



Anschaffungsnahe Aufwendungen (Dumont-Praxis)

1. Allgemeines

Gemäss § 8 Abs. 1 StV stellen Aufwendungen für die Instandstellung einer Liegenschaft in den ersten vier Jahren nach dem Erwerb keine abzugsfähigen Unterhaltskosten dar, sondern sind als wertvermehrnde Aufwendungen zu behandeln. Dies gilt nicht nur bei Erwerb durch Kauf sondern auch bei Erwerb durch Schenkung, Abtretung, Erbvorbezug, Erbteilung und Vermächtnis.

Aufgrund dieser Bestimmung können innert 4 Jahren seit Erwerb der Liegenschaft folgende Kosten nicht abgezogen werden:

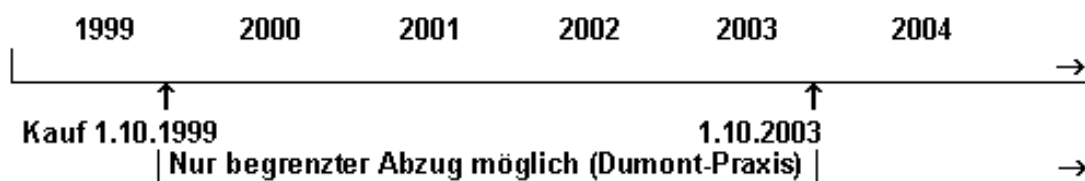
- anschaffungsnahe Unterhaltskosten für Liegenschaften, die in vernachlässigtem Zustand erworben worden sind. Nach dem Erwerb von bisher normal unterhaltenen Liegenschaften sind alle Unterhaltskosten abziehbar;
- anschaffungsnahe Instandstellungskosten für vernachlässigte Liegenschaften. Anschaffungsnahe Instandhaltungskosten (z.B. Reparaturen) müssen sowohl bei nicht vernachlässigten als auch bei vernachlässigten Liegenschaften zum Abzug zugelassen werden. Andererseits sind wertvermehrnde Aufwendungen (Umbauten, neubauähnliche Renovationen) bei allen Liegenschaften nicht abziehbar.

Der Nachweis, dass die Liegenschaft nicht im vernachlässigten Zustand ist, muss durch den Steuerpflichtigen erbracht werden.

Anschaffungsnahe Instandhaltungskosten (z.B. Reparaturen) müssen sowohl bei nicht vernachlässigten als auch bei vernachlässigten Liegenschaften zum Abzug zugelassen werden. Andererseits sind wertvermehrnde Aufwendungen (Umbauten, neubauähnliche Renovationen) bei allen Liegenschaften nicht abziehbar.

Gemäss der vom Bundesgericht konkretisierten und von der Steuerrekurskommission übernommenen Praxis können die Kosten für den Unterhalt neuerwerbener, nicht vernachlässigter Liegenschaften zudem dann vom rohen Einkommen abgezogen werden, wenn es um periodischen Unterhalt und nicht um das Nachholen unterbliebenen Unterhalts geht.

Als Datum des Erwerbs ist der Eintrag im Grundbuch massgebend. Nach einer Frist von effektiv 4 Jahren nach dem Datum des Erwerbs wird die Dumontpraxis nicht mehr angewandt. Die ab diesem Zeitpunkt aufgewendeten Unterhaltskosten werden voll zum Abzug zugelassen:



2. Dumont-Praxis bei Erbgang, Erbvorbezug, Erbteilung, Vermächtnis

2.1. Übergang der Liegenschaft an sämtliche Erben

Die Erben treten beim Tode des Erblassers in dessen gesamte vermögensrechtliche Stellung ein (Universalsukzession).

Gemäss § 8 Abs. 2 StV kommt die 4-Jahresfrist nicht zur Anwendung, wenn die Liegenschaft durch Erbgang gesamthaft auf die Erben übergeht. Sie haben somit das Wahlrecht, die effektiven Kosten oder den Pauschalabzug entsprechend der gesetzlichen Grundlage geltend zu machen.

Die 4-Jahresfrist muss aber beachtet werden, wenn der Erblasser die Liegenschaft weniger als vier Jahre besessen hat. Massgebend für die Berechnung ist in diesem Fall das Datum des Erwerbs der Liegenschaft durch den Erblasser.

2.2. Erbvorbezug

Sofern eine Liegenschaft zu Lebzeiten des Erblassers im Sinne eines Erbvorbezuges erworben wird, liegt in jedem Fall eine Singular- und keine Universalsukzession vor. Ein Eintritt des Erwerbers in die gesamte vermögensrechtliche Stellung des Veräusserers erfolgt nicht. Die Anzahl der Erben, die einen Erbvorbezug machen, ist irrelevant.

Die Dumont-Praxis wird somit bei einem Erbvorbezug angewandt.

2.3. Erbteilung

Bei einem durch Erbteilung übernommenen Anteil an einer Liegenschaft liegt eine Singularsukzession vor. Die Dumont-Praxis wird auf dem im Rahmen der Erbteilung übernommenen Anteil an der Liegenschaft angewandt.

Auf dem Anteil der Liegenschaft im Rahmen der Erbquote wird die Dumont-Praxis hingegen gemäss § 8 Abs. 2 StV nicht angewandt (vgl. Ziff. 2.1).

2.4. Vermächtnis

Beim Übergang einer Liegenschaft durch Vermächtnis liegt eine Singularsukzession vor. Die Dumont-Praxis wird somit auch beim Vermächtnisnehmer angewendet.

3. Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz

Die Dumont-Praxis gilt für energiesparende Investitionen und Umweltschutzmassnahmen nur beschränkt. Diese Kosten sind gemäss § 8 Abs. 3 StV in der Regel zu 50% abziehbar.

Während der vierjährigen Karenzfrist können somit gemäss einer Entscheidung der Steuerrekurskommission die im Rahmen einer **Totalrenovation** anfallenden Kosten für wärmetechnische Sanierungen zu 50 Prozent zum Abzug zugelassen werden. Voraussetzung ist jedoch, dass die Heizung noch funktionierte und durch ein umweltfreundliches und energiesparendes Heizsystem ersetzt wird.

Der Ersatz innerhalb der ersten vier Jahre seit Kauf eines defekten oder funktionsuntüchtigen Heizsystems kann hingegen nicht zum Abzug gebracht werden.

Die steuerliche Behandlung von Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz im Allgemeinen ist in der Steuerpraxis unter StP 34 Nr. 3 beschrieben.

4. Aufwendungen für denkmalpflegerische Arbeiten

Da der Staat aus Sicht der Denkmalpflege an stilgerechten Instandstellungen von unter Denkmalschutz stehenden oder sonst schützenswerten Häusern ein vergleichbares Interesse wie beim Umweltschutz hat, ist § 8 Abs. 3 StV gemäss Praxis der Steuerverwaltung auch auf denkmalpflegerische Arbeiten analog anwendbar. Es sind daher 50 % der Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten abzugsfähig, auch wenn sie innert vier Jahren seit Liegenschaftserwerb anfallen.

Die steuerliche Behandlung von Aufwendungen für denkmalpflegerische Arbeiten im Allgemeinen ist in der Steuerpraxis unter StP 34 Nr. 4 beschrieben.

5. Versteckte Mängel

Bauliche Massnahmen infolge zum Zeitpunkt des Erwerbs vorhandener versteckter Mängel gelten als Instandstellungskosten. Sie bewirken keine Wiederherstellung eines schon vorher im Besitz des Steuerpflichtigen vorhandenen Wertes. Vielmehr wird dadurch der innere Wert der Liegenschaften erhöht.

Ein Abzug ist daher selbst dann ausgeschlossen, wenn der bezahlte Kaufpreis der Liegenschaft wegen dieser versteckter Mängel objektiv zu hoch gewesen ist.

6. Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes

Beim Wiederaufbau eines durch einen Brand zerstörten Gebäudes spielt die Dumont-Praxis keine Rolle, weil es sich bei solchen Bauarbeiten nie um wertvermehrende Massnahmen handeln kann. Die Erstellung einer Ersatzbaute stellt jedoch begrifflich auch niemals Unterhalt dar, weshalb die Kosten des Wiederaufbaus auch nicht als abziehbare Unterhaltskosten betrachtet werden können.