

Liegenschaftsunterhalt

1. Allgemeines

Vom Einkommen können die werterhaltenden Aufwendungen abgezogen werden, nicht aber die Investitionen und wertvermehrenden Aufwendungen. Bei den Voraussetzungen gemäss Ziffer 2 kann auch eine Pauschale abgezogen werden.

Gemäss § 34 Absatz 1 Ziffer 1 StG können folgende Liegenschaftskosten abgezogen werden:

- Liegenschaftsunterhaltskosten;
- Kosten für Energiesparen und Umweltschutz (vgl. StP 34 Nr. 3);
- Kosten für die Versicherung von Liegenschaften;
- Liegenschaftsteuer;
- nicht durch Subventionen gedeckte Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, sofern solche Massnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen werden (vgl. StP 34 Nr. 4).

2. Pauschalabzug

Dem Steuerpflichtigen steht gemäss § 9 Absatz 1 StV für jede Veranlagungsperiode und für jede Liegenschaft das Wahlrecht zwischen den effektiven und den pauschalen Liegenschaftsunterhaltskosten zu.

Die Pauschale beträgt gemäss § 9 Absatz 2 StV:

- 10 %** des Bruttomiettrages, des Mietwertes aus Selbstnutzung oder des steuerbaren Eigenmietwertes für Gebäude, die am Ende der Steuerperiode bis zu zehn Jahre alt sind;
- 20 %** des Bruttomiettrages, des Mietwertes aus Selbstnutzung oder des steuerbaren Eigenmietwertes für Gebäude, die am Ende der Steuerperiode älter als zehn Jahre sind.

In dieser Pauschale sind gemäss § 9 Absatz 3 StV die Unterhaltskosten, die Ausgaben für Energiesparen und Umweltschutz, Versicherungsprämien, denkmalpflegerische Aufwendungen sowie die Liegenschaftsteuer inbegriffen.

Gemäss § 10 StV können in folgenden Fällen kein Pauschalabzug, sondern nur die tatsächlichen Kosten geltend gemacht werden:

- für Liegenschaften des Geschäftsvermögens;
- bei Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden;
- bei Liegenschaften, deren Bruttomiettrag Fr. 50 000 im Jahr übersteigt.

3. Werterhaltende Aufwendungen

3.1. Allgemeines

Als abzugsfähige Unterhaltskosten gelten alle Aufwendungen, die mit der Nutzung der Liegenschaft zusammenhängen oder der Erhaltung der liegenschaftlichen Werte dienen. Dazu gehören die Auslagen für die Instandhaltung, die Instandstellung und

Ersatzbeschaffungen, soweit sie nicht wertvermehrende Aufwendungen darstellen. Ebenfalls abzugsfähig sind die Besitzesabgaben sowie bei vermieteten Objekten die nutzungsabhängigen Betriebskosten.

3.2. Instandhaltungskosten

Diese Kosten umfassen die Auslagen für die üblichen Ausbesserungsarbeiten und anfallende Reparaturen, welche zur Erhaltung der Liegenschaft in gebrauchsfähigem Zustand beitragen (Reparaturen an bauseitigen Einrichtungsgegenständen wie Heizung, Rolläden, Malerarbeiten etc.).

3.3. Instandstellungskosten

Als Instandstellungskosten gelten Aufwendungen, die über die laufenden Ausbesserungen und Reparaturen hinaus für Arbeiten erbracht werden müssen, um die liegenschaftlichen Werte auch auf die Dauer erhalten zu können. Hierunter fallen vor allem die eigentlichen Renovationen.

3.4. Ersatzbeschaffungen

Die Ersatzbeschaffung bezieht sich auf Einrichtungsgegenstände liegenschaftlicher Natur, die unbrauchbar geworden oder technisch überholt sind (z.B. Ersatz der Waschmaschine oder der Kücheneinrichtung).

3.5. Betriebskosten bei Vermietung

Bei **Vermietung** stellen sowohl die Aufwendungen des Eigentümers, welche mit der Nutzung zusammenhängen, als auch jene, die sich aus dem Besitz zwangsläufig ergeben, abzugsfähige Gewinnungskosten dar, soweit sie nicht auf den Mieter überwält werden.

Als nutzungsbedingte Aufwendungen fallen etwa in Betracht die Kosten für die Heizung, das Warmwasser, die Reinigung und Beleuchtung, soweit sie im steuerlich erfassten Mietzins inbegriffen sind, sowie die Wasserzinsen, Abwasserentsorgung und die Kehrrichtentsorgungsgebühren, soweit hierfür der Grundeigentümer aufkommt.

Zu den Aufwendungen, die unabhängig von einer unmittelbaren Nutzung anfallen, sich also lediglich aus dem Besitz ergeben, zählen namentlich die Liegenschaftsteuer oder Versicherungsprämien.

3.6. Betriebskosten bei Eigengebrauch

Bei Eigengebrauch ist der Abzug auf die eigentlichen "Besitzesabgaben" beschränkt, also auf diejenigen, die vom Eigentümer unabhängig von der Nutzung zu tragen sind.

Nutzungsbedingte Kosten gelten - wie beim Mieter - auch beim Eigenheimbesitzer als nicht abzugsfähiger Lebensaufwand; dementsprechend werden sie auch bei der Festlegung des Eigenmietwertes nicht berücksichtigt. Darunter fallen etwa:

- Hauswartkosten für Reinigung, Schneeräumung, etc.;
- Strom, Wasser, Gas, Öl (auch für Treppenhaus, Lift etc.);
- Kosten für Abwasser- und Kehrrichtentsorgung.

Bei Stockwerkeigentum werden in der Regel 50% der Hauswartskosten als Betriebskosten anerkannt. Die restlichen Kosten werden als private Lebenshaltungsauslagen qualifiziert.

4. Investitionen und wertvermehrnde Aufwendungen

Auslagen für Investitionen, auch solche die keine Wertvermehrung zur Folge haben, dürfen nicht abgezogen werden.

Werden im Zuge von Instandstellungsarbeiten oder auch bei anderer Gelegenheit Verbesserungen an einer Liegenschaft vorgenommen, oder werden alte Einrichtungen durch solche mit vergleichsweise höherem Komfort oder grösserer Leistungsfähigkeit ersetzt, so können nicht die gesamten Auslagen als Unterhaltskosten behandelt werden; ein durch Schätzung zu ermittelnder Teil davon hat wertvermehrenden resp. Investitions-Charakter und ist nicht abzugsfähig. Im Merkblatt für Liegenschaftsunterhalt der Kantonalen Steuerverwaltung finden Sie Richtwerte, nach denen Sie solche Abgrenzungen vornehmen können.

Kosten für den Bau oder Erwerb von Bauten und Einrichtungen sowie für bauliche Veränderungen (Um-, Ein-, Anbauten) sind Investitionen und nicht abzugsfähig. Dies gilt auch für Nachrüstungen, welche zeitnah zum Datum der Fertigstellung eines Neubaus erfolgen.

5. Vor der Lebensdauer ersetzte Teile

Wird ein Gebäudeteil oder eine Einrichtung schon nach vergleichsweise kurzer Zeit und weit vor Ablauf der statistischen „Lebensdauer“ (vgl. Lebensdauertabelle des Schweiz. Hauseigentümerverbands [HEV]) ersetzt, spricht eine natürliche Vermutung dafür, dass dafür nicht sachliche Gründe, sondern rein persönliche Motive den Ausschlag gegeben haben. Dies gilt etwa für die Auswechslung einer funktionsfähigen und zeitgemässen Kucheneinrichtung oder von weitgehend unversehrten Bodenbelägen bereits nach wenigen Jahren.

Rein oder hauptsächlich persönlich motivierte Massnahmen sind grundsätzlich den nicht abzugsfähigen Lebenshaltungskosten zuzuordnen. Solche Kosten stellen auch keine Anlagekosten dar, welche bei einem Liegenschaftsverkauf im Rahmen der Grundstückgewinnsteuerberechnung berücksichtigt werden können. Aufwendungen für vor der Lebensdauer ersetzte Teile können daher maximal im Ausmass der zurückgelegten Lebensdauer, gemessen an der statistischen Lebensdauer zum Abzug zugelassen werden. Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass der Ersatz infolge sachlicher Gründe (z.B. Funktionsunfähigkeit eines Gerätes, Schäden etc.) erfolgt ist.

6. Wem steht der Abzug zu?

Unterhaltskosten kann nur abziehen, wer für die Einkünfte aus der Liegenschaft als Eigentümer oder Nutzniesser steuerpflichtig ist. Diese Voraussetzung ist beim Eigentümer eines Einfamilienhauses auch bezüglich des Gartens erfüllt, weil der Nutzwert des üblichen Umschwungs eines überbauten Grundstückes normalerweise im Mietwert enthalten ist.

Dem Mieter, der z.B. auch Reparaturen oder den Unterhalt des Gartens zu seinen Lasten ausführt, steht kein Abzug zu.

7. Zeitliche Abgrenzung

Gemäss Praxis der Steuerrekurskommission ist für die zeitliche Abgrenzung von Liegenschaftenunterhaltskosten auf den Zeitpunkt abzustellen, in welchem sich die Zahlungsverpflichtung in irgend einer Weise in den finanziellen Verhältnissen des Steuerpflichtigen manifestiert. Dies setzt in erster Linie voraus, dass die Zahlungsverpflichtung betragsmässig feststeht. Die Steuerrekurskommission hat daher den Zeitpunkt der Rechnungsstellung oder allenfalls der Bezahlung für massgeblich erklärt.