

Fachmitteilung

Rechtsprechung in Steuer- sachen

Neugutstrasse 4 · Postfach 2423
5001 Aarau

T 062 823 83 53 · F 062 823 83 54
office@aedes.ch · www.aedes.ch

Ringstrasse 39
4600 Olten

T 044 213 20 10 · F 044 213 20 11

Etzelstrasse 42
8038 Zürich

VIELSCHICHTIGE STEUERGESETZGEBUNGEN

Immobilien werden auf unterschiedliche und vielfältige Weise von Steuern erfasst.

Unterschiedlich bezogen auf die Frage, ob Immobilien sich im Geschäftsvermögen oder im Privatvermögen einer steuerpflichtigen Person befinden.

Vielfältig hinsichtlich der verschiedenen Steuerarten, welche Bestand und Transaktionen von Immobilien erfassen, bspw. Einkommenssteuern und Gewinnsteuern bei Bund und Kantonen, Grundstückgewinnsteuern nur in den Kantonen und Erbschafts- und Schenkungssteuern nur in gewissen Kantonen. Daneben von grossem Interesse sind die steuerlichen Abzugsfähigkeiten von Liegenschaftskosten und teilweise auch Investitionskosten bei den Einkommens- und Gewinnsteuern.

Nachstehend werden zusammengefasst aktuelle Gerichtsentscheide in Steuersachen wiedergegeben mit dem Ziel, möglichst steuerlich optimierte Verhältnisse für Eigentümer von Immobilien zu schaffen.

■ Photovoltaikanlage

StE B 25.6 Nr. 84

Liegenschaftsunterhaltskosten. Photovoltaikanlage. Besteuerung des Förderbeitrags

Verwaltungsrekurskommission St. Gallen, 18. Februar 2022

Die Kosten für die Installation einer Photovoltaikanlage wurden als Liegenschaftsunterhaltskosten vollumfänglich zum Abzug zugelassen. Den Förderbeitrag, welcher erst im Folgejahr ausbezahlt wurde, hat die Vorinstanz zu Recht als übrige Einkünfte besteuert.

■ Liegenschaftsunterhaltskosten

StE B 25.6 Nr. 85

Einkommen aus unbeweglichem Vermögen. Schuldzinsenverlegung im internationalen Verhältnis. Liegenschaftsunterhaltskosten

Bundesgericht, 16. März 2022

Gemäss Art. 6 Abs. 1 DBA CH-DE können Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen in dem Vertragsstaat besteuert werden, in dem dieses Vermögen liegt. Damit wird zum

Ausdruck gebracht, dass Einkünfte aus Grundstücken im Belegenheitsstaat als Quellenstaat besteuert werden können. Art. 24 Abs. 2 Ziff. 1 DBA CH-DE legt im Wesentlichen fest, dass Einkünfte aus oder Vermögen in Deutschland von der schweizerischen Besteuerung freigestellt werden, wobei diese freigestellten Steuerfaktoren für die Festlegung des (schweizerischen) Steuersatzes einbezogen werden können (sogenannte Freistellung mit Progressionsvorbehalt). Das DBA CH-DE enthält jedoch keine Bestimmung, wie Schulden und Schuldzinsen aus unbeweglichem Vermögen im internationalen Verhältnis zu verteilen sind. Jedenfalls schliessen weder Art. 6 noch Art. 24 Abs. 2 Ziff. 1 DBA CH-DE eine entsprechende Schuldzinsenverlegung aus. Folglich kommt das interne Recht zur Anwendung. Dieses ermöglicht eine Verlegung des aus dem schweizerischen Grundstück resultierenden Schuldzinsenüberschusses nach Deutschland und damit einen – zumindest aus schweizerischer Sicht – Abzug vom Nettoertrag des deutschen Grundstückes. Entgegen dem Beschwerdeführer steht dies mangels anderweitiger Regelung im DBA CH-DE nicht im Widerspruch zu diesem DBA. Ebenso wenig spielt es entgegen dem Beschwerdeführer eine Rolle, wenn dieser Abzug nach deutschem Steuerrecht nicht gewährt wird. Eine allfällige Doppelbesteuerung ist als Folge von unterschiedlichen Steuersystemen der beiden Länder hinzunehmen und von der Schweiz nicht zu vertreten.

Im Rahmen der direkten Bundessteuer können bei Liegenschaften im Privatvermögen unter anderem die Unterhaltskosten abgezogen werden. Als Unterhaltskosten gelten jene Aufwendungen, die dazu dienen, den konkreten Nutzungswert eines Wirtschaftsguts in einer Liegenschaft zu erhalten, instand zu stellen oder ihn zu ersetzen. Generell nicht abziehbar sind demgegenüber die "übrigen Kosten und Aufwendungen", insbesondere "die Aufwendungen für die Anschaffung, Herstellung oder Wertvermehrung von Vermögensgegenständen". Reparaturen und Renovationen haben praxisgemäss werterhaltenden Charakter, ebenso der Ersatz veralteter Kücheneinrichtungen und -geräte durch zeitgemässe Einrichtungen und Geräte. Bei von der steuerpflichtigen Person selbst genutzten Liegenschaften sind zudem nur diejenigen Kosten als Unterhaltskosten abzugsfähig, welche mit dem Eigenmietwert in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Der Eigenmietwert entspricht dem Wohnwert, das heisst dem Betrag, den die steuerpflichtige Person für die Benützung einer gleichartigen Wohnung aufwenden müsste. Die Unterhaltskosten müssen sich mit anderen Worten im Eigenmietwert beziehungsweise Wohnwert niederschlagen. Die Kosten für die (erstmalige) Anschaffung von Vermögensgegenständen stellen dagegen keine Unterhaltskosten dar, weil sie nicht dazu dienen, die normale Abnutzung einer Sache durch deren Gebrauch auszugleichen und damit den ursprünglichen Zustand (vor der Abnutzung) zu erhalten. Vielmehr geht es darum, einen Vermögensgegenstand überhaupt erst zu erlangen. Die Kosten für den Erwerb der Werkzeuge, auch wenn diese für Renovationsarbeiten eingesetzt werden, dienen nicht dem Werterhalt der Liegenschaft. Zudem schlagen sie sich nicht im Wohnwert beziehungsweise Eigenmietwert der Liegenschaft nieder, sodass es am unmittelbaren Zusammenhang mit dem Eigenmietwert fehlt. Es handelt sich auch nicht um Ersatzbeschaffungen für Vermögensgegenstände wie veraltete Kücheneinrichtungen oder -geräte. Vielmehr ist der Erwerb von Werkzeugen

als Anschaffung von Mobilien beziehungsweise Vermögensgegenständen zu qualifizieren, weshalb die entsprechenden Kosten nicht als Unterhaltskosten abgezogen werden können.

■ Eigenmietwert

StE B 25.3 Nr. 51

Eigenmietwert eines leerstehenden Objektes

Bundesgericht, 15. Februar 2022

Der Steuerpflichtige kritisiert, dass jene Bemessungsgrundsätze herangezogen worden sind, die den «Mietwert der eigenen Wohnung» betreffen. Er wendet ein, weder bewohne er das streitbetreffene Objekt, noch sei dieses überhaupt bewohnbar. Es ist ihm entgegenzuhalten, dass von Bundesgesetzes wegen sämtliche Erträge aus unbeweglichem Vermögen steuerbar sind, so namentlich "der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen". Insoweit handelt es sich um eine bundesrechtliche Fragestellung, besteht doch insofern eine bundesgesetzliche Anordnung. Ausschlaggebend für die Besteuerung ist also nicht etwa das "Selbstbewohnen einer eigenen Wohnung", sondern der Umstand, dass der Eigentümer oder die Eigentümerin von unbeweglichem Vermögen den Eigengebrauch beansprucht. Demzufolge ist etwa auch einer Garage, einem Autounterstand oder einer Pferdeboxe ein Eigenmietwert zuzuweisen. Wird ein solches Objekt vermietet, ist der Mietzins zu versteuern; wird es eigengenutzt, fällt der Eigenmietwert an. Dass dem Objekt überhaupt ein Eigenmietwert beigeordnet wird, ist bundesrechtlich nicht zu beanstanden.

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

Sollten Sie ähnliche oder sogar analoge Situationen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.