

## **Liegenschaftsunterhaltskosten**

### **bei Erwerb einer schlüsselfertigen Wohnung**

#### **Entscheid der Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt Nr. 2015-091 vom 17. März 2016**

*Besteht beim Erwerb einer Liegenschaft ein enger Konnex zwischen dem Kaufvertrag und einem Werkvertrag, sind die gesamten Renovationskosten als Anlagekosten zu qualifizieren und nicht als Liegenschaftsunterhaltskosten abziehbar. Dass der Kaufvertrag auf den Werkvertrag verweist, ist nicht erforderlich.*

#### *Sachverhalt:*

A. Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 12. Dezember 2012 erwarben die Rekurrenten, die Ehegatten A. und B., von der X. AG drei Stockwerkeigentumsparzellen an der Y-strasse in Basel zu einem Preis von insgesamt CHF 520'000.–. Als Antrittstermin mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr wurde der 31. Januar 2013 vereinbart.

Ebenfalls am 12. Dezember 2012 schlossen die Rekurrenten mit der Q. AG einen Werkvertrag zum Innenausbau ab. Darin wurde ein Werklohn von CHF 505'000.– vereinbart.

In ihrer Steuererklärung pro 2013 deklarierten die Rekurrenten bezüglich der Stockwerkeigentumsparzellen N. effektive Unterhaltskosten in Höhe von CHF 336'000.–.

Die Steuerverwaltung qualifizierte die geltend gemachten Unterhaltskosten als Anlagekosten, rechnete sie auf und gewährte stattdessen eine Unterhaltskostenpauschale. Mit Verfügung vom 2. April 2015 wurde das steuerbare Einkommen auf CHF 298'700.– und das steuerbare Vermögen auf CHF 304'000.– festgesetzt.

B. Mit Schreiben vom 29. April 2015 erhoben die Rekurrenten, vertreten durch die Z. AG, Einsprache mit dem Antrag, die effektiven Unterhaltskosten seien entsprechend der Deklaration zum Abzug zuzulassen.

Mit Entscheid vom 4. Juni 2015 wurde die Einsprache abgewiesen. Die Steuerverwaltung führte zur Begründung an, zwischen dem Kauf- und dem Werkvertrag bestehe eine Referenzierung. Die Rekurrenten hätten schlüsselfertige Wohnungen gekauft, weshalb es sich bei den Renovationskosten um nicht abzugsfähige Anlagekosten handle.

C. Gegen diesen Entscheid richtet sich der vorliegende Rekurs vom 2. Juli 2015. Die Rekurrenten, wiederum vertreten durch die Z. AG, beantragen unter o/e-Kostenfolge die Aufhebung des Einspracheentscheides vom 4. Juni 2015 und die Veranlagung entsprechend ihrer Steuererklärung.

In ihrer Vernehmlassung vom 17. September 2015 schliesst die Steuerverwaltung auf Abweisung des Rekurses.

Auf die Einzelheiten der Standpunkte der Parteien wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Ein zweiter Schriftenwechsel ist nicht angeordnet worden. Eine mündliche Verhandlung hat nicht stattgefunden.

### *Erwägungen:*

1. Gemäss § 164 Abs. 1 des baselstädtischen Gesetzes über die direkten Steuern vom 12. April 2000 (StG) kann die betroffene Person gegen den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheides an die Steuerrekurskommission Rekurs erheben. Daraus ergibt sich deren sachliche Zuständigkeit zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses. Die Rekurrenten sind als Steuerpflichtige durch den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 4. Juni 2015 unmittelbar berührt und daher zum Rekurs legitimiert. Ihre Vertreterin ist gehörig bevollmächtigt. Auf den rechtzeitig erhobenen und begründeten Rekurs vom 2. Juli 2015 (Datum des Poststempels) ist somit einzutreten.

2. a) Die Rekurrenten beantragen unter o/e-Kostenfolge, den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 4. Juni 2015 betreffend kantonale Steuern pro 2013 aufzuheben und die Steuern entsprechend ihrer Steuererklärung zu veranlagern.

b) Es ist zu prüfen, ob die Steuerverwaltung zu Recht die Renovationskosten als nicht abziehbare Anlagekosten qualifizierte. Allenfalls ist anschliessend zu prüfen, ob die geltend gemachten Unterhaltskosten werterhaltenden Charakter haben.

3. a) Gemäss § 31 Abs. 2 StG können bei Liegenschaften im Privatvermögen die Unterhaltskosten (lit. a), die Versicherungsprämien (lit. b), die Kosten der Verwaltung durch Dritte (lit. c) sowie die Aufwendungen für Massnahmen, die dem Energiesparen, dem Umweltschutz oder der Erfüllung gesetzlicher oder behördlicher Denkmalschutzvorschriften dienen (lit. d), abgezogen werden. Abzugsfähig sind nur die tatsächlichen Kosten.

b) Als abziehbare Liegenschaftskosten bzw. Unterhaltskosten gelten nach § 34 Abs. 1 lit. a der baselstädtischen Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern vom 14. November 2000 (StV) insbesondere die Auslagen für Reparaturen und Renovationen, die keine wertvermehrenden Aufwendungen darstellen. Bei Grund-

stücken des Privatvermögens sind die Liegenschaftskosten in der Steuerperiode abziehbar, in der sie bezahlt werden (§ 33 Abs. 2 StV).

c) Die Lebenshaltungskosten sowie die Aufwendungen für die Anschaffung, Herstellung oder Wertvermehrung von Vermögensgegenständen sind nicht abziehbar (vgl. § 34 Abs. 1 lit. a und d StG, § 35 StV).

4. a) Die Rekurrenten führen an, die sogenannte Dumont-Praxis sei abgeschafft worden. Daher sei die vollständige und undifferenzierte Aufrechnung der geltend gemachten Unterhaltskosten bundesrechtswidrig und entspreche nicht der kantonalen Gesetzgebung. Vielmehr sei eine Abgrenzung der werterhaltenden von den wertvermehrenden Kosten entsprechend der Deklaration der Rekurrenten vorzunehmen. Entgegen der Ansicht der Steuerverwaltung bestünde keine Referenzierung zwischen dem Kauf- und dem Werkvertrag. Die Klausel im Kaufvertrag diene einzig der Verhinderung einer Baueinsprache bzw. von Schadenersatzforderungen jedweder Art, welche aufgrund der Renovationsarbeiten hätten erhoben werden können. Die Rekurrenten hätten nicht einer umfassenden Renovation des gesamten Wohnhauses zugestimmt, sondern jeder Stockwerkeigentümer hätte über den Renovierungsgrad seiner Einheit bestimmen können. Somit hätten die Rekurrenten frei entscheiden können, ob und allenfalls durch wen die Renovation durchgeführt würde. Es bestehe somit kein Zusammenhang zwischen dem Kauf- und dem Werkvertrag. Ferner könne auch aus dem Antrittstermin, welcher erst nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgte, nicht geschlossen werden, dass es sich um den Kauf einer schlüsselfertigen Baute handle.

b) Die Rekurrenten haben mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 12. Dezember 2012 an der Y-strasse drei Stockwerkeigentumsparzellen erworben. Die Anmeldung zur Eigentumsübertragung beim Grundbuchamt erfolgte am 31. Januar 2013. Gleichentags gingen Rechte und Pflichten, Nutzen und Gefahr auf die Rekurrenten über.

c) Die Bauarbeiten begannen im März 2012 und somit vor Vertragsunterzeichnung. Es stand schon vor Abschluss des Kaufvertrages fest, dass die gesamte Liegenschaft einer umfassenden Renovation unterzogen wird. Dementsprechend wurde in Ziffer VII des Kaufvertrages festgehalten, dass die Käuferschaft von dieser Renovation Kenntnis nimmt und Lärmimmissionen und andere Unannehmlichkeiten, welche mit diesen Arbeiten notwendigerweise verbunden sind, in Kauf nimmt und auf Baueinsprachen gegen Baubewilligungsgesuche und Schadenersatz jedweder Art verzichtet. Die Renovation des Hauses war somit wesentlicher Vertragsbestandteil. In diesem Lichte ist der Werkvertrag zu sehen, welcher am selben Tag abgeschlossen wurde wie der Kaufvertrag. Auch wenn der Kaufvertrag nicht explizit auf den Werkvertrag verweist, kann eine Verflechtung nicht von der Hand gewiesen werden. Im Werkvertrag selbst wird festgehalten, dass die Arbeiten nach Massgabe der gesonderten Ausbaubeschreibung erfolgen, welche integrierender Bestandteil des Werkvertrages bildet. Diese Ausbaubeschreibungen umfassen die gesamte Totalsanierung der Liegenschaft mit Spezifikationen für die einzelnen Stockwerkeigentums-

parzellen. Auch wenn die Arbeiten erst am 31. Mai 2013 abgeschlossen sein mussten, also nach der Eigentumsübertragung, wurde der Umfang der Umbauarbeiten bereits vor der Eigentumsübertragung festgelegt. Insgesamt ist daher nicht ersichtlich, dass die Rekurrenten auf die Wahl der Generalunternehmerin bzw. die Umbauarbeiten Einfluss nehmen konnten.

d) Auch die Werklohnzahlungskonditionen weisen auf eine Verknüpfung zwischen Werkvertrag und Kaufvertrag hin. Die Rekurrenten mussten bereits vor der Eigentumsübertragung eine Anzahlung in Höhe von CHF 215'000.– leisten und zeitgleich mit dem Eigentumsübergang eine Bankgarantie bzw. die Restzahlung erbringen. Abgesehen davon, dass Kosten, welche bereits vor dem Eigentumsübergang anfallen, nicht als Liegenschaftsunterhalt zum Abzug zuzulassen sind, wird durch diese zeitliche Übereinstimmung eine Referenzierung der Verträge deutlich.

e) Überdies sind die Rekurrenten bezüglich der Handänderungssteuer selbst von einer Verknüpfung der beiden Verträge ausgegangen. Sie haben zwar zunächst am 19. Dezember 2012 mittels Selbstdeklaration lediglich den Kaufvertrag über CHF 520'000.– angemeldet. Am 20. März 2013 erfolgte jedoch eine zweite Anmeldung betreffend den Werkvertrag. Als Übertragungsgrund wurde «Kauf- und Werkvertrag» angegeben. Der Werkvertrag unterliegt aber einzig der Handänderungssteuer, wenn ein enger Konnex zum entsprechenden Kaufvertrag besteht (vgl. § 7 Abs. 2 des baselstädtischen Handänderungsgesetzes).

f) Aufgrund dieser Erwägungen ist festzustellen, dass der Kauf- und Werkvertrag miteinander verbunden sind. Die Rekurrenten haben wirtschaftlich betrachtet drei neuwertige Wohnungen erstanden. Die Investitionen sind daher als nicht abzugsfähige Anlagekosten zu qualifizieren.

5. Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich, eine Aufteilung der Renovationskosten in werterhaltende und wertvermehrnde Kosten vorzunehmen.

6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass ein enger Konnex zwischen Werk- und Kaufvertrag besteht. Die Rekurrenten haben schlüsselfertige Wohnungen erworben. Die Steuerverwaltung hat die Renovationskosten daher zu Recht als Anlagekosten qualifiziert und nicht zum Abzug zugelassen. Der Rekurs ist somit abzuweisen.

*Demgemäss wird erkannt:*

Der Rekurs wird abgewiesen.