

Abzugsfähigkeit hoher Unterhaltskosten

Die unglaubliche 180-Grad-Kehrtwende des Bundesgerichts



Dieter Egloff

*lic.iur., Rechtsanwalt und eidg.
dipl. Steuerexperte,
Voser Rechtsanwälte, Baden*

Die III. öffentlich-rechtliche Abteilung des Bundesgerichts hat am 23. Februar 2023 ein Grundsatzurteil gefällt und dabei eine unglaubliche, aber in der Sache richtige 180-Grad-Kehrtwende gegenüber einem Urteil der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung des Bundesgerichts vom 23. Juni 2022 vollzogen. Gegenstand dieser überraschenden und fundamentalen Zäsur der eigenen Rechtsprechung gegenüber einem nur sieben Monate zuvor ergangenen Urteil bildet die Frage, ob und unter welchen Umständen Unterhaltskosten bei umfassenden Sanierungen von Liegenschaften bei der Einkommenssteuer zum Abzug gebracht werden können. Doch der Reihe nach.

Ausgangslage

Die rechtliche Ausgangslage dürfte bekannt sein: Wer in seinem Privatvermögen Liegenschaften hält, muss die Einnahmen daraus als Einkommen versteuern und bei den selbst bewohnten Liegenschaften den Eigenmietwert. Spiegelbildlich hierzu dürfen werterhaltende Aufwendungen als Liegenschaftsunterhalt vom steuerbaren Roheinkommen abgezogen werden. Demgegenüber können Aufwendungen, die zu einer Wertvermehrung der Liegenschaft führen, grundsätzlich erst beim Verkauf der Liegenschaft geltend gemacht werden. Hier reduzieren sie als sogenannte Anlagekosten den steuerbaren Grundstücksgewinn.

Abweichend von der vorstehenden Regel zu beurteilen sind Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sowie Rückbaukosten, die im Hinblick auf einen Ersatzneubau getätigt werden. Obwohl es sich hier bautechnisch betrachtet eindeutig um wertvermehrende Investitionen handelt, stellt der Gesetzgeber diese den werterhaltenden Unterhaltsarbeiten gleich und lässt sie ebenfalls bei der Einkommenssteuer zum Abzug zu (vgl. zum Ganzen § 39 Abs. 2 des Steuergesetzes des Kantons Aargau). Hintergrund dieses Systemdurchbruchs bildet, dass der Gesetzgeber die Liegenschaftseigentümer zu umweltfreundlichen Investitionen animieren will. Der Steuersparereffekt ist nämlich in der Regel sehr viel grösser, wenn die Kosten bereits bei der Einkommenssteuer zum Abzug gebracht werden können und nicht erst beim Verkauf der Liegenschaft.

Streitpunkt Bewertungsobjekt

Bei der Beantwortung der Frage, ob Investitionen in eine Liegenschaft werterhaltender oder wertvermehrender Natur sind, kann es im Einzelfall durchaus Abgrenzungsschwierigkeiten geben. Dies vorab dann, wenn die ausgeführten Arbeiten sowohl werterhaltende als auch wertvermehrende Komponenten enthalten. Dies kann auch beim Ersatz eines einzelnen Bauteils der Fall sein (Beispiel: Ersatz eines Spannteppichs durch einen Natursteinboden). Dieses Abgrenzungsproblem lässt sich relativ leicht lösen, indem der steuerlich abziehbare Teil der Kosten durch eine pflichtgemässe Schätzung festgelegt wird.

Deutlich schwieriger wird das Thema, wenn die Steuerpflichtigen und die Steuerbehörden eine unterschiedliche Auffassung über das Bewertungsobjekt bzw. die Frage haben, welcher Gegenstand Ausgangspunkt für den Wertvergleich der ausgeführten Arbeiten bildet. Theoretisch gibt es diesbezüglich zwei denkbare Lösungsansätze.

Im Vordergrund steht eine nach objektiv-technischen Kriterien vorgenommene «Einzelbetrachtung». Hier werden die einzelnen, ersetzten oder renovierten Bauteile vor und nach der Vornahme der Unterhaltsarbeiten miteinander verglichen. Die Einzelbetrachtung ist zeitlich aufwändiger, führt dafür zu deutlich präziseren Aussagen über den werterhaltenden und wertvermehrenden Anteil der ausgeführten Arbeiten. Beurteilungsmassstab bildet im Fall der Einzelbetrachtung der Wiederbeschaffungswert des einzelnen Bauteils. Es stellt sich somit die Frage, ob das zu untersuchende Bauteil durch den Ersatz oder die Renovation eine Wertsteigerung erfahren hat. Diese Frage ist nicht aufgrund dessen zu beantworten, ob der Wert des neuen Bauteils höher ist als der Restwert des ersetzten Bauteils (ansonsten wäre immer eine Wertsteigerung gegeben). Vielmehr ist bei der Einzelbetrachtung jedes erneuerte bzw. ersetzte Bauteil danach zu untersuchen, ob es gegenüber dem alten Bauteil eine höhere Qualität hat oder einen besseren Komfort bietet. Sofern die Qualität und der Komfort der neuen Bauteile nicht besser sind, können die Unterhaltskosten vollständig abgezogen werden. Dies selbst dann, wenn das neue Bauteil seit dem letzten Ersatz zum Beispiel wegen höheren Materialkosten eine beträchtliche Preissteigerung erfahren hat. Weist ein neues Bauteil demgegenüber eine bessere Qualität auf bzw. bietet einen höheren Komfort als das ersetzte Bauteil, ist der Mehrwert ermessensweise zu ermitteln. Im Umfang der ermittelten Wertsteigerung liegen nicht abzugsfähige Anlagekosten vor.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer «Gesamtbetrachtung». Hier wird die Liegenschaft vor und nach Abschluss aller getätigten Unterhaltsarbeiten als Ganzes miteinander verglichen. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Arbeiten in einer Steuerperiode oder verteilt über mehrere Steuerperiode

den ausgeführt worden sind. Es liegt in der Natur der Sache, dass bei einer solchen Betrachtungsweise eine Liegenschaft nach Ausführung von umfassenden Unterhaltsarbeiten als Ganzes regelmässig eine erhebliche Wertsteigerung erfährt. Dies selbst dann, wenn ganz überwiegend werterhaltende Arbeiten ausgeführt werden. Das ist soweit auch logisch: Kein wirtschaftlich vernünftig denkender Mensch würde seine Liegenschaft nach der Durchführung von umfassenden Unterhaltsarbeiten zum gleichen Preis verkaufen, wie wenn er die Arbeiten nicht ausgeführt hätte.

Von Dumont-Praxis zu Neubaupraxis

Das Bundesgericht interpretierte den Begriff Unterhaltskosten anfänglich rein bautechnisch, und wendete bei den ausgeführten Arbeiten stets eine Einzelbetrachtung an. In einem Entscheid aus dem Jahr 1977 wich es von dieser Betrachtung zu Gunsten einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise ab, in dem es die kurz nach dem Erwerb einer Liegenschaft anfallenden Instandstellungskosten als wertvermehrende Aufwendungen qualifizierte. Begründet wurde dies damit, dass der Käufer, der eine Liegenschaft in schlechtem Zustand kauft und in der Folge umfassend renoviert, unter dem Aspekt der Rechtgleichheit nicht bessergestellt sein soll, als derjenige, der eine bereits durch den Verkäufer instand gestellte Liegenschaft zu einem entsprechend höheren Preis erwirbt (siehe hierzu BGE 103 Ib 197).

Im Kanton Aargau haben die Steuerbehörden diese als Dumont-Praxis bezeichnete Rechtsprechung übernommen. Für die Kantons- und Gemeindesteuer galt dabei eine Liegenschaft im Sinne der erwähnten Rechtsprechung automatisch als vernachlässigt, wenn ein Eigentümer in den ersten fünf Jahren seit dem Erwerb an seiner Liegenschaft reine Unterhaltskosten (d. h. ohne wertvermehrende Investitionen und ohne Energie- und Umweltschutzmassnahmen) im Umfang von mindestens 25 % des Kaufpreises ausführen liess. In einer solchen Konstellation gelangte stets die Gesamtbetrachtung zur Anwendung und alle werterhaltenden Unterhaltskosten galten als wertvermehrend.

Diese Praxis und Rechtsprechung wurde während Jahren stark kritisiert. Das eidgenössische Parlament hat sie schliesslich für die direkte Bundessteuer per 1.1.2010 abgeschafft. Zudem hat es die Kantone via revidiertes Steuerharmonisierungsgesetz dazu verpflichtet, von dieser Praxis ebenfalls Abstand zu nehmen. Der Grosse Rat des Kantons Aargau handelte schnell und hob sie bereits per 1.1.2009 auf. Zudem formulierte er die einschlägige Bestimmung im Steuergesetz (vgl. hierzu § 39 Abs. 2 Satz 1) neu wie folgt: «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.»

Der Wille des Gesetzgebers ist glasklar: Den beiden Kriterien «Besitzesdauer» sowie «finanzieller Umfang der vorgenommenen Unterhaltsarbeiten» darf in Bezug auf die Frage, ob ausgeführte Unterhaltsarbeiten bei der Einkommenssteuer abzugsfähig sind oder nicht, keine Bedeutung beigemessen werden. Oder anders ausgedrückt: Reine Unterhaltskosten sind immer abzugsfähig.

Das sah das Kantonale Steueramt Aargau aber nicht so, jedenfalls nicht bei umfassenden Erneuerungen. Renovieren Eigentümer ihre Liegenschaften umfassend – und zwar auch nach Ablauf von fünf Jahren Besitzesdauer – prüfen die Steuerbehörden heute, ob das sanierte Objekt praktisch oder wirtschaftlich einem «Neubau» gleichkommt. Sie behandeln deshalb Instandstellungen, Nutzungsänderungen, Umgestaltungen oder Modernisierungen einer Liegenschaft, die auf eine grundlegende Neugestaltung hinauslaufen und einer eigentlichen Neuerstellung gleichkommen, gleich wie den Neubau einer Liegenschaft (sog. «Neubaupraxis»; für die Kriterien vgl. Ziffer 3.3 des Merkblattes Liegenschaftsunterhalt des Kant. Steueramtes Aargau). Bei solchen umfassenden bzw. neubauähnlichen Renovationen nehmen die Steuerbehörden somit gleichwohl wieder eine Gesamtbetrachtung vor. Dies mit der Folge, dass sie sämtliche Kosten als wertvermehr-

rend (um-)qualifizieren und bei der Einkommenssteuer nicht zum Abzug zulassen. Das gilt entgegen dem Wortlaut des Gesetzes selbst für energiesparende Massnahmen.

«Neue Neubaupraxis»

Es kommt aber für die Steuerpflichtigen noch dicker: Das Kantonale Steueramt hat nämlich den Anwendungsbereich dieser «Neubaupraxis» in seinem Merkblatt «Liegenschaftsunterhalt» in der seit dem 1. Juli 2020 gültigen Version in einer Art und Weise ausgeweitet, die sogar über den früheren Anwendungsbereich der (vermeintlich abgeschafften) Dumont-Praxis hinausgeht. Die neue Definition für die Anwendung der Neubau-Praxis lautet dabei: «Es wird mit hohen Kosten eine umfassende Instandstellung vorgenommen, bei welcher die wesentlichen Bereiche der Liegenschaft betroffen sind. Nebst der Erneuerung der Oberflächen werden beispielsweise auch Installationen, Fenster, Bedachungen oder die Fassaden erneuert. Sind bei einer umfassenden Instandstellung die wesentlichen Bereiche der Liegenschaft betroffen, bedarf es nicht zusätzlich noch wesentlicher Veränderungen der Raumaufteilung oder einer Nutzungsänderung, damit die Gesamtbetrachtung Platz greift.» Mithin verweigert das Kantonale Steueramt den steuerlichen Abzug von reinen Unterhaltsarbeiten ganz generell und zeitlich unbeschränkt, sobald eine umfassende Instandstellung an den wesentlichen Bereichen einer Liegenschaft hohe Kosten verursacht.

Rechtsprechung

Vor dem Hintergrund des Ausgeführten blieb zu hoffen, dass die Rechtsprechung dieser staatsrechtlich unhaltbaren «Verwaltungsgesetzgebung» einen Riegel schieben würde. Im Jahr 2021 hatte das Aargauer Verwaltungsgericht eine Chance dazu, als es den Fall eines Ehepaars mit Wohnsitz im Aargau, die ihr Rustico im Tessin renoviert hatten, beurteilen musste. Das Verwaltungsgericht erwog in der Begründung, die in einem Zeitraum von vier Jahren vorgenommenen Renovationsarbeiten am Rusti-

Fortsetzung Seite 25

co hätten alle entscheidenden Bereiche der Liegenschaft betroffen. Sie hätten zu einer wesentlichen Verbesserung der zentralen Grundbestandteile des Rusticos geführt und dieses in einem bedeutend besseren Zustand gebracht. Zudem wäre das Total der Renovationskosten im Verhältnis zum Kaufpreis sehr hoch gewesen. Bei Berücksichtigung aller vorgenommenen Bauarbeiten könne nicht mehr von einer partiellen Instandstellung gesprochen werden. Auch wenn weder eine Wohnraumerweiterung noch eine Nutzungsänderung stattgefunden habe, so sei die Gesamtheit der Sanierungsmassnahmen geeignet, den Nutzungswert der Liegenschaft massgebend zu steigern.

Das Verwaltungsgericht hat im Urteil somit die umfangreichen aber überwiegend werterhaltenden Renovationsarbeiten wirtschaftlich ebenfalls als Neubau qualifiziert und aufgrund einer Gesamtbetrachtung keine Kosten zum Abzug zugelassen, auch nicht für ausgeführte Energiesparmassnahmen.

Die Steuerpflichtigen hatten den Fall ans Bundesgericht weitergezogen. In der Beschwerde wurde die Verletzung von Bundesrecht (Art. 9 Abs. 3 StHG) gerügt. Es wurde eingehend dargelegt, dass die Veranlagung und die Rechtsprechung der Vorinstanz bundesrechtswidrig sei, weil die Neubaupraxis einer Wiedereinführung und gleichzeitigen Verschärfung der durch das Parlament abgeschafften Dumont-Praxis gleichkomme. Das Bundesgericht hat die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde mit Urteil vom 23. Juni 2022 (2C_734/2021) abgewiesen. Die Begründung ist dabei sehr kurz ausgefallen. In höchstem Mass erstaunlich war, dass sich das Bundesgericht in keiner Weise mit dem in der Beschwerde vorgebrachten Argument auseinandersetzte, wonach die gemäss dem Merkblatt des Kantonalen Steueramtes angewendete Neubaupraxis eine bundesrechtswidrige Wiedereinführung der Dumont-Praxis darstellen und daher gegen Art. 9 Abs. 3 StHG verstossen würde.

Sieben Monate später hatte das Bundesgericht erneut Gelegenheit, sich mit der

Neubaupraxis auseinanderzusetzen. Ein Ehepaar mit Wohnsitz im Kanton Freiburg hatte ein stark renovationsbedürftiges Bauernhaus im Kanton Jura gekauft und dieses in den Jahren 2018 und 2019 umfassend saniert. Auch hier hatten die Vorinstanzen die Unterhaltskosten gestützt auf die Neubaupraxis nicht zum Abzug zugelassen.

Dieses Mal hat das Bundesgericht die Beschwerde der Steuerpflichtigen in einem mit einer Fünferbesetzung gefällten Grundsatzzurteil gutgeheissen (BGE 9C_677/2021). In seiner Begründung hielt es fest, an der bisherigen Praxis könne nicht weiter festgehalten werden. Dem Bundesparlament sei es mit der Gesetzesrevision zur Dumont-Praxis darum gegangen, die wirtschaftliche Betrachtungsweise, auf welcher die Dumont-Praxis basiert hätte, in «allen Fällen» zugunsten einer objektiv-technischen Betrachtungsweise zurückzudrängen. Es sei nicht einzusehen, weswegen die Figur des «wirtschaftlichen Neubaus» davon ausgenommen sein solle, wo sie doch der wirtschaftlichen Betrachtungsweise entspreche und ein wesentlicher Bestandteil der im Verlauf der Jahre präzisierten Dumont-Praxis gewesen wäre. Eine «wirtschaftliche» Gesamtbetrachtung einer Totalsanierung oder eines Renovierungs- oder Umbauprojekts auf einer neu erworbenen Liegenschaft, aufgrund derer der einkommenssteuerliche Kostenabzug schematisch komplett und damit auch für Kostenbestandteile verweigert werde, die bei individueller Betrachtung auf ihrer objektiv-technischen Natur eigentlich werterhaltend wären, sei weder mit dem Wortlaut noch mit der Entstehungsgeschichte des Gesetzes vereinbar. Es sei nach dem Willen des Gesetzgebers für alle Arbeiten an einer neu erworbenen Liegenschaft – wie auch bei allen anderen Liegenschaftskosten – individuell aufgrund ihres objektiv-technischen Charakters abzuklären, ob sie dazu dienen würden, einen früheren Zustand der Liegenschaft wiederherzustellen und deshalb werterhaltend wirken.

Fazit: Die Anwendung der Gesamtbetrachtungsmethode ist bundesrechtswidrig.