



Fall-Nr.: I/1-2013/46, 47
Stelle: Verwaltungsrekurskommission
Rubrik: Abgaben und öffentliche Dienstpflichten
Publikationsdatum: 26.11.2013
Entscheiddatum: 26.11.2013

Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 26.11.2013

Art. 44 Abs. 2 StG (sGS 811.1), Art. 32 Abs. 2 DBG (SR 642.11).

Liegenschaftsunterhalts- und Verwaltungskosten. Ziehen die Eigentümer einen Anwalt bei, um sich gegen die Erstellung einer rechtswidrigen Baute in unmittelbarer Nähe ihres Grundstücks zur Wehr zu setzen, sind die Anwaltskosten abzugsfähig (Verwaltungsrekurskommission, Abteilung I/1, 26. November 2013, I/1-2013/46, 47).

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

X und Y, Rekurrenten und Beschwerdeführer,

gegen

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

und

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

betreffend

Kantons- und Gemeindesteuer (Einkommen und Vermögen 2011)

Direkte Bundessteuer (Einkommen 2011)



Sachverhalt:

A.- Die Eheleute X und Y wohnten bis Ende Juni 2012 in A. Sie waren je zur Hälfte Miteigentümer des Einfamilienhauses A-Strasse 14, Grundstück-Nr. 000, welches sie am 3. September 2012 verkauften. Für diese Liegenschaft machten sie in der Steuererklärung 2011 Unterhalts- und Verwaltungskosten von Fr. 27'400.-- geltend, davon Fr. 14'004.-- für Anwaltskosten im Zusammenhang mit Einsprachen bzw. Rekursen gegen die Baubewilligung für ein Wohn- und Geschäftshaus auf der Liegenschaft A-Strasse 15. Die Veranlagungsbehörde liess die Anwaltskosten nicht zum Abzug zu. Sie hielt fest, die Abziehbarkeit setze voraus, dass ein qualifiziert enger Konnex zwischen den getätigten Ausgaben und den erzielten Einkünften (hier Mietwert) vorliege. Es fehle an einem solchen engen Zusammenhang zwischen Einkommenserzielung und Kosten. Die Eheleute X und Y wurden am 20. Februar 2013 für die Kantons- und Gemeindesteuer 2011 mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 107'900.-- zu eben diesem Satz und einem steuerbaren Vermögen von Fr. 401'000.-- zum Satz von Fr. 449'000.-- und für die direkte Bundessteuer 2011 mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 106'100.-- veranlagt. Gegen die Veranlagungen erhoben die Steuerpflichtigen mit Eingabe vom 1. März 2013 Einsprache. Die Veranlagungsbehörde hiess die Einsprache teilweise gut; hinsichtlich der geltend gemachten Anwaltskosten hielt sie jedoch fest, es handle sich dabei nicht um Liegenschaftsunterhaltskosten, sondern um nicht abzugsfähige private Lebenshaltungskosten. Die Eheleute X und Y wurden für die Kantons- und Gemeindesteuer 2011 mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 107'400.-- zu eben diesem Satz und einem steuerbaren Vermögen Fr. 401'000.-- zum Satz von Fr. 449'000.-- und für die direkte Bundessteuer 2011 mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 105'600.-- veranlagt.

B.- Mit Eingabe vom 19. März 2013 erhoben X und Y Rekurs und Beschwerde bei der Verwaltungsrekurskommission mit dem Antrag, die Anwaltskosten seien als Unterhalt anzuerkennen. Der enge Zusammenhang zwischen diesen Auslagen und der dadurch erreichten Werterhaltung des Einfamilienhauses A-Strasse 14 sei belegt.



St.Galler Gerichte

Die Vorinstanz beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 30. April 2013 die Abweisung des Rekurses bzw. der Beschwerde. Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat stillschweigend auf eine Vernehmlassung zur Beschwerde verzichtet.

Die Rekurrenten und Beschwerdeführer erhielten Gelegenheit, zur vorinstanzlichen Vernehmlassung Stellung zu nehmen und ergänzende Beweismittel einzureichen. Mit Eingabe vom 21. Mai 2013 reichten sie Unterlagen zu den Rekursverfahren im Zusammenhang mit der Baubewilligung für die Liegenschaft A-Strasse 15 ein.

Auf weitere Einzelheiten wird, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Erwägungen:

1.- Angefochten sind die Einspracheentscheide hinsichtlich der Veranlagungen der Kantons- und Gemeindesteuer 2011 sowie der direkten Bundessteuer 2011. Zwar müssen für Rekurs und Beschwerde verschiedene Entscheide ergehen; sie können indessen in einem einzigen Dokument mit Verweisungen und einem gemeinsamen Dispositiv, das die beiden Steuern allerdings ausdrücklich auseinander hält, enthalten sein (vgl. BGE 130 II 509 = Pra 2005 Nr. 114 E. 8.3, BGE 135 II 260 = Pra 2010 Nr. 37 E. 1.3.1).

2.- Die Verwaltungsrekurskommission ist zum Sachentscheid zuständig. Die Befugnis zur Rekurs- bzw. zur Beschwerdeerhebung ist gegeben. Die Rekurs- bzw. Beschwerdeeingabe vom 19. März 2013 erfüllt zeitlich, formal und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 194 Abs. 1 des Steuergesetzes, sGS 811.1, abgekürzt: StG; 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 und Art. 48 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt: VRP). Auf den Rekurs und die Beschwerde gegen die Einspracheentscheide betreffend die Veranlagungen 2011 ist daher grundsätzlich einzutreten. Ob auf das Begehren hinsichtlich der im Jahr 2012 bezahlten Anwaltskosten einzutreten ist, ist in Bezug auf den periodengerechten Abzug



zu prüfen. Die Veranlagungen für das Steuerjahr 2012 sind aber nicht Gegenstand der angefochtenen Einspracheentscheide.

3.- Nach Art. 32 Abs. 2 DBG und Art. 44 Abs. 2 StG können bei Liegenschaften im Privatvermögen die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung neu erworbener Liegenschaften, 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 Unterhalts- bzw. Verwaltungskosten. Auch die Kosten für Baueinsprachen, 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 Betriebs- 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).

b) Die Vorinstanz erwog, nach Lehre und Praxis setze die Abziehbarkeit von Aufwendungen voraus, dass ein qualifiziert enger Konnex zwischen den getätigten Ausgaben und den erzielten Einkünften (hier Mietwert) oder Zerfall des Vermögenswertes vorliege. Die Abzugsfähigkeit von Prozesskosten sei dann gegeben, wenn der Prozess im Hinblick auf die Erzielung von Einkommen geführt werde oder dem Wertzerfall Einhalt geboten werden solle. Die Kosten privater Prozesse, die mit dem Bereich der Einkommenserzielung und dem abruptem Wertzerfall in keinerlei Zusammenhang stünden, könnten nicht zum Abzug gebracht werden. Zudem stelle ein



Prozesskostenvorschuss zum Vornherein keine Gewinnungskosten dar, weil ungewiss sei, ob der Mittelabfluss endgültig sei. Soweit ein Zusammenhang hergestellt werden könne, sei allenfalls zu prüfen, inwieweit das Bauvorhaben eine Auswirkung bzw. einen Einfluss auf das im Eigentum der Pflichtigen stehende Grundstück habe. Das Nachbargrundstück liege in der Bauzone. Es sei nicht massgebend, ob eine Überbauung mit einem Mehrfamilienhaus oder Wohn- und Geschäftshaus realisiert werde. Auch könne wegen der geplanten Überbauung kein erkennbarer Minderwert für das Grundstück der Pflichtigen nachgewiesen werden. Ein Vergleich des Verkaufserlöses mit dem amtlichen Verkehrswert zeige zudem, dass von einer drohenden bzw. eingetretenen Entwertung keine Rede sein könne. Somit fehle es an einem engen Zusammenhang zwischen Einkommenserzielung und den entstandenen Kosten wegen des geplanten Wohn- und Geschäftshauses.

c) Die Verwaltungsrekurskommission kann sich dem Standpunkt der Vorinstanz nicht anschliessen. Wie erwähnt, sind insbesondere Baueinsprachen, welche bezwecken, den Wert der eigenen Parzelle zu erhalten, als abzugsfähige Kosten im Sinn von Art. 32 Abs. 2 DBG bzw. Art. 44 Abs. 2 StG zu betrachten. Die Steuerpflichtigen hielten bereits in der Einsprache ausdrücklich fest, dass das Bauvorhaben Bauvorschriften verletzt habe. Ein erster Rekurs sei geschützt worden, und die Gemeinde habe eine Anwaltsentschädigung bezahlen müssen. Der zweite Rekurs gegen das Projekt sei von der Rechtsabteilung des Baudepartementes, ja sogar vom Anwalt der Bauherrschaft, als berechtigt anerkannt worden. Die Bauherrschaft sei zu den notwendigen Plankorrekturen aufgefordert worden. Schliesslich habe die Ortsgemeinde ihr Projekt redimensioniert und die Verfahrenskosten sowie eine Parteientschädigung übernommen. Sie habe damit endlich die Aussichtslosigkeit und Unrechtmässigkeit ihres Projekts anerkannt. Diese Ausführungen werden durch die eingereichten Unterlagen bestätigt. Die Rechtsabteilung des Baudepartementes hielt in einem Schreiben an den Gemeinderat A vom 3. August 2011 fest, eine vorläufige Beurteilung habe ergeben, dass der Rekurs gutzuheissen wäre. Ausserdem wurde auf eine Verletzung der Ausstandsvorschriften hingewiesen. Der Gemeinderat wurde aufgefordert, den angefochtenen Entscheid zu widerrufen. Das Bauvorhaben bzw. die Baubewilligung war offenbar dermassen mangelhaft, dass die juristische Sachbearbeiterin bereits im Instruktionsverfahren den Gemeinderat kurzerhand zum Widerruf der Bewilligung aufforderte. Dies geschah dann am 5. September 2011. In der



Folge fochten die Steuerpflichtigen auch die neue Baubewilligung an. Nachdem das Baudepartement am 29. Februar 2012 einen Augenschein durchgeführt hatte, hielt es in einem Schreiben an die Beteiligten sowie an den Gemeinderat A fest, das Bauprojekt sei im Hinblick auf die von der Vorinstanz erkannte Überschreitung der Ausnützungsziffer mangelhaft. Der Gemeinderat habe in der Bewilligungsverfügung festgehalten, dass vor Baufreigabe geänderte Pläne einzureichen seien, wonach im gleichen Baukubus die Wohnfläche um 9,8 m² verringert oder aber die Gewerbefläche entsprechend erweitert werde. Das Baudepartement hielt fest, die Ausnützungsziffer stelle keinen Nebenpunkt von untergeordneter Bedeutung, sondern vielmehr eine grundlegende Baurechtsnorm dar, die bei der Bewilligungserteilung einzuhalten sei. Die Bauherrschaft wurde eingeladen, ein Korrektorgesuch beim Gemeinderat einzureichen, das einerseits die Ausnützungsziffer einhalte und andererseits eine konkrete Bezeichnung der Räumlichkeiten im Untergeschoss festhalte, welches mangels Reserven ausschliesslich nicht anrechenbare Flächen umfassen dürfe. Das Rekursverfahren wurde in der Folge sistiert. Das Baudepartement hielt am 11. April 2012 fest, die Bauherrschaft habe ihr Korrektorgesuch bereits eingereicht. Ungeachtet eines Rückzugs des Rekurses wäre das Begehren der Rekurrenten um Ersatz der ausserordentlichen Kosten gutzuheissen, da die ursprüngliche Baueingabe mangelhaft und der Rekurs im Zeitpunkt der Erhebung begründet gewesen sei.

d) Aus den dargelegten Umständen ergibt sich, dass der Gemeinderat A offenbar wiederholt ein rechtswidriges Bauvorhaben bewilligte. Dass die Mängel von der Rekursinstanz bereits im Instruktionsverfahren erkannt wurden und die Vorinstanz zum Widerruf der Bewilligung bzw. die Bauherrschaft zur Einreichung eines neuen Baugesuchs aufgefordert wurde, zeigt, dass es sich um schwerwiegende bzw. offenkundige Fehler handelte. Bei den Anwaltskosten der Rekurrenten bzw. Beschwerdeführer handelte es sich somit um Aufwendungen, um rechtswidrige Bauten in unmittelbarer Nähe ihres Grundstücks zu verhindern. Die Vorkehrungen der Steuerpflichtigen waren deshalb ohne weiteres geeignet, den Wert der eigenen Liegenschaft zu erhalten. Rechtswidrige Bauten in unmittelbarer Nähe können durchaus den Wert eines Grundstücks mindern. Der enge Konnex der Aufwendungen zur Erhaltung des im Grundstück liegenden Vermögenswertes ist damit ausgewiesen.



e) Die Rekurrenten und Beschwerdeführer bezahlten im Bemessungsjahr 2011 Anwaltskosten von insgesamt Fr. 10'561.40 (Rechnung über Fr. 4'294.25 vom 13. Januar 2011 und Rechnung Fr. 6'267.15 vom 18. Juli 2011). Bei diesen Rechnungen handelt es sich nicht lediglich um Prozesskostenvorschüsse. Die Rechnung vom 10. Januar 2012 und die entsprechende Zahlung vom 16. Januar 2012 betreffen hingegen nicht das Bemessungsjahr 2011, welches Gegenstand der angefochtenen Entscheide ist. Die im Jahr 2012 getätigten Aufwendungen sind in jenem Jahr zum Abzug zu bringen. Im Übrigen sind Rückerstattungen und Parteientschädigungen vom Rechtsanwalt erst mit der Abrechnung vom 10. Januar 2012 verrechnet worden. Damit ist für das Jahr 2011 ein Betrag von Fr. 10'561.40 als Liegenschaftsunterhalts- bzw. Liegenschaftsverwaltungskosten zusätzlich zum Abzug zuzulassen.

f) Der Ausgang des Verfahrens entspricht einer Gutheissung von Rekurs und Beschwerde. Die beantragten Aufwendungen werden zwar nur teilweise zum Abzug zugelassen. Grund ist aber allein die zeitliche Abgrenzung. Im Grundsatz obsiegen die Pflichtigen. Die angefochtenen Einspracheentscheide vom 15. März 2013 sind aufzuheben. Das steuerbare Einkommen für die direkte Bundessteuer 2011 ist auf Fr. 95'000.-- festzusetzen. Für die Kantons- und Gemeindesteuer 2011 ist das satzbestimmende steuerbare Einkommen auf Fr. 96'800.-- festzusetzen; das steuerbare Vermögen bleibt mit Fr. 401'000.-- zum Satz von Fr. 449'000.-- unverändert. Für die Kantons- und Gemeindesteuer ist die Angelegenheit gestützt auf Art. 56 Abs. 2 VRP zur neuen Steuerausscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

4.- Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten dem Staat aufzuerlegen (Art. 144 Abs. 1 DBG, Art. 95 Abs. 1 VRP). Da Rekurs und Beschwerde in ein und demselben Entscheid beurteilt werden, ist eine Gebühr von Fr. 800.-- angemessen (Art. 144 Abs. 5 DBG i.V.m. Art. 7 Ziff. 122 Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Den Rekurrenten und Beschwerdeführern ist der Kostenvorschuss von Fr. 1'200.-- zurückzuerstatten.

Entscheid:

1. Der Rekurs wird gutgeheissen und der angefochtene Einspracheentscheid



St.Galler Gerichte

vom 15. März 2013 aufgehoben.

2. Die Rekurrenten werden für die Kantons- und Gemeindesteuern 2011 mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 96'800.-- veranlagt.
3. Die Angelegenheit wird zur neuen Steuerauscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen.
4. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der angefochtene Einspracheentscheid vom 15. März 2013 aufgehoben.
5. Die Beschwerdeführer werden für die direkte Bundessteuer 2011 mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 95'000.-- veranlagt.
6. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.-- werden dem Staat auferlegt. Den Rekurrenten und

Beschwerdeführern wird der Kostenvorschuss von Fr. 1'200.-- zurückerstattet.