

- Auf die Folgen des Beweismittelausschlusses muss rechtzeitig, d.h. im Einspracheverfahren, hingewiesen worden sein.

Unterlässt es die Steuerkommission, im Einspracheverfahren auf den Beweismittelausschluss für das Rekursverfahren hinzuweisen, so wird er für die nächsten Instanzen nicht wirksam, selbst wenn er im Veranlagungsverfahren angekündigt worden war (AGVE 1980, S. 435 f.). Der Steuerpflichtige soll zusammen mit der Einforderung der Beweismittel auf die Folgen der Nichterfüllung hingewiesen werden; ein schon im Veranlagungsverfahren, also gegebenenfalls lange vorher erfolgter Hinweis allein hält ihm diese Folgen nicht genügend eindrücklich vor Augen.

b) Es ist unbestreitbar, dass die vom Beschwerdeführer erst im Rekursverfahren mit Eingabe vom 9. April 2002 eingereichte umfangreiche Dokumentation zum Nachweis seines Lebensaufwandes schon im Einspracheverfahren hätte ins Recht gelegt werden können. Es handelt sich ausnahmslos um Belege der Jahre 1997 und 1998, welche bereits seit Jahren vorhanden waren. Indessen wurde der Beweismittelausschluss nur einmalig im Veranlagungsverfahren (2. Mahnung vom 12. Juli 2000), nicht aber im Einspracheverfahren angedroht. Über die Besprechung vom 28. Februar 2001 wurde lediglich eine interne Aktennotiz des Steuerkommissärs angefertigt; die damals mündlich erwähnten Unterlagen wurden nicht formell und mit Hinweis auf den Beweismittelausschluss einverlangt. Nach der vorne dargestellten Rechtsprechung, von der abzuweichen kein Anlass besteht, ist der Beweismittelausschluss nicht eingetreten und die im Rekursverfahren nachgereichten Unterlagen müssen berücksichtigt werden. Das Steuerrekursgericht hat sie zu Unrecht unberücksichtigt gelassen.

36 Grundstückgewinnsteuer. Zeitpunkt des Zufließens des Verkaufserlöses.

- **Auch beim freiwilligen Stehenlassen gilt der Erlös als erzielt, nicht aber, wenn der Käufer objektiv zahlungsunfähig (oder -unwillig) war.**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 2. Kammer, vom 26. Februar 2003 in Sachen D.S. gegen Entscheid des Steuerrekursgerichts. Zur Publikation vorgesehen in StE 2004.

37 Liegenschaftsertrag, Liegenschaftsunterhaltskosten.

- **Der Käufer einer Liegenschaft ist ab Übergang von Nutzen und Schaden für den Ertrag steuerpflichtig und gleichzeitig zum Abzug der Liegenschaftsunterhaltskosten berechtigt. Ein Vorverlegen des Übergangs von Nutzen und Schaden vor den Vertragsschluss ist nichtig und steuerlich unbeachtlich.**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 2. Kammer, vom 5. Dezember 2003 in Sachen E.F. gegen Entscheid des Steuerrekursgerichts. Zur Publikation vorgesehen in StE 2004.

Sachverhalt

E. und B.F. bewohnen das Dreifamilienhaus seit dessen Erstellung anfangs der 70er Jahre. Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 24. September 1993 erwarb E.F. dieses von seinem Vater zum Steuerwert, wobei Nutzen und Gefahr gemäss Vertrag rückwirkend per 1. Januar 1993 auf den Käufer übergangen. In den Bemessungsjahren 1993 und 1994 nahmen E. und B.F. grössere Bauarbeiten an der Liegenschaft vor, namentlich zur Verbesserung des Schallschutzes. Insgesamt wurden für die baulichen Massnahmen rund Fr. ... ausgegeben und als Liegenschaftsunterhaltskosten zum Abzug geltend gemacht mit der Begründung, die Massnahmen stellten Unterhalt dar und hätten keine Wertsteigerung der Liegenschaft bewirkt. Die Steuerkommission anerkannte die geltend gemachten Liegenschaftsunterhaltskosten nur teilweise als abzugsfähig.

Das Steuerrekursgericht hob den Einspracheentscheid auf und wies das Verfahren an die Steuerkommission zurück, u.a. weil zu Unrecht Liegenschaftsunterhaltskosten vor dem Eigentumsübergang zum Abzug zugelassen worden seien. In seiner Vernehmlassung zur Beschwerde der Steuerpflichtigen beantragte das KStA die Gutheissung der Beschwerde mit Bezug auf die Abzugsfähigkeit von Liegenschaftsunterhaltskosten ab Übergang von Nutzen und Schaden.