



**Urteil vom 30. August 2019 (530 19 10)**

---

**Abziehbarkeit von Prozesskosten als Unterhaltskosten**

\_\_\_\_\_ Besetzung Steuergerichtspräsident A. Zähndler, Gerichtsschreiberin I. Wissler

\_\_\_\_\_ Parteien **A.**\_\_\_\_\_, vertreten durch AGEBA Treuhand AG, Hofackerstr. 3 a,  
4132 Muttenz

**Beschwerdeführerin**

gegen

**Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft**, Rheinstrasse 33,  
4410 Liestal,

**Beschwerdegegnerin**

\_\_\_\_\_ betreffend **direkte Bundessteuer 2015**

## **Sachverhalt**

### **A.**

Mit Veranlagungsverfügung vom 8. Dezember 2015 wurden die geltend gemachten Liegenschaftsunterhaltskosten auf den Pauschalbetrag mit der Begründung gekürzt, Prozesskosten zivilrechtlicher Natur seien nicht abzugsfähig.

Gegen diese Veranlagung erhob die Vertreterin der Pflichtigen Einsprache und beantragte, die geltend gemachten Liegenschaftsunterhaltskosten seien zum Abzug zuzulassen. Zur Begründung führte sie aus, im Zusammenhang mit der vermieteten Liegenschaft sei es zu einer rechtlichen Auseinandersetzung mit der Mieterin gekommen. Der Fall sei weiterhin hängig. Insgesamt habe der Rechtsstreit bis Ende 2015 Fr. 10'539.90 gekostet. Es handle sich dabei um eine Auseinandersetzung im Zusammenhang mit dem Liegenschaftseinkommen, wobei die Mieterin einseitig die Höhe des Mietzinses reduziert habe.

### **B.**

Mit Einspracheentscheid vom 9. Januar 2019 wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab. Zur Begründung führte sie aus, Gerichtskosten bei Mietangelegenheiten würden in der Regel zum Abzug zugelassen. Dabei gehe es um die Sicherung der Mietererträge und darum, dass dem Vermieter durch den Ausfall von Mieterträgen kein Schaden entstehe. Vorliegend gehe es nicht darum, dass die Mieten nicht bezahlt oder nicht einbringlich gewesen seien, sondern darum das Mietverhältnis aufzulösen. Die dadurch entstandenen Kosten dienten nicht der Erhaltung, sondern dem Wegfall der Mieteinnahmen, weshalb die Aufwendungen nicht abzugsfähig seien.

### **C.**

Mit Schreiben vom 8. Februar 2019 erhebt die Vertreterin Beschwerde und beantragt (1) Die geltend gemachten Liegenschaftsunterhaltskosten in Höhe von Fr. 20'380.-- seien zum Abzug zuzulassen. (2) Unter Kostenfolge. Zur Begründung führt sie u.a. aus, die Mietverträge für das Restaurant und die Wohnung seien mit der aktuellen Pächterin am 10. Oktober 2002 abgeschlossen worden. Ab dem Jahre 2014 sei es zu Problemen gekommen. Die Pächterin habe mehrfach einseitig die Pacht gekürzt sowie Nebenkostenabrechnungen nicht beglichen, wogegen die Pflichtige vorgegangen sei. Alle Verfahren hätten erst im Jahre 2018 beendet werden können. Im Jahre 2014 seien Kosten von rund Fr. 6'800.-- angefallen. Bis Ende 2015 seien Fr. 10'539.90 angefallen und deklariert worden. Die Mieterträge seien seit dem Jahre 2004 rückläufig. Die Verpachtung sei für die Pflichtige nicht mehr wirtschaftlich. Um künftig weitere Reduktionen zu verhindern, müsse in die Infrastruktur der Gastwirtschaft investiert werden. Nach Auflösung des Pachtverhältnisses per 31. Oktober 2020 auf Grundlage einer aussergerichtlichen Vereinbarung, werde die Gaststätte zu Wohnraum umgenutzt, damit ein steter Ertrag generiert werden könne. Die Kündigung diene daher langfristig dazu, steuerbaren Ertrag zu sichern und nicht diesen zu beenden. Die Weiterführung des Pachtverhältnisses sei aufgrund zunehmender Mängel und der völligen Zerrüttung des Verhältnisses unzumutbar.

Mit Vernehmlassung vom 8. Mai 2019 beantragte die Steuerverwaltung die Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung führte sie aus, Kosten aus Rechtsstreitigkeiten seien nur abzugsfähig, wenn diese zur Erhaltung und Sicherung oder Mehrung des Einkommens aufgewendet

würden. Vorliegend gehe es um die Kündigung des Miet- und Pachtverhältnisses betr. das Restaurant B.\_\_\_\_ sowie die Wirtewohnung in C.\_\_\_\_. Die Kündigung sei am 14. September 2015 mit Wirkung per Ende Oktober 2014 ausgesprochen worden. Im Zivilverfahren sei die Pflichtige unterlegen. Die Kosten seien vorliegend nicht entstanden, um die Miet- und Pächterträge zu sichern und zu erhalten, sondern um den Vertrag einseitig aufzulösen. Das Unterliegen im Prozess deute darauf hin, dass es sich um eine unrechtmässige Kündigung gehandelt habe. Die Gewährung des Abzugs von solch selbst verursachten Kosten würde dazu führen, dass sich das Gemeinwesen mittels steuerlichen Abzügen indirekt daran beteiligen würde.

## **Erwägungen:**

### **1.**

Das Steuergericht ist gemäss Art. 140 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG) vom 14. Dezember 1990 zur Anhandnahme der vorliegenden Streitsache zuständig, wobei gemäss § 4 der Vollzugsverordnung DBG vom 13. Dezember 1994 i.V.m. § 129 Abs. 1 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz, StG) vom 7. Februar 1974 Beschwerden, deren umstrittener Steuerbetrag wie im vorliegenden Fall Fr. 3'000.-- nicht übersteigt, vom Präsidenten des Steuergerichts als Einzelrichter beurteilt werden. Da die in formeller Hinsicht an eine Beschwerde zu stellenden Anforderungen erfüllt sind, ist ohne weiteres darauf einzutreten.

### **2.**

Gemäss Art. 33 DBG werden von den gesamten steuerbaren Einkünften die zu ihrer Erzielung notwendigen Aufwendungen sowie die allgemeinen Abzüge abgezogen. Vom Roheinkommen abgezogen werden können zunächst jene Aufwendungen, welche mit der Erzielung der steuerbaren Einkünfte in einem Zusammenhang stehen; durch die Berücksichtigung dieser sog. Gewinnungskosten wird die objektive Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen bestimmt (vgl. SCHWEIGHAUSER in: Nefzger/Simonek/Wenk [Hrsg.], Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, § 29 N 1 m.w.H.; REICH/VON AH/BRAWAND in: Zweifel/Beusch [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, 3. Aufl. 2017, Art. 9 N 1 ff.).

**2.1.** Art. 32 Abs. 2 Satz 1 DBG statuiert bei Liegenschaften im Privatvermögen die Möglichkeit die Unterhaltskosten abzuziehen, und zwar entweder als Pauschalabzug oder die tatsächlich angefallenen Kosten (vgl. Art. 32 Abs. 4 DBG). Als Gewinnungskosten des Einkommens aus unbeweglichem Vermögen müssen auch die Unterhaltskosten und die anderen in Art. 32 Abs. 2 erwähnten Aufwendungen in wirtschaftlicher und zeitlicher Hinsicht in direktem und unmittelbarem Zusammenhang mit der Einkommenserzielung stehen (vgl. ZWAHLEN/LISSI in: Zweifel/Beusch [Hrsg.] Kommentar zum schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, 3. Aufl. 2017, Art. 32 N 9).

**2.2.** Kosten, die dem Werterhalt eines Grundstücks dienen, sind grundsätzlich abzugsfähig. So können praxisgemäss Anwalts- und Gerichtskosten in Abzug gebracht werden, sofern die Streitigkeit bzw. das Prozessthema die Nutzung oder die Erhaltung des Nutzwerts einer Liegenschaft (so etwa auch die Abwendung von übermässigen Immissionen) zum Gegenstand hat. Die Frage der Abzugsfähigkeit hängt dabei nicht davon ab, ob die Steuerpflichtigen mit allen Rechtsbegehren durchzudringen vermögen. Es wird indes vorausgesetzt, dass das entsprechende Verfahren nicht offensichtlich aussichtslos erscheint (BGer 2C\_690/2016 vom 2. Februar 2017 E. 2.2. mit vielen weiteren Hinweisen).

**2.3.** Die vorliegend geltend gemachten Prozesskosten resultieren aus dem im Jahre 2002 eingegangenen Pachtverhältnis. Das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost hob mit Urteil des Gerichtspräsidenten vom 31. August 2016 (Ziff. 2 des Dispositivs) die Kündigung des Pachtverhältnisses durch die Beschwerdeführerin auf. In der Beschwerde lässt die Beschwerdeführerin ausführen, dass im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten aus dem Pachtverhältnis bis Ende 2015 Kosten in Höhe von Fr. 10'539.90 aufgelaufen seien. Da die Mieterträge seit dem Jahre 2004 rückläufig seien, sei die Verpachtung nicht mehr wirtschaftlich. Schliesslich sei eine aussergerichtliche Vereinbarung über die Beendigung des Pachtverhältnisses gefunden worden. Die Gastwirtschaft werde nach Beendigung des Pachtverhältnisses zu Wohnraum umgenutzt, weshalb die Kündigung langfristig der Sicherung des steuerbaren Ertrags diene.

**2.4.** Entgegen der Annahme der Beschwerdeführerin handelt es sich bei den geltend gemachten Kosten nicht um Kosten, die einen Ertrag sichern, sondern diesen entfallen lassen. Die Beendigung des Pachtverhältnisses hat nämlich zur Folge, dass daraus keine weiteren steuerbaren Erträge fliessen. Der direkte Kausalzusammenhang der Prozesskosten mit der Erzielung von Einkommen ist somit nicht gegeben. Es entspricht im Übrigen nicht der ratio legis, die Prozesskosten für das Herausklagen eines Mieters oder Pächters, um u.a. zukünftig höhere Miet- resp. Pachterträge generieren zu können, den Gewinnungskosten gleichzusetzen. Den Charakter von Gewinnungskosten könnten solche Prozesskosten nur dann einnehmen, wenn es darum geht, einen Pächter oder Mieter dazu zu bewegen, seine Miet- resp. Pachtrückstände zu bezahlen. Um einen solchen Fall handelt es sich vorliegend gerade nicht.

Schliesslich ist festzuhalten, dass die von der Beschwerdeführerin ins Feld geführte und für die Zukunft geplante Umnutzung der Gastwirtschaft zugunsten eines höheren zukünftigen Einkommens aus ökonomischer Sicht durchaus sinnvoll sein kann. Diese Überlegungen und dessen Folgen sind jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, weshalb sich weitere Ausführungen hierzu erübrigen (vgl. zur Umnutzung: Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 6. Juni 2018, publ. in: Basellandschaftliche Steuerpraxis [BLStPra], 3/2018, S. 85 ff., [www.bl.ch/steuerverwaltung](http://www.bl.ch/steuerverwaltung)).

### **3.**

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

Ausgangsgemäss hat die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 500.-- zu bezahlen (Art. 144 Abs. 1 DBG). Es wird keine Parteientschädigung entrichtet (Art. 144 Abs. 4 DBG).

**Demgemäss erkennt das Steuergericht:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**2.**

Die Beschwerdeführerin hat die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 500.-- (inkl. Auslagen von pauschal Fr. 100.--) zu bezahlen, welche mit dem bereits geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

**3.**

Mitteilung an den Vertreter und z.Hd. der Beschwerdeführerin (2), die eidgenössische Steuerverwaltung, Bern (1) und die Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft (3).