



**Fall-Nr.:** I/1-2011/101  
**Stelle:** Verwaltungsrekurskommission  
**Rubrik:** Abgaben und öffentliche Dienstpflichten  
**Publikationsdatum:** 19.01.2012  
**Entscheiddatum:** 19.01.2012

### **Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 19.01.2012**

**Liegenschaftskosten, Art. 32 Abs. 2 DBG (SR 642.11). Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Eigentumsanteils eines ehemaligen Miteigentümers nach Streitigkeiten über die Nutzung gemeinschaftlicher Räume eines Hauses können vom übernehmenden Eigentümer nicht als Unterhalts- oder Verwaltungsaufwand abgerechnet werden (Verwaltungsrekurskommission, Abteilung I/1, 19. Januar 2012, I/1-2011/101).**

Präsident Thomas Vögeli, Mitglieder Fritz Buchschacher und Markus Frei;  
Gerichtsschreiber Thomas Scherrer

A und B X-Y, Beschwerdeführer,

vertreten durch A X,

gegen

Kantonales Steueramt, Davidstrasse 41, 9001 St. Gallen, Vorinstanz,

und

Eidgenössische Steuerverwaltung, Hauptabteilung Direkte Bundessteuer, Abteilung Recht, Eigerstrasse 65, 3003 Bern, Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Direkte Bundessteuer (Einkommen 2009)

#### **Sachverhalt:**



## St.Galler Gerichte

A.- Die Eheleute A und B X-Y wohnen in G in einem Eigenheim. Sie sind ausserdem je zur Hälfte Miteigentümer eines vermieteten Mehrfamilienhauses in R (Grundstücke Nrn. 001/002 an der H-Strasse) sowie eines Ferienhauses in O (Grundstück Nr. 003). Bis im Jahr 2009 gehörte ihnen an diesem Ferienhaus je ein Miteigentumsanteil von einem Drittel. In der Steuererklärung für 2009 machten sie für das Ferienhaus Unterhalts- und Verwaltungskosten von insgesamt Fr. 15'630.-- geltend. Davon betrafen Fr. 11'102.-- Gerichts- und Anwaltskosten im Zusammenhang mit der Übernahme des Anteils des ehemaligen Miteigentümers N L am Ferienhaus, welche die Pflichtigen als Verwaltungskosten zum Abzug bringen wollten. Die Veranlagungsbehörde anerkannte diese Gerichts- und Anwaltskosten nicht als abzugsfähige Aufwendungen. Daneben nahm sie an der Selbstdeklaration weitere Korrekturen vor. Die Eheleute A und B X-Y wurden für die direkte Bundessteuer 2009 mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 101'200.-- veranlagt. Gegen diese Veranlagung erhoben die Steuerpflichtigen Einsprache und fochten insbesondere die Bemessung der Liegenschaftsunterhaltskosten für das Grundstück in G, die Aufrechnung der Anwalts- und Gerichtskosten für die Liegenschaft in O sowie die Streichung des Kinderabzugs für den Sohn D an. Das kantonale Steueramt wies die Einsprache mit Entscheid von 5. Mai 2011 ab.

B.- Mit Eingabe vom 16. Mai 2011 erhoben die Steuerpflichtigen Beschwerde bei der Verwaltungsrekurskommission und beantragten, die Anwalts- und Gerichtskosten für die Liegenschaft in O seien zum Abzug zuzulassen. Nach den einschlägigen Vorschriften könnten die Kosten für die Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Bei der rechtlichen Auseinandersetzung sei es um eine Änderung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung in Bezug auf die Kellerräume gegangen. Die Verwaltungsordnung diene zur Nutzung des Gebäudes und bilde einen wesentlichen Bestandteil dazu. Die Situation sei für die Eigentümer nicht zufriedenstellend und eindeutig gewesen. Es sei nicht nachvollziehbar, dass die Festlegung einer Nutzungsänderung keine Verwaltungshandlung darstelle. Die Änderung der Verwaltungsordnung habe keine Wertveränderung zur Folge gehabt. Dass letztlich der rechtlich einfachste Weg zur Konfliktlösung in ein Aufkünden des Miteigentums geführt habe, liege an den gesetzlichen Bestimmungen und beinhalte ebenfalls keine Wertveränderung. Auch dieser Weg und der geschlossene Vergleich hätten den Wert der Liegenschaft nicht



## St.Galler Gerichte

verändert, aber diese sei nutzbar und verwaltbar. Zudem sei die Verwaltungsarbeit durch Dritte ausgeführt worden.

Die Vorinstanz beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 22. Juni 2011 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung macht sie geltend, eine Änderung der Verwaltungsordnung wäre als Verwaltungsaufwand zu betrachten, wenn sie zum Erhalt der Nutzung der Liegenschaft wie bisher oder durch Dritte notwendig sei. Die Kosten der rechtlichen Auseinandersetzung als Verwaltungsaufwand zu bezeichnen, gehe jedoch am Sinn des Gesetzes vorbei. Vielmehr liege ein zivilrechtlicher Streit vor, bei dem es weder um die Werterhaltung der Eigentumsanteile noch um Kosten, die zur Erzielung der Einkünfte notwendig waren, gegangen sei. Der Grund sei die fehlende Einigkeit der Eigentümer in der Nutzung der gemeinschaftlichen Räume gewesen, welche durch die Nutzungs- und Verwaltungsordnung bereits geregelt gewesen sei.

Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat stillschweigend auf eine Vernehmlassung zur Beschwerde verzichtet. Die Beschwerdeführer erhielten Gelegenheit, sich zur Vernehmlassung der Vorinstanz zu äussern. Dies taten sie mit Eingabe vom 8. August 2011. Sie halten fest, bei der Festlegung der Nutzung sei die Raumbezeichnung entgangen, was damals unmissverständlich erschienen sei, da sie zwei Drittel zu Eigentum gehabt hätten und sich die Nutzung mit dem Ersteigentümer, der Familie C, von 1993 bis 1999 den Eigentumsverhältnissen entsprechend eingespielt habe. Als die Familie C ihren Anteil im Jahre 2003 an N L verkauft habe, habe dieser plötzlich Anspruch auf die Nutzung eines bisher von ihnen genutzten Raumes erhoben. Aufgrund der Forderung von Herrn L hätten sie den während zehn Jahren genutzten Raum aufgeben und den geleisteten Unterhalt daran als Verlust hinnehmen müssen. Dies hätten sie nicht akzeptiert, weshalb von ihrer Seite ein Anwalt habe eingeschaltet werden müssen. Sie hätten zu Recht die eingespielte Situation verteidigt.

Die weiteren Vorbringen der Verfahrensbeiteiligten werden, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen dargelegt und gewürdigt.

### **Erwägungen:**



1.- Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Die Verwaltungsrekurskommission ist zum Sachentscheid zuständig. Die Befugnis zur Beschwerdeerhebung ist gegeben. Die Beschwerde vom 16. Mai 2011 ist rechtzeitig eingereicht worden. Sie erfüllt in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 140 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer, SR 642.11, abgekürzt: DBG; Art. 7 der Verordnung zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, sGS 815.1; Art. 41 lit. h Ziff. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt: VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2.- Nach Art. 32 Abs. 2 DBG in der bis 31. Dezember 2009 gültigen Fassung (vgl. AS 1991 S. 1184 ff.) können bei Liegenschaften im Privatvermögen die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden (Satz 1).

a) Die Kosten für rechtliche Massnahmen zur Werterhaltung des Grundstücks, wie z.B. Anwaltskosten, um eine wertvermindernde Umzonung zu verhindern, gelten als Unterhaltskosten. Auch die Kosten für Baueinsparchen, welche bezwecken, den Wert der eigenen Parzelle zu erhalten, gelten als abzugsfähig. Allgemein sind Prozess- und Anwaltskosten als abzugsfähige Unterhaltskosten zu betrachten, sofern sie der Erhaltung des bisherigen Rechtszustands dienen (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Handkommentar zum DBG, 2. Aufl. 2009, N 108 zu Art. 32 DBG). Als Drittverwaltungskosten abzugsfähig sind sodann Betreibungs- und Prozesskosten im Zusammenhang mit Streitigkeiten mit Mietern, welche vom Eigentümer getragen werden müssen (Richner/Frei/Kaufmann/ Meuter, a.a.O., N 120 zu Art. 32 DBG; vgl. auch B. Zwahlen, in: Zweifel/Athanas, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Band I/2a, 2. Aufl. 2008, N 23 zu Art. 32 DBG). Auch in der kantonalen Praxis gelten notwendige tatsächliche Auslagen bei der Eigenverwaltung eines Grundstücks, soweit sie nicht Entschädigung für eigene Arbeit darstellen, als abzugsfähige Verwaltungskosten, wobei darunter namentlich auch Prozesskosten fallen (Weidmann/Grossmann/Zigerlig, Wegweiser durch das st. gallische Steuerrecht, 6. Aufl. 1999, S. 128). Ebenso werden in der Praxis zum Steuerrecht des Kantons Bern Kosten eines Rechtsstreites zwischen Eigentümer und Mieter einer Liegenschaft als



Verwaltungskosten anerkannt (Leuch/Kästli, Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Muri-Bern 2006, N 11 zu Art. 36 mit Hinweis).

b) Die Vorinstanz erwog, in der alten Nutzungs- und Verwaltungsordnung sei die Aufteilung der Nutzung geregelt gewesen. Eine Änderung oder gar Bedrohung des Wertanteils der Pflichtigen oder deren Nutzungsmöglichkeiten im Jahr 2009 seien nicht erkennbar. Der Gebrauch sei rechtlich wie bisher möglich gewesen. Dass die einzelnen Räume im Untergeschoss nicht den Miteigentümern zugeteilt gewesen seien, sei bereits 1993 der Fall gewesen, als das Miteigentum begründet worden sei. Somit sei es im Rechtsbegehren der Pflichtigen nicht um die Werterhaltung des Eigentums, sondern um eine Änderung gegangen. Die Uneinigkeit unter den Eigentümern könne nicht mit dem Wert eines Grundstücks zusammenhängen, sondern liege in der Persönlichkeit der jeweiligen Eigentümer. Somit habe das Rechtsbegehren persönliche Gründe gehabt. Mit einem anderen Miteigentümer hätten die Pflichtigen diese Uneinigkeit womöglich nie gehabt.

c) Die Verwaltungsrekurskommission kann sich dieser Auffassung nicht in allen Teilen anschliessen. 1993 wurde die Nutzungs- und Verwaltungsordnung bezüglich des Untergeschosses, der Remise, der Barge sowie der Umgebung durch Vereinbarung der Beschwerdeführer mit dem damaligen Miteigentümer C C geändert. Dabei wurde u.a. vereinbart, dass die Kellerräume durch die jeweiligen Eigentümer im Verhältnis der Eigentumsanteile 1/3 und 2/3 ausschliesslich genutzt werden und dass sie aus Waschküche (inkl. Waschmaschine und Tumbler), altem Backofen und zwei Kellerräumen bestehen. Auch für die Umgebung wurde die Nutzung auf diese Weise geregelt. Wie diese gemeinsame Nutzung im Verhältnis der Miteigentumsanteile stattfinden sollte, war allerdings nicht näher vereinbart und auch sonst aus der Nutzungsordnung nicht zweifelsfrei nachvollziehbar. Diese Ordnung bewährte sich offenbar nach dem Ausscheiden des früheren Miteigentümers nicht und führte in der Praxis mit dem Miteigentümer N L zu Streitigkeiten. Die Regelung einer solchen Streitigkeit bzw. die Vorkehrungen zur Beilegung einer solchen können als Verwaltungsmassnahmen betrachtet werden, zumal die Ferienwohnung von den Beschwerdeführern nicht nur selbst genutzt, sondern auch vermietet wurde. Bei einer solchen Liegenschaft können Aufwendungen für eine rechtliche Auseinandersetzung mit einem anderen Miteigentümer durchaus als Verwaltungsaufwand eingestuft



werden. Das Argument der Vorinstanz, die Streitigkeit bzw. die Aufwendungen hätten ihre Ursache in der Person der Miteigentümer gehabt, ist nicht stichhaltig. Die Nutzungsordnung musste auch im Interesse einer problemlosen Vermietbarkeit geklärt werden. Angesichts der objektiven Umstände, namentlich der unklaren Formulierung der Art und Weise der Nutzung des Kellergeschosses und der Umgebung, kann sogar von einer gewissen Notwendigkeit einer Neuregelung gesprochen werden. Im vorliegenden Fall verhielt es sich allerdings so, dass die Rechtsstreitigkeit bzw. die Vorkehrungen der Beschwerdeführer nicht auf eine Klärung bzw. Neuregelung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung hinausliefen. Das Rechtsbegehren in der Klage der Beschwerdeführer lautete ausschliesslich auf Aufhebung des Miteigentums und Anordnung einer Versteigerung, und das Verfahren endete in der Folge mit einem Vergleich, wonach der neue Miteigentümer seinen Anteil zum Preis von Fr. 205'800.-- den Beschwerdeführern abtrat. Bereits die Aufforderung des Rechtsanwalts an den Beschwerdeführer vom 6. Mai 2009 zur Leistung eines Kostenvorschusses hatte als Betreffnis den Vermerk "Auflösung Miteigentum an Parz. Nr. 003 ..." getragen. Offenbar beabsichtigten die Beschwerdeführer von Anfang an, den dritten Miteigentumsanteil zu übernehmen. Aus den Akten, insbesondere auch aus der Abrechnung des Rechtsanwalts, dem Vergleich oder der Abschreibungsverfügung des Bezirksgerichts S ist nicht ersichtlich, inwiefern die anwaltlichen Bemühungen auf eine Neuregelung der Nutzungsordnung mit dem Miteigentümer N L hinausliefen. Die Beschwerdeführer haben auch keine Unterlagen eingereicht, die auf eine Verständigung vor Anhebung der Klage deuten. Bei dieser Sachlage können die Anwalts- und Gerichtskosten nicht als Verwaltungskosten im Sinn von Art. 32 Abs. 2 DBG qualifiziert werden, sondern erweisen sich als Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Miteigentumsanteils. Damit erweist sich der Entscheid der Vorinstanz im Ergebnis als richtig, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist.

3.- Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des Verfahrens den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 144 Abs. 1 DBG). Eine Entscheidgebühr von Fr. 600.-- ist angemessen (vgl. Art. 144 Abs. 5 DBG in Verbindung mit Art. 7 Ziff. 122 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der Kostenvorschuss von Fr. 600.-- ist zu verrechnen.

### **Entscheid:**



1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Beschwerdeführer bezahlen die Kosten des Verfahrens von Fr. 600.--  
unter Verrechnung des Kostenvorschusses von Fr. 600.--.