

VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS FREIBURG

STEUERGERICHTSHOF

Entscheid vom 5. Oktober 2007

In den Beschwerdesachen (**4F 07 70/71**)

die Eheleute A.,

Beschwerdeführer,

gegen

die **Kantonale Steuerverwaltung**, Rue Joseph-Piller 13, 1700 Freiburg,

Beschwerdegegnerin,

betreffend

**Abzug für Schuldzinsen, Baukreditzinsen
(Einspracheentscheid vom 9. März 2007;
direkte Bundessteuer und Kantonssteuer 2005)**

hat sich ergeben:

- A. Die Eheleute erwarben mit Kaufvertrag vom 9. November 2004 das Grundstück Art. XXX des Grundbuchs der Gemeinde Y. (in Z. gelegenes Bauland im Halte von 2'988 m²) zum Preis von 1'325'600 Franken. Zur Finanzierung wurde bei der UBS AG in Bern ein Hypothekarkredit (Festhypothek mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2014) in der Höhe von 1'000'000 Franken aufgenommen. In der Folge liessen sie - der am 24. Juni 2005 erteilten Baubewilligung entsprechend - gemäss eigenen Angaben in der Zeit von Februar bis Mitte November 2006 auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus erstellen.

In ihrer Steuererklärung, welche sie am 31. August 2006 für die Steuerperiode 2005 einreichten, machten die Eheleute insbesondere einen Abzug für die im Jahre 2005 auf der erwähnten Festhypothek entrichteten Schuldzinsen im Betrag von 36'500 Franken geltend.

Gemäss Veranlagungsanzeige vom 18. Januar 2007 wurde dieser von den Steuerpflichtigen beantragte Abzug verweigert. Zur Begründung wurde darauf hingewiesen, dass Baukreditzinsen Bestandteil der Erstellungskosten bilden und somit nicht abgezogen werden können.

- B. Am 11. Februar 2007 erhoben die Eheleute gegen diese Veranlagung Einsprache. Nebst anderen, vorliegend nicht mehr zur Diskussion stehenden Punkten, beharrten sie auf dem in ihrer Steuererklärung beantragten Schuldzinsenabzug. Sie legten insbesondere dar, es handle sich um Schuldzinsen für das Bauland, welches für das neue Haus bestimmt sei. Diese stellten unter keinen Umständen eine "Wertvermehrung oder Aufwendungenkosten für die Anschaffung" dar. Es handle sich bei diesem Objekt nicht um ein Investitionsobjekt, sondern um ihr neues Einfamilienhaus, welches sie nun bereits bewohnten. Die Gemeinde Y. gehe davon aus, dass es sich bereits um eine Liegenschaft handle.

Mit Entscheid vom 9. März 2007 wies die Kantonale Steuerverwaltung die Einsprache ab. Zur Begründung führte sie insbesondere aus, die Baukredite, welche zur Finanzierung eines Neubaus oder Umbaus aufgenommen werden, dienen im Unterschied zu den Hypothekendarlehen nicht der Erhaltung, sondern vielmehr der Schaffung respektive Verbesserung einer Einnahmequelle. Gemäss der geltenden Rechtsprechung des Bundesgerichts stellen Baukreditzinsen aufgrund ihres technischen, wirtschaftlichen und zeitlichen Zusammenhanges mit dem Bauprojekt deshalb Investitionskosten und folglich Aufwendungen für die Anschaffung und Verbesserung von Vermögensgegenständen dar. Als solche fielen sie nicht unter die abzugsfähigen Schuldzinsen, sondern vielmehr unter die nicht abziehbaren Aufwendungen für die Anschaffung, Herstellung oder Wertvermehrung von Vermögensgegenständen.

- C. Mit Eingabe vom 7. April 2007 reichten die Eheleute beim Verwaltungsgericht gegen den Einspracheentscheid Beschwerde ein mit dem Antrag, die Hypothekarzinsen von 36'500 Franken als Abzug zuzulassen. Sie machen geltend, das Grundstück sei am 9. November 2004 erworben und "mit einem festen hypothekarisch gesicherten Vorschuss der UBS AG" finanziert worden. Die entsprechenden Schuldzinsen für das Jahr 2005 seien zeitlich weit vor der Bauplanung angefallen und stünden nicht in direktem Zusammenhang mit dem später ausgeführten Bau. Sie stünden also nicht mit der Erstellung des Gebäudes in Zusammenhang und sie hätten auch keine Wertvermehrung des Grundstücks zur Folge gehabt. Der Terrainkredit sei bankmässig jederzeit klar vom Baukredit getrennt worden. Es handle sich bei diesem Terrainkreditzins somit nicht um Baukreditzinsen. Überhaupt seien nach dem Gesetzeswortlaut jegliche Zinsen für eine Kapitalschuld abzugsfähig. Wie die Lehre bestätige, mache das Gesetz keinen Unterschied zwischen verschiedenen Arten von Schuldzinsen. Die im Jahre 2005 entrichteten Schuldzinsen seien somit auch unabhängig von der Qualifikation als Terrainkredit oder Baukredit abzugsfähig.

Der mit Verfügung vom 12. April 2007 festgesetzte Kostenvorschuss von 600 Franken wurde fristgemäss bezahlt.

In ihrer Beschwerdeantwort vom 18. bzw. 21. Juni 2007, welche den Beschwerdeführern zur Kenntnisnahme zugestellt wurde, schliesst die Kantonale Steuerverwaltung auf Abweisung. Sie legt insbesondere noch dar, gemäss geltender und vom Verwaltungsgericht gestützter Praxis würden Schuldzinsen auf einem Darlehen zum Erwerb einer Liegenschaft (Bauland oder Liegenschaft zur Renovation) nur zum Abzug zugelassen, wenn der Baubeginn oder die Renovation der Liegenschaft später als zwei Jahre nach dem Kauf der Liegenschaft erfolge. Dementsprechend handle es sich bei den streitigen Zinsen nicht um abzugsfähige Schuldzinsen, sondern um nicht abziehbare Aufwendungen für die Anschaffung, Herstellung oder Wertvermehrung von Vermögensgegenständen.

Die Eidgenössische Steuerverwaltung verzichtete auf eine Vernehmlassung.

Der Steuergerichtshof zieht in Erwägung:

I. Anwendbares Verfahrensrecht, Vereinigung der Verfahren

1. a) Gemäss Art. 104 Abs. 4 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer (DBG; SR 642.11) regelt das kantonale Recht Organisation und Amtsführung der kantonalen Vollzugsbehörde, soweit das

Bundesrecht nichts anderes bestimmt. Insofern sind die Kantone auch in der Bestellung und Organisation der Steuerrekurskommission grundsätzlich frei (vgl. RAINER ZIGERLIG / GUIDO JUD *in Zweifel / Athanas*, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/2b, Basel 2000, N 3 ff. zu Art. 104 DBG). Dementsprechend bestimmen Art. 4 Abs. 1 und 2 des kantonalen Ausführungsbeschlusses vom 5. Januar 1995 zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (SGF 634.1.11), dass im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht, welches Beschwerdeinstanz im Sinne von Art. 104 Abs. 3 DBG ist, unter Vorbehalt anders lautender Bestimmungen des Bundesrechts (vgl. Art. 140 ff. DBG) sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts gelten. Somit gelangen also die Verfahrensvorschriften des Gesetzes vom 6. Juni 2000 über die direkten Kantonssteuern (DStG; SGF 631.1) sowie des Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; SGF 150.1) subsidiär zur Anwendung.

- b) Art. 42 Abs. 1 lit. b VRG sieht vor, dass Eingaben, die den gleichen Gegenstand betreffen, aus wichtigen Gründen in einem einzigen Verfahren vereinigt werden können.

Im vorliegenden Fall erschien es von Beginn weg (Einreichung der Rechtsmittel) angebracht, die Beschwerde betreffend die direkte Bundessteuer (4F 07 70) und den Rekurs betreffend die Kantonssteuer (4F 07 71) im gleichen Verfahren zu vereinigen. Die entsprechenden Veranlagungen bilden nämlich Gegenstand desselben Einspracheentscheides und es wurde vor dem Verwaltungsgericht auch bloss eine einzige Rechtsschrift eingereicht. Im Übrigen stehen die beiden Rechtsmittel nicht nur prozessual, sondern auch sachlich in einem engen Zusammenhang, werden doch im Wesentlichen übereinstimmende Rechtsfragen aufgeworfen.

Trotz der Vereinigung der Verfahren sind jedoch im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. BGE 130 II 509, Erw. 8.3) die beiden vom Steuergerichtshof zu fällenden Entscheide (direkte Bundessteuer bzw. Kantonssteuer) grundsätzlich in Begründung und Dispositiv klar auseinanderzuhalten. Im Falle einer allfälligen Anfechtung des Urteils beim Schweizerischen Bundesgericht sind in der Beschwerdeschrift ja auch spezifische Begehren und Begründungen, welche der betroffenen Steuer angepasst sind, zu formulieren.

II. Direkte Bundessteuer (4F 07 70)

2. a) Gemäss Art. 33 Abs. 1 lit. a DBG werden von den Einkünften grundsätzlich die privaten Schuldzinsen im Umfang der nach den Art. 20 und 21 steuerbaren Vermögenserträge und weiterer 50'000 Franken abgezogen. Nicht abziehbar sind demgegenüber insbesondere die Aufwendungen für die An-

schaffung, Herstellung oder Wertvermehrung von Vermögensgegenständen (Art. 34 lit. d DBG).

- b) Nach anfänglichen Kontroversen entspricht es seit einiger Zeit gefestigter Rechtsprechung und herrschender Lehre, dass Baukreditzinsen als Aufwendungen für die Anschaffung oder Verbesserung von Vermögensgegenständen und somit als Anlagekosten qualifiziert werden, die einkommenssteuerrechtlich nicht in Abzug gebracht werden können. Baukreditzinsen sind die mit der Herstellung eines Gebäudes bzw. der Wertvermehrung eines Grundstücks zusammenhängenden Finanzierungskosten. Dabei hängt die Natur der Zinsen nicht unbedingt von der Form des Kredites (eigentlicher Baukredit oder Hypothekendarlehen) ab; vielmehr kommt eine wirtschaftliche Betrachtungsweise zum Tragen. Deshalb werden z.B. mit der Beendigung der Bau- oder Renovationsarbeiten an der Liegenschaft (unter Vorbehalt vereinzelter Abschlussarbeiten) die laufenden Zinsen grundsätzlich zu abzugsfähigen ordentlichen Schuldzinsen, selbst wenn ein Baukredit allenfalls noch nicht konsolidiert ist (vgl. Bundesgerichtsurteil vom 20.11.1995, StE 1996 B 27.2 Nr. 18; KRKE FR 1990 II E Nr. 10; unveröffentlichte Urteile des Steuergesichtshofes vom 2.5.1997 i.S. C.J.R., vom 26.3.1999 i.S. C.G., vom 16.4.1999 i.S. E.F., vom 4.5.2001 i.S. W.G.; vom 12.12.2003 i.S. N.R.; vom 5.5.2006 i.S. L.T.; PETER LOCHER, Kommentar zum DBG, I. Teil, Therwil/Basel 2001, N 16 zu Art. 33 mit zahlreichen weiteren Hinweisen; XAVIER OBERSON, Droit fiscal suisse, 3. Aufl., Basel/Genf/München 2007, § 7 N 272).

Im bereits erwähnten Urteil vom 20. November 1995 hat das Bundesgericht eine Trennung von Landerwerb und (unverzüglicher) Überbauung ausdrücklich abgelehnt. Auch wenn der Erwerb einer Liegenschaft einerseits sowie die Überbauung andererseits durch zwei voneinander unabhängige Geschäfte finanziert würden, bildeten diese beiden Rechtsgeschäfte die finanzielle Grundlage für den Landerwerb und die Überbauung und sie seien als eine Gesamtheit zu betrachten. Die auf den Krediten aufgelaufenen Zinsen stellten daher insgesamt Baukosten dar, welche nicht abzugsfähig seien. Im gleichen Sinne gelangte auch das Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen in einem Urteil vom 15. Februar 2001 zum Schluss, nicht nur Baukreditzinsen im engeren Sinne, sondern auch so genannte Baulandkreditzinsen seien Anlagekosten und daher bei der Einkommenssteuer nicht abzugsfähig (StE 2001 B 25.6 Nr. 47). Insofern steht die von LOCHER ebenfalls am Rande erwähnte abweichende Zürcher Praxis, welche zwischen Zinsen für die Finanzierung des Bauwerks und solchen für den Landerwerb differenziert, isoliert da.

- c) Im vorliegenden Fall folgten sich der Landerwerb, das Baubewilligungsverfahren und die Überbauung der Liegenschaft ohne längeren Unterbruch. Im Lichte der dargelegten herrschenden Rechtsprechung und Lehre ist daher davon auszugehen, dass es sich auch bei den Finanzierungskosten für den Landerwerb wirtschaftlich gesehen um Anlagekosten handelt. Daran ändert,

entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer, auch die Tatsache nichts, dass der Landerwerb nicht mit dem eigentlichen Baukredit, sondern einer Festhypothek finanziert wurde. Demzufolge erweist sich die Beschwerde als unbegründet.

3. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die Kosten in Anwendung von Art. 144 Abs. 1 DBG den Beschwerdeführern aufzuerlegen. Die Höhe der Verfahrenskosten wird durch das kantonale Recht bestimmt (Art. 144 Abs. 5 DBG). Das heisst, dass insbesondere der Tarif vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz zur Anwendung gelangt (vgl. Art 146 f. VRG).

Im vorliegenden Fall erscheint es angemessen, die Gerichtsgebühr auf 200 Franken festzusetzen.

III. Kantonssteuer (4F 07 71)

4. a) Gemäss Art. 34 Abs. 1 lit. a DStG (vgl. auch Art. 9 Abs. 2 lit. a StHG) werden von den Einkünften grundsätzlich die privaten Schuldzinsen im Umfang der nach den Art. 21 und 22 steuerbaren Vermögenserträge und weiterer 50'000 Franken abgezogen. Nicht abziehbar sind demgegenüber insbesondere die Aufwendungen für die Anschaffung, Herstellung oder Wertvermehrung von Vermögensgegenständen (Art. 35 lit. d DStG).
 - b) Die vorne in Erwägung 2b erwähnten Grundsätze betreffend die bei der Einkommenssteuer abzugsfähigen Schuldzinsen gelten gleichermassen unter dem freiburgischen kantonalen Recht (vgl. zum entsprechenden Gestaltungsspielraum der Kantone im Harmonisierungsrecht MARKUS REICH *in* M. Zweifel / Athanas, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bd. I/1, 2. Aufl. 2002, N 34 zu Art. 9 StHG). Demzufolge ist auch bei Beurteilung des Rekurses betreffend die Kantonssteuer davon auszugehen, dass es sich bei den streitigen Finanzierungskosten um nicht abzugsfähige Anlagekosten handelt.
5. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die Kosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen. (Art. 131 Abs. 1 VRG). Dabei gelangt der Tarif vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz zur Anwendung (vgl. Art 146 f. VRG).

Im vorliegenden Fall erscheint es angemessen, die Gerichtsgebühr auf 400 Franken festzusetzen.