2015-017

Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt

Entscheid vom 10. Dezember 2015

Mitwirkende	lic. iur. Andreas Miescher (Vorsitz), Dr. Stefan Grieder, lic. iur. Nicole Gutzwiller Wetzel, Dr. Christophe Sarasin, lic. iur. Debora von Orelli und MLaw Andreina Biaggi (Gerichtsschreiberin)
Parteien	**X** […] vertreten durch: A AG, […] gegen **Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt** Fischmarkt 10, 4001 Basel
Gegenstand	Kantonale Steuern pro 2012 (Liegenschaftsunterhaltskosten, § 31 Abs. 2 lit. a StG)

Sachverhalt

A. Der Rekurrent, X, erwarb im Jahr 2011 die Liegenschaften B sowie C / D und renovierte diese in den folgenden Jahren. In der der Steuererklärung des Kantons Basel-Stadt beigelegten Steuererklärung des Kantons Basel-Landschaft deklarierte der Rekurrent für das Jahr 2012 Mietzinseinnahmen der Liegenschaft B in der Höhe von CHF 4‘400.00 sowie Umbau- und Sanierungskosten in der Höhe von insgesamt CHF 165‘880.50. Davon seien CHF 110‘587.00 werterhaltende Massnahmen gewesen. Bezüglich der Liegenschaft C / D wurden Mietzinseinnahmen in der Höhe von CHF 21‘150.00 sowie Umbau- und Sanierungsarbeiten in der Höhe von CHF 343‘861.00, davon werterhaltend CHF 171‘930.50, geltend gemacht.

Mit Schreiben vom 27. Mai 2014 stellte die Steuerverwaltung verschiedene Rückfragen bezüglich der beiden Umbauten. Mit Schreiben vom 29. Juli 2014 sowie 29. August 2014 reichte der Rekurrent verschiedene Unterlagen ein.

Mit Veranlagungsverfügung vom 25. September 2014 liess die Steuerverwaltung lediglich Unterhaltskosten betreffend die Liegenschaft B in der Höhe von CHF 41‘470.00 und für die Liegenschaft C / D in der Höhe von CHF 85‘966.00 zum Abzug zu. Sie begründete die Kürzung damit, dass bei beiden Liegenschaften eine Gesamtsanierung vorgenommen worden sei.

B. Mit Schreiben vom 22. Oktober 2014 erhob der Rekurrent, vertreten durch die A AG, Einsprache. Er macht geltend, dass es sich weder um einen An- noch Ausbau handle. Da es sich um eine Gesamterneuerung handle, hätte er bewusst nur 50% der Unterhaltskosten als werterhaltend geltend gemacht.

Mit Entscheid vom 14. Januar 2015 wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab. Sie habe die Kosten schätzen müssen, da mehrere Unklarheiten bestünden. Es seien weder Baupläne noch Baubeschriebe vorhanden. Und aus den eingereichten Rechnungskopien sei nicht ersichtlich, was gemacht worden sei.

C. Gegen diesen Einspracheentscheid erhebt der Rekurrent, weiterhin vertreten durch die A AG, mit Schreiben vom 5. Februar 2015 Rekurs und beantragt, dass die Hälfte der Renovationskosten von insgesamt CHF 343‘861.00, somit CHF 171‘930.50, als abzugsfähige Liegenschaftskosten anzuerkennen sind.

In ihrer Vernehmlassung vom 28. April 2015 beantragt die Steuerverwaltung die Abweisung des Rekurses.

Auf die Einzelheiten der Standpunkte wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Ein zweiter Schriftenwechsel ist nicht angeordnet worden. 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 14. Januar 2015 unmittelbar berührt und daher zum Rekurs legitimiert. Die Vertreterin des Rekurrenten ist gehörig bevollmächtigt. Auf den rechtzeitig erhobenen und begründeten Rekurs vom 5. Februar 2015 (Datum des Poststempels) ist somit einzutreten.

2. a) Der Rekurrent beantragt, den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 14. Januar 2015 betreffend kantonale Steuern pro 2012 aufzuheben und Liegenschaftsunterhaltskosten in der Höhe von mindestens CHF 171‘930.50 zum Abzug zuzulassen.

   b) Es ist zu prüfen, ob die Steuerverwaltung zu Recht nicht die vollen geltend gemachten Liegenschaftsunterhaltskosten 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. Bei Grundstücken des Privatvermögens sind die Liegenschaftskosten in der Steuerperiode abziehbar, in der sie bezahlt werden (§ 33 Abs. 2 StV).

   c) Die Lebenshaltungskosten sowie die Aufwendungen für die Anschaffung, Herstellung oder Wertvermehrung von Vermögensgegenständen sind nicht abziehbar (vgl. § 34 Abs. 1 lit. a und d StG).

d) Die Abgrenzung der wertvermehrenden Aufwendungen zu den Unterhaltskosten ist oft schwierig. Zudem kann häufig eine einzelne Auslage nicht als Ganzes entweder den werterhaltenden oder den wertvermehrenden Aufwendungen zugeteilt werden, da sie Elemente beider Kategorien umfasst. Wird also die Instandhaltung mit einer Neueinrichtung verbunden, indem zugleich eine wesentliche Verbesserung oder Erweiterung vorgenommen wird, muss anhand der detaillierten Baubeschreibung, gegebenenfalls aufgrund einer Schätzung, ausgeschieden werden, welcher Teil der gesamten Kosten als Unterhalts- und welcher als Neuanlagekosten zu betrachten ist (vgl. Grüninger/Studer, Kommentar zum [alten] Basler Steuergesetz, 2. Auflage, Basel 1970, S. 265).

e) Das Bundgericht hält fest, dass eine Totalsanierung aus steuerlicher Hinsicht als Herstellung anzusehen ist, sofern sie einem Neubau gleichkommt, weshalb die damit verbundenen Kosten nicht in Abzug gebracht werden können (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_666/2012 vom 18. Dezember 2012, E 2.1).

f) Betreffend Beweislast stellt sich die Frage, wer die Folgen zu tragen hat, wenn die Beweiserhebung nicht zu einem eindeutigen Ergebnis führt (Beweislosigkeit). In analoger Anwendung von Art. 8 ZGB trägt auch im Steuerrecht derjenige die Beweislast, welcher aus einer behaupteten, aber unbewiesen gebliebenen Tatsache hätte Rechte ableiten können. Nach Lehre und Rechtsprechung trägt demzufolge die Steuerbehörde die Beweislast für steuerbegründende Tatsachen, die steuerpflichtige Person die Beweislast für steueraufhebende Tatsachen (vgl. BGE 140 II 248, E. 3.5; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Basel-Stadt VD.2015.28 vom 16. Juni 2015, E. 5.2; Blumenstein/Locher, System des schweizerischen Steuerrechts, Zürich 2002, S. 416). Wird kein entsprechender Beweis erbracht, so hat sie die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Basel-Stadt vom 3. Juli 2006, E. 2.3, publ. in: BStPra 6/2007, S. 516).

4. a) Der Rekurrent macht geltend, dass die Liegenschaft B vor der Renovation zwar bewohnbar, aber sehr veraltet war und sich unzählige Reparaturen zum Erhalt der Bausubstanz und einer akzeptablen Wohnqualität aufdrängten.

b) Der Rekurrent reichte einen Ausbaubeschrieb betreffend die Liegenschaft Petersplatz 19 und einige Rechnungskopien ein. Aus diesen ist jedoch nicht ersichtlich, welche Arbeiten vorgenommen wurden. Viele Arbeitsrapporte (auf welche die eingereichten Rechnungen z.T. verweisen), Baupläne und detaillierte Bauabrechnungen wurden trotz Aufforderung der Steuerverwaltung (Schreiben vom

27. Mai 2014) nicht eingereicht. Somit ist es nicht möglich, über die Abzugsfähigkeit der angefallenen Kosten zu entscheiden. Die Steuerverwaltung hat deshalb zu Recht die werterhaltenden Kosten geschätzt.

5. a) Der Rekurrent bringt vor, dass die Liegenschaft C / D vor der Renovation hauptsächlich von Studenten bewohnt worden sei und die Wohnungen einen einfachen Ausbaustandard aufgewiesen hätten. Eine Gesamtsanierung (u.a. Kanalisation, Elektroinstallationen sowie neue Fenster) sei unumgänglich gewesen, um den heutigen Anforderungen an Mietwohnungen gerecht zu werden.

b) Bezüglich der Liegenschaft C / D sind ebenfalls weder Baupläne noch ein Baubeschrieb eingereicht worden. Ebenso fehlen Arbeitsrapporte und Detailangaben oder ein aktueller Versicherungsnachweis. Auch im Rekursverfahren reichte der Rekurrent keine weiteren Unterlagen ein. Er behauptet lediglich, dass der Zustand der Wohnungen vor und nach der Renovation fast identisch gewesen sei. Er unterlässt es jedoch, Beweismittel einzureichen oder zu benennen. Somit liegen keine rechtsgenüglichen Beweise für die steuermindernden Tatsachen vor, weshalb die Steuerverwaltung auch für diese Liegenschaft die Höhe der abzugsfähigen Kosten zu Recht geschätzt hat.

6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mangels Nachweis der steuerlichen Qualität der geltend gemachten werterhaltenden Aufwendungen diese keine Berücksichtigung finden können. Die Steuerverwaltung hat deshalb zu Recht die Liegenschaftsunterhaltskosten geschätzt. Die Schätzung der Steuerverwaltung erscheint in jeder Hinsicht als angemessen und für einen Ermessensmissbrauch liegen keine Anhaltspunkte vor. Der Rekurs ist somit abzuweisen.

7. Nach dem Ausgang des Verfahrens ist dem Rekurrenten in Anwendung von § 170 Abs. 1 StG in Verbindung mit § 135 Abs. 1 StV sowie dem Gesetz über die Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975 und der Verordnung hierzu vom 4. März 1975 eine Spruchgebühr aufzuerlegen. Diese Spruchgebühr wird im vorliegenden Fall auf CHF 1‘200.00 festgelegt.

Beschluss

://:

1. Der Rekurs wird abgewiesen.

2. Der Rekurrent trägt eine Spruchgebühr von CHF 1‘200.00.

3. Der Entscheid wird der Vertreterin des Rekurrenten und der Steuerverwaltung mitgeteilt.