

I. Kantonale Steuern

29 Begriff des Liegenschaftsunterhalts

Wird mit der "Renovation" einer Baute deren Nutzung grundlegend verändert, so können die "Renovations"kosten generell nicht als Liegenschaftsunterhalt anerkannt werden (Erw. 5.).

Urteil des Verwaltungsgerichts, 2. Kammer, vom 2. Februar 2011 in Sachen B. gegen KStA und Gemeinderat V. (WBE.2010.164).

Aus den Erwägungen

5.
(...)

Damit Kosten als Liegenschaftsunterhaltskosten geltend gemacht werden können, ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung stets vorausgesetzt, dass die vor der Durchführung der entsprechenden Massnahmen und die nachher bestehende Nutzung im Wesentlichen miteinander vergleichbar sind (vgl. BGE 123 II 218 = StE 1997 B 25.6 Nr. 30; vgl. dazu auch Peter Locher, in: Kommentar zum DBG, I. Teil, Therwil/Basel 2001, Art. 32 N 45). Liegt nach der "Renovation" ein eigentliches Aliud vor, so stellt sich die Frage nach der Qualifikation der baulichen Massnahmen im Einzelnen nicht, sondern es ist gesamthaft die Abzugsfähigkeit zu verweigern. Ein solcher Fall liegt hier vor: Bei einem Kaufpreis von Fr. 1.1 Mio. haben die Beschwerdeführer das infrage stehende Objekt – ein landwirtschaftliches Zweifamilienhaus mit zugehörigen Funktionsbauten (Scheune und Schweinestall) – in den Jahren 2003 bis 2005 für insgesamt über Fr. 1.5 Mio. nicht nur umfassend sanieren, sondern umbauen lassen. Das Zweifamilienhaus wird neu als Einfamilienhaus genutzt und die Annexgebäude dienen, wie sich aus den Unterlagen ergibt, als grosszügiger Pferdestall mit zugehörigem Auslauf. Diese

Verwendung der Liegenschaft hat mit der ursprünglichen Nutzung höchstens noch am Rande zu tun. Im Ergebnis hat hier eine Privatperson die Chance ergriffen, eine ausserhalb des Siedlungsgebietes liegende, ursprünglich der landwirtschaftlichen Nutzung dienende Liegenschaft zu übernehmen und diese für seine Wohn- und Freizeit Zwecke umzufunktionieren. Die mit einer solchen grundlegenden Nutzungsänderung verbundenen, erheblich über dem Kaufpreis liegenden Kosten fallen nach dem Gesagten nicht unter den Begriff des Liegenschaftsunterhalts (...).

(Hinweis: Das Bundesgericht hat eine Beschwerde gegen diesen Entscheid mit Urteil vom 15. Juli 2011 [2C_233/2011] abgewiesen.)

30 Grundstückschätzung

- **Der Begriff der wesentlichen Wertänderung als Anlass für die Vornahme einer Änderungsschätzung gemäss § 218 Abs. 2 StG umfasst auch eine Änderung des Eigenmietwerts (Erw. 3.2.2.).**
- **Auch umfangreiche Unterhaltsarbeiten können Anlass für die Vornahme einer Einzelschätzung bilden, soweit sie zu einer wesentlichen Wertänderung führen (Erw. 3.3.).**
- **Eine Differenz im Eigenmietwert nach Vornahme von Unterhaltsarbeiten von weniger als 10% des Eigenmietwerts und weniger als Fr. 1'000.- im Eigenmietwert ist nicht wesentlich (Erw. 3.4.2.).**

Urteil des Verwaltungsgerichts, 2. Kammer, vom 2. Februar 2011 in Sachen G. gegen KStA (WBE.2010.204).

Aus den Erwägungen

3.

3.1.

Die Vorinstanz führte aus, umfangreiche Unterhaltsarbeiten an einer Liegenschaft gälten praxisgemäss als Wertänderung.

Mit Bezug auf den vorliegend zu beurteilenden Sachverhalt hat das Steuerrekursgericht im angefochtenen Entscheid weiter ausgeführt, gemäss der Einzelschätzung betrage die Differenz zur Neu-