

3-RV.2021.5

P 108

Urteil vom 1. September 2022

Besetzung	Präsident Fischer Richter Senn Richter Biondo Gerichtsschreiber Lenarcic
-----------	---

Rekurrent 1	A. _____
-------------	-----------------

Rekurrentin 2	B. _____
---------------	-----------------

Gegenstand	Einspracheentscheid der Steuerkommission Q. _____ vom 7. Dezember 2020 betreffend Kantons- und Gemeindesteuern 2018
------------	---

Das Gericht entnimmt den Akten:

1.

Mit Verfügung vom 20. April 2020 wurden A. und B. von der Steuerkommission C. für das Jahr 2018 zu einem steuerbaren Einkommen von CHF 118'900.00 und zu einem steuerbaren Vermögen von CHF 441'000.00 veranlagt. In Abweichung von der Selbstdекlaration wurden anstelle der geltend gemachten Liegenschaftsunterhaltskosten von CHF 23'452.00 lediglich CHF 13'825.00 zum Abzug zugelassen, davon CHF 10'187.00 für die Liegenschaft D 1 in R..

2.

Gegen die Verfügung vom 20. April 2020 erhoben A. und B. mit Schreiben vom 15. Mai 2020 Einsprache. Die Steuerkommission C. ging vom folgenden Begehren aus:

"Die effektiven Liegenschaftsunterhaltskosten für die Liegenschaft, D 1, in R. seien vollumfänglich zu gewähren."

3.

Mit Entscheid vom 7. Dezember 2020 wies die Steuerkommission C. die Einsprache ab.

4.

Den Einspracheentscheid vom 7. Dezember 2020 (Zustellung am 10. Dezember 2020) haben A. und B. mit rechtzeitigem Rekurs vom 5. Januar 2021 (Postaufgabe gleichentags) an das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Steuern, weitergezogen. Sie stellen den folgenden Antrag:

"Die als Liegenschaftsunterhalt geltend gemachten Aufwendungen von Fr. 12'562.83 sollen als Aufwand gewährt werden."

Auf die Begründung wird, soweit für die Entscheidung erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

5.

Das Steueramt Q. und das Kantonale Steueramt beantragen die Abweisung des Rekurses.

6.

A. und B. haben keine Replik erstattet.

7.

Mit Eingabe vom 14. Juli 2022 haben A. und B. aufforderungsgemäss weitere Unterlagen eingereicht.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

Der vorliegende Rekurs betrifft die Kantons- und Gemeindesteuern 2018. Massgebend für die Beurteilung sind das Steuergesetz vom 15. Dezember 1998 (StG) und die Verordnung zum Steuergesetz vom 11. September 2000 (StGV).

2.

2.1.

Die Rekurrentin und ihre Schwester sind Eigentümerinnen der Liegenschaft D 1 in R. und verwalten diese selber (vgl. Einsprache vom 15. Mai 2020). Es handelt sich dabei um ein 3-stöckiges Mehrfamilienhaus. Mit dieser Liegenschaft wurden im Jahr 2018 Mietzinsen von total CHF 82'500.00 erzielt (vgl. "Mietzinseinnahmen 2018 ohne Heiz- und Nebenkostenanteile"). Davon ist entsprechend ihrem Eigentumsanteil die Hälfte von der Rekurrentin als Einkommen zu versteuern (vgl. Details Steueranmeldung 2018). Im Gegenzug beantragen die Rekurrenten einen Abzug für die folgenden Auslagen (vgl. Rekurs):

a) Kosten für Abonnement "E."	CHF	424.00
b) Anteil Kosten für Büro, Heizung, Strom, Wasser	CHF	7'680.00
c) Anteil Kosten für Telefon, Internet	CHF	2'616.00
d) Pauschal-Heizkosten Büro F.	CHF	1'482.83
e) Spesen für Verwaltung (CHF 30.00/Mt.)	<u>CHF</u>	<u>360.00</u>
Total	CHF	12'562.83

Diese Auslagen werden im Rekurs wie folgt "kommentiert":

- Abo 'E.', wird für Wohnungsinserate und auch um den Überblick über die aktuellen Mietzinse in R. zu erhalten, benötigt
- Anteil Büro, Heizung, Strom, Wasser wird zur Erstellung der Abrechnungen und auch zur Abwicklung der Verwaltung der Liegenschaft benötigt
- Der Anteil Telefon und Internet werden ebenfalls für die Verwaltung der Liegenschaft eingesetzt
- Die Pauschal-Heizkosten Büro F. können nicht weiterverrechnet werden und sind somit reiner Liegenschaftsaufwand
- Für die Verwaltung fallen Weg- und Restaurantspesen an. Es erscheinen CHF 30.00/Monat als angemessen

2.2.

Die Steuerkommission C. hat diese Kosten nicht zum Abzug zugelassen, weil es um eine private Vermietung einer privaten Liegenschaft gehe, nicht um eine selbständige Tätigkeit. Daher handle es sich bei den fraglichen Kosten um private Lebenshaltungskosten. Auch die Entlohnung von Eigenleistungen stelle keinen abziehbaren Aufwand dar (vgl. Einspracheentscheid, S. 2).

3.

Gemäss § 30 Abs. 1 lit. a StG sind insbesondere Erträge aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen steuerbar. Dabei können bei Liegenschaften im Privatvermögen gemäss § 39 Abs. 2 StG die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte davon zum Abzug gebracht werden.

4.

Die Vermietung eigener Liegenschaften gehört zur üblichen Verwaltung privaten (Anlage-)Vermögens (vgl. VGE vom 30. Juni 2021 [WBE.2020.405]). Bei der Annahme, sie sei Gegenstand eines geschäftlichen Betriebes ist bei fehlender selbstständiger Erwerbstätigkeit auf Grund von Liegenschaftshandel grösste Zurückhaltung geboten (RGE vom 24. Januar 2007 [3-RV.2005.50126], mit Verweis auf ASA 74 S. 741). Die Vorinstanz beurteilt daher vorliegend die Vermietung der fraglichen Liegenschaft zu Recht als private Vermögensverwaltung (vgl. VGE vom 17. Mai 2022 [WBE.2021.365]).

5.

5.1.

Das aargauische Verwaltungsgericht führt im Urteil vom 17. Mai 2022 (WBE.2021.365) betreffend Steuerpflichtigen, welche in ihrer selbstbewohnten Mietwohnung in X. eingerichteten Büro ihre 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung in Z. verwalteten (zimmerweise Vermietung an fünf verschiedene Personen), das Folgende aus (Ziff. II.5.1.2. [Kursiv im Original]):

"[...]

Bei den Kosten für die Büromiete in der Mietwohnung in X. und den Kosten für das Internet handelt es sich keineswegs um echte Nebenkosten der Liegenschaft an der Y-Strasse in Z. Im Gegensatz zu Kosten für Strom, Warmwasser, Heizung und Treppenhausreinigung handelt es sich nämlich bei den Kosten für die Büromiete und das Internet im Büro nicht um Beträge, welche mit der Nutzung der Mietsache zusammenhängen. Vielmehr handelt es sich hierbei um Vermögensverwaltungskosten, die mit der allgemeinen Verwaltung der Liegenschaft zusammenhängen und folglich höchstens als Liegenschaftsunterhaltskosten gemäss § 39 Abs. 2 StG zum Abzug gebracht werden könnten. Gemäss

dem ausdrücklichen Wortlaut des Gesetzes wären indes auch unter diesem Titel nur die Kosten der Vermögensverwaltung *durch Dritte* abzugsfähig. Für die eigenen Bemühungen zur Verwaltung der Liegenschaft kann der Steuerpflichtige dagegen keinen Abzug geltend machen (DIETER EGLOFF, a.a.O., N 62 zu § 39). Soweit aus den Akten ersichtlich, besorgen die Beschwerdeführer die Verwaltung der Liegenschaft in Z. von ihrer Mietwohnung in X. aus selbst [.....]. Das Spezialverwaltungsgericht hat dementsprechend die Kosten für die Büromiete und das Internet im Büro in X. zu Recht nicht als Betriebs- und Verwaltungskosten zum Abzug zugelassen [...]."

5.2.

Daraus folgt, dass sämtliche im Zusammenhang mit der Verwaltung der fraglichen Liegenschaft durch die Rekurrentin (und ihre Schwester) entstandenen Kosten nicht abzugsfähig sind, weil es sich dabei nicht um Kosten der Vermögensverwaltung *durch Dritte* handelt. Für die eigenen Bemühungen der Rekurrentin (und ihrer Schwester) zur Verwaltung der fraglichen Liegenschaft kann aufgrund der gesetzlichen Regelung kein Abzug gewährt werden.

Die geltend gemachten Kosten für Büro, Heizung, Strom, Wasser, Telefon, Internet sowie die Spesen für Verwaltung sind daher steuerlich nicht abzugsfähig.

5.3.

Gemäss der Rechtsprechung des aargauischen Verwaltungsgerichts gehören die Kosten für Medien (u.a. Abonnemente von Zeitungen) nicht zu den Vermögensverwaltungskosten (VGE vom 28. August 2014 [WBE.2013.483]), bestätigt durch Bundesgerichtsurteil vom 10. August 2015 [2C_929/2014]). Diese Rechtsprechung ist zwar im Zusammenhang mit der Verwaltung von Wertschriften ergangen, lässt sich aber nach Auffassung des Spezialverwaltungsgerichts ohne Weiteres auf die vorliegende Liegenschaftsvermietung übertragen. Die Kosten für das Abonnement "E." sind daher steuerlich nicht abzugsfähig.

5.4.

5.4.1.

Die Rekurrenten beantragen im Rekurs einen Abzug für die Pauschal-Heizkosten Büro F. von CHF 1'482.83, weil diese nicht weiterverrechnet werden könnten und somit reiner Liegenschaftsaufwand seien.

5.4.2.

In der Stellungnahme vom 14. Juli 2022 räumen die Rekurrenten (unter Beilage des mit der F. per 1. Januar 1999 abgeschlossenen Mietvertrages) ein, dass ihnen "bei der Heizkostenabrechnung sowie der Aufstellung für die Steuererklärung gleich zwei Fehler unterlaufen" und "die pauschal-Heizkosten gedeckt" sind. Da lediglich der monatliche Mietzins von netto

CHF 850.00 (Jahresmiete netto CHF 10'200.00) besteuert wurde, fällt der geltend gemachte Abzug von CHF 1'482.83 ausser Betracht.

6.

Der Rekurs erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

7.

Bei diesem Verfahrensausgang haben die Rekurrenten die Kosten des Rekursverfahrens zu tragen (§ 189 Abs. 1 StG). Es ist keine Parteikostenentschädigung auszurichten (§ 189 Abs. 2 StG).

Das Gericht erkennt:

1.

Der Rekurs wird abgewiesen.

2.

Die Rekurrenten haben die Kosten des Rekursverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von CHF 300.00, der Kanzleigebühr von CHF 100.00 und den Auslagen von CHF 100.00, zusammen CHF 500.00, unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

3.

Es wird keine Parteikostenentschädigung ausgerichtet.

Zustellung an:
die Rekurrenten
das Kantonale Steueramt
das Steueramt Q.

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann **innert 30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde** beim **Verwaltungsgericht** des Kantons Aargau angefochten werden. Die Beschwerde ist in doppelter Ausfertigung **beim Spezialverwaltungsgericht, Laurenzenvorstadt 9, 5001 Aarau, einzureichen**. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit dem 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerdeschrift muss einen Antrag, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (§§ 28 und 43 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [VRPG] in Verbindung mit Art. 145 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]; §§ 187, 196 und 198 des Steuergesetzes vom 15. Dezember 1998 [StG]).

Aarau, 1. September 2022

Spezialverwaltungsgericht

Steuern

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Fischer

Lenarcic