



Fall-Nr.: I/1-2009/222
Stelle: Verwaltungsrekurskommission
Rubrik: Abgaben und öffentliche Dienstpflichten
Publikationsdatum: 09.12.2010
Entscheiddatum: 09.12.2010

Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 09.12.2010

Art. 32 Abs. 2 DBG (SR 642.II) Wird ein Wohnhaus umfangreich renoviert, ohne dass es einem Neubau gleichkommt, so können in den ersten fünf Jahren nach dem Kauf die Aufwendungen für die energiesparenden Massnahmen zu 50% abgezogen werden (Verwaltungsrekurskommission, Abteilung I/1, 9. Dezember 2010, I/1-2009/222).

Präsident Nicolaus Voigt, Mitglieder Fritz Buchschacher und Markus Frei;
Gerichtsschreiberin Sabrina Häberli

X und Y, Beschwerdeführer,

gegen

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

und

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

betreffend

Direkte Bundessteuer (Einkommen 2008)

Sachverhalt:

A.- X und Y sind Eltern von drei Kindern (Jahrgang 2000, 2004 und 2006). X ist als Grenzwächter unselbständig erwerbstätig. Y ist Hausfrau. Am 30. Juni 2006 erwarben



St.Galler Gerichte

sie eine Liegenschaft mit 804 m² Grundfläche in G zu je hälftigem Miteigentum. Es handelt sich um ein über 100 Jahre altes Einfamilienhaus mit Scheune ausserhalb der Bauzone im übrigen Gemeindegebiet (ueG). Der Kaufpreis betrug Fr. 200'000.--. Die amtliche Schätzung vom 22. August 2000 weist einen Verkehrswert von Fr. 105'000.-- aus, wobei Fr. 10'000.-- auf das Wohnhaus, Fr. 5'000.-- auf die Scheune und der Rest auf das Land entfallen. Der Minderwert des auf Fr. 265'000.-- geschätzten Gebäudeneuwerts betrug 45 %. Im Jahr 2008 liessen die Steuerpflichtigen am Haus verschiedene Arbeiten vornehmen. Die gesamten Renovationskosten betragen rund Fr. 300'000.--. Daneben waren X und Y je hälftige Miteigentümer einer 4 ½-Zimmer-Stockwerkeigentumseinheit in G.

B.- In der Steuererklärung 2008 deklarierten sie kein steuerbares Einkommen und kein steuerbares Vermögen. Dabei machten sie Unterhaltskosten für das Einfamilienhaus in der Höhe von Fr. 146'587.-- geltend. Die Veranlagungsbehörde nahm verschiedene Korrekturen vor und veranlagte die Steuerpflichtigen für die direkte Bundessteuer 2008 mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 49'200.--. Unter anderem liess sie für das Einfamilienhaus keine Unterhaltskosten zum Abzug zu.

Dagegen erhoben die Steuerpflichtigen am 13. Oktober 2009 Einsprache. Am 22. Oktober 2009 fand eine Besprechung mit dem Steuerkommissär statt. Mit Entscheid vom 4. Dezember 2009 wies das kantonale Steueramt die Einsprache ab.

C.- Gegen den Einsprache-Entscheid erhoben X und Y mit Eingabe vom 8. Dezember 2009 Beschwerde bei der Verwaltungsrekurskommission. Sie beantragten, die Investitionen und deklarierten Umbauten zu Gunsten der Energie- und Umweltschutzmassnahmen seien zum Abzug zuzulassen.

Die Vorinstanz beantragte mit Vernehmlassung vom 25. Januar 2010 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Die Eidgenössische Steuerverwaltung verzichtete auf eine Vernehmlassung.

Mit Eingabe vom 10. Februar 2010 (Poststempel) reichten die Beschwerdeführer zusätzliche Unterlagen ein. Am 16. November 2010 gingen die im Einsprache-



Entscheid erwähnten, bei der Vorinstanz eingeforderten Baugenehmigungsakten ein. Die Vorinstanz verzichtete am 29. November 2010 auf eine zusätzliche Stellungnahme.

D.- Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge wird, soweit notwendig, in den Erwägungen eingegangen.

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 8. Dezember 2009 ist rechtzeitig eingereicht worden. Sie erfüllt in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 140 Abs. 2 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.- Umstritten ist, ob die geltend gemachten Positionen baulichen Unterhalts für das Einfamilienhaus in G in der Höhe von Fr. 146'587.-- als Liegenschafts- und Verwaltungskosten bzw. als Energie- und Umweltschutzinvestitionen abzugsfähig sind.

a) Die Vorinstanz stellt sich auf den Standpunkt, aufgrund der Schätzung vom 22. August 2000 sei davon auszugehen, dass sich die Liegenschaft in einem schlechten baulichen Zustand befunden habe, zumal sich der Minderwert von damals 45% bis 2008 nochmals verschlechtert haben müsse. Aus dem Baugesuch und aus den Bauakten und -plänen gehe hervor, dass es sich bei den Investitionen nicht um die Erhaltung bisheriger Liegenschaftswerte, sondern um die Schaffung neuer Werte handle. Es gehe um Neubaukosten mit vorgängiger Aushöhlung der Liegenschaft. Nach Abschluss des Umbaus könne gesagt werden, dass zwar weder eine Nutzungsänderung noch eine Wohnhauserweiterung vorliege; jedoch habe beim Erwerb im Jahr 2006 hauptsächlich nur der Landwert der Baute bezahlt werden müssen. Wenn man die in G üblichen Landpreise als Grundlage nehme, sei der Landwert des Grundstücks auf ca. Fr. 200'000.-- (804 m² à Fr. 250.--) zu beziffern,



St.Galler Gerichte

auch wenn sich die Liegenschaft ausserhalb der Bauzone befinde. Aufgrund der Schätzungsangaben aus dem Jahr 2000 müsse geschlossen werden, dass das Wohnhaus als unbewohnbar einzustufen gewesen sei. Die geltend gemachten Aufwendungen seien den Anlagekosten zuzuordnen, obwohl es sich - auf einzelne Ausgabenpositionen bezogen - hauptsächlich um Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen (Renovation Dach inkl. Isolierung und Heizungsersatz durch Erdsonde) handle. Die geltend gemachten Auslagen für die Renovation seien einem Neubau gleichzusetzen.

Die Beschwerdeführer machen demgegenüber geltend, das Gebäude sei vom Amt für Raumentwicklung im Jahr 2006 als Objekt in der Landwirtschaftszone besichtigt und mit Auflagen zum Umbau bewilligt worden. Es seien während des Umbaus sicher bauliche Verbesserungen, welche nicht abzugsberechtigt seien, getätigt worden. So seien die Kosten für Ausbauten und Grundrissänderungen nicht deklariert worden. Bisher seien insgesamt Fr. 310'000.-- investiert worden. Bei den deklarierten Umbauarbeiten handle es sich jedoch ausschliesslich um Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen. Das Dach sei komplett saniert und mit einer 16 cm dicken Wärmedämmung versehen worden. Der Rest der deklarierten Umbauten betreffe lediglich den Bestandteil der Energie- und Umweltschutzmassnahmen wie z.B. neue Fenster, Wärmepumpe mit Erdsonde etc. Keinesfalls hätten sie nur den Landwert für das Grundstück bezahlt. Eine solche Liegenschaft sei schwer zu bewerten. Die Auflagen vom Kanton hätten ein grosses Hindernis dargestellt, weshalb alle weiteren Kaufinteressenten abgesprungen seien. Das Objekt liege ausserhalb der Bauzone und ein Abbruch sei absolut verboten gewesen. Das Amt für Raumentwicklung habe genau geprüft, was man mit der Liegenschaft machen dürfe und was nicht. Der Minderwert der Liegenschaft sei nicht auf einen schlechten Zustand, sondern vielmehr auf das Fehlen der aktuellen absolut üblichen Wohnstandards wie Badezimmer, Küche, WC, übliche Anschlüsse wie TV, SAT, Telefon, Kanalisation, Strom, Wasser etc. zurückzuführen. Das Haus sei fast im Originalzustand wie bei der Erstellung vor ca. 120 Jahren und in gesundem und erhaltungswürdigem Zustand gewesen. Bei einer anderen Beurteilung wäre vom Amt für Raumentwicklung keine Baubewilligung mehr erteilt worden. Das Haus sei zudem immer bewohnbar gewesen und bis zum Verkauf an sie von einem Landwirt in Miete bewohnt worden. Das Gebäude sei nicht ausgehöhlt worden. Vielmehr seien die Räume anders gestaltet und erweitert oder



St.Galler Gerichte

zusammengelegt worden. Die alten Balken seien jedoch noch vorhanden, wenn zum Teil auch wieder neu verkleidet in den Wänden. Es seien auch Strickwände im Gebäudeinnern vorhanden geblieben und der "Schopf" sei noch "Schopf". Nur im Obergeschoss sei ein Teil der bewilligten Erweiterungsmöglichkeit genutzt worden, um ein Elternschlafzimmer und eine Nasszelle zu erstellen. Der Boden im Erdgeschoss sei um ca. 30 cm abgesenkt worden, um darin eine Raumhöhe von 2.10 Metern zu erreichen, was ein normales Wohnen ermöglicht habe. Des Weiteren seien ihnen beim Gesamtprojekt inkl. Aussenhülle, Fassadengestaltung, Fenster und Umgebung Auflagen gemacht worden, wie z.B. Holzfenster mit speziellem Sprossendesign. Mit nicht ganz einfachen Planungen und speziellen Anfertigungen habe ein schönes Heim für ihre Familie erschaffen werden können.

b) Nach Art. 32 Abs. 2 DBG können bei Liegenschaften im Privatvermögen die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Das eidgenössische Finanzdepartement bestimmt, wieweit Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gleichgestellt werden. Werterhaltende Aufwendungen dienen dazu, die Liegenschaft im einkommenssteuerrechtlich massgebenden Nutzwert zu erhalten. Durch solche Massnahmen bleiben Gestalt und Zweckbestimmung des Gebäudes unverändert. Lediglich die mangelhaften Installationen werden ersetzt bzw. die vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Gebäudeteile repariert. Die Liegenschaft wird unterhaltsmässig wieder in denjenigen Zustand versetzt, in dem sie einmal war. Der bisherige Verwendungszweck, allenfalls modernisiert, bleibt erhalten (vgl. StE 2007 B 25.6 Nr. 55 E. 1.2.1 mit Hinweisen). Nicht als Gewinnungskosten abziehbar sind indessen Aufwendungen für die Anschaffung, Herstellung oder Wertvermehrung von Vermögensgegenständen; also bauliche Verbesserungen, die nicht nur der Erhaltung der Liegenschaft und deren Nutzungsmöglichkeiten dienen, sondern zusätzlich deren Anlagewert erhöhen (vgl. Art. 34 lit. d DBG). Derartige wertvermehrnde Aufwendungen mit Anlagekostencharakter werden, soweit sie eine Liegenschaft des Privatvermögens betreffen, bei der Ermittlung einer allfälligen kantonalen Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt (vgl. Art. 137 des Steuergesetzes des Kantons St. Gallen, sGS 811.1, abgekürzt: StG).



Unter Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen versteht man Aufwendungen für Massnahmen, welche zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Diese Massnahmen beziehen sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden, wobei die Abzugsquote in den ersten fünf Jahren nach Anschaffung der Liegenschaft 50%, nachher 100% beträgt (Art. 5 und 8 der Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 24.8.1992, SR 642.116; abgekürzt: V Abzug der Liegenschaftskosten). Dazu gehören unter anderen Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle, wie die Wärmedämmung von Böden, Wänden, Dächern und Decken gegen das Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich, der Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster als vorbestehend, die Einrichtung von unbeheizten Windfängen und der Ersatz von Jalousieläden, Rollläden (Art. 1 lit. a der Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien vom 24.8.1992, SR 642.116.1, nachfolgend Energieverordnung; StB SG 44 Nr. 5-6) aber auch die Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch, wie Kochherden, Backöfen, Kühlschränken, Tiefkühlern, Geschirrspülern, Waschmaschinen, Beleuchtungsanlagen usw., die im Gebäudewert eingeschlossen sind (Art. 1 lit. d Energieverordnung).

Da es sich bei den zum Abzug geltend gemachten Liegenschaftsunterhaltskosten um steuermindernde Tatsachen handelt, liegt die Beweislast sowohl für die Höhe der Aufwendungen als auch für deren Unterhalts- bzw. deren Energiespar- oder Umweltschutzcharakter, beim Steuerpflichtigen. Macht er also die tatsächlichen Kosten geltend, hat er diese nachzuweisen. Dabei ist der Nachweis üblicherweise detailliert mittels Belegen und dokumentierenden Unterlagen zu erbringen.

c) Das Haus in G erstreckt sich über drei Stockwerke. Das Baugesuchsformular für den geplanten Umbau reichten die Beschwerdeführer am 1. März 2006 bei der Gemeinde ein (act. 11.01). Da das Grundstück in der Zone "übriges Gemeindegebiet (ueG)" und damit nicht in einer Bauzone liegt, musste für den Umbau ein Baubewilligungsverfahren für Vorhaben ausserhalb der Bauzonen beim kantonalen Amt für Raumentwicklung durchlaufen werden. Das Baugesuch wurde deshalb am 26. Juni 2006 zur Prüfung an das Amt für Raumentwicklung gesandt. Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung



vom 29. Juni 2006 gab dieses die Zustimmung zur Umnutzung und zur Baubewilligung (act. 11.10). Am 7. August 2006 erteilte der Gemeinderat der politischen Gemeinde G die Baubewilligung. Beim Umbau wurde im Kellergeschoss unter dem Stall ein neues Fundament erstellt und die Treppe versetzt, um Platz für einen Heizungsraum zu schaffen. Der nach der Treppenversetzung übrig bleibende Lagerraum wurde als Keller und der vorher bestehende Kellerraum neu als Waschküche genutzt (vgl. act. 11.03/VII). Der Boden im Erdgeschoss wurde abgesenkt, um eine komfortablere Raumhöhe zu erreichen. Zudem wurden einige Wände entfernt und damit der Küchen- und Wohnraum neu gestaltet. Ein zuvor nur von der Scheune aus zugänglicher kleiner Raum von 3.57 m² wurde vom Haus aus zugänglich gemacht und mit einem WC ausgestattet (vgl. act. 11.03/VIII). Die Ausmasse des Wohnraums im Keller sowie im Erdgeschoss blieben bestehen. Einzig im Obergeschoss fand eine Wohnraumerweiterung statt. Hier wurde der Luftraum über der Scheune zu einem Elternschlafzimmer und einem Bad ausgebaut. Im Weiteren wurde aus den zwei bestehenden Zimmern durch den Einzug einer zusätzlichen Mauer und das Versetzen von Türen drei Kinderzimmer geschaffen (vgl. act. 11.03/IX). Als Isolationsmassnahmen wurden ein Dach-, ein Fassaden- sowie ein Bodenaufbau vorgenommen (vgl. act. 11.03/V).

Bei Neubauten können die Auslagen nie Unterhaltskosten darstellen, sondern es handelt sich um nach Art. 34 lit. d DBG nicht abziehbare Herstellungskosten. Dasselbe gilt bei baulichen Massnahmen im Anschluss an einen weitgehenden Gebäudeabbruch, welche praktisch zu einem Neubau führen (vgl. StR 2010 S. 865 mit Hinweisen). Nicht abzugsfähig sind damit Aufwendungen, die ein neuer Eigentümer tätigt, um den Miet- oder Pachtertrag zu steigern, oder Kosten, welche aufgewendet werden, um eine (auch selbst genutzte) Liegenschaft ganz oder teilweise umzubauen oder einer neuen Nutzung zuzuführen und damit die Instandstellung einer eigentlichen Neueinrichtung gleichkommt. Insofern dienen die Ausgaben nicht dazu, die Liegenschaft in ihrem bisherigen vertrags- oder nutzungsmässigen Zustand zu erhalten, sondern zielen darauf ab, die Einkommensquelle zu verbessern (StE 2006 B 25.6 Nr. 54, E.3.1.1 mit Hinweisen). Läuft also die Instandstellung, Umgestaltung oder Modernisierung der Liegenschaft auf eine grundlegende Neugestaltung hinaus, die einer eigentlichen Neuerstellung gleichkommt, werden die dafür aufgewendeten Kosten behandelt wie Kosten von Neubauten und sind nicht abziehbar (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter,



Handkommentar zum DBG, 2. Auflage, Zürich 2009, N 51 zu Art. 32 DBG; StE 2007 B 25.6 Nr. 55, E. 1.3 mit Hinweisen). Das gilt auch für Auslagen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen. Wenn aber die Zeitumstände die Modernisierung eines Wohnhauses gebieten, damit dieses seinem bisherigen Zweck, nämlich der Vermietung oder Eigennutzung, weiterhin zu dienen geeignet ist, so sind die für die Modernisierung aufgewendeten Kosten abzugsfähige Unterhaltskosten (vgl. StE 1991 B 25.6 Nr. 21, E. 2a).

Im Baugesuchsformular vom 1. März 2006 beschrieben die Beschwerdeführer selbst ihr Projekt wie folgt: "Bisherige Nutzung: Wohnhaus mit Stall. Wird künftig als Wohnhaus für eine 5-köpfige Familie genutzt" (vgl. act. 11.01). Das Amt für Raumentwicklung des Kantons führte in der Teilverfügung vom 29. Juni 2006 aus, mit dem geplanten Umbau seien nur kleinere Eingriffe in die tragende Substanz verbunden. Die baulichen Massnahmen am Wohnhaus würden allerdings weit gehen (vgl. act. 11.10, Ziff. 6a) der Teilverfügung). Die Beschwerdeführer schreiben selber in ihrer Beschwerdeeingabe, die absolut üblichen Wohnstandards wie Badezimmer, Küche, WC, übliche Anschlüsse wie TV, SAT, Telefon, Kanalisation, Strom, Wasser hätten vor dem Umbau gefehlt. Das Haus sei fast im Originalzustand wie bei der Erstellung vor über 120 Jahren gewesen. Der gemäss Schätzung vom 22. August 2000 hohe Minderwert von 45% sowie der daraus resultierende tiefe Verkehrswert der Gebäude von Fr. 15'000.-- weisen ebenfalls darauf hin, dass die Liegenschaft in einem veralteten Zustand war. Insgesamt wurde das Haus durch den Umbau sicher grosszügig modernisiert. Ob die Bauarbeiten allerdings soweit gingen, dass von einer Aushöhlung der Liegenschaft mit anschliessendem Neubau auszugehen ist, muss im Folgenden geklärt werden.

Wie der Verfügung des Amts für Raumentwicklung vom 29. Juni 2006 zu entnehmen ist, muss bei einer Umnutzung die Identität des Hauses gewahrt bleiben und das Gebäude in einem statisch guten Zustand sein, damit eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. Eine Auskernung ist nicht erlaubt (act. 11.10). Bezüglich des Vorzustands der Liegenschaft liegen die von den Beschwerdeführern eingereichten Pläne (act. 10.03) sowie die Schätzungsunterlagen (act. 7/III-1.2) vor. Daraus ist beispielsweise ersichtlich, dass es im Kellergeschoss einen 21.07 m² grossen Keller sowie einen 10.65 m² grossen Lagerraum gab. Im Erdgeschoss befand sich eine 15.52



m² grosse Küche, eine 16.02 m² grosse Stube, eine 11.23 m² grosse Nebenstube, ein 28.63 m² grosses Sticklokal sowie ein Stall und - vom Stall zugänglich - ein Abstellraum sowie ein 3.57 m² kleiner Nebenraum. Im Obergeschoss waren um einen 19.18 m² grossen Vorraum ein WC, zwei Zimmer mit einer Grösse von 21.55 und 13.28 m² sowie Estrich angeordnet (vgl. act. 10.03). Geheizt wurde durch eine Kohle/Holz-Heizung und einen Specksteinofen (vgl. act. 7/III-1.2). Die Beschwerdeführer machen geltend, bis zum Verkauf an sie sei das Haus von einem Mann gemietet und bewohnt worden. Die Vorinstanz bestreitet dies nicht. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Haus auch vor den Umbauarbeiten als Wohnliegenschaft benutzbar und zur Erzielung eines Mietertrags geeignet war (vgl. ASA 75 S. 488-494). Das Haus wurde durch die Renovation somit keiner neuen Nutzung zugeführt. Vielmehr trugen die Modernisierungsmassnahmen dazu bei, den bisherigen Zweck der Liegenschaft als Wohnhaus zu erhalten. Zwar haben die Beschwerdeführer mehr als den Erwerbspreis als Baukosten in die Liegenschaft investiert. Das Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich hat in einem Entscheid vom 7. Juni 2006 festgehalten, der Umstand, dass fast das Dreifache des Erwerbspreises zusätzlich in die Liegenschaft investiert worden sei, lege die Vermutung nahe, dass es sich um eine über den ordentlichen Unterhalt oder die Nachholung eines derartigen Unterhalts hinausgehende Instandstellung im Sinn einer umfassenden Umgestaltung und Restaurierung der aus dem 18. Jahrhundert stammenden Gebäude handle, welche auf eine eigentliche Neueinrichtung und tief greifende Erweiterung der Nutzung der Liegenschaft hinauslaufe (vgl. StE 2006 B 25.6 Nr. 54, E. 3.2). Dabei handelte es sich jedoch um Aufwendungen in der Höhe von über drei Millionen. Der von den Beschwerdeführern aufgewendete Gesamtbetrag belief sich aber lediglich auf ca. 300'000.--, also dem eineinhalbfachen des Kaufpreises von Fr. 200'000.--. Kosten in dieser Höhe sind bei einer Renovation eines bestehenden Gebäudes nicht ungewöhnlich. Eine einem Neubau gleichkommende Neugestaltung einer Liegenschaft ist aber für lediglich Fr. 300'000.-- kaum möglich, insbesondere nicht, wenn berücksichtigt wird, dass bereits die Kosten für die Dachsanierung und -dämmung über Fr. 90'000.-- betragen haben. Neben den Massnahmen am Dach wurden auch die Fassade und der Boden zum Keller isoliert. Die bestehenden Aussenmauern wurden aber nicht abgebrochen und durch neue ersetzt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_63/2010 vom 6. Juli 2010, E. 2.3), sondern durch Aufbauten ergänzt. Unerheblich ist, ob die Beschwerdeführer als Kaufpreis lediglich den Landwert



bezahlt haben. Immerhin ist hierzu aber anzufügen, dass das Grundstück nicht in einer Bauzone liegt und der Verkehrswert des Bodens in der Schätzung vom 22. August 2000 nur mit Fr. 90'000.-- beziffert wurde.

d) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Liegenschaft in G durch die vorgenommenen Umbauarbeiten nicht ausgehöhlt wurde und der Umbau damit keinem Neubau gleichkommt. Deshalb sind Energiespar- und Umweltschutzaufwendungen grundsätzlich abziehbar, und zwar in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb zu 50% (vgl. Art. 8 V Abzug der Liegenschaftskosten). Da die Dumont-Praxis auf energiesparende Aufwendungen keine Anwendung findet (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, a.a.O., N 67 zu Art. 32 DBG), erübrigt sich die Prüfung, ob es sich beim Haus der Beschwerdeführer im Zeitpunkt des Kaufs um eine vernachlässigte Liegenschaft gehandelt hat.

Die Vorinstanz anerkennt, dass es sich bei den geltend gemachten Aufwendungen - auf einzelne Ausgabenpositionen bezogen - hauptsächlich um Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen handelt. Diesbezüglich erwähnt sie insbesondere die Renovation des Dachs inklusive Isolierungen und den Heizungsersatz durch eine Erdsonde. Diese beiden Positionen sind mit insgesamt Fr. 107'129.-- (Fr. 13'129.-- Wärmepumpe und Fr. 94'000.-- Dämmung, Dachsanierung) aufgeführt. Davon sind 50%, also Fr. 53'566.-- zum Abzug zuzulassen. Damit beläuft sich das steuerbare Einkommen der Beschwerdeführer für das Steuerjahr 2008 bereits auf Fr. 0.--. Ob die übrigen deklarierten Ausgaben ebenfalls Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen umfassen, kann deshalb offen gelassen und daher auf die Einholung von Einzelbelegen verzichtet werden.

3.- Die Beschwerde ist damit gutzuheissen und der angefochtene Einsprache-Entscheid der Vorinstanz vom 4. Dezember 2009 aufzuheben. Die Beschwerdeführer sind für die direkte Bundessteuer 2008 ohne steuerbares Einkommen zu veranlagern.

4.- Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Verfahrenskosten vom Staat zu tragen (Art. 144 Abs. 1 DBG). Eine Entscheidgebühr von Fr. 800.-- ist angemessen (vgl. Art. 144 Abs. 5 DBG in Verbindung mit Art. 13 Ziff. 522 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 500.-- ist zurückzuerstatten.



Entscheid:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der angefochtene Einsprache-
Entscheid des kantonalen Steueramts vom 4. Dezember 2009 wird aufgehoben.
2. Die Beschwerdeführer werden für die direkte Bundessteuer 2008 ohne
steuerbares Einkommen veranlagt.
3. Der Staat trägt die Verfahrenskosten von Fr. 800.--.
4. Die Finanzverwaltung wird angewiesen, den Beschwerdeführern Fr. 500.--
zurückzuerstatten.