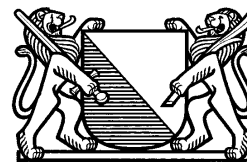


Steuerrekursgericht
des Kantons Zürich

1. Abteilung



1 DB.2024.170
1 ST.2024.216

Entscheid

3. März 2026

Mitwirkend:

Einzelrichter Michael Ochsner und Gerichtsschreiberin Milica Pantic

In Sachen

1. **A,**
2. **B,**

**Beschwerdeführer/
Rekurrenten,**

gegen

Kanton Zürich,

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

**Beschwerde-/
Rekursgegner,**

betreffend

Direkte Bundessteuer 2023 sowie Staats- und Gemeindesteuern 2023

hat sich ergeben:

A. A und B (nachfolgend die Pflichtigen) deklarierten in ihrer Steuererklärung 2023 ein steuerbares Einkommen von Fr. 95'100.- für die direkte Bundessteuer bzw. ein steuerbares Einkommen von Fr. 88'200.- und ein steuerbares Vermögen von Fr. 0.- für die Staats- und Gemeindesteuern.

Für die selbstbewohnte Liegenschaft in ihrer Wohnsitzgemeinde gaben sie dabei einen Verkehrswert von Fr. 612'000.- an. Den Eigenmietwert bezifferten sie auf Fr. 16'000.-. Ferner deklarierten sie einen Liegenschaftsunterhalt von Fr. 14'953.-.

Am 30. Juli 2024 veranlagte das kantonale Steueramt die Pflichtigen mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 108'000.- bzw. schätzte es sie mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 101'100.- und einem steuerbaren Vermögen von Fr. 0.- ein, wobei Fremdbetreuungskosten in Höhe von Fr. 2'140.- nicht zum Abzug zugelassen wurden und selbstbezahlte Krankheitskosten um Fr. 3'762.- sowie gemeinnützige Zuwendungen um Fr. 500.- gekürzt worden sind. Ferner wurden die Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds in Höhe von insgesamt Fr. 8'462.- nicht zum Abzug zugelassen, mit der Begründung, dass Einzahlungen in den Erneuerungsfonds nur für Stockeigentümergeinschaften zulässig seien. Dies ergab einen steuerbaren Nettomiettertrag von Fr. 7'538.-.

B. Hiergegen erhoben die Pflichtigen mit Schreiben vom 31. August 2024 Einsprache mit dem Antrag auf deklarationsgemässe Veranlagung und Einschätzung.

Mit Einspracheentscheiden vom 1. Oktober 2024 hiess das kantonale Steueramt die Einsprache teilweise gut und liess die im Einspracheverfahren belegten Fremdbetreuungskosten in Höhe von Fr. 1'980.- zum Abzug zu.

C. Mit Beschwerde und Rekurs vom 29. Oktober 2024 (Datum Poststempel) beantragten die Pflichtigen, die Einlagen in den Unterhalts- sowie den Erneuerungsfonds in Höhe von Fr. 5'545.11 steuerlich zum Abzug zuzulassen, mit der Begründung,

dass es sich bei der Miteigentümergeinschaft ihrer Wohnsiedlung de facto um eine Stockwerkeigentümergeinschaft handle und die getätigten Einzahlungen somit zum Abzug berechtigen. Alternativ seien die anteilmässig angefallenen effektiven Ausgaben der Miteigentümergeinschaft in Höhe von Fr. 1'445.50 zum Abzug zuzulassen und schriftlich zu bestätigen, dass die in Zukunft anfallenden grösseren Sanierungskosten in der Steuerperiode abgezogen werden dürfen, in welcher sie anfallen, auch wenn die dafür aufgewendeten finanziellen Mittel aus den geöffnerten Fondsbeiträgen der Miteigentümergeinschaft stammen. Die Aufrechnungen betreffend die Fremdbetreuungskosten, selbstgetragenen Krankheitskosten sowie die Spenden wurden in der Beschwerde- und Rekurschrift nicht mehr erwähnt.

Das kantonale Steueramt schloss mit Beschwerde- bzw. Rekursantwort vom 18. November 2024 auf kostenfällige Abweisung der Rechtsmittel.

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) und die Gemeinde liessen sich nicht vernehmen.

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

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. Streitig ist die Abzugsfähigkeit der Zahlungen in Höhe von Fr. 5'545.11 in den Unterhalts- sowie Einlagefonds der Miteigentümerschaft der Wohnsiedlung der Pflichtigen. Die steuerlichen Aufrechnungen im Zusammenhang mit den Fremdbetreuungskosten, den selbstgetragenen Krankheitskosten sowie den gemeinnützigen Zuwendungen gelten mangels ausdrücklicher Bestreitung als von den Pflichtigen akzeptiert.

2. a) Gemäss Art. 25 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG) und § 25 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG) werden zur Ermittlung des Reineinkommens die gesamten steuerbaren Einkünfte um die

zu ihrer Erzielung notwendigen Aufwendungen und die allgemeinen Abzüge vermindert. Dazu gehören nach Art. 32 Abs. 2 DBG und § 30 Abs. 2 Satz 1 StG bei Liegenschaften im Privatvermögen die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte. Der Begriff der Unterhaltskosten kann im kantonalen Recht nicht anders ausgelegt werden als auf dem Gebiet der direkten Bundessteuer (BGr, 2. Februar 2005, StE 2005 A 23.1 Nr. 10). Demnach gelten die nachfolgenden Erwägungen sowohl für die direkte Bundessteuer als auch für die Staats- und Gemeindesteuern.

b) Nach Lehre und 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/Rohner, Handkommentar zum DBG, 4. A., 2023, Art. 32 N 37 ff. DBG und Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. A., 2021, § 30 N 36 ff. StG). Dazu gehören einerseits die Aufwendungen für den laufenden Unterhalt – wie Kosten für Ausbesserungsarbeiten aller Art und Ersatzanschaffungen – sowie die mit dem Grundstück verbundenen jährlich wiederkehrenden Abgaben. Abzugsfähig sind sodann auch Aufwendungen für periodische Renovationen grösseren Ausmasses (Fassaden- oder Dachrenovation, zeitbedingte Änderung der Zentralheizung, Anpassung der elektrischen Einrichtung an geänderte Vorschriften u. dgl.). Mit anderen Worten gelten als Unterhalt im Sinn von Art. 32 Abs. 2 DBG und § 30 Abs. 2 StG Kosten, die der Instandhaltung des Grundstücks oder seiner Instandstellung dienen, d.h. der Nachholung unterbliebener Instandhaltung (VGr, 22. April 1986 = StE 1987 B 44.13.1 Nr. 1; Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, Art. 32 N 41 ff. DBG und § 30 N 40 ff. StG), so dass das Grundstück weiterhin – allenfalls "modernisiert" – seinen bisherigen Verwendungszweck erfüllen kann.

Zu den abzugsfähigen Unterhaltskosten zählen bei Liegenschaften im Privatvermögen auch Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften, soweit mit den geäußerten Mitteln ausschliesslich der Unterhalt von Gemeinschaftsanlagen bestritten wird (Art. 1 Abs. 1 lit. a Ziff. 2 der Verordnung der Eidgenössischen Steuerverwaltung über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 24. August 1992; Merkblatt des kantonalen Steueramts über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten

für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften vom 26. März 2021 Ziff. 20 [ZStB Nr. 30.3]).

Der Erneuerungsfonds ist ein durch einmalige oder periodische Beiträge der Stockwerkeigentümer geäußertes, zweckgebundenes Sondervermögen, welches die Ausführung künftiger Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten erleichtern soll. Er ist Bestandteil des Verwaltungsvermögens der Stockwerkeigentümergeinschaft als Verwaltungsgemeinschaft, welche von Gesetzes wegen zivilrechtlich dahingehend verselbständigt ist, dass ihr insofern die Handlungsfähigkeit sowie im Verfahren die Partei- und Prozessfähigkeit zukommt, als sie im Zusammenhang mit der Verwaltungstätigkeit in eigenem Namen klagen und beklagt werden kann (BGE 150 II 20, E. 4.3; BGer, 5. Oktober 2021, 5A_972/2020, E. 7.2.6.1). Die Beitragspflicht ist realobligatorischer Natur und trifft den im Grundbuch eingetragenen Stockwerkeigentümer (Gäumann/Bösch, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. A., 2023, Art. 712f N 4 ff. ZGB). Die einzelnen Stockwerkeigentümer haben ihre Beiträge grundsätzlich nach Massgabe ihrer Wertquote zu leisten.

c) Im vorliegenden Fall machen die Pflichtigen Einzahlungen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds der Miteigentümerschaft ihrer Wohnsiedlung von Fr. 5'545.11 geltend. Dabei handelt es sich um Miteigentum im Sinne von Art. 646 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB) an der Liegenschaft Kat.-Nr. in der Gemeinde C (Tiefgarage). Jeder der X Beteiligten ist mit einem 1/X-Anteil Eigentümer am Grundstück, ohne dass Sonderrechte an bestimmten Gebäudeteilen bestehen.

Demgegenüber stellt das Stockwerkeigentum eine gesetzlich besonders ausgestaltete Form des Miteigentums dar (Art. 712a ff. ZGB). Die Stockwerkeigentümer bilden in ihrer Gesamtheit die Stockwerkeigentümergeinschaft. Diese Rechtsgemeinschaft erwirbt unter ihrem eigenen Namen das sich aus ihrer Verwaltungstätigkeit ergebende Vermögen, wie namentlich die Beitragsforderungen und die aus ihnen erzielten verfügbaren Mittel, wie den Erneuerungsfonds (Art. 712l ZGB). Sie besitzt zwar keine Rechtspersönlichkeit, weist aber von Gesetzes wegen gewisse körperschaftliche Züge auf, die zudem im Bereich der gemeinschaftlichen Verwaltung durch eine beschränkte Vermögens- und Handlungsfähigkeit mit entsprechender Prozess- und Betreuungsfähigkeit ergänzt werden (Art. 712 I Abs. 2 StG). Insoweit ist sie mit der Kol-

lektiv- und der Kollektivgesellschaft vergleichbar (Peter Locher, Kommentar zum DBG, 1. Teil, 2. A., 2019, Art. 10 N 22, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung). Entsprechend sind die Einlagen in den Erneuerungsfonds der Verfügungsmacht des einzelnen Stockwerkeigentümers entzogen. Er erleidet dadurch einen Vermögensabfluss, der gemäss Art. 1 Abs. 1 lit. a Ziffer 2 der Verordnung der eidgenössischen Steuerverwaltung vom 24. August 1992 über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens (ESTV-Liegenschaftskostenverordnung) bei der direkten Bundessteuer nicht zur Befriedigung persönlicher Bedürfnisse, sondern ausschliesslich zweckgebunden, nämlich zur künftigen Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden darf (Richner/Frei/Kaufmann/Ohner, Art. 32 N 87 und § 30 N 97).

Beim einfachen Miteigentum fehlt hingegen eine solche rechtlich verselbstständigte Vermögensmasse. Ein Unterhalts- oder Erneuerungsfonds stellt lediglich eine vertraglich oder organisatorisch vereinbarte Rücklage der Miteigentümer dar. Die einbezahlten Mittel bleiben wirtschaftlich den einzelnen Miteigentümern zugeordnet und bewirken somit keinen definitiven Vermögensabfluss, sondern lediglich eine interne Reservebildung. Gemäss Sachdarstellung wurden denn auch die Beiträge deshalb getätigt, um in einigen Jahren eine Erdsondenheizung zu finanzieren. Es liegt somit keine endgültige Vermögensverminderung, sondern lediglich eine Vermögensumschichtung vor. Die Einlagen in einen Unterhalts- bzw. Erneuerungsfonds können beim Miteigentum somit steuerlich nicht abgezogen werden, da die Miteigentümer keinen Vermögensabfluss erleiden.

Die unterschiedliche steuerliche Behandlung beruht auf den sachenrechtlichen Unterschieden zwischen einfachem Miteigentum und Stockwerkeigentum. Eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots oder des Prinzips der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit liegt daher nicht vor.

Folglich stellen Einzahlungen in einen Unterhalts- bzw. Erneuerungsfonds bei einfachem Miteigentum keine abzugsfähigen Unterhaltskosten im Sinne von Art. 32 Abs. 2 DBG bzw. § 30 Abs. 2 StG dar. Der geltend gemachte Abzug von Fr. 5'545.11 wurde vom kantonalen Steueramt zu Recht nicht gewährt.

3. Die Pflichtigen beantragen eventualiter, die effektiv angefallenen Kosten in Bezug auf das sich im Miteigentum befindende Grundstück in Höhe von Fr. 1'445.50 (1/X der Gesamtkosten) zum Abzug zuzulassen. Die Kosten wurden im Beschwerde- und Rekursverfahren belegmässig begründet und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Kategorie	Posten	Betrag	Anteil Pflichtige
Unterhalt Reparaturen	Reparatur Garagentor, Stellriemen Weg, Diverses	Fr. 2'407.15	Fr.133.73
Unterhalt Wartung allgemein	Service Abwasser-/Sickerleitungen, Wartung Feuerlöscher	Fr. 2'574.-	Fr. 143
Unterhalt Wartung Heizung	Kaminfeger, Rauchgaskontrolle, Service Brenner, Reinigung Heizöltank, Batterietausch Wärmezähler	Fr. 3'817.70	Fr. 212.09
Verwaltungskosten	Verpflegung Putzsamstage, Generalversammlung, Verwalter/Heizer, Diverses	Fr. 581.20	Fr. 32.29
Versicherungen	Haftpflicht- und Wasserversicherung, Gebäudeversicherung	Fr. 958.60	Fr. 53.25
Erneuerungen	Garagentor	Fr. 15'680.45	Fr. 871.14
Total		Fr. 26'019.-	Fr. 1'445.50

Die oben aufgeführten Aufwendungen (u.a. Reparatur Garagentor, Gebäudeversicherung und Verwaltungskosten) fielen allesamt in der Steuerperiode 2023 an und dienten ausschliesslich dem Werterhalt der Liegenschaft und qualifizieren somit nach Art. 32 Abs. 2 DBG bzw. § 30 Abs. 2 StG steuerlich als abzugsfähige Unterhaltskosten. Die unter "Diverse" erfassten Beträge in Höhe von insgesamt Fr. 214.45 (Anteil Pflichtige: Fr. 11.92) wurden aus Gründen der Prozessökonomie nicht weiter untersucht, zumal selbst bei einer detaillierten Prüfung keine abweichende steuerliche Würdigung zu erwarten wäre.

Dem Eventualantrag der Pflichtigen ist somit stattzugeben.

4. Soweit die Pflichtigen eine Bestätigung über die Abziehbarkeit der zukünftigen Auslagen aus dem Fonds beantragen, ist darauf nicht einzutreten, da zukünftige Steuerperioden nicht Streitgegenstand sind und die Abziehbarkeit zudem erst im Zeitpunkt der Vornahme beurteilt werden kann.

5. a) Der Eventualantrag der Pflichtigen wird gutgeheissen. Damit ist das steuerbare Einkommen mit Fr. 104'400.- (Direkte Bundessteuer) bzw. Fr. 97'500.- (Staats- und Gemeindesteuern) festzusetzen.

b) Ausgangsgemäss sind die Beschwerde- und Rekurskosten den Parteien anteilmässig, zu 3/4 den Beschwerdeführern/Rekurrenten, aufzuerlegen (Art. 144 Abs. 1 DBG bzw. § 151 Abs. 1 StG).

Demgemäss erkennt der Einzelrichter:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird. Die Beschwerdeführer werden für die direkte Bundessteuer, Steuerperiode 2023, mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 104'400.- veranlagt (Tarif gemäss Art. 36 Abs. 2 DBG; Verheiratetentarif). Der Abzug von 2 x Fr. 251.- gemäss Art. 36 Abs. 2^{bis} DBG wird gewährt.
2. Der Rekurs wird teilweise gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird. Die Rekurrenten werden für die Staats- und Gemeindesteuern, Steuerperiode 2023, mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 97'500.- und einem steuerbaren Vermögen von Fr. 0.- eingeschätzt (Tarif gemäss § 35 Abs. 2 bzw. § 47 Abs. 2 StG; Verheiratetentarif).

[...]