



Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt

Entscheid vom 24. Januar 2013

Mitwirkende	lic. iur. Andreas Miescher (Vorsitz), lic. iur. Nicole Gutzwiller Wetzel, lic. iur. David Levin, Dr. Judith Natterer Gartmann, Dr. Christophe Sarasin und MLaw Rebecca Niggli (Gerichtsschreiberin)
Parteien	X [...] gegen Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt Fischmarkt 10, 4001 Basel
Gegenstand	Kantonale Steuern pro 2009 (Abzugsfähigkeit von Liegenschaftsunterhaltskosten, § 31 Abs. 2 lit. a StG)

Sachverhalt

- A. Der Rekurrent, X, deklarierte in der Steuererklärung pro 2009 für seine Liegenschaft B, Liegenschaftsunterhaltskosten in der Höhe von CHF 343'688.00. Mit Veranlagungsverfügung vom 8. September 2011 gewährte ihm die Steuerverwaltung lediglich einen Abzug von CHF 228'069.00. Sie verwies diesbezüglich auf die in der Veranlagung des Gemeindesteueramtes C zugelassenen Liegenschaftsunterhaltskosten.
- B. Dagegen erhob der Rekurrent mit Schreiben vom 6. Oktober 2011 fristgerecht Einsprache. Er beantragte, es seien weitere CHF 42'300.00 „plus erhöhte Pauschalaufteilungen“ als Unterhaltskosten zum Abzug zuzulassen. Mit Einspracheentscheid vom 16. Januar 2012 wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab. Sie hielt im Wesentlichen fest, dass sich sowohl die Gemeinde C als auch die Steuerverwaltung Basel-Stadt in ihren Veranlagungen zur Steuerperiode 2009 auf die Schätzung des Kantonalen Steueramtes Aargau, Sektion Grundstückschätzungen, in der Übersicht „Aufteilung Liegenschaftsunterhaltskosten“ vom 6. Juli 2011 abgestützt haben. In dieser seien Unterhaltskosten von insgesamt CHF 228'069.00 ausgewiesen worden. Der Schätzung sei hohe Beweiskraft beizumessen und es würden keine Gründe vorliegen, von dieser abzuweichen. Die Veranlagung vom 8. September 2011 erweise sich demnach als rechtens und sei zu bestätigen.
- C. Gegen diesen Entscheid richtet sich vorliegender Rekurs vom 14. Februar 2012. Der Rekurrent beantragt erneut, es seien diverse Positionen aus Handwerkerrechnungen betreffend Sanierung der Liegenschaft B im Umfang von weiteren CHF 42'300.00 (plus erhöhte Pauschalaufteilungen) als Unterhaltskosten zum Abzug zuzulassen.

Die Steuerverwaltung beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 18. April 2012 die Abweisung des Rekurses. Sie argumentiert, dass der Rekurs aus nichts als leeren, unbewiesenen Behauptungen bestünde, welche nicht geeignet seien, das amtliche Dokument „Aufteilung Liegenschaftsunterhaltskosten“ vom 6. Juli 2011 in Zweifel zu ziehen. Zudem habe der Rekurrent gegen die Veranlagung der Gemeinde C, welche sich ebenfalls auf diese Einschätzung abstützte, kein Rechtsmittel ergriffen.

Auf die Einzelheiten der Standpunkte der Parteien wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Eine mündliche Verhandlung hat nicht stattgefunden.

Erwägungen

1. Gemäss § 164 Abs. 1 des baselstädtischen Gesetzes über die direkten Steuern vom 12. April 2000 (StG) kann die betroffene Person gegen den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheides an die Steuerrekurskommission Rekurs erheben. Daraus ergibt sich deren sachliche Zuständigkeit zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses. Der Rekurrent ist als Steuerpflichtiger durch den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 16. Januar 2012 unmittelbar berührt und daher zum Rekurs legitimiert. Auf den rechtzeitig erhobenen und begründeten Rekurs vom 14. Februar 2012 (Datum der Postaufgabe) ist somit einzutreten.

2.
 - a) Der Rekurrent beantragt, den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 16. Januar 2012 betreffend kantonale Steuern pro 2009 aufzuheben und weitere Unterhaltskosten im Umfang von CHF 42'300.00 (plus erhöhte Pauschalanteile) zum Abzug zuzulassen.

 - b) Es ist zu prüfen, ob die Steuerverwaltung zu Recht auf der durch das Kantonale Steueramt Aargau erstellten „Aufteilung Liegenschaftsunterhaltskosten“ vom 6. Juli 2011 beharrt und lediglich Unterhaltskosten in der Höhe von CHF 270'369.00 zum Abzug zugelassen hat.

3.
 - a) Gemäss § 31 Abs. 2 StG können bei Liegenschaften im Privatvermögen die Unterhaltskosten (lit. a), die Versicherungsprämien (lit. b), die Kosten der Verwaltung durch Dritte (lit. c) sowie die Aufwendungen für Massnahmen, die dem Energiesparen, dem Umweltschutz oder der Erfüllung gesetzlicher oder behördlicher Denkmalschutzvorschriften dienen, abgezogen werden. Abzugsfähig sind nur die tatsächlichen Kosten.

 - b) Als abziehbare Liegenschaftskosten bzw. Unterhaltskosten gelten nach § 34 Abs. 1 lit. a der baselstädtischen Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern vom 14. November 2000 (StV) insbesondere die Auslagen für Reparaturen und Renovationen, die keine wertvermehrenden Aufwendungen darstellen.

4.
 - a) Die Steuerverwaltung stellt sich auf den Standpunkt, dass es sich bei dem Aufteilungsvorschlag um eine Urkunde mit hoher Beweiskraft handelt. Von ihr könne nur abgewichen werden, wenn wichtige und plausible Einwände vorgebracht würden, welche ihre Richtigkeit ernsthaft in Zweifel ziehen könnten. Anlässlich der Schätzung durch die Sektion Grundstückschätzung des Kantonalen Steueramtes

sei der Schätzer von einem Vertreter des Rekurrenten begleitet worden, so dass dessen rechtliches Gehör gewahrt worden sei. Weiter führt sie an, dass diese Schätzung auch der Steuerveranlagung des Kantons Aargau zugrunde liege, wogegen sich der Rekurrent nicht gewehrt habe.

b) In der Tat hat der Rekurrent seine Veranlagung im Kanton Aargau in Rechtskraft erwachsen lassen. Obwohl diese Veranlagung ebenfalls auf der Schätzung beruhte, kann ihm dies jedoch nicht angelastet werden. Denn die fragliche Steuer wurde auf CHF 0.00 festgesetzt. Der Rekurrent konnte somit mangels Beschwer die Veranlagung nicht anfechten und, da die Schätzung nicht selbständig anfechtbar ist, im Kanton Aargau kein Rechtsmittel gegen die Schätzung ergreifen.

c) Es ist daher nachfolgend zu prüfen, welche Beweiskraft die Schätzung aufweist. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass die zuständige Stelle, welche die Schätzung vorgenommen hat, über Expertenwissen mit hoher Sachkompetenz verfügt. Dies genügt allerdings noch nicht, um der Schätzung eine erhöhte Beweiskraft zuzusprechen, denn bei der Beauftragung für die Schätzung wurden die Verfahrensvorschriften für ein gerichtliches Gutachten, insbesondere die Gewährung des rechtlichen Gehörs vor der Bezeichnung des Gutachters, nicht gewahrt. Zudem wurde die Schätzung von einer Abteilung des Kantonalen Steueramtes vorgenommen. Es ermangelt somit einer gewissen Unabhängigkeit, selbst wenn zwischen den Behörden kein hierarchisches Abhängigkeitsverhältnis besteht. Hinzu kommt, dass die Schätzung auf einer Ortbegehung eines Mitarbeiters der Sektion Grundstückschätzungen beruht, welche gemäss Protokoll im Beisein eines Vertreters des Rekurrenten stattfand. Ob und inwiefern bei diesem Augenschein die einzelnen Belege und Einwendungen des Rekurrenten berücksichtigt wurden, ist jedoch den Akten nicht zu entnehmen. Ausserdem wurde die Schätzung dem Rekurrenten von der erhebenden Behörde nicht zugestellt. Er erlangte erst mit der Veranlagung Kenntnis über den Inhalt der Schätzung und konnte sich nie zu deren Inhalt äussern. Weiter ist anzumerken, dass der zuständige Mitarbeiter des Steueramtes zwar eine Aufteilung der baulichen Veränderungen in die Kategorien Lebenshaltungskosten, Investitionsanteil, Unterhaltsanteil und Energiemassnahmen vornahm. Dieser Auflistung mangelt es jedoch im Detaillierungsgrad. Es handelt sich lediglich um Schätzungen und erläuternde Ausführungen fehlen. Insgesamt kann der Schätzung daher keine erhöhte Beweiskraft zugesprochen werden.

d) Wie dargelegt, handelt es sich bei der Schätzung entgegen der Ansicht der Steuerverwaltung nicht um eine Urkunde mit erhöhter Beweiskraft. Daher ist es unumgänglich, dass sich die Steuerverwaltung mit den eingereichten Unterlagen ge-

nauer auseinandersetzt. Hierzu genügt der pauschale Hinweis, dass von der Schätzung einzig abgewichen werden könne, wenn gewichtige und plausible Einwände erhoben würden, welche die Richtigkeit der Schätzung ernsthaft in Zweifel ziehen könnten, nicht. Vielmehr ist eine inhaltliche Überprüfung der Vorbringen anhand der eingereichten Belege angezeigt.

5. Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass der Schätzung keine hohe Beweiskraft zugestanden werden kann. Die Steuerverwaltung ist daher gehalten, die vom Rekurrenten vorgebrachten Einwände und Belege vertieft zu prüfen. Eine solche Auseinandersetzung mit den Argumenten des Rekurrenten hat sie vorliegend nicht vorgenommen. Der Rekurs ist somit gutzuheissen und das Verfahren zur Neubeurteilung an die Steuerverwaltung zurückzuweisen.
6. Nach dem Ausgang des Verfahrens wäre der Steuerverwaltung Basel-Stadt als unterliegender Partei gemäss § 170 Abs. 1 StG eine Spruchgebühr aufzuerlegen. In Anwendung von 135 Abs. 1 der baselstädtischen Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern vom 14. November 2000 in Verbindung mit dem Gesetz über die Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975 und der Verordnung hierzu vom 4. März 1975 wird hiervon aber abgesehen.

Beschluss

- ://:
1. In Gutheissung des Rekurses wird das Verfahren zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Steuerverwaltung zurückgewiesen.
 2. Auf die Erhebung einer Spruchgebühr wird verzichtet.
 3. Der Entscheid wird dem Rekurrenten und der Steuerverwaltung mitgeteilt.