

Praxisfälle Liegenschaftenunterhalt

1. Einlagen in den Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergeinschaft

Beiträge in den Erneuerungsfonds von Eigentumswohnungen sind abziehbar, sofern reglementarisch und tatsächlich jede andere Verwendung als zur Deckung von Reparatur- und Instandhaltungskosten ausgeschlossen ist. Wenn dann später aus dem Erneuerungsfonds Unterhaltsarbeiten bezahlt werden, kann dafür kein besonderer Abzug mehr beansprucht werden.

Ist eine zweckwidrige Verwendung nicht ausgeschlossen, gelten die Beiträge als Rückstellung und sind im Zeitpunkt der Zuweisung nicht abziehbar. Der Abzug ist erst möglich, sobald der Erneuerungsfonds zur Deckung von Unterhaltskosten beansprucht wird. Die Gesamtaufwendungen sind dann nach Massgabe des Eigentumsanteils abziehbar.

2. Behebung konstruktiver Mängel

Aufwendungen zur Behebung konstruktiver Mängel (Konstruktionsfehler) sind keine Unterhaltskosten sondern Investitionen. Diese Aufwendungen können daher auch nicht abgezogen werden. Kosten für die Behebung von Folgeschäden, die auf Konstruktionsfehler zurückzuführen, sind hingegen abzugsfähig.

3. Gartenunterhalt

Gemäss konstanter Praxis ist zwischen den Kosten für die Pflege, also namentlich das Decken, Schneiden, Scheren, Putzen und Spritzen von mehrjährigen Pflanzen und Bäumen sowie deren Ersatz und den Aufwendungen zur Gewinnung von Gemüse, Baumfrüchten und Beeren sowie das Ziehen und Überwintern von Zimmerpflanzen, wie beispielsweise Geranien, zu unterscheiden.

Lediglich die erste Kategorie von Arbeiten stellen abziehbare Unterhaltskosten dar. Zusätzlich ist die Pflege des Rasens als Unterhalt zu qualifizieren, da ein regelmässiges Mähen notwendig ist, um den Wert des Umschwunges zu erhalten.

4. Umbaukosten mit Nutzungsänderung

Keine abzugsfähigen Liegenschaftskosten entstehen, wenn eine Liegenschaft baulich verändert wird, um sie (partiell) einem neuen Nutzungszweck zuzuführen.

Geht der Umbau einer Liegenschaft mit einer Nutzungsänderung von Teilen der Liegenschaft einher, sind die entsprechenden Kosten für den Steuerpflichtigen Einkommensverwendung, in aller Regel sogar wertvermehrende Anlagekosten (Zwahlen, Die einkommenssteuerrechtliche Behandlung von Liegenschaftskosten, Seite 119).

5. Altlasten, Belastete Standorte

5.1. Liegenschaften im Privatvermögen

Aufwendungen im Zusammenhang mit der Sanierung von belasteten Standorten sind steuerlich abzugsfähig. Kosten für die Voruntersuchung und für das Privatgutachten sind nur absetzbar, sofern die Sanierung auch tatsächlich durchgeführt wird.

Soweit die Aufwendungen wertvermehrenden Charakter haben, können sie bei der Einkommenssteuer nicht abgezogen werden (beispielsweise nach Kauf einer mit Schadstoff belasteten Liegenschaft).

5.2. Liegenschaften im Geschäftsvermögen

Bei der Gewinnsteuer (juristische Personen) und Einkommenssteuer sind Rückstellungen für sicher zu erwartende Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungskosten geschäftsmässig begründet und damit zulässig. Der gesamte Umfang der Rückstellung ist durch ein nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen erstelltes Privatgutachten nachzuweisen.

Im Kapital / Vermögen wird die Rückstellung steuerlich abgezogen. Wird allenfalls der Steuerwert der Liegenschaft durch die Schätzungskommission angepasst, kann bei der natürlichen Person die Rückstellung im Vermögen nicht zusätzlich berücksichtigt werden.