

3-RV.2025.12

P 128

Urteil vom 18. September 2025

Besetzung	Präsident Fischer Richter Loser Richter Wick Gerichtsschreiber Lenarcic
-----------	--

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

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

Gegenstand	Einspracheentscheid der Steuerkommission R. _____ vom 12. Dezember 2024 betreffend Kantons- und Gemeindesteuern 2022
------------	--

Das Gericht entnimmt den Akten:

1.

Mit Verfügung vom 19. Juni 2024 wurden A._____ und B._____ von der Steuerkommission R._____ für das Jahr 2022 zu einem steuerbaren Einkommen von CHF 138'300.00 und zu einem steuerbaren Vermögen von CHF 328'000.00 (satzbestimmendes Vermögen CHF 582'000.00) veranlagt. In Abweichung von der Selbstdекlaration wurden anstelle der deklarierten Liegenschaftsunterhaltskosten von CHF 47'209.00 lediglich CHF 40'008.00 zum Abzug zugelassen.

2.

Gegen die Verfügung vom 19. Juni 2024 haben A._____ und B._____ mit Schreiben vom 24. Juni 2024 Einsprache erhoben und beantragt,

es sei betreffend die Renovation der Dusche kein wertvermehrender Anteil von CHF 2'249.00 auszuscheiden.

3.

Mit Entscheid vom 12. Dezember 2024 wies die Steuerkommission R._____ die Einsprache ab.

4.

Den Einspracheentscheid vom 12. Dezember 2024 (Zustellung am 8. Januar 2025) haben A._____ und B._____ mit rechtzeitigem Rekurs vom 10. Januar 2025 (Postaufgabe gleichentags) an das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Steuern, weitergezogen. Sie stellen den folgenden Antrag:

"Die Kosten für die neuen Platten in der Dusche der Liegenschaft in Q._____ sind zu 100% zum Abzug zuzulassen.

Dies entspricht einem Plattenpreis von CHF 90.- pro Quadratmeter (Beilage 2)"

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

5.

Die Steuerkommission R._____ beantragt die Abweisung des Rekurses. Das kantonale Steueramt beantragt, es sei der Rekurs gutzuheissen und auf die Ausscheidung eines wertvermehrenden Anteils von CHF 2'249.00 zu verzichten.

6.

A._____ und B._____ haben keine Replik erstattet.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

Der vorliegende Rekurs betrifft die Kantons- und Gemeindesteuern 2022. 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 Rekurrenten haben im Jahr 2022 bei ihrer Liegenschaft in Q._____ den Raum mit WC/Dusche/Lavabo erneuert. Die Steuerkommission R._____ hat betreffend die in diesem Zusammenhang vorgenommenen Plattensanierung einen wertvermehrenden Anteil von CHF 2'249.00 ausgeschieden.

2.2.

Die Rekurrenten beantragen, es seien die Kosten für die neuen Platten vollumfänglich zum Abzug zuzulassen.

3.

3.1.

Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden (§ 39 Abs. 2 Satz 1 StG). Als Kosten für den Unterhalt von Liegenschaften gelten bloss die werterhaltenden Aufwendungen (§ 24 Abs. 1 StGV).

Nicht abziehbar sind die Aufwendungen für die Anschaffung, Herstellung oder Wertvermehrung von Vermögensgegenständen (§ 40 Abs. 1 lit. d StG).

3.2.

Das Kantonale Steueramt begründet seinen Antrag auf Gutheissung des Rekurses in der Vernehmlassung vom 30. April 2025 wie folgt:

"Die Steuerkommission R._____ hat im vorliegenden Verfahren einen Kostenanteil von CHF 2'249 für das Liefern und Verlegen von Feinsteinzeugplatten an Boden und Wand als wertvermehrenden Anteil nicht zum Abzug zugelassen.

Die Steuerkommission ging bei der Veranlagung davon aus, dass die vorbestehenden Platten der günstigen Preisklasse (bis CHF 100/m²) zuzuordnen seien, während die neuen Platten der Preisklasse zwischen CHF 100/m² – 200/m²

zuzuordnen seien, wodurch gemäss dem Merkblatt ein wertvermehrender Anteil von 50 % gerechtfertigt wäre. Die Steuerpflichtigen gehen im Rekurs schreiben davon aus, dass der Preis der neuen Platten CHF 90/m² anstelle von CHF 180/m² (Lieferung inkl. Verlegen) betragen habe. Diese beiden Darstellungen sind nicht korrekt.

Im Merkblatt 'Liegenschaftsunterhalt (LUK)' des kantonalen Steueramts, Stand 1. Januar 2024, ist auf Seite 28 festgehalten, dass der Ersatz von Bodenbelägen der mittleren Preisklasse (Preis für Liefern und Verlegen CHF 100/m² – 200/m²) zu 100 % als Liegenschaftsunterhaltskosten zum Abzug zuzulassen sind. Namentlich erwähnt sind dabei unter anderem '*...Keramikplatten (lasierete Steinzeug- und Steingutplatten, Glasmosaik),...*'. Ungeachtet dieser nicht ganz richtigen Bezeichnung, es müsste heissen '*...(glasierte Steingutplatten und Steinzeugplatten, Glasmosaik)...*'. sind beide im Vorliegenden Fall verwendeten Platten (glasierte Steingutplatten vor der Sanierung und Feinsteinzeugplatten nach der Sanierung) der mittleren Preisklasse zuzuordnen. Diese Beurteilung wird praxisgemäss bei Bodenbelägen und auch bei Wandbelägen angewendet.

Der Rechnung der Firma D._____ aus dem Jahr 1994 kann entnommen werden, dass für den Bodenbelag im Raum WC/Dusche CHF 83.50/m² und für den Wandbelag CHF 105/m² verrechnet wurden. Unter Berücksichtigung der Bauteuerung zwischen 1994 und 2022 von ca. 24 % (gemäss dem AGV-Baukostenindex, 1994 = 402 Pt., 2022 = 497 Pt.) ergeben sich auch für den Bodenbelag per 2022 Kosten von über CHF 100/m² (CHF 104/m²). Beiden Plattenbeläge für Boden und Wand liegen somit in der mittleren Preisklasse.

Der Rechnung der Firma C._____ vom 17. Oktober 2022 kann entnommen werden, dass für die Lieferung der Platten, die Lieferung des Fugenmörtels sowie die Verlege- und Verfugearbeiten separate Rechnungspositionen aufgeführt wurden. Allein die Lieferung der Platten wurde inkl. Mehrwertsteuer mit CHF 97/m² verrechnet. Daraus lässt sich ohne weiteres ableiten, dass der neue Plattenbelag inkl. Verlegearbeiten sicher mehr als CHF 100/m² gekostet hat und folglich nicht der unteren Preisklasse zuzuordnen ist.

Da die Plattenbeläge vor und nach der Sanierung der mittleren Preisklasse zuzuordnen sind, beantragen wir den Rekurs gutzuheissen und auf die Ausscheidung eines wertvermehrenden Anteils von CHF 2'249 zu verzichten."

3.3.

Diese Argumentation der Sektion Grundstückschätzungen des Kantonalen Steueramtes überzeugt. Es ist daher in Gutheissung des Rekurses das steuerbare Einkommen von CHF 138'394.00 um CHF 2'249.00 auf CHF 136'145.00 herabzusetzen.

4.

4.1.

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des Rekursverfahrens auf die Staatskasse zu nehmen (§ 189 Abs. 1 StG).

4.2.

Den nicht vertretenen Rekurrenten ist keine Parteikostenentschädigung auszurichten (§ 189 Abs. 2 StG).

Das Gericht erkennt:

1.

In Gutheissung des Rekurses wird das steuerbare Einkommen auf CHF 136'100.00 festgesetzt.

2.

Die Kosten des Rekursverfahrens werden auf die Staatskasse genommen.

3.

Es wird keine Parteikostenentschädigung ausgerichtet.

Zustellung an:
die Rekurrenten
das Kantonale Steueramt
das Gemeindesteueramt R. _____

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, Obere Vorstadt 37, 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, 18. September 2025

Spezialverwaltungsgericht

Steuern

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Fischer

Lenarcic