

# Hausverkauf: Investitionen vom Gewinn abziehbar

**Eine Zürcher Gemeinde setzte nach einem Hausverkauf die Grundstückgewinnsteuern zu hoch an. Sie ging zu Unrecht von einem Abbruchobjekt aus. Die Verkäufer wehrten sich erfolgreich vor Gericht.**

Ein Ehepaar erwarb im Jahr 2001 in einer Zürcher Gemeinde für 540 000 Franken ein Einfamilienhaus. Die Eheleute renovierten das Haus fortlaufend. Insgesamt tätigten sie wertvermehrnde Investitionen von rund 450 000 Franken. Ende 2020 verkauften sie das Haus für 1,7 Millionen Franken an die Nachbarin. Den Grundstücksgewinn deklarierten die Verkäufer mit rund 700 000 Franken. Das entspricht der Differenz zwischen Verkaufs- und Kaufpreis, abzüglich der wertvermehrnden Investitionen.

Das Steueramt liess den Abzug der Renovationskosten jedoch nicht zu und legte den Grundstücksgewinn auf rund 1,15 Millionen Franken fest. Begründung: Die Nachbarin habe bereits vor dem Kauf ein Gesuch für den Abbruch der Liegenschaft und den Neubau eines Mehrfamilienhauses gestellt. Bei Ab-

bruchliegenschaften könnten Investitionskosten nicht vom Grundstücksgewinn abgezogen werden.

## Liegenschaft als saniertes Haus verkauft – nicht als Abbruchobjekt

Das Ehepaar erhob beim Gemeinderat Einsprache – vergeblich. Danach wehrte es sich beim Steuerrekursgericht des Kantons Zürich. Mit Erfolg: Die Eheleute hätten die Liegenschaft nicht als Abbruchobjekt verkauft, sondern als komplett saniertes Einfamilienhaus. Massgeblich sei diese Sichtweise der Hausverkäufer und nicht die Abbruchabsicht der Käuferin.

Beatrice Walder

Steuerrekursgericht ZH,  
Entscheid GR.2021.15  
vom 30. November 2021



**Zürcher Steuerrekursgericht:** Gab den Hausverkäufern recht

## > Neue Urteile



## Keine Garantie für Mängel an Altbau

Ein Genfer kaufte für 1,6 Millionen Franken eine Villa mit Pool. Der Verkäufer sagte ihm, er habe das Dach vor Jahresfrist selber renoviert. Der Pool sei funktionstüchtig. Im Vertrag hiess es, der Verkäufer erwerbe die Immobilie «im gegenwärtigen Zustand» und «ohne Garantie».

Im Sommer bemerkte der Käufer, dass der Pool baufällig ist und Wasser auszulaufen droht. Und das Dach war nach einem Jahr nicht

mehr dicht. Der Genfer forderte vom Verkäufer rund 200 000 Franken für den Minderwert der Immobilie. Das Zivil- und das Kantonsgericht sowie das Bundesgericht wiesen die Klage ab. Im Verkaufszeitpunkt habe der Verkäufer die Mängel nicht gekannt. Bei einem Altbau haftet ein Verkäufer für diese nur bei einer absichtlichen Täuschung. **kk**

Bundesgericht, Urteil 4A\_627/2020 vom 24. August 2021

## Gemeinde muss neuen Garten nicht zahlen

Ein Paar aus dem Kanton Bern besitzt ein Einfamilienhaus mit Garten. Über das Grundstück führt eine Wasserleitung. Diese hatte ein Leck. Die Gemeinde liess es reparieren. Dabei wurden Wurzeln und Äste einer 15 Meter hohen Weisstanne teilweise entfernt. Das Paar reklamierte bei der Gemeinde, der Baum stehe nicht mehr stabil. Die Gemeinde liess ihn fällen und übernahm die Kosten von 646 Franken.

Das Paar liess den Garten neu bepflanzen und schickte der Gemeinde eine Rechnung von 6800

Franken. Die Gemeinde übernahm 1800 Franken als Ersatz für den Schaden. Die Restforderung lehnte sie ab. Die Eigentümer beschwerten sich vor dem Regierungsstatthalter in Wangen an der Aare BE. Alle Instanzen bis zum Bundesgericht wiesen die Beschwerde ab. 1800 Franken würden reichen, um eine drei Meter hohe neue Tanne einzupflanzen. Als Schadenersatz müsse man nicht einen gleich hohen Baum pflanzen. **kk**

Bundesgericht, Urteil 2D\_45/2021 vom 11. November 2021