

II. Steuern und Abgaben

12 Steuerfreiheit von Schadenersatzleistungen

Vorbehältlich einer allfälligen Überentschädigung ist die Schadenersatzleistung einer Privathaftpflichtversicherung nach einem Hausbrand selbst dann steuerfrei, wenn sie die Entschädigung der Aargauischen Gebäudeversicherung erheblich übersteigt.

Aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts, 2. Kammer, vom 20. Mai 2020, in Sachen A. gegen KStA und Gemeinderat B. (WBE.2020.41).

Aus den Erwägungen

2.

2.1.

Der Einkommenssteuer unterliegen alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte (§ 25 Abs. 1 StG; Art. 7 Abs. 1 Satz 1 StHG). Dieser Grundsatz ist im Sinne einer Auffangbestimmung zu verstehen, die alle Einkünfte erfasst, welche nicht unter § 26 — § 33 StG fallen und auch nicht nach § 33 StG von der Einkommensbesteuerung ausgenommen sind. Diese weit gefasste Umschreibung des steuerbaren Einkommens setzt dabei voraus, dass ein Vermögenszugang nur dann der Einkommenssteuer unterliegt, wenn er tatsächlich Einkommen darstellt (sog. Reinvermögenszugangstheorie; MARTIN PLÜSS, in: MARIANNE KLÖTI-WEBER/DAVE SIEGRIST/DIETER WEBER [Hrsg.], Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 4. Aufl. 2015 [Kommentar StG], § 25 N 3; Urteil des Bundesgerichts 2C_1155/2014 vom 1. Februar 2016, E. 3.2.1). Dementsprechend ist ein Zufluss erst dann dem steuerrechtlich zu erfassenden Reinvermögen zuzurechnen, wenn ihm kein korrelierender Vermögensabgang gegenübersteht (Urteil des Bundes-

gerichts 2C_622/2011 vom 29. Februar 2012, E. 4 mit Verweis auf BGE 132 II 128, E. 3.1 und BGE 117 Ib 1).

Entsprechend dieser Logik führt Schadenersatz grundsätzlich nicht zu steuerbarem Einkommen, obwohl es sich im Grunde um einen Vermögenszufluss von aussen handelt. Denn ihm steht ein Mittelabfluss gegenüber, der nicht der Befriedigung eigener Bedürfnisse, sondern dem Ausgleich einer wirtschaftlichen Einbusse dient. In jenem Umfang, in dem eine Schadenersatzleistung durch einen Vermögensabgang, der in einem Schaden begründet liegt, neutralisiert wird, liegt folglich kein Reinvermögenszugang vor, womit auch eine Einkommensbesteuerung ausser Betracht fällt (Urteil des Bundesgerichts 2C_123/2016 vom 21. November 2017, E. 4.2.3; MARTIN PLÜSS, a.a.O., § 28 N 8). In anderen Worten führen Leistungen, die dazu dienen, einen eingetreten oder künftigen Vermögensschaden zu ersetzen, abgesehen von den vorliegend nicht relevanten Ersatzeinkommen, nicht zu einem steuerrechtlich zu erfassenden Reinvermögenszugang (Urteil des Bundesgerichts 2C_1155/2014 vom 1. Februar 2016, E. 3.2.2 m.w.H.).

2.2.

Um klären zu können, ob die vorliegend relevante Schadenersatzzahlung als einkommenssteuerlich zu erfassender Vermögenszugang zu qualifizieren ist, sind vorab die Begriffe des Schadens sowie dessen Ersatzes rechtlich einzuordnen.

2.2.1.

Unter Schaden wird nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts die ungewollte Verminderung des Reinvermögens verstanden. Er entspricht der Differenz zwischen dem gegenwärtigen Vermögensstand und dem (hypothetischen) Stand, den das Vermögen ohne das schädigende Ereignis hätte (sog. Differenztheorie) und kann in einer Vermehrung der Passiven, einer Verminderung der Aktiven oder in entgangenem Gewinn bestehen (Urteil des Bundesgerichts 4A_113/2017 vom 6. September 2017, E. 4.3.2). Aus haftpflichtrechtlicher Perspektive ist der erlittene Schaden grundsätzlich im vollen Umfang zu ersetzen, wobei dieser gleichzeitig auch die Obergrenze des Anspruchs auf Entschädigung

bildet (sog. Bereicherungsverbot; BGE 127 III 73, 78 f. E. 5c/cc; BGE 132 III 321, 324 E. 2.2.1).

2.2.2.

Handelt es sich um einen Sachschaden, stellt die Beschädigung der Sache per se nicht den Schaden dar. Sie ist vielmehr dessen Ursache und begründet im Umfang, in dem sie sich vermögensmässig – z.B. in Form von Wertverlust oder Reparatur- und Folgekosten – auswirkt, seine Ersatzfähigkeit (Urteil des Bundesgerichts 4A_113/2017 vom 6. September 2017, E. 4.3.3.). Wie gross ein Sachschaden ist, kann entweder nach der Wertminderung des betroffenen Aktivums oder nach der Vergrösserung der Passiven infolge zusätzlicher Reparatur- und/oder Folgekosten bestimmt werden (BGE 127 III 73, 76 E. 4a). Diese beiden Positionen weichen nicht nur hinsichtlich ihres jeweiligen Entstehungszeitpunktes – Beschädigungszeitpunkt bzw. Durchführung der Wiederherstellung/Reparatur – voneinander ab. Vielmehr können sie im konkreten Fall auch in ihrer Höhe erheblich divergieren (Urteil des Bundesgerichts 4A_113/2017 vom 6. September 2017, E. 4.3.3.2). So liegen die Reparaturkosten, welche angemessen sein müssen, oftmals über der Wertminderung, was namentlich daran liegt, dass die Wiederherstellung der beschädigten Sache das Integritätsinteresse des Geschädigten wahrt. Denn infolge Reparatur wird das Vermögen des Geschädigten nicht nur seinem Wert, sondern auch seiner Zusammensetzung nach in den schadenfreien Zustand gebracht (ROBERTO VITO, Schweizerisches Haftpflichtrecht, 2002, N 674 f.). Das Auseinanderfallen der beiden Positionen wird auf der Ebene des Schadenersatzes durch die Verwendung der Begriffe Kompensation für den Ersatz des Minderwertes (gesunkene Aktiven) und Restitution für den Ausgleich der aufgrund des Schadens angestiegenen Passiven verdeutlicht (vgl. ROBERTO VITO, Ersatzfähigkeit abstrakter Schäden, AJP 2019 1241 ff., 1243).

2.2.3.

Aus steuerrechtlicher Perspektive folgt aus dem Gesagten, dass es für die Steuerneutralität von Schadenersatzzahlungen nicht darauf ankommen kann, ob eine Schadenersatzzahlung bloss den infolge eines Sachschadens eingetretenen Minderwert vergütet, oder ob sie – eventuell darüber hinaus – die (angemessenen) Wiederherstellungs-

kosten ersetzt. Denn in beiden Fällen steht dem Mittelzufluss ein korrelierender Vermögensabfluss gegenüber: Einmal in Form der gesunkenen Aktiven und einmal als angestiegene Passiven. Erst wenn die Schadenersatzzahlung diese Vermögensreduktion insgesamt übersteigt und insofern eine gegen das Bereicherungsverbot verstossende Überentschädigung vorliegt, kann sie als steuerbares Einkommen erfasst werden.

3.

3.1.

Bei Eintritt eines versicherten Ereignisses ist die AGV bei der Berechnung des Schadens und der zu leistenden Entschädigung an die gesetzlichen Vorgaben gemäss GebVG und GebVV gebunden. Führt wie vorliegend ein Brand zur teilweisen Beschädigung eines Gebäudes, wird die Schadenssumme gemäss § 24 Abs. 2 aGebVG (Fassung vom 1. Januar 2009) ausgehend vom Versicherungswert nach dem Verhältnis des beschädigten zum unbeschädigten Teil bestimmt. Beträgt der Schaden weniger als ein Drittel des Versicherungswertes, entspricht die Schadenssumme den Wiederherstellungskosten (§ 24 Abs. 3 Satz 1 aGebVG). Als Versicherungswert gelten gemäss § 15 Abs. 1 aGebVG die mittleren Kosten für die Erstellung eines in Art, Grösse, Ausbau und Standort gleichen Gebäudes (Neuwert). Als Nebenleistungen ersetzt die AGV zudem die Kosten für Abbruch, Aufräumung etc. der versicherten Teile, wobei diesbezüglich ein Höchstbetrag von 12% der Schadenssumme geleistet wird (§ 25 Abs. 1 lit. a aGebVG). Sodann werden auch die Kosten der zum Schutz noch vorhandener Gebäudeteile erforderlichen Vorkehren vergütet, sofern der Wert der Überreste die Kosten derartiger Vorkehren rechtfertigt (§ 25 Abs. 1 lit. b aGebVG). Erleidet ein versichertes Objekt durch die Lösch-, Rettungs- und Sicherungsmassnahmen direkte Folgeschäden, werden diese zum Zeitwert ersetzt (§ 25 Abs. 1 lit. c aGebVG i.V.m. § 11 GebVV).

3.2.

Der Schadenszusammenstellung der AGV vom 4. Januar 2012 ist zu entnehmen, dass ihre Schadensberechnung entsprechend den erläuterten gesetzlichen Grundlagen auf dem Versicherungswert des

Mehrfamilienhauses des Beschwerdeführers von Fr. 1'210'000.00 beruhte. Gemäss der Schadenabschätzung vom 20. Dezember 2011 wurde das Gebäude durch den Brand zu 65,9% zerstört, womit ein zu entschädigender Schadensbetrag von Fr. 797'738.00 resultierte (65,1% von Fr. 1'210'000.00). Hinzu kamen eine Aufräumungsschädigung von Fr. 95'729.00 (max. 12 % von Fr. 797'738.00) sowie durch den Schätzer angeordnete Massnahmen i.S.v. § 25 Abs. 1 lit. b aGebVG im Umfang von Fr. 64'088.00. Der durch die AGV ermittelte Gesamtschaden belief sich folglich auf Fr. 957'555.00 (Fr. 797'738.00 + Fr. 95'729.00 + Fr. 64'088.00), was gleichzeitig dem Entschädigungsanspruch des Beschwerdeführers entsprach. Dass letzterer die entsprechende Abschätzungsverfügung unter Vorbehalt versteckter Mängel anerkannt hat, ist unbestritten.

Aus dem Gesagten folgt, dass die AGV bei der Schadenberechnung nicht auf die effektiven Wiederherstellungskosten, sondern – entsprechend der gesetzlichen Vorgaben – auf den theoretischen Minderwert abstellte, der sich gestützt auf den Versicherungswert und das geschätzte Verhältnis zwischen den beschädigten und den unbeschädigten Gebäudeteilen ergab. Dabei ist zu bedenken, dass auch der Versicherungswert selbst auf einer Schätzung beruht (mittlere Erstellungskosten im Zeitpunkt des Versicherungsabschlusses § 15 Abs. 1 aGebVG) und insofern ein gewisses Ungenauigkeitsrisiko in sich trägt. Mit der Zahlung der Fr. 957'555.00 ersetzte die AGV dem Beschwerdeführer somit die infolge des Brandes eingetretene (geschätzte) Wertverminderung seines Mehrfamilienhauses, was der Kompensation im vorgenannten Sinne entspricht.

3.3.

Gegenüber der C. Versicherung hat der Beschwerdeführer seinen Schaden hingegen durch die Zusammenstellung der angefallenen Wiederherstellungskosten begründet. Dabei wurden auch eine Schätzung des durch den Wiederaufbau erzielten Mehrwerts sowie den durch die AGV geleisteten Schadenersatz ausgewiesen. Daraus erhellt, dass gegenüber der C. Versicherung ein Restitutionsanspruch geltend gemacht wurde. Dass die C. Versicherung dem Beschwerdeführer in der Folge eine Entschä-

digung von Fr. 400'000.00 auszahlte, kann vor diesem Hintergrund nicht anders gedeutet werden, als dass sie den (verbleibenden) Restitutionsanspruch in der entsprechenden Höhe als begründet anerkannt hat.

4.

4.1.

Wie unter Ziff. 2.1 hiavor erläutert, führt auch eine auf Restitution ausgerichtete Schadenersatzzahlung grundsätzlich nicht zu Vermögenszugang und ist demnach steuerfrei. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz können Schadenersatzzahlungen folglich nicht nur dann steuerfrei sein, wenn sie den Minderwert ersetzen, sondern auch dann, wenn sie darauf ausgerichtet sind, die durch das Schadensereignis nötig gewordenen, angemessenen Wiederherstellungs- bzw. Reparaturkosten zu entgelten. Dies jedenfalls in jenem Umfang, in dem nicht eine den gesamten Vermögensabfluss übersteigenden Überentschädigung vorliegt. Wie es sich diesbezüglich im vorliegenden Fall verhält, ist nachfolgend zu prüfen.

4.2.

4.2.1.

Die Berechnungen des Beschwerdeführers gegenüber der C. Versicherung zur Begründung seines Schadenersatzanspruches sowie die damit eingereichten Dokumente, erscheinen als plausible Grundlage für die Schlussfolgerung der C. Versicherung, dass der Schaden des Beschwerdeführers durch die AGV nicht vollständig gedeckt wurde und ihr deshalb im verbleibenden Umfang eine Entschädigungspflicht zukommt. So handelt es sich namentlich bei den in der Kostenkontrolle des Architekten ausgewiesenen Positionen um Posten (Rohbau 1 und 2, Elektroanlagen, Sanitäranlagen, Ausbau 1 und 2 usw.), die im Zusammenhang mit einem Brand wie dem vorliegenden weder aufgrund ihrer Art, noch wegen ihrer Höhe erstaunen bzw. als unangemessen erscheinen. Es sind demnach keine Gründe ersichtlich, weshalb die per 12. November 2014 ausgewiesene Abrechnungssumme von total Fr. 1'302'825.70 als nicht angemessen zu qualifizieren wäre. Gleiches gilt für das ebenfalls vom Architekten erstellte Dokument "Zahlungsanweisung",

welches die einzelnen Positionen detaillierter und unter genauer Bezeichnung der jeweils Begünstigten aufführt. Dieser Auflistung ist auch zu entnehmen, dass sich die zu bezahlenden Beträge per Januar 2015 auf Fr. 1'442'152.15 beliefen. Aus einem stichprobenartigen Abgleich der Positionen der Zahlungsanweisung mit den vom Beschwerdeführer eingereichten Zahlungsbelegen lässt sich denn auch schliessen, dass er diese Beträge tatsächlich beglichen hat. Die eingereichten Rechnungen der beauftragten Bauunternehmer sowie die Quittungen betreffend die im Ausland getätigten Einkäufe (Einbauküche, Baumaterial etc.), vermitteln überdies den Eindruck, dass der Beschwerdeführer beim Wiederaufbau angemessene Ausgaben anzielte und keine luxuriösen Baudienstleistungen in Anspruch nahm. Auf dieser Grundlage erscheint schliesslich die Kostenabrechnung des Beschwerdeführers verhältnismässig, welche per 2. Juni 2015 Gesamtausgaben von Fr. 1'602'194.20 zuzüglich offener Rechnungen in der Höhe Fr. 190'146.05 auswies.

4.2.2.

Auch ohne Vorlage eines Protokolls der Verhandlungen zwischen der C. Versicherung und dem Beschwerdeführer betreffend den zu entschädigenden Betrag ist die Einschätzung der C. Versicherung, dass sie für den Schaden des Beschwerdeführers in einem bestimmten Umfang einzustehen hat, vor diesem Hintergrund nicht zu beanstanden. Dies umso mehr, als seitens der C. Versicherung im Schreiben vom 30. März 2012 angekündigt wurde, dass die konkrete Festlegung des Schadenersatzbetrages erst erfolge, wenn die Höhe der Entschädigung durch die AGV bekannt sei. Die C. Versicherung war folglich darauf bedacht, keine Überentschädigung an den Beschwerdeführer auszusahlen. Es entspricht denn auch dem geschäftlichen Anliegen einer jeden Privathaftpflichtversicherung, höchstens für den ungedeckt gebliebenen Anteil eine Entschädigung zu entrichten.

4.2.3.

Bereits diese Erwägungen machen deutlich, dass die von der C. Versicherung geleistete Schadenersatzzahlung grundsätzlich einem dokumentierten und mit der Instandstellung der Liegenschaft zusam-

menhängenden Vermögensabfluss des Beschwerdeführers gegenüberstand.

4.3.

4.3.1.

Damit stellt sich weiter die Frage, ob die Schadenersatzzahlung von Fr. 400'000.00 auch hinsichtlich ihrer Höhe (vollumfänglich) als steuerfreie Entschädigung qualifiziert werden kann. Dass die C. Versicherung betreffend den entschädigungspflichtigen Gesamtschaden betragsmässig zu einer Einschätzung kam, die von jener der AGV abwich, ist aus folgenden Gründen nachvollziehbar: Im Gegensatz zu der gegenüber der C. Versicherung belegten Schadenlage, umfasste die Schadenabschätzung der AGV die nachträglich am Gebäude des Beschwerdeführers zu Tage getretenen Feuchtigkeitsschäden nicht. Diese Schäden machten aber umfangreiche bauliche Zusatzmassnahmen nötig (insb. Einzug neuer Decken und Errichtung neuer Mauern).

4.3.2.

Die AGV verneinte ihre Haftpflicht für diese nachträglich nötig gewordenen Massnahmen. Das Spezialversicherungsgericht, Abt. Kausalabgaben und Enteignungen, schützte diese Ansicht der AGV im Urteil 6-SV.2014.1 vom 5. November 2014 mit folgender Begründung: Die tatsächlichen Verhältnisse bzw. die Gründe für die geltend gemachten Feuchtigkeitsschäden seien zwar nicht bis in alle Details rekonstruierbar, die Sachlage spreche insgesamt aber dafür, dass verschiedene Ursachen zur Entstehung der Schäden beigetragen hätten. Eine Rolle habe wahrscheinlich auch das Löschwasser anlässlich des Feuerwehreinsatzes in der Brandnacht gespielt. Die Feuchtigkeitsschäden seien aber wohl vornehmlich durch den Diffusionsprozess infolge des Temperaturunterschieds im nicht beheizten Schadenobjekt zum bewohnten und beheizten Nachbarshaus entstanden. Dadurch seien die bereits davor morsch gewesenen Balken noch maroder geworden, was zu einer unzureichenden Statik des Hauses und in der Endkonsequenz zur Notwendigkeit der entsprechenden baulichen Massnahmen geführt habe. Daraus schloss das Spezialverwaltungsgericht, Abt. Kausalabgaben und Enteignungen, dass der Brand bzw. das Löschwasser nicht mit

hinreichender überwiegender Wahrscheinlichkeit zu den Feuchtigkeitsschäden geführt habe. Eine zusätzliche Entschädigung gestützt auf § 25 Abs. 1 lit. c GebVG i.V.m. § 11 GebVV für direkte Folgeschäden der Löscharbeiten fiel nach dieser Ansicht deshalb ausser Betracht.

4.3.3.

Nichtsdestotrotz liegt es auf der Hand, dass es ohne den Brand auch nicht zum genannten schimmelbildenden Diffusionsprozess gekommen wäre, da das Gebäude nicht als unbeheizte Brandruine mit Notdach hätte überwintern müssen. Der Brand steht folglich in einem wesentlichen Ursachenzusammenhang zu den Feuchtigkeitsschäden bzw. den entsprechenden Zusatzmassnahmen. Dies dürfte auch die C. Versicherung so gesehen haben, welche überdies weder an die Beweiswürdigung des Spezialverwaltungsgerichts, Abt. Kausalabgaben und Enteignungen, gebunden ist, noch eine Schadenabschätzung gemäss GebVG und GebVV durchzuführen hat.

4.3.4.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die C. Versicherung bei ihrer Schadensberechnung auf die vom Beschwerdeführer belegten Wiederaufbaukosten gestützt und dabei auch die zusätzlichen, durch die Feuchtigkeitsschäden nötig gewordenen baulichen Massnahmen berücksichtigt hat. Es ist naheliegend, dass diese Betrachtungsweise im Vergleich zur Schadenabschätzung der AGV zu einem deutlich höheren anerkennungsfähigen Schadenbetrag geführt hat. Unter Berücksichtigung des gut dokumentierten Zahlungsflusses des Beschwerdeführers, welcher insgesamt im Bereich von Fr. 1'700'000.00 lag, der angerechneten Entschädigung der AGV von Fr. 957'555.00 und des beim Wiederaufbau entstandenen und gegenüber der C. Versicherung ausgewiesenen Mehrwerts von ca. Fr. 100'000.00, erscheint die Zahlung der C. Versicherung auch bezüglich ihrer Höhe als gerechtfertigte Restitution des erlittenen Schadens. Eine Überentschädigung durch die C. Versicherung ist folglich zu verneinen.

5.

Schliesslich kann der Vorinstanz auch im Hinblick auf ihr Argument nicht gefolgt werden, das Bundesgericht habe im Urteil

2C_780//2014 vom 29. April 2015 festgehalten, dass die Entschädigung der Gebäudeversicherung für einen Wiederaufbau grundsätzlich ausreiche, womit die Fr. 400'000.00 keine Schadenersatzzahlung darstellen könnten. So stellt das Bundesgericht mit dem Urteil, welches im Kontext der Grundstückgewinnsteuer ergangen ist, primär klar, dass die Entschädigung der Gebäudeversicherung nicht wertvermehrend sein kann, da sie nur bezweckt, den Zustand vor dem schädigenden Ereignis wiederherzustellen. Daraus folgt in erster Linie, dass die Zahlungen der AGV werterhaltend und folglich bei der Grundstückgewinnsteuer nicht als Anlagekosten abzugsfähig sind. Ob die Entschädigung der Gebäudeversicherung in jedem Fall die gesamten tatsächlichen Vermögenseinbussen eines Geschädigten auszugleichen vermag, wird dagegen nicht gesagt. Dafür, dass dies nicht zwingend so sein muss, leistet der vorliegende Fall ein anschauliches Beispiel, welches darin begründet liegt, dass die AGV dem Beschwerdeführer nicht die effektiven Wiederaufbaukosten, sondern den Minderwert ersetzt und dabei ihre Haftpflicht für einen gewichtigen Anteil der baulichen Massnahmen (Feuchtigkeitsschäden) abgelehnt hat.

6.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Zahlung der C. Versicherung in der Höhe von Fr. 400'000.00 als Schadenersatz zu qualifizieren ist. Da auch keine Überentschädigung festgestellt werden konnte, ist die Zahlung von der Einkommensteuer auszunehmen. Das steuerbare und das satzbestimmende Einkommen des Beschwerdeführers betreffend die Kantons- und Gemeindesteuern 2015 sind entsprechend zu korrigieren. Die Beschwerde erweist sich folglich als begründet und ist gutzuheissen. Der vorinstanzliche Entscheid wird aufgehoben und die Angelegenheit wird zwecks Neuveranlagung des Beschwerdeführers für die Kantons- und Gemeindesteuern 2015 an das Steueramt D. zurückgewiesen.

13 Liegenschaftsunterhaltskosten

Die Kosten eines zu einer Photovoltaikanlage gehörigen, nicht überdimensionierten Zusatzspeichers (Batterie) sind als Kosten für eine Massnahme zur rationellen Energieverwendung zu qualifizieren und damit als Gebäudeunterhaltskosten steuerlich abzugsfähig.

Aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts, 2. Kammer, vom 20. Mai 2020, in Sachen KStA gegen A., B. und Gemeinderat C. (WBE.2020.77).

Aus den Erwägungen:

1.

Streitig ist vorliegend die Frage, ob die Beschwerdegegner die Kosten für die Nachrüstung ihrer Photovoltaikanlage mit einer E3DC-Speichereinheit als Liegenschaftsunterhalt in Abzug bringen können.

2.

2.1.

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 StG). Als Kosten für den Unterhalt von Liegenschaften gelten nur die werterhaltenden Aufwendungen (§ 24 Abs. 1 StGV). Gemäss § 24 Abs. 4 StGV ist die Verordnung über den Abzug der Kosten des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 9. März 2018 (Liegenschaftskostenverordnung; SR 642.116) mit Ausnahme von deren Art. 4 sinngemäss anwendbar. Aus dieser weitgehenden Integration der – bundesrechtlichen – Liegenschaftskostenverordnung ins kantonale Recht ist abzuleiten, dass der Unterhaltskostenbegriff des kantonalen Rechts weithin jenem des Rechts der direkten Bundessteuer (Art. 32 Abs. 2 DBG) entspricht.

Den Unterhaltskosten sind Investitionen gleichgestellt, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abziehbar sind (§ 39 Abs. 2 StG i.V.m. Art. 32