 vom 15. Juli 2005 in ASA 2008/09 S. 161; SIMONEK, Rechtsprechung des Bundesgerichts 2005, S. 10.

⁷⁸⁵ Urteil des BGer 2A.683/2004 vom 15. Juli 2005 in ASA 2008/09 S. 161, E. 2.5 S. 166.

⁷⁸⁶ Urteil des BGer 2A.683/2004 vom 15. Juli 2005 in ASA 2008/09 S. 161, E. 3.1 ff. S. 166 f.

steuer als auch gemäss kantonalem Recht als steuerlich nicht abziehbare Lebenshaltungskosten zu qualifizieren seien.⁷⁸⁷

III) Rechtslage in den Kantonen

- 325 Die Kantone regeln die Abzugsfähigkeit von Grundgebühren unterschiedlich. Während einige Kantone diesen Auslagenposten gleich handhaben, wie er in Art. 1 Abs. 1 lit. a Ziff. 3 ESTV-LiegVo für die direkte Bundessteuer geregelt ist, teilen andere Kantone die Auffassung des Bundesgerichts, wobei sie eine zusätzliche Differenzierung vornehmen, auf die sogleich näher einzugehen ist. Der Kanton Bern ist einer derjenigen Kantone, der in Art. 2 Abs. 1 lit. b VUBV-BE bezüglich der Grundgebühren dieselbe Regelung gewählt hat, wie sie die ESTV für die direkte Bundessteuer vorgesehen hat. Demnach gelten als abzugsfähige Betriebskosten sämtliche wiederkehrenden Grundgebühren für Abwasserreinigung, Strassenbeleuchtung und -reinigung, Strassen- und Schwellenunterhalt, sofern sie mit dem Grundbesitz verbunden sind. Vorausgesetzt wird aber, dass diese Kosten bei Fremdnutzung nicht auf den Mieter überwältzt und nicht nach dem Verursacherprinzip erhoben werden. Im Gegensatz zur ESTV erwähnt der Regierungsrat in seiner Verordnung die Gebühren für die Kehrrichtentsorgung nicht ausdrücklich, jedoch dürften auch diese Kosten abgezogen werden,⁷⁸⁸ zumal sie im Gegensatz zu den Kehrrichtsackgebühren vom Regierungsrat als Verordnungsgeber nicht explizit ausgeschlossen wurden.⁷⁸⁹
- 326 Zürich, Luzern, Basel-Landschaft, Aargau und Thurgau gehören zu denjenigen Kantonen, die sich dazu entschlossen haben, bezüglich der Grundgebühren der Meinung des Bundesgerichts zu folgen. Sie sehen jeweils in ihren Merkblättern zu den Liegenschaftskosten vor, dass bei selbst genutzten Liegenschaften die Grundgebühren für Strom, Gas, Heizöl, Kehrrecht, Wasser und Abwasser sowie Betriebsbeiträge an die ARA nicht abzugsberechtigt sind.⁷⁹⁰ Hingegen sehen diese Kantone in ihren Verordnungsverordnungen vor, dass die vorgenannten Grundgebühren dann abzugsfähig sind, wenn das Grund-

⁷⁸⁷ Urteil des BGer 2A.683/2004 vom 15. Juli 2005 in ASA 2008/09 S. 161, E. 3.5 und 4.5 S. 167 und 169.

⁷⁸⁸ So auch Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 34.

⁷⁸⁹ Art. 2 Abs. 2 lit. d VUBV-BE.

⁷⁹⁰ Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Liegenschaftsunterhalt, lit. D. Ziff. II N 23; Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 2.2; Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 9.1 ff. S. 8; Steuerverwaltung des Kantons Aargau, Merkblatt LUK, S. 16; Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 2.5 S. 4.

stück vermietet wird und diese Kosten nicht auf den Mieter überwältzt, sondern vom Eigentümer getragen werden.⁷⁹¹

IV) Würdigung

Es ist den Bundesrichtern zuzustimmen, dass eine rein rechnerische Aufteilung von einheitlich in Rechnung gestellten Betriebskosten in Grund- und Mengengebühren bzw. in verbrauchsabhängige und verbrauchsunabhängige Gebühren nicht verfahrensökonomisch ist und den Steuerbehörden einen unverhältnismässigen Überprüfungsaufwand verursachen würde. Nicht nachvollziehbar ist jedoch die vom Bundesgericht vorgebrachte Begründung, wonach ein Abzug von nicht verbrauchsabhängigen Grundgebühren auch dann nicht zulässig sein solle, wenn die Grund- und Mengengebühren separat in Rechnung gestellt würden. Auf der einen Seite hätten die Steuerbehörden in diesem Fall keinen erhöhten Überprüfungsaufwand, weshalb dieses Argument nicht mehr stichhaltig ist. Auf der anderen Seite ist diese Rechtsprechung in Hinblick auf den Pauschalabzug inkonsequent und verwirrend. Das Bundesgericht bringt in seinem Entscheid indirekt zum Ausdruck, dass der Gesetzgeber mit dem Pauschalabzug auch die Versorgungs- und Entsorgunggebühren pauschaliert berücksichtigen wollte. Trotzdem vertritt das Gericht die widersprüchliche Meinung, dass die besagten Gebühren nicht zum Abzug zuzulassen sind, wenn der Steuerpflichtige den Abzug der tatsächlichen Kosten anstelle des Pauschalabzugs geltend macht.⁷⁹² Es verstösst jedoch gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung, wenn die Versorgungs- und Entsorgunggebühren lediglich beim Pauschalabzug pauschaliert berücksichtigt werden können, hingegen beim Abzug der effektiven Kosten nicht.⁷⁹³ Schliesslich sieht Art. 1 Abs. 1 lit. a Ziff. 3 ESTV-LiegVo vor, dass für wiederkehrende Gebühren wie Kehrrichtentsorgung und Abwasserentsorgung ein Abzug gemacht werden kann. Weil das Bundesgericht diesbezüglich eine andere Meinung vertritt, drängt sich deshalb die Frage auf, ob damit die vorgenannte Bestimmung gesetzeswidrig ist und aufgehoben werden müsste. Auf diesen Aspekt sind die Bundesrichter jedoch nicht näher eingegangen.⁷⁹⁴

327

⁷⁹¹ Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Liegenschaftsunterhalt, lit. D. Ziff. II. N 21; Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 2.3; Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 9.1 ff. S. 8; Steuerverwaltung des Kantons Aargau, Merkblatt LUK, S. 16; Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 2.5 S. 5.

⁷⁹² Zum Ganzen SIMONEK, Rechtsprechung des Bundesgerichts 2005, S. 11.

⁷⁹³ SIMONEK, Rechtsprechung des Bundesgerichts 2005, S. 11; REICH, Steuerrecht, § 13 Fn. 111; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 93; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 30 N 80.

⁷⁹⁴ SIMONEK, Rechtsprechung des Bundesgerichts 2005, S. 11.

328 Die Lösung der Kantone Zürich, Luzern, Basel-Landschaft, Aargau und Thurgau, wonach die Grundgebühren nur dann abzugsfähig sind, wenn das Grundstück vermietet wird und der Eigentümer tatsächlich diese Kosten trägt, vermag ebenfalls nicht zu überzeugen. Die Steuerverwaltungen verkennen dabei, dass diese Grundgebühren zwangsläufig mit dem Grundbesitz verbunden sind.⁷⁹⁵ Es ist daher inkonsequent, bei selbst bewohnten Liegenschaften den Abzug der Grundgebühren zu verneinen und im gleichen Atemzug diese Aufwendungen bei vermieteten Grundstücken als abzugsfähig zu erklären. Denn der Umstand, ob die Liegenschaft vom Eigentümer selbst bewohnt oder vermietet wird, ändert nichts daran, dass diese Gebühren mit dem Grundbesitz zwingend verbunden sind. Dies führt sodann zu einer Ungleichbehandlung zwischen Eigentümern, die das Grundstück selbst bewohnen, und solchen, die es vermieten. Nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung sind Personen, die sich in gleichen Verhältnissen befinden, in derselben Weise mit Steuern zu belasten. Sowohl der Eigentümer, der die Liegenschaft vermietet, als auch derjenige, der sie selbst bewohnt, trägt in der Regel die besitzesbedingten Grundgebühren selbst. Daher sollten beide zum Abzug dieser Gebühren berechtigt sein und in derselben Weise mit Steuern belastet werden. Das geschieht jedoch aufgrund dieser Unterscheidung nicht. Der Eigentümer der vermieteten Liegenschaft wird aufgrund der Abziehbarkeit dieser Auslagen ein tieferes steuerbares Einkommen ausweisen und einer geringeren Steuerbelastung ausgesetzt als der Eigentümer der selbst bewohnten Liegenschaft. Weiter dürften die besitzesbedingten Grundgebühren als Betriebskosten regelmässig im Mietpreis inbegriffen sein, während Auslagen, die nach dem Verursacherprinzip anfallen, notabene auch bei vermieteten Grundstücken nicht im Mietpreis enthalten sind, sondern als Nebenkosten erfasst werden. Wie bereits oben ausgeführt, dient dieser Mietzins als Referenz für die Festsetzung des Eigenmietwerts. Werden somit die Grundgebühren nicht zum Abzug zugelassen, obwohl sie bei der Festsetzung des zu versteuernden Eigenmietwerts miteinbezogen wurden, führt dies zu einem steuerrechtlich nicht sachgerechten Ergebnis. Es wird der Grundsatz verletzt, wonach bei selbst genutzten Liegenschaften diejenigen Unterhaltskosten zum Abzug zuzulassen sind, die mit dem Eigenmietwert in einem unmittelbaren Zusammenhang stehen.

V) Konklusion und Lösungsansatz

329 Nach den hiervor gemachten Ausführungen ist es meines Erachtens richtig, sowohl bei selbst bewohnten als auch bei vermieteten Grundstücken die nicht verbrauchsabhängigen Grundgebühren zum Abzug zuzulassen, sofern diese Auslagen bei Fremdnutzung nicht auf einen Dritten überwält werden. In

⁷⁹⁵ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 93; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 30 N 80.

keinem Fall ist jedoch die Differenzierung der Kantone Zürich, Luzern, Basel-Landschaft, Aargau und Thurgau zu empfehlen, denn diese ist nicht sachgerecht und verstösst insbesondere gegen die Grundsätze der Rechtsgleichheit und der Gleichmässigkeit der Besteuerung.

bb) Liegenschafts- oder Grundsteuern

1) Grundlagen sowie Rechtsprechung des Bundesgerichts und Lehrmeinungen

Grundstücke werden oftmals neben der Vermögenssteuer noch mit einer Spezialsteuer ohne Zulassung eines Schuldenabzuges belegt, namentlich mit der sog. Liegenschaftssteuer.⁷⁹⁶ Dabei wird die Liegenschaftssteuer im Gegensatz zur Vermögens- bzw. Kapitalsteuer auf dem vollen Wert der Grundstücke berechnet, also ohne die auf ihnen lastenden Schulden zu berücksichtigen. Da es sich um eine kantonale und/oder kommunale Steuer handelt, kennt der Bund diese Steuer nicht. Allerdings erheben nicht alle Kantone eine Liegenschaftssteuer. Die Kantone Zürich, Schwyz, Glarus, Zug, Solothurn, Basel-Landschaft und Aargau verzichten auf eine Erhebung. Eine Liegenschaftssteuer im eigentlichen Sinn wird in den Kantonen Bern, Freiburg, Appenzell Innerrhoden, St. Gallen, Graubünden, Thurgau, Tessin, Waadt, Wallis, Genf und Jura erhoben. Schliesslich haben einige Kantone die Liegenschaftssteuer mit zusätzlichen Modifikationen versehen.⁷⁹⁷ 330

Im Jahr 1984 musste das Bundesgericht, soweit ersichtlich, erstmals zur Frage Stellung nehmen, ob die Liegenschafts- oder Grundsteuern als Betriebskosten abzugsfähig sind.⁷⁹⁸ Die Bundesrichter führen aus, dass die Liegenschaftssteuer sehr stark von der Art eines Vermögensgegenstandes abhängt bzw. an das Grundeigentum anknüpft, mit dem ein steuerbares Einkommen erzielt werde. Deshalb komme ihr Unkostencharakter zu, denn die Steuer bilde in diesem Fall eine Voraussetzung, um aus einer Liegenschaft überhaupt Einkünfte zu generieren. Die Lausanner Richter kommen daher zum Schluss, dass die Liegenschaftssteuer als Objektsteuer zum Abzug vom Roheinkommen zuzulassen sei.⁷⁹⁹ In der Lehre werden Objektsteuern als Steuern definiert, die nicht auf die persönliche Leistungsfähigkeit bzw. Konsumkraft des 331

⁷⁹⁶ BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 186 f.

⁷⁹⁷ Zum Ganzen Team Dokumentation und Steuerinformation Eidg. Steuerverwaltung, SSK Liegenschaftssteuer, S. 1 ff.

⁷⁹⁸ Urteil des BGer vom 10. Februar 1984 in StE 1985 B. 72.14.1 Nr. 1 = Pra 1984 Nr. 113 = BGE 110 Ib 17 (indes fehlen hier die einschlägigen E. 7 und 8).

⁷⁹⁹ Urteil des BGer vom 10. Februar 1984 in StE 1985 B. 72.14.1 Nr. 1 E. 8; gl.M. Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 59; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 32; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 22.

Steuersubjekts Rücksicht nehmen, sondern einzig auf das Vorhandensein eines bestimmten Steuerobjekts abstellen.⁸⁰⁰

II) Rechtslage im Bund und in den Kantonen

- 332 Gemäss Art. 1 Abs. 1 lit. a Ziff. 3 der ESTV-LiegVo werden die Liegenschaftssteuern, sofern sie als vom Eigentümer zu tragende Objektsteuern gelten, als abziehbare Unterhaltskosten (i.w.S.) definiert. Folglich fallen bei der direkten Bundessteuer die Liegenschaftssteuern unter die abzugsfähigen Unterhaltskosten (i.w.S.) und können vom Roheinkommen als Betriebskosten abgezogen werden.
- 333 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts verbleibt den Kantonen steuerharmonisierungsrechtlich in der Frage, inwiefern Unterhaltskosten (i.w.S.) für Liegenschaften abziehbar sind, kein Gestaltungsspielraum mehr. Demzufolge kann der Begriff der Unterhaltskosten (i.w.S.) unter dem Geltungsbereich des Steuerharmonisierungsgesetzes im kantonalen Recht nicht anders ausgelegt werden als auf dem Gebiet der direkten Bundessteuer. Eine differenzierte Auslegung würde dem Anliegen der vertikalen Steuerharmonisierung zuwiderlaufen und die mit dem Erlass des Steuerharmonisierungsgesetzes angestrebte Vereinfachung der Rechtsanwendung vereiteln.⁸⁰¹ Zudem hat die Frage des Abzugs von Liegenschaftssteuern nichts mit der Festsetzung des Eigenmietwerts zu tun, bei dem die Kantone einen Ermessensspielraum für eine von der direkten Bundessteuer abweichende Praxis haben.⁸⁰² Demnach verbleibt den Kantonen diesbezüglich kein Freiraum mehr, weshalb auch bei den Kantons- und Gemeindesteuern die Liegenschafts- und Grundsteuern unter die abziehbaren Unterhaltskosten (i.w.S.) fallen und sie dementsprechend als Betriebskosten zum Abzug zuzulassen sind.⁸⁰³

⁸⁰⁰ REICH, Steuerrecht, § 2 N 45; BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 186 f.; ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 100 f.

⁸⁰¹ BGE 128 II 66 E. 4.b) S. 71 f.; Urteil des BGer 2A.480/2004 vom 2. Februar 2005 in StE 2005 A 23.1 Nr. 10 E. 3.3; Urteil des BGer 2A.683/2004 vom 15. Juli 2005 in ASA 2008/09 S. 161, E. 4.4 S. 168 f.; Urteil des BGer 2C_434/2017 vom 4. April 2018 E. 6; vgl. ferner hiervor N 183.

⁸⁰² BGE 128 II 66 E. 4.b) S. 71 f.; RAUCH, Eigenmietwert, S. 130 ff.

⁸⁰³ Vgl. Urteil des VGer ZH SB.2007.98 vom 5. März 2008 in ZStP 2008 S. 145, E. 2 S. 146 f.; Urteile des KGer FR 604 2018 26 und 604 2018 27 vom 14. Dezember 2018 E. 3; Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 59; siehe bspw. Steuerverwaltung des Kantons Bern, Merkblatt Nr. 5 ab 2018, Ziff. 2.5 S. 1; Steuerverwaltung des Kantons Freiburg, Merkblatt Kostenabzug Privatliegenschaften, Ziff. 3.1 S. 3; Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 2.1.

III) Situation bei ausländischen Liegenschaften

i) Liegenschaftssteuern bei einer ausländischen Liegenschaft

Soweit das Grundstück in dem Kanton liegt, in dem die steuerpflichtige Person beschränkt oder unbeschränkt steuerpflichtig ist, muss der Kanton die Liegenschafts- und Grundsteuern, sofern diese als vom Eigentümer zu tragende Objektsteuern gelten, zum Abzug zulassen. Fraglich ist, ob dieser Grundsatz auch dann gilt, wenn die Liegenschaft im Ausland liegt. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hatte sich im Jahr 2008 mit dieser Frage zu befassen.⁸⁰⁴ Der Verwaltungsrichter hatte folgenden Sachverhalt zu beurteilen: B ist Eigentümerin von in Quebec (Kanada) gelegenen Liegenschaften. Sie lebt mit ihrem Ehemann A gemeinsam in Zürich. Das Steueramt in Zürich schätzte sie und ihren Ehemann für die Staats- und Gemeindesteuer ein. Für den Unterhalt der kanadischen Grundstücke liess das Steueramt, mangels Belegen, lediglich den Pauschalabzug von 20 % des Eigenmietwerts statt der geltend gemachten effektiven Kosten zu. Dagegen erhoben die Ehegatten Einsprache. Das zürcherische Steueramt kam in seinem Einspracheentscheid den Steuerpflichtigen ein Stück weit entgegen und anerkannte die tatsächlichen Unterhaltskosten, jedoch ohne die auf dem Wert der kanadischen Grundstücke erhobenen „taxes municipales“. Es begründete dies damit, dass es sich bei dieser Steuer nicht um Aufwendungen handle, die dem Erhalt des bisherigen Werts der Liegenschaft dienen würden. Die Steuerrekurskommission wies den von den Steuerpflichtigen erhobenen Rekurs ab. Sie erwog, dass es sich bei den kanadischen „taxes municipales“ ihrer Rechtsnatur nach um Liegenschaftssteuern handle, die als Objektsteuern ausgestaltet und vom Eigentümer zu tragen seien. Allerdings würden sich die „taxes municipales“ aufgrund der hohen Steuersätze wirtschaftlich als Ersatz für die in Kanada sonst fehlende Vermögensbesteuerung erweisen. Es handle sich bei der kanadischen Steuer um eine mit der schweizerischen Vermögenssteuer vergleichbare Steuer, weshalb diese nicht zum Abzug zuzulassen sei. Gegen diesen Entscheid erhoben die Ehegatten Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich.⁸⁰⁵

In seinem Entscheid macht das Verwaltungsgericht zuerst allgemeine Ausführungen zu den Unterhaltskosten. Danach weist es darauf hin, dass den Kantonen bezüglich der Frage, inwiefern Unterhaltskosten für Liegenschaften abziehbar seien, kein Freiraum mehr verbleibe.⁸⁰⁶ Unter Berücksichtigung von Art. 1 Abs. 1 lit. a Ziff. 3 ESTV-LiegVo führt das Gericht weiter aus,

⁸⁰⁴ Urteil des VGer ZH SB.2007.98 vom 5. März 2008 in ZStP 2008 S. 145.

⁸⁰⁵ Zum Ganzen Urteil des VGer ZH SB.2007.98 vom 5. März 2008 in ZStP 2008 S. 145, I ff. und E. 2 S. 145 f.

⁸⁰⁶ Urteil des VGer ZH SB.2007.98 vom 5. März 2008 in ZStP 2008 S. 145, E. 2 S. 146.

dass die „taxes municipales“ als Liegenschaftssteuern unter die abzugsfähigen Unterhaltskosten fallen würden, da sie als vom Eigentümer zu tragende Objektsteuer gelten würden. Aufgrund einer Verletzung des garantierten Anspruchs auf rechtliches Gehör könne das Verwaltungsgericht jedoch in der Sache selbst nicht entscheiden, sondern müsse die Sache zur Neuentscheidung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückweisen.⁸⁰⁷ Trotz allem liess es sich das Verwaltungsgericht nicht nehmen, sich kurz und prägnant zur Sache selbst zu äussern. Es weist darauf hin, „dass allein aus dem Umstand, dass die ‚taxes municipales‘ als Objektsteuern auf dem Grundstückwert einen hohen Steuersatz aufweisen und Kanada keine Vermögenssteuern kennt, nicht abgeleitet werden darf, dass diese Liegenschaftssteuern wirtschaftlich den Charakter von Vermögenssteuern haben, welche ihrem Wesen nach Subjektsteuern sind, und daher solchen Steuern gleichzustellen sind“.⁸⁰⁸

ii) Würdigung

- 336 Gemäss Art. 6 Abs. 1 DBG ist bei persönlicher Zugehörigkeit die Steuerpflicht unbeschränkt; sie erstreckt sich aber nicht auf Geschäftsbetriebe, Betriebsstätten und Grundstücke im Ausland. Gemäss Art. 7 Abs. 1 DBG entrichten die natürlichen Personen, die nur für einen Teil ihres Einkommens in der Schweiz steuerpflichtig sind, die Steuer für die in der Schweiz steuerbaren Werte nach dem Steuersatz, der ihrem gesamten Einkommen entspricht. Die Schweiz wendet mithin mit Bezug auf die Einnahmen aus ausländischen Grundstücken die Freistellungsmethode mit Progressionsvorbehalt an. Das satzbestimmende Einkommen von unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen ist immer das weltweite Einkommen und dieses wird nach den Grundsätzen des schweizerischen Steuerrechts ermittelt. Hierbei sind sowohl ausländische Einnahmen als auch ausländische Verluste zu berücksichtigen.⁸⁰⁹
- 337 Es ist somit in einem ersten Schritt zu beurteilen, ob die kanadischen „taxes municipales“ nach schweizerischem Steuerrecht als Liegenschaftsunterhalt zum Abzug zuzulassen sind. Liegenschaftssteuern sind dann als Unterhaltskosten abzugsfähig, wenn sie als Objektsteuern qualifiziert werden können. Deshalb haben sich die Steuerbehörden bei ihrer Abklärung auf die Frage zu beschränken, ob die ausländischen Liegenschaftssteuern als Objektsteuern

⁸⁰⁷ Urteil des VGer ZH SB.2007.98 vom 5. März 2008 in ZStP 2008 S. 145, E. 2.1.2 S. 147 f.

⁸⁰⁸ Urteil des VGer ZH SB.2007.98 vom 5. März 2008 in ZStP 2008 S. 145, E. 2.1.2 S. 149.

⁸⁰⁹ Komm. DBG OESTERHELT/SCHREIBER, Art. 7 N 5 f. Vorbehalten bleiben die in Doppelbesteuerungsabkommen enthaltenen Regelungen (Art. 6 Abs. 3 DBG; Urteil des StG BL 530 14 33 vom 6. März 2015 E. 3.b)).

ausgestaltet sind.⁸¹⁰ Ist dies der Fall, sind sie von den Einkünften aus der kanadischen Liegenschaft grundsätzlich als Unterhaltskosten zum Abzug zuzulassen. Im vorgenannten Entscheid kam die Steuerrekurskommission des Kantons Zürich zum Schluss, dass es sich bei den kanadischen „taxes municipales“ um Liegenschaftssteuern handelt, die als Objektsteuern ausgestaltet sind. Nach der hier vertretenen Auffassung wären diese daher im Rahmen des Liegenschaftsunterhalts abzugsfähig, denn es ist widersprüchlich, die Liegenschaftsteuer als Objektsteuer zu qualifizieren und sie dennoch nicht zum Abzug zuzulassen. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes, wonach die Unterhaltskosten im internationalen Verhältnis objektmässig auf die beteiligten Staaten verlegt werden,⁸¹¹ sind die kanadischen „taxes municipales“ somit von den Einkünften aus der Liegenschaft in Kanada abzuziehen, können aber nicht auf das Einkommen in der Schweiz umgelegt werden.

Unter Anwendung der Freistellungsmethode mit Progressionsvorbehalt sind somit die Einkünfte, nach Abzug der „taxes municipales“, aus den kanadischen Liegenschaften in der Schweiz nur für die Steuerberechnung satzbestimmend zu berücksichtigen. 338

iii) Gewinnungskostenüberschuss aus ausländischer Liegenschaft

Geht aus einer ausländischen Liegenschaft ein Gewinnungskostenüberschuss hervor, stellen sich die Fragen nach der Übernahme dieser Verluste durch die Schweiz und wie in diesem Fall die als Objektsteuer ausgestalteten Liegenschaftssteuern zu handhaben sind. Die Verluste aus ausländischen Liegenschaften werden bei der Staatssteuer und der direkten Bundessteuer nicht gleich behandelt. Das Bundesgericht hat im Jahr 2014 in zwei Leitentscheiden festgehalten, dass Art. 6 Abs. 3 Satz 3 DBG der Übernahme von Verlusten aus ausländischen Liegenschaften entgegenstehe. Insbesondere sei ein mit einer Liegenschaft zusammenhängender, ausländischer Gewinnungskostenüberschuss nicht von der Schweiz zu übernehmen.⁸¹² Bei der direkten Bun- 339

⁸¹⁰ Vgl. bspw. Urteil des StG BL 530 14 33 vom 6. März 2015 E. 5 und 10.b).

⁸¹¹ Siehe hierzu ausführlich SENN, Liegenschaft im interkant. und internat. Steuerrecht, S. 108 ff.; MARANTELLI/OPEL, Rechtsprechung Bundesgericht 2014, S. 167 ff.; Komm. DBG OESTERHELT/SCHREIBER, Art. 6 N 27 f.; Urteil des BGer 2C_404/2017 vom 10. Mai 2017 E. 3.2.1 mit weiteren Hinweisen auf die Literatur; vgl. ferner Urteil der VerwRK SG vom 26. März 2009 in StE 2009 B 11.3 Nr. 19. E. 2.3.3; Urteil des StGer BL Entscheid Nr. 96/2006 vom 18. August 2006 E. 3.b).

⁸¹² BGE 140 II 141 E. 5.3 S. 149 f.; Urteile des BGer 2C_585/2012 und 2C_586/2012 vom 6. März 2014 E. 3.1; bestätigt im Urteil des BGer 2C_23/2019 vom 29. Januar 2019 E. 3.3, Urteil des BGer 2C_1147/2018 vom 10. Januar 2019 E. 3.2.2, Urteil des BGer 2C_891/2018 vom 30. Oktober 2018 E. 3.2.2, Urteil des BGer 2C_404/2017 vom 10. Mai 2017 E. 3.1. Diese Leitentscheide sind in der Literatur jedoch nicht unumstritten: gl.M.

dessteuer kann daher ein Gewinnungskostenüberschuss über die Einkünfte aus der ausländischen Liegenschaft von der schweizerischen Bemessungsgrundlage nicht abgezogen, sondern bloss bei der Steuersatzbestimmung berücksichtigt werden.⁸¹³ Folglich kann die im Gewinnungskostenüberschuss enthaltene, als Objektsteuer ausgestaltete Liegenschaftssteuer einer ausländischen Liegenschaft bei der direkten Bundessteuer nur im Rahmen der Bestimmung des Steuersatzes berücksichtigt werden. Die kanadische Liegenschaft und mithin die „taxes municipales“ würde also auch bei einem Gewinnungskostenüberschuss bei der direkten Bundessteuer nur satzbestimmend berücksichtigt werden.

- 340 Differenzierter sieht es jedoch bei den Staatssteuern aus. Während gewisse Kantone eine von Art. 6 Abs. 3 Satz 3 DBG abweichende gesetzliche Regelung getroffen haben, nahmen andere Kantone die DBG-Bestimmung fast wortwörtlich in ihr kantonales Steuergesetz auf.⁸¹⁴ Im Kanton Zürich bspw. erfolgt gemäss § 5 Abs. 3 StG-ZH die Steuerauscheidung unter anderem für Grundstücke im Verhältnis zu anderen Kantonen und zum Ausland nach den

MARANTELLI, in: MARANTELLI/OPEL, Rechtsprechung Bundesgericht 2014, S. 167 ff. und insb. 177 ff.; Komm. DBG OESTERHELT/SCHREIBER, Art. 6 N 28; LOCHER, Internationales Steuerrecht, S. 314; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 6 N 64; a.M. DE VRIES REILINGH, Droit fiscal intercantonal et international, S. 292 ff. insb. 296; GANI/OBRIST, Jurisprudence Tribunal fédéral 2014, S. 13, die ähnlich wie DE VRIES REILINGH primär eine Änderung *de lege ferenda* fordern. Dieser Grundsatz gilt jedoch nur solange, als kein Doppelbesteuerungsabkommen existiert, das etwas anderes vorsehen würde (Art. 6 Abs. 3 Satz 4 DBG). Zudem gilt diese Einschränkung gemäss Bundesgericht nur bei einem „Inbound“-Verhältnis. Im „Outbound“-Verhältnis, d.h., wenn der Gewinnungskostenüberschuss in der Schweiz entstanden ist und es um die Frage geht, ob das Ausland diesen übernehmen muss, bestehen keine derartigen Einschränkungen (Urteil des BGer 2C_23/2019 vom 29. Januar 2019 E. 3.3.3).

⁸¹³ Urteil des BGer 2C_23/2019 vom 29. Januar 2019 E. 3.3; Urteil des BGer 2C_891/2018 vom 30. Oktober 2018 E. 3.2.2; Urteil des BGer 2C_404/2017 vom 10. Mai 2017 E. 3.1; Urteil der VerwRK SG vom 26. März 2009 in StE 2009 B 11.3 Nr. 19. E. 2.3.2; Urteile des KGer FR 604 2018 79 und 604 2018 80 vom 8. November 2018 E. 2.5.1; MARANTELLI/OPEL, Rechtsprechung Bundesgericht 2014, S. 179 m.w.H. Ein Sonderfall liegt vor, wenn die Steuerpflichtigen nach dem Grundsatz von Treu und Glauben in ihrem Vertrauen auf eine behördliche Auskunft zu schützen sind. In einem Fall führte der Vertrauensschutz dazu, dass der Liegenschaftsunterhalt für ein Haus in Italien vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden konnte (siehe hierzu Urteil des StGer BL Entscheid Nr. 96/2006 vom 18. August 2006).

⁸¹⁴ Allerdings gibt es auch Kantone, die in ihrem StG bezüglich eines Gewinnungskostenüberschusses keine explizite Regelung vorgesehen haben (vgl. hierzu bspw. Urteil des VGer SG vom 22. März 2017 in PVG 2017 S. 100, E. 2 ff. S. 101 ff.).

Grundsätzen des Bundesrechts über das Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung. Gewinnungskostenüberschüsse aus ausländischen Liegenschaften sind bei der Staatssteuer so zu übernehmen, wie sie auch im interkantonalen Verhältnis getragen werden müssten. In der Schweiz unbeschränkt steuerpflichtige Personen können damit die in Gewinnungskostenüberschüssen enthaltene Liegenschaftssteuer aus ausländischem, im Privatvermögen gehaltenem Grundeigentum sowohl satzbestimmend berücksichtigen als auch vom steuerbaren Einkommen abziehen.⁸¹⁵ In unserem Beispiel können somit die im Gewinnungskostenüberschuss enthaltenen „taxes municipales“ aus der kanadischen Liegenschaft sowohl bei der Bemessungsgrundlage als auch bei der Satzbestimmung berücksichtigt werden. Im Umkehrschluss führt die Anwendung der interkantonalen Steuerauscheidungsregeln dazu, dass Gewinnungskostenüberschüsse auf schweizerischen Grundstücken auf allfällig vorhandene ausländische Vermögenserträge verlegt werden müssen.⁸¹⁶ Anders sieht es im Kanton Bern aus. Bern gehört zu denjenigen Kantonen, welche die Bestimmung des DBG übernommen haben. Gemäss Art. 7 Abs. 4 StG-BE können Verlustüberschüsse aus ausländischen Grundstücken nicht von der schweizerischen Bemessungsgrundlage in Abzug gebracht, sondern nur satzbestimmend berücksichtigt werden.⁸¹⁷

iv) Konklusion und Lösungsansatz

Nach den hiervor gemachten Ausführungen kann Folgendes zusammenfassend festgehalten werden. Falls es sich bei ausländischen Liegenschaftssteuern um Objektsteuern handelt, können diese grundsätzlich als Unterhaltskosten (i.w.S) bzw. Betriebskosten in Abzug gebracht werden. Aufgrund der im internationalen Steuerrecht geltenden objektmässigen Ausscheidung der Gewinnungskosten⁸¹⁸ sind die Unterhaltskosten aus der ausländischen Liegen-

341

⁸¹⁵ Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Steuerauscheidung, S. 1. Diese Praxis ist in der Literatur jedoch nicht unumstritten (vgl. hierzu Komm. DBG OESTERHELT/SCHREIBER, Art. 6 N 18a m.w.H.).

⁸¹⁶ RICHTNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 5 N 74a; Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Steuerauscheidung, S. 1. Allerdings hat auch in diesem Fall das schweizerische Steuerdomizil, in dem ein Gewinnungskostenüberschuss eingetreten ist, zunächst die im Kanton angefallenen Erträge zu belasten, ehe ein verbleibender Überschuss überhaupt auf ein anderes (ausländisches) Steuerdomizil weitergereicht werden könnte (siehe hierzu Urteil des BGER 2C_23/2019 vom 29. Januar 2019 E. 3.3.1).

⁸¹⁷ Komm. StG BE KÄSTLI/TEUSCHER, Art. 7 N 15.

⁸¹⁸ Die Schuldzinsen hingegen werden proportional nach Lage aller (Brutto-) Aktiven des Privat- und Geschäftsvermögens verlegt (BGE 140 II 141 E. 4. S. 147; Urteil des BGER 2C_891/2018 vom 30. Oktober 2018 E. 3.2.2; Urteil des BGER 2C_23/2019 vom 29. Januar 2019 E. 3.2.2; Urteil 2C_415/2017 vom 2. Juni 2017 E. 2.2.5; Urteil des BGER 2C_404/2017 vom 10. Mai 2017 E. 3.2.1; Urteil 2C_18/2014 vom 15. Januar 2015 E. 2.2.2).

schaft in erster Linie von den Brutto-Einkünften des betreffenden Steuerdomizils abzuziehen. Ergibt sich daraus kein Gewinnungskostenüberschuss, ist die sich im Ausland befindende Liegenschaft (inkl. der Liegenschaftssteuer) lediglich für die Satzbestimmung zu berücksichtigen. Resultiert aus dem ausländischen Grundeigentum allerdings ein Gewinnungskostenüberschuss und sehen die kantonalen Gesetze für die Staats- und Gemeindesteuern vor, dass Verlustüberschüsse aus ausländischen Grundstücken vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können, ist es möglich, die im Gewinnungskostenüberschuss enthaltene ausländische Liegenschaftssteuer bei der Bemessungsgrundlage der Kantons- und Gemeindesteuer zu berücksichtigen. Bei der direkten Bundessteuer ist dies dagegen grundsätzlich nicht möglich, denn Art. 6 Abs. 3 Satz 3 DBG sieht vor, dass Gewinnungskostenüberschüsse nicht von der Bemessungsgrundlage, sondern nur vom satzbestimmenden Einkommen in Abzug gebracht werden können. Daher wird bei der direkten Bundessteuer der Gewinnungskostenüberschuss und die darin enthaltenen Liegenschaftssteuer aus der ausländischen Liegenschaft in der Regel nicht bei der Ermittlung des steuerbaren Einkommens, sondern nur satzbestimmend berücksichtigt.

IV) Situation bei ausserkantonalen Liegenschaften

i) Gewinnungskostenüberschuss am Nebensteuerdomizil

- 342 Oftmals besitzen natürliche Personen nicht nur Grundstücke in ihrem Wohnsitzkanton und im Ausland, sondern auch in anderen Kantonen. Diesbezüglich drängt sich die Frage auf, wie in diesem Fall die Unterhaltskosten und insbesondere die als Objektsteuer ausgestalteten Liegenschafts- und Grundsteuern zu behandeln sind. Zur Beantwortung der Frage ist von folgendem Sachverhalt auszugehen:
- 343 X besitzt im Kanton Aargau (Hauptsteuerdomizil) ein selbst bewohntes Einfamilienhaus und im Kanton Bern (Nebensteuerdomizil) zwei Mehrfamilienhäuser, die er vermietet hat. Bei dieser Sachlage werden in der interkantonalen Steuerauscheidung die Unterhaltskosten inkl. der Liegenschaftssteuer objektmässig ausgeschieden, d.h., sie sind jeweils vom Liegenschaftskanton zu tragen.⁸¹⁹ Für den vorgenannten Sachverhalt würde dies also bedeuten,

⁸¹⁹ BGE 131 I 285 E. 3.1 S. 287 mit Hinweis auf BGE 111 Ia 220 E. 2.c) S. 225 f. und BGE 104 Ia 256 E. 4.a) S. 261; vgl. Urteil des BGer 2C_644/2018 vom 10. August 2018 E. 2.3.1 f.; Urteil des BGer 2C_708/2012 vom 21. Dezember 2012 E. 2.2; BGE 46 I 44 E. 2 S. 46 f.; ebenso Urteil des KGer FR vom 8. September 2017 in StE 2017 A 24.43.1. Nr. 29 E. 2.2; Urteil des VGer GR A 15 16 vom 15. Juli 2015 E. 4.b); MÄUSLI-ALLENSPACH, Steuerauscheidung, S. 5. Dabei können die Kantone das ausserkantonal liegende Grundeigentum jeweils satzbestimmend berücksichtigen. Hierbei ist von den Gesamtfaktoren auszugehen, wobei jeder Kanton berechtigt ist, die Gesamtfaktoren nach den Vor-

dass im Kanton Bern die Unterhaltskosten von den Einkünften aus den Mietzinsen abgezogen und im Kanton Aargau die Gewinnungskosten vom Eigenmietwert in Abzug gebracht werden können. Die auf ein Nebensteuerdomizil entfallenden Gewinnungskosten können aber auch höher sein, als die diesem Steuerdomizil zuzurechnenden Einkünfte, sodass das Resultat im einen Kanton negativ wird, während im andern ein Überschuss der Einkünfte über die Abzüge entsteht.⁸²⁰ Ein solcher Gewinnungskostenüberschuss aus einem Nebensteuerdomizil ist grundsätzlich vom Hauptsteuerdomizil und nicht von einem anderen Nebensteuerdomizil, das positive Einkünfte ausweist, zu übernehmen.⁸²¹

Es sei ferner der Fall angenommen, dass aufgrund weitreichender Reparatur- und Erneuerungsarbeiten die Unterhaltskosten inkl. Liegenschaftssteuer die Einkünfte aus den Mietzinsen im Kanton Bern übersteigen. Die Liegenschaftsrechnung im Nebensteuerdomizil für das Jahr n schloss somit mit einem Gewinnungskostenüberschuss ab. Folglich kann der Lagekanton Bern nichts besteuern bzw. weist einen Verlust aus. Nach der interkantonalen Steuerauscheidung hat der Kanton Aargau als Hauptsteuerdomizil den aus dem Nebensteuerdomizil resultierenden Verlust zu übernehmen. Dabei ist der gesamte Gewinnungskostenüberschuss vom Kanton Aargau zu übernehmen, was insbesondere auch für die Liegenschafts- und Grundsteuern gilt.⁸²² Der Kanton Aargau geht diesbezüglich jedoch andere Wege. Nach der kantonalen Veranlagungspraxis wird grundsätzlich ein Gewinnungskostenüberhang aus einer ausserkantonalen Liegenschaft zum Abzug zugelassen, jedoch nicht die ausserkantonale Liegenschafts- und Grundsteuer.⁸²³ Diese Praxis sollte aufgrund des Schlechterstellungsverbots⁸²⁴ nicht mehr aufrechterhalten werden.⁸²⁵ Nach den Grundsätzen zur Vermeidung der interkantonalen Doppelbesteuerung muss ein Steuerpflichtiger, der in mehreren Kantonen steuerpflichtig ist, nach dem System der Reineinkommens- bzw. Reinertragsbesteuerung nicht mehr als sein gesamtes Reineinkommen versteuern.⁸²⁶ Ein Steu-

schriften seines eigenen kantonalen Rechts zu ermitteln (Urteil des BGER 2C_644/2018 vom 10. August 2018 E. 2.3.2 mit weiteren Hinweisen auf die Literatur; Urteil des BGER 2C_772/2012 vom 21. August 2012 E. 5.2).

⁸²⁰ BGE 131 I 285 E. 3.1 S. 287.

⁸²¹ LOCHER, Einführung interkantonaes Steuerrecht, § 10 S. 80; HÖHN/MÄUSLI, Interkantonaes Steuerrecht, § 21 N 8; MAUSLI-AlLENSPACH, Steuerausscheidung, S. 5.

⁸²² LOCHER, Einführung interkantonaes Steuerrecht, § 11 S. 88 f.; vgl. ferner HÖHN/MÄUSLI, Interkantonaes Steuerrecht, § 21 N 7 ff.

⁸²³ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 59.

⁸²⁴ Siehe hierzu ausführlich LOCHER, Einführung interkantonaes Steuerrecht, S. 16 ff.; HÖHN/MÄUSLI, Interkantonaes Steuerrecht, § 4 N 17 ff.

⁸²⁵ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 59 und 114 ff.

⁸²⁶ BGE 131 I 285 E. 3.2 S. 287 f.

erpflichtiger, der in zwei Kantonen aufgrund seines Reineinkommens besteuert wird, kann verlangen, dass beide Kantone zusammen sämtliche Unterhaltskosten berücksichtigen. Zwar hat vorab der Liegenschaftskanton die auf seinem Grundstück angefallenen, d.h. objektmässig auszuschheidenden Unterhaltskosten zum Abzug zuzulassen, jedoch hat der Kanton des Hauptsteuerdomizils zulasten der dort steuerbaren Einkünfte einen allfälligen Gewinnungskostenüberschuss samt der darin enthaltenen Liegenschafts- und Grundsteuern zu übernehmen.⁸²⁷ Zudem können Liegenschaftssteuern bei der direkten Bundessteuer gemäss Art. 1 Abs. 1 lit. a Ziff. 3 ESTV-LiegVo als Unterhaltskosten (i.w.S.) vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Der Begriff der Unterhaltskosten (i.w.S.) kann unter dem Geltungsbereich des StHG im kantonalen Recht nicht anders ausgelegt werden als auf dem Gebiet der direkten Bundessteuer. Der Kanton Aargau kann daher den Unterhaltskostenbegriff nicht anders auslegen, denn bekanntlich würde eine andere Auslegung dem Anliegen der vertikalen Steuerharmonisierung zuwiderlaufen,⁸²⁸ weshalb der Kanton Aargau auch die Liegenschaftssteuer als Unterhaltskosten (i.w.S.) zum Abzug zulassen muss.

- 345 Welche Schlussfolgerung ist aus diesen Ausführungen zu ziehen? In einem ersten Schritt hat der Liegenschaftskanton Bern die Unterhaltskosten inkl. der Liegenschaftssteuer zum Abzug zuzulassen. Resultiert daraus ein Gewinnungskostenüberschuss, hat der Kanton Aargau als Hauptsteuerdomizil in einem zweiten Schritt diesen Verlust zu übernehmen, und zwar inkl. der im Verlust enthaltenen Liegenschaftssteuer. Sollte der Kanton Aargau seine Veranlagungspraxis bezüglich ausserkantonaler Liegenschaftssteuern nicht aufgeben, verletzt er weiterhin den Grundsatz des Schlechterstellungsverbots und es resultiert eine verpönte Doppelbesteuerung.

ii) Gewinnungskostenüberschuss am Hauptsteuerdomizil bzw. Ausscheidungsverluste

- 346 Gewinnungskostenüberschüsse können auch am Hauptsteuerdomizil entstehen, sei es, dass die auf das dort steuerbare Einkommen entfallenden Gewinnungskosten dieses Einkommen übersteigen oder dass die vom Hauptsteuerdomizil zu tragenden Gewinnungskostenüberschüsse aus Liegenschaftskantonen das Nettoeinkommen übersteigen. Die Rede ist hier von den sog. Ausscheidungsverlusten.⁸²⁹ Das Bundesgericht führt hierzu aus, dass es im Privatvermögensbereich keine Option gebe, Verluste vorzutragen bzw. Aufwandsüberschüsse zu aktivieren, wie dies bei den juristischen Personen möglich sei. Für private Gewinnungskostenüberschüsse aus Privatliegenschaften

⁸²⁷ Urteil des BGer 2P.65/2006 vom 31. August 2006 E. 3.1; vgl. ferner Steuerverwaltung des Kantons Solothurn, Liegenschaftskosten, Ziff. 16 S. 12 f.

⁸²⁸ Komm. StHG REICH/VON AH/BRAWAND, Art. 9 N 56n; siehe hiervor N 333.

⁸²⁹ HÖHN/MÄUSLI, Interkantonaies Steuerrecht, § 21 N 9.

sehe das Gesetz über die Steuerharmonisierung keinen zeitlichen Verlustvortrag vor. Damit sei auch eine spätere Verrechnung mit Erträgen oder Kapitalgewinnen in diesem Bereich ausgeschlossen.⁸³⁰ Daher war das Bundesgericht bestrebt, für die natürlichen Personen eine Lösung zu finden, um Ausscheidungsverluste möglichst zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Gemäss Bundesgericht könne dieses Problem damit gelöst werden, dass in diesen Fällen der Nebensteuerdomizikanton den Gewinnungskostenüberschuss einer Privatliegenschaft am Hauptsteuerdomizil zu übernehmen habe. Insbesondere habe auch ein Liegenschaftskanton den Gewinnungskostenüberschuss zu übernehmen. Damit setze das Schlechterstellungsverbot⁸³¹ der unbegrenzten Steuerhoheit der Liegenschaftskantone eine Schranke.⁸³² Gestützt auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts⁸³³ gab die SSK am 15. März 2007 das KS Nr. 27 über die Vermeidung von Ausscheidungsverlusten heraus und stellte neue grundlegende Ausscheidungsregeln auf.⁸³⁴

Resultiert am Hauptsteuerdomizil ein Gewinnungskostenüberschuss, dann hat nach dem Gesagten ein anderes Nebensteuerdomizil diesen zu übernehmen. Sofern mehrere Nebensteuerdomizile vorhanden sind, haben in erster Linie die Kantone der Geschäftsorte und Betriebsstätten den Gewinnungskostenüberschuss des Hauptsteuerdomizils zu übernehmen und erst in zweiter Linie die reinen Liegenschaftskantone.⁸³⁵ Damit wird der Grundsatz berücksichtigt, wonach das Grundstück dem Kanton, in dem es gelegen ist, zur ausschliesslichen Besteuerung vorbehalten bleibt und der Liegenschaftskanton in der Regel nicht verpflichtet werden kann, Verluste aus einem anderen Kanton zum Abzug zuzulassen.⁸³⁶ Sind bspw. mehrere Liegenschaftskantone vorhanden,

⁸³⁰ BGE 131 I 285 E. 3.7 S. 290 m.w.H.

⁸³¹ Vgl. hiavor N 344.

⁸³² BGE 131 I 285 E. 4.1 S. 290; ebenso Urteil des KGer FR vom 8. September 2017 in StE 2017 A 24.43.1. Nr. 29 E. 2.3 f. In der Literatur wird ebenfalls die Auffassung vertreten, dass Ausscheidungsverluste bei natürlichen Personen vermieden werden sollten (HÖHN/MÄUSLI, Interkantonaes Steuerrecht, § 21 N 9 ff. m.w.H.; LOCHER, Einführung interkantonaes Steuerrecht, § 10 S. 80 und 84 ff. m.w.H.; ZUPPINGER, Probleme der Steuerauscheidung S. 424 f.; VALLENDER, Besteuerungsrecht des Liegenschaftskantons, S. 217 ff. insb. 223 f.).

⁸³³ BGE 131 I 249; BGE 132 I 220; BGE 131 I 285; Urteil des BGer 2P.84/2006 vom 3. November 2006.

⁸³⁴ Bezüglich der Lösungsansätze für natürliche Personen siehe Schweizerische Steuerkonferenz SSK, Ausscheidungsverluste KS 27, Ziff. 3 S. 2 f.

⁸³⁵ HÖHN/MÄUSLI, Interkantonaes Steuerrecht, § 21 N 9; LOCHER, Einführung interkantonaes Steuerrecht, § 10 S. 80; Schweizerische Steuerkonferenz SSK, Ausscheidungsverluste KS 27, Ziff. 3.1.3 S. 3.

⁸³⁶ Urteil des KGer FR vom 8. September 2017 in StE 2017 A 24.43.1. Nr. 29 E. 2.4; vgl. BGE 131 I 285 E. 3.2 S. 287 f.

haben diese den Gewinnungskostenüberschuss des Hauptsteuerdomizils im Verhältnis der steuerbaren Reineinkommen zu übernehmen.⁸³⁷

- 348 Zur Illustration dieser Sachlage wird das Ausgangsbeispiel⁸³⁸ wie folgt modifiziert: Angenommen, die Nettoeinkünfte im Kanton Aargau als Hauptsteuerdomizil sind aufgrund eines Gewinnungskostenüberschusses von CHF 500.00 aus dem Einfamilienhaus negativ. Im Kanton Bern hat der Steuerpflichtige aufgrund der Mehrfamilienhäuser CHF 15 000.00 zu versteuern. Diesen am Hauptsteuerdomizil entstandenen Aufwandsüberschuss inkl. der darin enthaltenen Liegenschaftssteuer⁸³⁹ hat der Kanton Bern als Liegenschaftskanton zu übernehmen. Würde nämlich der Kanton Bern den Aufwandsüberschuss nicht übernehmen, hätte der Steuerpflichtige im Kanton Bern ein Nettoeinkommen von CHF 15 000.00 zu versteuern, obwohl seine gesamten Nettoeinkünfte nur CHF 14 500.00 betragen.

iii) Konklusion und Lösungsansatz

- 349 Wenn ein Gewinnungskostenüberschuss im Nebensteuerdomizil, namentlich in einem Liegenschaftskanton, entsteht, dann hat grundsätzlich das Hauptsteuerdomizil den Gewinnungskostenüberschuss mitsamt der im Verlust enthaltenen Liegenschaftssteuer zum Abzug zuzulassen bzw. zu übernehmen. Entsteht hingegen ein Gewinnungskostenüberschuss am Hauptsteuerdomizil, sei es aufgrund der in diesem Kanton selbst anfallenden Gewinnungskosten oder aufgrund der zu tragenden Gewinnungskostenüberschüsse aus anderen Liegenschaftskantonen, haben – sofern vorhanden – die Nebensteuerdomizile den Gewinnungskostenüberschuss inkl. die Liegenschaftssteuern zu übernehmen.

cc) Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten

1) Ausgangslage

- 350 In diesem Abschnitt stellt sich die Frage, ob die Aufwendungen, die mit dem Betrieb einer Heiz- oder zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen, gleich wie die Kosten für Kaminfeger, Tankrevision etc. zu den abzugsfähigen Betriebskosten gehören.

⁸³⁷ HÖHN/MÄUSLI, Interkantonaies Steuerrecht, § 21 N 9; LOCHER, Einführung interkantonaies Steuerrecht, § 10 S. 80.

⁸³⁸ Siehe hiuvor N 343.

⁸³⁹ LOCHER, Einführung interkantonaies Steuerrecht, § 10 S. 80 und § 11 S. 88 f.

II) Rechtsprechung des Bundesgerichts und Rechtslage im Bund

Diese Frage hatte das Bundesgericht bereits zu beurteilen.⁸⁴⁰ In seinen Entscheidungen weist das Gericht auf Art. 1 Abs. 2 lit. c der ESTV-LiegVo hin, wonach Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, die mit dem Betrieb einer Heiz- oder zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen, insbesondere Energiekosten, bei der direkten Bundessteuer nicht als Unterhaltskosten abziehbar seien. Zudem – so die Bundesrichter weiter – sei diese von der ESTV getroffene Regelung richtig und die Kosten für die Heizung sowie die Wasseraufbereitung würden zu den nicht abzugsfähigen Lebenshaltungskosten gehören, denn sie stünden in einem engen, unmittelbaren Zusammenhang mit dem Konsum von Gütern und deren Nutzung würde vorwiegend verbrauchsabhängig in Rechnung gestellt.⁸⁴¹ Insbesondere sei es nicht möglich, Heizkosten in vorweggenommene Reparatur- und Renovationskosten umzudeuten. Einerseits werde auf diese Weise eine praktikable Abgrenzung gegenüber Betriebskosten verunmöglicht und andererseits würden Heizungskosten stets dazu beitragen, die Nutzbarkeit von Wohnräumen zu ermöglichen bzw. zu erhalten und damit künftigen Reparaturen vorzubeugen.⁸⁴²

351

⁸⁴⁰ Urteil des BGer 2C_434/2017 vom 4. April 2018; Urteil des BGer 2C_878/2010 vom 19. April 2011; Urteil des BGer 2C_453/2009 vom 3. Februar 2010; Urteil des BGer 2A.683/2004 vom 15. Juli 2005.

⁸⁴¹ Urteil des BGer 2C_434/2017 vom 4. April 2018 E. 4.2; Urteil des BGer 2C_878/2010 vom 19. April 2011 E. 6.3.1; Urteil des BGer 2C_453/2009 vom 3. Februar 2010 E. 3.2; Urteil des BGer 2A.683/2004 vom 15. Juli 2005 E. 3.3.

⁸⁴² Urteil des BGer 2C_453/2009 vom 3. Februar 2010 E. 3.4; vgl. auch Urteile des KGer FR 607 2015 48 und 607 2013 49 vom 11. April 2017 E. 4.b); Urteile des KGer FR 604 2013 87 und 604 2013 88 vom 17. März 2015 E. 4.c). Dasselbe gilt m.E. auch für die Kosten für den Betrieb (Wartung, Reinigungsaufwand, Regeneriersalz) einer Wasserenthärtungsanlage. Eine solche Anlage dient in Gebieten mit stark kalkhaltigem Wasser der Vermeidung von Schäden bzw. erhöhtem Unterhaltsbedarf an fest eingebauten Haushaltsgeräten, Wasserleitungen etc. Dadurch trägt eine Wasserenthärtungsanlage wie die Heizungsanlage stets dazu bei, künftige Reparaturen zu vermeiden. Jedoch werden deshalb die Aufwendungen für den Betrieb solcher Anlagen nicht zu (vorweggenommenen) Reparatur- und Renovationskosten. Vielmehr sind sie wie die Heizkosten als nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten zu qualifizieren, die konsumabhängig in Rechnung gestellt werden. A.M. Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 58.

III) Lehrmeinungen und Rechtslage in den Kantonen

- 352 In der Lehre wird sowohl die Auffassung vertreten, dass die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten zu den Gewinnungskosten i.S.v. Betriebskosten gehören würden und damit vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können,⁸⁴³ als auch, dass Aufwendungen, die mit dem Betrieb einer Heiz- oder zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen, nicht absetzbar seien.⁸⁴⁴
- 353 So wie in der Lehre die Meinungen unterschiedlich ausfallen, ist auch die Rechtslage bei den Kantons- und Gemeindesteuern verschieden. Der Kanton Zürich bspw. lässt diverse Aufwendungen im Zusammenhang mit einer Heizung und einer Warmwasseraufbereitungsanlage zum Abzug zu,⁸⁴⁵ auch solche, die bei einer Vermietung typischerweise als Nebenkosten auf den Mieter überwältzt werden können (wie z.B. die Kosten für die Reinigung oder die periodische Revision der Tankanlagen).⁸⁴⁶ Bezüglich dieser Ausgaben differenziert der Kanton Zürich nicht zwischen vermieteten und selbst bewohnten Liegenschaften. Ebenso handhabt es der Kanton Solothurn. Er lässt die Kosten für die Reinigung von Heizung und Kamin (Tankrevision, Kaminfeger) und das Entkalken der Warmwasseranlage als Betriebskosten zum Abzug zu.⁸⁴⁷
- 354 Anders sieht es hingegen der Kanton Bern, der für die Staats- und Gemeindesteuern die Handhabung der direkten Bundessteuer übernommen hat. Dies kann Art. 2 Abs. 2 lit. c VUBV-BE entnommen werden, der dem Art. 1 Abs. 2 lit. c ESTV-LiegVo wortwörtlich entspricht. Hiernach können im Kanton Bern die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, die mit dem Betrieb einer Heiz- oder zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen, insbesondere Energiekosten, sowohl bei Fremdnutzung als auch bei Eigennutzung nicht als Unterhaltskosten abgezogen werden. Ebenso lässt der Kanton Freiburg die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten

⁸⁴³ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 79; Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 58; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 95 und 97.

⁸⁴⁴ LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 33; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 21; Comm. LIFD MERLINO, Art. 32 N 128; REICH, Steuerrecht, § 13 N 87; ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 103.

⁸⁴⁵ Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 4.8 ff. S. 14 f.; Urteil des VGer ZH SB.2015.91 vom 26. Oktober 2015 in ZStP 2016 S. 153.

⁸⁴⁶ Siehe hierzu Art. 5 Abs. 2 VMWG.

⁸⁴⁷ Siehe hierzu § 2 Abs. 1 lit. e StV-SO Nr. 16.

sowohl bei vermieteten als auch bei selbst genutzten Liegenschaften nicht zum Abzug zu.⁸⁴⁸

Wiederum andere Kantone, wie z.B. der Kanton Luzern, unterscheiden zwischen vermieteten und selbst bewohnten Liegenschaften. Bei Eigengebrauch zählen die Aufwendungen für Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten zu den nicht abzugsberechtigten Lebenshaltungskosten.⁸⁴⁹ Wenn die Liegenschaft vermietet wird, weist der Kanton Luzern in seiner Weisung zum Steuergesetz darauf hin, dass die nutzungsbedingten Betriebskosten beim Vermieter nicht direkt anfallen, weil er diese nach Mietrecht der Mieterschaft als Nebenkosten in Rechnung stellen kann. Zudem müssen die nutzungsbedingten Betriebskosten nicht als steuerbare Einkünfte deklariert werden. Soweit jedoch der Hauseigentümer Betriebskosten aus dem steuerbaren Mietzins inkl. Nebenkosten bestreitet, sind bei vermieteten Liegenschaften auch nutzungsbedingte Betriebskosten abzugsberechtigt. Dazu zählen unter anderem Kosten für die Heizung einschliesslich Kaminreinigung und Unterhalt der Heizungsanlage sowie das Warmwasser und die Wartung der Warmwasseraufbereitungsanlage. Bilden die Nebenkosteneinnahmen keinen Bestandteil des steuerbaren Ertrages, sind die entsprechenden Betriebskosten nicht abzugsberechtigt.⁸⁵⁰

IV) Würdigung

i) Nebenkostencharakter

HÖHN/WALDBURGER sprechen sich für eine Abzugsfähigkeit aus, sofern der Grundeigentümer die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten selbst trage oder soweit Vergütungen der Mieter in den steuerbaren Erträgen enthalten seien. Ein Ausschluss dieser Kosten von den abziehbaren Unterhaltskosten, wie es die ESTV-LiegVo in Art. 1 Abs. 2 lit. c vorgesehen habe, sei mit dem Leistungsfähigkeitsprinzip nur vereinbar, wenn die entsprechenden Entschädigungen der Mieter nicht als Mietertrag besteuert würden.⁸⁵¹

⁸⁴⁸ Art. 6 Abs. 1 lit. c StV-FR; Steuerverwaltung des Kantons Freiburg, Merkblatt Kostenabzug Privatliegenschaften, Ziff. 9.1 S. 18 f. Dementsprechend verneinte das Kantonsgericht des Kantons Freiburg den Abzug der Kosten für das Service-Abonnement des Heizungs Brenners (Urteile des KGer FR 604 2013 87 und 604 2013 88 vom 17. März 2015 E. 4.c) und 6; siehe auch Urteil des KGer FR 607 2015 48 vom 11. April 2017 E. 4.b)).

⁸⁴⁹ Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 2.2 f.; ebenso der Kanton Basel-Stadt (Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt, Merkblatt Liegenschaftskosten, lit. C. II. S. 2).

⁸⁵⁰ Zum Ganzen Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 2.3.

⁸⁵¹ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 79.

- 357 Damit zielen die genannten Autoren auf die Frage ab, ob die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten mietrechtlich in den Nebenkosten erhoben werden oder nicht. Weisen sie mietrechtlich Nebenkostencharakter auf, sind diese Aufwendungen steuerlich nicht vom Gebäudeertrag abziehbar. Vergleichbar mit der Unterscheidung zwischen Mietzins und Nebenkosten bei der Drittvermietung stellen bei der Eigennutzung nur diejenigen Auslagen abzugsfähige Unterhaltskosten dar, die der Eigentümer bei einer Drittvermietung selber tragen muss.⁸⁵² In Art. 5 VMWG hat der Bundesrat festgelegt, welche Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten die Hauseigentümer den Mietern in Form von Nebenkosten berechnen dürfen. Die ESTV hat Abs. 1 von Art. 5 VMWG fast identisch in den Art. 1 Abs. 2 lit. c ESTV-LiegVo aufgenommen. Dort steht, dass „Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, die mit dem Betrieb der Heizanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen, insbesondere Energiekosten“⁸⁵³ bei der direkten Bundessteuer nicht als Unterhaltskosten abziehbar sind. Aus der Übernahme von mietrechtlichen Regelungen in das Steuerrecht ergibt sich, dass die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten mietrechtlich Nebenkostencharakter haben und damit steuerlich nicht vom rohen Gebäudeertrag abgezogen werden können. Diese Kosten hängen beim Eigentümer einer selbst genutzten Liegenschaft nicht unmittelbar mit dem als Einkommen zu versteuernden Eigenmietwert zusammen, sondern stellen Einkommensverwendung dar. Folglich finden diese Auslagen bei der Berechnung des Eigenmietwerts keine Berücksichtigung.⁸⁵⁴
- 358 Daher sollte entgegen der Ansicht von HÖHN/WALDBURGER für die Abzugsfähigkeit nicht generell darauf abgestellt werden, ob der Grundeigentümer die Kosten selbst trägt. Denn sofern die Auslagen, wie hier, bei der Berechnung des Eigenmietwerts nicht berücksichtigt werden, fehlt es auch an dem für den Abzug geforderten unmittelbaren Zusammenhang. Vielmehr stehen die besagten Auslagen, wie das Bundesgericht richtigerweise ausgeführt hat, in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Konsum von Gütern, deren Gebrauch überwiegend verbrauchsabhängig in Rechnung gestellt wird. Sie stellen daher beim Eigentümer einer selbst genutzten Liegenschaft nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten dar. Beim Vermieter fallen diese Kosten zudem erst gar nicht an, denn in der Regel wälzt er die Nebenkosten auf den

⁸⁵² Urteil des BGer 2C_434/2017 vom 4. April 2018 E. 4.2; Urteil des BGer 2A.683/2004 vom 15. Juli 2005 in ASA 2008/09 S. 161, E. 2.5 S. 166; siehe zu den Abgrenzungsfragen bei den Betriebskosten auch hiervor N 317 ff.

⁸⁵³ Art. 1 Abs. 2 lit. c ESTV-LiegVo.

⁸⁵⁴ Urteil des BGer 2C_434/2017 vom 4. April 2018 E. 4.3 und 5.1; ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 103.

Mieter ab (sog. Netto-Methode/Akontozahlung⁸⁵⁵). Sollten allerdings die Nebenkosten im deklarierten Mietertrag enthalten sein (sog. Brutto-Methode/Pauschalzahlung⁸⁵⁶) und zahlt der Vermieter von diesen Einnahmen die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, sind diese Aufwendungen ausnahmsweise zum Abzug zuzulassen.⁸⁵⁷

Nach dem Gesagten sind bspw. die Kosten für periodische Revisionen eines Öltanks nicht als Liegenschaftsunterhalt zum Abzug zuzulassen.⁸⁵⁸ Gemäss Art. 5 Abs. 2 lit. e VMWG können die Auslagen für die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks über die Nebenkosten auf den Mieter abgewälzt werden. Damit haben diese Aufwendungen mietrechtlich Nebenkostencharakter und hängen beim Eigentümer einer selbst genutzten Liegenschaft nicht unmittelbar mit dem als Einkommen zu versteuernden Eigenmietwert zusammen. Beim Vermieter fallen diese Kosten erst gar nicht an, weil er diese Auslagen in der Regel⁸⁵⁹ auf den Mieter überwälzen wird. Nicht zuletzt wird mit diesem Prinzip verhindert, dass Eigentümer einer selbst genutzten Liegenschaft Kosten abziehen dürfen, die weder Mieter noch Vermieter geltend machen könnten. Es wird dadurch erreicht, dass gleiche Tatbestände bei allen Steuerpflichtigen gleich behandelt werden.⁸⁶⁰ Selbstverständlich ist die Reparatur oder die Erneuerung von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen von dieser Regelung nicht betroffen: Reparatur- oder Renovationskosten bleiben grundsätzlich abzugsfähig. Dementsprechend

⁸⁵⁵ In der Praxis ist das System der Akontozahlung sehr verbreitet (siehe hierzu Wohn- und Geschäftsraummiete WYTTEBACH, § 6 N 6.51).

⁸⁵⁶ Siehe hierzu Wohn- und Geschäftsraummiete WYTTEBACH, § 6 N 6.51.

⁸⁵⁷ Urteil des BGer 2A.683/2004 vom 15. Juli 2005 in ASA 2008/09 S. 161, E. 2.3 S. 165; ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 102 f.; so auch Urteil des VGer ZH SB.2015.91 vom 26. Oktober 2015 in ZStP 2016 S. 153, E. 2.2 f. S. 156 f. Auf diesen Aspekt wird hiernach bei N 360 ff. noch vertieft eingegangen.

⁸⁵⁸ Vgl. hierzu Urteil des VGer BE NP 6-6/1981-82 vom 16. Mai 1983 i.S. H.B. in NStP 1983 S. 128. Missverständlich und widersprüchlich schreiben hierzu LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, dass einerseits Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten als Unterhaltskosten nicht abzugsfähig seien. Andererseits qualifizieren die genannten Autoren aber die Kosten für periodische Revisionen des Öltanks als abzugsfähige Betriebskosten, wobei sie sich dabei auf den vorgenannten Entscheid beziehen, in dem jedoch diese Auslagen ausdrücklich als nicht abziehbar erklärt werden (Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 35 und 37). Ebenso liess das Bundesgericht die Kosten für die jährliche Revision einer Wasseraufbereitungsanlage nicht zum Abzug zu (Urteil des BGer 2C_434/2017 vom 4. April 2018 E. 5.2).

⁸⁵⁹ Siehe zur Akonto- und Pauschalzahlung hiervor N 358 und hiernach N 361 f.

⁸⁶⁰ Urteil des VGer BE NP 6-6/1981-82 vom 16. Mai 1983 i.S. H.B. in NStP 1983 S. 128, E. 4 S. 129. Ebenso das TA NE, das die Aufwendungen für die Reinigung der Heizungsanlage sowie des Kamins, die Wartung der Heizkessel und die Beseitigung von Schlack und Abfall als nicht absetzbar erklärte (Urteil des TA NE vom 6. Juli 1989 in RDAF 1993 S. 580, E. 3 f. S. 581 ff.).

sieht denn auch Art. 6 lit. a VMWG vor, dass die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Reparatur und Erneuerung solcher Anlagen nicht als Nebenkosten auf die Mieter überwälzt werden können.⁸⁶¹

ii) Die Lösung des Kantons Luzern

- 360 Das Vorgehen des Kantons Luzern überzeugt aus folgenden Gründen: Richtigerweise ist in einem ersten Schritt zwischen selbst genutzten und vermieteten Liegenschaften zu differenzieren. Bei selbst genutzten Liegenschaften können die Aufwendungen, die abhängig von der Nutzung anfallen, sog. nutzungsbedingte Betriebskosten, per se nicht abgezogen werden. Wie hier vor dargelegt, fallen typischerweise auch die Kosten für die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage darunter. Diese Auslagen stellen einen persönlichen, nicht mit der Einkommenserzielung zusammenhängenden Lebensaufwand dar und sind deshalb als Einkommensverwendung nicht abziehbar. Meines Erachtens dürfte es bei selbst genutzten Grundstücken aus systematischen Überlegungen gar bedenklich sein, diese Auslagen als Unterhaltskosten zum Abzug zuzulassen, weil es sich um gesetzlich⁸⁶² nicht abziehbare Lebenshaltungskosten handelt. Folgerichtig werden diese nutzungsbedingten Betriebskosten bei der Festsetzung des Eigenmietwerts auch nicht berücksichtigt.
- 361 Bei vermieteten Liegenschaften sind diese Kosten ebenfalls nicht abzugsfähig, jedoch mit einer Ausnahme. Falls nämlich im Mietertrag die Nebenkosten, namentlich auch die Betriebskosten für die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage, enthalten sind und der Hauseigentümer diese Aufwendungen aus den steuerbaren Mieteinnahmen bestreitet, kann der steuerpflichtige Hauseigentümer die Aufwendungen für die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage abziehen. Voraussetzung ist jedoch, dass die Nebenkosteneinkünfte einen Bestandteil des steuerbaren Ertrages bilden. Ansonsten sind die Betriebskosten nicht abzugsberechtigt, und zwar auch dann nicht, wenn der Hauseigentümer darauf verzichtet, die Kosten auf den Mieter abzuwälzen, und sie selber trägt.
- 362 Wie aus den hiernach gemachten Ausführungen hervorgehen wird, führt diese Lösung zu einer Gleichbehandlung der Steuerpflichtigen und zu einer Besteuerung nach dem Leistungsfähigkeitsprinzip. Die Nebenkosten können sowohl als Pauschale (fester Betrag) als auch als Akontozahlung, in der Regel monatlich im Voraus, bezahlt werden.⁸⁶³ Bei der Pauschalzahlung sind die Nebenkosten im steuerbaren Mietzins inbegriffen. Damit fallen die steuerbaren Mieteinnahmen höher aus als bei der Akontozahlung, da sich dort der steuer-

⁸⁶¹ Vgl. auch Urteil des BGER 2C_434/2017 vom 4. April 2018 E. 5.1.

⁸⁶² Art. 34 lit. a DBG.

⁸⁶³ Siehe hiervor N 358.

bare Mietertrag exklusiv Nebenkosten berechnet. Damit beide Vermieter steuerlich gleich behandelt werden, ist es richtig, dass bei der Pauschalzahlung der Hauseigentümer die effektiv bezahlten Nebenkosten vom Mietertrag abziehen kann, weil der Vermieter, der sich für die Variante der Akontozahlung entschieden hat, die Nebenkosten ebenfalls nicht zu versteuern hat. Diese unterschiedliche Betrachtungsweise ergibt sich gezwungenermassen aus der Verschiedenartigkeit der Bemessung des Einkommens aus unbeweglichem Vermögen und erfüllt den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.⁸⁶⁴

Zur Illustration soll folgendes Beispiel helfen: A als Hauseigentümer vermietet sein Haus zu einem Mietzins inkl. Nebenkosten (Pauschalzahlung) in der Höhe von CHF 3400.00. Die Nebenkosten machen CHF 400.00 aus, d.h., der um die Nebenkosten bereinigte Mietzins beträgt CHF 3000.00. Von diesen Einnahmen bezahlt A die Betriebskosten, unter anderem auch die Aufwendungen für die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage. B vermietet seine Liegenschaft zu einem Mietzins exkl. Nebenkosten (Akontozahlung) von CHF 3000.00. Die Nebenkosten stellt B der Mieterschaft separat in Rechnung. Der steuerbare Mietzins beträgt sowohl für A als auch für B CHF 3000.00. A bekommt zwar von seinem Mieter pro Monat CHF 3400.00, jedoch bezahlt er von diesen Einnahmen die Nebenkosten, was dazu führt, dass er wie B effektiv nur CHF 3000.00 einnimmt. Würde der steuerbare Mietertrag bei CHF 3400.00 festgelegt werden, würde A im Vergleich zu B einer höheren Steuerbelastung ausgesetzt und damit ungleich behandelt. Folgerichtig kann A die von ihm bezahlten Nebenkosten in Abzug bringen. Betragen die Nebenkosten weniger als CHF 400.00, ist jeweils die Differenz zu besteuern. Angenommen, die Nebenkosten belaufen sich auf CHF 350.00, so würde der steuerbare Mietzins von A bei CHF 3050.00 liegen. 363

V) Konklusion und Lösungsansatz

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Vorgehen des Kantons Luzern zur sachgerechtesten Lösung führt. Insbesondere sollten die Aufwendungen im Zusammenhang mit den Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen nicht ohne Differenzierung zwischen vermieteten und selbst genutzten Liegenschaften per se vom Abzug ausgeschlossen bzw. zugelassen werden. Nach der hier vertretenen Auffassung ist es beim Eigengebrauch durchaus möglich, die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten aufgrund ihrer Charakterisierung als nutzungsbedingte Betriebskosten von vornherein vom Abzug auszuschliessen. Bei vermieteten Liegenschaften hingegen muss bezüglich der Abzugsfähigkeit, wie in diesem Abschnitt aufgezeigt wurde, zwischen der Pauschalzahlung und Akontozahlung der Nebenkosten unterschieden werden. 364

⁸⁶⁴

ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 104.

Bei der Pauschallösung fallen aufgrund der im Mietzins inbegriffenen Nebenkosten die steuerbaren Mieteinnahmen im Vergleich zur Akontozahlung höher aus. Damit beide Vermieter gleich behandelt und nach dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit besteuert werden, sollte der Vermieter, der die Pauschalzahlung gewählt hat, die effektiv bezahlten Nebenkosten und damit auch die Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen, vom Mietertrag abziehen können.

d) Versicherungsprämien

aa) Grundsatz der Abziehbarkeit von Versicherungsprämien

365 Art. 32 Abs. 2 Satz 1 DBG sowie diverse kantonale Steuergesetze⁸⁶⁵ erwähnen ausdrücklich den Abzug der Versicherungsprämien. Als Versicherungsprämien sind Sachversicherungsprämien für Brand-, Wasserschäden-, Glas- und Gebäudehaftpflichtversicherungen abziehbar.⁸⁶⁶ Sie sind ebenfalls als Betriebskosten zu betrachten.⁸⁶⁷ Wie die anderen abziehbaren besitzesbedingten Betriebskosten sind auch die Sachversicherungsprämien wirtschaftlich oder rechtlich unmittelbar mit dem Grundbesitz als solchem verknüpft,⁸⁶⁸ teilweise sind sie sogar unabdingbare Voraussetzung, damit die Liegenschaft überhaupt genutzt werden kann.⁸⁶⁹ Dieser in wirtschaftlicher und zeitlicher Hinsicht direkte Zusammenhang mit der Einkommenserzielung⁸⁷⁰ aus unbeweglichem Vermögen führt dazu, dass es sich bei den Versicherungsprämien um typische Gewinnungskosten handelt.

⁸⁶⁵ Z.B. Art. 36 Abs. 1 StG-BE; § 39 Abs. 2 StG-AG; § 30 Abs. 2 StG-ZH; § 31 Abs. 2 lit. b StG-BS und Art. 34 lit. c LIPP-GE.

⁸⁶⁶ Art. 1 Abs. 1 lit. b ESTV-LiegVo.

⁸⁶⁷ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 60; HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 78; Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 34; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 32; DE MITRI, Les frais d'entretien d'immeubles, S. 140; ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 99 m.w.H.; vgl. Urteil des BGer 2C_780/2014 vom 29. April 2015 E. 3.2.2 und 3.3.2.

⁸⁶⁸ Bei einer Versicherung (z.B. für Erwerbsunfähigkeit und Todesfall), die im Zusammenhang mit der hypothekarischen Belastung der Liegenschaft verpfändet wurde, fehlt es an der geforderten Verknüpfung (Urteil des BGer 2C_453/2009 vom 3. Februar 2010 E. 4).

⁸⁶⁹ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 99.

⁸⁷⁰ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 60.

bb) Abgrenzung zur nicht abziehbaren Hausratversicherung

Nicht unmittelbar mit dem Grundbesitz als solchem verbunden sind die Prämien für die Hausratversicherung, welche die beweglichen und persönlichen Gegenstände der Versicherten betrifft, nicht aber allenfalls in ihrem Eigentum stehende Liegenschaften.⁸⁷¹ Durch eine Hausratversicherung sind in der Regel der Hausrat, d.h. alle dem privaten Gebrauch dienenden, beweglichen Sachen, Motorfahrzeuge, Fahrnisbauten⁸⁷² etc., Schmucksachen und Geldwerte versichert. Die Liegenschaft als solche ist demnach nicht über eine Hausratversicherung versichert, sondern vielmehr über eine Gebäudeversicherung. Auch der Umstand, dass in einer Hausratversicherung das Risiko Glas (Möbiliar- und Gebäudeglas sowie Lavabos, Closets und Bidets) mitversichert werden kann, ändert an dieser Tatsache nichts. Die Hausratversicherung deckt in diesen Fällen nur die „übermässige“ Abnutzung, d.h. das Risiko, dass bestimmte Bauteile oder Einrichtungen vor Ablauf ihrer üblichen Lebensdauer⁸⁷³ ersetzt resp. repariert werden müssen, nicht aber Folge- und Abnutzungsschäden.⁸⁷⁴ Die Hausratversicherung versichert somit auch beim Risiko Glas nicht die Liegenschaft als solche, sondern „bloss“ die Schäden bei übermässiger Abnutzung, welche ohnehin nicht unter die abziehbaren Unterhaltskosten i.e.S. fallen würden.⁸⁷⁵ Damit fehlt es der Hausratversicherung an der geforderten unmittelbaren Verknüpfung mit der Liegenschaft, weshalb die Prämie für diese Versicherung nicht als Unterhaltskosten i.w.S. bzw. als besitzesbedingte Betriebskosten für Privatliegenschaften abgezogen werden kann und zu den nicht abziehbaren Lebenshaltungskosten gehört.⁸⁷⁶

⁸⁷¹ Urteil des KGer FR 607 2016 15 vom 3. Februar 2017 E. 5.a); DE MITRI, Les frais d'entretien d'immeubles, S. 140.

⁸⁷² Aus versicherungsrechtlicher Sichtweise ist es möglich, in der Hausratversicherung Fahrnisbauten zu versichern, soweit sie nicht als Gebäude versichert sind oder versichert werden müssen (siehe hierzu bspw. die Kundeninformationen und Allgemeinen Bedingungen zur Haushalt- und Gebäudeversicherung der schweizerischen Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG, Ausgabe 04.2019, A1 Ziff. 2 S. 9).

⁸⁷³ Siehe zur Lebensdauer von Wirtschaftsgütern hiervor N 133 und 194 ff.

⁸⁷⁴ Urteil des KGer FR 607 2016 15 vom 3. Februar 2017 E. 5.a).

⁸⁷⁵ Siehe zu den Unterhaltskosten i.e.S. hiervor N 189 ff. Die Schäden gehen bei übermässiger Abnutzung im Fall eines Mietverhältnisses in der Regel zulasten des Mieters und demzufolge fallen die Kosten hierfür erst gar nicht beim Vermieter bzw. Eigentümer an.

⁸⁷⁶ Urteil des KGer FR 607 2016 15 vom 3. Februar 2017 E. 5.b); Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 60; Art. 5 Abs. 1 lit. b StV-FR.

G. Verwaltungskosten

a) Definition der Verwaltungskosten Dritter

367 Zu den Gewinnungskosten bzw. Unterhaltskosten i.w.S. gehören auch die Verwaltungskosten für Dritte. Darunter sind Aufwendungen zu verstehen, die durch echte Fremdverwaltung von Drittpersonen entstehen.⁸⁷⁷ Handelt es sich bei dieser Drittperson um einen Verwandten des Grundeigentümers und erhält dieser eine überhöhte Vergütung, wird diese auf ein marktkonformes Ausmass reduziert.⁸⁷⁸ Wie alle übrigen Gewinnungskosten bedürfen auch die Verwaltungskosten eines engen zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs mit der Erzielung von Liegenschaftserträgen.⁸⁷⁹

b) Arten von Verwaltungskosten Dritter

aa) Auslagen für Telefon, Porto, Inserate, Formulare etc. und Aufwendungen für einen Beistand bzw. eine Verwaltungsbeiratschaft

368 Als Kosten der Verwaltung gelten unter anderem die Auslagen für Telefon, Porto, Inserate, Formulare, Betreibungen, Prozesse und Entschädigungen an Liegenschaftsverwalter.⁸⁸⁰ Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Steuerpflichtige imstande wäre, die Verwaltung selbst zu besorgen.⁸⁸¹ Dies hat zur Folge, dass auch die Aufwendungen für eine Verwaltungsbeiratschaft bzw. einen Beistand als ausserordentliche Verwaltungskosten⁸⁸² abgezogen werden

⁸⁷⁷ Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 23; MÄUSLI-AlLENSPACH/OERTLI, Grundriss, S. 15; DE MITRI, Les frais d'entretien d'immeubles, S. 140; Urteil des BGer 2C_772/2015 vom 22. Dezember 2015 E. 2; Urteil des CJ GE A/4376/2016-ICCIFD ATA/543/2018 vom 29. Mai 2018 E. 4.a).

⁸⁷⁸ LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 35; Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 62.

⁸⁷⁹ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 105 f.; HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 72. Bspw. wurde dieses Kriterium im Zusammenhang mit einer Liegenschaft, die sich in einer Erbengemeinschaft befand, verneint, da die Kosten der Drittverwaltung insb. der internen Abrechnung unter den Erben dienten (Urteil des VGer ZH SB.2015.00041 vom 21. Juli 2015 E. 3.3; Das Bundesgericht bestätigte dieses Urteil mit Urteil 2C_772/2015 vom 22. Dezember 2015 E. 2.1.2 f.).

⁸⁸⁰ Art. 1 Abs. 1 lit. c ESTV-LiegVo. Dieser Katalog gilt praktisch in allen Kantonen analog (siehe z.B. Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt, Merkblatt Liegenschaftskosten, Ziff. 6 f. S. 2; Kanton Bern, Art. 3 VUBV-BE; Kanton Solothurn, § 5 StV-SO Nr. 16).

⁸⁸¹ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 72; REICH, Steuerrecht, § 13 N 89; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 23; Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 62.

⁸⁸² Ausserordentliche Unterhaltskosten sind nicht im Pauschalabzug enthalten und dürfen neben diesem geltend gemacht werden. Das gilt auch für ausserordentliche Verwaltungskosten. Aus diesem Grund können solche Aufwendungen zusätzlich zum Pauschalabzug geltend gemacht werden (Urteil des VGer LU vom

können. Die Mitwirkung des Beirates bzw. Beistandes ist dazu bestimmt, das unbewegliche Vermögen der schutzbedürftigen Person sachgemäss zu verwalten und es in seiner Substanz zu erhalten. Damit stehen die Aufwendungen für eine Verwaltungsbeiratschaft bzw. einen Beistand in einem direkten Zusammenhang mit der Liegenschaft, welche die Vormundschaftsbehörde bzw. Kinder- und Erwachsenenschutzbehörde eigens zur Sicherung des unbeweglichen Vermögens der schutzbedürftigen, steuerpflichtigen Person und damit auch zur Sicherung der daraus fliessenden Einkünfte angeordnet hat.⁸⁸³

bb) Anwalts- und Prozesskosten

Ferner sind Anwalts- und Prozesskosten abziehbar, sofern sie in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Liegenschaftsertrag stehen (z.B. Streitigkeiten um den Mietzins, Exmissionsverfahren etc.) oder wenn sie der Erhaltung des bisherigen Rechtszustands und damit des Werts einer Liegenschaft dienen (z.B. Verhinderung einer Baute auf dem Nachbargrundstück, Abwehr einer Umzonung eines Grundstücks⁸⁸⁴, Abwendung von übermässigen Immissionen⁸⁸⁵).⁸⁸⁶ Aber auch die Kosten für die Prozesse zur Sicherung des Grundeigentums resp. der Nutzung⁸⁸⁷ sowie die Anwalts- und Prozesskosten, die mit dem Erwerb oder der Veräusserung eines Grundstücks im Zusammenhang stehen, gehören somit in die Kategorie der abzugsfähigen Unterhaltskosten.⁸⁸⁸

369

9. Februar 1996 in StE 1997 B. 24.7 Nr. 2 E. 3.c)). Siehe zum Pauschalabzug hiernach N 446 ff.

⁸⁸³ Zum Ganzen Urteil des VGer LU vom 9. Februar 1996 in StE 1997 B. 24.7 Nr. 2 E. 3.a) ff. Bei einem umfangreichen erwachsenenschutzrechtlichen Mandat, das über eine reine Vermögenverwaltung hinausgeht, sind die Aufwendungen für dieses in behinderungsbedingte, vermögensverwaltende und in sonstige Kosten aufzuteilen. Nur durch diese zahlenmässige Ausscheidung können die abzugsfähigen Verwaltungskosten ermittelt werden (siehe hierzu Urteil der VwRK SG vom 26. September 2008 in StE 2009 27.5 Nr. 14 E. 2.c) sowie Urteile des StRKGer ZH 2 DB.2016.33 und 2 ST.2016.38 in StR 2017 S. 313).

⁸⁸⁴ Urteil des VGer ZH vom 24. November 1983 in StE 1984 E. 3.a).

⁸⁸⁵ Siehe hierzu z.B. Urteil des BGer 2C_690/2016 vom 2. Februar 2017 in StE 2017 B 25.6 Nr. 70.

⁸⁸⁶ REICH, Steuerrecht, § 13 N 89; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 221 N 65; Komm. StG AG KLÖTI-WEBER, § 104 N 8; Urteile des VGer SG B 2018/162 und B 2018/163 vom 6. November 2018 E. 3.2; Urteil des VGer FR vom 12. Mai 2000 in StE 2000 B 25.6 Nr. 41 E. 6.a); Auszug aus dem Urteil des VGer FR vom 9. Juni 2000 in RDAF 2001 S. 190, E. 6.a) S. 197.

⁸⁸⁷ Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 23; Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 38.

⁸⁸⁸ Urteile des VGer SG B 2018/162 und B 2018/163 vom 6. November 2018 E. 3.2; Urteile der StRK AG K 9017 vom 12. Juni 1967 in ZBl 1968 S. 190; a.M. HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 72; REICH, Steuerrecht, § 13 N 90.

370 Zieht z.B. der Erwerber zur Wahrung seiner Interessen gegenüber dem sich in Verzug befindlichen Verkäufer einen Anwalt hinzu, sind die Kosten als vom Roheinkommen abrechenbare Verwaltungskosten zu qualifizieren. Insbesondere können diese Kosten nicht als Anlagekosten qualifiziert werden, denn ob der Käufer früher oder später einziehen kann, beeinflusst nicht den Wert einer Liegenschaft.⁸⁸⁹ Demgegenüber stellen Aufwendungen, die der Wertvermehrung dienen (wie z.B. Kosten für ein Bauprojekt oder für einen Kredit), keine Verwaltungskosten dar. Vielmehr sind sie als Anlagekosten zu qualifizieren, die im Bereich des grundstückgewinnsteuerrechtlichen Kapitalgewinns oder -verlustes unter Umständen anrechenbar sind.⁸⁹⁰ Dabei hängt die Frage der Abzugsfähigkeit nicht davon ab, ob die Steuerpflichtigen mit allen Rechtsbehörden durchzudringen vermögen.⁸⁹¹ Vorausgesetzt wird aber, dass das entsprechende Verfahren nicht offensichtlich aussichtslos erscheint.⁸⁹²

c) Eigenleistung

371 Besorgt die steuerpflichtige Person die Verwaltung ihres unbeweglichen Vermögens selber, kann sie keinen Abzug beanspruchen.⁸⁹³ Es sind nur Drittkosten, d.h. Kosten, die der Steuerpflichtige Dritten bezahlen muss, abzugsfähig. Eigenleistungen von Privatpersonen am eigenen Grundstück können daher nicht abgezogen werden. Aus steuersystematischer Sicht ist diese Handhabung richtig, denn die Eigenleistungen sind, zumindest im Zeitpunkt der Erbringung aufgrund des fehlenden Geldzuflusses, nicht steuerbar,⁸⁹⁴

⁸⁸⁹ Urteile der StRK AG K 9017 vom 12. Juni 1967 in ZBI 1968 S. 190, S. 190 f.

⁸⁹⁰ REICH, Steuerrecht, § 13 N 90; HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 72; Komm. StG BE LANGENEGGER, Art. 142 N 107; MÄUSLI-AlLENSPACH/OERTLI, Grundriss, S. 289; vgl. bspw. Urteil des CJ GE A/4376/2016-ICCIFD ATA/543/2018 vom 29. Mai 2018 E. 8.

⁸⁹¹ Urteil des BGer 2C_690/2016 vom 2. Februar 2017 in StE 2017 B 25.6 Nr. 70 E. 2.2.

⁸⁹² RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 108; Urteile des VGer SG B 2018/162 und B 2018/163 vom 6. November 2018 E. 3.2; Urteil des VGer ZH vom 28. Januar 2015 in ZStP 2015, S. 296.

⁸⁹³ LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 7 und 35; HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 73; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 120; vgl. ferner Art. 1 Abs. 1 lit. c ESTV-LiegVo.

⁸⁹⁴ Ein Teil der Doktrin vertritt die Meinung, dass im privaten Bereich die Eigenleistungen einkommenssteuerrechtlich generell nicht relevant seien. Selbst Eigenarbeiten, die bei einer eigenen Immobilie zu objektiven Wertvermehrungen führen, seien weder bei der Ausführung noch im Zeitpunkt der Veräusserung zu erfassen, sofern die Privatsphäre nicht überschritten werde (LOCHER, Komm. DBG I, Art. 16 N 51 f. u.a. mit Hinweis auf BGE 108 Ib 227). A.M. sind die Steuerrekurskommission Zürich sowie REICH und WEIDMANN, die der Auffassung sind, dass wertvermehrnde Eigenarbeiten des Steuerpflichtigen an seiner Liegenschaft dann steuerbares Einkommen bilde, wenn das hierbei gewonnene Resultat einem Dritten veräussert werde. Denn in jenem Moment realisiere der

weshalb sie auch nicht als Liegenschaftsunterhaltskosten in Abzug gebracht werden können. Im Übrigen würde sich bei deren Geltendmachung ohnehin ein Nullsummenspiel ergeben, weil in dem Ausmass, wie die Liegenschaftsunterhaltskosten ansteigen, auch die steuerbaren Einkünfte aus Eigenleistung zunehmen würden. Es ist aber zu beachten, dass nur eigentliche Eigenleistungen, d.h. Eigenarbeiten, nicht abzugsfähig sind. Kosten von Drittpersonen (z.B. Material für selbst ausgeführte Reparaturen, Porti für die Erledigung der Vermögensverwaltung etc.) sind Drittkosten und können in Abzug gebracht werden.⁸⁹⁵

6. Investitionen für Energiesparmassnahmen und Umweltschutz

A. Grundlagen

a) Rechtslage im Bund

In Art. 32 Abs. 2 Satz 2 DBG⁸⁹⁶ erteilt der Gesetzgeber dem EFD direkt die Befugnis, den Unterhaltskosten Investitionen gleichzustellen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen. Mit der Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien (VMRE) ist das EFD diesem gesetzgeberischen Auftrag nachgekommen. In einem Massnahmenkatalog listet das Departement auf, was als

Steuerpflichtige ein Entgelt für seine Arbeit und deren Wert fliesse ihm als Einkommen zu. Demzufolge werde unter solchen Umständen ein steuerbares Einkommen erzielt, das aber nicht in der Eigenleistung als solcher, sondern in hierfür vereinnahmten Entgelt bestehe (Urteil des StRK ZH vom 23. Oktober 1996 in StE 1997 B 26.27 Nr. 4 E. 2.b)bb) f.; Komm. DBG REICH/WEIDMANN, Art. 16 N 28 ff.; vgl. hiervor auch N 41 ff. und 46 f.). Unter Umständen können diese wertvermehrenden Eigenleistungen bei der Grundstückgewinnsteuer angerechnet werden (siehe hierzu bspw. Urteil des BGer 2C_817/2014 vom 25. August 2015 E. 2.2.3; weiterführend RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 221 N 66 ff.; Komm. StG AG KLÖTI-WEBER, § 104 N 23; Komm. StG BL WENK, § 78 N 10). Verwirrung hat das Bundesgericht mit der Behauptung ausgelöst, dass Eigenleistungen unter der Geltung des DBG nicht mehr steuerfrei seien. Aus Praktikabilitätsgründen würden Eigenleistungen allerdings nicht besteuert werden. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um ein obiter dictum (BGE 132 II 128 E. 4.2 S. 132 f.; kritisch hierzu SIMONEK, Rechtsprechung des Bundesgerichts 2006, S. 13 f. m.w.H.; Komm. DBG REICH/WEIDMANN, Art. 16 N 30a f.).

⁸⁹⁵ Zum Ganzen RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 14; Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 62. ZWAHLEN spricht in diesem Zusammenhang von den nicht abzugsfähigen kalkulatorischen Kosten der Selbstverwaltung (ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 106; vgl. ferner Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 23).

⁸⁹⁶ Vgl. auch Art. 7 LiegVo.

abzugsfähige Investitionen gelten kann. Die Massnahmen können sich sowohl auf den Ersatz von veralteten als auch auf die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden beziehen.⁸⁹⁷ Dazu gehören gemäss Art. 1 VMRE:

- Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäuhülle (lit. a);
- Massnahmen zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen (lit. b);
- Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte (lit. c);
- Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch, wobei vorausgesetzt wird, dass diese Geräte im Gebäudewert eingeschlossen sind (lit. d).

373 Diese Aufzählung ist jedoch nicht abschliessend und es bleibt dementsprechend Raum für die steuerliche Berücksichtigung weiterer Massnahmen in diesem Bereich.⁸⁹⁸ Trotzdem sind in erster Linie nur Investitionen abzugsfähig, die zu einer rationellen Energieverwendung führen. Allerdings sind solche weiteren energetischen Massnahmen nur nach Rücksprache mit entsprechenden Fachbehörden zum Abzug zuzulassen, da der Steuerverwaltung die Sachkompetenz für die Beurteilung dieser Frage fehlt.⁸⁹⁹ Das Gleiche gilt bei Investitionen in die Nutzung erneuerbarer Energien. Auch in diesem Bereich wird man für die Beurteilung eine fachmännische Unterstützung benötigen. Jedoch können die für diese Gutachten aufgewendeten Kosten ebenfalls zum Abzug gebracht werden.⁹⁰⁰ Werden die energetischen Massnahmen durch öffentliche oder private Zuschüsse subventioniert, kann der Abzug nur auf

⁸⁹⁷ Art. 5 LiegVo.

⁸⁹⁸ Urteil des BGer 2C_666/2008 vom 12. Mai 2009 in StE 2010 B 25.7 Nr. 5 E. 2.1. Z.B. wurde die im Fall eines Anschlusses einer Liegenschaft an ein Fernwärmenetz anfallende Anschlussgebühr als Energiesparmassnahme zum Abzug zugelassen, mit der Begründung, dass dadurch ein steuerlicher Anreiz geschaffen werde, eine vorbestehende Öl- oder Gasfeuerungsanlage durch eine energiepolitisch sinnvoller eingestufte Fernheizungsanlage zu ersetzen. Zudem dürfte in der Regel die Anschlussgebühr die übrigen Aufwendungen für die Umstellung der Liegenschaft auf den Bezug von Fernwärme wesentlich übersteigen (Urteil der StRK ZH vom 6. Dezember 2002 in StE 2003 B 25.7 Nr. 3 E. 1.b)bb); vgl. Urteile des KGer FR 604 2008 112 und 604 2008 113 vom 26. Juni 2009 in RFJ 2009 S. 176, E. 3.c) S. 182 f.). Ebenso wurden die Kosten für die Installation eines Pelletheizers zum Abzug zugelassen (Urteil des KGer JU ADM 44/2010 vom 3. Mai 2011 E. 6).

⁸⁹⁹ Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 26; Urteil des BGer 2C_666/2008 vom 12. Mai 2009 in StE 2010 B 25.7 Nr. 5 E. 2.1.

⁹⁰⁰ Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 26.

dem Teil geltend gemacht werden, der vom Steuerpflichtigen selbst getragen wurde.⁹⁰¹

b) Rechtslage in den Kantonen

Art. 9 Abs. 3 StHG regelt für die Kantone und Gemeinden die Abziehbarkeit von Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen. Seit dem 1. Januar 2018 sieht das StHG gemäss Art. 9 Abs. 3 lit. a und 3^{bis} StHG vor, dass neu auch die Rückbaukosten für einen energetischen Ersatzneubau und die damit verbundenen Kosten sowie die übrigen energetischen Investitionskosten in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar sind.⁹⁰² Der Gesetzgeber hat darauf verzichtet, den Kantonen einen bundesrechtlichen Zwang aufzuerlegen und statuiert stattdessen eine Kannvorschrift. Trotz des Gebots der vertikalen Harmonisierung sind die Kantone somit frei, diese Harmonisierungsbestimmung zu übernehmen.⁹⁰³ Entscheiden sich jedoch die Kantone dafür, diese Harmonisierungsbestimmung in ihr Steuergesetz aufzunehmen, sind sie gehalten, sich streng an die bundesrechtliche Vollregelung anzulehnen.⁹⁰⁴ 374

Diesem Gebot haben die Kantone unterschiedlich Rechnung getragen. Einige Kantone, z.B. Aargau, Zürich, Freiburg und Solothurn, verweisen in ihren Steuergesetzen bezüglich der Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen direkt auf die Regelung bei der direkten Bundessteuer.⁹⁰⁵ Anders handhabt es der Kanton Bern: Er verweist in seinem Steuergesetz nicht auf die Regelung bei der direkten Bundessteuer, sondern er ermächtigt den Regierungsrat, die Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen den Unterhaltskosten gleichzustellen.⁹⁰⁶ Der Regierungsrat folgte diesem Auftrag und erklärt in Art. 1 Abs. 1 lit. f VUBV-BE sowohl den Ersatz veralteter als auch die erstmalige Anbringung neuer Bauteile oder Installationen in bestehenden Gebäuden, die zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen, als abzugsberechtigt. Doch nicht jeder Kanton hat von dieser Abzugsmöglichkeit Gebrauch gemacht und die Harmonisierungsbestimmung des StHG übernommen. Beispielsweise gibt es in den Kantonen Graubünden und Luzern keine gesetzliche Grundlage für den Abzug der Kosten von Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen bzw. zur Nut- 375

⁹⁰¹ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 127.

⁹⁰² Ausführlich zu dieser Ergänzung hiervor N 69 ff. und 83 ff. sowie hiernach N 399 ff.

⁹⁰³ Komm. StHG REICH/VON AH/BRAWAND, Art. 9 N 57; siehe zur Problematik solcher „Kann“-Formeln (KOCHER, Kontrolle von Steuernormen, S. 279 ff.).

⁹⁰⁴ BGE 128 II 66 E. 4.b) S. 71 f. Aus diesem Grund kann auf die Ausführung zur Rechtslage im Bund verwiesen werden (siehe hiervor N 372 f.).

⁹⁰⁵ § 39 Abs. 2 StG-AG; § 30 Abs. 2 StG-ZH; Art. 33 Abs. 2 DStG-FR; § 39 Abs. 3 StG-SO.

⁹⁰⁶ Art. 36 Abs. 4 StG-BE.

zung erneuerbarer Energien beitragen. Dementsprechend können diese Aufwendungen bei den Staats- und Gemeindesteuern auch nicht per se zum Abzug gebracht werden. In diesen Kantonen ist für die Abzugsfähigkeit der Kosten einzig entscheidend, ob die fraglichen Investitionen werterhaltender oder wertvermehrender Natur sind.⁹⁰⁷

B. Problematik der Erreichung ausserfiskalischer Ziele im Zusammenhang mit den Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

a) Einführung und Problemstellung

376 Neben der Einnahmenbeschaffung werden mit der Steuererhebung immer häufiger auch ausserfiskalische Ziele verfolgt, obwohl das Bundesgericht in einem Entscheid festgehalten hat, dass sich das Einkommenssteuerrecht schlecht für ausserfiskalische Zielsetzungen eigne.⁹⁰⁸ Hierzu zählt die Abzugsfähigkeit von energiesparenden und dem Umweltschutz dienenden Aufwendungen.⁹⁰⁹ Grundsätzlich können wertvermehrnde Investitionen, da es sich um Anlagekosten handelt, im Gegensatz zu werterhaltenden Aufwendungen nicht bei den Einkommenssteuern abgezogen werden. Aufwendungen für Massnahmen, die zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen, haben oftmals ganz oder teilweise wertvermehrenden Charakter,⁹¹⁰ da durch diese Massnahmen künftig die Unterhalts- und Betriebskosten gesenkt werden können und sich damit der objektive Nutzungswert der Liegenschaft erhöht.⁹¹¹ Massnahmen zur Verminderung der

⁹⁰⁷ Steuerverwaltung des Kantons Graubünden, Liegenschaftskosten, Ziff. 4.1.2; Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 3.1.

⁹⁰⁸ Urteil des BGer 2C_63/2010 vom 6. Juli 2010 E. 2.3.

⁹⁰⁹ Urteil des BGer vom 11. Juni 1999 in ASA 2001/02 S. 155, E. 3.g) S. 161 f.; BLUMENSTEIN/LOCHER, System Steuerrecht, S. 7; siehe Art. 32 Abs. 2 und 3 DBG und Art. 9 Abs. 3 und 3^{bis} StHG; vgl. ferner OBERSON, Droit fiscal, § 3 N 35 f. Weitere ausserfiskalische Ziele, die mittels des Steuerrechts verfolgt werden, sind etwa die Förderung der Altersvorsorge (Art. 33 lit. d und e DBG sowie Art. 9 Abs. 2 lit. d StHG), die Förderung der Spendentätigkeit der Steuerpflichtigen (Art. 33a DBG und Art 9 Abs. 2 lit. i StHG), die Bekämpfung der Bodenspekulation (Art. 12 Abs. 5 StHG), die Förderung von Forschungs- und Entwicklungsaufträgen bei selbstständig Erwerbstätigen (Art. 29 Abs. 1 lit. d DBG) und nicht zuletzt die Förderung der Eigentumbildung durch die massvolle Besteuerung des Eigenmietwerts (siehe hiervor N 111 ff.).

⁹¹⁰ Urteil des BGer 2C_63/2010 vom 6. Juli 2010 E. 2.3; Urteil des BGer 2C_666/2008 vom 12. Mai 2009 in StE 2010 B 25.7 Nr. 5 E. 2.1; Urteil des BGer vom 11. Juni 1999 in ASA 2001/02 S. 155, E. 3.g) S. 161; Urteil des KGer JU ADM 44/2010 vom 3. Mai 2011 E. 5.2; DE MITRI, Les frais d'entretien d'immeubles, S. 141; Expertenkommission, Steuerlücken, Ziff. 2.3 S. 146.

⁹¹¹ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 113.

Energieverluste (wie z.B. die Wärmedämmung von Böden, Wänden und Dächern oder der Ersatz von Fenstern) wären daher, ohne die besondere steuerliche Bevorzugung, als wertvermehrende Anlagekosten vom Einkommen nicht absetzbar.⁹¹²

Damit wird versucht, aufgrund wirtschaftspolitischer Beweggründe und zu Lasten des Steuerrechts, Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen zu begünstigen, die rationelle Energieverwendung bzw. die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern sowie das Verhalten der Steuersubjekte zu beeinflussen.⁹¹³ Es handelt sich somit um typische Lenkungsmassnahmen zur Förderung von energiesparenden Investitionen.⁹¹⁴ Im Bereich des Umweltschutzes werden Vorkehrungen mit Lenkungszweck als Verfolgung von bestimmten nicht fiskalischen Zielen immer wichtiger.⁹¹⁵ Durch die Begünstigung solcher Massnahmen wird das steuerbare Einkommen im Rahmen der direkten Einkommenssteuer gemindert und die steuerliche Belastung für den Betroffenen nimmt ab. Obwohl ein öffentlich-rechtlicher Anspruch auf diese Steuereinnahmen besteht, verzichtet das Gemeinwesen bewusst auf diese.⁹¹⁶ Ein solcher Verzicht auf Leistungen hat den Charakter von indirekten Finanzhilfen bzw. Subventionen. Vor dem Hintergrund der direkten Einkommenssteuer werfen solche indirekten Finanzhilfen jedoch brisante rechtliche Fragen auf. Sie stehen nämlich in einem Spannungsverhältnis zu den verfassungsrechtlichen Besteuerungsprinzipien.⁹¹⁷ Aus diesem Grund wird in der Folge dieses Spannungsfeld näher betrachtet. Bezüglich der allgemeinen Ausführungen zu den einzelnen Steuererhebungsprinzipien kann an dieser Stelle auf die hiervoor gemachten Erläuterungen⁹¹⁸ verwiesen werden.

⁹¹² Expertenkommission, Steuerlücken, Ziff. 2.3 S. 146; ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 113. Werden Investitionskosten, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, als Unterhaltskosten abgezogen, können sie, obwohl sie als Anlagekosten gelten, nicht ein weiteres Mal bei der Grundstückgewinnsteuer abgezogen werden (RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 221 N 33).

⁹¹³ LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 39; ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 113; OESCH/OESCH, Ausserfiskalische Ziele, S. 402.

⁹¹⁴ LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 39.

⁹¹⁵ KLETT, Gleichheitssatz, S. 84 f. m.w.H.

⁹¹⁶ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 155.

⁹¹⁷ RICHLI, Indirekte Finanzhilfen, S. 294; GRÜNBLATT, Nichtfiskalische Zielsetzungen, S. 76.

⁹¹⁸ Siehe zu den Grundsätzen hiervoor N 9 ff.

b) Steuererhebungsprinzipien und indirekte Finanzhilfen

aa) Allgemeinheit der Besteuerung

- 378 Nach dem Grundsatz der Allgemeinheit der Besteuerung müssen alle Personen sowie Personengruppen nach derselben gesetzlichen Ordnung unter Vermeidung von Steuerprivilegien besteuert werden. Werden von diesem Grundsatz Ausnahmen gemacht, müssen diese auf objektiven Gründen beruhen.⁹¹⁹ Zum Allgemeinheitsgrundsatz stehen insbesondere Steuern im Widerspruch, deren eigentlicher oder vordergründiger Zweck in der Lenkung des Verhaltens der Steuerpflichtigen besteht.⁹²⁰
- 379 Grundsätzlich sind Steuerentlastungen als Lenkungsmassnahmen im Rahmen der allgemeinen Reineinkommenssteuer unter dem Aspekt rechtsgleicher Behandlung problematisch.⁹²¹ Aufgrund des progressiven Steuertarifs bei der Einkommenssteuer profitieren Personen mit hohen Einkünften in stärkerem Ausmass von Steuerabzügen von der Bemessungsgrundlage als weniger gut situierte Steuerpflichtige, weil Erstere den Abzug von ihrer hohen Bemessungsgrundlage vornehmen können.⁹²² Dies stellt einen Verstoss gegen die vertikale Steuergerechtigkeit dar.⁹²³ Daher ist zu prüfen, ob derartige Lenkungsmassnahmen verhältnismässig sind und die Steuerentlastung tatsächlich umso höher sein soll, je höher das allgemeine Einkommen der auf diese Art unterstützten Personen ist.⁹²⁴
- 380 Eine Ausnahme von der Besteuerung der Allgemeinheit würde sich bei Abzügen mit Lenkungscharakter dann rechtfertigen lassen, wenn diese das gewünschte Ziel erreichen.⁹²⁵ Gerade dies wird jedoch mit den Abzügen, die Anreize für Energiesparmassnahmen schaffen sollen, nicht erreicht, was auch die entsprechenden Expertenberichte⁹²⁶ mit aller Deutlichkeit aufzeigen. Im Rahmen von Evaluationen hat zudem die Mehrheit der Liegenschaftseigentümer angegeben, dass die Steuerabzüge sie beim Entscheid, in die Liegen-

⁹¹⁹ Urteil des BGer 2C_259/2008 vom 6. November 2008 E. 2.2 m.w.H.

⁹²⁰ KLETT, Gleichheitssatz, S. 83; ausführlich hierzu YERSIN, Buts extra-fiscaux, S. 50 ff.

⁹²¹ YERSIN, Buts extra-fiscaux, S. 55 ff.

⁹²² Urteile des BGer 2C_727/2012 und 2C_729/2012 vom 18. Dezember 2012 E. 2.2.4.

⁹²³ MUSGRAVE/MUSGRAVE/KULLMER, Öffentliche Finanzen, S. 177 f.

⁹²⁴ KLETT, Gleichheitssatz, S. 106; vgl. GRÜNBLATT, Nichtfiskalische Zielsetzungen, S. 118.

⁹²⁵ Expertenkommission, Steuerlücken, Ziff. 3.2.3.1 S. 11.

⁹²⁶ Bundesamt für Energie, Evaluation, S. 1 ff.; Eidgenössisches Finanzdepartement EFD, Massnahmen im Gebäudebereich, S. 1 ff.; Interdepartementale Arbeitsgruppe, Steuerliche Anreize, S. 1 ff.; Interface Politikstudien, energetische Gebäudesanierungen, S. 1 ff.; siehe eingehend zu diesen Berichten hiernach N 393 ff.

schaft zu investieren, nicht beeinflusst haben.⁹²⁷ Damit liegen keine objektiven Gründe vor, die eine Abweichung vom Grundsatz rechtfertigen würden. Es kann deshalb festgehalten werden, dass die Abzüge im Zusammenhang mit Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen mit dem Prinzip der Allgemeinheit der Besteuerung kollidieren.⁹²⁸

bb) Gleichmässigkeit der Besteuerung

Der Grundsatz der Gleichmässigkeit der Besteuerung bezweckt eine horizontale Steuergerechtigkeit. Alle Personen, die sich in gleichen Verhältnissen befinden, sind in derselben Weise mit Steuern zu belasten, und wesentliche Ungleichheiten in den tatsächlichen Verhältnissen müssen zu entsprechend unterschiedlichen Steuerbelastungen führen.⁹²⁹ Durch die Zulassung des Abzugs von in der Regel wertvermehrenden Massnahmen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, wird dieses Prinzip jedoch verletzt, da diese indirekten Finanzhilfen Personen mit dem gleichen Gesamteinkommen je nach Art der in ihre Liegenschaft getätigten Investitionen steuerlich unterschiedlich belasten.⁹³⁰ Ersetzt bspw. eine steuerpflichtige Person den Spannteppich im Wohnzimmer durch Parkett, können die in diesem Zusammenhang entstandenen Aufwendungen nicht abgezogen werden, da sie als wertvermehrend qualifiziert werden. Investiert hingegen eine steuerpflichtige Person in wertvermehrende Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, kann sie diese Aufwendungen von ihrem Reineinkommen in Abzug bringen. Obwohl beide steuerpflichtigen Personen wertvermehrende Investitionen getätigt haben, werden sie unterschiedlich belastet. Damit liegt ein Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichmässigkeit der Besteuerung bzw. gegen das Prinzip der Rechtsgleichheit vor.⁹³¹

cc) Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit

Gemäss dem Leistungsfähigkeitsprinzip müssen die Steuerpflichtigen nach Massgabe der ihnen zustehenden Mittel gleichmässig belastet werden. Dabei hat sich die Steuerbelastung nach den ihnen zur Verfügung stehenden Wirtschaftsgütern und ihren persönlichen Verhältnissen zu richten.⁹³²

⁹²⁷ Bundesamt für Energie, Evaluation, S. 4; Interface Politikstudien, energetische Gebäudesanierungen, S. 6.

⁹²⁸ RICHLI, Indirekte Finanzhilfen, S. 305.

⁹²⁹ Urteil des BGer 2C_259/2008 vom 6. November 2008 E. 2.2 m.w.H.

⁹³⁰ MUSGRAVE/MUSGRAVE/KULLMER, Öffentliche Finanzen, S. 177; RICHLI, Indirekte Finanzhilfen, S. 305.

⁹³¹ YERSIN, Buts extra-fiscaux, S. 56 ff.

⁹³² Urteil des BGer 2C_259/2008 vom 6. November 2008, E. 2.2 m.w.H.

383 Ein Blick in die geltende Steuerrechtsordnung zeigt jedoch, dass die spezifische Ausgestaltung der direkten Steuern diesem Prinzip nicht durchwegs entspricht. Gelegentlich entscheidet sich der Gesetzgeber bewusst dafür, bei der Ausgestaltung der Einkommenssteuer vom eigentlichen Ziel der Finanzmittelbeschaffung abzurücken und stattdessen zusätzlich zum Fiskalzweck weitere wirtschafts-, gesundheits-, sozial- oder andere politische Ziele zu verfolgen.⁹³³ Diesfalls bildet nicht mehr allein die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit den Massstab für die Verteilung der Steuerlast. Hinzu kommt, dass das Verhalten der Steuerpflichtigen in Bezug auf das Lenkungsziel einen Einfluss darauf hat, wie hoch die zu bezahlende Steuer letztlich ausfällt, werden doch bei energetischen Massnahmen auch Investitionen als abzugsfähig erklärt, die eigentlich Anlage- und nicht Unterhaltskosten darstellen.⁹³⁴ Entschieden sich somit die steuerpflichtige Person, energetische Massnahmen an ihrer Liegenschaft vorzunehmen, kann sie ihre Steuerlast senken. Mit dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit hat dies nichts mehr zu tun. Vielmehr wird versucht, mithilfe des Steuerrechts politische Lenkungsziele zu erreichen.⁹³⁵ Damit wird mit den indirekten Finanzhilfen auch das Leistungsfähigkeitsprinzip durchbrochen.⁹³⁶

c) Voraussetzungen für die Zulässigkeit indirekter Finanzhilfen

- 384 Wie die hiervor gemachten Ausführungen aufgezeigt haben, verstossen die indirekten Finanzhilfen im Zusammenhang mit dem Umweltschutz und den Energiesparmassnahmen gegen die Besteuerungsgrundsätze. Trotzdem hat der Gesetzgeber solche Finanzhilfen in der Steuerrechtsordnung vorgesehen. Es stellt sich deshalb die Frage, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit der Gesetzgeber mithilfe des Steuerrechts solche fiskalfremden Ziele verfolgen darf.
- 385 Hierzu hat sich das Bundesgericht in einem grundlegenden Urteil aus dem Jahr 2007 wie folgt geäussert:⁹³⁷ Dem Gesetzgeber sei es nicht grundsätzlich verwehrt, sich der Einkommens- und Vermögenssteuer als Instrument der Wirtschaftslenkung zur Förderung sozialpolitischer Zwecke und dergleichen zu bedienen. Der Steuerharmonisierungsgesetzgeber⁹³⁸ selbst sehe solche Massnahmen vor, z.B. die Abzüge für Umweltschutz, Energiesparen und

⁹³³ OESCH/OESCH, Ausserfiskalische Ziele, S. 402; siehe hierzu ausführlich BGE 133 I 206; REICH, Leistungsfähigkeitsprinzip, S. 5 und 20 ff.; YERSIN, Buts extra-fiscaux, S. 47 ff.; GRÜNBLATT, Nichtfiskalische Zielsetzungen, S. 75 f.

⁹³⁴ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 82.

⁹³⁵ OESCH/OESCH, Ausserfiskalische Ziele, S. 402.

⁹³⁶ RICHLI, Indirekte Finanzhilfen, S. 300; REICH, Leistungsfähigkeitsprinzip, S. 20 ff.; vgl. ferner Botsch. StHG, 45.

⁹³⁷ BGE 133 I 206.

⁹³⁸ Siehe hierzu Botsch. StHG, 44 ff.

Denkmalpflege bei privaten Grundstücken. Allerdings weist das Bundesgericht ebenfalls darauf hin, dass die steuerliche Förderung solcher Anliegen in der Steuerrechtslehre kritisiert werde, da sie das Leistungsfähigkeitsprinzip verfälsche und damit der Steuergerechtigkeit zuwiderlaufe. Zudem fordere die Lehre, falls das Einkommen als Indikator wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit dienen solle, müsse es lückenlos erfasst werden. Nicht zuletzt gebe es häufig andere und bessere Möglichkeiten, Anliegen dieser Art zu verwirklichen. Daher weise die Doktrin zu Recht darauf hin, dass enge Schranken postuliert werden müssten, innerhalb derer der Steuergesetzgeber solche Ziele berücksichtigen dürfe.⁹³⁹

Folgende Anforderungen müssen daher erfüllt sein, damit ausserfiskalische Ziele mithilfe des Steuerrechts verfolgt werden dürfen: 386

- In der Lehre wird eine klare gesetzliche oder sogar verfassungsmässige Grundlage verlangt.⁹⁴⁰
- Ebenso muss die Steuergesetzgebung zur Erreichung des mit der Massnahme anvisierten Zwecks geeignet, erforderlich und, was die administrative Mehrbelastung anbelangt, tragbar bzw. zumutbar sein.⁹⁴¹ Vor allem soll die Steuergesetzgebung zur Erreichung ausserfiskalischer Ziele besser geeignet sein als alternative Lösungen, wie insbesondere direkte Finanzhilfen.⁹⁴²
- Diese Voraussetzungen ergeben sich direkt aus dem Verhältnismässigkeitsprinzip, wonach jede Massnahme das zielführende Mittel zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesse liegenden Ergebnisses sein muss.⁹⁴³ Daher muss schliesslich auch ein öffentliches Interesse vorhanden sein, wobei das Interesse umso legitimer scheint, je bestimmter die gesetzliche oder verfassungsmässige Grundlage ist.⁹⁴⁴

⁹³⁹ Zum Ganzen BGE 133 I 206 E. 11.1 f. S. 229 f. m.w.H.

⁹⁴⁰ YERSIN, Buts extra-fiscaux, S. 53 f. und 59; RICHLI, Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen, S. 105 f.; ZUPPINGER/BÖCKLI/LOCHER/REICH, Probleme der Harmonisierung, S. 5; vgl. ferner Botsch. StHG, 45 f.

⁹⁴¹ REICH, Leistungsfähigkeitsprinzip, S. 24; RICHLI, Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen, S. 115; ZUPPINGER/BÖCKLI/LOCHER/REICH, Probleme der Harmonisierung, S. 5 f.; OESCH/OESCH, Ausserfiskalische Ziele, S. 406 f.; GRÜNBLATT, Nichtfiskalische Zielsetzungen, S. 121.

⁹⁴² RICHLI, Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen, S. 115. Insb. sieht Art. 7 lit. g SuG vor, dass auf Finanzhilfen in Form von steuerlichen Vergünstigungen grundsätzlich zu verzichten ist (siehe hierzu RICHLI, Indirekte Finanzhilfen, S. 314).

⁹⁴³ BGE 91 I 457 E. 3.b) S. 464.

⁹⁴⁴ YERSIN, Buts extra-fiscaux, S. 59. In der Lehre wird zudem die Meinung vertreten, dass es bis anhin an einem transparenten und strukturierten Prüfprogramm fehle, um die verfassungsrechtliche Zulässigkeit von ausserfiskalischen Zielen zu beurteilen. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, die Prüfung anhand der Vor-

387 Im Folgenden wird untersucht, ob diese Voraussetzungen bezüglich der indirekten Finanzhilfen im Zusammenhang mit den Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen erfüllt sind.

aa) Verfassungsmässige bzw. gesetzliche Grundlage

388 Damit indirekte Finanzhilfen gerechtfertigt werden können, muss die Bundesverfassung eine ausdrückliche Grundlage für das Abweichen von den Besteuerungsgrundsätzen enthalten.⁹⁴⁵ Ansonsten fehlt es an einer rechtmässigen Grundlage für die mit der fiskalischen Förderung regelmässig verbundene steuerliche Ungleichbehandlung. Mit anderen Worten benötigt der Bundesgesetzgeber eine entsprechende Sachkompetenz zur Förderung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen in der Verfassung, damit diese ausserfiskalischen Ziele zulasten der steuerrechtlichen Grundprinzipien verfolgt werden dürfen.⁹⁴⁶

389 Eine solche verfassungsrechtliche Grundlage für die Förderung von Energie- und Umweltschutzmassnahmen lässt sich in Art. 74 BV⁹⁴⁷ sowie in Art. 89 BV⁹⁴⁸ finden. Gemäss Art. 74 BV erlässt die Eidgenossenschaft Vorschriften über den Schutz der natürlichen Umwelt vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen. Im Bereich der Energieverwendung/Energieversorgung erhält der Bund gestützt auf Art. 89 BV die Kompetenz, Energiesparmassnahmen resp. energiepolitische Anliegen generell zu fördern. Diese Bestimmung gibt dem Bund den Auftrag und die Ermächtigung, den sparsamen und rationellen Energieverbrauch voranzutreiben. Dabei soll insbesondere ein mengenmässig möglichst tiefer Energieverbrauch angestrebt werden und durch den Einsatz einer möglichst tiefen Energiemenge sowie durch die Wahl der dem jeweiligen Verwendungszweck am besten angepassten Energieform ein möglichst geringer Energieverbrauch erreicht werden. Hierbei sind die bestehenden Ressourcen sparsam und nachhaltig einzusetzen.⁹⁴⁹

390 Der Bund hat von diesen Kompetenzen Gebrauch gemacht und zur Förderung der Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen eine steuerliche Regelung in Art. 32 Abs. 2 DBG sowie in Art. 9 Abs. 3 und 3^{bis} StHG vorgesehen. Deren Konkretisierung überlässt der Bundesgesetzgeber dabei dem EFD, wobei im Bereich der Staatssteuer eine Zusammenarbeit mit den Kantonen vorgesehen ist. Mit der VMRE ist das EFD diesem Auftrag nachgekommen. Damit ist die

aussetzungen von Art. 36 BV vorzunehmen (siehe hierzu OESCH/OESCH, Ausserfiskalische Ziele, S. 408 ff. und insb. S. 412 ff.).

⁹⁴⁵ YERSIN, Buts extra-fiscaux, S. 59.

⁹⁴⁶ Botsch. StHG, 45 f.; ZUPPINGER/BÖCKLI/LOCHER/REICH, Probleme der Harmonisierung, S. 5.

⁹⁴⁷ Früher Art. 24^{septies} aBV.

⁹⁴⁸ Früher Art. 24^{ocites} aBV.

⁹⁴⁹ Komm. BV KERN, Art. 89 N 13.

Voraussetzung sowohl einer verfassungsrechtlichen als auch einer gesetzlichen Grundlage für die indirekten Finanzhilfen im Zusammenhang mit energetischen Massnahmen erfüllt.

bb) Öffentliches Interesse und Verhältnismässigkeit

Neben der benötigten verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Grundlage 391 müssen die Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, die unter anderem das Leistungsfähigkeitsprinzip durchbrechen, den Grundsatz der Verhältnismässigkeit wahren. Diese mithin wichtigste Voraussetzung fordert eine Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Verfolgung der ausserfiskalischen Ziele und der Durchbrechung der Besteuerungsgrundsätze.⁹⁵⁰ Im Rahmen seiner Rechtsprechung zur Eigenmietwertbesteuerung hat sich das Bundesgericht dahin gehend geäussert, dass je mehr das Leistungsfähigkeitsprinzip durch steuerliche Förderungsmassnahmen beeinträchtigt werde, desto höhere Anforderungen an das öffentliche Interesse zu stellen seien.⁹⁵¹ Das Verhältnismässigkeitsprinzip bietet dabei ein transparentes Argumentationsschema, das im Rahmen seiner Teilgehalte der Eignung, Erforderlichkeit und Zumutbarkeit griffige Leitplanken und Kriterien für eine einzelfallgerechte Beurteilung von umstrittenen ausserfiskalischen Anliegen liefert.⁹⁵²

Die Bejahung des öffentlichen Interesses dürfte keine Schwierigkeiten bereiten. 392 Einerseits entspricht das Ziel der Förderung des Energiesparens und des Umweltschutzes einem anerkannten Anliegen der Allgemeinheit. Andererseits wird, wie hiervor aufgezeigt, der Bund ermächtigt und aufgefordert, Massnahmen zur Förderung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen zu ergreifen. Die Förderung dieser Massnahmen wird damit zur Bundesaufgabe erklärt und zugleich als im öffentlichen Interesse stehend etabliert. Vielmehr rufen die Voraussetzungen der Zielkonformität und Zwecktauglichkeit die stärksten Zweifel hervor, ob das Steuerrecht zur Verfolgung ausserfiskalischer Zielsetzungen geeignet ist.⁹⁵³ Schwergewichtig wird ins Feld geführt, dass die steuerlichen Erleichterungen für die Zielverwirklichung nicht geeignet seien, da sich Einkommenssteuern für die Förderung ausserfiskalischer Anliegen im Allgemeinen wenig eignen würden.⁹⁵⁴ Wenn kraft ausdrücklicher Regelung Auslagen für wertvermehrende Energiesparmassnahmen ausnahmsweise steuerlich absetzbar sind, ergeben sich gezwungenermassen Abgrenzungs- bzw. Rechtsgleichheitsprobleme.⁹⁵⁵

⁹⁵⁰ OESCH/OESCH, Ausserfiskalische Ziele, S. 406.

⁹⁵¹ BGE 133 I 206 E. 11.1 S. 230.

⁹⁵² OESCH/OESCH, Ausserfiskalische Ziele, S. 407.

⁹⁵³ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 23.

⁹⁵⁴ RICHLI, Indirekte Finanzhilfen, S. 314 f. m.w.H.; ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 156 f.

⁹⁵⁵ Urteil des BGER 2C_63/2010 vom 6. Juli 2010 E. 2.3.

- 393 Es wurden bereits mehrere Untersuchungen durchgeführt, welche die Wirkung von Steuererleichterungen im Bereich der privaten Liegenschaften zum Gegenstand hatten.⁹⁵⁶ Bei den Studien ging es insbesondere um die Abklärung der Frage, ob und inwieweit Steuerabzüge ein geeignetes Mittel zur Förderung energetischer Massnahmen darstellen. Unter anderem wurde zu diesem Zweck in verschiedenen Kantonen bei 200–400 Grundeigentümern eine Umfrage betreffend Informationsstand, Verhalten bisher/in Zukunft, Einschätzung und Meinung zu den steuerlichen Abzugsmöglichkeiten durchgeführt.⁹⁵⁷ Das Resultat der Erhebungen fiel eindeutig aus. Der Bekanntheitsgrad der gegenwärtigen Steuerabzüge ist zwar in den letzten Jahren von 27 % auf 87 % gestiegen, allerdings gab die Mehrheit der befragten Eigentümer an, dass die Möglichkeit eines Steuerabzugs weder ausschlaggebend für die Sanierung war noch zu einer früheren Realisierung führte.⁹⁵⁸ Daher hatte die vorgesehene Abzugsberechtigung in den meisten Fällen keinen Lenkungseffekt und stellte bloss eine angenehme Begleitscheinung dar.⁹⁵⁹ Zudem haben die befragten Gebäudeeigentümer, welche in den letzten Jahren ihr Gebäude saniert haben, angegeben, dass sie statt einer sinnvollen energetischen Gesamtsanierung die Sanierung in Etappen durchgeführt haben, um so die Steuerabzüge zu optimieren.⁹⁶⁰ Damit verfehlt die Abzugsmöglichkeit von energetischen Massnahmen ihre Lenkungs- und Auslöse- bzw. Katalysatorwirkung.⁹⁶¹
- 394 Ferner hat sich gezeigt, dass nicht alle der zum Abzug zugelassenen energetischen Aufwendungen auch tatsächlich energiesparfördernde Massnahmen darstellen. Dies hängt insbesondere damit zusammen, dass die Steuerbehörden beim Vollzug vor schier unlösbaren Problemen bei der materiellen Beurteilung der energetischen Relevanz und damit der Abzugsfähigkeit solcher Massnahmen stehen.⁹⁶² Das wirft die Frage auf, ob dieser administrative Mehraufwand den Steuerbehörden zugemutet werden kann. Hinzu kommt,

⁹⁵⁶ Bundesamt für Energie, Evaluation, S. 1 ff.; Eidgenössisches Finanzdepartement EFD, Massnahmen im Gebäudebereich, S. 1 ff.; Interdepartementale Arbeitsgruppe, Steuerliche Anreize, S. 1 ff.; Interface Politikstudien, energetische Gebäudesanierungen, S. 1 ff.

⁹⁵⁷ Bundesamt für Energie, Evaluation, S. 1 f.; Interface Politikstudien, energetische Gebäudesanierungen, S. 5.

⁹⁵⁸ Bundesamt für Energie, Evaluation, S. 2; Interface Politikstudien, energetische Gebäudesanierungen, S. 6.

⁹⁵⁹ Expertenkommission, Steuerlücken, S. 147.

⁹⁶⁰ Interface Politikstudien, energetische Gebäudesanierungen, S. 6.

⁹⁶¹ Bundesamt für Energie, Evaluation, S. 4; vgl. Interface Politikstudien, energetische Gebäudesanierungen, S. 6 f.; Interdepartementale Arbeitsgruppe, Steuerliche Anreize, Ziff. 2.3 S. 14.

⁹⁶² Expertenkommission, Steuerlücken, S. 147; Bundesamt für Energie, Evaluation, S. 29 ff.

dass die heutigen Steuerabzüge finanziell ins Gewicht fallen. Gemäss Schätzungen der ESTV betragen die Steuerausfälle bei der direkten Bundessteuer und bei den kantonalen und kommunalen Steuern CHF 1.1–1.7 Mrd. pro Jahr. Angesichts der bescheidenen Anreizwirkungen erscheint dieses Resultat umso ernüchternder.⁹⁶³

Zusammenfassend halten die Berichte fest, dass der Nutzen der Steuervergünstigungen zur Unterstützung energiepolitischer Ziele, in Anbetracht der resultierenden Steuerausfälle, gering ist. Die Effizienz und die Effektivität des heutigen Systems ist klein, da 70–80 % der Steuerabzüge für Massnahmen gewährt werden, die gemäss den Steuerpflichtigen ohnehin im gleichen Zeitpunkt und in der gleichen Art realisiert worden wären. Schliesslich sind die Steuervergünstigungen wenig beliebt. Einerseits stossen sie auf den latenten Widerstand vieler Steuerverwaltungen und andererseits würden selbst die begünstigten Liegenschaftseigentümer Beiträge im Investitionszeitpunkt den Steuervergünstigungen vorziehen. Etwas pointiert ausgedrückt, sind Steuerabzüge für energetische Massnahmen wenig beliebt, nicht effektiv sowie ineffizient.⁹⁶⁴

Wie die Untersuchungen aufgezeigt haben, kann mit den vorgesehenen Massnahmen das Lenkungsziel nicht wirklich erreicht werden. Daher erfüllen sie auch nicht das Erfordernis der Verhältnismässigkeit und sind sie weder geeignet noch zwecktauglich bzw. zielkonform. Ferner stehen die Steuerbehörden im Zusammenhang mit diesen Massnahmen vor kaum lösbaren Aufgaben. Dies wiederum führt zu einer administrativen Mehrbelastung, die nicht tragbar bzw. zumutbar ist. Die Anforderungen, damit die gesetzgebende Behörde mithilfe des Steuerrechts das fiskalfremde Ziel der Förderung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen verfolgen darf, sind folglich nicht erfüllt. Die vorgesehenen Abzüge sind deshalb als verfassungswidrig einzustufen.

cc) Alternativen

Aufgrund der ungeeigneten Form für die Zielverwirklichung kommt die Frage auf, ob es andere und bessere Möglichkeiten gibt, um diese ausserfiskalischen Zielsetzungen zu erreichen. Sowohl in der Lehre als auch in diversen Studien zu diesem Thema hat man sich bereits mit solchen Alternativen be-

⁹⁶³ Interface Politikstudien, energetische Gebäudesanierungen, S. 7; Interdepartementale Arbeitsgruppe, Steuerliche Anreize, Ziff. 2.3 S. 14; vgl. Bundesamt für Energie, Evaluation, S. 4.

⁹⁶⁴ Zum Ganzen; Interdepartementale Arbeitsgruppe, Steuerliche Anreize, Ziff. 2.3 S. 14; Interface Politikstudien, energetische Gebäudesanierungen, S. 6 f.; Bundesamt für Energie, Evaluation, S. 5.

fasst.⁹⁶⁵ An dieser Stelle sei lediglich der Verbesserungsvorschlag erwähnt, der nach der hier vertretenen Auffassung die beste Alternative darstellt. Zudem zeigt dieser Vorschlag auf, dass durchaus Lösungen existieren, mit denen die Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen gefördert werden können, ohne dabei die Besteuerungsgrundsätze zu verletzen.

398 So könnten bspw. die Abzüge für energetische Massnahmen aufgehoben werden und die zusätzlichen Steuereinkünfte für die gezielte Förderung mittels Beiträgen verwendet werden. Dies hätte zur Folge, dass bei der direkten Bundessteuer sowie bei den Kantons- und Gemeindesteuern energetische Investitionen an Liegenschaften im Privatvermögen wie die übrigen Aufwendungen im Gebäudebereich behandelt würden und nur noch teilweise, d.h., soweit sie werterhaltend sind und nicht durch direkte Förderbeiträge subventioniert wurden, vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Die damit generierten zusätzlichen Steuereinnahmen könnten für direkte Subventionen verwendet werden.⁹⁶⁶ Solche finanziellen Beiträge im Investitionszeitpunkt sind effizienter als Steuervergünstigungen, die sich erst viel später auswirken.⁹⁶⁷ Schliesslich wäre diese Lösung der Transparenz dienlich, da im Gegensatz zu der aktuellen Situation bei der direkten Subvention die Unterstützung zahlenmässig fassbar wäre. Bei der indirekten Unterstützung ist der Umfang der Steuervergünstigung durch Abzüge kaum sichtbar und es bleibt weitestgehend verborgen, wie viel diese Förderung den Staat insgesamt kostet.⁹⁶⁸ Auch die ungleichmässige Abgabenbelastung aufgrund von Tatsachen, die ausserhalb der steuerrechtlichen Besteuerungsgrundsätze liegen, würde auf diese Weise verhindert und die Förderung des Umweltschutzes und des Energiesparens würde nicht mehr im Widerspruch zu den steuerrechtlichen Grundsätzen stehen.

⁹⁶⁵ Bundesamt für Energie, Evaluation, S. 5 ff.; Interdepartementale Arbeitsgruppe, Steuerliche Anreize, Ziff. 3 S. 17 ff.; Interface Politikstudien, Massnahmen im Energiebereich, S. 63 ff.; Interface Politikstudien, energetische Gebäudesanierungen, S. 7 ff. RICHLI schlägt als Alternativlösung den Verzicht auf Abzüge vom steuerbaren Einkommen zugunsten von Abzügen vom Steuerbetrag vor (RICHLI, Indirekte Finanzhilfen, S. 319 ff. und insb. 321 f.); vgl. ferner REICH, Leistungsfähigkeitsprinzip, S. 26 f.

⁹⁶⁶ Siehe hierzu und zur Problematik der Umsetzung Bundesamt für Energie, Evaluation, S. 5 f.

⁹⁶⁷ Urteile des BGer 2C_727/2012 und 2C_729/2012 vom 18. Dezember 2012 E. 2.2.4; kritisch hierzu RICHLI, Rechtsprechung des Bundesgerichts 2012 und 2013, S. 39.

⁹⁶⁸ Vgl. Interdepartementale Arbeitsgruppe, Steuerliche Anreize, Ziff. 2.3 S. 16; Eidgenössisches Finanzdepartement EFD, Massnahmen im Gebäudebereich, S. 5.

d) Das Bundesamt für Energie und die Energiestrategie 2050**aa) Standpunkt des Bundesamts für Energie und die Energiestrategie 2050**

Das BFE empfiehlt, das Instrument der Steuererleichterung beizubehalten und soweit möglich zu verbessern.⁹⁶⁹ Unter Berücksichtigung des eindeutigen und ernüchternden Ergebnisses bezüglich der Zulässigkeit und Effektivität der Abzüge von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen vom steuerbaren Einkommen wirkt diese Haltung befremdlich. Im Rahmen des Massnahmenpakets zur Energiestrategie 2050 erklärt das BFE, was es unter einer Verbesserung versteht. Dieses wurde vom Stimmvolk am 21. Mai 2017, im Rahmen der Abstimmung zum Energiegesetz, angenommen. Neben den energiesparenden Investitionen in bestehende Gebäude können, gemäss Vorschlag des BFE, nun auch die Rückbaukosten für einen energetischen Ersatzneubau und die damit verbundenen Kosten sowie die übrigen energetischen Investitionskosten in den zwei nachfolgenden Steuerperioden als Abzüge vom steuerbaren Einkommen geltend gemacht werden. Vorausgesetzt wird aber, dass die Aufwendungen im Jahr, in denen sie angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden konnten. Damit sollen Gesamtanierungen gefördert werden, da diese energetisch sinnvoller seien.⁹⁷⁰

bb) Würdigung

Ob dieser neue steuerliche Anreiz tatsächlich zu mehr energetischen Gebäudesanierungen führen wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer beurteilt werden. Doch darf dies durchaus bezweifelt werden, denn auch diese Massnahmen dürften nichts daran ändern, dass die Steuerpflichtigen einen Subventionsbeitrag den Steuervergünstigungen vorziehen würden. Klar ist allerdings, dass auch diese ausserfiskalische Förderungsmassnahme, genau wie die bisherigen, in einem gewissen Widerspruch zu den Besteuerungsgrundsätzen steht, dem Zweck der Steuern widerspricht, intransparent ist, zu Einnahmeausfällen führt und das Steuersystem weiter verkompliziert.

Darüber hinaus handelt es sich bei den Kosten für eine energetische Totalsanierung, die einem Neubau⁹⁷¹ gleichkommt, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts aus steuerrechtlicher Sicht grundsätzlich um nicht abzugsfähige Anlagekosten, weshalb in diesen Fällen auch die Auslagen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen nicht abgezogen werden können.⁹⁷²

⁹⁶⁹ Expertenkommission, Steuerlücken, S. 148.

⁹⁷⁰ Bundesamt für Energie, Energieeffizienz, S. 1; siehe bzgl. der damit einhergehenden Gesetzesänderungen hiervor N 83 ff.

⁹⁷¹ Siehe zum wirtschaftlichen Neubau hiervor N 253 ff.

⁹⁷² So hat bspw. das Bundesgericht die Ersetzung der Gebäudehülle durch ein energetisch effizienteres Mauerwerk als Totalsanierung, die praktisch einem Neubau

Hinzu kommt, dass eine umfassende Sanierung zwar regelmässig auch der Optimierung des Energieverbrauchs dient. Trotzdem dürfte dabei für die Steuerpflichtigen nicht das Sparen von Energie, sondern vielmehr die Erneuerung der Liegenschaft im Vordergrund stehen.⁹⁷³ Allerdings dürfte eine solche Entwicklung nicht im Sinn des Gesetzgebers sein. Denn dieser wollte mit den getroffenen Regelungen bezüglich der Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen ursprünglich nur kleinere bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden aus energiepolitischen Gründen steuerlich privilegieren.⁹⁷⁴

- 402 Schliesslich ist auch die Verteilung des Abzuges auf zwei Jahre unzulässig und verstösst gegen den Grundsatz, dass die Unterhaltskosten stets nach der Fälligkeit in der Bemessungsperiode zu berücksichtigen sind.⁹⁷⁵ Damit durchbricht der vorgesehene Verlustvortrag das fest verankerte Periodizitätsprinzip im Privatvermögen. Selbst der Bundesrat hat in einer früheren Stellungnahme zur Motion „Anreize für umfassende energetische Sanierungen bei Privatliegenschaften“⁹⁷⁶ festgehalten, dass die Verteilung abzugsberechtigter Aufwendungen auf mehrere Jahre das Steuerrecht noch komplizierter mache und den Verwaltungsaufwand entsprechend vergrössere.⁹⁷⁷ Daraus ergibt sich, dass einzig die Etappierung eines Bauvorhabens mit anfallenden Kosten in mehreren Bemessungsperioden zulässig wäre.⁹⁷⁸

e) Schlussfolgerung

- 403 Nach dem Gesagten findet man gute Gründe dafür, die indirekten Finanzhilfen im Zusammenhang mit den Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen im Rahmen der direkt progressiven Einkommenssteuer zu untersagen, zumal alternative Massnahmen in Form von direkten Subventionen existieren, die besser geeignet sind, um dieses ausserfiskalische Ziel zu erreichen. Weiter schaden solche Massnahmen der Transparenz des Steuersystems und tragen wesentlich zur Komplexität des Steuerrechts bei.⁹⁷⁹ Es ist kaum mehr ersichtlich, wer wie viel Förderung erhält, denn die Förderung wird als solche nicht ausgewiesen.⁹⁸⁰ Dies ist umso stossender, weil die Steuergerechtigkeit den

gleichkommt, qualifiziert und die Aufwendungen als nicht abzugsfähig erklärt (Urteil des BGer 2C_63/2010 vom 6. Juli 2010 in StR 2010/11 S. 864); vgl. ferner Urteil des BGer vom 4. September 2014 in StE 2014 B 25.6 Nr. 63; a.M. Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 79.

⁹⁷³ Urteil des VGer ZH vom 10. Oktober 2007 in StE 2008 B 25.7 Nr. 4 E. 3.1.

⁹⁷⁴ Urteil des VGer ZH vom 10. Oktober 2007 in StE 2008 B 25.7 Nr. 4 E. 3.1.

⁹⁷⁵ Siehe zum Zeitpunkt des Abzugs der Kosten hiernach N 534 ff.

⁹⁷⁶ Vgl. Motion Leutenegger Filippo vom 20. Juni 2007 (07.3385).

⁹⁷⁷ Stellungnahme des Bundesrates vom 28. September 2007 zur Motion Leutenegger Filippo vom 20. Juni 2007 (07.3385).

⁹⁷⁸ Schweizerische Steuerkonferenz SSK, Analyse zu Photovoltaikanlagen, S. 5.

⁹⁷⁹ REICH, Leistungsfähigkeitsprinzip, S. 26.

⁹⁸⁰ Botsch. StHG, 47.

absoluten Vorrang vor ausserfiskalischen Zielsetzungen haben sollte.⁹⁸¹ Des Weiteren stellt die sachtechnische Beurteilung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen für die kantonalen Steuerbehörden eine nicht zu vernachlässigende Herausforderung dar. In aller Regel dürfte es den Steuerverwaltungen am fachmännischen Wissen fehlen, da die jeweiligen Steuerbeamten kaum Energiefachleute sind. Dies führt wiederum dazu, dass Investitionen abgezogen werden können, die zum Teil nicht energiesparend sind und umgekehrt. Es wäre daher sinnvoller, eine spezielle Amtsstelle für Subventionen zu schaffen, die einerseits über das nötige Know-how verfügt und andererseits den ganzen Vorgang administrativ handhabt sowie die Sachverhalte prüft und abwickelt,⁹⁸² da bereits jetzt die Streitigkeiten über Liegenschaftsunterhaltskosten zu den aufwendigsten und zeitraubendsten Tätigkeiten der Steuerverwaltung gehören.⁹⁸³ Auf diese Weise könnten die Steuerbehörden entlastet werden und sich auf ihr Kerngeschäft konzentrieren.

Den hiervor gemachten Ausführungen könnte natürlich nun entgegengehalten werden, dass die Bundesverfassung selbst eine solche Förderung vorsieht.⁹⁸⁴ Ferner sieht sowohl das StHG als auch das DBG diese indirekte Finanzhilfe in Form von Abzügen für Investitionen für Energiesparen und Umweltschutz vor. Daher könnte eingewendet werden, dass diese Förderungen rechtsbeständig eingeführt worden seien.⁹⁸⁵ Indirekte Finanzhilfen verfügen zwar über eine verfassungsrechtliche und gesetzliche Grundlage, stehen aber in einem gewissen Spannungsverhältnis zu den Steuererhebungsgrundsätzen. Daher sollten sie nur unter ganz bestimmten und engen Voraussetzungen möglich sein bzw. erlaubt werden. Die Abzüge im Zusammenhang mit den Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen erfüllen diese Voraussetzungen nun aber gerade nicht, weshalb sie aus steuersystematischer Sicht nicht zulässig sind und als verfassungswidrig angesehen werden müssen.

Darüber hinaus ist es höchst umstritten, ob ausserfiskalische Ziele überhaupt mittels des Steuerrechts effizient verfolgt werden können. Will man diese Problematik erst gar nicht aufkommen lassen, müsste die Förderung nicht durch Abzüge vom steuerbaren Einkommen, sondern durch direkte Subventionen umgesetzt werden. Diese Methode dürfte zudem zielführender sein, da die Steuerpflichtigen gemäss der Befragung direkte Finanzhilfen den Abzügen vorziehen. Dieser Lösungsansatz bedürfte allerdings einer Gesetzesänderung, die vor dem Hintergrund der Energiestrategie 2050 kaum durchsetzbar sein wird. Wie dem Massnahmenpaket im Rahmen der Energiestrategie 2050

⁹⁸¹ ZUPPINGER/BÖCKLI/LOCHER/REICH, Probleme der Harmonisierung, S. 6.

⁹⁸² A.M. RICHNER, Rechtsprechung des Bundesgerichts 2012 und 2013, S. 39.

⁹⁸³ Expertenkommission, Steuerlücken, S. 149.

⁹⁸⁴ Siehe zu den verfassungsmässigen Grundlagen hiervor N 388 f.

⁹⁸⁵ RICHLI, Indirekte Finanzhilfen, S. 318 f.

entnommen werden kann, wird vielmehr am bisherigen System festgehalten bzw. werden die Abzugsmöglichkeiten noch weiter ausgebaut.⁹⁸⁶

C. Kasuistik

a) Fotovoltaikanlagen

aa) Grundlagen

406 In Art. 1 lit. b Ziff. 4 VMRE wird festgehalten, dass unter die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung auch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien fallen. Da der Begriff „Nutzung erneuerbarer Energien“ auslegungsbedürftig ist, wurde dieser in Fussnote 3 der vorgenannten Bestimmung näher definiert. Danach gilt als zu fördernde erneuerbare Energie unter anderem die Sonnenenergie. Unbestritten ist daher, dass es sich bei der Installation einer Fotovoltaikanlage um eine förderungswürdige Energiesparmassnahme handelt und die damit verbundenen Kosten grundsätzlich von den steuerbaren Einkünften abgezogen werden können. Jedoch werden auch allfällige Vergütungen (Einmalvergütungen, KEV, Vergütungen auf dem freien Markt) für die Lieferung von Energie als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen besteuert.⁹⁸⁷

407 Für die Abzugsfähigkeit der Kosten für die Erstellung einer Fotovoltaikanlage wird allerdings vorausgesetzt, dass diese zum Privatvermögen des Steuerpflichtigen gehört. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die Anlage auf einem zum Privatvermögen des Steuerpflichtigen gehörenden Grundstück erstellt wird. Befindet sich hingegen die Fotovoltaikanlage bspw. auf einem eigenen Geschäftsgrundstück oder sind gewisse Richtwerte⁹⁸⁸ erfüllt, die auf eine selbstständige Erwerbstätigkeit schliessen lassen, ist die Fotovoltaikanlage dem Geschäftsvermögen zuzuordnen. Diesfalls erfolgt die Beurteilung des

⁹⁸⁶ Allerdings könnte sich in Bezug auf die direkte Bundessteuer an dieser Situation etwas ändern, sofern der angestrebte Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung tatsächlich umgesetzt wird (siehe hiernach N 565 ff. und insb. 569 ff.).

⁹⁸⁷ Urteile des BGer 2C_727/2012 und 2C_729/2012 vom 18. Dezember 2012 E. 3.1; Steuerverwaltung des Kantons Bern, Photovoltaikanlagen, Ziff. 3.1.2 S. 1; Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 3.2.2; Steuerverwaltung des Kantons Genf, Installations photovoltaïques, Ziff. 2.2.

⁹⁸⁸ Bspw. geht die Steuerverwaltung des Kantons Luzern bei einem anhaltenden Betrieb einer resp. mehrerer Anlagen von einer gesamten Mindestleistung von 500 kWp bzw. bei einer Mindestfläche von 3500 m² von einer gewerbmässigen Tätigkeit aus; dies selbst dann, wenn die Anlage auf einem zum Privatvermögen des Steuerpflichtigen gehörenden Grundstück errichtet wurde (Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 3.3.1.1).

Gewinns und der geschäftsmässig begründeten Aufwendungen nach den für eine selbstständige Erwerbstätigkeit geltenden üblichen Kriterien.⁹⁸⁹

Ferner ist ein Abzug der Kosten für energiesparende Massnahmen und damit auch für Fotovoltaikanlagen nur für Installationen an vorhandenen Bauten, nicht aber bei der Erstellung von Neubauten möglich. Bei Neubauten können die Auslagen in keinem Fall Mischcharakter haben, d.h. teilweise werterhaltend bzw. wertvermehrend sein. Sie stellen nach Art. 34 lit. d DBG stets nicht absetzbare Herstellungskosten bzw. Anlagekosten dar.⁹⁹⁰ 408

bb) Rechtsprechung des Bundesgerichts

Das Bundesgericht bekam bereits die Gelegenheit, sich mit dieser Thematik zu befassen. In dem zu beurteilenden Sachverhalt ging es um ein Einfamilienhaus, das Ende November 2007 neu erstellt und bezogen wurde. Auf Ende 2009 installierten die Steuerpflichtigen auf ihrem Dach eine Fotovoltaikanlage. Die entsprechenden Kosten machten sie im Rahmen ihrer Steuererklärung 2009 geltend.⁹⁹¹ Dass der Einbau einer Fotovoltaikanlage zur Energieeffizienz beitrage, ist für das Bundesgericht unbestritten. Isoliert betrachtet, könne man zudem den beantragten Steuerabzug sogar für eine nur zwei Jahre nach der Erstellung einer Baute vorgenommenen zusätzlichen Installation anerkennen. Eine solche Herangehensweise lasse – nach Ansicht des Bundesgerichts – aber ausser Acht, dass sich die abzugsberechtigten Massnahmen gemäss der genannten Zwecksetzung auf den Ersatz von veralteten Bauteilen oder die erstmalige Anbringung bei energietechnisch schlechter Bausubstanz beziehen müssten, was in casu aber nicht dargetan werde. Die Zusatzinvestition sei vielmehr vorgenommen worden, nachdem Anfang des Jahres 2009 die KEV⁹⁹² eingeführt wurde. Es könne den Steuerpflichtigen zwar nicht zum Vorwurf gemacht werden, von der neu zugänglichen finanziellen Erleichterung profitiert zu haben, darüber hinaus könnten sie aber, unter den gegebenen Umständen, nicht auch noch eine steuerliche Privilegierung für sich in Anspruch nehmen. Dies gelte umso mehr, als diese Sonderbehandlung nur restriktiv zu gewähren sei. Zudem handle es sich vorliegend nicht um Misch- 409

⁹⁸⁹ Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 48; Steuerverwaltung des Kantons Bern, Photovoltaikanlagen, Ziff. 2 und 4 S. 1; Kanton Thurgau, StP 34 Nr. 3, Ziff. 3.3; Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 3.3.1.1 f.; Steuerverwaltung des Kantons Genf, Installations photovoltaïques, Ziff. 1 und 3; siehe hierzu bspw. Urteile des StG SO SGSTA.2015.34; BST.2015.31 vom 11. Januar 2016 E. 3 und 5 f.; Urteil des StRKGer AG 3-RV.2007.217 vom 25. März 2010 E. 4.

⁹⁹⁰ Urteile des BGer 2C_727/2012 und 2C_729/2012 vom 18. Dezember 2012 E. 2.2.2; Urteil des BGer 2A.223/1997 vom 11. Juni 1999 E. 3.g). Siehe zu den Aufwendungen mit Mischcharakter hiervor N 202 f.

⁹⁹¹ Urteile des BGer 2C_727/2012 und 2C_729/2012 vom 18. Dezember 2012.

⁹⁹² Siehe hierzu Art. 19 ff. EnG und Ziff. 2 StromVG.

ausgaben, d.h., ein bloss werterhaltender Aspekt sei nicht ersichtlich. Vielmehr führe die Zusatzinvestition zu einer integralen Wertvermehrung.⁹⁹³ Zur Praxis einzelner Kantone, wonach nur Energiesparmassnahmen als abzugsfähiger Aufwand zu berücksichtigen seien, die später als fünf Jahre nach dem Neubau eines Gebäudes getätigt würden, nimmt das Bundesgericht nicht abschliessend Stellung. Es lässt aber in seiner Argumentation durchblicken, dass es dieser Kompromisslösung durchaus etwas abgewinnen könne.⁹⁹⁴

cc) Rechtslage in den Kantonen

- 410 In Bezug auf die Installation von Fotovoltaikanlagen führt die Abgrenzung zwischen einem Neubau und einer bestehenden Baute auch in den Kantonen regelmässig zu Problemen. Oftmals stellt sich die Frage, ob die Installation der Anlage unweigerlich in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit der Erstellung der Liegenschaft steht oder ob die Installation an einer bereits bestehenden Baute ausgeführt wurde. Die kantonale Rechtsprechung und die Verwaltungspraxis fallen dementsprechend auch uneinheitlich aus. So wurde zu einer Fotovoltaikanlage, die innerhalb von weniger als einem Jahr nach Fertigstellung einer Liegenschaft in Betrieb genommen wurde, festgehalten, dass Aufwendungen für den Einbau von Fotovoltaikanlagen in einen Neubau oder zeitnah zur Erstellung der Baute, namentlich innert fünf Jahren, grundsätzlich keine abzugsfähigen Energie- und Umweltschutzmassnahmen darstellen würden.⁹⁹⁵ Begründet wird diese Handhabung damit, dass auf diese Weise der Sinn und Zweck der Regelung respektiert werde, der darin läge, bestehende, energietechnisch schlechte Bausubstanz bzw. energietechnisch veraltete Geräte möglichst auf den heutigen Stand der Technik zu bringen. Zudem sei der Begriff der abzugsfähigen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen restriktiv auszulegen, handle es sich doch dabei in der Regel um nicht abzugsfähige Anlegekosten, die eine nicht unproblematische Abwei-

⁹⁹³ Zum Ganzen Urteile des BGer 2C_727/2012 und 2C_729/2012 vom 18. Dezember 2012 E. 3.2 ff.

⁹⁹⁴ Urteile des BGer 2C_727/2012 und 2C_729/2012 vom 18. Dezember 2012 E. 3.2 f.; vgl. hierzu auch Urteile des BGer 2C_438/2013 und 2C_439/2013 vom 13. Mai 2013 E. 2.

⁹⁹⁵ Kanton Thurgau, StP 34 Nr. 3, Ziff. 3.2 und 4.3; Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 4.2 S. 12 und Ziff. 4.5 S. 14 f.; Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 3.1; Steuerverwaltung des Kantons Aargau, Merkblatt LUK, Ziff. 4.1 S. 8 f.; Steuerverwaltung des Kantons Genf, Installations photovoltaïques, Ziff. 2.1; Urteile des StGer SO SGSTA.2012.103 und BST.2012.101 vom 4. März 2013 E. 3.1.2; Urteile des StGer SO SGSTA.2012.60 und BST.2012.59 vom 29. Oktober 2012 E. 3.2.

chung von der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit beinhalten würde.⁹⁹⁶

Demgegenüber wurde die Abzugsfähigkeit der Kosten für eine Fotovoltaikanlage, die rund 21 Monate nach Erstellung und Bezug eines Einfamilienhauses erstellt wurde, bejaht. Das zürcherische Verwaltungsgericht ist der Auffassung, dass die Investitionen in diesem Zeitraum nicht mehr als Herstellungskosten in Bezug auf das fertig erstellte und bereits bezogene Gebäude qualifiziert werden können. Vielmehr handle es sich um eine bestehende Immobilie, weshalb die Aufwendungen zum Abzug zuzulassen seien. Anders würde es aussehen, wenn eine Steuerumgehung vorläge, etwa wenn energiesparende Investitionen zwar anlässlich des Neubaus eingeplant würden, die Erstellung aber bewusst nach Beendigung und Bezug der Baute vorgenommen werde. Ebenfalls erachtet das Gericht es als nicht sinnvoll, die Abzugsmöglichkeiten auf Altbauten zu beschränken und deshalb erst nach einer Sperrfrist von mehreren Jahren nach Erstellung einer Baute zuzulassen. Vielmehr seien die Abzüge nicht nur bei Altbauten zulässig, sondern auch bei Gebäuden, die weniger als zehn Jahre alt seien.⁹⁹⁷ 411

dd) Würdigung

I) Vorbemerkung

Vorauszuschicken ist, dass die Argumentation des Bundesgerichts nicht überzeugt. Ebenso ist die Sperrfrist von fünf Jahren, während dieser kein Abzug für Fotovoltaikanlagen zulässig sein soll, diskutabel. 412

II) Mischcharakter als Abzugsvoraussetzung

Die Voraussetzung, wonach Energiekosten nur dann abzugsfähig sein sollen, wenn sie einen Mischcharakter haben, d.h. den Wert der betroffenen Baute nur teilweise vermehren, ist nicht sachgerecht. In aller Regel dürften die Investitionen in Energiesparmassnahmen (zumindest überwiegend) wertvermehrenden Charakter aufweisen. Soweit es sich um den blossen Ersatz einer Installation handelt, sind solche Kosten sowieso als Unterhaltskosten abzugsfähig. Daher ist es für die Abzugsfähigkeit nicht entscheidend, ob die Investition in Energiesparmassnahmen einen Mischcharakter aufweist. Es ist eben gerade die Intention des Gesetzgebers, dass wertvermehrnde Aufwendungen dann, wenn sie dem Energiesparen dienen, den Unterhaltskosten (obwohl 413

⁹⁹⁶

Schweizerische Steuerkonferenz SSK, Analyse zu Photovoltaikanlagen, S. 4.

⁹⁹⁷

Zum Ganzen Urteile des VGer ZH SB.2010.00040 und SB.2010.00041 vom 17. November 2010 E. 2.2.1. Teilweise gilt auch die Praxis, wonach die Installationskosten für Fotovoltaikanlagen grundsätzlich abziehbar sind, sofern sie nicht im Bemessungsjahr der Fertigstellung (Bauabnahme) erfolgt sind (Steuerverwaltung des Kantons Bern, Photovoltaikanlagen, Ziff. 3.1.1 S. 2).

systemwidrig) gleichgestellt werden und somit vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden können. Soweit also der Bundesrat in Art. 5 LiegVo davon spricht, dass es bei der Abzugsfähigkeit unter dem Titel des Energiesparens um den „Ersatz von veralteten Bauteilen“ geht, ist dies nicht zutreffend. Vielmehr sind die Kosten für die Ersatzmassnahme per se abzugsfähig. Es kann höchstens darum gehen, den beim Ersatz allenfalls vorhandenen wertvermehrenden Anteil den Unterhaltskosten gleichzustellen und zum Abzug zuzulassen.⁹⁹⁸

III) Beschränkung auf bestehende Gebäude

- 414 Richtigerweise wird jedoch die Abzugsfähigkeit auf Massnahmen an bestehenden Gebäuden beschränkt, weil die Investitionen nach Art. 32 Abs. 2 Satz 2 DBG den Unterhaltskosten gleichgestellt werden.⁹⁹⁹ Bereits per Definition können Unterhaltskosten nur bei bestehenden Gebäuden anfallen. Befindet sich das Gebäude im Stadium der Errichtung, ist auch kein Gebäudeunterhalt möglich. Vielmehr stellen Aufwendungen, die anlässlich der Erstellung eines Gebäudes vorgenommen werden, nicht abzugsfähige Herstellungskosten bzw. Anlagekosten dar.¹⁰⁰⁰ Für einen Abzug wird folglich bloss vorausgesetzt, dass bei Aufwendungen für Energiesparen das Gebäude bereits erstellt ist. Handelt es sich, wie es bei einer Fotovoltaikanlage der Fall ist, unzweifelhaft um eine förderungswürdige Energiesparmassnahme und wird die Installation an einem bestehenden Gebäude angebracht, sind die damit verbundenen Kosten abzugsfähig; dies selbst dann, wenn die Investition zu einer integralen Wertvermehrung führt, was bei der erstmaligen Anbringung einer Fotovoltaikanlage immer der Fall sein dürfte.

IV) Zeitpunkt der Installation bzw. Sperrfrist

- 415 Nach der hier vertretenen Auffassung spielt es keine Rolle, wann die Installation am bestehenden Gebäude angebracht wird. Es gibt keine offenkundigen Gründe, weshalb die Kosten für Fotovoltaikanlagen zwei Jahre nach dem Neubau eines Gebäudes nicht abzugsfähig, hingegen fünf Jahre nach der Erstellung der Bauteile abzugsfähig sein sollten. Insbesondere drängt sich die Frage auf, ob man bei einem vierjährigen Gebäude tatsächlich noch von einem Neubau bzw. einer zeitnah zur Fertigstellung des Neubaus erfolgten Investition sprechen kann. Das Bundesgericht weist im oben erwähnten Ent-

⁹⁹⁸ Zum Ganzen RICHNER, Rechtsprechung des Bundesgerichts 2012 und 2013, S. 40; a.M. Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 49; Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 80.

⁹⁹⁹ RICHNER, Rechtsprechung des Bundesgerichts 2012 und 2013, S. 40.

¹⁰⁰⁰ Zum Ganzen Urteile des VGer ZH SB.2010.00040 und SB.2010.00041 vom 17. November 2010 E. 2.2.1; Urteil des VGer VD FL.2003.0036 vom 16. Dezember 2005 E. 1.c); vgl. ferner Urteil des BGer 2C_63/2010 vom 6. Juli 2010 E. 2.1 m.w.H.

scheid darauf hin, dass der Gesetzgeber es offengelassen habe, zu definieren, wann ein Alt- und wann ein Neubau¹⁰⁰¹ vorliege. Meines Erachtens musste er dies allerdings auch nicht regeln, denn der Gesetzgeber bzw. Verordnungsgeber äussert sich in keiner Weise dahin gehend, dass er energiesparende Investitionen nur auf Altbauten beschränken wolle. Vielmehr setzt er einzig voraus, dass die Massnahmen an einem bestehenden Gebäude ausgeführt werden, sei es durch die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder den Ersatz von veralteten Installationen.¹⁰⁰² Hätte der Gesetzgeber die Abzugsmöglichkeiten der Kosten auf Altbauten beschränken bzw. bei „erstellungsnahen“ Installationen untersagen wollen, wäre es ihm freigestanden, eine solche Sperrfrist vorzusehen.¹⁰⁰³ Vielmehr ist davon auszugehen, falls das Gebäude fertig erstellt und bezogen ist, dass es sich fortan um ein bestehendes Gebäude im Sinn des Gesetzes handelt, zumal eine Sperrfrist der gewünschten Wirkung, bestehende Bausubstanz möglichst bald auf den modernen Stand der Technik zu bringen und damit energiesparender und umweltschonender zu machen, zuwiderlaufen würde.

Zugegebenermassen kann eine fehlende Sperrfrist dazu führen, dass die Steuerpflichtigen auf die Idee kommen könnten, die Fotovoltaikanlage nicht gleich bei der Erstellung des Neubaus anbringen zu lassen, mit der Folge, dass die entsprechenden Kosten nicht einkommensmindernd geltend gemacht werden könnten, sondern damit noch etwas zuzuwarten, damit der Aufwand den Unterhaltskosten gleichgestellt wird und somit vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden kann. Selbstverständlich muss in diesem Fall dann aber eine Steuerumgehung geprüft werden. Der damit verbundene Aufklärungsaufwand dürfte sich jedoch in einem durchaus vertretbaren Rahmen bewegen.¹⁰⁰⁴ Vorwiegend dürfte hierbei abzuklären sein, ob die Fotovoltaikanlage als energiesparende Investition zwar anlässlich des Neubaus eingepflanzt, die Erstellung jedoch nach Beendigung und Bezug der Baute vorgenommen wurde oder ob die Planung des Einbaus der Anlage tatsächlich erst nachträglich, d.h. nachdem der Neubau stand und bezogen wurde, stattgefunden hat.¹⁰⁰⁵

¹⁰⁰¹ Urteile des BGer 2C_727/2012 und 2C_729/2012 vom 18. Dezember 2012 E. 2.2.3.

¹⁰⁰² Art. 5 LiegVo.

¹⁰⁰³ Zum Ganzen Urteile des VGer ZH SB.2010.00040 und SB.2010.00041 vom 17. November 2010 E. 2.2.2.

¹⁰⁰⁴ Zum Ganzen RICHNER, Rechtsprechung des Bundesgerichts 2012 und 2013, S. 41.

¹⁰⁰⁵ Zum Ganzen Urteile des VGer ZH SB.2010.00040 und SB.2010.00041 vom 17. November 2010 E. 2.2.2. Das Steuergericht Solothurn hatte einen solchen Fall der Steuerumgehung zu prüfen, dabei jedoch die Frage unbeantwortet gelassen, da die Installation innerhalb der Sperrfrist von fünf Jahren vorgenommen

V) Subjektive Beweggründe für die Installation

- 417 Aufgrund der objektiv-technischen Betrachtungsweise kann es grundsätzlich auch nicht auf das Motiv ankommen, weshalb sich jemand dazu entschliesst, Aufwendungen für Energiesparmassnahmen zu tätigen. Folglich spielt es auch keine Rolle, ob der Steuerpflichtige die Aufwendungen aufgrund der neuen Einspeisevergütung oder anderweitiger Gründe vorgenommen hat.¹⁰⁰⁶

ee) Konklusion und Lösungsansatz

- 418 Nach dem Gesagten kann für die Abzugsfähigkeit der Kosten grundsätzlich immer nur entscheidend sein, dass die Fotovoltaikanlage als energiesparende Massnahme an einem bestehenden Gebäude installiert wird und keine Steuerumgehung vorliegt.¹⁰⁰⁷

ff) Exkurs: Aufdachanlagen

I) Ausgangslage und Rechtsprechung des bernischen Verwaltungsgerichts

- 419 Das bernische Verwaltungsgericht hat im Zusammenhang mit der Frage der amtlichen Bewertung einer Liegenschaft in zwei Urteilen vom 24. April 2017 entschieden, dass Fotovoltaikanlagen, die als sog. Aufdachanlagen konstruiert sind, nicht als Bestandteil der Liegenschaft gelten.¹⁰⁰⁸ Das Verwaltungsgericht hat das Bestehen einer äusseren Verbindung zwischen dem Gebäude und der Fotovoltaikanlage zwar grundsätzlich bejaht,¹⁰⁰⁹ deren Bestandteileigenschaft gemäss Art. 642 Abs. 2 ZGB insgesamt aber verneint.¹⁰¹⁰ Dies begründete das Gericht insbesondere damit, dass die Fotovoltaikanlage erst rund sieben Jahre nach der Errichtung des Gebäudes auf dem Dach installiert worden sei und die Anlage mithin weder eine Dachfunktion noch eine konstruktive Einheit mit dem Dach bilde, sondern eine vom Dach unabhängige zusätzliche Installation darstelle. Damit fehle es an einer inneren Verbindung mit

wurde (Urteile des StGer SO SGSTA.2012.103 und BST.2012.101 vom 4. März 2013 E. 3.1.1 f.).

¹⁰⁰⁶ RICHNER, Rechtsprechung des Bundesgerichts 2012 und 2013, S. 41; siehe zur objektiv-technischen Betrachtungsweise hiervor N 199.

¹⁰⁰⁷ Mit Ausnahme der Kantone, die bei den Staats- und Gemeindesteuern die Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, nicht den Unterhaltskosten gleichgestellt haben. In diesen Kantonen sind bei den kantonalen Steuern die Kosten für die Fotovoltaikanlage in werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen aufzuteilen (siehe hiervor N 375).

¹⁰⁰⁸ Urteile des VGer BE 100.2016.195U und 100.2016.196U vom 24. April 2017.

¹⁰⁰⁹ Urteile des VGer BE 100.2016.195U und 100.2016.196U vom 24. April 2017 E. 3.1.

¹⁰¹⁰ Urteile des VGer BE 100.2016.195U und 100.2016.196U vom 24. April 2017 E. 3.5.

der Liegenschaft im Sinn eines Verhältnisses von Hauptsache und Bestandteil. Ferner bewirke eine Entfernung der Anlage weder eine Zerstörung noch eine Beschädigung oder eine Veränderung im Sinn von Art. 642 Abs. 2 ZGB, weshalb eine körperliche Verbindung fehle. Damit mangle es der Anlage an den charaktertypischen Eigenschaften, um als Bestandteil der Liegenschaft zu gelten.¹⁰¹¹

Die Steuerverwaltung des Kantons Bern war mit diesen Urteilen nicht einverstanden und hat die beiden Entscheide beim Bundesgericht angefochten, weswegen sie noch nicht in Rechtskraft erwachsen sind.¹⁰¹² 420

II) Lehrmeinungen und Ansicht der Steuerverwaltung des Kantons Bern

Die Ansicht des bernischen Verwaltungsgerichts wird jedoch von einem Teil der Literatur und der Steuerverwaltung des Kantons Bern nicht geteilt. Unter anderem wird geltend gemacht, dass durchaus eine enge physische Verbindung einer additiven Solaranlage zu einem Gebäude bestehe und eine Abtrennung zu einer unvermeidlichen Beschädigung an der Hauptsache führen könne. Auch sei eine innere Verbindung dahin gehend gegeben, indem die Fotovoltaikanlagen den Zweck der Hauptsache erweitern und diese ökonomisch wertvoller machen würden. Zur Erfüllung dieses Zwecks seien die Aufdachanlagen unverzichtbar und würden deshalb einen Bestandteil der Liegenschaft darstellen.¹⁰¹³ Ebenfalls wird ins Feld geführt, dass als Folge dieser Urteile Aufdachanlagen künftig als bewegliches Vermögen qualifiziert und besteuert werden müssten. Dies wiederum würde dazu führen, dass Abzüge für Liegenschaftskosten an diesen Anlagen nicht mehr möglich wären und der Abzug für Kosten von Energiesparmassnahmen bei Liegenschaften diesbezüglich keine Anwendung mehr fände.¹⁰¹⁴ 421

¹⁰¹¹ Urteile des VGer BE 100.2016.195U und 100.2016.196U vom 24. April 2017 E. 3.3 ff.

¹⁰¹² Steuerverwaltung des Kantons Bern, Photovoltaikanlagen, S. 1.

¹⁰¹³ Zum Ganzen HRUBESCH-MILLAUER, Solarenergieanlagen, S. 357 ff.; Steuerverwaltung des Kantons Bern, Photovoltaikanlagen, S. 1; ebenso Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 3.3.1. A.M. bzw. differenzierter HÜRLIMANN-KAUP/OSWALD, die darauf hinweisen, dass sich Aufdachanlagen nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen als Bestandteil ansehen liessen; namentlich dann, wenn ein Teil des Stroms für die Versorgung des Gebäudes verwendet werde oder die Aufdachanlage nach Ablauf der vereinbarten Baurechtsdauer die Funktion der Stromversorgung dieses Gebäudes übernehmen solle (HÜRLIMANN-KAUP/OSWALD, Fotovoltaikdienstbarkeit, S. 703 f.); vgl. ferner SIEGENTHALTER, Photovoltaikanlagen, N 7 S. 3; BGE 138 III 650 E. 6.6 S. 658 f.

¹⁰¹⁴ Steuerverwaltung des Kantons Bern, Photovoltaikanlagen, S. 1.

III) Würdigung und Lösungsansatz

- 422 Grundsätzlich sind die Kosten für die erstmalige Anbringung bzw. für den Ersatz einer Fotovoltaikanlage als energiesparende Investitionen in die bestehende Liegenschaft von der Einkommenssteuer abziehbar. Es stellt sich die Frage, ob die Qualifikation von Aufdachfotovoltaikanlagen als Nichtbestandteil einer Liegenschaft zur Folge hat, dass diese Investitionen von der Steuer nun nicht mehr abziehbar sind. Wie hiervor ausgeführt,¹⁰¹⁵ sind Investitionen, die zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen, abziehbar, und zwar sowohl solche für den Ersatz von veralteten als auch solche für die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden. Mit anderen Worten ist es für die Abzugsfähigkeit der Kosten entscheidend, dass die Arbeiten an einem bestehenden Gebäude ausgeführt werden. Die zivilrechtliche Qualifikation der Installation als Bestandteil der Liegenschaft oder Fahrnisbaute spielt zu diesem Zeitpunkt keine Rolle. Daher sollten nach der hier vertretenen Auffassung die Investitionen für die Anbringung bzw. für den Ersatz einer Aufdachfotovoltaikanlage, die zivilrechtlich keine Bestandteileigenschaft aufweist, in jedem Fall als Energiesparmassnahme weiterhin abzugsfähig bleiben.¹⁰¹⁶
- 423 Problematischer ist die Situation, wenn es um die späteren Unterhaltskosten solcher Aufdächanlagen geht. Würde man der Argumentation des bernischen Verwaltungsgerichts folgen, wären Aufdachfotovoltaikanlagen keine Bestandteile eines Gebäudes mehr. Die zivilrechtliche Qualifikation als Nichtbestandteil einer Liegenschaft hätte zur Folge, dass diese Anlagen steuerrechtlich als bewegliches Vermögen bzw. als Fahrnisbaute¹⁰¹⁷ zu behandeln wären. Gemäss Art. 32 Abs. 1 DBG können beim beweglichen Privatvermögen nur die Kosten der Verwaltung durch Dritte und die weder rückforderbaren noch anrechenbaren ausländischen Quellensteuern abgezogen werden. Mit anderen Worten wäre es grundsätzlich nicht möglich, Aufwendungen für den Unterhalt des beweglichen Privatvermögens bzw. der Fahrnisbauten abzuziehen.¹⁰¹⁸ Folglich könnten bei Aufdachsystemen, die als Fahrnisbauten qualifiziert werden, keine Abzüge für Liegenschaftsunterhaltskosten mehr geltend gemacht werden.

¹⁰¹⁵ Siehe hiervor N 413 ff.

¹⁰¹⁶ A.M. Steuerverwaltung des Kantons Bern, Photovoltaikanlagen, S. 1.

¹⁰¹⁷ Siehe zum Grundstück als Bewertungsobjekt hiervor N 119 f.

¹⁰¹⁸ Siehe bspw. Urteile des KGer FR 604 2013 87 und 604 2013 88 vom 17. März 2015 E. 4.b). Eine Ausnahme besteht bei der Vermietung oder Verpachtung von beweglichem Privatvermögen (Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 3).

Im Gegensatz zu den Aufdach- erfordern Indachsolaranlagen in der Regel eine komplette Dachsanierung, da sie ins Dach integriert werden müssen. Folglich dürften Indachsysteme wesentlich kostspieliger sein als Aufdachso- 424
 laranlagen, die auf eine Unterkonstruktion montiert werden können.¹⁰¹⁹ Unter Umständen kann dies dazu führen, dass ein Hauseigentümer gänzlich auf die Installation einer Solaranlage verzichtet, weil er sich einerseits eine Indachanlage nicht leisten kann und andererseits sich aufgrund der nicht Abziehbarkeit der Kosten im Zeitpunkt der Installation und der späteren Unterhaltskosten gegen eine Aufdachanlage entscheidet. Wie hiavor¹⁰²⁰ ausgeführt, dürfte dies allerdings dem gesetzgeberischen Willen zuwiderlaufen und dem ausserfiskalischen Ziel der Förderung von energiesparenden Massnahmen nicht dienlich sein.

Ferner ist die Ansicht des bernischen Verwaltungsgerichts vor dem Hinter- 425
 grund der steuerlichen Gleichbehandlung nur schwer vertretbar. Nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung sind Personen, die sich in gleichen Verhältnissen befinden, in derselben Weise mit Steuern zu belasten. Sowohl der Steuerpflichtige, der eine Indachfotovoltaikevorrückung installiert hat, als auch der Steuerpflichtige mit einer Aufdachanlage haben in Energiesparmassnahmen investiert. Beide Installationsvarianten weisen eine körperliche Verbindung zum Gebäude als Hauptsache auf. Beide Fotovoltaikanlagen dienen der Energieversorgung und weisen daher einen funktionellen Zusammenhang zum Gebäude bzw. Dach auf. Damit befinden sich die steuerpflichtigen Personen grundsätzlich in gleichen Verhältnissen und sind deshalb in derselben Weise mit Steuern zu belasten. Folglich müsste der Steuerpflichtige mit einer Aufdachanlage wie auch der Steuerpflichtige mit einer Indachanlage die Unterhaltskosten für diese Installationen in Abzug bringen können, und dies unabhängig davon, ob es sich um eine Fahrnisbaute oder um einen Bestandteil der Liegenschaft handelt.

Ein weiterer Aspekt sei an dieser Stelle noch erwähnt, dass meines Erachtens 426
 auch bei Aufdachanlagen die aus zivilrechtlicher Sicht geforderte äussere und innere Verbindung zur Liegenschaft durchaus besteht, sodass Aufdach- genau gleich wie Indachlösungen als Bestandteil einer Liegenschaft angesehen werden sollten. Insbesondere liegt eine innere Verbindung nicht nur dann vor, wenn die additive Solaranlage ausschliesslich oder zumindest teilweise der Energieversorgung des Gebäudes selbst dient, sondern auch dann, wenn der gewonnene Strom in das öffentliche Netz eingespeist wird. Mit der Inbetriebnahme einer solchen Solaranlage wird das Gebäude nicht mehr einzig zu Wohnzwecken, sondern auch zur Generierung zusätzlicher Einnahmen durch die Solaranlage verwendet. Die Solaranlage wird für die wirtschaftliche

¹⁰¹⁹ Vgl. HRUBESCH-MILLAUER, Solarenergieanlagen, S. 352.

¹⁰²⁰ Siehe zur Problematik der Erreichung ausserfiskalischer Ziele hiavor N 376 ff.

Funktionsstüchtigkeit der Liegenschaft in diesem Sinn wesentlich, als sie die Hauptsache wirtschaftlich wertvoller macht. Dies wiederum ergänzt die Funktionsfähigkeit der Hauptsache. Damit besteht zwischen Gebäude und Aufdachsolargeräten eine wirtschaftlich-funktionelle Verbindung, die vorausgesetzt wird, um eine innere Verbindung im Sinn einer sachlichen Einheit bejahen zu können.¹⁰²¹ Darüber hinaus dürften auch Aufdächanlagen nicht ohne Weiteres von einem Gebäude entfernt werden können. Insbesondere ist davon auszugehen, dass das bestehende Dach dabei einen Schaden nehmen wird, was zur Folge hätte, dass auch aus zivilrechtlicher Sicht eine äussere Verbindung zur Liegenschaft bejaht werden kann.

427 Interessant wird sein, wie das Bundesgericht diese Problematik beurteilen wird. Es bleibt zu hoffen, dass sich das Gericht bei der Frage der Qualifikation dieser additiven Fotovoltaikanlagen auch mit den steuerrechtlichen Folgen für die Gewinnungskosten beim unbeweglichen Privatvermögen auseinandersetzen wird.

b) Wintergärten, Balkonverglasungen und Windfänge

428 Nicht selten sind Wintergärten, Balkonverglasungen und Windfänge Gegenstand der Prüfung des Anwendungsbereichs von Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen. Daher werden diese Baumassnahmen im folgenden Abschnitt näher untersucht.

aa) Rechtslage bei Wintergärten

429 Das Bundesgericht und die kantonalen Gerichte lehnen es – meines Erachtens grundsätzlich zu Recht – ab, Investitionskosten für den Neubau von Wintergärten als Energiesparmassnahmen zum Abzug zuzulassen. Die Gerichte begründen dies damit, dass die Errichtung eines Wintergartens in der Regel der Wohnraumerweiterung dient und deshalb die Kosten als nicht abzugsfähige, wertvermehrnde Aufwendung zu qualifizieren sind. Der damit meist ebenfalls verfolgte Zweck der Energieeinsparung lässt sich nur in verhältnismässig bescheidenem Masse verwirklichen. Im günstigsten Fall kann bei einem Wintergarten mit einer Heizöleinsparung von rund 10 % gerechnet werden.¹⁰²² Bereits daraus geht hervor, dass sein Hauptzweck in der Raum-

¹⁰²¹ HRUBESCH-MILLAUER, Solarenergieanlagen, S. 354 und 358.

¹⁰²² Urteil des BGer 2C_666/2008 vom 12. Mai 2009 in StE 2010 B 25.7 Nr. 5 E. 2.1 und 2.4; vgl. ferner Urteil des BGer vom 9. Oktober 1989 in StR S. 557, E. 3 S. 559; Urteil des VGer AG vom 3. Mai 1994 in StE 1995 B 25.7 Nr. 28 E. 5.b); Urteile des StGer SO SGSTA.2011.18 und BST.2011.12 vom 16. Mai 2011; Urteil des KGer JU ADM 44/2010 vom 3. Mai 2011 E. 5.2; Urteile des KGer FR 607 2013 29 und 607 2013 30 vom 18. November 2014 E. 2.d); Auszug aus dem Urteil der StRK TG Nr. 51/2000 vom 15. Mai 2000 in StR 2001 S. 284; Urteil der StRK BE vom 13. Februar 1990 in StE 1990 25.7 Nr. 19 E. 4. Ebenso

nutzung liegt, während es sich bei seinen energetischen Auswirkungen um Sekundärfunktionen handelt.¹⁰²³ Erfahrungsgemäss kann dieselbe Isolationswirkung mit einem Bruchteil der Kosten für einen Wintergarten durch eine zusätzliche Isolierung der betroffenen Fassade mit Einschluss der Fenster erreicht werden.¹⁰²⁴ Damit steht der Wohnkomfort im Mittelpunkt und die getroffenen Investitionen sowie die geschaffene Erweiterung sprengen den Rahmen jener Massnahmen, der durch die Beispiele in Art. 1 lit. a VMRE¹⁰²⁵ gelegt worden ist.¹⁰²⁶ Denn Isolationsmassnahmen sind als Liegenschaftsunterhalt nur anzuerkennen, wenn sie in erster Linie der Wärmedämmung dienen. Es ist offensichtlich, dass Wintergärten nicht nur zum Zweck der Wärmedämmung erstellt werden.¹⁰²⁷ Die Kosten für die Erstellung eines Wintergartens können nur dann ausnahmsweise als energiesparende Massnahme vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden, wenn ein wesentlicher Energiespareffekt mittels einer Simulationsrechnung durch den Steuerpflichtigen nachgewiesen werden kann.¹⁰²⁸

verhalte es sich bei den Kosten für den Abriss eines Wintergartens mit anschliessender Neuerstellung. Der neu erstellte Wintergarten sei als Ersatz steuerlich einem Neubau gleichzusetzen und die entsprechenden Wiederaufbaukosten seien nicht als Unterhaltskosten, sondern vollumfänglich als nicht abzugsfähige Anlagekosten zu qualifizieren (Rechtsprechungsbericht zum Urteil der StRK BE vom 19. Juni 2012 in BVR 2013 S. 146, Ziff. 4.2 S. 149; vgl. auch Urteil des VGer BE vom 21. März 2013 in StE 2013 B 25.6 Nr. 62 E. 3.1.).

¹⁰²³ Urteil des VGer AG vom 3. Mai 1994 in StE 1995 B 25.7 Nr. 28 E. 5.c)bb); Urteil der StRK BL vom 6. November 1998 in StE 2000 B 25.7 Nr. 1 E. 3.c).

¹⁰²⁴ Urteil der StRK BE vom 13. Februar 1990 in StE 1990 25.7 Nr. 19 E. 2.

¹⁰²⁵ Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle, also u.a. Isolationsmassnahmen wie die Wärmedämmung von Böden, Wänden, Dächern und Decken, der Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster etc.

¹⁰²⁶ Urteil des VGer ZH vom 10. Oktober 2007 in StE 2008 B 25.7 Nr. 4 E. 3.1. Ebenso verhält es sich mit einem Lüftungssystem, bei dem die Verbesserung der Luftqualität und nicht die Einsparung von Heizkosten im Vordergrund steht (Urteile des KGer FR 607 2013 29 und 607 2013 30 vom 18. November 2014 E. 3 f.).

¹⁰²⁷ Urteil des VGer AG vom 3. Mai 1994 in StE 1995 B 25.7 Nr. 28 E. 5.c)bb).

¹⁰²⁸ Urteil der StRK BL vom 6. November 1998 in StE 2000 B 25.7 Nr. 1 E. 3.b) f.; vgl. ferner Urteil des BGer 2C_666/2008 vom 12. Mai 2009 in StE 2010 B 25.7 Nr. 5 E. 2.3 f.; Urteil der StRK BE vom 13. Februar 1990 in StE 1990 25.7 Nr. 19 E. 2.

bb) Rechtslage bei Balkon- und Sitzplatzverglasungen

1) Rechtslage in den Kantonen

- 430 Annähernd gleich verhält es sich im Fall einer Verglasung von Balkonen und Sitzplätzen, wobei stets die konkreten Umstände des Einzelfalls zu prüfen sind und zu beachten ist, dass nicht alle Kantone diesen Fall gleich handhaben.¹⁰²⁹
- 431 Die Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen hatte die Abzugsfähigkeit der Kosten für eine Verglasung eines nach Westen ausgerichteten Balkons als Energiesparmassnahme nicht akzeptiert, entspreche doch die durchgeführte Balkonverglasung eher einer Raumerweiterung im Sinn eines Wintergartens. Zudem könne eine positive Auswirkung auf die Energiebilanz des Hauses nicht nachgewiesen werden.¹⁰³⁰ Ähnlich sieht es der Kanton Thurgau, der die gesamten Investitionskosten bei der Neuerstellung von Balkonverglasungen als wertvermehrnde Aufwendungen qualifiziert und einen Abzug von energiesparenden Aufwendungen vom steuerbaren Einkommen ausschliesst. Vorbehalten bleibe jedoch bei jedem Einzelfall der vom Steuerpflichtigen erbrachte Nachweis einer positiven Gesamtenergiebilanz.¹⁰³¹
- 432 Der Kanton Aargau verfolgt diesbezüglich eine grosszügige Steuerpraxis. Sitzplatz- und Balkonverglasungen gelten in der Regel solange als abzugsberechtigte Energiesparmassnahmen, soweit diese im Bereich der bestehenden gedeckten Sitzplatzfläche oder im Bereich der bestehenden Balkonfläche erstellt werden. Darüber hinausgehende Erweiterungen gelten als nicht abzugsfähige Um- und Anbauten.¹⁰³² Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau vertritt ferner die Auffassung, dass es aufgrund von Art. 5 LiegVo und Art. 1 VMRE für die Bejahung der Abzugsfähigkeit ausreichend sei, wenn die Investitionen zur rationellen Energieverwendung beitragen würden. Eine erhebliche Wirkung der Energiesparmassnahme, bezogen auf das Gesamtgebäude, müsse nicht (mehr) nachgewiesen werden. Daher seien die Auslagen für jede Massnahme, die in der VMRE aufgelistet oder deren energiesparende Wirkungen erwiesen sei, vollumfänglich abzugsfähig.¹⁰³³ Folglich wurden die Kosten für die Einglasung eines Balkons vollumfänglich zum Abzug zugelassen, da – nach Meinung des Verwaltungsgerichts – unter anderem durch die Sonneneinstrahlung im Winterhalbjahr der Balkon aufgeheizt und dem Ver-

¹⁰²⁹ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 81.

¹⁰³⁰ Urteil der VerwRK SG I/1-2009/120 vom 20. Mai 2010 E. 3.c)bb).

¹⁰³¹ Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Energiesparen und Umweltschutz, Ziff. 4.1.

¹⁰³² Steuerverwaltung des Kantons Aargau, Merkblatt LUK, Ziff. 4.3 S. 10 f.

¹⁰³³ Urteil der VGer AG vom 18. Juni 2002 in StE 2003 B 25.7 Nr. 2 E. 4.a)bb) und 4.c); vgl. Urteil des StRKGer AG 3-RV.2007.275 vom 23. Oktober 2008 E. 3.3.1.

lust von Energie der Gebäudehülle entgegengewirkt werde. Somit würden diese Massnahmen eine taugliche Energiesparmassnahme darstellen. Dabei spiele es insbesondere keine Rolle, dass die gewählte Einglasung des Balkons verglichen mit anderen möglichen Massnahmen teuer erscheinen möge, denn die steuerpflichtigen Personen seien nicht verpflichtet, die kostengünstigste Massnahme zu wählen.¹⁰³⁴

II) Würdigung und Lösungsansatz

Die extensive Auslegung des Kantons Aargau bzw. dessen Verwaltungsgerichts dürfte jedoch zu weit gehen und das Lenkungsziel von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen verfehlen. In erster Linie sollten die Auslagen für Massnahmen abziehbar sein, die eine energiesparende Wirkung haben. Dementsprechend hat ebenfalls das Bundesgericht festgehalten, dass Massnahmen, die nur zweitrangig energiesparende Effekte haben, aber in erster Linie dem Wohnkomfort dienen oder den Wohnraum erweitern, den von der VMRE gezogenen Rahmen sprengen. Die Aufzählung in Art. 1 VMRE ist zwar nicht abschliessend und es bleibt an sich Raum für die steuerliche Berücksichtigung weiterer Massnahmen in diesem Bereich, doch sind Kosten für solche weiteren Massnahmen nur nach Rücksprache mit entsprechenden Fachbehörden zum Abzug zuzulassen.¹⁰³⁵ Demzufolge sollte die Einglasung eines Balkons, die vorwiegend der besseren Nutzung des Balkons dient und bei der das Energiesparen nicht im Vordergrund steht, nicht als abzugsfähige Energiesparmassnahme qualifiziert werden.¹⁰³⁶ Vorbehalten bleiben jedoch diejenigen Fälle, bei denen eine positive Gesamtenergiebilanz nachgewiesen¹⁰³⁷ werden kann.

Vielmehr hat im Fall einer Balkonverglasung bezüglich der Kosten eine übliche Ausscheidung in wertvermehrende und abzugsfähige werterhaltende Aufwendungen zu erfolgen. Bei der vorgesehenen Steuerbegünstigung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen geht es um deren Förderung und damit sollten diese bei einer Verglasung des Balkons oder Sitzplatzes die primäre Rolle spielen. Richtigerweise wurde sodann bei einer Sitzplatzvergla-

¹⁰³⁴ Urteil der VGer AG vom 18. Juni 2002 in StE 2003 B 25.7 Nr. 2 E. 5.a) f.

¹⁰³⁵ Urteil des BGer 2C_666/2008 vom 12. Mai 2009 in StE 2010 B 25.7 Nr. 5 E. 2.1. Aufgrund der objektiv-technischen Betrachtungsweise kommt es zudem nicht auf das Motiv an, weshalb sich ein Steuerpflichtiger für eine Balkonverglasung entschlossen hat (vgl. hiervor N 199 und 417).

¹⁰³⁶ In diesem Sinn sind bspw. die Kosten für die Verglasung und Installation einer elektrischen Fussbodenheizung auf einem Balkon nicht zum Abzug zuzulassen, denn auch bei diesem Umbau steht die Wohnraumerweiterung im Vordergrund (Urteil des StRKGer AG 3-RV.2007.275 vom 23. Oktober 2008 E. 3.3.1).

¹⁰³⁷ Wobei der Nachweis in Form eines Berichts von einer Fachbehörde zu erbringen ist (siehe hierzu Urteil des BGer 2C_666/2008 vom 12. Mai 2009 in StE 2010 B 25.7 Nr. 5 E. 2.3 f.).

sung, die erst drei Jahre nach Erstellung des Wohnhauses vorgenommen wurde, der steuerliche Abzug der Auslagen verweigert, da der Raumgewinn im Vordergrund stand.¹⁰³⁸ Nicht zuletzt auch deshalb ist eine restriktive Handhabung angezeigt, da die Abzugsfähigkeit von energiesparenden und dem Umweltschutz dienenden Aufwendungen eine nicht unproblematische Abweichung von den Besteuerungsgrundsätzen enthält. Dieses Spannungsverhältnis sollte nicht überstrapaziert werden.¹⁰³⁹

cc) Rechtslage bei Windfängen

1) Definition von Windfängen bzw. Abgrenzung zu Wintergärten

435 Oftmals stehen die Gerichte vor dem Problem, ob der fragliche Umbau, sei es die Verglasung eines Balkons oder ein Anbau, als Windfang zu qualifizieren ist. Dies insbesondere auch deshalb, weil die Steuerpflichtigen versucht sind, zu argumentieren, dass sie mit dem Umbau z.B. nicht einen Wintergarten, sondern einen Windfang in der Bauweise eines Wintergartens realisiert hätten.¹⁰⁴⁰ Denn sollte es sich um einen unbeheizten Windfang handeln, würde dies einer Energiesparmassnahme gemäss Art. 1 lit. a Ziff. 4 VMRE entsprechen und die damit verbundenen Kosten wären abzugsfähig.

436 Als steuerertragsmindernde Tatsache ist die Abzugsfähigkeit der Auslagen für die Energiesparmassnahmen vom Steuerpflichtigen mit den dienlichen Unterlagen zu belegen.¹⁰⁴¹ Daher muss der Steuerpflichtige nachweisen können, dass es sich bei einer baulichen Massnahme um einen Windfang handelt. Um einen Windfang annehmen zu können, muss der Steuerpflichtige darlegen, dass es sich beim fraglichen Objekt um einen geschlossenen und überdachten Anbau bei der Eingangstüre eines Wohnhauses handelt, worin die steuerpflichtige Person, vor Zugluft und Regen geschützt, das Haus betreten oder Kontakte mit Besuchern pflegen kann. Folglich sollte der Anbau in erster Linie als Schleuse dienen und aufgrund seiner beschränkten Funktion in aller Regel lediglich eine Fläche von kaum mehr als 2–3 m² ausweisen. Die Abzugsfähigkeit als Energiesparmassnahme rechtfertigt sich deshalb, da durch den unbeheizten Windfang der Wärmeverlust beim Betreten des Hauses im Gebäudeinnern minimiert werden kann.¹⁰⁴² Demgegenüber bezeichnet

¹⁰³⁸ Urteil des BGer 2C_666/2008 vom 12. Mai 2009 in StE 2010 B 25.7 Nr. 5 E. 2.3.

¹⁰³⁹ Siehe zu dieser Problematik hiuvor N 378 ff.

¹⁰⁴⁰ Siehe hierzu Urteil des VGer AG vom 18. Juni 2002 in StE 2003 B 25.7 Nr. 2; Urteil des VGer ZH vom 10. Oktober 2007 in StE 2008 B 25.7 Nr. 4; Urteil des StRKGer AG 3-RV.2007.275 vom 23. Oktober 2008.

¹⁰⁴¹ Urteil des BGer vom 12. Mai 2009 in StE 2010 B 25.7 Nr. 5 E. 2.1.

¹⁰⁴² Zum Ganzen Urteil des VGer ZH vom 10. Oktober 2007 in StE 2008 B 25.7 Nr. 4 E. 3.1.1; Urteil der VerwRK SG I/1-2009/120 vom 20. Mai 2010 E. 3.c)bb).

man als Wintergarten einen Gebäudeanbau, der grösstenteils aus Glas oder Fenstern besteht und traditionell der Überwinterung von Pflanzen dient, jedoch heutzutage zumeist als Wohnraumerweiterung genutzt wird.¹⁰⁴³

II) Würdigung und Lösungsansatz

Nach der hier vertretenen Auffassung ist es richtig, dass bezüglich der Qualifikation als Windfang strenge Regeln gelten. Andernfalls ist eine Abgrenzung zwischen Windfang und Wintergarten kaum mehr möglich. Ein gläserner Anbau bspw., der eine Fläche von rund 11.50 m² aufweist, ist nicht als Windfang zu qualifizieren. Bereits aufgrund der Grösse kann der Anbau nicht nur als blosser Schleuse mit Schutz vor Zugluft verwendet werden, sondern dient er auch weiteren Zwecken, sodass er als Gebäudeerweiterung anzusehen ist. Dabei kommt es nicht darauf an, dass der Vorbau auch als Windfang genutzt werden kann. Vielmehr wurde ein Raum geschaffen, der wegen seiner Dimension und Konstruktionsweise aus Glas auch als unbeheizter Gebäudeteil während eines grossen Teils des Jahres angenehm temperiert und somit vielseitig nutzbar ist. Aufgrund der objektiv-technischen Betrachtungsweise spielt es auch keine Rolle, wie der Anbau effektiv genutzt wird. Selbst wenn der Raum nur als Schleuse verwendet wird, ändert dies nichts daran, dass die getätigten Ausgaben nicht als Investition für Energiesparmassnahmen vollständig abgezogen werden können.¹⁰⁴⁴ In diesen Fällen ist vielmehr eine übliche Ausscheidung in wertvermehrende und abzugsfähige, werterhaltende Aufwendungen vorzunehmen. Dies rechtfertigt sich umso mehr, als die Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen nicht zu extensiv ausgelegt werden dürfen und die Kosten für einen Anbau nur dann vom steuerbaren Einkommen abzugsfähig sein sollten, wenn dieser vollumfänglich als Windfang und damit als Energiesparmassnahme qualifiziert werden kann.

7. Kosten der Denkmalpflege

A. Grundlagen im Bund und in den Kantonen

Gemäss Art. 32 Abs. 3 DBG können die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind. Art. 9 Abs. 3 lit. b StHG gibt den kantonalen Gesetzgebern ebenfalls die Möglichkeit, Abzüge für die Denkmalpflege vorzusehen. Viele Kantone haben von diesem Gestaltungsspielraum Gebrauch gemacht

¹⁰⁴³

¹⁰⁴⁴

Urteil des VGer ZH vom 10. Oktober 2007 in StE 2008 B 25.7 Nr. 4 E. 3.1.2.

Zum Ganzen Urteil des VGer ZH vom 10. Oktober 2007 in StE 2008 B 25.7 Nr. 4 E. 3.2 f.

und die Regelung in ihr Steuergesetz aufgenommen.¹⁰⁴⁵ Insbesondere die Denkmalpflege ist nach der eidgenössischen Spezialgesetzgebung primär Sache der Kantone. Folglich liegt es an diesen, den Denkmalbegriff und die denkmalpflegerischen Arbeiten zu definieren und die nötigen Rechtsgrundlagen zu schaffen.¹⁰⁴⁶ Dabei ist zu beachten, dass die Kosten der Denkmalpflege, anders als die Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, nicht den Unterhaltskosten gleichgestellt werden. Aus diesem Grund werden die Kosten für die Denkmalpflege durch den Pauschalabzug nicht abgedeckt¹⁰⁴⁷ und können, zusätzlich zu den unter Umständen pauschal geltend gemachten Unterhaltskosten, zum Abzug gebracht werden.¹⁰⁴⁸

- 439 Die Abzugsfähigkeit der Kosten für die Denkmalpflege hat, wie der Abzug der Investitionen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, wenig mit den Gewinnungskosten im Zusammenhang mit den Einkünften aus unbeweglichem Privatvermögen zu tun. Mit dieser Bestimmung soll jedoch verhindert werden, dass der Grundeigentümer, der kraft hoheitlicher Verfügung oder im Interesse der Allgemeinheit Kosten für den Schutz von Natur und Heimat übernimmt, steuerlich schlechtergestellt wird.¹⁰⁴⁹ Auch soll damit dem ausserfiskalischen Ziel der besonderen kultur- und staatspolitischen Bedeutung des Denkmalschutzes gemäss Art. 78 BV Rechnung getragen werden.¹⁰⁵⁰

B. Voraussetzungen

a) Allgemein

- 440 Arbeiten, die der Denkmalpflege dienen, sind auch dann abzugsfähig, wenn ihnen wertvermehrender Charakter zukommt. Mit anderen Worten ist ein Abzug grundsätzlich unabhängig von den allfälligen Auswirkungen auf den Marktwert der Liegenschaft möglich. Aufgrund der Gesetzessystematik und vom Wortlaut her kann der Abzug jedoch nur an einer bestehenden Liegenschaft im Privatvermögen gemacht werden.¹⁰⁵¹ Wird eine Baute neu erstellt,

¹⁰⁴⁵ Z.B. § 39 Abs. 4 StG-AG, § 29 Abs. 2^{bis} StG-BL, Art. 36 Abs. 3 StG-BE, § 30 Abs. 4 StG-ZH. Der Kanton Graubünden bspw. hat von diesem Recht nicht Gebrauch gemacht bzw. lässt die Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten nur dann zum Abzug zu, sofern sie werterhaltend sind (Steuerverwaltung des Kantons Graubünden, Liegenschaftskosten, Ziff. 4.2 S. 9).

¹⁰⁴⁶ BGE 121 II 8 E. 3.a) S. 15.

¹⁰⁴⁷ Siehe zum Gegenstand des Pauschalabzugs hiernach N 490 f.

¹⁰⁴⁸ RICHTNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 131; Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 95 und 107; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 41.

¹⁰⁴⁹ Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 29; Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 90.

¹⁰⁵⁰ LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 42; siehe zur Problematik von ausserfiskalischen Zielen hiervor N 376 ff.

¹⁰⁵¹ Unter dem Vorbehalt eines anderweitigen Nachweises besteht kein Privateigentum an Naturdenkmälern, namentlich an öffentlichen Gewässern sowie an dem

fallen einzig Anlagekosten an und ein Nutzungswert wird erst geschaffen.¹⁰⁵² Stehen bisweilen nur einzelne Teile eines Gebäudes unter Denkmalschutz, stellen grundsätzlich nur die Investitionen an diesen Bauteilen denkmalpflegerische Arbeiten dar.¹⁰⁵³ Des Weiteren wird für eine Abzugsfähigkeit kumulativ vorausgesetzt, dass:¹⁰⁵⁴

- die denkmalpflegerischen Arbeiten aufgrund gesetzlicher Vorschriften erforderlich waren,
- die Arbeiten im Einvernehmen mit den Behörden oder aufgrund deren Anordnung hin erfolgten und
- die Kosten nicht durch Subventionen gedeckt sind. Nur die ungedeckten und von der steuerpflichtigen Person selbst getragenen Kosten können vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden.

Die Arbeiten werden insbesondere dann nicht im Einvernehmen mit den Behörden oder aufgrund deren Anordnung hin vorgenommen, wenn bei den baulichen Massnahmen durch den Steuerpflichtigen bloss fachtechnische Hinweise der Denkmalpflegebehörde befolgt werden. Sofern keine behördliche Mitwirkung vorliegt, können die Kosten nicht unter dem Titel der denkmalpflegerischen Arbeiten zum Abzug gebracht werden.¹⁰⁵⁵ 441

der Kultur nicht fähigen Land wie Schutthalde, Firnen, Gletscher und Felsen sowie den daraus entspringenden Quellen (Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 90; AGNER/JUNG/STEINMANN, Komm. DBG, Art. 32 N 8; Art. 664 Abs. 2 ZGB).

¹⁰⁵² Zum Ganzen Urteil des VGer SZ VGE 629/98 vom 21. Dezember 1998 in StE 1999 B 25.7 Nr. 35 E. 1.b)bb) = StPS 1999 S. 28. Damit sind nur die Kosten für Restaurations- bzw. Instandstellungsarbeiten abzugsfähig (Urteil des BGer 2C_537/2016 vom 16. Oktober 2017 E. 3.1.1; Urteil des BGer 2C_453/2009 vom 3. Februar 2010 E. 3.4).

¹⁰⁵³ Eine Ausnahme von diesem Grundsatz liegt vor, wenn die Investitionen an nicht denkmalpflegerisch geschützten Bauteilen notwendig werden, weil sie direkt oder indirekt dem Erhalt des geschützten Bauteils dienen. Diese Kosten sind dann in vollem Umfang abzugsfähig (siehe hierzu ausführlich Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 91).

¹⁰⁵⁴ Urteil des VGer SZ VGE 629/98 vom 21. Dezember 1998 in StE 1999 B 25.7 Nr. 35 E. 1.

¹⁰⁵⁵ Urteil des VGer SZ VGE 629/98 vom 21. Dezember 1998 in StE 1999 B 25.7 Nr. 35 E. 1.b)aa).

b) Problematik der gesetzlichen Grundlage als Voraussetzung

aa) Fragestellung

- 442 Umstritten ist, ob vorausgesetzt wird, dass die denkmalpflegerischen Arbeiten in jedem Fall aufgrund gesetzlicher Vorschriften ausgeführt werden müssen, und zwar unabhängig davon, ob sie im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen werden.¹⁰⁵⁶

bb) Rechtsprechung und Lehrmeinungen

- 443 Das Bundesgericht vertritt die Auffassung, dass sich die denkmalpflegerischen Arbeiten auf eine gesetzliche Vorschrift abstützen müssten, welche die vorgenommenen Massnahmen vorschreibe. Eine bloss generell gehaltene Empfehlung einer Behörde betreffend eine geschützte Liegenschaft genüge nicht, um die Auslagen unter dem Titel Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten zum Abzug zu bringen.¹⁰⁵⁷ Auch in der Lehre wird mehrheitlich die Ansicht vertreten, dass die bloss Vornahme von Arbeiten im Einvernehmen mit den Behörden nicht ausreiche. Erforderlich sei vielmehr eine rechtliche Grundlage, welche die denkmalpflegerische Arbeit vorsehe.¹⁰⁵⁸
- 444 Eine Minderheit der Lehrmeinungen ist dagegen der Auffassung, dass aus dem Gesetzeswortlaut nicht abgeleitet werden könne, es werde in jedem Fall eine gesetzliche Vorschrift benötigt. Nach dem Wortlaut des Gesetzes seien das Einvernehmen oder die Anordnung mit einer gesetzlichen Vorschrift gleichzusetzen und der gesetzlichen Vorschrift komme keine eigenständige Bedeutung zu. Zudem sei es nicht nachvollziehbar, weshalb die steuerpflichtige Person, die „unter sanftem Druck der Denkmalpflege“ gewisse Massnahmen vornehme, um z.B. angedrohten Unterschutzstellungsmassnahmen zuvorzukommen, diese nicht zum Abzug bringen dürfe. Dies habe zwar zur Folge, dass die für die Denkmalpflege zuständige Behörde faktisch darüber entscheide, ob Aufwendungen für ein Gebäude als denkmalpflegerische Arbeiten steuerlich abzugsfähig seien, das sei jedoch hinzunehmen.¹⁰⁵⁹

¹⁰⁵⁶

RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 130.

¹⁰⁵⁷

Urteil des BGer 2C_537/2016 vom 16. Oktober 2017 E. 3.1.1; Urteil des BGer 2C_453/2009 vom 3. Februar 2010 E. 3.4; ebenso Urteil des VGer SZ VGE 629/98 vom 21. Dezember 1998 in StE 1999 B 25.7 Nr. 35 E. 1.b)aa).

¹⁰⁵⁸

LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 44; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 30; HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht II, § 41 N 90; Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 92; REICH, Steuerrecht, § 13 N 94; Komm. StHG REICH/VON AH/BRAWAND, Art. 9 N 57c.

¹⁰⁵⁹

RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 130; Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 43.

cc) Würdigung und Lösungsansatz

Die Minderheitsmeinung vermag nicht zu überzeugen. Werden denkmalpflegerische Arbeiten von einem Amt für Kulturgüter angeordnet, versteht es sich von selbst, dass dieses staatliche Handeln durch eine gesetzliche Grundlage abgedeckt sein muss. Doch auch wenn die Arbeiten im Einvernehmen mit den Behörden durchgeführt werden, ist es für die steuerrechtliche Abzugsfähigkeit erforderlich, dass sich die Behörden bei ihrem Einvernehmen mit der steuerpflichtigen Person auf eine rechtliche Grundlage abstützen können, die diese Arbeiten vorschreibt.¹⁰⁶⁰ Dabei kann es sich um eine Norm des Bundesrechts, des kantonalen Rechts oder des kommunalen Rechts handeln. Entscheidend ist jedoch, dass die Grundlage als gesetzliche Vorschrift qualifiziert werden kann und nicht nur dem Wunsch eines Gemeinwesens entspricht.¹⁰⁶¹ Nur auf diese Weise kann der allgemein gültige Grundsatz der Gesetzmässigkeit gemäss Art. 5 Abs. 1 BV bzw. Art. 127 Abs. 1 BV befolgt und eine rechtsgleiche Behandlung sichergestellt werden.¹⁰⁶² Nicht zuletzt wird damit einer gewissen staatlichen Willkür vorgebeugt und das staatliche Handeln wird für den einzelnen Steuerpflichtigen vorhersehbarer. Ansonsten steht den für die Denkmalpflege zuständigen Behörden ein kaum mehr überprüfbarer Ermessensspielraum hinsichtlich der Frage zu, welche Aufwendungen als denkmalpflegerische Arbeiten qualifizieren.¹⁰⁶³ Die Abzugsfähigkeit ist bei Vorliegen einer gesetzlichen Vorschrift allerdings gegeben. Ob die Arbeiten im Einvernehmen oder erst auf Anordnung der Behörden vorgenommen werden, spielt dabei keine Rolle.¹⁰⁶⁴

¹⁰⁶⁰ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 92.

¹⁰⁶¹ Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 30; AGNER/JUNG/STEINMANN, Komm. DBG, Art. 32 N 8.

¹⁰⁶² Vgl. hierzu Komm. BV EPINEY, Art. 5 N 40; siehe zum Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Steuer hiervor N 14 ff.

¹⁰⁶³ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 92.

¹⁰⁶⁴ Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 30.

8. Pauschalabzug

A. Grundsatz

- 446 Anstatt der tatsächlichen Kosten kann gemäss Art. 32 Abs. 4 DBG für Liegenschaften des Privatvermögens¹⁰⁶⁵ ein Pauschalabzug geltend gemacht werden. In der Pauschale sind die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien sowie die Unterhaltskosten gleichgestellte energiesparende Investitionen enthalten.¹⁰⁶⁶ Gemäss Art. 2 Abs. 2 LiegVo beträgt der Pauschalabzug für Gebäude, die zu Beginn der Steuerperiode nicht älter als zehn Jahre sind, 10 % vom Bruttomiettrag bzw. -eigenmietwert (lit. a). Für Gebäude, die älter als zehn Jahre sind, beträgt der Abzug 20 % (lit. b). Hierbei handelt es sich um eine sog. Wechselpauschale,¹⁰⁶⁷ weil der Steuerpflichtige in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen kann.¹⁰⁶⁸
- 447 Der Pauschalabzug wurde insbesondere aus veranlagungsökonomischen Gründen eingeführt. In erster Linie dient die Pauschalierung der administrativen Vereinfachung und in zweiter Linie bleibt dem Steuerpflichtigen die Arbeit des Zusammentragens und Aufbewahrens der sachdienlichen Unterlagen sowie den Steuerbehörden die Kontrolle dieser Unterlagen erspart. Allerdings darf der Pauschalabzug nicht dazu führen, dass der gesetzliche Grundsatz der Besteuerung des Reineinkommens bei Liegenschaften des Privatvermögens verletzt wird. Führt er zu einem offensichtlich unrichtigen Ergebnis, kommt er zudem nicht zur Anwendung. Daher steht die Gewährung des Pauschalabzuges unter dem Vorbehalt des Gesetzes.¹⁰⁶⁹ Im Hinblick auf die Grundstückgewinnsteuer empfiehlt es sich jedoch trotzdem, diese Unterlagen

¹⁰⁶⁵ Für Grundstücke des Geschäftsvermögens können nur die effektiven Kosten zum Abzug gebracht werden (Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 97; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 25; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 62; Urteile des BGer 2C_230/2018 und 2C_231/2018 vom 15. März 2019 E. 3; Urteil des BGer 2C_866/2016 vom 6. Juni 2017 E. 2 und 3.1 ff.; Urteile des BGer 2C_784/2016 und 2C_785/2016 vom 13. April 2017 E. 3; Urteil des BGer 2C_42/2015 vom 10. September 2015 E. 4.4; Urteil des VGer LU A 06 57_2 vom 3. Januar 2007 LGVE 2007 II Nr. 21 E. 3.b)).

¹⁰⁶⁶ Art. 2 Abs. 1 LiegVo.

¹⁰⁶⁷ REICH, Steuerrecht, § 13 N 92; MAÜSLI-ALLENSPACH/OERTLI, Grundriss, S. 155; siehe zur Wechselpauschale hiernach N 484 ff.

¹⁰⁶⁸ Art. 3 LiegVo.

¹⁰⁶⁹ Urteil des BGer 2C_1020/2017 vom 11. September 2018 E. 2.2.2; Urteile des BGer 2C_996/2012 und 2C_997/2012 vom 19. April 2013 E. 7.4.2; Urteil des BGer 2A.56/1998 vom 1. November 1999 i.S. B. in NSTp 1999 S. 191, E. 2.c) S. 193; Urteil des BGer 2A.192/1992 vom 21. Januar 1993 E. 3.b); Urteil des CJ GE A/3436/2016-ICCFD ATA/120/2019 vom 5. Februar 2019 E. 7.a); siehe zur Rechtfertigung pauschaler Lösungen hiervor N 32 f.

aufzubewahren. Mit dem Nachweis der effektiven Anlagekosten (darunter fallen unter anderem die wertvermehrenden Aufwendungen), lässt sich die Grundstückgewinnsteuer verringern oder sogar vermeiden.¹⁰⁷⁰ Im Fall einer längeren Besitzesdauer dürfte es jedoch eher die Ausnahme bilden, dass die Steuerpflichtigen im Zeitpunkt des Verkaufs noch über sämtliche Belege im Zusammenhang mit wertvermehrenden Investitionen verfügen.¹⁰⁷¹

B. Problembereiche

a) Vorwiegend geschäftliche Nutzung der Liegenschaft durch Dritte

aa) Rechtslage im Bund

Wird eine Liegenschaft von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt, sieht Art. 4 LiegVo vor, dass für die direkte Bundessteuer der Pauschalabzug nicht beansprucht werden kann. Eine vorwiegende geschäftliche Nutzung liegt vor, wenn nach der Präponderanzmethode¹⁰⁷² die geschäftlichen Miet- oder Pachteinnahmen mehr als 50 % der gesamten Mieteinnahmen inkl. eines allfälligen Eigenmietwerts ausmachen.¹⁰⁷³ Damit ist für die Beurteilung, ob eine Liegenschaft überwiegend geschäftlich oder überwiegend privat genutzt wird, einzig auf den in der jeweiligen Bemessungsperiode erzielten Ertrag abzustellen.¹⁰⁷⁴ Ergibt sich in der Steuerperiode, dass mindestens 50 % des Ertrags aus privater Nutzung generiert werden, dient ein Grundstück überwiegend privaten Zwecken.¹⁰⁷⁵ 448

bb) Rechtslage in den Kantonen

Die Kantone haben diesbezüglich unterschiedliche Regelungen getroffen. In den Kantonen Aargau und Luzern bspw. kann für die Kantons- und Gemeindesteuer die Pauschale auch dann beansprucht werden, wenn die Liegenschaft von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt wird.¹⁰⁷⁶ Andere Kantone wieder- 449

¹⁰⁷⁰ Siehe hierzu z.B. Art. 137 Abs. 1 i.V.m. Art. 142 StG-BE; Urteil des VGer BS VD.2016.146 vom 10. Juli 2017 E. 3.2.3.

¹⁰⁷¹ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 96.

¹⁰⁷² So wie sie in Art. 18 Abs. 2 DBG ins Bundessteuerrecht aufgenommen worden ist; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 34.

¹⁰⁷³ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 25; vgl. AGNER/DIGERONIMO/NEUHAUS/STEINMANN, Komm. DBG, Art. 32 N 9a.

¹⁰⁷⁴ Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 41.

¹⁰⁷⁵ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 25; vgl. ferner Urteil des VGer ZH vom 27. Oktober 1999 in StE 2000 25.6 Nr. 39 E. 3.a).

¹⁰⁷⁶ § 39 Abs. 5 StG-AG i.V.m. § 24 Abs. 4 StGV-AG. Im alten aargauischen Recht wurde die Pauschale noch halbiert. Richtigerweise wurde dies jedoch revidiert, denn der Unterhalt für eine vorwiegend geschäftlich genutzte Liegenschaft ist nicht a priori kleiner als der für eine privat genutzte Liegenschaft (Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 97); § 39 Abs. 4 StG-LU i.V.m. § 10 StV-LU.

rum sehen dieselbe Regelung wie für die direkte Bundessteuer vor und lassen bei einer von Dritten überwiegend geschäftlich genutzten Liegenschaft den Pauschalabzug nicht zu, sondern sehen vor, dass nur die tatsächlichen Unterhaltskosten abgezogen werden können.¹⁰⁷⁷

cc) Rechtsprechung des Bundesgerichts

450 Das Bundesgericht bekam bereits mehrfach die Gelegenheit, zu diesem Thema Stellung zu nehmen.¹⁰⁷⁸ Die Bundesrichter haben in ihren Entscheiden ausgeführt, dass die Pauschalierung primär veranlagungsökonomische Gründe habe. Daher rechtfertige sich der Pauschalabzug vorab für Grundstücke, die nicht geschäftlich oder gewerblich genutzt würden. Bei Liegenschaften, die gewerblich oder geschäftlich genutzt würden, könne von den Steuerpflichtigen eine genaue Aufzeichnung des von ihnen getragenen Liegenschaftenaufwands nach den Regeln der kaufmännischen Buchführung oder in anderer geeigneter Weise und von den Steuerverwaltungen eine Kontrolle der effektiven Kosten erwartet werden.¹⁰⁷⁹ Zudem könne bei einer vorwiegenden geschäftlichen Nutzung der Liegenschaft durch Dritte davon ausgegangen werden, dass der Grundeigentümer keine Unterhaltskosten zu tragen habe, weil diese in der Regel vom Pächter oder Mieter übernommen werden. Die abzugsfähigen Liegenschaftenerhaltungskosten sind in solchen Fällen allein nach Massgabe der tatsächlichen Kosten zu bemessen. Nur auf diese Weise könne der steuerpflichtige Grundeigentümer aufgrund des Reineinkommens besteuert werden.¹⁰⁸⁰ Zudem ist das Bundesgericht unter Hinweis auf die herrschende Lehre und Praxis zum Schluss gekommen, dass Art. 4 LiegVo grundlegend mit der Bundesgesetzgebung übereinstimme, insbesondere mit Art. 32 Abs. 4 DBG. Dieser Artikel bringe klar zum Ausdruck, dass

¹⁰⁷⁷ Siehe z.B. Art. 5 Abs. 1 VUBV-BE; Art. 33 Abs. 4 DStG-FR i.V.m. Art. 11 lit. b Vo-FR; § 10 Ziff. 1 und 2 StV-TG; § 13 Abs. 4 StG-ZG i.V.m. Ziff. 19.2.4 StB ZG; Art. 44 Abs. 4 StG-SG i.V.m. Ziff. 1 und 2 StB SG 44 Nr. 8; Art. 30 Abs. 5 StG-ZH i.V.m. Ziff. IV StB ZH Nr. 30.2; Art. 5 Abs. 1 RDFIP; Art. 34 Abs. 4 StG-AI i.V.m. Art. 11 SKB-AI.

¹⁰⁷⁸ Urteil des BGer 2C_1020/2017 vom 11. September 2018 E. 2.2.3 f.; Urteile des BGer 2C_996/2012 und 2C_997/2012 vom 19. April 2013 E. 7.4.2; Urteil des BGer 2C_482/2009 vom 16. Februar 2010 E. 2.1 f.; Urteil des BGer 2A.556/2004 vom 2. März 2005 E. 2.2.2; Urteil des BGer 2A.56/1998 vom 1. November 1999 i.S. B. in NSfP 1999 S. 191, E. 2 S. 193 ff.; Urteil des BGer 2A.192/1992 vom 21. Januar 1993 in ASA 1994/95 S. 736, E. 3.b) S. 739 f. m.w.H.

¹⁰⁷⁹ Urteil des BGer 2C_1020/2017 vom 11. September 2018 E. 2.2.3; Urteil des BGer 2A.56/1998 vom 1. November 1999 i.S. B. in NSfP 1999 S. 191, E. 2.d) S. 193 f.

¹⁰⁸⁰ Urteil des BGer 2C_1020/2017 vom 11. September 2018 E. 2.2.4; Urteile des BGer 2C_996/2012 und 2C_997/2012 vom 19. April 2013 E. 7.4.2; Urteil des BGer 2A.192/1992 vom 21. Januar 1993 E. 3.b) m.w.H.

der Pauschalabzug nur für Gebäude gelte, die überwiegend für private Zwecke, d.h., die überwiegend für Wohnzwecke genutzt würden. Art. 4 LiegVo verkörpere diese Praxis, indem diese Bestimmung besage, dass der Pauschalabzug nicht für Privatvermögen gelte, das von Dritten hauptsächlich zu gewerblichen Zwecken genutzt werde. Daher sei diese Verordnungsnorm auch gesetzeskonform.¹⁰⁸¹

Aus diesem Grund kam das Bundesgericht bei einem Fall im Kanton Zürich auch zum Ergebnis, dass eine kantonale Unterhaltskostenpauschale, die der Ordnung des DBG entspreche, ebenfalls gesetzeskonform sei.¹⁰⁸² In diesem Entscheid hat sich das Bundesgericht zunächst mit den Argumenten des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich als Vorinstanz auseinandergesetzt. Das Verwaltungsgericht kam unter anderem zum Schluss, dass es willkürlich sei, bei mehrheitlich gewerblich oder geschäftlich genutzten Liegenschaften im Privatvermögen eine Pauschalierung der Kosten für Unterhalt und Verwaltung zu verweigern. Eine derartige, unterschiedliche Behandlung von Liegenschaften im Privatvermögen hätte zudem nicht die Finanzdirektion mittels einer Verfügung, sondern der Gesetzgeber selber ausdrücklich regeln müssen.¹⁰⁸³ Das Bundesgericht hat dem entgegnet, dass diese Sichtweise ausser Acht lasse, dass die Delegationsnorm in § 30 Abs. 5 StG-ZH die Detailregelung des Pauschalabzugs an die Finanzdirektion delegiert habe, die dem Auftrag mit der Verfügung vom 7. September 2002¹⁰⁸⁴ nachgekommen sei. Diese Verfügung, die in Wirklichkeit eine generell-abstrakte Norm sei, binde das Verwaltungsgericht, soweit sie sich nicht als gesetzes- oder verfassungswidrig erweise, was hier nicht der Fall sei. Ferner müsse aus der ausdrücklichen Delegationsnorm geschlossen werden, dass der Finanzdirektion die Kompetenz zugesprochen werde, den Pauschalabzug umfassend zu regeln und sogar in bestimmten Fällen auszuschliessen. Schliesslich sei der Kanton Zürich an sich befugt gewesen, eine andere Lösung als die auf Bundesebene gültige zu wählen, was er indessen im Interesse der vertikalen Steuerharmonisierung nicht getan habe. Zudem sei dies auch im Interesse des Steuerpflichtigen und diene der Vereinfachung der Rechtsanwendung.¹⁰⁸⁵

¹⁰⁸¹ Urteile des BGer 2C_996/2012 und 2C_997/2012 vom 19. April 2013 E. 7.4.2 insb. mit Hinweisen zur Lehre; Urteil des BGer 2A.556/2004 vom 2. März 2005 E. 2.2.2 m.w.H.; Urteil des BGer 2C_1020/2017 vom 11. September 2018 E. 2.2.1.

¹⁰⁸² Urteil des BGer 2C_482/2009 vom 16. Februar 2010 E. 2.1 f.

¹⁰⁸³ Urteil des VGer ZH vom 20. November 2002 in StE 2003 B 25.6 Nr. 49 E. 2.a) f.

¹⁰⁸⁴ Aufgenommen ins StB ZH Nr. 30.2.

¹⁰⁸⁵ Urteil des BGer 2C_482/2009 vom 16. Februar 2010 E. 3.1. Bereits in einem früheren Entscheid kam das Bundesgericht zum Schluss, dass es nicht willkürlich sei, die Unterhaltskostenpauschale nur für private Wohnhäuser, nicht aber für

dd) Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte

I) Verwaltungsgericht Kanton Zürich

- 452 Die Praxis, wonach für den Pauschalabzug zusätzlich auf die Nutzung des Privatgrundstücks abzustellen ist, ist bei den Verwaltungsgerichten keineswegs unumstritten. Wie aus dem hiervor ausgeführten Bundesgerichtsentscheid hervorgeht, vertritt das zürcherische Verwaltungsgericht die Meinung, dass die Verweigerung des Pauschalabzugs bei Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden, nicht rechtens sei.¹⁰⁸⁶

II) Verwaltungsgericht Kanton Schwyz

- 453 Das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz ist – wie das Bundesgericht – zum Schluss gekommen, dass für Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden, ein Pauschalabzug nicht in Betracht komme.¹⁰⁸⁷ Insbesondere prüfte das Verwaltungsgericht Art. 4 LiegVo auf seine Gesetzeskonformität. Es führte zunächst aus, dass es sachliche Gründe gebe, für geschäftlich genutzte Liegenschaften nur die effektiven Unterhaltskosten zum Abzug zuzulassen. Denn bei geschäftlich genutzten Liegenschaften würde sich der Mieter häufig vertraglich verpflichten, einen Teil oder alle Kosten des gewöhnlichen Unterhalts zu übernehmen. Auf diese Weise könne verhindert werden, dass der Unterhalt zweimal abgezogen werden könne, nämlich beim Mieter als Geschäftsaufwand und beim Vermieter im Rahmen der Unterhaltskostenpauschale.¹⁰⁸⁸ Nach der allgemeinen Lebenserfahrung dürfte es zudem häufiger vorkommen, dass private Eigentümer von Wohnliegenschaften sich über den Ertrag ihrer Mietobjekte keinen kaufmännischen Überblick verschaffen, die Aufwendungen nicht systematisch verbuchen und die Belege und Rechnungen dafür nicht komplett sammeln. Bei privaten Eigentümern von Geschäftsliegenschaften dürfte dies eher der Fall sein.¹⁰⁸⁹
- 454 Schliesslich sei bei der Gesetzesauslegung und -anwendung Art. 32 Abs. 4 Satz 2 DBG heranzuziehen. Nach diesem habe der Bundesrat nicht nur die Kompetenz zum Erlass von Ausführungs- und Detailvorschriften zum unbestimmten Begriff „Pauschalabzug“, sondern es lasse sich darauf auch die Kompetenz an den Verordnungsgeber abstützen, gewisse Fälle von Privat-

vermietete Geschäftsimmobilien zu gewähren (Urteil des BGer vom 1. März 1983 in ASA 1984/85 S. 582, E. 6) S. 590).

¹⁰⁸⁶ Urteil des VGer ZH vom 20. November 2002 in StE 2003 B 25.6 Nr. 49; bestätigt im Urteil des VGer ZH SB.2009.00020 vom 10. Juni 2009 E. 3.2.3.

¹⁰⁸⁷ Urteil des VGer SZ VGE 605/00 vom 10. Mai 2000 i.S. S.

¹⁰⁸⁸ Urteil des VGer SZ VGE 605/00 vom 10. Mai 2000 i.S. S. E. 6.c).

¹⁰⁸⁹ Urteil des VGer SZ VGE 605/00 vom 10. Mai 2000 i.S. S. E. 6.b). Hierbei stützt sich das Verwaltungsgericht insb. auf die Argumentation des Bundesgerichts im Urteil vom 1. März 1983 in ASA 1984/85 S. 582, E. 6) S. 590.

vermögen vom Pauschalabzug auszuschliessen. Nur so könne man dem verfassungsrechtlichen Gebot der Steuerharmonisierung gerecht werden. Letztlich sei es auch nicht im Interesse der steuerpflichtigen Person, wenn ihr bei der direkten Bundessteuer der Pauschalabzug gewährt würde, sie aber für die kantonale Besteuerung die effektiven Unterhaltskosten nachweisen müsste.¹⁰⁹⁰

III) Verwaltungsgericht Kanton Bern

Auch das bernische Verwaltungsgericht hat Art. 4 LiegVo sowie die gleichlautende kantonale Regelung in Art. 5 Abs. 1 VUBV-BE auf ihre Gesetzes- und Verfassungsmässigkeit geprüft.¹⁰⁹¹ Es kam, wie auch schon das Bundesgericht sowie das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, zum Ergebnis, dass die beiden Bestimmungen sowohl für die direkte Bundessteuer als auch für die Kantons- und Gemeindesteuern eine rechtmässige Konkretisierung bzw. Ergänzung des in Art. 32 Abs. 4 Satz 1 DBG bzw. in Art. 36 Abs. 2 StG-BE geregelten Pauschalabzugs darstellen würden. Insbesondere hätten die Verordnungsgeber mit der getroffenen Regelung ihre Rechtssetzungskompetenz nicht überschritten.¹⁰⁹² Ähnlich wie das Bundesgericht begründete das Verwaltungsgericht diese Ansicht unter anderem mit dem Argument, dass bei an Dritte vermieteten Liegenschaften, die überwiegend geschäftlich genutzt würden, regelmässig die Mieterschaft die Unterhaltskosten trage. Daher dürfe von den Steuerpflichtigen erwartet werden, dass sie eine exakte Aufzeichnung über den von ihnen selbst getragenen Liegenschaftsunterhalt erstellen und die sachdienlichen Belege aufbewahren und ordnen würden, da sie grundsätzlich eine kaufmännische Buchführung erstellen dürften, die sich auch auf die Unterhaltskosten erstrecke. Letztlich bestünde zudem die Gefahr, dass die Pauschalierung im Durchschnitt zu einer inkorrekten steuerlichen Berücksichtigung der Liegenschaftsunterhaltskosten führe. Aus diesen Gründen gelte der Pauschalabzug nicht vorbehaltlos und eine entsprechende Präzisierung im Sinn der obengenannten Bestimmung sei durchaus angezeigt.¹⁰⁹³

¹⁰⁹⁰ Urteil des VGer SZ VGE 605/00 vom 10. Mai 2000 i.S. S. E. 6.d).

¹⁰⁹¹ Urteil des VGer BE vom 31. Oktober 2005 i.S. E. in NStP 2005 S. 141.

¹⁰⁹² Urteil des VGer BE vom 31. Oktober 2005 i.S. E. in NStP 2005 S. 141, E. 3.4.3 f. S. 148; ebenso Auszug aus den Urteilen der StRK BE NP-67/95-96 und DBSt 330/95-96 vom 11. April 2000 in BVR 2001 S. 296, E. 3 S. 299.

¹⁰⁹³ Urteil des VGer BE vom 31. Oktober 2005 i.S. E. in NStP 2005 S. 141, E. 3.4.2 S. 147.

ee) Würdigung und Lösungsansatz

I) Frage der Gesetzeskonformität

- 456 Erstaunlich an diesen Entscheiden ist, dass bei der Frage der Gesetzeskonformität nicht eine eingehende Auseinandersetzung mit der Differenzierung zwischen hauptsächlich privat und geschäftlich genutzten Liegenschaften des Privatvermögens stattgefunden hat.¹⁰⁹⁴ Es stellt sich insbesondere die Frage, ob es die Delegationsbestimmungen in Art. 32 Abs. 4 Satz 2 DBG bzw. in den jeweiligen kantonalen Gesetzesbestimmungen zulassen, den vom Gesetz angeordneten Pauschalabzug für Liegenschaften des Privatvermögens nicht nur betragsmässig zu konkretisieren, sondern diesen, bei gewissen Konstellationen, auszuschliessen.¹⁰⁹⁵
- 457 Das Bundesgericht wie auch die Verwaltungsgerichte bringen vor, dass die Delegationsnormen den Verordnungsgeber nicht bloss zum Erlass von gesetzesvollziehendem Verordnungsrecht ermächtigen, sondern ihn verpflichten würden, die gesetzliche Regelung zu ergänzen bzw. zu vervollständigen. Die Normen würden daher die Kompetenz begründen, den Pauschalabzug umfassend zu regeln und ihn sogar in bestimmten Fällen von Privatvermögen zu verneinen. Folglich seien die Verordnungsgeber ermächtigt, gesetzesvertretende Verordnungen zu erlassen.¹⁰⁹⁶
- 458 Die Differenzierung zwischen geschäftlich genutzten und privat genutzten Grundstücken des Privatvermögens ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Aus den Delegationsnormen nun aber ableiten zu wollen, dass demzufolge bei geschäftlich genutzten Liegenschaften im Privatvermögen der Pauschalabzug ausgeschlossen werden kann, dürfte zu weit gehen. Vielmehr ist daraus zu folgern, dass der Verordnungsgeber bei der Festlegung der Pauschalierung zwischen einer bestimmten Pauschale für privat genutzte und einer anderen für geschäftlich genutzte Grundstücke zu unterscheiden habe.¹⁰⁹⁷ Selbst das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz weist, dem Wortlaut von Art. 32 Abs. 4 DBG folgend, darauf hin, dass der Steuerpflichtige für alle Grundstücke des Privatvermögens, unabhängig davon, ob diese der privaten Wohnnut-

¹⁰⁹⁴ RICHNER, Rechtsprechung des Bundesgerichts 2010, S. 44.

¹⁰⁹⁵ WALDBURGER, Rechtsprechung 2010, S. 301.

¹⁰⁹⁶ Urteil des BGER 2C_482/2009 vom 16. Februar 2010 E. 3.1 f.; Urteile des BGER 2C_996/2012 und 2C_997/2012 vom 19. April 2013 E. 7.4.2; Urteil des BGER 2A.556/2004 vom 2. März 2005 E. 2.2.2 m.w.H.; Urteil des BGER 2C_1020/2017 vom 11. September 2018 E. 2.2.1; Urteil des VGer BE vom 31. Oktober 2005 i.S. E. in NStP 2005 S. 141, E. 3.4.3 S. 148; Urteil des VGer SZ VGE 605/00 vom 10. Mai 2000 i.S. E. 6.d).

¹⁰⁹⁷ RICHNER, Rechtsprechung des Bundesgerichts 2010, S. 44. WALDBURGER sieht darin einen Verstoß gegen das Legalitätsprinzip (WALDBURGER, Rechtsprechung 2010, S. 302).

zung oder einer geschäftlichen Nutzung dienen, die Wahl habe zwischen dem tatsächlichen Unterhaltskostenabzug und dem Pauschalabzug.¹⁰⁹⁸ Daraus geht hervor, dass die Exekutive nicht die Kompetenz hat, den Pauschalabzug bei geschäftlich genutzten Liegenschaft im Privatvermögen zu verweigern, ansonsten würde die Verordnung die gesetzlichen Rechte des Steuerpflichtigen einschränken und müsste damit als gesetzeswidrig bezeichnet werden. Das zürcherische Verwaltungsgericht dürfte ebenfalls dieser Auffassung sein, indem es ausdrücklich sagt, dass bei der Pauschalierung eine unterschiedliche Behandlung von verschiedenen Nutzungsarten nicht ausgeschlossen sei, sofern die Unterscheidung auf sachlichen Gründen beruhe. Allerdings ordne das Gesetz explizit die Pauschalierung an, weshalb es nicht rechtens sei, bei mehrheitlich gewerblich oder geschäftlich genutzten Liegenschaften im Privatvermögen eine Pauschalierung der Kosten für Unterhalt und Verwaltung zu verweigern.¹⁰⁹⁹

Neben dem Verstoß gegen den eindeutigen Wortlaut von Art. 32 Abs. 4 459 DBG wurde in Art. 4 LiegVo auch der parlamentarische Wille beim Erlass des DBG missachtet.¹¹⁰⁰ Der Bundesrat hatte in seiner Botschaft dem Parlament vorgeschlagen, den Pauschalabzug für gewerblich genutzte Liegenschaften ganz auszuschliessen und nicht auf allen Liegenschaften des Privatvermögens zuzulassen. Vorgesehen war, die Pauschalierung der Unterhaltskosten nur auf den selbst bewohnten Liegenschaften und auf Wohnhäusern mit weniger als acht Wohnungen zuzulassen.¹¹⁰¹ Das Parlament hat diesen Vorschlag jedoch nicht akzeptiert und die Pauschale für sämtliche Grundstücke des Privatvermögens vorgesehen.¹¹⁰² Der Bundesrat war mit diesem legislativen Entscheid jedoch nicht einverstanden und hat den in der Botschaft geäußerten Willen, zumindest in Bezug auf die gewerblich genutzten Liegenschaften, in der Verordnung wieder durchgesetzt. Ein solches Unterlaufen des gesetzgeberischen Willens sollte nicht akzeptiert werden und die Verordnungsbestimmung dementsprechend auch aufgrund dieses Aspekts als gesetzeswidrig qualifiziert werden.¹¹⁰³

Es bleibt an dieser Stelle zu hoffen, dass sich das Bundesgericht bei nächster 460 Gelegenheit eingehender mit der Gesetzeskonformität von Art. 4 LiegVo auseinandersetzt und zum Schluss kommt, dass die Verweigerung des Pauschalabzugs bei geschäftlich genutzten Liegenschaften des Privatvermögens

¹⁰⁹⁸ Urteil des VGer SZ VGE 605/00 vom 10. Mai 2000 i.S. S. E. 6.d).

¹⁰⁹⁹ Urteil des VGer ZH vom 20. November 2002 in StE 2003 B 25.6 Nr. 49 E. 2.b) f.

¹¹⁰⁰ WALDBURGER, Rechtsprechung 2010, S. 302.

¹¹⁰¹ Botsch. StHG, 171 f.

¹¹⁰² Siehe hierzu Art. 32 Abs. 4 E-DBG.

¹¹⁰³ WALDBURGER, Rechtsprechung 2010, S. 302; a.M. Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 34.

Sache des Gesetzgebers und nicht der Exekutive als Verordnungsgeberin wäre.¹¹⁰⁴

II) Handeln im Interesse der Steuerpflichtigen und die kaufmännische Buchführung

- 461 Das Argument der Gerichte, dass die Verweigerung des Pauschalabzugs für gewerblich vermietete Grundstücke bei den kantonalen und kommunalen Steuern auch im Interesse der steuerpflichtigen Personen liege, weil diese Pauschale bei der direkten Bundessteuer nicht gewährt werde, überzeugt nicht. Die direkte Bundessteuer¹¹⁰⁵ wie auch die meisten Kantons- und Gemeindesteuern¹¹⁰⁶ kennen die Wechselpauschale, die es den Steuerpflichtigen erlaubt, sich pro Liegenschaft und pro Steuerperiode entweder für den pauschalen Abzug oder für den Abzug der effektiven Unterhaltskosten zu entscheiden.¹¹⁰⁷ Mit diesem Instrument können die Steuerpflichtigen die Steuerbelastung optimieren, indem sie alle Unterhaltskosten, die sie zeitlich beeinflussen können, in die gleiche Steuerperiode legen und in dieser die tatsächlichen Kosten geltend machen. In Steuerperioden, in denen keine oder nur geringe Unterhaltskosten anfallen, wählen sie dann den höheren Pauschalabzug. Entgegen der Auffassung der Gerichte ist davon auszugehen, dass die Eigentümer von Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden, von dieser Planungsmöglichkeit auch einzig für die Kantons- und Gemeindesteuern Gebrauch machen würden,¹¹⁰⁸ zumal die Staatssteuer in der Regel höher ausfallen dürfte als die direkte Bundessteuer.
- 462 Wie hiervor ausgeführt, begründet das Bundesgericht wie auch das Verwaltungsgericht des Kantons Bern die Nichtzulassung des Pauschalabzugs unter anderem damit, dass bei von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzten Grundstücken von den steuerpflichtigen Eigentümern verlangt werden könne, dass sie eine kaufmännische Buchhaltung führen würden.¹¹⁰⁹ Das Bundesgericht führt jedoch ebenfalls aus, dass bei geschäftlich genutzten Grundstücken des Privatvermögens in der Regel der Eigentümer weniger Unterhaltskosten

¹¹⁰⁴ In einem neueren Entscheid zu dieser Problematik verzichtete das Bundesgericht auf eine eingehende Prüfung und bestätigte lediglich die Gesetzeskonformität von Art. 4 LiegVo (Urteil des BGer 2C_1020/2017 vom 11. September 2018 E. 2.2.1 und 2.3.1).

¹¹⁰⁵ Art. 3 LiegVo.

¹¹⁰⁶ Z.B. Art. 5 VUBV-BE; Art. 2 Vo-FR; § 9 Abs. 1 StV-TG; Ziff. III StB ZH Nr. 30.2; § 9 Abs. 2 StV-SO Nr. 16.

¹¹⁰⁷ Siehe zur Wechselpauschale hiernach N 484 ff.

¹¹⁰⁸ Zum Ganzen WALDBURGER, Rechtsprechung 2010, S. 302.

¹¹⁰⁹ Urteil des BGer 2C_1020/2017 vom 11. September 2018 E. 2.2.3; Urteil des BGer 2A.56/1998 vom 1. November 1999 i.S. B. in NStP 1999 S. 191, E. 2.d) S. 193 f.; Urteil des VGer BE vom 31. Oktober 2005 i.S. E. in NStP 2005 S. 141, E. 3.4.2 S. 147.

zu tragen habe.¹¹¹⁰ Aufgrund dieser Argumentation muss folglich ein Steuerpflichtiger, der sein Privatgrundstück nicht geschäftlich vermietet und somit höhere Unterhaltskosten zu tragen hat, keine Aufzeichnungen führen, während derjenige, der dasselbe Grundstück geschäftlich vermietet und selbst niedrigere Unterhaltskosten zu tragen hat, aufzeichnungspflichtig sein soll. Dies erscheint doch sehr eigenartig.¹¹¹¹

III) Vorbehalt des Gesetzes und ein möglicher Lösungsansatz

Das Bundesgericht weist darauf hin, dass der Pauschalabzug von Unterhaltsaufwendungen nicht dazu führen dürfe, dass der gesetzliche Grundsatz der Besteuerung des Reineinkommens bei Liegenschaften des Privatvermögens verletzt werde. Damit solle der pauschale Abzug nicht zur Anwendung kommen, wenn er zu einem offensichtlich unrichtigen Ergebnis führe. In diesem Sinn stehe die Zulassung des Pauschalabzugs unter dem Vorbehalt des Gesetzes.¹¹¹² 463

Wie bereits festgestellt wurde, ist es grundsätzlich gerechtfertigt, zwischen 464
privat und geschäftlich genutzten Grundstücken des Privatvermögens zu unterscheiden. Allerdings ist es nach der hier vertretenen Auffassung nicht gesetzeskonform, bei mehrheitlich gewerblich oder geschäftlich genutzten Liegenschaften des Privatvermögens durch Dritte eine Pauschalierung der Unterhaltskosten auszuschliessen. Vielmehr sollte versucht werden, den Unterschieden mit der Festlegung der Höhe des Pauschalabzuges gerecht zu werden. Demzufolge könnte für geschäftlich genutzte Grundstücke des Privatvermögens, bei denen der Eigentümer erfahrungsgemäss und nach Massgabe des konkreten Mietverhältnisses¹¹¹³ nur einen geringen Anteil der Unterhaltskosten zu tragen hat, eine gegenüber privat genutzten Liegenschaften des Privatvermögens deutlich geringere Pauschale (anstelle von 10 % bzw. 20 %) festgelegt werden (z.B. von 1 % der Mieteinnahmen, evtl. noch abgestuft nach der absoluten Höhe der Mieteinnahmen).¹¹¹⁴ Auf diese Weise könnte dem Umstand Rechnung getragen werden, dass bei einer geschäftlich genutzten Liegenschaft des Privatvermögens in der Regel die mietende Partei den weitaus grössten Anteil an Unterhaltskosten tragen wird. Sollte der Eigentümer mit dieser Pauschale nicht einverstanden sein, hätte er immer noch die

¹¹¹⁰ Urteil des BGer 2A.56/1998 vom 1. November 1999 i.S. B. in NSTP 1999 S. 191, E. 2.c) S. 193.

¹¹¹¹ RICHNER, Rechtsprechung des Bundesgerichts 2010, S. 44.

¹¹¹² Urteil des BGer vom 21. Januar 1993 in StE 1995 25.6 Nr. 27 E. 2.b); bestätigt in den Urteilen des BGer 2A.56/1998 vom 1. November 1999 i.S. B. in NSTP 1999 S. 191, E. 2.c) S. 193; 2C_1020/2017 vom 11. September 2018 E. 2.2.4; 2C_996/2012 und 2C_997/2012 vom 19. April 2013 E. 7.4.2.

¹¹¹³ Vgl. hierzu Urteil des BGer vom 21. Januar 1993 in StE 1995 25.6 Nr. 27.

¹¹¹⁴ Oder es kann wie im Kanton Luzern eine Kürzung des Pauschalabzugs vorgesehen werden (§ 39 Abs. 4 StG-LU i.V.m. § 10 Abs. 3 StV-LU).

Möglichkeit, aufgrund der Wechselpauschale die effektiven Kosten geltend zu machen.¹¹¹⁵

- 465 Eine solche Lösung wäre sachgerechter und der Pauschalabzug würde bei geschäftlich genutzten Grundstücken des Privatvermögens nicht zu einem offensichtlich unrichtigen Ergebnis führen. Schliesslich würde dieses Vorgehen den gesetzgeberischen Willen respektieren, wonach alle Steuerpflichtigen, die ein Grundstück im Privatvermögen halten, den Pauschalabzug geltend machen können.

b) Begriff „Gebäude“

aa) Ausgangslage

- 466 Der Pauschalabzug kann nur für überbaute Grundstücke gewährt werden.¹¹¹⁶ Sowohl für die direkte Bundessteuer wie auch in gewissen Kantonen hat der Gesetzgeber bzw. Verordnungsgeber in Bezug auf die Pauschale den Begriff „Gebäude“¹¹¹⁷ eingeführt. Er unterlässt es jedoch, diesen Begriff näher zu definieren.¹¹¹⁸ EGLOFF ist der Auffassung, dass der Begriff „Gebäude“ weder mit dem Begriff „Liegenschaft“ noch mit den Begriffen „Grundstück“ oder „unbewegliches Vermögen“ gleichgestellt werden könne. Die grammatikalische und teleologische Auslegung des steuerrechtlichen Begriffs „Gebäude“ deute vielmehr darauf hin, dass abzugsfähiger Unterhalt an Gebäuden, die dem Menschen einen Raum zum Schutz vor äusseren, namentlich atmosphärischen Einflüssen bieten, sowie an gebäudeähnlichen Objekten (wie Buden, Lauben, Tiefgaragen etc.) möglich sei.¹¹¹⁹

bb) Würdigung und Lösungsansatz

- 467 Meines Erachtens dürfte die Ansicht von EGLOFF allerdings zu weit gehen. Für den Pauschalabzug wird steuerlich vorausgesetzt, dass die Liegenschaften des Privatvermögens Wohn- oder Geschäftszwecken¹¹²⁰ dienen. Damit wird

¹¹¹⁵ RICHNER, Rechtsprechung des Bundesgerichts 2010, S. 45. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich geht sogar noch ein Stück weiter und ist der Auffassung, dass der Pauschalabzug von 20 % vom vermietenden Eigentümer einer dem Privatvermögen zuzurechnenden Liegenschaft selbst dann geltend gemacht werden könne, wenn die Unterhalts- und Betriebskosten vom Mieter übernommen würden (Urteil des VGer ZH vom 27. Oktober 1999 in StE 2000 25.6 Nr. 39; gl.M. Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 32; a.M. RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 27).

¹¹¹⁶ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 98.

¹¹¹⁷ Art. 2 Abs. 2 lit. a LiegVo; Art. 5 Abs. 2 lit. b VUBV-BE; § 39 Abs. 5 StG-AG.

¹¹¹⁸ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 98.

¹¹¹⁹ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 98.

¹¹²⁰ Siehe zur Problematik von vorwiegend geschäftlich genutzten Liegenschaften des Privatvermögens hiervor N 448 ff.

im Grund impliziert, dass der Pauschalabzug nur möglich ist, wenn es sich um ein Gebäude handelt, das dem Menschen zum Arbeiten oder Wohnen Raum bietet. Mit anderen Worten kann die Pauschale nicht geltend gemacht werden, wenn es sich nur um ein gebäudeähnliches Objekt handelt, das dem Menschen nicht zum Schutz vor atmosphärischen Einflüssen dient (Lauben, Parkplätze¹¹²¹, Scheunen, Buden etc.). Zwar können an gebäudeähnlichen Bauten durchaus Unterhaltskosten anfallen, jedoch hat in einem solchen Fall der Steuerpflichtige die effektiven Unterhaltskosten zu belegen und auch nur diese sind abzugsfähig. Indes ist zu beachten, dass nicht alle Kantone bei der Pauschale von Gebäuden sprechen. In gewissen Kantonen werden weiterhin die Begriffe Liegenschaft¹¹²² oder Grundstück¹¹²³ verwendet.

Aufgrund dieser Aspekte sollte daher meines Erachtens der Begriff Gebäude 468 nicht eigenständig interpretiert bzw. zu extensiv ausgelegt werden, und infolgedessen die Pauschale nicht auf bloss gebäudeähnliche Objekte ausgeweitet werden.

c) Bemessung des Pauschalabzugs

aa) Rechtslage im Bund

Bei der direkten Bundessteuer beträgt der Pauschalabzug bei Gebäuden im 469 Privatvermögen, die zu Beginn der Steuerperiode bis zu zehn Jahre alt sind, 10 % vom Bruttomiettertrag resp. Mietwert. Bei Gebäuden, die in diesem Zeitpunkt älter als zehn Jahre sind, beträgt die Pauschale 20 %.¹¹²⁴ Die Werte basieren auf repräsentativen Praxiserfahrungen seitens der Steuerverwaltungen und dürften daher in den meisten Fällen zu sachgemässen Lösungen führen.¹¹²⁵ Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass der Pauschalabzug annähernd den effektiven Kosten entspricht, womit folglich diese Prozentsätze in Hinblick auf das Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit als verfassungskonform anzusehen sind.¹¹²⁶

¹¹²¹ So auch Art. 11 lit. c Vo-FR.

¹¹²² Bspw. Ziff. I StB ZH Nr. 30.2.

¹¹²³ Bspw. Ziff. 1 und 2 StB SG 44 Nr. 8.

¹¹²⁴ Art. 2 Abs. 2 LiegVo.

¹¹²⁵ Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 32.

¹¹²⁶ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 101; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 32; Urteil des VGer ZH vom 20. November 2002 in StE 2003 B 25.6 Nr. 49 E. 2.c). Demgegenüber wäre nach Ansicht des Bundesgerichts eine Pauschale von einem Drittel als verfassungswidrig zu qualifizieren (Urteil des BGer 2C_91/2012 vom 17. August 2012 in StR 2013 S. 158, E. 4.5 S. 165 f.).

bb) Rechtslage in den Kantonen

I) Ausgangslage

- 470 Grundsätzlich ist der Pauschalabzug so anzusetzen, dass er wie bei der direkten Bundessteuer für einen längeren Zeitraum ungefähr den effektiven Unterhaltskosten entspricht. Wie so oft haben nicht alle Kantone die Regelung der direkten Bundessteuer übernommen. Jedoch sehen alle Kantone¹¹²⁷ bis auf die Kantone Zürich, St. Gallen und Appenzell Innerrhoden eine Abstufung des Pauschalabzugs vor. In den letztgenannten Kantonen beträgt der Pauschalabzug für alle Grundstücke des Privatvermögens 20 % des jährlichen Bruttomietetrags bzw. Bruttomietwerts.¹¹²⁸ Es stellt sich daher die Frage, ob auch diese Variante zu einem sachgemässen Ergebnis führt oder ob eine Abstufung wie bei der direkten Bundessteuer getroffen werden sollte.

II) Problematik und Lösungsansatz

- 471 Wie bereits hiervor ausgeführt, basiert die Abstufung bei der direkten Bundessteuer weitgehend auf Praxiserfahrungen. Deshalb kann nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung davon ausgegangen werden, dass die Pauschale von 20 % des jährlichen Bruttomietetrags bei einer Liegenschaft, die weniger als zehn Jahre alt ist, zu hoch angesetzt sein dürfte und über einen längeren Zeitraum zu einem offensichtlich unrichtigen Resultat führen wird. Insbesondere besteht in diesem Fall vor dem Hintergrund der Wechselpauschale die latente Gefahr, dass die Unterhaltskosten faktisch doppelt abgezogen werden können, denn die steuerpflichtige Person kann die nicht dringenden Unterhaltskosten hinauszögern und die relativ hohe Pauschale geltend machen und dabei keine oder bloss geringe Unterhaltskosten haben. In einer der folgenden Steuerperioden kann sie dann den ganzen Unterhalt nachholen und die effektiven Aufwendungen, die über mehrere Jahre zu verteilen gewesen wären, geltend machen. Damit profitiert die steuerpflichtige Person doppelt, einerseits von einer zu hohen Pauschale und andererseits von der Möglichkeit des „Doppelabzuges“ der Unterhaltskosten.
- 472 Diese nicht vorhandene Abstufung von 10 % und 20 % wird auch nicht dadurch ausgeglichen, dass die effektiven Kosten für den Unterhalt eines älteren Gebäudes in der Regel höher ausfallen dürften als der mögliche, in diesem Fall zu niedrige Pauschalabzug. Der Grund liegt darin, dass der Steu-

¹¹²⁷ Beim Pauschalabzug lehnt sich somit die Mehrheit der Kantone an die Regelung bei der direkten Bundessteuer an (Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates, Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, S. 36). Wobei nur wenige Kantone von marginal höheren Prozentsätzen ausgehen, wie bspw. der Kanton Basel-Landschaft 12 % bzw. 24 % (vgl. § 29 Abs. 2 StG-BL).

¹¹²⁸ Ziff. II StB ZH Nr. 30.2; Ziff. 1 StB SG 44 Nr. 8; Art. 11 SKB-AI.

erpflichtige dank der schweizweit geltenden Wechselpauschale auch in diesen Kantonen die Möglichkeit hat, die effektiven Kosten geltend zu machen, sobald die Unterhaltsaufwendungen höher als die Pauschale sind. Ein Ausgleich würde nur dann stattfinden, wenn der Steuerpflichtige nach dem Muster der Fixpauschale grundsätzlich an die einmal gewählte Pauschale gebunden wäre.¹¹²⁹

Der Pauschalabzug von 20 % bei einem Gebäude, das weniger als zehn Jahre alt ist, muss daher als zu hoch bezeichnet werden und ist nicht verfassungskonform, da dadurch das Leistungsfähigkeitsprinzip verletzt wird. Der Steuerpflichtige kann mit dem Pauschalabzug zu hohe Kosten abziehen, die gar nicht oder zumindest nicht tatsächlich in dem Ausmass vorhanden sind, was zum Ergebnis führt, dass der Steuerpflichtige nicht entsprechend seiner individuellen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit besteuert wird. Richtigerweise sollten daher alle Kantone eine Abstufung im Sinn der Bundessteuerregelung kennen.¹¹³⁰

cc) Mietrohtrug als Berechnungsbasis

1) Ausgangslage

Die Berechnungsbasis für den Pauschalabzug bildet der Miet- bzw. Pachtrohtrug. Dieser beinhaltet den Eigenmietwert bzw. alle Entgelte von Mietern und Pächtern wie Bank- und Postchecküberweisungen, Naturalleistungen, Verrechnungen, Barzahlungen und auch die Guthaben aus verfallenen und am Stichtag noch nicht bezahlten Miet- und Pachtzinsen.¹¹³¹ Demgegenüber gehören die Nebenkosten (für Heizung, Strom, Wasser etc.) nicht zu den vereinnahmten Mieterträgen. Dasselbe gilt für Sicherheits- und Schadenersatleistungen des Mieters.¹¹³² Einzig wenn die Nebenkosten im Mietzins pauschal inbegriffen sind, bemisst sich die Pauschale nach Massgabe der Bruttoerträge (inkl. Nebenkosten) des Vermieters. Dafür kann der Vermieter nicht noch pauschal festgesetzte Nebenkosten in Abzug bringen, weil die Pauschale

¹¹²⁹ Siehe zur Fixpauschale hiernach N 486.

¹¹³⁰ Wie z.B. der Kanton Waadt, der bis anhin für alle Grundstücke einen pauschalen Abzug von 20 % kannte (Art. 3 Abs. 2 RDFIP). Richtigerweise wurde diese Praxis per 1. Januar 2019 dahin gehend abgeändert, als neu für selbst bewohnte Grundstücke ein pauschaler Abzug von 20 % des Eigenmietwerts und für alle anderen privaten Immobilien ein Pauschalabzug von 10 % des Bruttomietetrags möglich sein wird. Ist das Gebäude zu Beginn des Steuerzeitraums älter als 20 Jahre, erhöhen sich die Abzüge auf 30 % bzw. 20 % (Art. 3 Abs. 2 bis 4 RDFIP). M.E. ist eine solche zusätzliche Unterscheidung zulässig, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass der Eigenmietwert tiefer ausfällt als die Bruttomietrendite.

¹¹³¹ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 102; vgl. ferner RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 30 N 29.

¹¹³² Ziff. 3 StB SG 44 Nr. 8.

in der Regel höher ausfallen dürfte.¹¹³³ Sollten jedoch die Nebenkosten gemäss Mietvertrag als Akontozahlung im Mietzins inbegriffen sein, bildet der Mietzins (exkl. Nebenkosten) die Grundlage für die Berechnung der Pauschale. Da bei dieser Variante, im Vergleich zum Fall der Nebenkostenpauschale, der Pauschalabzug tiefer ausfallen dürfte, kann der Vermieter, korrespondierend hierzu, die entsprechenden Aufwendungen für die Nebenkosten zusätzlich zum Pauschalabzug als Liegenschaftsunterhalt abziehen.¹¹³⁴

II) Kritik in der Literatur

475 ZWAHLEN ist der Meinung, dass die Anknüpfung am Bruttomietwert bzw. Bruttomietwert für die Pauschale zwar praktikabel und aus veranlagungsökonomischen Gründen nachvollziehbar sei, aber in sehr vielen Fällen nicht sachgemässe Resultate liefere.¹¹³⁵ Zur Begründung führt er aus, der Bruttomietwert entspreche nicht mehr den wirtschaftlichen Verhältnissen, sobald er durch familienrechtliche oder andere persönliche Beziehungen beeinflusst werde. Dasselbe gelte bei der Eigenmietwertbesteuerung, denn der Eigenmietwert als Anknüpfungspunkt entspreche in den seltensten Fällen dem von einem unabhängigen Dritten tatsächlich erzielbaren Mietertrag. Zudem würden gewisse Kostenarten unter die abzugsfähigen Aufwendungen fallen, die keine Gewinnungskostenqualität aufwiesen, und umgekehrt könnten Kosten vom Abzug ausgeschlossen werden, die als Liegenschaftsunterhaltskosten abzugsfähig wären. Deshalb sei auch das Legalitätsprinzip verletzt. Schliesslich bringe es die Verknüpfung der Pauschale mit dem Bruttomietwert mit sich, dass auch bei Fällen, in denen eine Neuanschaffung einer Liegenschaft vorliege, Aufwendungen zum Abzug zugelassen würden, deren Anlagecharakter nicht bestritten werden könne. Dadurch würde die steuerpflichtige Person teilweise die Besteuerung ihrer individuellen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit umgehen.¹¹³⁶ Vielmehr habe – so ZWAHLEN weiter – eine systematische richtige und trotzdem praktikable Pauschalierung von einer Auflistung der einzelnen, selbstständig bewertbaren Wirtschaftsgüter auszugehen. Die Steuerbehörde müsste, aufgrund von sachbezogenen Expertisen, die durchschnittliche Lebensdauer jedes einzelnen Wirtschaftsgutes festsetzen und der steuerpflichtigen Person in angemessener Art und Weise bekannt geben. Dabei sei als Ausgangswert auf die Herstellungskosten abzustellen, weil diese dem ursprünglichen objektiven Nutzungszustand entsprechen dürften.¹¹³⁷

¹¹³³ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 103.

¹¹³⁴ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 106; siehe zur Brutto- und Netto-Methode bei der Abrechnung der Nebenkosten hiervor N 358.

¹¹³⁵ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 163 und 190 f.

¹¹³⁶ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 161 f.

¹¹³⁷ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 191.

III) Würdigung

Der Pauschalabzug stellt eine Ausnahme vom Prinzip des Abzugs der effektiv angefallenen Gewinnungskosten dar. Er dient primär veranlagungsökonomischen Zwecken.¹¹³⁸ Dem Steuerpflichtigen bleibt die Arbeit des Zusammentragens und Aufbewahrens der Unterlagen und der Steuerverwaltung die Kontrolle dieser Dokumente erspart. Es ist durchaus richtig, dass die Pauschale, die am Bruttomiettertrag bzw. -wert anknüpft, nicht dazu führen soll, dass durch sie der gesetzliche Grundsatz der Besteuerung des Reineinkommens bei Liegenschaften des Privatvermögens verletzt wird. Ebenso soll die Pauschalierung nicht zur Anwendung kommen, sofern sie zu einem offensichtlich unrichtigen Ergebnis führt. Die Steuerpraxis berücksichtigt jedoch diesen Grundsatz bereits. Bei Liegenschaften des Privatvermögens wird der Pauschalabzug nicht gewährt, wenn feststeht, dass der Grundeigentümer z.B. keine Unterhaltskosten zu tragen hat, weil sie regelmässig vom Mieter oder vom Pächter übernommen werden. In solchen Fällen werden die abzugsfähigen Liegenschaftsunterhaltskosten allein nach Massgabe der tatsächlichen Kosten bemessen und zum Abzug zugelassen.¹¹³⁹ In solchen Konstellationen wird der Überbindung der Unterhaltungspflicht des Eigentümers auf den Mieter oftmals dadurch Rechnung getragen, dass der Mietzins entsprechend tiefer ausfällt. Könnte der Liegenschaftseigentümer zugleich noch die Pauschale geltend machen, würde er einerseits durch den herabgesetzten Mietertrag und andererseits durch die gewährte Pauschale profitieren, obwohl der Eigentümer selbst keine Unterhaltskosten trägt.¹¹⁴⁰

Für die Ermittlung des steuerbaren Einkommens wird ebenfalls auf die in der massgebenden Berechnungsperiode erzielten Bruttomietterträge und den Eigenmietwert abgestellt. Es ist daher naheliegend, dass anhand dieser Grössen die Pauschale berechnet wird. Eine andere Anknüpfung (z.B. an den Nutzungswerten der einzelnen, selbstständig bewertbaren Wirtschaftsgütern) wäre mit einem unverhältnismässigen Mehraufwand verbunden, würde auf einer zurückliegenden Schätzung basieren und dem oben genannten Zweck des Pauschalabzugs, namentlich der Vereinfachung des Veranlagungsverfahrens, zuwiderlaufen. Die Pauschalansätze, die an die Bruttomietterträge bzw. den Bruttomietwert anknüpfen, wurden insbesondere so gewählt, dass sie, als typisierte Durchschnittswerte, den effektiven Aufwendungen möglichst nahekommen.¹¹⁴¹ Diese Prozentsätze sind daher sowohl vor dem Hintergrund der vom Bundesgericht festgesetzten Untergrenze des Eigenmietwerts auf 60 %

¹¹³⁸ Urteil des VGer BE vom 31. Oktober 2005 i.S. E. in NStP 2005 S. 141, E. 3.4.2 S. 146.

¹¹³⁹ Urteil des BGer vom 21. Januar 1993 in StE 1995 25.6 Nr. 27 E. 2.b) und 3.b).

¹¹⁴⁰ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 109.

¹¹⁴¹ Siehe hierzu das Kreisschreiben der Eidg. Steuerverwaltung vom 31. Oktober 1967 betreffend Abzug der Liegenschaftskosten in ASA 1967/68 S. 270 ff.

der Marktmiete als auch bei einem tiefen Mietzins, der durch familienrechtliche oder andere persönliche Beziehungen beeinflusst ist, als verfassungskonform anzusehen.¹¹⁴²

- 478 Dennoch kann diese Anknüpfung durchaus zu unsachgerechten Ergebnissen führen, dies vor allem bei Liegenschaften, die sehr hohe Mieterträge erzielen, da dadurch die Pauschale regelmässig zu hoch ausfallen dürfte. Bei solchen Einzelfällen, in denen eine sachgerechte Pauschalierung nicht garantiert werden kann, wird denn auch der Pauschalabzug von der Steuerpraxis regelmässig verweigert.¹¹⁴³ Der Steuergesetzgeber des Kantons Graubünden geht diesbezüglich noch einen Schritt weiter und überlässt in diesen Fällen die Verweigerung des Pauschalabzugs nicht der Steuerverwaltung, sondern sieht in Art. 35 Abs. 3 StG-GR gleich selbst vor, dass die Pauschalierung für Grundstücke mit einem Bruttoertrag von mehr als CHF 140 000.00 nicht zulässig ist.¹¹⁴⁴ Der umgekehrte Fall, dass Kosten, die abzugsfähige Unterhaltskosten darstellen, durch die Anknüpfung am Bruttomietwert vom Abzug ausgeschlossen werden, ist aufgrund der Wechselpauschale¹¹⁴⁵ kaum mehr möglich. Der Steuerpflichtige kann in jeder Steuerperiode aufs Neue entscheiden, ob er sich für die Pauschale oder für den Abzug der effektiven Kosten entscheidet. Sollten die Unterhaltskosten höher als die Pauschalierung ausfallen, werden sich die Steuerpflichtigen regelmässig für den Abzug der tatsächlichen Kosten entscheiden, weshalb durch die Pauschale abzugsfähige Gewinnungskosten vom Abzug nicht ausgeschlossen werden.
- 479 Schliesslich gibt sich mittlerweile auch ZWAHLEN zusammen mit LISSI im Kommentar zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer versöhnlicher, indem die genannten Autoren ausführen, dass die Abzugspauschalen auf repräsentativen Praxiserfahrungen seitens der kantonalen Steuerverwaltungen basieren würden und daher in den meisten Fällen zu sachgemässen Lösungen des Einzelfalls führen dürften.¹¹⁴⁶

¹¹⁴² Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 101; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 32. Bei einem tiefen Eigenmietwert wäre es m.E. sogar zulässig, von einem pauschalen Abzug von 20 % des Eigenmietwerts auszugehen (vgl. hiervor Fn. 1130).

¹¹⁴³ Vgl. hierzu Urteil des BGer 2A.56/1998 vom 1. November 1999 i.S. B. in NStP 1999 S. 191, E. 2.d) S. 193 f.; Urteil des VGer GR A 16 22 vom 6. September 2016 E. 4.

¹¹⁴⁴ Als Begründung wird angeführt, dass bei sehr hohen Mieterträgen die Praktikabilitätsüberlegungen hinter die Steuergerechtigkeit zurückzutreten haben (Urteil des VGer GR A 16 22 vom 6. September 2016 E. 4). Ebenso der Kanton Waadt, der per 1. Januar 2019 in Art. 3 Abs. 5 RDFIP die Grenze bei CHF 150 000.00 festgelegt hat, oder der Kanton Thurgau mit einer Obergrenze von CHF 50 000.00 (§ 10 Abs. 1 Ziff. 3 StV-TG).

¹¹⁴⁵ Anders noch ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 162 und Fn. 151.

¹¹⁴⁶ Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 32.

IV) Konklusion und Lösungsansatz

Nach der hier vertretenen Ansicht ist es daher nicht nur praktikabel und aus 480
 veranlagungsökonomischen Gründen verständlich, dass die Pauschalierung an
 den Bruttomiettertrag resp. Bruttomietwert anknüpft, sondern führt dies in
 vielen Fällen auch zu einer sachgemässen Besteuerung. Selbsterklärend gibt
 es Einzelfälle, bei denen es zu einem unsachgerechten Ergebnis führen kann.
 Wie die Steuerpraxis jedoch in den letzten Jahren aufgezeigt hat, werden
 solche Fälle erkannt und wird der Pauschalabzug anschliessend verweigert.

Zudem ist eine gewisse Schematisierung bzw. Pauschalierung des Abgabe- 481
 rechts unausweichlich und auch zulässig. Eine mathematisch exakte Gleich-
 behandlung jeder einzelnen steuerpflichtigen Person ist aus Praktikabilitäts-
 gründen nicht erreichbar. Folglich kann eine generelle Regelung wie die An-
 knüpfung am Bruttomietwert nicht allein schon deshalb verfassungswidrig
 sein, weil sie dazu führt, dass in bestimmten Einzelfällen jemand anders be-
 lastet wird als übrige steuerpflichtige Personen in vergleichbaren Verhältnis-
 sen. Wäre doch sonst praktisch überhaupt kein verfassungskonformes Steuer-
 gesetz mehr denkbar. Nur wenn die Anwendung eines Erlasses zwangsläufig
 in einer erheblichen Zahl von Fällen zu einer verfassungswidrigen Ungleich-
 behandlung oder zu einer systematischen Benachteiligung bestimmter Grup-
 pen führt, kann von einer Verfassungswidrigkeit gesprochen werden.¹¹⁴⁷ Dies
 ist nach dem hiervor Gesagten jedoch nicht der Fall. Die erwähnte Anknüp-
 fung der Pauschale am Bruttomiettertrag resp. Bruttomietwert führt weder zu
 einer systematischen Benachteiligung einzelner Steuerpflichtiger in einer er-
 heblichen Zahl von Fällen noch zu einer systematischen Diskriminierung von
 bestimmten Gruppen von Steuerpflichtigen.

d) Alter des Gebäudes

Für die Berechnung der Pauschale ist nicht die Besitzesdauer des Eigentü- 482
 mers, sondern das Alter des Gebäudes entscheidend. Folglich spielt es keine
 Rolle, von wem und auf welche Weise das Grundstück erworben wurde. Ein
 Verkauf, eine Schenkung oder eine Erbschaft beeinflusst damit das Alter
 eines Hauses nicht.¹¹⁴⁸ Massgebend für die Prozentsätze ist das Erstellungsjahr der Immobilie.¹¹⁴⁹ Einzig wenn ein Haus vollständig umgebaut und auf-
 gestockt wurde, sodass der Unterhaltszustand dem eines neu erstellten Ge-
 bäudes gleichkommt, ist für die Bemessung des pauschalen Unterhaltskosten-

¹¹⁴⁷ BGE 131 I 291 E. 3.2.1 S. 306 f.; BGE 128 I 240 E. 2.3 S. 243; BGE 126 I 76
 E. 2.a) S. 78 m.w.H.; BGE 125 I 65 E. 3.c) S. 68.

¹¹⁴⁸ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 104.

¹¹⁴⁹ Vgl. z.B. § 10 Abs. 2 StV-LU.

abzugs nicht mehr das Erstellungsjahr massgebend, sondern das Jahr der Totalrenovation.¹¹⁵⁰

- 483 Dies hat zur Folge, dass bei einer Liegenschaft, die z.B. im Jahr 1980 erstellt und im Jahr 2017 totalsaniert wurde, der Pauschalabzug nicht 20 %, sondern lediglich 10 % vom Bruttomietwert beträgt. Diese Praxis rechtfertigt sich, weil nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge mit zunehmendem Alter einer Immobilie die Unterhaltsintensität steigt. Wird nun das Gebäude nach 37 Jahren so saniert, dass eine eigentliche Neuerstellung vorliegt, ist der Unterhaltszustand vergleichbar mit einem eben erst fertig erstellten Haus und der Unterhaltsbedarf ist dementsprechend gering.¹¹⁵¹ Daher ist es sachgerecht, dass bei dieser Konstellation der Pauschalabzug 10 % vom Bruttomietwert beträgt und eine Abstufung der Pauschalansätze gemacht wird.

e) Wechselpauschale vs. Fixpauschale

aa) Rechtslage im Bund und in den Kantonen

- 484 Sowohl der Bund als auch sämtliche Kantone gewähren den steuerpflichtigen Personen die Option, in jeder Steuerperiode erneut zu wählen, ob sie sich für die effektiven Liegenschaftskosten oder den Abzug einer Pauschale entscheiden möchten. Man spricht hier von der Wechselpauschale.¹¹⁵² Diese Lösung wurde nach einer weitgehenden Überprüfung der Steuerpraxen eingeführt, weil die Wechselpauschale der Veranlagungsökonomie und damit auch der Rechtssicherheit im Massenverfahren stark entgegenkommt.¹¹⁵³ Der Steuerpflichtige ist jedoch nicht gehalten, für sämtliche in seinem Eigentum stehenden Grundstücke die gleiche Abzugsmethode zu wählen. Vielmehr steht ihm das Wahlrecht für jedes Grundstück in seinem Privatvermögen einzeln zu.¹¹⁵⁴ Bei mehreren Grundstücken ist daher eine Kombination der beiden Abzugsarten möglich.¹¹⁵⁵ Steht ein Grundstück im Eigentum mehrerer Miteigentümer, kann durchaus der Fall eintreten, dass die einzelnen Miteigentümer unter-

¹¹⁵⁰ Urteil des VGer LU vom 17. Juli 1984 in StE 1985 B 27.7 Nr. 2.

¹¹⁵¹ Urteil des VGer LU vom 17. Juli 1984 in StE 1985 B 27.7 Nr. 2 E. 4.

¹¹⁵² Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 108; DE MITRI, Les frais d'entretien d'immeubles, S. 141; Team Dokumentation und Steuerinformation Eidg. Steuerverwaltung, SSK Eigenmietwertbesteuerung, Ziff. 2.4; vgl. Urteile des VGer ZH SB.2017.00108 und SB.2017.00109 vom 15. November 2018 E. 2.4; Urteile des VGer BS VD.2017.216 und VD.2017.217 vom 30. August 2018 E. 5.1.

¹¹⁵³ Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 33.

¹¹⁵⁴ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 33; Urteile des VGer BS VD.2017.216 und VD.2017.217 vom 30. August 2018 E. 5.1; Auszug aus dem Urteil des VGer FR vom 9. Juni 2000 in RDAF 2001 S. 190, E. 5.b) S. 196.

¹¹⁵⁵ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 108.

schiedliche Methoden wählen.¹¹⁵⁶ Dies ist aber für Liegenschaften, die im Miteigentum von gemeinsam besteuerten Ehegatten stehen, nicht möglich. In dieser Konstellation müssen sich die Eheleute über die Art des Abzugs verständigen und sich auf eine Option einigen.¹¹⁵⁷

Davor kannten einige kantonale Steuerordnungen die sog. Fixpauschale. Diese bedeutete, dass sich die steuerpflichtige Person entscheiden musste, entweder die effektiven Kosten oder den Pauschalabzug geltend zu machen. In der Regel waren die Pauschalen zwar höher angesetzt, jedoch war der Betroffene im Gegensatz zur Wechselpauschale danach an die einmal gewählte Form gebunden.¹¹⁵⁸ 485

bb) Würdigung der beiden Varianten

Es bleibt die Frage zu klären, welche der beiden Varianten aus steuerrechtlicher Sichtweise sachgerechter ist. Grundsätzlich garantieren beide Pauschalvarianten Rechtssicherheit und Kalkulierbarkeit. Die Fixpauschale war aufgrund ihres starren Schematismus für die kantonalen Steuerverwaltungen eine äusserst praktische und effiziente Lösung. Die Wechselpauschale hingegen ist weniger starr und erlaubt den Steuerpflichtigen, ihre effektiven Kosten in jeder Steuerperiode voll abziehen zu können. Damit bietet diese Variante weniger Konfliktstoff zwischen Steuerbehörden sowie Steuerpflichtigen und ist sie gleichzeitig ebenso praktikabel wie die Fixpauschale. 486

Weiter spricht für die Wechselpauschale, dass sie in der Regel zu sachgerechteren Lösungen führt. Auf der einen Seite stellt die Möglichkeit des vollen Kostenabzuges die Berücksichtigung der individuellen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sicher und auf der anderen Seite kann für die Pauschale ein realistischer Prozentsatz gewählt werden, der nur wenig privilegiert und den erwünschten Vereinfachungseffekt erzielt.¹¹⁵⁹ Dagegen muss im Interesse der 487

¹¹⁵⁶ Dabei ist für die Aufteilung der Unterhaltskosten auf die Eigentümerstellung abzustellen. Bei Miteigentum berechnet sich der Pauschalabzug somit nach den Miteigentumsquoten (RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 8a und 33). Vgl. zum Miteigentum im Allgemeinen hiervor N 139 ff.

¹¹⁵⁷ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 108.

¹¹⁵⁸ ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 128; FELDMEIERS, Liegenschaftsunterhaltskosten, S. 455. Ausser der Steuerpflichtige konnte nach der Wahl der Pauschale bspw. den Beweis erbringen, dass diese auf Dauer die effektiven Kosten nicht deckt, oder im Falle einer allgemeinen Neubewertung der Liegenschaft (Urteil des BGer 2C_91/2012 vom 17. August 2012 in StR 2013, S. 158 E. 3.4 S. 164; Urteil der StK BL vom 25. April 1986 in StE 1987 25.6 Nr. 7 E. 1.d); Urteil der BStRK ZH vom 3. März 1988 in StE 1988 25.6 Nr. 13 E. 2.a) Urteil des VGer LU A 98 292 vom 5. Juli 1999 in LGVE 1999 II Nr. 33 S. 280, E. 2.a) S. 282).

¹¹⁵⁹ Zum Ganzen HEIL-FROIDEVAUX, Steuerrechtliche Praktikabilität, S. 274; AGNER/JUNG/STEINMANN, Komm. DBG, Art. 32 N 9.

Effizienz bei der Fixpauschale die Pauschale überdurchschnittlich hoch¹¹⁶⁰ angesetzt werden. Durch die Gebundenheit an die einmal gewählte Pauschale und die „typisierende Betrachtungsweise“ ist es kaum möglich, dem Grundsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gerecht zu werden, zumal auch das Verhältnismässigkeitsprinzip dadurch verletzt werden dürfte. Eine starre Pauschalierung, die der steuerpflichtigen Person jegliche Möglichkeit nimmt, ihre effektiven Unterhaltskosten geltend zu machen, dürfte als solche bereits nicht verhältnismässig sein, da sie nicht erforderlich ist. Vielmehr genügt es, wenn die Pauschale, wie bei der Wechselpauschale, als Vermutung ausgestaltet ist, die von der steuerpflichtigen Person durch den Nachweis der effektiven Kosten umgestossen werden kann.¹¹⁶¹

- 488 Die jährliche Wahlmöglichkeit kann jedoch im Extremfall dazu führen, dass Unterhaltskosten annähernd doppelt von der Steuer abgezogen werden können. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn jahrelang keine Unterhaltskosten anfallen, aber die Pauschale geltend gemacht wird, und in einem einzigen Jahr sämtliche aufgestauten Unterhaltsarbeiten im Rahmen der effektiven Liegenschaftskosten zum Abzug gebracht werden.¹¹⁶² Allerdings hat eine Schätzung der ESTV ergeben, dass dieser finanzielle Vorteil wenig ins Gewicht fällt.¹¹⁶³ Auch das Bundesgericht teilt diese Auffassung und bringt zum Ausdruck, dass sich die Missbrauchsgefahr in engen Grenzen halten dürfte, wenn die Pauschale massvoll festgesetzt wird.¹¹⁶⁴
- 489 Nach dem Gesagten kann daher festgehalten werden, dass die Wechselpauschale sachgerechter und verfassungskonformer ist als die Fixpauschale und es daher richtig ist, dass nunmehr nicht nur der Bund, sondern auch alle Kantone die Wechselpauschale kennen.

¹¹⁶⁰ Der Kanton Luzern bspw., der das System der Fixpauschale noch als letzter Kanton kannte, sah einen Pauschalansatz von bis zu 33 % vor (Urteil des BGER 2C_91/2012 vom 17. August 2012 in StR 2013 S. 158, E. 4.3 f. S. 165 f.; vgl. ferner KOCHER, Kontrolle von Steuernormen, S. 235 f.).

¹¹⁶¹ Zum Ganzen ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 164 f.

¹¹⁶² Dieses Phänomen versuchte man in gewissen Kantonen zu vermeiden, indem der Steuerpflichtige jeweils für fünf Jahre an die einmal gewählte Abzugsart gebunden war (Urteil des StGer SO vom 24. Februar 1992 in StE 1992 25.6 Nr. 25 E. 1).

¹¹⁶³ Team Dokumentation und Steuerinformation Eidg. Steuerverwaltung, SSK Eigenmietwertbesteuerung, Ziff. 2.4.

¹¹⁶⁴ Urteil des BGER 2C_91/2012 vom 17. August 2012 in StR 2013 S. 158, E. 3.5 S. 165.

f) Gegenstand des Pauschalabzugs

Vom Pauschalabzug erfasst, sind alle abzugsfähigen Unterhaltskosten von Gebäuden und Boden, die Prämien für Versicherungen gegen Sachschaden und Haftpflicht, die Kosten der Verwaltung Dritter sowie die den Unterhaltskosten gleichgestellten energiesparenden Investitionen.¹¹⁶⁵ Hingegen gilt dies nicht für die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, denn diese sind im Gegensatz zu den Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, nicht den Liegenschaftsunterhaltskosten gleichgesetzt.¹¹⁶⁶ Vielmehr bilden die Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten eine eigene Kategorie von steuerrechtlich abzugsfähigen Aufwendungen. Verdeutlicht wird dieser Umstand mit folgenden vom Gesetzgeber gewählten Worten: „Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten [...]“.¹¹⁶⁷ Das Wort „ferner“ impliziert dabei, dass neben den Liegenschaftsunterhaltskosten bzw. der Pauschale auch noch die Kosten für die Denkmalpflege abgezogen werden können. Daher können diese Auslagen zusätzlich zur Pauschale geltend gemacht werden.¹¹⁶⁸

Diese Handhabung ist zudem sachgerecht. Der Grundeigentümer sollte steuerlich nicht schlechtergestellt werden, wenn er durch die denkmalpflegerischen Arbeiten Kosten trägt, die er kraft hoheitlicher Verfügung oder im Interesse der Allgemeinheit für den Schutz von Natur und Heimat übernehmen musste.¹¹⁶⁹

¹¹⁶⁵ Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 31; siehe zu den energiesparenden Investitionen hiervor N 372 ff.

¹¹⁶⁶ Vgl. hierzu Art. 32 Abs. 2 und 3 DBG sowie Art. 9 Abs. 3 StHG.

¹¹⁶⁷ Art. 32 Abs. 3 DBG; vgl. für die Kantone Art. 9 Abs. 3 lit. a und b StHG. Der Steuerharmonisierungsgesetzgeber verwendet zwar nicht das Wort „ferner“. Es kann jedoch aus der Tatsache, dass er bezüglich der Kosten für die Denkmalpflege keine Gleichstellung mit den Liegenschaftsunterhaltskosten vorsieht, abgeleitet werden, dass die Aufwendungen für die denkmalpflegerischen Arbeiten zusätzlich zur Pauschale oder zu den Liegenschaftsunterhaltskosten geltend gemacht werden können.

¹¹⁶⁸ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 107; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 31; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 41. Viele Kantone handhaben dies bereits so: siehe z.B. Art. 35 Abs. 2 StG-GR; Ziff. II StB ZH Nr. 30.2; Art. 5 Abs. 2 lit. b VUBV-BE. Anders jedoch die Praxis im Kanton St. Gallen, wo gemäss Ziff. 4 StB SG 44 Nr. 7 und Ziff. 1 StB SG 44 Nr. 8 die Auslagen für denkmalpflegerische Arbeiten nicht zusätzlich zur Unterhaltskostenpauschale geltend gemacht werden können.

¹¹⁶⁹ Vgl. hiervor N 439.

9. Abzüge im Zusammenhang mit Zinsen

A. Einführung

492 Von den Einkünften aus unbeweglichem Privatvermögen können ebenfalls die Schuldzinsen abgezogen werden.¹¹⁷⁰ Hierbei stellt sich im Zusammenhang mit Liegenschaften insbesondere die Frage der Abzugsfähigkeit von Hypothekar-, Baukredit- und Baurechtszinsen. Ausserdem ist der Frage nachzugehen, wie die Vorfälligkeitsentschädigung zu behandeln ist, die geschuldet ist, wenn der Hypothekarvertrag vom Schuldner einseitig und vorzeitig aufgelöst wird. Diese Probleme werden im Folgenden näher untersucht.

B. Hypothekarzinsen und Vorfälligkeitsentschädigung

a) Ausgangslage

493 Zinsen für Hypothekarkredite sind klassische Schuldzinsen und damit sowohl bei der direkten Bundessteuer als auch bei den Kantons- und Gemeindesteuern vom Einkommen abziehbar.¹¹⁷¹ Umstritten und in der Praxis der Kantone daher uneinheitlich geregelt ist die Abzugsfähigkeit von Vorfälligkeitsentschädigungen,¹¹⁷² auch bezeichnet als Rücktrittsprämien, Abstandszahlungen oder Auflösungskommission, die bei der einseitigen vorzeitigen Kündigung einer Hypothek, Festhypothek oder einer ähnlichen Schuld nach einer voraussichtlichen künftigen Zinsdifferenz entrichtet werden müssen.¹¹⁷³ Weil die Vorfälligkeitsentschädigung auf einem Schuldverhältnis basiert und vom Schuldner geleistet wird, ist steuerlich zu beurteilen, ob es sich bei dieser Entschädigung um einen steuerlichen abzugsfähigen Schuldzins im Sinn von Art. 33 Abs. 1 lit. a DBG handelt. Fällt die Vorfälligkeitsentschädigung im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Liegenschaft an, stellt sich die Frage, ob solche Vorfälligkeitsentschädigungen bei der Grundstückgewinnsteuer abzugsfähig sind. Schliesslich wäre es auch möglich, die Entschädigung als Strafzahlung anzusehen und diese damit den steuerlich unbeachtlichen Lebenshaltungskosten zuzuordnen.

¹¹⁷⁰ Siehe zu den Schuldzinsen hiervor N 59 f.

¹¹⁷¹ Komm. StG AG AESCHBACH, § 40 N 22; Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 38 N 4; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 31 N 11; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 33 N 11; Komm. StG AG KLÖTI-WEBER, § 104 N 25; BÖCKLI, Besteuerung der Eigenmiete, S. 19; Urteil des BGer 2C_142/2014 vom 13. April 2015 E. 3.4.9; vgl. ferner Urteile des BGer 2C_182/2015 und 2C_186/2015 vom 3. November 2015 E. 2.

¹¹⁷² Siehe zu den Rechtsgrundlagen und zur Berechnung bei Festhypotheken HAFFNER/REICHART, Vorfälligkeitsentschädigung, S. 1398 ff.

¹¹⁷³ Komm. DBG HUNZIKER/MAYER-KNOBEL, Art. 33 N 9a.

b) Rechtsprechung des Bundesgerichts

In einer jüngsten Entscheidserie¹¹⁷⁴ setzte sich das Bundesgericht vertieft mit der einkommenssteuerlichen Behandlung der Vorfälligkeitsentschädigung bei einer Hypothekarauflösung auseinander. Es hat dabei zwischen drei Varianten von Vorfälligkeitsentschädigung unterschieden: 494

Bei der ersten Variante wird die Vorfälligkeitsentschädigung im Rahmen eines weiter bestehenden und nur hinsichtlich der Konditionen (insb. Zinssatz oder Kredithöhe) umgestalteten Darlehensverhältnisses entrichtet. Ändere sich der Gläubiger nicht, sondern würden bloss die Vertragsmodalitäten angepasst werden, sei – so das Bundesgericht – die Vorfälligkeitsentschädigung in erster Linie als Entgelt für die Überlassung von Fremdkapital und nicht als Schadenersatz oder Konventionalstrafe einzustufen. Wirtschaftlich betrachtet, stehe die Vorfälligkeitsentschädigung diesfalls den Schuldzinsen nahe und könne bei den kantonalen Steuern und den direkten Bundessteuern vom Einkommen abgezogen werden.¹¹⁷⁵ 495

Die zweite Variante betrifft die Ablösung einer Festhypothek durch eine neue Hypothek bei einem anderen Kreditgeber. In diesem Fall – so die Bundesrichter – stelle die an den bisherigen Kreditgeber zu zahlende Vorfälligkeitsentschädigung keinen Schuldzins dar, sondern habe Entschädigungscharakter, weil das bisherige Vertragsverhältnis vorzeitig aufgelöst werde. Das Bundesgericht äussert sich hierbei nicht explizit zu den Steuerfolgen. Es ist allerdings konsequenterweise davon auszugehen, dass nach Auffassung der Bundesrichter kein Schuldzinsenabzug geltend gemacht werden kann, weil die Vorfälligkeitsentschädigung in einem solchen Fall als Schadenersatz bzw. Konventionalstrafe zu qualifizieren ist.¹¹⁷⁶ 496

Bei der dritten Variante wird das Darlehensverhältnis nicht bloss umgestaltet, sondern es wird beendet. Erfolge die Beendigung im Hinblick auf die Veräusserung der Liegenschaft, gehöre – so das Bundesgericht – die Vorfälligkeitsentschädigung zu den Anlagekosten, wenn sie einer durch den Veräusserer effektiv getätigten sowie wertvermehrenden Leistung entspreche. Dies könne bejaht werden. Der Wegfall der Hypothek führe zu einer rechtlichen Verbesserung der Liegenschaft, was mit einer körperlichen Wertvermehrung vergleichbar sei. Folglich könne die Vorfälligkeitsentschädigung bei der Grundstückgewinnsteuer gewinnmindernd berücksichtigt werden. Aufgrund des Grundsatzes der unzulässigen doppelten Berücksichtigung bei der Einkommenssteuer und der Grundstückgewinnsteuer könne daher die Vorfällig- 497

¹¹⁷⁴ BGE 143 II 382; BGE 143 II 396.

¹¹⁷⁵ BGE 143 II 396 E. 2.3 S. 399 f.; BGE 143 II 382 E. 5.3.1 S. 393 f.

¹¹⁷⁶ BGE 143 II 396 E. 2.3 S. 399 f. und E. 3 S. 401 f.; BGE 143 II 382 E. 5.3.2 S. 394.

keitsentschädigung nicht im Rahmen der Einkommenssteuer zum Abzug gebracht werden.¹¹⁷⁷

c) Rechtslage in den Kantonen

- 498 Die Veranlagungspraxis in den Kantonen zeigte ein uneinheitliches Bild und die Frage der Abzugsfähigkeit war umstritten, denn viele Kantone liessen in ihre Praxis auch den hypothetischen Willen des Gesetzgebers und sachlich gebotene Elemente einer engen wirtschaftlichen Betrachtungsweise einfließen.¹¹⁷⁸ Zahlreiche Kantone, wie z.B. Basel-Landschaft¹¹⁷⁹, Basel-Stadt¹¹⁸⁰, Waadt¹¹⁸¹, Bern¹¹⁸², Zürich¹¹⁸³ und Zug¹¹⁸⁴, liessen Vorfälligkeitsentschädigungen dementsprechend mit juristisch vertretbaren Überlegungen uneingeschränkt und ohne zusätzliche Voraussetzungen oder aber unter bestimmten Bedingungen steuerlich zum Abzug zu.¹¹⁸⁵ Einige Kantone, wie z.B. Neuenburg¹¹⁸⁶, verweigerten hingegen gänzlich einen Abzug.
- 499 Im Nachgang zu den hiervor erwähnten Bundesgerichtsentscheiden haben die Steuerverwaltungen der einzelnen Kantone reagiert und ihre Veranlagungspraxis entsprechend angepasst. Allerdings setzten die Steuerverwaltungen die Urteile des Bundesgerichts nicht überall gleich um. Beispielsweise hat die Steuerverwaltung des Kantons Bern ihre Praxis angepasst und lässt die Vorfälligkeitsentschädigung nicht als Schuldzins zum Abzug zu, wenn die Auflösung der Hypothek in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Verkauf einer Liegenschaft steht.¹¹⁸⁷ Steht die Auflösung der Hypothek nicht in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem Verkauf einer Liegenschaft, kann die Vorfälligkeitsentschädigung wie bisher bei der Einkommenssteuer abgezogen werden. Es wird folglich – entgegen den Erwägungen des Bundesgerichts –

¹¹⁷⁷ BGE 143 II 396 E. 2.3 S. 399 f. und E. 3 S. 401 f.; BGE 143 II 382 E. 5.3.3 ff. S. 394 ff.

¹¹⁷⁸ Komm. DBG HUNZIKER/MAYER-KNOBEL, Art. 33 N 9a; vgl. STADLIN, Vorfälligkeitsentschädigung, S. 6; vgl. ferner STADLIN, Nochmals zur Vorfälligkeitsentschädigung, S. 195.

¹¹⁷⁹ Urteil des StGer BL 510 15 59 vom 6. November 2015 E. 3.c); Urteil des StGer BL 510 04 50 vom 26. November 2004.

¹¹⁸⁰ Urteil des VGer BS VGE VD-2007/663 vom 16. Juni 2008 E. 4.1 f.

¹¹⁸¹ Urteil des VGer VD Fl.2004.0111 vom 27. April 2005 E. 3.

¹¹⁸² Steuerverwaltung des Kantons Bern, Schuldzinsen, Ziff. 8.3.

¹¹⁸³ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 31 N 15; vgl. Urteil des VGer ZH SB.2015.00090 vom 4. November 2015 in StE 2016 B 44.13.4 Nr. 2 E. 2.1.

¹¹⁸⁴ Urteil des VGer ZG A 2014/2 vom 26. Juni 2014 in GVP 2014 S. 118, E. 3.2 f. S. 120 f.

¹¹⁸⁵ Komm. DBG HUNZIKER/MAYER-KNOBEL, Art. 33 N 9a.

¹¹⁸⁶ Urteil des VGer NE CDP.2011.99 vom 17. August 2011 in RDAF 2012 S. 92.

¹¹⁸⁷ Allerdings kann in diesem Fall die Vorfälligkeitsentschädigung bei der Grundstückgewinnsteuer gewinnmindernd berücksichtigt werden.

für die Abzugsfähigkeit als Schuldzins nicht gefordert, dass die aufgelöste Hypothek durch eine andere Hypothek beim gleichen Kreditgeber ersetzt wird.¹¹⁸⁸ Demgegenüber haben bspw. die Kantone Solothurn und Luzern ihre Praxis gänzlich den Urteilen des Bundesgerichts angepasst und lassen entsprechend der Auffassung des Bundesgerichts die Vorfälligkeitsentschädigung bei der Einkommenssteuer nur dann zum Abzug zu, wenn die aufgelöste Hypothek durch eine andere beim gleichen Kreditgeber ersetzt wird.¹¹⁸⁹

d) Würdigung

aa) Vorbemerkung

Angesichts der damaligen unterschiedlichen kantonalen Praxen und vor dem Hintergrund der Rechtssicherheit und der Planbarkeit ist die vom Bundesgericht angestrebte Vereinheitlichung durchaus zu begrüßen. Allerdings ergeben sich aufgrund der Erwägungen einige Unklarheiten, denen im Folgenden nachgegangen wird.¹¹⁹⁰ Vorab sei darauf hingewiesen, dass es vorliegend um die Frage geht, ob Vorfälligkeitsentschädigungen Schuldzinsen sind oder nicht, und damit um die Frage, ob sie bei der Einkommenssteuer abgezogen werden können. Daher wird vorliegend nicht eingehend geprüft, ob Vorfälligkeitsentschädigungen bei der Grundstückgewinnsteuer abzugsfähig sind.¹¹⁹¹

bb) Rechtsnatur der Vorfälligkeitsentschädigung und das Kriterium des Gläubigerwechsels

Unter dem Begriff Schuldzins wird eine Vergütung verstanden, die für die Gewährung oder Vorenthaltung einer Geldsumme oder eines Kapitals zu entrichten ist, sofern dieses Entgelt nach der Zeit und als Quote des Kapitals regelmässig in Prozenten berechnet wird. Damit ist das Bestehen einer Kapitalschuld unabdingbare Voraussetzung für eine Zinsschuld.¹¹⁹² Streng rechtlich handelt es sich bei den Vorfälligkeitsentschädigungen demnach nicht um

¹¹⁸⁸ Steuerverwaltung des Kantons Bern, Schuldzinsen, Ziff. 8.3; ebenso handhabt es der Kanton Zug <<https://www.zg.ch/behoerden/finanzdirektion/steuerverwaltung/steuerbuch-zug/erlaeuterung-zu-a7-30-allgemeine-abzuege-unabhaengig-von-de-r-einkommenshoehe/private-schuldzinsen/schuldzinsen-und-spezielle-hypotheken/aufloesungskommission-fuer-festhypotheken>> (besucht am 21. Juni 2019).

¹¹⁸⁹ Siehe hierzu die Mitteilung der Steuerverwaltung des Kantons Solothurn vom 24. Mai 2017 <https://www.so.ch/fileadmin/internet/fd/fd-ksta/pdf/quellensteuer/Vorfälligkeitsentschaedigung_Aktuelles.pdf> (besucht am 21. Juni 2019); Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Schuldzinsen, Ziff. 2.4.

¹¹⁹⁰ BYLAND, Vorfälligkeitsentschädigung, S. 101; WENGER, Vorfälligkeitsentschädigung, S. 179.

¹¹⁹¹ Diesbezüglich kann auf den Aufsatz von RICHNER, Grundstückgewinnsteuer ZStP, S. 107 ff., verwiesen werden.

¹¹⁹² Siehe hiervor N 59.

Schuldzinsen im Sinn von Art. 33 Abs. 1 lit. a DBG, weil ihnen die Kapitalabhängigkeit fehlt. Aus zivilrechtlicher Sicht sind die Vorfälligkeitsentschädigungen deshalb als Konventionalstrafen gemäss Art. 160 OR oder als Schadenersatzzahlungen gemäss Art. 97 OR zu qualifizieren.¹¹⁹³ Allerdings hat das Bundesgericht festgehalten, dass der Begriff Schuldzins nicht streng rechtlich, sondern wirtschaftlich zu betrachten ist.¹¹⁹⁴ Bei einer nach Beendigung des Hypothekarvertrages im Hinblick auf einen günstigeren Abschluss eines neuen Vertrages gezahlten Vorfälligkeitsentschädigung kann davon ausgegangen werden, dass die Entschädigung in Abhängigkeit von Kapitalbetrag, Dauer und dem Zinsmargenverlust des Gläubigers festgesetzt wird. Damit wird bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung der Bestandteil „Ertragsausfall auf zukünftige Zinsen“ überwiegen und die Vorfälligkeitsentschädigung wird mit einem Schuldzins vergleichbar. Die gezahlte Entschädigung ist daher entsprechend der wirtschaftlichen Betrachtungsweise als vorweggenommene Schuldzinszahlung zu behandeln und dementsprechend vom ordentlichen Einkommen absetzbar.¹¹⁹⁵

- 502 Das Bundesgericht macht allerdings die einkommenssteuerrechtliche Abzugsfähigkeit vom Umstand abhängig, ob im Zusammenhang mit der Vorfälligkeitsentschädigung eine Umfinanzierung beim gleichen Gläubiger erfolgt. In der Begründung der Urteile führt das Bundesgericht diesbezüglich aus, dass bei einem Gläubigerwechsel eine Gleichstellung mit Schuldzinsen nicht gerechtfertigt sei. Fände allerdings kein Gläubigerwechsel statt und würden nur Vertragsmodalitäten geändert, läge eine Umschuldung vor und die Vorfälligkeitsentschädigung entspräche eher einem Entgelt als einem Schadenersatz.¹¹⁹⁶
- 503 Meines Erachtens ist es aber nicht entscheidend, ob der neue Vertrag mit demselben oder einem anderen Gläubiger abgeschlossen wird, da dies die Qualität der Entschädigung als Schuldzins nicht verändert und auch im Fall der Beibehaltung des Gläubigers das konkrete Darlehensverhältnis endet.¹¹⁹⁷

¹¹⁹³ HAFNER/REICHART, Vorfälligkeitsentschädigung, S. 1399 ff.; STADLIN, Vorfälligkeitsentschädigung, S. 6 f.; WENGER, Vorfälligkeitsentschädigung, S. 181; MAUTE, Schuldzinsen, S. 433 f.; Urteil des VGer ZH SB.2015.00090 vom 4. November 2015 E. 2.1.

¹¹⁹⁴ Siehe hiavor N 59.

¹¹⁹⁵ WENGER, Vorfälligkeitsentschädigung, S. 179 f.; GANI, RAPHAËL, Hinweis zum Urteil des VGer NE CDP.2011.99 vom 17. August 2011 in RDAF 2012 S. 92, S. 98; STADLIN, Vorfälligkeitsentschädigung, S. 6 f.; REICH, Steuerrecht, § 13 N 253; Urteil des VGer ZH SB.2015.00090 vom 4. November 2015 in StE 2016 B 44.13.4 Nr. 2 E. 2.1.

¹¹⁹⁶ BGE 143 II 396 E. 2.3 S. 399 f. und E. 3 S. 401 f.; BGE 143 II 382 E. 5.3.2 S. 394.

¹¹⁹⁷ GL.M. WENGER, Vorfälligkeitsentschädigung, S. 179 f.; GANI, RAPHAËL, Hinweis zum Urteil des VGer NE CDP.2011.99 vom 17. August 2011 in RDAF 2012

Darüber hinaus ist es vor dem Hintergrund der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht sachgerecht, für die Abzugsfähigkeit als Schuldzins auf den Umstand des Gläubigerwechsels abzustellen. Dies aus dem Grund, weil mit dem Schuldzinsenabzug den Einschränkungen in der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einer steuerpflichtigen Person, die durch die Finanzierungsaufwendungen für eine Kapitalschuld entstehen, Rechnung getragen werden soll.¹¹⁹⁸ Aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise stellt die bei einer Umfinanzierung anfallende Vorfälligkeitsentschädigung genau eine derartige Finanzierungsaufwendung aus einer Verschuldung dar. Dabei spielt es keine Rolle, ob der neue Vertrag beim gleichen oder einem neuen Gläubiger abgeschlossen wird. Um den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu wahren, sollte daher die Vorfälligkeitsentschädigung auch im Fall eines Gläubigerwechsels abzugsfähig sein.¹¹⁹⁹ Der Unterschied dürfte letztlich nicht beim Gläubigerwechsel liegen, sondern primär im Zeitpunkt der Zahlung, denn die zeitliche Vorverlegung der Zinsschulden verstösst gegen das Periodizitätsprinzip. Allerdings steht auch bei den üblichen Schuldzinsen eine Bezahlung im Voraus der Abzugsfähigkeit grundsätzlich nicht entgegen.¹²⁰⁰

cc) Aspekt der Wertvermehrung

Gemäss Bundesgericht umfassen Anlagekosten effektiv getätigte, wertvermehrende Aufwendungen, die mit dem veräusserten Grundstück untrennbar verbunden sind. Die Wertvermehrung kann nicht nur körperlicher, sondern auch rechtlicher Natur sein. Das Gericht hielt fest, dass die Vorfälligkeitsentschädigung durch den Verkauf ausgelöst und daher untrennbar mit der Liegenschaft verbunden sei. Sofern die Hypothek unmittelbar vor dem Verkauf aufgelöst und nicht durch eine neue Hypothek ersetzt werde, führe dies zu einer rechtlichen Verbesserung. Damit habe die Vorfälligkeitsentschädigung wertvermehrenden Charakter.¹²⁰¹ Das Bundesgericht lässt folglich die Vorfälligkeitsentschädigung bei der Grundstückgewinnsteuer gewinnmindernd zum Abzug zu. Damit stuft das Gericht die Vorfälligkeitsentschädigung als wertvermehrende Aufwendung ein.

504

S. 92, S. 98; a.M. Urteil des VGer ZG A 2014/2 vom 26. Juni 2014 in GVP 2014 S. 118, E. 3.2 f. S. 120 f.

¹¹⁹⁸ HÖHN/WALDBURGER, Steuerrecht I, § 14 N 126 ff.

¹¹⁹⁹ Urteil des StGer BL 510 04 50 vom 26. November 2004 E. 3.b).

¹²⁰⁰ WENGER, Vorfälligkeitsentschädigung, S. 179 f.; GANI, RAPHAËL, Hinweis zum Urteil des VGer NE CDP.2011.99 vom 17. August 2011 in RDAF 2012 S. 92, S. 98; STADLIN, Vorfälligkeitsentschädigung, S. 6 f.; vgl. Urteil des VGer ZH SB.2015.00090 vom 4. November 2015 in StE 2016 B 44.13.4 Nr. 2 E. 2.1.

¹²⁰¹ BGE 143 II 396 E. 2.3 S. 399 f. und E. 3 S. 401 f.; BGE 143 II 382 E. 5.3.3 ff. S. 394 ff. A.M. Komm. StHG ZWAHLEN/NYFFENEGGER, Art. 12 N 58.

- 505 Beim Hypothekarkredit handelt es sich um eine persönliche Schuldpflicht einer steuerpflichtigen Person. Die Hypothek und die damit zusammenhängenden Zinsen haben keinen Einfluss auf den Wert eines Grundstücks. Vielmehr sind sie das Ergebnis davon, wie sich der Grundeigentümer finanziert hat. Folglich fehlt es der Hypothek grundsätzlich an einem Bezug zum Grundstück. Erst durch die Sicherstellung mit einem Grundpfandrecht wird ein solcher Bezug hergestellt. Doch auch bei dieser Konstellation ist das Grundpfandrecht mit einer Person verbunden, indem diese Person als Schuldnerin ein Darlehensverhältnis mit einem Gläubiger eingegangen ist. Das Grundstück ist in Bezug auf dieses Darlehensverhältnis nur indirekt betroffen. Es dient nämlich als Sicherheit für den Gläubiger. Damit wird auch ersichtlich, dass die Vorfälligkeitsentschädigung nicht deshalb bezahlt wird, weil ein Grundstück verkauft wird. Vielmehr muss sie bezahlt werden, weil der Verkäufer keine andere Sicherheit bieten konnte (z.B. ein anderes Grundstück oder den Erlös aus dem Verkauf) oder weil er sowieso das Darlehensverhältnis beenden wollte. Werden zudem Schuldbriefe auf verschiedene Grundstücke zur Sicherung der Hypothek verteilt, ist eine Zuordnung der Vorfälligkeitsentschädigung nur zu einem der grundpfandbelasteten Grundstücke nicht mehr möglich. Es dürfte aus rechtlicher Sicht schwierig zu rechtfertigen sein, weshalb das verkaufte Grundstück anders behandelt werden sollte als die anderen pfandbelasteten Grundstücke. Hinzu kommt, dass die Vorfälligkeitsentschädigung nicht im Grundbuch eingetragen ist, sondern nur das Grundpfandrecht. Damit ist das Grundstück nicht mit der Vorfälligkeitsentschädigung belastet. Tritt anstelle eines Schuldbriefs bspw. eine Lebensversicherung, fehlt es zudem ganz an einem Grundstücksbezug. Die Vorfälligkeitsentschädigung ist daher nicht mit einer Liegenschaft verbunden, sondern sie wird aus Gründen bezahlt, die in der Person des Verkäufers liegen. Die Bezahlung der Vorfälligkeitsentschädigung führt folglich nicht zu einer Wertvermehrung, weil es an der geforderten Verbindung zum Grundstück fehlt.¹²⁰²
- 506 Ohne die Abzugsfähigkeit der Vorfälligkeitsentschädigung bei der Grundstückgewinnsteuer abschliessend geprüft zu haben, erscheint es bereits aufgrund dieser Aspekte fraglich, ob die Vorfälligkeitsentschädigung bei der Grundstückgewinnsteuer gewinnmindernd berücksichtigt werden kann. Auf diese Problematik geht das Bundesgericht allerdings nicht näher ein, weshalb diesbezüglich einige Unklarheiten bestehen bleiben.¹²⁰³

¹²⁰² Zum Ganzen RICHNER, Grundstückgewinnsteuer ZStP, S. 114; WENGER, Vorfälligkeitsentschädigung, S. 180 f.

¹²⁰³ WENGER, Vorfälligkeitsentschädigung, S. 180 f.; BYLAND, Vorfälligkeitsentschädigung, S. 101 f.

Die Frage, ob die Vorfälligkeitsentschädigung in diesem Fall bei der Einkommenssteuer als werterhaltende Aufwendung zum Abzug gebracht werden kann, stellt sich letztlich nicht.¹²⁰⁴ In Bezug auf die Einkommenssteuer sind die Vorfälligkeitsentschädigungen danach zu beurteilen, ob sie abzugsfähige Schuldzinsen darstellen. Wird das Darlehensverhältnis beendet und wird keine neue Hypothek bei demselben oder einem anderen Kreditgeber abgeschlossen, handelt es sich wirtschaftlich betrachtet bei der Vorfälligkeitsentschädigung um vorweggenommene Schuldzinszahlungen. Nach der hier vertretenen Auffassung ist folglich – wie auch bei den anderen Varianten¹²⁰⁵ – die Vorfälligkeitsentschädigung als Schuldzins bei der Einkommenssteuer zum Abzug zuzulassen. Es ist nicht einzusehen, weshalb die im Hinblick auf einen geplanten Verkauf vorgenommene vorzeitige Kündigung einer Festhypothek steuerlich anders behandelt werden sollte als die aus anderen Gründen (z.B. um von besseren Zinskonditionen zu profitieren) vorweggenommene vorzeitige Hypothekenauflösung.¹²⁰⁶

dd) Vereinheitlichung der kantonalen Praxen und Übergangsrecht

Das Bundesgericht hatte es sich zum Ziel gesetzt, mit seinen Entscheiden die kantonalen Praxen zu vereinheitlichen. Allerdings hat es das Bundesgericht bei der Variante zwei unterlassen, sich zu den konkreten Steuerfolgen zu äussern.¹²⁰⁷ Daraus resultiert, dass sich bezüglich dieser Variante eine uneinheitliche kantonale Praxis entwickelt hat. Wie hiervoor aufgezeigt, lassen einige Kantone die Vorfälligkeitsentschädigung weiterhin zu, wenn sie nicht in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft steht, während andere Kantone die Abzugsfähigkeit nur zulassen, wenn kein Gläubigerwechsel stattfand.¹²⁰⁸ Diesbezüglich hat das Bundesgericht sein Ziel verfehlt.¹²⁰⁹

Aufgrund der neuen Rechtsprechung hatten sich die Kantone mit der Frage auseinanderzusetzen, wie mit der neuen Praxis in laufenden Verfahren umzugehen ist. Diese Frage stellte sich insbesondere dann, wenn eine steuerpflich-

¹²⁰⁴ Dies kann aus den bereits hiervoor erwähnten Gründen verneint werden, denn auch bei werterhaltenden Aufwendungen ist eine Verbindung zum Grundstück gefordert, und bei der Vorfälligkeitsentschädigung handelt es sich nicht um eine Ausgabe, die zum Substanzwert eines Grundstücks gehört. Es handelt sich vielmehr um Kosten, die der Kapitalbeschaffung dienen.

¹²⁰⁵ Siehe hiervoor N 501 ff.

¹²⁰⁶ Ebenso die frühere Rechtsprechung in den Kantonen Zürich und Zug (Urteil des VGer ZH SB.2015.00090 vom 4. November 2015 E. 3.2.3; Urteil des VGer ZG A 2015/2 vom 25. August 2015 in GVP 2015, S. 265, E. 4 S. 278 ff.); vgl. ferner STADLIN, Vorfälligkeitsentschädigung, S. 7 ff.

¹²⁰⁷ Siehe hiervoor N 496.

¹²⁰⁸ Siehe hiervoor N 499.

¹²⁰⁹ BYLAND, Vorfälligkeitsentschädigung, S. 101.

tige Person vor Bekanntwerden der neuen Praxis im Vertrauen auf die fortgesetzte Anwendung der bisherigen Praxis (Abzug als Schuldzins bei der Einkommenssteuer) auf die Geltendmachung des Abzugs einer Vorfälligkeitsentschädigung ohne Fortsetzung des Kreditverhältnisses bei der Grundstückgewinnsteuer verzichtet.¹²¹⁰ Die Grundstückgewinnsteuererklärung ist folglich ohne den Abzug erfolgt. Im Rahmen der Veranlagung der Einkommenssteuer macht der Steuerpflichtige nun den Abzug geltend. Diese müsste allerdings aufgrund der neuen Praxis abgelehnt werden. Die Aufwendung für die Vorfälligkeitsentschädigung würde dementsprechend überhaupt nicht berücksichtigt werden können, was nach dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht sachgerecht ist.¹²¹¹ Die Kantone haben diesbezüglich unterschiedliche und durchaus vertretbare Lösungen getroffen. Einige Kantone gewähren auf Antrag des Steuerpflichtigen den Abzug der Vorfälligkeitsentschädigung im Nachhinein mittels formloser Korrektur der rechtskräftigen Grundstückgewinnsteueranlagung.¹²¹² Andere wiederum lassen die Vorfälligkeitsentschädigung, sofern die Grundstückgewinnsteueranlagung bereits in Rechtskraft erwachsen ist, weiterhin bei der Einkommenssteuer zu.¹²¹³

e) Konklusion und Lösungsansatz

- 510 Die neue Bundesgerichtspraxis führt für wirtschaftlich sehr ähnliche Sachverhalte zu ganz unterschiedlichen Steuerfolgen. Abhängig davon, ob die Auflösung der Hypothek aufgrund eines Verkaufs der Liegenschaft erfolgt oder ob nur eine Umschuldung, mit oder ohne Wechsel des Gläubigers, stattfindet, reicht die Bandbreite vom Abzug bei der Grundstückgewinnsteuer, über den Abzug bei der Einkommenssteuer bis hin zur steuerlichen Nichtabzugsfähigkeit.¹²¹⁴
- 511 Demgegenüber ist nach der hier vertretenen Auffassung die Vorfälligkeitsentschädigung grundsätzlich als Schuldzins bei der Einkommenssteuer zu berücksichtigen. Mit anderen Worten sollte die Abzugsfähigkeit nicht davon abhängig gemacht werden, ob ein allfälliger Gläubigerwechsel stattfindet oder die Vorfälligkeitsentschädigung untrennbar im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Liegenschaft steht.
- 512 Aus dogmatischer Sichtweise mögen die Unterscheidungen des Bundesgerichts vertretbar sein. Allerdings ist meines Erachtens die neue Praxis weniger praktikabler als die bis dahin in gewissen Kantonen vorherrschende einheitliche Handhabung der Vorfälligkeitsentschädigung. Nach der bundesgerichtli-

¹²¹⁰ Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Schuldzinsen, Ziff. 2.4.

¹²¹¹ WENGER, Vorfälligkeitsentschädigung, S. 183.

¹²¹² So z.B. die Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Schuldzinsen, Ziff. 2.4.

¹²¹³ So z.B. die Steuerverwaltung des Kantons Bern, Schuldzinsen, Ziff. 8.3.

¹²¹⁴ WENGER, Vorfälligkeitsentschädigung, S. 183 f.

chen Praxis muss fortan zwischen drei verschiedenen Sachverhalten unterschieden werden, was wiederum den Abklärungsaufwand bei den Steuerverwaltungen erhöht. Aus veranlagungsökonomischer Sichtweise ist daher der hier vertretenen Auffassung der Vorzug zu geben, weil dadurch die Veranlagungsbehörde nicht mehr zwischen drei Varianten zu unterscheiden hat, sondern sich darauf konzentrieren kann, ob eine Vorfälligkeitsentschädigung vorliegt oder nicht. Ist dies der Fall, kann die Vorfälligkeitsentschädigung als Schuldzins bei der Einkommenssteuer berücksichtigt werden.

C. Baukreditzinsen

a) Ausgangslage

Als Baukredite gelten alle Fremdmittel, die für die Finanzierung einer Bauinvestition (Neubauten und Bauerneuerungen) eingesetzt werden. Die Qualifikation erfolgt unabhängig von der Herkunft und Sicherung der Fremdmittel (z.B. Bank oder Privatperson etc.) Im Regelfall eröffnet das den Kredit gewährende Institut ein separates Baukonto auf Kontokorrentbasis. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Baukredit oftmals in einen Hypothekarkredit mit Grundpfandsicherung umgewandelt, sofern die Rückzahlung nicht direkt erfolgt. Demnach handelt es sich bei den Baukrediten um ein relativ kurzfristiges Kreditgeschäft. Es stellt sich die Frage, wie die Zinsen für einen solchen Baukredit steuerrechtlich zu behandeln sind. Diese Frage wird in den einzelnen Kantonen und im Bund kontrovers beantwortet.¹²¹⁵ 513

b) Rechtsprechung des Bundesgerichts und Rechtslage im Bund

Zur direkten Bundessteuer hat sich bezüglich der Frage der Abzugsfähigkeit von Baukreditzinsen eine langjährige und gefestigte Rechtsprechung des Bundesgerichts entwickelt. Die Richter in Lausanne qualifizieren die Baukreditzinsen als Anlagekosten und lassen die Zinsen bis zum Einzug oder der Vermietung nicht als Schuldzinsen zum Abzug zu. Dies wird damit begründet, dass wirtschaftlich betrachtet Baukreditzinsen zu den Kosten gehören würden, die durch die Erstellung einer Baute bedingt seien und damit der Schaffung bzw. Verbesserung und nicht der Erhaltung und Sicherung einer Einkommensquelle dienen würden. Damit würden sie zu den nicht abziehbaren Aufwendungen für die Anschaffung, Herstellung oder Wertvermehrung von Vermögensgegenständen zählen (Art. 34 lit. d DBG) und würden demzufolge nicht unter die abzugsfähigen Schuldzinsen fallen. Als Anlagekosten 514

¹²¹⁵

Komm. StG AG AESCHBACH, § 40 N 29; REICH, Steuerrecht, § 13 N 96; BLÖCHLIGER, Baukreditzinsen, S. 367; KÄNZIG, Baukreditzinsen, S. 91; YERSIN, Déduction des intérêts passifs, S. 608; ZOBL, Baukreditvertrag, S. 8 f.

seien jene Baukreditzinsen zu betrachten, die während der Erstellungsdauer der Baute, d.h. zwischen Baubeginn und Bauvollendung anfallen.¹²¹⁶

c) Rechtslage in den Kantonen

515 In den Kantonen wird die Abzugsfähigkeit von Baukreditzinsen steuerlich unterschiedlich gehandhabt.¹²¹⁷ In einigen Kantonen, wie z.B. in den Kantonen Aargau und Zürich, besteht die Praxis, dass die Baukreditzinsen in der Privatvermögenssphäre als Schuldzinsen abziehbar sind.¹²¹⁸ Andere Kantone, wie z.B. die Kantone Bern und Basel-Landschaft, räumen der steuerpflichtigen Person ein Wahlrecht ein. Die steuerpflichtige Person hat demnach die Wahl, Baukreditzinsen als Schuldzinsen bei der ordentlichen Einkommensveranlagung abzuziehen oder bei der Veräusserung des Grundstücks als Gestehungskosten bei der Ermittlung des Grundstückgewinnes für die Grundstückgewinnsteuer geltend zu machen. In jedem Fall können die Baukreditzinsen nur einmal berücksichtigt werden.¹²¹⁹ Schliesslich gibt es Kantone, wie z.B. die Kantone Luzern, Solothurn, Uri und Freiburg, welche die Baukreditzinsen bis zum Beginn der Nutzung der Liegenschaft nicht als Schuldzinsen zum Abzug zulassen.¹²²⁰

¹²¹⁶ Urteile des BGer 2C_874/2013 und 2C_875/2013 vom 21. Mai 2014 E. 2.2; Urteile des BGer 2C_384/2013 und 2C_385/2013 vom 25. Oktober 2013 E. 2.2; Urteile des BGer 2C_516/2011 und 2C_517/2011 vom 28. Dezember 2011 in StE 2012 B. 27.2 Nr. 37 E. 3.1 ff.; Urteil des BGer 2A.242/1997 vom 21. April 1998 E. 3.a); Urteil des BGer vom 24. April 1997 in ASA 1997/98 S. 306, E. 4 S. 314; Urteil des BGer vom 20. November 1995 in StE 1996 B 27.2 Nr. 18 E. 2.a) f.; Urteil des BGer vom 25. Juni 1990 in StE 1993 B 27.2 Nr. 11 E. 2.b) f.; Urteil des BGer vom 28. Oktober 1988 in StE 1989 B 27.2 Nr. 8 E. 2; BGE 101 Ia 77 E. 2.a) f. S. 78 ff.; vgl. ferner Eidgenössische Steuerverwaltung, Kreisschreiben Nr. 22, Ziff. 3.3.

¹²¹⁷ Daran änderte auch der Umstand nichts, dass das Bundesgericht im Jahr 1988 seine Praxis zur steuerlichen Behandlung von Baukreditzinsen festgelegt hat (siehe eingehend hierzu STADELMANN, Baukreditzinsen, S. 118 ff.).

¹²¹⁸ Komm. StG AG AESCHBACH, § 40 N 29 m.w.H.; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 31 N 13; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 221 N 48; Komm. StG AG KLÖTI-WEBER, § 104 N 23; Auszug aus dem Urteil des VGer ZH vom 30. September 1992 in StR 1993 S. 531; Urteil der StRK ZH vom 6. Mai 1992 in StE 1993 B 27.2 Nr. 13 E. 2.a) f.

¹²¹⁹ Urteil des VGer BE vom 14. Mai 2008 in StE 2008 B. 44.13.7 Nr. 23; Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 38 N 10; Komm. StG BL SCHWEIGHAUSER, § 29 N 130; Komm. StG BL WENK, § 78 N 11; Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 10.6 lit. b S. 10.

¹²²⁰ Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Schuldzinsen, Ziff. 2.2; Urteil des VGer LU A 95 292 vom 23. August 1996 LGVE 1996 II Nr. 21; Urteile des StGer SO SGSTA.2016.78 und BST.2016.73 vom 21. November 2016 E. 3.2; Urteil des OGer UR OG V 12 12 vom 19. April 2013 in RB 2014 Nr. 27 S. 141, E. 2.a) ff. S. 141 ff.; Urteil des OGer UR OG V 12 13 vom 19. April 2013 in RB 2014

d) Würdigung

Das Bundesgericht und einige Kantone subsumieren die Baukreditzinsen unter die Aufwendungen, die der Anschaffung oder Verbesserung von Vermögenswerten dienen. Es stellt sich daher die Frage, ob es sich bei Baukreditzinsen um wertvermehrnde Aufwendungen handelt. Solche nicht bei der Einkommenssteuer abzugsfähigen Aufwendungen führen beim Steuerpflichtigen nicht zu einem Vermögensabgang, sondern zu einer Vermögensverschiebung. Dies ist dann der Fall, wenn die Gegenwerte der Ausgaben des Steuerpflichtigen in Form von Gütern oder geldwerten Rechten in sein Vermögen fliessen. Die Ausgaben des Steuerpflichtigen müssen demzufolge dem wirklichen Wert der Anschaffung entsprechen.¹²²¹ Es wird somit vorausgesetzt, dass bezüglich Anschaffung von Gegenständen tatsächlich ein neuer Wert in das Vermögen des Steuerpflichtigen eingeht.¹²²² Ein Baukredit und die damit zusammenhängenden Zinsen haben aber, wie das Bundesgericht selbst schon festgestellt hat, keinen Einfluss auf den Wert eines Grundstücks.¹²²³ Vielmehr sind sie das Ergebnis davon, wie sich der Grundeigentümer finanziert hat. Folglich dienen wirtschaftlich betrachtet die Baukosten, nicht aber die Baukreditzinsen als blosse Geldbeschaffungskosten, bei der Grundstückgewinnsteuer der Anschaffung oder Verbesserung von Vermögenswerten. Die Art und Weise der Finanzierung der Baukosten beeinflusst den Marktwert eines Gebäudes hingegen nicht.¹²²⁴ Oder anders gesagt, gehören nicht die Baukreditzinsen, sondern die Baukosten zu den Kosten, die durch die Erstellung einer Baute bedingt sind. Die Baukreditzinsen sind bedingt durch den Baukredit und damit durch die Art der Finanzierung. Daher stellen sie im Gegensatz zu den Baukosten keine Investitionskosten dar und beeinflussen den Wert eines Grundstücks nicht.

Bei Baukreditzinsen dürfte es demnach schwierig sein, aufgrund eines technischen, wirtschaftlichen und zeitlichen Zusammenhangs¹²²⁵ mit einem Bauprojekt diese unter die Aufwendungen für die Anschaffung oder Verbesserung

Nr. 30 S. 156, E. 3.a) ff. S. 156 ff.; Urteil des VGer FR vom 14. November 1997 in StE 1998 B 27.2 Nr. 19 E. 2.b).

¹²²¹ Vgl. hiervor N 197.

¹²²² STADELMANN, Baukreditzinsen ST 1989, S. 587.

¹²²³ STADELMANN, Baukreditzinsen ST 1989, S. 587 mit Verweis auf das Urteil des BGer vom 14. Februar 1968 in ASA 1968/69 S. 395, E. 3 S. 399; vgl. STADELMANN, Baukreditzinsen ST 1991, S. 323.

¹²²⁴ STADELMANN, Baukreditzinsen ST 1989, S. 587; Auszug aus dem Urteil des VGer ZH vom 30. September 1992 in StR 1993 S. 531 f.; Urteil der StRK ZH vom 6. Mai 1992 in StE 1993 B 27.2 Nr. 13 E. 2.a) f. A.M. LOCHER, Komm. DBG I, Art. 33 N 16; BLÖCHLIGER, Baukreditzinsen, S. 373 ff. mit Hinweis in Fn. 49 auf ein Urteil des BGer vom 27. April 1966.

¹²²⁵ Vgl. hierzu Urteile des BGer 2C_874/2013 und 2C_875/2013 vom 21. Mai 2014 E. 2.2.

von Vermögenswerten zu subsumieren, zumal das Bundesgericht selbst festgehalten hat, dass der zeitliche Zusammenhang kein geeignetes Kriterium ist, um die Baukreditzinsen von anderen Schuldzinsen abzugrenzen. Zeitlich besteht zwischen den abzugsfähigen Hypothekarzinsen und Baukreditzinsen keine klare Grenze. Oftmals wird am Ende einer Baute der Baukredit in eine feste Hypothek umgewandelt. Stellen nun die Handwerker, Architekten etc. erst nach Fertigstellung und Umwandlung des Baukredits ihre Rechnungen, wird der Kredit erst später voll ausgenützt. Daher ist es auch aufgrund des fließenden Übergangs von den Baukreditzinsen zu den Hypothekarzinsen nicht nachvollziehbar, weshalb diese unterschiedlich behandelt werden sollten.¹²²⁶

- 518 Würde zudem der Auffassung des Bundesgerichts und einiger Kantone gefolgt, hätte dies konsequenterweise zur Folge, dass sämtliche Zinsen, deren zugrunde liegende Schuld (Kredit) zur Anschaffung oder Verbesserung von Vermögensgegenständen verwendet wird und nicht der Erhaltung bzw. Sicherung der Einkommensquelle dienen, nicht abgezogen werden können. Dies widerspricht jedoch gerade dem Willen des Gesetzgebers, der davon ausgeht, dass Schuldzinsen, unabhängig davon, ob sie einen organischen oder anorganischen Bezug aufweisen, abzugsfähig sein sollen. Baukreditzinsen sind, technisch betrachtet, Zinsen, die aufgrund eines Baukredits geschuldet werden. Mit anderen Worten sind Baukreditzinsen Zinsen auf ausgeliehenen fremden Mitteln, wodurch auch die geforderte Abhängigkeit zwischen Kapitalschuld und Zins besteht. Daher sind Baukreditzinsen Schuldzinsen wie andere Zinsen auch. Werden sie nicht zum Abzug zugelassen, führt dies steuerlich zu einer Ungleichbehandlung zwischen den abzugsfähigen Darlehens- und Hypothekarzinsen sowie den Baukreditzinsen. Sollte für sie aus bestimmten Überlegungen heraus etwas anderes gelten als für die übrigen Schuldzinsen, hätte dies daher gesetzlich geregelt werden müssen. Dies ist allerdings weder im DBG noch im StHG der Fall.¹²²⁷
- 519 Hinzu kommt, dass Schuldzinsen ohne Rücksicht darauf, welchem Zweck das Kapital dient, für dessen Überlassung sie geschuldet werden, abzugsfähig sind. Es kommt also nicht darauf an, ob sie den Charakter von Gewinnungskosten haben oder ob das Kapital für den Zweck einer Renovation oder eines

¹²²⁶ STADELMANN, Baukreditzinsen ST 1989, S. 585 und 587 mit Verweis auf das Urteil des BGer vom 11. Februar 1959 in ASA 1959/60 S. 352, E. 2 S. 355; STADELMANN, Baukreditzinsen ST 1991, S. 321.

¹²²⁷ Zum Ganzen Komm. StG AG AESCHBACH, § 40 N 29; KÜNG, Baukreditzinsen, S. 354 f.; ALTORFER, Renovationsbremse, S. 268; STADELMANN, Baukreditzinsen ST 1989, S. 587 f.; STADELMANN, Baukreditzinsen ST 1991, S. 321 f.; DUTTWEILER, Kreisschreiben Nr. 1, S. 761 f.; Komm. StG AG KLÖTI-WEBER, § 104 N 25; a.M. LOCHER, Komm. DBG I, Art. 33 N 16; YERSIN, Déduction des intérêts passifs, S. 608; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 221 N 48.

Neubaus bzw. Umbaus aufgenommen wurde.¹²²⁸ Sie können ebenso in Abzug gebracht werden, wenn das zur Verfügung gestellte Kapital für die Lebenshaltung oder die Anschaffung, Erhaltung oder Verbesserung von Vermögensgegenständen verwendet wird. Dementsprechend sind Baukreditzinsen, d.h. die Vergütungen für die Zurverfügungstellung von Kapital Dritter zur Finanzierung eines Bauwerks, abzugsfähige Schuldzinsen, obwohl die Baukosten selber als Kosten für die Anschaffung von Vermögensgegenständen nicht von den Einkünften in Abzug gebracht werden können. Zudem ist es schwer einzusehen, weshalb ausgerechnet die den abzugsfähigen Hypothekarzinsen ähnlichen Baukreditzinsen vom Abzug ausgeschlossen sein sollen, während Zinsen von Krediten für nicht einkommenswirksame Tätigkeiten wie Ferienreisen oder Möbelkauf abgezogen werden dürfen.¹²²⁹

e) Konklusion und Lösungsansatz

Nach dem Gesagten können deshalb die Baukreditzinsen, jedenfalls bei Grundstücken im Privatvermögen, als Schuldzinsen von den steuerbaren Einkünften abgezogen werden. Die Praxis einiger Kantone geht dahin, dem Steuerpflichtigen ein Wahlrecht einzuräumen, in dem Sinn, dass er auf den Abzug der Baukreditzinsen bei der allgemeinen Einkommenssteuer verzichten kann, um sie alsdann bei der Veranlagung für den Grundstücksgewinn als Aufwendungen in Anrechnung zu bringen. Folgte man der hier vertretenen Auffassung, wonach Baukreditzinsen abzugsfähige Schuldzinsen sind, wäre dieses Vorgehen nicht mehr sachgerecht. Erklärt das kantonale Steuergesetz (wie z.B. Art. 38 Abs. 1 lit. a StG-BE) explizit die Schuldzinsen als abzugsfähig, so sind auch die Baukreditzinsen primär bei der Einkommenssteuer zum Abzug zuzulassen. Aufgrund des Grundsatzes, wonach die (Baukredit-) Zinsen in jedem Fall nur einmal berücksichtigt werden können, erübrigt sich diesfalls auch eine Wahlmöglichkeit. 520

D. Baurechtszinsen

a) Ausgangslage

Ebenfalls nicht einheitlich ist die Praxis des Bundes und der Kantone bezüglich der Behandlung von Baurechtszinsen. Diese Zinsen bilden die Gegenleistung des Baurechtsberechtigten an den Grundeigentümer, die für die vorübergehende Benutzung des Grundstücks entrichtet wird. 521

¹²²⁸

Wohl a.M., allerdings ohne Begründung MAUTE, Schuldzinsen, S. 432 f.

¹²²⁹

ALTORFER, Renovationsbremse, S. 268.

b) Rechtsprechung des Bundesgerichts und Rechtslage im Bund

- 522 Bei der direkten Bundessteuer können die Baurechtszinsen nicht als Schuldzinsen abgezogen werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts stellen sie keine Schuldzinsen dar, sondern eine periodische Gegenleistung für den Erwerb des Baurechts und damit Aufwendungen für die Anschaffung eines Vermögensgegenstandes.¹²³⁰ Zudem fehlt es ihnen an der geforderten Kapitalabhängigkeit.¹²³¹
- 523 Entgegen einem älteren Bundesgerichtsentscheid¹²³² erachtet es das Bundesgericht in einem neueren Urteil allerdings nicht mehr a priori für ausgeschlossen, dass Baurechtszinsen dauernde Lasten gemäss Art. 33 Abs. 1 lit. b DBG bzw. Art. 9 Abs. 1 lit. b StHG darstellen und somit abzugsfähig sein können.¹²³³ Denn nach Auffassung der Bundesrichter, gehe es auch hier um das Entgelt für die Einräumung einer dinglichen Belastung, nämlich einer Personalservitut i.S.v. Art. 675 bzw. Art. 779 und 779a ZGB. Stelle man auf das massgebende Kriterium einer Grundstücksbelastung oder -schmälerung für das Vorliegen einer dauernden Last ab, wäre diese Voraussetzung selbst bei einem äusserst bescheidenen Baurechtszins gegeben.¹²³⁴ Diesbezüglich spricht man auch vom sog. Gewinnungskostenmodell. Ist nämlich im Eigenmietwert, den der Baurechtsnehmer zu versteuern hat (Art. 21 DBG), nicht nur der Nutzwert für das reine Gebäude, sondern auch derjenige des nicht im Eigentum des Baurechtsnehmers stehenden Grund und Bodens enthalten, sind die Baurechtszinsen Gewinnungskosten und als dauernde Lasten i.S.v. Art. 33 Abs. 1 lit. b DBG abzugsfähig.¹²³⁵ Bis zu diesem Entscheid ging das Bundesgericht davon aus, dass Baurechtszinsen keine dauernden Lasten darstellen würden. Dies hatte zur Folge, dass der Baurechtsnehmer seinen Baurechtszins nicht von den steuerbaren Einkünften abziehen konnte. Es war nur möglich, das Baurechtsverhältnis gemäss dem sog. Mietwertmodell bei der Festsetzung des Eigenmietwerts zu berücksichtigen.¹²³⁶
- 524 Da weder das DBG noch das StHG vorschreiben, ob die bezahlten Baurechtszinsen im Rahmen des Gewinnungskosten- oder des Mietwertmodells zu berücksichtigen seien, sind laut Bundesgericht beide Lösungen zulässig und

¹²³⁰ Urteil des BGer 2C_890/2012 vom 15. Dezember 2012 E. 4.1; Urteil des BGer vom 29. März 1999 in StE 1999 B 25.6 Nr. 34 E. 2.b).

¹²³¹ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 33 N 17.

¹²³² Urteil des BGer vom 29. März 1999 in StE 1999 B 25.6 Nr. 34 E. 2.b).

¹²³³ Urteil des BGer 2C_890/2012 vom 15. Dezember 2012 E. 4.2.1.

¹²³⁴ Urteil des BGer 2C_890/2012 vom 15. Dezember 2012 E. 4.2.1.

¹²³⁵ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 33 N 33.

¹²³⁶ Vgl. hierzu Urteil des BGer vom 29. März 1999 in StE 1999 B 25.6 Nr. 34 E. 2; Urteil des BGer vom 29. März 1999 E. 3 in StE 1999 B 25.3 Nr. 20; Eidgenössische Steuerverwaltung, Kreisschreiben Nr. 22, Ziff. 3.3 S. 5; vgl. ferner Urteil der StRK vom 18. September 1991 in StE 1992 B 25. 3 Nr. 12 E. 7.b)bb).

bundesrechtskonform. Im Modellfall sollten sie zudem zu ähnlichen Ergebnissen führen.¹²³⁷

c) Rechtslage in den Kantonen

Diverse Kantone wie bspw. Aargau, Bern und Basel-Landschaft lassen bezahlte Baurechtszinsen unter dem Titel „dauernde Lasten“ zum Abzug zu und wenden damit das Gewinnungskostenmodell an.¹²³⁸ Andere Kantone wie bspw. Zürich, Schwyz und Graubünden wenden ebenfalls das Gewinnungskostenmodell an. Sie lassen allerdings die Baurechtszinsen nicht als Schuldzinsen oder als dauernde Lasten zum Abzug zu, sondern sehen in ihren Steuergesetzen speziell einen Abzug für Baurechtszinsen vor. Damit kann die steuerpflichtige Person von den Erträgen aus unbeweglichem Privatvermögen die damit zusammenhängenden Baurechtszinsen abziehen. Dies wird damit begründet, dass der Baurechtszins beim Baurechtsgeber als Vermögensertrag der Einkommensbesteuerung unterliege und es deshalb sachgerecht sei, die entsprechenden Aufwendungen auf der anderen Seite beim Baurechtsnehmer zum Abzug zuzulassen.¹²³⁹ Dabei wird im Kanton Schwyz allerdings der Abzug bei selbst genutzten Liegenschaften auf 35 % des Eigenmietwerts beschränkt. Bei vermieteten Liegenschaften ist der Baurechtszins voll abziehbar.¹²⁴⁰

Wiederum andere Kantone wie bspw. St. Gallen und Luzern sehen vor, dass der Baurechtszins nicht in jedem Fall von den steuerbaren Einkünften abgerechnet werden kann. Gehört das Bauwerk zum Privatvermögen und wird es an Dritte vermietet, können die Baurechtszinsen von den steuerbaren Einkünften abgezogen werden. Dieser Abzug ist deshalb gerechtfertigt, weil in der Regel die Baurechtszinsen auf die Mieter überwältigt und damit im steuerbaren Einkommen erfasst werden. Gehört das Bauwerk zum Privatvermögen und wird es hingegen vom Bauberechtigten als Eigenheim benutzt, wenden die Kantone St. Gallen und Luzern das Mietwertmodell an. Demnach kann der Bauberechtigte die Baurechtszinsen nicht von den steuerbaren Einkünften abrechnen. Vielmehr ist das Baurechtsverhältnis bei der Festsetzung des Eigenmietwerts zu berücksichtigen und der Bauberechtigte hat nur den Eigenmietwert für das Bauwerk ohne Bodenanteil zu versteuern. Diese Praxis wird damit begründet, dass in einem Wohnungsmietzins eines Steuerpflichtigen

¹²³⁷ Urteil des BGER 2C_890/2012 vom 15. Dezember 2012 E. 3.2.2 und 4.2.1.

¹²³⁸ Komm. StG AG AESCHBACH, § 40 N 62; Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 38 N 23; Komm. StG BL SCHWEIGHAUSER, § 29 N 145.

¹²³⁹ § 30 Abs. 3 StG-ZH; RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Komm. StG ZH, § 30 N 117; HUGI, steuerliche Behandlung, S. 490 f.; § 32 Abs. 2 lit. b StG-SZ; Urteil des VGer SZ VGE II 2013 102 vom 27. November 2013 in StPS 2014 S. 40; Art. 35 Abs. 1 lit. b StG-GR.

¹²⁴⁰ Steuerverwaltung des Kantons Schwyz, Liegenschaftskosten, N 37.

ein Teil der Entschädigung für das im Boden investierte Kapital enthalten ist und dieser unter den nicht abzugsfähigen Privataufwand fällt. Der Baurechtszins stellt im Fall einer Selbstnutzung ebenfalls eine Entschädigung für das Zurverfügungstellen des Bodens dar und fällt wirtschaftlich betrachtet ebenfalls in die Kategorie der Wohnkosten und damit unter den nicht abzugsfähigen Privataufwand. Der Baurechtszins hat in diesem Fall mietzinsähnlichen Charakter und es wäre daher nicht sachgerecht, wenn er von den steuerbaren Einkünften abgezogen werden könnte. Aus diesem Grund ist das Baurecht bei der Festlegung des Eigenmietwerts zu berücksichtigen.¹²⁴¹

d) Würdigung

aa) Vorbemerkung

- 527 Wie hiervor ausgeführt gibt es verschiedene Varianten, wie dem Umstand, dass bezüglich des Baurechtsgrundstücks keine Eigennutzung vorliegt, Rechnung getragen werden kann. Entweder wird das Baurechtsverhältnis bei der Festlegung des Eigenmietwerts berücksichtigt (Mietwertmodell) oder die Baurechtszinsen können ganz oder teilweise zum Abzug gebracht werden (Gewinnungskostenmodell). Ein Abzug unter dem Titel „Schuldzinsen“ ist aufgrund der geforderten Kapitalabhängigkeit hingegen ausgeschlossen.

bb) Beschränkung des Abzugs beim Gewinnungskostenmodell

- 528 Werden die Baurechtszinsen bei der Anwendung des Gewinnungskostenmodells als dauernde Lasten qualifiziert, sind die Zinsen uneingeschränkt zum Abzug zugelassen. Werden sie allerdings nicht als dauernde Lasten angesehen und trotzdem zum Abzug zugelassen, wird in gewissen Kantonen die Abzugsfähigkeit bei selbst genutzten Liegenschaften auf die Höhe des Eigenmietwerts oder der erzielten Erträge aus der Liegenschaft limitiert. Demnach kann bei dieser Variante kein Überabzug vorgenommen werden. Die Frage, die sich hierbei stellt, ist, ob eine solche Begrenzung sachgerecht ist. Das Bundesgericht lässt es offen, ob nach dem Gewinnungskostenmodell die Baurechtszinsen als dauernde Lasten oder aber als Gewinnungskosten zu berücksichtigen sind. Somit sind nach Auffassung des Gerichts beide Lösungen sachgerecht und bei Baurechtszinsen, die unter den Begriff der dauernden Lasten subsumiert werden, einen Überabzug zulässig.

¹²⁴¹ Zum Ganzen Steuerverwaltung des Kantons St. Gallen, Baurechtszins, Ziff. 2 ff.; Art. 44 Abs. 5 StG-SG; Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Baurecht, S. 1 f.; Urteil des VGer LU A 10 80 81_1 vom 11. Mai 2012 LGVE 2012 II Nr. 22 E. 3 f. Auch der Kanton Basel-Stadt differenziert zwischen vermieteten und selbst genutzten Liegenschaften. Bei vermieteten Grundstücken können die Baurechtszinsen abgezogen werden, wogegen dies bei selbst genutzten Grundstücken nicht möglich ist (Urteil der StRK BS Nr. 2008-136 vom 18. Juni 2009 E. 4 und 6.b)).

Das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz begründet die Beschränkung des Abzugs der Baurechtszinsen damit, dass mit der Abzugsfähigkeit der Baurechtszinsen die fehlende Ausklammerung des Werts des Bodens bei der Ermittlung des Eigenmietwerts des Baurechts kompensiert werde. Ausgehend davon, dass die Baurechtszinsen keinen Gewinnungskostencharakter haben, lasse sich eine Beschränkung der Abzugsfähigkeit auf die Höhe der Erträge aus den Liegenschaften bzw. die Höhe des Eigenmietwerts rechtfertigen.¹²⁴²

Im Vergleich zum Mietwertmodell sei diese Lösung ebenfalls sachgerecht. Bei der Anwendung des Mietwertmodells sei es nicht denkbar, dass der Eigenmietwert einer selbst bewohnten Liegenschaft einen negativen Wert aufweise. Der Eigenmietwert sei stets positiv, mindestens aber null. Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung einer rechtsgleichen Behandlung der Steuerpflichtigen sowie einer Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit rechtfertige sich eine Limitierung der Abzugsfähigkeit der Baurechtszinsen auf die Höhe des unter Berücksichtigung des Bodenwerts festgesetzten Eigenmietwerts. Solange das Bundesgericht die Baurechtszinsen nicht vorbehaltlos als „dauernde Lasten“ qualifiziere, bestehe daher kein Anlass, die Baurechtszinsen bei selbst genutzten Liegenschaften als dauernde Lasten uneingeschränkt zum Abzug zuzulassen.¹²⁴³

Dieser Auffassung kann meines Erachtens nicht gefolgt werden. Die Baurechtszinsen haben aus folgenden Gründen und entgegen der Meinung des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz auch bei selbst genutzten Liegenschaften Gewinnungskostencharakter. Unabhängig davon, ob das Objekt vermietet oder selbst genutzt wird, sind die Baurechtszinsen Aufwendungen, die unmittelbar der Erzielung von periodischem Einkommen dienen; sei es in Form eines Mietzinses oder bei Eigennutzung in Form eines Eigenmietwerts. Denn würde der Baurechtsberechtigte an den Grundeigentümer keine Baurechtszinsen bezahlen, könnte dieser das Grundstück nicht nutzen und folglich würde bei einer selbst genutzten Liegenschaft kein Eigenmietwert erzielt werden. Demzufolge haben die Baurechtszinsen aufgrund des kausalen Gewinnungskostenbegriffs auch im Zusammenhang mit einer selbst genutzten Liegenschaft Gewinnungskostencharakter. Es ist deshalb schwer einzusehen, warum Baurechtszinsen bei selbst genutzten Liegenschaften nicht als Gewinnungskosten vollumfänglich abzugsfähig sein sollen.¹²⁴⁴ Hat der Baurechtsnehmer einen Eigenmietwert zu versteuern und ist in diesem sowohl der

¹²⁴² Urteil des VGer SZ VGE II 2013 102 vom 27. November 2013 in StPS 2014 S. 40, E. 3.4 S. 48 f.

¹²⁴³ Urteil des VGer SZ VGE II 2013 102 vom 27. November 2013 in StPS 2014 S. 40, E. 3.5.5 S. 52 f. und E. 3.6.2 f. S. 54 ff.

¹²⁴⁴ DUTTWEILER, Kreisschreiben Nr. 1, S. 761; GREMINGER, Baurechtszinsen, S. 211 f.; vgl. Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 1; Urteil des BGer 2C_890/2012 vom 15. Dezember 2012 E. 4.2.2.

Nutzwert für das Bauwerk als auch derjenige für Grund und Boden enthalten, sind folglich die Baurechtszinsen als Gewinnungskosten vollumfänglich abzugsfähig. Besteht der Eigenmietwert dagegen nur aus dem Nutzwert des Gebäudes und wird dem Umstand des fehlenden Eigentums am Grund und Boden durch einen Einschlag auf dem Eigenmietwert Rechnung getragen, sind die Baurechtszinsen nicht abzugsfähig.¹²⁴⁵

- 531 Nach dem Gesagten ist es daher bei selbst genutzten Liegenschaften nicht sachgerecht, Baurechtszinsen nur soweit zum Abzug zuzulassen, als ihnen Erträge aus der betreffenden Liegenschaft gegenüberstehen. Demnach sollten, wie bereits bei den vermieteten, auch bei selbst genutzten Liegenschaften die Baurechtszinsen vollumfänglich abziehbar sein.¹²⁴⁶ Wenn nun die Steuerverwaltung des Kantons Schwyz dazu übergeht, nicht nur den Abzug auf die Erträge zu beschränken, sondern generell den Abzug von Baurechtszinsen bei selbst genutzten Liegenschaften auf 35 % des Eigenmietwerts zu beschränken, dann untersagt sie den Abzug von Gewinnungskosten, was einerseits einen Verstoß gegen den Grundsatz, wonach eine betragsmässige Beschränkung der Gewinnungskosten nicht statthaft ist,¹²⁴⁷ und andererseits eine Verletzung des Grundsatzes der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit darstellt.

cc) Unterscheidung vermietete und selbst bewohnte Liegenschaften

- 532 Vorab ist festzuhalten, dass entweder das Mietwertmodell oder aber das Gewinnungskostenmodell angewendet werden sollte. Wenn ein Baurecht vorliegt, wird beim Mietwertmodell der Bodenwert bei der Festlegung des Eigenmietwerts nicht berücksichtigt. Der Eigenmietwert fällt entsprechend tiefer aus. Es wäre also systemfremd, wenn die Baukreditzinsen bei diesem Modell zusätzlich abziehbar wären. Das Gewinnungskostenmodell macht bei der Berechnung des Eigenmietwerts keinen Unterschied, ob jemand Baurechtsnehmer ist oder nicht. Der Eigenmietwert berechnet sich unter Berücksichtigung des Bodenwerts sowie der Liegenschaft. Deshalb rechtfertigt es sich im Sinn einer Gleichbehandlung, dass die Baurechtszinsen abgezogen werden können. Hierbei ist nach der hier vertretenen Auffassung sowohl bei vermieteten als auch bei selbst bewohnten Liegenschaften ein vollständiger

¹²⁴⁵ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 33 N 33; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 33 N 25; GREMINGER, Baurechtszinsen, S. 213; vgl. Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 38 N 23; REICH, Steuerrecht, § 13 N 99 f.; Urteil des VGer ZH vom 19. Mai 1999 in StE 2000 B 25.6 Nr. 37 E. 2.a). A.M. MONTEIL, Baurecht, S. 323.

¹²⁴⁶ Eine Beschränkung dürfte schon deshalb unangebracht sein, da in den wenigsten Fällen der Baurechtszins den Eigenmietwert übersteigen bzw. diesen übermässig reduzieren dürfte.

¹²⁴⁷ RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, Handkomm. DBG, Art. 32 N 3; BGE 133 II 287 E. 3 S. 290 ff.; BGE 128 II 66 E. 5.a) S. 73.

Abzug der Baurechtszinsen zu gewähren. Ist dies nicht möglich, werden die Steuerpflichtigen zu viel versteuern müssen, was gegen das Leistungsfähigkeitsprinzip verstösst. Dies soll aber nicht heissen, dass bezüglich einer selbst bewohnten Liegenschaft und einer vermieteten Liegenschaft kein Unterschied gemacht werden kann. Es ist durchaus zulässig, wie es z.B. die Kantone St. Gallen und Luzern machen, bei einer Vermietung der Liegenschaft das Gewinnungskostenmodell anzuwenden und bei einer Selbstnutzung das Mietwertmodell. Entscheidend ist, dass die Regelung in sich stimmig ist, was für den Kanton St. Gallen und Kanton Luzern durchaus zutrifft, zumal nach Ansicht des Bundesgerichts beide Lösungen im Regelfall zu ähnlichen Ergebnissen führen.¹²⁴⁸

dd) Konklusion und Lösungsansatz

Es ist zu begrüssen, dass das Bundesgericht im Jahr 2012 beide Modelle als zulässig und bundesrechtskonform erklärt hat, wobei in der Praxis das Gewinnungskostenmodell den Vortritt erhalten sollte, denn dieses ist einfacher zu handhaben und berücksichtigt die wirtschaftlichen Verhältnisse besser. Der Baurechtsberechtigte nutzt nämlich nicht nur das Bauwerk selbst, sondern auch das Baurechtsgrundstück. In diesem Sinn erscheint es sachgerechter, dass der Baurechtsberechtigte den vollen Eigenmietwert zu versteuern hat, weil er das ganze Grundstück nutzen kann. Richtigerweise ist dann aber der Umstand, dass der Baurechtsberechtigte für das Baurecht einen Zins zu bezahlen hat, im Rahmen der Veranlagung der Einkommenssteuer zu berücksichtigen, indem die bezahlten Baurechtszinsen vollumfänglich als Gewinnungskosten oder dauernde Lasten zum Abzug zuzulassen sind.¹²⁴⁹ 533

10. Zeitpunkt des Abzugs der Kosten

A. Ausgangslage

a) Grundsatz

Es ist grundsätzlich nicht möglich, Unterhaltskosten auf eine spätere Periode zu übertragen.¹²⁵⁰ Übersteigen die Liegenschaftskosten den Ertrag des Grundstücks, können diese nicht zwecks Amortisation in den nachfolgenden Veranlagungsperioden aktiviert werden.¹²⁵¹ Abgesehen von diesem Punkt, treten in 534

¹²⁴⁸ Urteil des BGer 2C_890/2012 vom 15. Dezember 2012 E. 4.3 f.

¹²⁴⁹ Zum Ganzen RICHNER, Rechtsprechung des Bundesgerichts 2012 und 2013, S. 37; GREMINGER, Baurechtszinsen, S. 213; ungefähr die Hälfte der Kantone wendet das Gewinnungskostenmodell an (Urteil des VGer LU A 10 80 81_1 vom 11. Mai 2012 LGVE 2012 II Nr. 22 E. 3.b)bb)).

¹²⁵⁰ Dieses Prinzip wird im Rahmen der Energiestrategie 2050 ab 1. Januar 2018 bzw. 2020 durchbrochen (siehe hiervoor N 83 ff. und 399 ff.).

¹²⁵¹ Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 7.

Bezug auf den Zeitpunkt der Abzugsfähigkeit der Kosten in der Praxis immer wieder Schwierigkeiten auf.

b) Mögliche Zeitpunkte für den Abzug der Kosten

aa) Zeitpunkt der Wertverminderung

- 535 Die sachgerechteste Lösung bestünde darin, wenn die Unterhaltskosten in derjenigen Berechnungsperiode berücksichtigt würden, in der die Wertverminderung an einer Liegenschaft eingetreten ist. Dies würde jedoch die Möglichkeit von Abschreibungen bzw. Rückstellungen bedingen, was auf dem Privatvermögen grundsätzlich¹²⁵² nicht möglich ist.¹²⁵³

bb) Zeitpunkt der Vertragserfüllung

- 536 Eine weitere Option wäre, für den Abzug von Unterhaltskosten auf den Zeitpunkt der Vertragserfüllung abzustellen, weil der Besteller verpflichtet ist, die Vergütung¹²⁵⁴ bei Ablieferung des Werks zu leisten.¹²⁵⁵ Diese Ansicht wird denn auch in der Lehre teilweise vertreten und damit begründet, dass im Zeitpunkt der anstandslosen Fertigstellung der Reparatur-, Umbau- oder Renovationsarbeiten die Rechtsverpflichtung zur Bezahlung dieser Arbeiten entstanden sei. Dieser Zeitpunkt sei folglich und in der Regel auch derjenige, auf den der steuerliche Einkommensabzug zu erfolgen habe. Wann die Rechnungsstellung stattfindet, spiele für die zeitliche Zurechnung des Einkommensabzuges grundsätzlich keine Rolle. Demzufolge seien die Kosten für Arbeiten in jedem Fall in derjenigen Steuerbemessungsperiode zum Abzug zuzulassen in der die Arbeiten fertiggestellt und genehmigt wurden. Dies gelte selbst dann, wenn die Rechnung für diese Arbeiten mit Verzögerung erst in der folgenden oder einer späteren Steuerbemessungsperiode ausgestellt werde. Auch bei dieser Konstellation würde die Abzugsfähigkeit der Aufwendungen für diese Arbeiten nicht in die Periode des Rechnungsempfanges fallen, sondern auf den Zeitpunkt der anstandslosen Fertigstellung.¹²⁵⁶
- 537 Aus praktischer Sicht überzeugt diese Lösung allerdings nicht. Einerseits werden zum Teil die Rechnungen durch die Handwerker mit grosser Verspätung gestellt und die genauen Kosten stehen in dem Kalenderjahr, in dem die Arbeiten ausgeführt werden, vielfach noch nicht definitiv fest. Diese Lö-

¹²⁵² Siehe aber die Ausnahmen im Rahmen der Energiestrategie hiervor N 83 ff. und 399 ff.

¹²⁵³ LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 56; Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 110; FUNK, Gewinnungskosten, S. 157 f.; DE MITRI, Les frais d'entretien d'immeubles, S. 140; Comm. LIFD MERLINO, Art. 32 N 112; Urteile des KGer FR 607 2015 33 und 607 2015 34 vom 2. Februar 2017 E. 2.c).

¹²⁵⁴ Siehe Art. 372 Abs. 1 OR.

¹²⁵⁵ LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 56; Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 110.

¹²⁵⁶ SCHÄRRER, Zeitpunkt des Abzuges, S. 421.

sung würde daher wiederum die Bildung von Rücklagen bedingen und wäre nur dann unproblematisch, wenn die Fertigstellung der Arbeiten und die Rechnungsstellung zeitlich nahe zusammen, jedenfalls in die gleiche Steuerbemessungsperiode fallen.¹²⁵⁷ Andererseits dürfte den Steuerbehörden der Zeitpunkt der Ablieferung des Werkes regelmässig nicht bekannt sein.¹²⁵⁸ Damit verbleiben noch zwei Möglichkeiten: Entweder ist auf den Zeitpunkt der Rechnungsstellung (Soll-Methode) oder auf denjenigen der Bezahlung (Ist-Methode) abzustellen.¹²⁵⁹

cc) Zeitpunkt der Rechnungsstellung bzw. der Bezahlung der Rechnung

1) Rechtslage in den Kantonen

Im privaten Bereich wird regelmässig auf den Zeitpunkt abgestellt, in dem die Rechnung des Bauhandwerkers vom Grundeigentümer effektiv bezahlt wird (Ist-Methode).¹²⁶⁰ Die herrschende Lehre und ein Teil der kantonalen Rechtsprechung bevorzugt hingegen den Zeitpunkt der Rechnungsstellung (Soll-Methode), da damit in tatbestandsmässiger Hinsicht eine klare Situation geschaffen werde.¹²⁶¹ Die Rechtsprechung im Kanton Zürich geht noch differenzierter vor, wonach nicht die Rechnungsstellung, sondern der Zeitpunkt der Fälligkeit der Schuld massgebend sei. Diese trete – so die zürcherische Steuerrekurskommission – mit dem Zugang der Rechnung bzw. dem Ablauf der Zahlungsfrist ein.¹²⁶²

¹²⁵⁷ FUNK, Gewinnungskosten, S. 158; DE MITRI, Les frais d'entretien d'immeubles, S. 140; KÄNZIG, Wehrsteuer, Art. 22 Abs. 1 lit. e N 172.

¹²⁵⁸ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 110.

¹²⁵⁹ LOCHER, Komm. DBG I, N 56; Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 110; Comm. LIFD MERLINO, Art. 32 N 114; Urteile des KGer FR 607 2015 33 und 607 2015 34 vom 2. Februar 2017 E. 2.c).

¹²⁶⁰ MÜLLER, Liegenschaften, S. 89; FUNK, Gewinnungskosten, S. 159; Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 9; Comm. LIFD MERLINO, Art. 32 N 115; DE MITRI, Les frais d'entretien d'immeubles, S. 140; Urteile des KGer FR 607 2015 33 und 607 2015 34 vom 2. Februar 2017 E. 2.d) m.w.H.

¹²⁶¹ KÄNZIG, Wehrsteuer, Art. 22 Abs. 1 lit. e N 172; Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 6; ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 180; Comm. LIFD MERLINO, Art. 32 N 116 m.w.H.; RIVIER, Droit fiscal, S. 442; Urteil des BGer vom 14. Juli 1938 in ASA 1938/39 S. 173, E. 1 S. 174 f.; Urteil des StGer SO vom 23. Januar 1995 in StE 1996 B 25.6 Nr. 29 E. 2; Urteil des StGer BL vom 20. Januar 2017 in StR 2017 S. 692; Urteil der StRK BE vom 24. August 1978 in NStP 1979 S. 223, E. 3 S. 224 und ferner Art. 4 Abs. 1 VUBV-BE.

¹²⁶² Urteil der StRK ZH vom 11. November 1992 in StE 25.6 Nr. 26 E. 5.d). Bei der Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen wird grundsätzlich ebenfalls auf das Fälligkeitsprinzip abgestellt (siehe bspw. Steuerverwaltung des Kantons Luzern,

539 Es gibt jedoch auch Steuerverwaltungen, wie z.B. diejenigen im Kanton Aargau, Zürich und Thurgau, die sich nicht für eine Methode entschieden haben, sondern sowohl die Soll-Methode (Rechnungsdatum) als auch die Ist-Methode (Zahlungsdatum) zulassen.¹²⁶³ Es wird allerdings vorausgesetzt, dass die steuerpflichtige Person die gewählte Methode über mehrere Steuerperioden hinweg beibehält. Der Wechsel der Abzugsmethode steht unter dem Vorbehalt der Steuerumgehung. Jedoch darf bei einem Wechsel des Systems nicht zwangsläufig auf eine Steuerumgehung geschlossen werden, vor allem dann nicht, wenn die steuerpflichtige Person zuvor den Pauschalabzug geltend gemacht hat.¹²⁶⁴

II) Würdigung der beiden Methoden

540 Die Ist-Methode rechtfertigt sich, weil im Rahmen der Bestimmung des Privatvermögensertrags grundsätzlich nach dem Realisationsprinzip der Zeitpunkt des Zuflusses (Ist-Prinzip) massgebend ist. Dieses aus dem allgemeinen Einkommensprinzip des Reinvermögenszugangs stammende Prinzip hat bei den Aufwendungen zur Folge, dass für die Bestimmung des Zeitpunktes der Aufwendungen auf den Moment des effektiven Abflusses beim Steuerpflichtigen und damit auf die Zahlung abgestellt werden kann.¹²⁶⁵ Diese Methode hat den Vorteil, dass alle nach der Rechnungsstellung gewährten Rabatte oder sonstigen Abschläge berücksichtigt sind.¹²⁶⁶

541 Die Soll-Methode legitimiert sich insbesondere aus praktischer Sicht und ist zudem sachlich vertretbar. Diese Variante schafft in tatbeständlicher Beziehung eine klare Situation. So ist für die Abzugsfähigkeit der Kosten das Datum der Fakturierung massgebend, was der Steuerpflichtige problemlos nachweisen kann. Dies wiederum hat zur Folge, dass ein aufwendiges Beweisverfahren vermieden werden kann. Wann die Rechnung effektiv bezahlt wird, spielt keine Rolle.¹²⁶⁷

Schuldzinsen, Ziff. 1.1; Steuerverwaltung des Kantons Bern, Schuldzinsen, Ziff. 1.

¹²⁶³ Steuerverwaltung des Kantons Aargau, Merkblatt LUK, Ziff. 9 S. 13; Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Liegenschaftsunterhalt, lit. H S. 9; Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 2.14 S. 10; Auszug aus den Urteilen der StRK TG STRE.2018.11 und STRE.2018.12 vom 8. November 2018 in TVR 2018 Nr. 43 E. 5.3.1.

¹²⁶⁴ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 111.

¹²⁶⁵ Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 9; Urteile des KGer FR 607 2015 33 und 607 2015 34 vom 2. Februar 2017 E. 2.d).

¹²⁶⁶ Urteile des KGer FR 607 2015 33 und 607 2015 34 vom 2. Februar 2017 E. 2.d) m.w.H.

¹²⁶⁷ KÄNZIG, Wehrsteuer, Art. 22 Abs. 1 lit. e N 172; ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 180.

Nach der hier vertretenen Ansicht haben daher beide Methoden ihre Existenzberechtigung und es ist durchaus angemessen, für die Bestimmung des Zeitpunkts des Abzugs der Gewinnungskosten entweder auf das Datum der Rechnungsstellung (Soll-Methode) oder auf den Zeitpunkt der effektiven Bezahlung der Rechnung (Ist-Methode) abzustellen.¹²⁶⁸ Meines Erachtens sollten die Kantone sich jedoch auf eine Methode festlegen oder vorsehen, dass der Steuerpflichtige an die einmal getroffene Wahl gebunden ist,¹²⁶⁹ weil eine spätere Wechselmöglichkeit dem Steuerpflichtigen die Option einer Steuerumgehung eröffnet. Ansonsten haben die Steuerverwaltungen die Änderung der Abzugsmethode jeweils vor dem Hintergrund von Treu und Glauben zu prüfen, was zu einem vermeidbaren Mehraufwand führt. Aus diesen Gründen ist eine Wahlmöglichkeit weder veranlagungstechnisch sinnvoll noch praktikabel.

B. Spezialfall Akonto- bzw. Vorauszahlungen

a) Ausgangslage und Rechtslage in den Kantonen

Akontorechnungen stellen entweder Vorauszahlungsbegehren dar oder eine Aufforderung zur Leistung von Abschlagszahlungen. Die Frage nach der Abzugsfähigkeit solcher Akontorechnungen wird in den Kantonen unterschiedlich gehandhabt. Es gibt Kantone, welche die Akontorechnungen steuerlich nicht zum Abzug zulassen bzw. erst im Rahmen der Schlussrechnung als Liegenschaftsunterhaltskosten in der Veranlagung berücksichtigen.¹²⁷⁰ Demgegenüber lassen andere Kantone Akontozahlungen zum Abzug zu, sofern die Akontorechnung dem Arbeitsfortschritt bis zum Ende der Steuerperiode entspricht. Werden allerdings die Vorauszahlungen lediglich für das Material geleistet oder die Arbeiten erst im folgenden Jahr erbracht, ist ein

¹²⁶⁸ Gl.M. Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 111; MÜLLER, Liegenschaften, S. 89; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 56. Aus der Praxis des Bundesgerichts lässt sich diese Auffassung ebenfalls ableiten (Urteile des BGer 2C_800/2016 und 2C_801/2016 vom 14. Februar 2017 in StR 2017 S. 402, E. 2.2. S. 403; bestätigt im Urteil des BGer 2C_456/2017 vom 31. Oktober 2017 E. 3.1; vgl. ferner Urteil des BGer vom 16. Oktober 1963 in ASA 1964/65 S. 288, E. 2 S. 291).

¹²⁶⁹ Der Kanton Zürich bspw. sieht dies bereits so vor (siehe Steuerverwaltung des Kantons Zürich, Liegenschaftsunterhalt, lit. H).

¹²⁷⁰ Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 6. Akontozahlungen sind von den Teilrechnungen abzugrenzen. Letztere sind abzugsfähig, da sie abgeschlossene Arbeiten betreffen, die endgültig abgerechnet wurden (Urteil der StRK BE vom 16. Juni 2015 in BVR 2016 S. 190; Urteil des VGer FR vom 18. Oktober 2002 in StE 2004 B 25.6 Nr. 51 E. 3.d)).

Abzug erst im Folgejahr möglich, sofern die jeweiligen Arbeiten ausgeführt werden.¹²⁷¹

b) Kritik in der Literatur und Würdigung

- 544 EGLOFF kritisiert die Ansicht, wonach die Akontozahlungen nur zum Abzug zuzulassen seien, sofern die Akontorechnung dem Arbeitsfortschritt entspreche, und führt aus, dass es zahlreiche Gründe gebe, weshalb ein Unternehmer gerade bei grösseren Unterhaltsarbeiten im Rahmen eines Auftrags oder Werkvertrags von seinem Kunden Akontozahlungen verlange. Dies sei bspw. deshalb der Fall, weil der Unternehmer seinerseits grössere Rechnungen für Materiallieferungen an Dritte oder material- resp. zeitaufwendige Vorarbeiten in seinem Unternehmen leisten müsse. Daher sei für den Zeitpunkt des Abzugs bei Akontozahlungen auf das Datum der Rechnungsstellung bzw. Bezahlung abzustellen.¹²⁷²
- 545 Diese Kritik geht jedoch ins Leere, denn die Veranlagungspraxis, wonach Akontozahlungen nur dann abzugsfähig sind, wenn sie dem Arbeitsfortschritt entsprechen, verhindern Akontozahlungen nicht per se. Der Unternehmer selbst ist nämlich von dieser Praxis nicht betroffen, kann er doch weiterhin vom Kunden bzw. Steuerpflichtigen Akontozahlungen verlangen. Zudem dürfte Letzterer auch weiterhin bereit sein, diese zu leisten, kann er doch gemäss der Veranlagungspraxis die Zahlung der Akontorechnungen spätestens mit der Endabrechnung zum Abzug bringen.
- 546 Das Abstellen auf den Arbeitsfortschritt, dürfte allerdings an der Praktikabilität scheitern. Die Steuerverwaltungen müssten nämlich bei allen vor Ende Jahr in Rechnung gestellten bzw. bezahlten Akontozahlungen aus Gründen der Gleichbehandlung prüfen, ob diese dem Arbeitsfortschritt per Stichtag 31. Dezember entsprechen. Oftmals können die Veranlagungsbehörden diese Prüfung erst dann vornehmen, wenn die Arbeiten bereits abgeschlossen sind, und sie müssten sich daher regelmässig auf nicht mehr überprüfbare Aussagen der Unternehmer verlassen.¹²⁷³
- 547 Allgemein liegt das Problem bei Akontozahlungen darin, dass es sich nicht um eine endgültige Rechnungsstellung handelt und der genaue Umfang der Arbeiten und Kosten oftmals noch nicht abgeschätzt werden kann. Zudem erschwert die rudimentäre Umschreibung der Arbeiten den Veranlagungsbe-

¹²⁷¹ Steuerverwaltung des Kantons Aargau, Merkblatt LUK, Ziff. 9 S. 13; Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 2.14 S. 10; Steuerverwaltung des Kantons Solothurn, Liegenschaftskosten, Ziff. 15 S. 12.

¹²⁷² Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 112 mit Hinweis auf das Urteil des VGer FR vom 18. Oktober 2002 in StE 2004 B 25.6 Nr. 51 E. 4.

¹²⁷³ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 112.

hörden, die Arbeiten als Gewinnungskosten zu qualifizieren. Folglich fehlt es zu diesem Zeitpunkt an einer klaren, tatbestandlichen Situation und der Abzug der Zahlungen sollte richtigerweise verweigert werden. Es bestehen daher durchaus sachliche Gründe, dem Steuerpflichtigen den Abzug der Akontoleistungen zu verweigern und diese Kosten erst im Rahmen der definitiven Schlussrechnung bei den Unterhaltskosten zu berücksichtigen.¹²⁷⁴

C. Übergang von Nutzen und Gefahr

Erst nach Übergang von Nutzen und Gefahr kann der Steuerpflichtige die Unterhaltskosten einer neu erworbenen Liegenschaft abziehen.¹²⁷⁵ Die Parteien können diesen Zeitpunkt z.B. in einem Kauf- oder Schenkungsvertrag allerdings nicht nach Belieben rückwirkend festlegen.¹²⁷⁶ Vielmehr ist das Auseinanderfallen von Eigentumsübergang und Übertragung von Nutzen und Gefahr vor dem Hintergrund der Frage zu betrachten, wann dem Erwerber ein steuerbares Einkommen zufließt.¹²⁷⁷ 548

Der Liegenschaftsunterhaltskostenabzug ist das Pendant zur Eigenmietwert- bzw. Mietzinsbesteuerung. Folglich ist die zeitliche Konnexität nur dann gegeben, wenn für den Zeitraum des Abzuges auch steuerbare Einnahmen aus der Liegenschaft erfasst wurden. Nach der Rechtsprechung kann damit z.B. als frühester Zeitpunkt für den Übergang von Nutzen und Gefahr das Datum der Unterzeichnung bzw. der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages vereinbart werden. Mit anderen Worten kann der Käufer die getätigten Unterhaltskosten vor dem Abschluss des Kaufvertrages nicht von seinem Reineinkommen als Gewinnungskosten abziehen.¹²⁷⁸ 549

¹²⁷⁴ Gl.M. Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 6; LOCHER, Komm. DBG I, Art. 32 N 58; Urteil der StRK BE vom 16. Juni 2015 in BVR 2016 S. 190; a.M. Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 9 m.w.H.; Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 112.

¹²⁷⁵ Siehe zu den verschiedenen Nutzungsübergängen hiervor N 128.

¹²⁷⁶ Komm. StG AG EGLOFF, § 39 N 113; Komm. StG BE LEUCH/SCHLUP GUIGNARD, Art. 36 N 8; ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 55; Urteil des VGer AG vom 5. Dezember 2005 in AGVE 2003-37 S. 121; Urteil des VGer ZH vom 26. Januar 2000 in StE 2001 B 25.6 Nr. 43 E. 4; Steuerverwaltung des Kantons Solothurn, Liegenschaftskosten, Ziff. 15 S. 12.

¹²⁷⁷ Komm. DBG ZWAHLEN/LISSI, Art. 32 N 9.

¹²⁷⁸ Urteil des BGer 2A.693/2004 vom 21. Juni 2005 E. 3; Urteil des VGer AG vom 5. Dezember 2005 in AGVE 2003-37 S. 121 E. 3.c) ff. S. 124 f.; so auch Steuerverwaltung des Kantons Thurgau, Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Ziff. 2.15 S. 11.

D. Periodenfremde Unterhaltskosten

a) Ausgangslage

550 Zur Illustration der hier interessierenden Problematik sei angenommen, dass eine steuerpflichtige Person Unterhaltskosten in der Höhe von CHF 40 000.00, welche im Jahr 2011 aufgrund eines Fensterersatzes entstanden sind und fakturiert wurden, erst im Steuerjahr 2013 zum Abzug bringt. Die Geltendmachung erfolgte deshalb verspätet, weil wegen eines Hagelschlages die Gebäudeversicherung einen Teil des Schadens übernommen hat, ihren Kostenanteil von CHF 10 000.00 aber erst im Jahr 2013 dem Steuerpflichtigen bekannt gab. Da der eigene Kostenanteil am Fensterersatz somit erst im Jahr 2013 definitiv feststand, hat die steuerpflichtige Person darauf verzichtet, die Unterhaltskosten in einer früheren Steuerperiode geltend zu machen.¹²⁷⁹ Diesbezüglich drängt sich die Frage auf, was mit solchen periodenfremden Unterhaltskosten passiert und in welchem Steuerjahr diese zu berücksichtigen sind.

b) Rechtsprechung des Bundesgerichts

551 Das Bundesgericht hatte diesen Fall im Jahr 2017 zu beurteilen.¹²⁸⁰ Die Bundesrichter führten hierzu aus, dass als Steuerperiode das Kalenderjahr gelte und die Einkommenssteuer für jede Steuerperiode festgesetzt und erhoben werde. Dabei gelte Einkommen dann als realisiert, wenn der Steuerpflichtige Leistungen vereinnahme oder einen festen Rechtsanspruch darauf erwerbe, über den er tatsächlich verfügen könne. Weiter sei ein abgeschlossener Rechtserwerb erforderlich, der ein Forderungs- oder Eigentumserwerb sein könne. Ab dem Moment des Rechtserwerbs sei die Forderung in der Regel auch als Guthaben im Vermögen zu deklarieren. Die zeitliche Differenzierung des Abflusses von Vermögen werde nach den gleichen Merkmalen vorgenommen wie hinsichtlich des Zuflusses. Dies habe zur Folge, dass Aufwendungen grundsätzlich dann abfliessen, wenn der Steuerpflichtige zur Zahlung verpflichtet sei.¹²⁸¹

552 Im vorliegenden Fall seien die Unterhaltskosten im Jahr 2011 angefallen und im November 2011 auch in Rechnung gestellt worden. Daher seien die Aufwendungen für den Fensterersatz dem Steuerjahr 2011 zuzuordnen und hätten

¹²⁷⁹ Sachverhalt in Anlehnung an das Urteil des BGer 2C_456/2017 vom 31. Oktober 2017.

¹²⁸⁰ Urteil des BGer 2C_456/2017 vom 31. Oktober 2017.

¹²⁸¹ Zum Ganzen Urteil des BGer 2C_456/2017 vom 31. Oktober 2017 E. 3.1; Urteil des BGer 2C_734/2016 vom 20. Oktober 2016 E. 2.3; Urteil des BGer 2C_445/2015 vom 26. August 2016 E. 6.3.3; Urteile des BGer 2C_800/2016 2C_801/2016 vom 14. Februar 2017 in StR 2017 S. 402, E. 2.2 S. 403 m.w.H.; siehe zum Zeitpunkt des Abzuges der Kosten hiervor N 534 ff.

von den Steuerpflichtigen auch in jener Steuerperiode zum Abzug gebracht werden müssen. Daran ändere auch die Tatsache nichts, dass die Gutschrift der Gebäudeversicherung erst im Jahr 2013 erfolgt sei. Die Vergütung der Versicherung hätten die Steuerpflichtigen in der Steuererklärung 2013 als „übrige Einkünfte“ deklarieren müssen. Dies würde auch aus dem einschlägigen Merkblatt¹²⁸² für den Liegenschaftsunterhalt hervorgehen, dass beim jeweiligen Steueramt einsehbar sei. Das Leistungsfähigkeitsprinzip verlange nämlich, dass die angefallenen Kosten sofort abgezogen und die spätere Vergütung im Einkommen aufgerechnet werde, weil auf diese Weise auf den tatsächlichen Vermögensabfluss und -zufluss und damit auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit abgestellt werde. Die Methode, wonach die Kosten erst dann zum Abzug zu bringen seien, wenn sie der Höhe nach endgültig feststehen, berge die Gefahr eines – unter Umständen erheblich – verspäteten Steuerabzuges. Würde eine Rückvergütung der Aufwendungen ganz oder – wie vorliegend – teilweise ausbleiben, käme es zu einer nicht periodengerechten Verschiebung von Aufwendungen in ein späteres Steuerjahr.¹²⁸³

c) Würdigung und Lösungsansatz

Die Begründung des Bundesgerichts vermag nicht zu überzeugen. Rein aus steuerdogmatischer Sichtweise dürfte das Vorgehen des Bundesgerichts korrekt sein. Allerdings kann diese Praxis zu einer Situation führen, in welcher der Steuerpflichtige zwar die Unterhaltskosten zum Abzug bringt, aber eine spätere Gutschrift nicht als „übrige Einkünfte“ deklarieren wird. Denn sofern steuerlich bereits in Abzug gebrachte Kosten in einem späteren Steuerjahr von einem Dritten vergütet werden, liegt ein steuerbarer Vermögenszugang vor, der eine Einkommenskorrektur für den Abzug erfordert, da sich dieser nachträglich als zu hoch erweist. 553

Angenommen, im vorgenannten Beispiel hätten die Steuerpflichtigen die Unterhaltskosten von CHF 40 000.00 im Jahr 2011 zum Abzug gebracht. Ein entsprechendes Guthaben gegenüber der Gebäudeversicherung konnten sie in der Steuererklärung 2011 nicht ausweisen, weil die Gebäudeversicherung ihnen eine Vergütung noch nicht zugesichert hatte. Rund zwei Jahre später erhalten die Steuerpflichtigen die Gutschrift der Gebäudeversicherung in Höhe von CHF 10 000.00. Sie unterlassen es allerdings, diese in der Steuererklärung 2013 zu deklarieren. Dies hat zur Folge, dass sie im Jahr 2011 Unterhaltskosten zum Abzug bringen konnten, die sie nicht effektiv tragen mussten. Es wäre nur ein Abzug im Umfang von CHF 30 000.00 zulässig gewesen. Damit eine solch stossende Konstellation vermieden werden kann, sollten die Kosten erst dann zum Abzug gebracht werden können, wenn der Be- 554

¹²⁸²

Steuerverwaltung des Kantons Aargau, Merkblatt LUK, Ziff. 6 S. 12.

¹²⁸³

Zum Ganzen Urteil des BGER 2C_456/2017 vom 31. Oktober 2017 E. 3.2 ff.

trag der Gebäudeversicherung und damit die definitive Höhe der selbst zu tragenden Unterhaltskosten feststeht, selbst dann, wenn dies zu einem verspäteten und periodenfremden Steuerabzug führt.

- 555 Praktisch könnte dies wie folgt gehandhabt werden: Die Steuerpflichtigen haben die Unterhaltskosten im Steuerjahr, in dem diese in Rechnung gestellt bzw. bezahlt¹²⁸⁴ wurden, zu deklarieren. Haben sie in diesem Steuerjahr die Vergütung der Gebäudeversicherung noch nicht erhalten oder steht die genaue Höhe der Kostenübernahme nicht fest, ist in der Steuererklärung der Vorbehalt anzubringen, dass eine Kostengutsprache bzw. die Festlegung der Höhe der Vergütung der Gebäudeversicherung noch ausstehend ist. Dies hätte zur Folge, dass diese Unterhaltskosten – gleich wie Akontozahlungen¹²⁸⁵ – erst dann zum Abzug zuzulassen sind, wenn der genaue Umfang der selbst getragenen Gewinnungskosten feststeht. Namentlich ist dies dann der Fall, sobald die Höhe der Vergütung bestimmt ist und die Steuerpflichtigen die Vergütung der Gebäudeversicherung erhalten haben bzw. sie einen festen Rechtsanspruch (abgeschlossener Rechtserwerb) auf diese haben. Auf diese Weise würden die Unterhaltskosten einerseits periodengerecht erfasst und ist andererseits davon auszugehen, dass die Steuerpflichtigen die Steuerbehörde über den Betrag informieren werden, den sie von der Gebäudeversicherung erhalten haben. Denn erst nachdem die Steuerpflichtigen die Steuerverwaltung über den Betrag informiert haben, können sie die Gewinnungskosten von ihrem Roheinkommen abziehen.

¹²⁸⁴ Siehe zu den unterschiedlichen Zeitpunkten des Abzuges und insb. den kantonalen Unterschieden hiervoor N 538 ff.

¹²⁸⁵ Siehe zu den Akontozahlungen hiervoor N 547 ff.

Teil III Schlussbetrachtung und Ausblick

1. Schlussbetrachtung und Lösungsansätze

A. Ergebnisse

Die vorliegende Arbeit setzte sich insbesondere mit den in der Lehre kontrovers diskutierten und in der Praxis relevanten Themen bezüglich der Handhabung von Gewinnungskosten bei Einkünften aus unbeweglichem Privatvermögen auseinander. Hierbei wurden die kantonalen Praxen näher untersucht sowie mit der Praxis bei der direkten Bundessteuer verglichen. Anhand dieser Ergebnisse und basierend auf der Lehre, der bundesgerichtlichen sowie der kantonalen Rechtsprechung wurden Lösungsansätze erarbeitet, die im Einklang mit den Besteuerungsgrundsätzen stehen, den Veranlagungsprozess vereinfachen bzw. vereinheitlichen und die Rechtssicherheit fördern sollen, indem das Verwaltungshandeln für die Steuerpflichtigen voraussehbarer wird. Dabei haben sich folgende Schwachstellen herauskristallisiert:

- Wie wir gesehen haben, ergeben sich im Zusammenhang mit den Aufwendungen für Liegenschaften des Privatvermögens diverse Schwierigkeiten. Hinzu kommt, dass diese häufig kantonal unterschiedlich gelöst werden. Hierzu seien folgende Beispiele erwähnt:
 - Zu denken ist etwa an den Fall, bei dem eine Liegenschaft von mehreren Mit- und Gesamteigentümern gemeinsam bewohnt wird und diese eine Vereinbarung getroffen haben, die eine von den Eigentumsquoten abweichende Aufteilung der Unterhaltskosten vorsieht. Einige Kantone stellen bei diesem Sachverhalt auf die Vereinbarung ab, andere Kantone folgen der Praxis des Bundesgerichts und erachten ausschliesslich die Eigentumsquoten gemäss Grundbuch als relevant.
 - Als weitere Beispiele können hier die Aufwendungen für Modernisierungen, die Ersatzanschaffungskosten, die Kosten für Altlastensanierungen, die Aufwendungen für Lärmschutzmassnahmen, die Auslagen für den Gartenunterhalt etc. angeführt werden. In diesen Fällen ist die nicht einfache Unterscheidung zwischen abziehbaren und nicht abziehbaren Aufwendungen vorzunehmen. Oftmals weisen Arbeiten an einer Liegenschaft sowohl werterhaltende als auch wertvermehrende Komponenten auf, sodass eine Aufteilung der Kosten nach pflichtgemässen Ermessen und zuverlässiger Einschätzung vorzunehmen ist. Der bei diesem Vorgehen

vorhandene Ermessensspielraum führt wiederum dazu, dass die Abgrenzungsfragen zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen kantonal unterschiedlich beantwortet werden. Keine Hilfestellung bieten hierbei die rechtlichen Grundlagen, die diesbezüglich ebenfalls einen weiten Gestaltungsspielraum zulassen. Die Steuerverwaltungen versuchen zwar diesen Problemen mithilfe von Verwaltungsverordnungen Rechnung zu tragen und sind stets bemüht, eine – zumindest kantonal – einheitliche Regelung zu finden. Diese Verwaltungsverordnungen ermöglichen es, auf der Grundlage von pauschalen Aufteilungen die Unterscheidung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Ausgaben vorzunehmen. Diese damit verbundenen Ausscheidungskataloge sind zwar durchaus nützlich, ihre Wirkungsweise ist aber trotz allem beschränkt, da der Steuerpflichtige stets die Möglichkeit hat, höhere Unterhaltskosten nachzuweisen.

- Trotz der zum Teil sehr umfangreichen Ausscheidungskataloge und Merkblätter ist bei den Steuerverwaltungen der Zeitaufwand für die Beurteilung und Überprüfung der Liegenschaftsunterhaltskosten gross. Erschwerend kommt hinzu, dass die Kantone bei der Festsetzung des Eigenmietwerts über eine gewisse Bewertungsfreiheit verfügen. Dies ist insofern relevant, als Gewinnungskosten nur dann zum Abzug zugelassen werden, wenn der damit im Zusammenhang stehende Vermögensertrag steuerlich erfasst wird und die Aufwendungen dazu dienen, den einkommenssteuerrechtlich massgeblichen objektiven Nutzungswert der Liegenschaft zu erhalten sowie zu sichern. Diese Problematik kann anhand des folgenden Falles illustriert werden:
 - Wird bspw. die Gartenanlage bei der Bestimmung des Eigenmietwerts nicht berücksichtigt, fehlt es den Gartenunterhaltskosten am geforderten Zusammenhang und als Folge davon sind diese nicht abzugsfähig. Da die Festsetzung des Eigenmietwerts von Kanton zu Kanton sehr unterschiedlich geregelt ist und sich nicht alle Kantone an den erwähnten Grundsatz halten, d.h. bspw. die Gartenunterhaltskosten auch dann nicht zum Abzug zulassen, wenn die Gartenanlage bei der Festlegung des Eigenmietwerts berücksichtigt wurde, kommt es auch aufgrund dieses Aspekts zu kantonalen Abweichungen.
- Was die Judikative sowie die Exekutive anbelangt, sind diese zwar ebenfalls bestrebt, sachgemässe Lösungsvorschläge für die einzel-

nen Problemfelder zu konzipieren. Allerdings ist dies bis anhin noch nicht in allen Bereichen gelungen. Einerseits liegt dies daran, dass sachgemässe Lösungen für die Steuerbehörden möglichst praktikabel sein sollten, andererseits aber auch die Besteuerungsgrundsätze respektiert werden müssen. Wie aus der vorliegenden Abhandlung hervorgeht, ist diese Gradwanderung nicht immer einfach. Das zeigt sich z.B. an der Handhabung des wirtschaftlichen Neubaus:

- Als wirtschaftliche Neubauten gelten Liegenschaften, die derart umfangreich saniert wurden, dass die Renovation bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung aller Massnahmen einem Neubau gleichkommt. Dies hat zur Folge, dass bei solchen Sanierungen keine Unterhaltskosten abgezogen werden können. Aus Praktikabilitätsüberlegungen ist diese Lösung durchaus sinnvoll, weil dadurch bei einem wirtschaftlichen Neubau auf die zeitraubende Aufteilung in werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen verzichtet werden kann. Allerdings verstösst diese Handhabung unter anderem gegen den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Es ist daher für die Exekutive und Judikative oftmals schwierig, Lösungen zu erarbeiten, die allen Aspekten gerecht werden. Zudem hat die Judikative primär über individuelle Streitfälle zu entscheiden. Ihre Entscheidungen beziehen sich daher immer nur auf konkrete Sachverhalte. Aus diesem Grund kann kaum erwartet werden, dass die jeweiligen Richter eine systematische Ordnung erarbeiten, in der sie in allgemeiner Form legislatorische Fragen beantworten. Vielmehr müssen ihre Ausführungen zwangsläufig fallbezogen bleiben. Trotzdem ist es zumindest möglich, aufgrund der in diesem Gebiet bereits zahlreich ergangenen Entscheidungen zu denselben oder zumindest analogen Fragen, eine Tendenz in der Rechtsprechung zu erkennen.¹²⁸⁶ Anhand dieser kann eine gewisse Verallgemeinerung der Ergebnisse vorgenommen werden, an der sich wiederum die Exekutive orientieren kann.

- Hinzu kommt, dass es teilweise den Anschein hat, als würden sowohl Exekutive als auch Judikative darauf hoffen, dass die jeweils andere Behörde ein bestimmtes Problem endgültig lösen kann.¹²⁸⁷ Die jeweils verwendeten Formulierungen sind infolgedessen oft unpräzise bzw. schwammig gehalten und beantworten die relevan-

¹²⁸⁶

ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 169.

¹²⁸⁷

Gl.M. ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 182 Fn. 255.

ten Fragestellungen nicht. Diese Aussage kann anhand der Problematik von Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds beim Stockwerkeigentum sowie der Vorfälligkeitsentschädigung verdeutlicht werden:

- Die ESTV sieht zwar in Art. 1 Abs. 1 lit. a Ziff. 2 ESTV-LiegVo vor, dass Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds bei der direkten Bundessteuer als Unterhaltskosten abgezogen werden können. Allerdings konnte bisher weder auf Stufe Exekutive, noch auf Stufe Judikative der Fall, in dem die Fondsbeiträge später ganz oder teilweise für wertvermehrnde Aufwendungen verwendet werden, befriedigend gelöst werden.
- Im Rahmen einer Entscheidungserie zur Problematik der Vorfälligkeitsentschädigung hat es das Bundesgericht unterlassen, sich bei einer Fallvariante explizit zu den Steuerfolgen zu äussern.

Als Folge solcher Unklarheiten vergrössert sich der Ermessensspielraum der Veranlagungsbehörden, weshalb diesbezüglich in den Kantonen auch unterschiedliche Lösungen bestehen. Aber auch der Interpretationsspielraum bei den Steuerpflichtigen wird dadurch auf unnötige Art und Weise vergrössert, was der Rechtssicherheit nicht dienlich ist und die Gefahr von langwierigen Streitigkeiten in sich birgt. Es ist deshalb umso wichtiger, dass die Behörden bestrebt sind, die bestehenden Unklarheiten zu beseitigen und klare Richtlinien zu statuieren.

- Ferner wird in gewissen hier interessierenden Bereichen versucht, mithilfe des Steuerrechts ausserfiskalische Ziele zu erreichen. Bereits die bestehenden Regelungen zur Förderung von energetischen Massnahmen sind aufgrund der Verstösse gegen die Besteuerungsgrundsätze äusserst heikel. Diese Problematik wird zudem noch mit den vorgesehenen bzw. bereits vollzogenen Änderungen des DBG, StHG und der ESTV-LiegVo im Rahmen der Umsetzung der Energiestrategie 2050 verschärft. Unter anderem wird aufgrund der Möglichkeit der Verteilung abzugsberechtigter Aufwendungen auf mehrere Jahre das bis anhin fest verankerte Periodizitätsprinzip verletzt. Solche massiven Einbrüche in die Grundprinzipien des Steuerrechts verwässern diese und haben zur Folge, dass die Handhabung der Gewinnungskosten beim unbeweglichen Privatvermögen noch komplizierter und der Verwaltungsaufwand entsprechend grösser wird. Diesbezüglich bleibt zu hoffen, dass es bei dieser Ausnahme bleibt und dieses Vorgehen nicht Tür und Tor öffnet, um

weitere Massnahmen einzuführen, die im Widerspruch zu den steuerrechtlichen Grundsätzen stehen.

B. Lösungsansätze

a) „Peterssche Formel“ als Alternative

Angesichts dieser Erkenntnisse stellt sich schliesslich die Frage, ob es Möglichkeiten gibt, um das bestehende System zu vereinfachen bzw. zu vereinfachen. In der Literatur lassen sich Alternativvorschläge finden, die eine Vereinfachung des bestehenden Systems herbeiführen sollen. Zu erwähnen ist hier der Vorschlag von ROESCH, der die jährlichen Instandhaltungskosten nach der „Petersschen Formel“ berechnen möchte. Nach dieser linearen Formel werden die reinen Herstellungskosten der Liegenschaft (ohne Grundstücks- und Erschliessungskosten) mit dem Faktor 1.5 multipliziert und dann durch 80 Jahre dividiert. Grundlage dieser Kalkulation ist die Annahme, dass innerhalb von 80 Jahren der 1.5-fache Wert der Herstellungskosten für die Instandhaltung eines Gebäudes anfällt. Energiesparende und dem Umweltschutz dienende Massnahmen sowie vorzeitige energietechnische Sanierungen sind in den angesetzten Instandhaltungskosten enthalten und müssen nicht explizit ausgewiesen werden. Um jedoch den Abzug nach dieser Formel geltend machen zu können, müssen die steuerpflichtigen Personen die angegebenen Kosten belegmässig nachweisen.¹²⁸⁸ Im Grunde genommen handelt es sich hierbei um eine Art Pauschalierung der Unterhaltskosten. Im Gegensatz zum bestehenden Pauschalabzug kann allerdings der Steuerpflichtige nicht mehr zwischen dem Abzug der effektiven Liegenschaftskosten und dem Abzug der Pauschale entscheiden. Demnach hat die „Peterssche Formel“ den Charakter einer Fixpauschale. Aufgrund dieses relativ starren Schematismus könnte dieser Ansatz somit für die kantonalen Steuerverwaltungen eine praktische und effiziente Vereinfachungslösung darstellen. Für die Steuerpflichtigen dagegen bringt dieser Vorschlag keine Vereinfachung mit sich, weil diese weiterhin die Belege einreichen müssen und nur dann den Abzug geltend machen können, wenn sie die Kosten nachweisen können.

Darüber hinaus führt diese starre Handhabung der Formel bei den Steuerpflichtigen zu nicht sachgerechten Ergebnissen. Durch die Gebundenheit an die Formel ist es kaum möglich, dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gerecht zu werden. Sofern der Steuerpflichtige nachweislich höhere Kosten trägt, als er effektiv abziehen kann, entspricht die Besteuerung nicht seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Vielmehr müsste die steuerpflichtige Person im Sinne einer Wechselpauschale auch bei diesem Vorschlag die Möglichkeit haben, die effektiven Kosten

¹²⁸⁸

ROESCH, Instandhaltungskosten, S. 303 f.

geltend zu machen. Um dieses Problem zu umgehen, sieht ROESCH vor, dass sich der aufgrund der Formel berechnete Betrag der Instandhaltungskosten äufnet und zu einem späteren Zeitpunkt abgezogen werden kann, sofern in einer oder mehreren Steuerperioden keine Instandhaltungskosten in Abzug gebracht werden. Damit soll für jede Liegenschaft ein entsprechendes „Instandhaltungskonto“ geführt werden.¹²⁸⁹

559 Um dies besser zu veranschaulichen, ist von folgendem Beispiel auszugehen: Es wird angenommen, dass für eine Liegenschaft gemäss der „Petersschen Formel“ Instandhaltungskosten von CHF 9000.00 pro Jahr abgezogen werden können. Macht nun der Steuerpflichtige in zwei Steuerperioden keine Instandhaltungskosten geltend, so wird ein Betrag geäufnet und der Steuerpflichtige hat auf einem Instandhaltungskonto ein Guthaben von CHF 18 000.00. Dies entschärft jedoch die vorgenannte Problematik nicht. Auch wenn ein solches Guthaben bezüglich Unterhaltskosten geäufnet werden kann, ist es durchaus möglich, dass bspw. aufgrund ausserordentlicher Geschehnisse die Unterhaltskosten höher ausfallen als das verfügbare Guthaben, zumal davon auszugehen ist, dass in den meisten Jahren Unterhaltskosten anfallen und demzufolge das Guthaben auf dem entsprechenden Konto nicht sehr hoch sein dürfte. Fallen folglich in unserem vorgenannten Beispiel die Unterhaltskosten nun höher aus als das Guthaben auf dem Instandhaltungskonto von CHF 18 000.00, kann der Steuerpflichtige nicht seine gesamten Kosten in Abzug bringen und wird somit nicht entsprechend seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit besteuert.

560 Man könnte sich jedoch fragen, ob der Vorschlag von ROESCH nicht als eine Alternative zum bestehenden Pauschalabzug gesehen werden könnte. Das ist allerdings aus folgenden Gründen zu verneinen. Die „Peterssche Formel“ bringt im Vergleich zum bestehenden Pauschalabzug keinen Mehrwert, denn die Bemessungswerte beim bestehenden Pauschalabzug basieren auf breit abgestützten Praxiserfahrungen der Steuerverwaltungen und führen daher in den meisten Fällen zu sachgemässen Lösungen. Zudem ist die lineare Ausgestaltung der Formel meines Erachtens problematisch. Während der Abzug und die Rücklagenbildung in den ersten Jahren zu hoch sein dürften, ist es gut möglich, dass in einer späteren Phase der Abzug und die Bildung der Rücklagen wiederum zu tief sind. Dies würde zum Ergebnis führen, dass der Steuerpflichtige nicht entsprechend seiner individuellen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit besteuert wird. Aus diesem Grund wurde beim bestehenden Pauschalabzug auch eine Abstufung vorgesehen. Ein weiteres Problem, das sich schliesslich aus dieser Formel ergibt, ist die Ermittlung der Herstellungskosten. Bei einem Neubau können diese relativ einfach eruiert werden. Wie sieht es aber bei einem Altbau aus? Bei diesen Liegenschaften dürfte es kaum mehr

¹²⁸⁹

ROESCH, Instandhaltungskosten, S. 303 f.

möglich sein, die Herstellungskosten sachgerecht und mit vernünftigem Aufwand zu ermitteln. Nach der hier vertretenen Auffassung stellt also die „Peterssche Formel“ keine geeignete Alternative dar.

b) Vereinheitlichung der bestehenden Veranlagungspraxen

Abschliessend zeigt sich, dass es keine einfachen Patentrezepte für die angesprochenen Schwierigkeiten gibt. Wie sich aber in der vorliegenden Arbeit insgesamt ergeben hat, bestehen in diversen Bereichen Widersprüche zwischen der Veranlagungspraxis eines Kantons zur bundesgerichtlichen oder inner- bzw. interkantonalen Rechtsprechung sowie zur Veranlagungspraxis bei der direkten Bundessteuer und derjenigen anderer Kantone. Als Musterbeispiele seien hier die Regelung der Steuerverwaltung des Kantons Bern bezüglich der abzugsberechtigten Person bei Mit- und Gesamteigentum, der Abzug der Kosten für die Rasenpflege im Kanton Solothurn, die Praxis der Steuerverwaltungen bezüglich der Abzugsfähigkeit von Grundgebühren sowie der Kosten für Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen oder die Praxis der Steuerbehörden bezüglich der Abzugsfähigkeit von Baurechtszinsen oder der Frage der Anwendung des Pauschalabzugs bei Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden, erwähnt. 561

Die ESTV ist aufgrund von Art. 102 Abs. 2 DBG für die richtige und einheitliche Veranlagung der direkten Bundessteuer verantwortlich. Daher könnte man sich fragen, ob nicht die ESTV vermehrt Verwaltungsverordnungen erlassen sollte, die für eine einheitliche Praxis bezüglich der direkten Bundessteuer sorgen. Denn diesbezüglich binden die Verwaltungsverordnungen die kantonalen Steuerbehörden materiell- und formell-rechtlich. Hinzu kommt, dass die Kantone aufgrund der vertikalen Steuerharmonisierung den Begriff der Unterhaltskosten für die Staatssteuern nicht anders auslegen können als bei der direkten Bundessteuer. Daher würden entsprechende Verwaltungsverordnungen der ESTV auch zu einer gewissen Vereinheitlichung bei den Kantons- und Gemeindesteuern führen. Damit allerdings die Handhabung vereinheitlicht werden könnte und die jeweiligen Verwaltungsverordnungen für die kantonalen Vollzugsbehörden praktikabel wären, müssten diese eine sehr grosse Regelungsdichte aufweisen. Aufgrund der Vielfältigkeit der Fälle in diesem Bereich dürfte dies jedoch praktisch nicht umsetzbar und der Aufwand kaum zu bewältigen sein. Die ESTV müsste nämlich in einem ersten Schritt die zahlreichen kantonalen Praxen sichten und eruieren, welche Sachverhalte unterschiedlich gelöst werden, und schliesslich in einem zweiten Schritt eine einheitliche und sachgerechte Praxis einführen.¹²⁹⁰ Darüber hinaus verbleibt meist auch bei Verwaltungsverordnungen ein Interpretationsspielraum, was der angestrebten Vereinheitlichung nicht dienlich ist. 562

¹²⁹⁰

Vgl. ZWAHLEN, Liegenschaftskosten, S. 167.

- 563 Betrachtet man diesen Umstand, liegt die Schlussfolgerung nahe, dass eher an die Adresse der kantonalen Steuerverwaltungen appelliert werden muss, damit die Widersprüche zwischen ihrer Veranlagungspraxis zur bundesgerichtlichen oder inner- bzw. interkantonalen Rechtsprechung sowie zur Veranlagungspraxis bei der direkten Bundessteuer und derjenigen anderer Kantone vermieden werden können. Um die bestehende Situation zu verbessern, müssten also die kantonalen Steuerverwaltungen ihre Veranlagungspraxis auf Ungereimtheiten zur bundesgerichtlichen bzw. inner- als auch interkantonalen Rechtsprechung sowie zur Veranlagungspraxis bei der direkten Bundessteuer und derjenigen anderer Kantone überprüfen. Aufgrund der dadurch gewonnenen Erkenntnisse können die zuständigen Behörden allenfalls ihre Verfahrensweisen anpassen oder die bestehenden Unklarheiten mithilfe klarer Verwaltungsverordnungen beseitigen. Insbesondere verfügen die kantonalen Steuerbehörden, im Gegensatz zur ESTV, im Bereich der Gewinnungskosten beim Einkommen aus unbeweglichem Privatvermögen bereits über diverse Verwaltungsverordnungen mit hoher Regelungsdichte, weshalb die Steuerverwaltungen in vielen Fällen bloss eine Anpassung der bestehenden Richtlinien vornehmen müssten. Allenfalls könnte die SSK die Kantone dabei unterstützen, denn die SSK ist ein Verein, bei dem alle kantonalen Steuerverwaltungen sowie die ESTV Mitglied sind und der sich vor allem mit der Vereinheitlichung der Steuerpraxis beschäftigt.¹²⁹¹ So könnten in einer Arbeitsgruppe, die sich aus Mitarbeitenden der ESTV und der Steuerverwaltungen verschiedener Kantone zusammensetzt, einheitliche Empfehlungen an die kantonalen Steuerbehörden in Form von Kreisschreiben, Analysen, Merkblättern und Praxishinweisen erarbeitet werden. Zudem würde dies den interkantonalen Erfahrungsaustausch in diesem Themenbereich fördern. Allerdings bleibt anzumerken, dass die von der SSK erarbeiteten Empfehlungen die kantonalen Steuerverwaltungen nicht binden. Sollte daher eine Arbeitsgruppe der SSK mit dieser Aufgabe betraut werden, sollten sich die kantonalen Steuerbehörden dazu bereit erklären, die Vorschläge der SSK zu befolgen bzw. im Rahmen ihrer kantonalen Veranlagungspraxis zu berücksichtigen. Andernfalls kann mithilfe der SSK keine zufriedenstellende Vereinheitlichung erreicht werden.
- 564 Würde diesem Lösungsvorschlag gefolgt werden, würde dies zu einer gesamtschweizerisch einheitlicheren Vorgehensweise bei den Liegenschaftskosten führen und die Rechtssicherheit bei den einzelnen Steuerpflichtigen erhöhen. Hinzu kommt, dass damit die Steuerverwaltungen mühselige Diskussionen vermeiden könnten, was letztlich dazu führt, dass sich ihr Zeitaufwand bezüglich der Gewinnungskosten beim Einkommen aus unbeweglichem Privatvermögen verringert.

¹²⁹¹ Vgl. hierzu <https://www.steuerkonferenz.ch/?Die_Konferenz> (besucht am 21. Juni 2019).

2. Ausblick

A. Vorgesehener Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

a) Ausgangslage

Am 14. Februar 2019 hat die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats (WAK-S) einen Vorentwurf¹²⁹² zur Änderung der Wohneigentumsbesteuerung verabschiedet und per Mitte März in die Vernehmlassung geschickt. Gemäss Vorschlag der WAK-S soll bei selbst genutztem Wohneigentum für den Hauptwohnsitz künftig auf eine Besteuerung des Eigenmietwerts verzichtet werden. Nachstehend werden die steuerlichen Auswirkungen des vorgesehenen Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung in Bezug auf die Gewinnungskosten bei den Einkünften aus unbeweglichem Privatvermögen beleuchtet.

Die Eckpunkte des geplanten Systemwechsels lauten wie folgt:¹²⁹³ 566

- Für den Hauptwohnsitz, nicht aber für Zweitwohnungen, soll ein Systemwechsel erfolgen und der Eigenmietwert sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene abgeschafft werden. Gleichzeitig sollen die Abzüge für Gewinnungskosten, d.h. die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien sowie die Kosten der Verwaltung durch Dritte aufgehoben werden. Auf Bundesebene sollen zudem weder Energie- noch Umweltabzüge, noch Abzüge für denkmalpflegerische Arbeiten zulässig sein. Die Kantone sollen solche Abzüge in ihrer Steuergesetzgebung jedoch weiterhin vorsehen können.
- Selbst genutzte Zweitliegenschaften sollen von diesem Systemwechsel ausgenommen sein, ihr Eigenmietwert soll sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene steuerbar bleiben. Das Gleiche gilt für Erträge aus vermieteten und verpachteten Liegenschaften. Entsprechend sollen bei solchen Liegenschaften auch die Gewinnungskosten auf Bundes- und auf Kantonsebene abzugsfähig bleiben. Die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau sollen hingegen wie beim am Wohnsitz selbstbewohnten Wohneigentum auf Bundesebene abgeschafft werden, während für die Kantone die Kannvorschrift bestehen bleiben soll.

¹²⁹² Zugänglich per Internet unter <<https://www.parlament.ch/centers/documents/de/vorentwurf-wak-s-17-400-d.pdf>> (besucht am 21. Juni 2019).

¹²⁹³ Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates, Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, S. 2 f.

- Für Ersterwerber einer Liegenschaft soll ein begrenzter und befristeter Schuldzinsenabzug möglich sein. Ehepaare können im ersten Jahr maximal CHF 10 000.00 und Alleinstehende maximal CHF 5000.00 abziehen. Danach soll eine lineare Abnahme über zehn Jahre hinweg gelten.
- Beim privaten Schuldzinsenabzug stellt die WAK-S folgende fünf Varianten zur Diskussion: Bei Variante 1 und 2 sollen Zinsen in der Höhe von 100 % bzw. 80 % der steuerbaren Vermögenserträge abzugsfähig sein. Bei Variante 3 soll ein Abzug von privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen plus CHF 50 000.00 für Beteiligungen von mind. 10 % am Grund- oder Stammkapital einer Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft möglich sein. Bei Variante 4 soll ein Abzug von Zinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen zur Anwendung kommen. Bei Variante 5 sollen keine privaten Schuldzinsen abgezogen werden können.

b) Unterhaltskosten i.w.S. und Pauschalabzug

567 Nach geltendem Recht können bei Liegenschaften im Privatvermögen die Unterhaltskosten i.w.S. und damit die Unterhaltskosten i.e.S., die Betriebskosten und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. In diesem Zusammenhang ist es nicht von Relevanz, ob die Liegenschaft als Haupt- oder Ferienwohnsitz dient oder vermietet wird. Nach dem Vorschlag der WAK-S soll es zukünftig dagegen nur noch möglich sein, die vorgenannten Aufwendungen bei selbst genutzten Zweitliegenschaften und bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften abzuziehen. Ebenfalls soll es nur bei diesen Liegenschaften weiterhin möglich sein, einen Pauschalabzug geltend zu machen. Dies führt dazu, dass die in der vorliegenden Arbeit dargestellten Probleme bezüglich der Unterhaltskosten i.w.S. und des Pauschalabzugs bei diesen Liegenschaften bestehen bleiben. Einzig beim Hauptwohnsitz führt der geplante Systemwechsel diesbezüglich zu einer Erleichterung für die Steuerverwaltungen und Steuerpflichtigen, da der Pauschalabzug und die Unterhaltskosten i.w.S. nicht mehr abgezogen werden können, was aus steuersystematischer Sicht auch korrekt ist, weil diese Aufwendungen durch den Wegfall der Besteuerung des Eigenmietwerts ihre Eigenart als steuerliche Gewinnungskosten verlieren. Wäre weiterhin ein Abzug der Unterhaltskosten i.w.S. und ein Pauschalabzug möglich, läge ein klarer Widerspruch zum geltenden Steuersystem vor.¹²⁹⁴

¹²⁹⁴

CAGIANUT/CAVELTI, Wohneigentumsbesteuerung, S. 526; GURTNER/LOCHER, Eigenmietwertbesteuerung, S. 609 f.; BÖCKLI, Besteuerung der Eigenmiete, S. 18 f.

Allerdings ergeben sich durch diesen Systemwechsel bei gemischt genutzten Liegenschaften neue Abgrenzungsprobleme. In Bezug auf die Unterhaltskosten ist künftig bei einer Liegenschaft im Privatvermögen, die teilweise als Hauptwohnsitz selbst genutzt und teilweise vermietet bzw. verpachtet wird, bei den Unterhaltskosten konsequenterweise eine anteilmässige Kostenausscheidung vorzunehmen. Darüber hinaus können auch neue Schwierigkeiten bezüglich der zeitlichen Abgrenzung entstehen. Wie wird es sich mit dem Unterhaltskostenabzug verhalten, wenn eine Liegenschaft bis Mitte Jahr vermietet wurde, danach renoviert und anschliessend als Hauptwohnsitz selbst genutzt wird oder umgekehrt?¹²⁹⁵ Die Klärung dieser sowie ähnlicher Fragen kann sich unter Umständen als sehr aufwendig erweisen und führt womöglich bei den Steuerverwaltungen und Steuerpflichtigen zu neuen Schwierigkeiten im Zusammenhang mit den Unterhaltskosten.

c) **Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie denkmalpflegerische Arbeiten**

Die steuerpflichtige Person kann nach dem geltenden Recht bei der direkten Bundessteuer und in den meisten Kantonen gewisse wertvermehrnde Aufwendungen in Abzug bringen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen. Analoges gilt für die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, welche die steuerpflichtige Person aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat. Für die Abzugsfähigkeit der Auslagen wird allerdings vorausgesetzt, dass diese Arbeiten nicht subventioniert worden sind.

Auf Bundesebene sollen die Abzüge der Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie für denkmalpflegerische Arbeiten sowohl für selbst bewohntes Wohneigentum als auch für selbst genutzte Zweitliegenschaften und vermietete oder verpachtete Liegenschaften abgeschafft werden. Demgegenüber sollen die Kantone für die vorgenannten Liegenschaften solche Abzüge in ihrer Steuergesetzgebung weiterhin vorsehen können.

Dies führt dazu, dass die in der vorliegenden Arbeit dargestellten Probleme bezüglich der Abzugsfähigkeit der Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie für denkmalpflegerische Arbeiten zumindest bei den kantonalen sowie kommunalen Steuern bestehen bleiben. Es ist grundsätzlich begrüssenswert, dass bei der direkten Bundessteuer die Kosten im Zusammenhang mit diesen Massnahmen nicht mehr abzugsfähig sein sollen,

¹²⁹⁵ Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates, Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, S. 18. Ähnliche Fragen stellten sich bereits im Zusammenhang mit früheren Entwürfen zum Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung (AMONN, Systemwechsel, S. 240 f.; BAUMER, Besteuerung des Wohneigentums, S. 438).

denn, wie in der vorliegenden Arbeit aufgezeigt wurde, sind direkte Förderungen den Steuervergünstigungen klar vorzuziehen. Um eine tatsächliche Vereinfachung des bestehenden Steuersystems herbeizuführen, hätten allerdings die Energiespar- und Umweltschutzabzüge sowie die Abzüge für die Denkmalpflege auch bei den Kantons- und Gemeindesteuern abgeschafft werden müssen. Die Kantone, die weiterhin solche Abzüge am Hauptwohnsitz vorsehen, müssen künftig prüfen, ob die geltend gemachten Abzüge nicht abzugsfähige Unterhaltskosten i.w.S. oder abzugsfähige Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen darstellen. Diese Prüfung wird wiederum zu einem Mehraufwand führen und eine Verkomplizierung des Steuersystems bedeuten.¹²⁹⁶

- 572 Schliesslich dürften sich auch bezüglich der interkantonalen Steuerrauscheidung neue Probleme ergeben. Aufgrund der im Vorentwurf vorgesehenen Regelungen stellt sich die Frage, wie diese Kosten zukünftig auszuscheiden sind, wenn jemand in mehreren Kantonen Einkünfte generiert. Bis anhin wurden die Kosten der Massnahmen für Energiesparen und Umweltschutz den Unterhaltskosten und damit den Gewinnungskosten gleichgestellt. Gewinnungskosten hängen mit einem bestimmten Einkommenszugang kausal zusammen, werden daher objektmässig ausgeschieden und direkt beim Liegenschaftsertrag steuermindernd berücksichtigt. Diese Aufwendungen müssten allerdings aufgrund der Regelung im Vorentwurf neu qualifiziert werden. Denn einerseits ist im Vorentwurf nicht mehr eine Gleichstellung der Kosten für Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, vorgesehen¹²⁹⁷ und andererseits entfällt die Besteuerung des Eigenmietwerts am Hauptwohnsitz. Da es diesen Auslagen fortan an einem Zusammenhang mit Einkünften fehlt, wäre allenfalls eine quotenmässige Zuweisung nach Massgabe der Einkommensanteile der einzelnen Kantone angezeigt, was wiederum zu neuen Schwierigkeiten führen könnte.¹²⁹⁸

d) Schuldzinsen

- 573 Nach geltendem Recht können sämtliche privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Bruttoerträge aus beweglichem und unbeweglichem Privatvermögen zuzüglich eines fixen Betrags von CHF 50 000.00 abgezogen wer-

¹²⁹⁶ Ein solcher Mehraufwand wird allerdings von der WAK-S bewusst in Kauf genommen (Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates, Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, S. 17).

¹²⁹⁷ Art. 9a Abs. 3 lit. a VE-StHG. Zudem stellt sich hierbei die Frage, ob dadurch die Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen neuerdings zusätzlich zum Pauschalabzug geltend gemacht werden können, denn aufgrund der Gleichstellung mit den Unterhaltskosten ist dies gemäss geltendem Recht nicht möglich.

¹²⁹⁸ Vgl. zum Ganzen GARTENMANN, Steuerfragen, S. 15.

den. Im Zusammenhang mit den Liegenschaften gelten die Schuldzinsen zudem im Regelfall als Gewinnungskosten, weil sie der Finanzierung von Liegenschaften des Privatvermögens dienen, die wiederum steuerbare Vermögenserträge in Form des Eigenmietwerts oder in Form von Miet- oder Pächterträgen generieren.

Hierfür unterbreitet die WAK-S fünf verschiedene Varianten und sieht sie für Schuldzinsen neu einen Ersterwerberabzug vor. Gemäss der gemachten Vorschläge wird es in vielen Fällen weiterhin möglich sein, die Schuldzinsen zumindest teilweise zum Abzug zu bringen,¹²⁹⁹ weshalb die in der vorliegenden Arbeit geschilderten Probleme bezüglich der Abzüge im Zusammenhang mit den Zinsen grundsätzlich bestehen bleiben. Einzig wenn die Variante 5, die keine Abzugsfähigkeit für Schuldzinsen vorsieht, zum Zuge kommen sollte, würde dies tatsächlich zu einer Vereinfachung des bestehenden Steuersystems führen. Der geplante Ersterwerberabzug wird jedoch in jedem Fall zu einem verwaltungstechnischen Zusatzaufwand führen, weil im inner- als auch im interkantonalen Verhältnis jeweils sichergestellt werden muss, dass der Abzug tatsächlich nur beim Ersterwerb gewährt wird.¹³⁰⁰ 574

Bereits bei früheren Vorschlägen zur Änderung der Eigenmietwertbesteuerung wurde in der Lehre und im Rahmen von Gutachten die Ansicht vertreten, dass mit der Abschaffung des Eigenmietwerts gleichzeitig die Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen abgeschafft werden muss,¹³⁰¹ denn bei gleichzeitiger Abschaffung des Eigenmietwerts und Beibehaltung des Schuldzinsenabzuges können sich rechtlich relevante Ungleichheiten ergeben. Diese Ungleichheiten zeigen sich z.B. in der Schlechterstellung der Mieter gegenüber den Selbstnutzern von Wohneigentum, da die Mieter ihre Mietzinsen nicht zum Abzug bringen können. Sie zeigen sich ebenfalls in der steuerlichen Benachteiligung der eigenfinanzierenden gegenüber den fremdfinanzierenden Selbstnutzern von Wohneigentum, sofern der Schuldzinsenabzug beibehalten wird.¹³⁰² Letzteres würde zudem im Widerspruch zum angestrebten Ziel der Reduktion der Privatverschuldung stehen. Daher sollten zumindest aus steuersystematischer Sicht diejenigen Schuldzinsen nicht zum Abzug zugelassen werden, die auf die Liegenschaft am Hauptwohnsitz entfallen. Aufgrund der bereits bestehenden Schwierigkeiten bei der Zuordnung der Schuldzinsen zu 575

¹²⁹⁹ Vgl. hierzu Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates, Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, S. 21 ff.

¹³⁰⁰ Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates, Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, S. 18.

¹³⁰¹ CAGIANUT/CAVELTI, Wohneigentumsbesteuerung, S. 526 f. m.w.H.

¹³⁰² CAGIANUT/CAVELTI, Wohneigentumsbesteuerung, S. 526; vgl. hierzu Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates, Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, S. 43.

verschiedenen Vermögenserträgen in der Praxis dürfte dies allerdings nur schwer umsetzbar sein und wiederum zu neuen Problemen führen.¹³⁰³

- 576 Schliesslich dürfte bei einer Beibehaltung des Abzugs der Schuldzinsen auch die interkantonale Steuerauscheidung komplizierter werden und zu ungewollten Ergebnissen führen. Verfügt eine steuerpflichtige Person in mehreren Kantonen über Einkünfte, werden die Schuldzinsen proportional nach Lage der Aktiven verlegt. Daher ist es möglich, dass am Wohnsitz der selbst bewohnten Liegenschaft ein Schuldzinsenüberschuss resultiert, weil die auf diesen Kanton entfallenden Schuldzinsen den dortigen Vermögensertrag übersteigen können, da dieser steuerrechtlich unbeachtlich ist.¹³⁰⁴ Nach der bundesgerichtlichen Praxis ist ein solcher Schuldzinsenüberschuss auf Kanton zu verlegen, die nach Berücksichtigung der ersten Schuldzinsverlegung noch über einen positiven Vermögensertrag verfügen.¹³⁰⁵ Dies dürfte unter anderem bei den Tourismuskantonen der Fall sein, die aufgrund einer Zweitliegenschaft über ein Eigenmietwerteinkommen verfügen. Damit würde sich jedoch das Steuersubstrat in diesen Kantonen reduzieren, was man allerdings mit dem Vorentwurf verhindern wollte.¹³⁰⁶ Deshalb müsste der Kanton des Hauptwohnsitzes gesetzlich dazu verpflichtet werden, diesen Schuldzinsenüberschuss zu übernehmen, was wiederum sein Steuersubstrat zusätzlich schmälern würde.¹³⁰⁷ Eine solche Lösung wurde aber nicht vorgesehen.

B. Fazit

- 577 Aus dem Gesagten ergibt sich, dass mit dem vorgeschlagenen partiellen Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung in Bezug auf die Gewinnungskosten bei den Einkünften aus unbeweglichem Privatvermögen kaum eine Vereinfachung einhergehen wird. Vielmehr werden sich bei steuerpflichtigen Personen, die Eigentümer von mehreren Liegenschaften in verschiedenen Kantonen und mit unterschiedlicher Nutzung sind (bspw. gemischte Selbstnutzung, Zweitwohnsitz sowie vermietete bzw. verpachtete Liegenschaften), neue Schwierigkeiten ergeben. Diese werden zu den bereits bestehenden Problemen bei den Gewinnungskosten im Zusammenhang mit Lie-

¹³⁰³ Vgl. zur Schwierigkeit der Zuordnung Eidgenössische Steuerverwaltung, Eigenmietwertbesteuerung, S. 10 f. und 18 ff.; Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates, Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, S. 21.

¹³⁰⁴ Zum Ganzen LOCHER/GURTNER, Eigenmietwertbesteuerung NZZ, S. 10b.

¹³⁰⁵ Urteil des BGer 2C_91/2012 vom 17. August 2012 E. 4.8; BGE 133 I 19 E. 5.1 S. 23; BGE 121 I 14 E. 6.d) S. 21; BGE 120 Ia 349 E. 5 S. 356; BGE 119 Ia 46 E. 5 S. 51; BGE 9 I 36 E. 3 S. 42.

¹³⁰⁶ Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates, Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, S. 17.

¹³⁰⁷ LOCHER/GURTNER, Eigenmietwertbesteuerung NZZ, S. 10b.

gesellschaften hinzutreten, was meines Erachtens zu einer weiteren Verkomplizierung des Steuersystems führen wird.