



Entscheid

20. Januar 2014

Mitwirkend:

Einzelrichter Alexander Widl und Gerichtsschreiber Stefan Eichenberger

In Sachen

A,

**Beschwerdeführer/
Rekurrent,**

gegen

1. **Schweizerische Eidgenossenschaft,**

2. **Staat Zürich,**

vertreten durch das kant. Steueramt,
Division Süd,
Bändliweg 21, Postfach, 8090 Zürich,

Beschwerdegegnerin,

Rekursgegner,

betreffend

Direkte Bundessteuer 2010 sowie Staats- und Gemeindesteuern 2010

hat sich ergeben:

A. A (nachfolgend der Pflichtige) ist Eigentümer einer im Jahr 2008 erstellten Eigentumswohnung in B. In der Steuererklärung 2010 deklarierte er diesbezüglich Liegenschaftsunterhaltskosten von insgesamt Fr. 72'308.-. Mit Veranlagungsverfügung und Einschätzungsentscheid vom 20. Februar 2012 setzte das kantonale Steueramt die abzugsfähigen Liegenschaftsunterhaltskosten auf Fr. 13'717.- fest und schätzte den Pflichtigen für die Steuerperiode 2010 mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 243'100.- (direkte Bundessteuer) resp. Fr. 242'400.- (Staats- und Gemeindesteuern) ein. Ferner setzte es das steuerbare Vermögen auf Fr. 1'111'000.- fest.

B. Eine dagegen erhobene Einsprache wies das kantonale Steueramt mit Entscheiden vom 14. September 2012 ab.

C. Mit Beschwerde bzw. Rekurs vom 6. Oktober 2012 beantragte der Pflichtige, Kosten im Betrage von Fr. 3'262.- (Fr. 3'031.- inkl. MwSt.) für die Erneuerung des Terrassenbelags bei den Unterhaltskosten zu berücksichtigen.

Das kantonale Steueramt beantragte in der Beschwerde-/Rekursantwort vom 25. Oktober 2012, die Rechtsmittel abzuweisen und das steuerbare Einkommen auf Fr. 251'000.- (direkte Bundessteuer) resp. Fr. 250'300.- (Staats- und Gemeindesteuern) zu erhöhen, weil in den Veranlagungs- und Einspracheentscheiden versehentlich ein Eigenmietwert von Fr. 23'775.- (pro rate Wert 2009) anstelle des amtlichen Jahreswerts von Fr. 31'700.- in die Ermittlung des steuerbaren Einkommens eingeflossen sei. In der Replik anerkannte der Pflichtige den amtlichen Eigenmietwert von Fr. 31'700.-. Im Übrigen hielten im zweiten Schriftenwechsel beide Parteien an ihren Anträgen bezüglich der anzurechnenden Liegenschaftsunterhaltskosten fest.

Auf die Parteivorbringen wird, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. Im Einschätzungsentscheid und in der Veranlagungsverfügung vom 20. Februar 2012 wie auch in den Einspracheentscheiden vom 14. September 2012 wurde versehentlich ein Eigenmietwert von Fr. 23'775.- (pro rata Wert pro 2009) anstelle des amtlichen Jahreswerts von Fr. 31'700.- gemäss Bewertung 2009 besteuert. Da in der Steuerperiode unbestrittenermassen der Jahreswert von Fr. 31'700.- steuerbar ist, sind die Einspracheentscheide abzuändern. Dementsprechend ist der bisher nicht versteuerte Eigenmietwert von Fr. 7'925.- (Fr. 31'700.- ./ Fr. 23'775.-) nach zu veranlagern, was zu einer Erhöhung des steuerbaren Einkommens von abgerundet Fr. 251'000.- (direkte Bundessteuer, Fr. 243'163.- + 7'925.-) resp. Fr. 250'300.- (Staats- und Gemeindesteuern, Fr. 242'463.- + Fr. 7'925.-) führt.

2. a) Zur Ermittlung des Reineinkommens werden von den gesamten steuerbaren Einkünften die zu ihrer Erzielung notwendigen Aufwendungen und die allgemeinen Abzüge abgezogen (Art. 25 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 [DBG], § 25 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 [StG]). Dazu gehören bei Liegenschaften im Privatvermögen u.a. die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte (Art. 32 Abs. 2 StG, § 30 Abs. 2 StG).

b) Gemäss ständiger Rechtsprechung sind unter Unterhaltskosten Aufwendungen zu verstehen, deren Ziel nicht die Schaffung neuer, sondern die Erhaltung bisheriger Werte ist und die in längeren oder kürzeren Zeitabständen wiederkehren (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. A., 2013, § 30 N 38 StG). Unterhaltskosten sind demnach alle jene Aufwendungen, die ein Grundstück in denjenigen Zustand versetzen, in dem es sich bereits einmal befunden hat.

Im Gegensatz dazu stehen die bei der Einkommenssteuer nicht abzugsfähigen wertvermehrenden Aufwendungen (Art. 34 lit. d DBG, § 33 lit. d StG). Dazu gehören alle Aufwendungen, welche ein Grundstück in einen besseren Zustand versetzen, d.h. ein Haus resp. einen Garten in den Rang eines besser ausgestatteten, wertvolleren Objekts aufrücken lassen (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 30 N 48b StG). Ferner

sind all jene Aufwendungen nicht abzugsfähig, die sich als Lebenshaltungskosten erweisen (Art. 34 lit. a DBG, § 33 lit. a StG). Dies ist der Fall, wenn sie weder dem Unterhalt noch der Schaffung liegenschaftlicher Werte, sondern einzig der Befriedigung persönlicher Bedürfnisse und Neigungen eines Steuerpflichtigen dienen und damit Einkommensverwendung darstellen (Peter Locher, Kommentar zum DBG, I. Teil, Art. 1 – 48 DBG, 2001, Art. 34 N 4).

c) Umfasst eine Aufwendung sowohl einen werterhaltenden als auch einen wertvermehrenden Anteil, was häufig bei Umbauten und teilweise auch bei Ersatzinvestitionen der Fall ist, ist die Aufwendung im Umfang des werterhaltenden Anteils zum Abzug zuzulassen (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 30 N 46 StG). Die Abgrenzung zwischen Werterhaltung und Wertvermehrung erfolgt dabei in der Regel nach objektiv-technischen Kriterien (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 30 N 48 StG). Ob das Objekt zufolge der Aufwendung wirtschaftlich für den Berechtigten einen höheren Wert aufweist oder nicht, ist somit unerheblich (RB 1982 Nr. 55, 1997 Nr. 47). Ausnahmen von dieser Abgrenzungsmethode bestehen u.a. bei Umbauten, die mit einer Gebäudeauskernung verbunden sind, sowie bei der Instandstellung einer Liegenschaft, die sich beim Erwerb in einem verfallenen Zustand befunden hat (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 221 N 35 und 36 StG). Solche Aufwendungen sind grundsätzlich wertvermehrender Natur. Ebenfalls nicht als Unterhaltsaufwendungen anrechenbar sind Kosten zur Behebung oder zum Ersatz einer von Anfang an mangelhaften Einrichtung, die nachträglich mit weiteren Kosten verbessert oder ausgewechselt werden muss (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 30 N 49 StG).

d) Unterhaltskosten sind steuermindernder Natur und daher vom Steuerpflichtigen geltend zu machen, hinreichend (substantiiert) darzutun und nachzuweisen (RB 1987 Nr. 35). Ausreichend substantiiert ist eine Sachdarstellung dann, wenn aus ihr Art, Motiv und Rechtsgrund der geltend gemachten Auslagen in der Weise hervorgehen, dass gestützt darauf – aber unter dem Vorbehalt einer Beweisabnahme – die rechtliche Würdigung der geltend gemachten Steueraufhebung oder -minderung möglich ist. Dies bedingt bei baulichen Aufwendungen detaillierte Angaben über Lieferungen und Leistungen und über den Zustand und die Ausstattung der Liegenschaft vor und nach der betreffenden Aufwendungen. Überdies hat er die zum Beweis für seine Darstellung erforderlichen Beweismittel einzureichen oder unter genauer Bezeichnung zumindest anzubieten (RB 1975 Nr. 55, 1986 Nr. 49). Bei ungenügender Substantiie-

rung hat die Rekursbehörde nicht von Amtes wegen eine Untersuchung zu führen, um sich die fehlenden Grundlagen zu beschaffen (RB 1975 Nr. 64, 1981 Nr. 90, 1987 Nr. 35). Eine unvollständige Sachdarstellung kann nicht im Beweisverfahren nachgeholt werden (RB 1980 Nr. 69 mit weiteren Hinweisen). Kommt der Steuerpflichtige diesen Anforderungen nicht nach, so haben die Aufwendungen grundsätzlich unberücksichtigt zu bleiben (RB 1980 Nr. 72; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 139 N 61 StG), soweit nicht ausnahmsweise zu einer Schätzung nach pflichtgemäßem Ermessen gemäss Art. 130 Abs. 2 DBG bzw. § 139 Abs. 2 StG Zuflucht zu nehmen ist (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 139 N 62 StG). Letztere ist aber nur vorzunehmen, wenn Gewissheit besteht, dass dem Pflichtigen über die Pauschale hinaus bestimmte Unterhaltskosten erwachsen sind und lediglich über deren Höhe Unklarheit besteht (VGr, 21. Mai 2003, SB.2002.00115 und SB.2003.00004, www.vgrzh.ch).

2. Vorliegend ist streitig, ob die Kosten für den Ersatz des Terrassenbelags bei einer im Jahr 2008 neu erstellten Liegenschaft als Unterhaltskosten anrechenbar sind.

Der Austausch der Terrassenplatten erfolgte laut Rechnung der D AG im Juni 2010, also rund zwei Jahre nach Bezug der neu erstellten Wohnung. Als Grund für den Austausch bringt der Pflichtige vor, dass die Gehwegplatten vom Typ "gegossen Provence weiss" aufgrund unbekannt gebliebener Gründe Schäden erlitten hätten und für ihn unzumutbar geworden seien. Die Plattenherstellerin E, F, bestätigte nach erhobener Mängelrüge gewisse Schäden (u.a. Kratzspuren und Ausbrüche), die aber nur bei genauem Hinsehen sichtbar seien. Solche Schäden wurden offenbar auch von der Generalunternehmung, welche das Bauwerk erstellte, nicht in Abrede gestellt, da sie dem Pflichtigen nur einen Teil der neu verlegten Terrassenplatten in Rechnung stellte. Zwar unterliegen Gehwegplatten auf Betonbasis relativ rasch, d.h. bereits vom ersten Tag der Verlegung an, einer abnützungs- und witterungsbedingten Altersentwertung. Innerhalb von nur zwei Jahren besteht jedoch unter normalen Verhältnissen und im Rahmen vernünftiger Betrachtungs- und Handlungsweisen kein Anlass, Terrassenbeläge im Rahmen der periodisch wiederkehrenden Unterhaltsaufwendungen bereits zu ersetzen. Unter diesen Umständen liegt – wie oben dargelegt und vom kantonalen Steueramt richtig entschieden – kein Unterhalt vor, wenn mit dem Plattenaustausch ein (zumindest nach Auffassung des Pflichtigen) ursprünglich mangelhafter Bauteil ersetzt

wird. Dass der Austausch erst zwei Jahre nach der Erstellung des Gebäudes resp. diverser vom Pflichtigen veranlasster Umbauten erfolgte, spielt dabei keine Rolle. Unterhalt liegt selbst dann nicht vor, wenn eine nachgewiesenermassen bereits bei der ersten Erstellung fehlerhafte Einrichtung erst zu einem noch späteren Zeitpunkt ersetzt wird.

3. Diese Erwägungen führen zur Abweisung der Rechtsmittel. Wie in E. 1 dargelegt sind die in der Steuerperiode 2010 steuerbaren Einkommen auf Fr. 251'000.- (direkte Bundessteuer) und Fr. 250'300.- (Staats- und Gemeindesteuern) zu erhöhen. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des Beschwerde-/Rekursverfahrens dem Pflichtigen aufzuerlegen (Art. 144 Abs. 1 DBG und § 151 Abs. 1 StG). Da der erst mit Beschwerde-/Rekursantrag gestellte Antrag auf Erhöhung der Steuern bei der Streitwertfestsetzung ausser Betracht fällt (RB 1958 Nr. 45; VGr. 17. Juni 2004, SB.2004.00015), erübrigt es sich, einen Teil der Verfahrenskosten der Beschwerdegegnerin/dem Rekursgegner aufzuerlegen.

Demgemäss erkennt der Einzelrichter:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Beschwerdeführer wird für die direkte Bundessteuer, Steuerperiode 2010, mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 251'000.- veranlagt (Tarif gemäss Art. 214 Abs. 1 DBG; Grundtarif).
2. Der Rekurs wird abgewiesen. Der Rekurrent wird für die Staats- und Gemeindesteuern, Steuerperiode 2010, mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 250'300.- und einem steuerbaren Vermögen von Fr. 1'111'000.- veranlagt (Tarif gemäss § 35 Abs. 1 bzw. § 47 Abs. 1 StG; Grundtarif).

[...]