

3-RV.2021.195

P 62

Urteil vom 20. April 2023

Besetzung Präsident Fischer
Richter Elmiger
Richter Biondo
Gerichtsschreiber Lenarcic

Rekurrent 1 **A.**_____

Rekurrentin 2 **B.**_____

Gegenstand **Einspracheentscheid der Steuerkommission Q.**_____
vom 11. November 2021
betreffend Kantons- und Gemeindesteuern 2019

Das Gericht entnimmt den Akten:

1.

Mit Verfügung vom 22. Juli 2021 wurden A. und B. von der Steuerkommission Q. für das Jahr 2019 zu einem steuerbaren Einkommen von CHF 163'600.00 und zu einem steuerbaren Vermögen von CHF 2'268'000.00 (satzbestimmendes Vermögen CHF 2'314'000.00) veranlagt.

2.

Gegen die Verfügung vom 22. Juli 2021 erhoben A. und B. mit Schreiben vom 16. August 2021 Einsprache und beantragten, es seien zusätzlich die beiden Rechnungen des Baurechtsanwaltes F. von total CHF 2'452.00 als Liegenschaftsunterhalt zum Abzug zuzulassen.

3.

Mit Entscheid vom 11. November 2021 wies die Steuerkommission Q. die Einsprache ab.

4.

Den Einspracheentscheid vom 11. November 2021 (Zustellung am 15. November 2021) haben A. und B. mit rechtzeitigem Rekurs vom 2. Dezember 2021 (Postaufgabe am 3. Dezember 2021) an das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Steuern, weitergezogen. Sie stellen den folgenden Antrag:

"Zwei Rechnungen F., Baurechtsanwalt im Total von CHF 2452.— [...] Diese zwei Rechnungen sind vollumfänglich als Liegenschaftsunterhalt in der definitiven Einkommensveranlagung 2019 zu berücksichtigen. Siehe auch separate Einsprache gegen die Grundstückgewinn-Steuer 2020."

Auf die Begründung wird, soweit für die Entscheidung erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

5.

Das Regionale Steueramt G und das Kantonale Steueramt beantragen die Abweisung des Rekurses.

6.

A. und B. haben eine Replik erstattet.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

Der vorliegende Rekurs betrifft die Kantons- und Gemeindesteuern 2019. Massgebend für die Beurteilung sind das Steuergesetz vom 15. Dezember 1998 (StG) und die Verordnung zum Steuergesetz vom 11. September 2000 (StGV).

2.

2.1.

2.1.1.

Der (im Jahr 1996 verstorbene) Vater des Rekurrenten hat die in Q. gelegene Parzelle Nr. aaa im Jahr 1964 erworben. Zwecks Hangsicherung hat ein Nachbar in den 80er-Jahren auf der Parzelle mit der heutigen Nr. bbb (damals Teil der Parzelle Nr. aaa) ohne Genehmigung des Vaters des Rekurrenten Bäume angepflanzt. Im Rahmen der Erschliessung der Parzelle Nr. aaa verlangte der Vater des Rekurrenten vom Nachbarn die Entfernung der mittlerweile eine Hecke bildenden Bäume. Ein Kauf der Parzelle durch den Nachbarn scheiterte aufgrund unterschiedlicher Preisvorstellungen.

2.1.2.

Im Jahr 2001 sind die Rekurrenten nach Q. gezogen. Weil die Hecke ein guter Sichtschutz zum Nachbar war, war deren Rodung in den folgenden Jahren kein Thema. Im Jahr 2019 fassten die Rekurrenten jedoch den Entschluss, die Baulandparzellen mit den heutigen Nrn. ccc und bbb zu verkaufen. Um die Beschattung der Baulandparzellen Nr. aaa und der heutigen Nr. ccc durch die zwischenzeitlich bis zu 25 Meter hohe Hecke zu beseitigen, haben die Rekurrenten entschieden, diese zu roden. Zwischen der über diese Absicht informierten Gemeinde und den Rekurrenten bestanden Meinungsdivergenzen zur Frage der Zulässigkeit einer Rodung. Der von den Rekurrenten konsultierte Baurechtsanwalt kam zum Schluss, dass die Hecke nicht als geschützt im Bauzonenplan eingetragen ist und hat den Rekurrenten empfohlen, die Hecke auf den Stock zu setzen. Die Rekurrenten haben diese Empfehlung im Dezember 2019 umgesetzt. In der Folge verlangte die Gemeinde Q., gestützt auf eine Stellungnahme des Kantons, eine Ersatzbepflanzung. Einige Zeit später wies der Kanton die Gemeinde Q. an, auf eine Ersatzbepflanzung zu verzichten.

2.1.3.

Die Rekurrenten beantragen, es seien die durch den (von der Gemeinde Q. empfohlenen) Beizug eines Anwalts entstandenen Kosten von total (gerundet) CHF 2'452.00 (Rechnungen der F. AG vom 12. Juni 2019 von CHF 1'595.70 und vom 29. Dezember 2019 von CHF 856.20) als Liegenschaftsunterhalt zum Abzug zuzulassen.

2.2.

Die Vorinstanz hat die Anwaltskosten nicht als Liegenschaftsunterhalt zum Abzug zugelassen, weil damit bezogen auf die Parzellen Nrn. bbb und aaa eine rechtliche Verbesserung erzielt worden und für die Parzelle Nr. ccc keine Betroffenheit auszumachen sei (vgl. Einspracheentscheid).

3.

3.1.

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 (§ 39 Abs. 2 Satz 1 StG). Für die Abzugsfähigkeit wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass die getätigten Ausgaben dazu dienen, die Liegenschaft in ihrem bisherigen vertrags- oder nutzungsmässigen Zustand zu erhalten. Dabei massgebend ist der im Zeitpunkt des einkommenssteuerlich relevanten Erwerbes gegebene objektive Nutzungswert aus der Sicht des Steuerpflichtigen, welcher die Aufwendungen auch wirklich trägt. Auch Anwalts- und Gerichtskosten können abziehbare Unterhalts- bzw. Liegenschaftsverwaltungskosten darstellen. Für eine solche Qualifikation von Anwalts- und Gerichtskosten ist erforderlich, dass die Aufwendungen der Sicherung des Grundeigentums bzw. der Nutzung dienen. Die Abzugsfähigkeit von Verfahrenskosten als Aufwendungen für die Vermögensverwaltung hängt grundsätzlich nicht davon ab, ob der Steuerpflichtige im entsprechenden Gerichtsverfahren mit allen Rechtsbegehren durchzudringen vermag. Es wird indes vorausgesetzt, dass das entsprechende Verfahren nicht offensichtlich aussichtslos erscheint (vgl. Bundesgerichtsurteil vom 13. Oktober 2020 = StE 2021 B 25.6 Nr. 79; Bundesgerichtsurteil vom 11. Februar 2021 = StE 2021 B 25.6 Nr. 80).

3.2.

Ein Grundstück muss von einer Massnahme direkt betroffen sein. Die Beeinträchtigung muss sich unmittelbar auf einkommensrelevante (Eigenmietwert, erzielbare Fremdmieten) und/oder vermögensrelevante (Verringerung des Marktwertes) Eigenschaften einer Liegenschaft auswirken bzw. solche Auswirkungen sind zumindest ohne Einsatz der geltend gemachten Kosten im Zusammenhang mit der Abwehr einer Massnahme mit rechtlichen Mitteln mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten (VGE vom 13. Juni 2016 [WBE.2015.270] = AGVE 2016 S. 119 ff.).

3.3.

Bei der Beantwortung der Frage, ob ein Steuerpflichtiger mit den von ihm aufgewendeten Rechtskosten tatsächlich eine Wertminderung seines Grundstückes abzuwenden versuchte, ist ein milder Massstab anzulegen. Als sachgerecht erscheint, was ein sorgfältiger Hauseigentümer nach Prü-

fung der Sachumstände für zweckmässig erachtet (Entscheid des Steuerrekursgerichts des Kantons Zürich, 2. Abteilung, vom 7. Februar 2013 [2 DB.2012.253/2 ST.2012.281]).

3.4.

Es ist allgemein bekannt, dass Schattenwurf durch Pflanzen den Wert der davon betroffenen Baulandparzellen mindern und deren Verkauf erheblich erschweren können. Die einen Schatten werfende Hecke war schon auf der heutigen Parzelle Nr. bbb, als noch der Vater des Rekurrenten deren Eigentümer war. Durch das Wachstum der Pflanzen hat sich der Schattenwurf seit dem Übergang des Eigentums dieser Parzelle auf den Rekurrenten naturgemäss vergrössert. Im Hinblick auf die vom Rekurrenten geplanten Grundstückverkäufe mutierte der ursprünglich geschätzte Sichtschutz zu einem Verkauferschwernis. Die Rekurrenten haben daher eine Rodung der Hecke bis auf den Stock vorgenommen. Da diese Rodung zu unerwarteten rechtlichen Problemen ("geschützte Hecke"; Heckenschutz; Rodung ohne Bewilligung) führte, haben die Rekurrenten zu deren Klärung auf Anraten der Gemeinde Q. einen auf Baurecht spezialisierten Anwalt beauftragt. Dadurch konnte die ursprünglich von der Gemeinde Q. verlangte Ersatzbepflanzung verhindert werden. Da eine schützenswerte Hecke auf einem Grundstück dessen Wert mindert, sind die anwaltlichen Bemühungen zur Verhinderung der von der Gemeinde ursprünglich verlangten Ersatzbepflanzung als Abwendung einer Wertminderung zu qualifizieren. Es wurde dadurch entgegen der Auffassung der Vorinstanz weder eine tatsächliche noch eine rechtliche Verbesserung des Grundstücks bezweckt bzw. erzielt, sondern die Werterhaltung des von der Hecke betroffenen Grundstücks. Die entstandenen anwaltlichen Kosten sind daher als Liegenschaftsunterhalt zum Abzug zuzulassen.

4.

In Gutheissung des Rekurses ist somit das steuerbare Einkommen von CHF 163'606.00 um CHF 2'452.00 auf CHF 161'154.00 herabzusetzen.

5.

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des Rekursverfahrens auf die Staatskasse zu nehmen (§ 189 Abs. 1 StG). Den nicht vertretenen Rekurrenten ist keine Parteikostenentschädigung auszurichten (§ 189 Abs. 2 StG).

Das Gericht erkennt:

1.

In Gutheissung des Rekurses wird das steuerbare Einkommen auf CHF 161'100.00 festgesetzt.

2.

Die Kosten des Rekursverfahrens trägt der Staat.

3.

Es wird keine Parteikostenentschädigung ausgerichtet.

Zustellung an:
die Rekurrenten
das Kantonale Steueramt
das Regionale Steueramt G

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann **innert 30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde** beim **Verwaltungsgericht** des Kantons Aargau angefochten werden. Die Beschwerde ist in doppelter Ausfertigung **beim Spezialverwaltungsgericht, Laurenzenvorstadt 9, 5001 Aarau, einzureichen**. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit dem 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerdeschrift muss einen Antrag, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (§§ 28 und 43 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [VRPG] in Verbindung mit Art. 145 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]; §§ 187, 196 und 198 des Steuergesetzes vom 15. Dezember 1998 [StG]).

Aarau, 20. April 2023

Spezialverwaltungsgericht

Steuern

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Fischer

Lenarcic