

Liegenschaftsunterhalt

1. Allgemeines

Von den Einkünften können gemäss § 34 Absatz 1 Ziffer 1 StG die folgenden Kosten abgezogen werden:

- Liegenschaftsunterhaltskosten;
- Kosten für Energiesparen und Umweltschutz (vgl. StP 34 Nr. 3);
- Kosten für die Versicherung von Liegenschaften;
- Liegenschaftensteuer;
- 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

Der steuerpflichtigen Person steht gemäss § 9 StV für jede Veranlagungsperiode und für jede Liegenschaft das Wahlrecht zwischen den effektiven und den pauschalen Liegenschaftsunterhaltskosten zu. Die Pauschale beträgt:

- 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 Liegenschaftensteuer inbegriffen.

Nicht oder nicht vorwiegend geschäftlich genutzte Liegenschaften mit einem Bruttomiettertrag über Fr. 50 000 pro Jahr sind gemäss der Verordnung zum Steuergesetz grundsätzlich ebenfalls von der Pauschalierung ausgeschlossen. In der Praxis werden aber in solchen Fällen kantonal auch ohne Deklaration der effektiven Unterhaltskosten maximal die folgenden Pauschalabzüge zugelassen:

- Fr. 5 000 bei bis zu zehn Jahre alten Gebäuden;
- Fr. 10 000 bei mehr als zehn Jahre alten Gebäuden.

Bei der direkten Bundessteuer besteht keine Begrenzung des Pauschalabzugs. Auch wenn der Bruttomiettertrag Fr. 50 000 übersteigt, kann der Pauschalabzug vom gesamten Mietertrag berechnet bzw. geltend gemacht werden.

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.

3. Abzugsfähige Aufwendungen

3.1. Grundsatz

Abzugsfähig sind alle selbst getragenen Aufwendungen, welche der Erhaltung der liegenschaftlichen Werte dienen. Dazu gehören die Auslagen für die

- Instandhaltung
- Instandstellung
- Ersatzbeschaffung

soweit sie nicht wertvermehrende Aufwendungen darstellen. Ebenfalls abzugsfähig sind die Besitzesabgaben sowie bei vermieteten Objekten die nutzungsabhängigen Betriebskosten (soweit sie nicht dem Mieter weiterbelastet werden).

3.2. Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Aufwendungen zur Beseitigung von Beschädigungen oder Abnützungen, die seit dem Erwerb der Liegenschaft eingetreten sind.

Es handelt sich dabei um die üblichen Ausbesserungsarbeiten und die laufend anfallenden Reparaturen, welche zur Erhaltung der Liegenschaft in gebrauchsfähigem Zustand beitragen (Reparaturen an bauseitigen Einrichtungsgegenständen wie Heizung, Rolläden, Malerarbeiten etc.).

3.3. Instandstellungskosten

Instandstellungskosten sind Aufwendungen, die über die laufenden Ausbesserungen und Reparaturen hinaus für Arbeiten erbracht werden müssen, um die liegenschaftlichen Werte auf die Dauer erhalten zu können.

Es handelt sich dabei vor allem um die von Zeit zu Zeit und in grösseren Abständen erforderlichen Renovationen, und für den zeitgemässen gleichwertigen und gleichen Komfort bietenden Ersatz von unbrauchbar gewordenen Einrichtungen.

3.4. Ersatzbeschaffungen

Der gleichwertige Ersatz von Gebäudebestandteilen oder Gegenständen der baulichen Grundausstattung, die verbraucht oder unbrauchbar geworden sind, stellt abzugsfähigen Unterhalt dar (z.B. Ersatz der Waschmaschine oder der Kücheneinrichtung).

Wird der Nutzungswert des ersetzten Objekts nicht bloss erhalten, sondern erhöht, weist der wertvermehrende Anteil Anlagekostencharakter auf.

3.5. Verwaltungs- und Betriebskosten

3.5.1. Grundsatz

Grundsätzlich sind die an Dritte bezahlten Verwaltungskosten, Betriebskosten und Abgaben abzugsfähig. Bei der Beurteilung der Abzugsfähigkeit ist aber zwischen Eigengebrauch und Vermietung zu unterscheiden:

3.5.2. Selbstgenutzte Liegenschaften

Der Abzug der Betriebskosten ist auf die eigentlichen "Besitzesabgaben" beschränkt, also auf diejenigen Aufwendungen, die vom Eigentümer unabhängig von der Nutzung zu tragen sind (z.B. Liegenschaftensteuer, Prämien für Gebäudeversicherungen, an Dritte bezahlte Verwaltungskosten).

Nutzungsbedingte Kosten gelten dagegen, wie beim Mieter, auch beim Eigenheimbesitzer als nicht abzugsfähiger Lebensaufwand. Darunter fallen etwa:

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

Jährliche verbrauchsunabhängige Grundgebühren für Strom, Wasser, Gas sowie Abwasser- und Kehrrichtentsorgung stellen gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ebenfalls nutzungsbedingte Kosten dar. Bei selbstgenutzten Liegenschaften sind solche Grundgebühren somit nicht abzugsfähig.

Bei selbstgenutztem Stockwerkeigentum werden in der Regel 50% der Hauswartkosten als abzugsfähiger Aufwand anerkannt. Die restlichen Kosten werden als private Lebenshaltungsauslagen qualifiziert (Reinigung, Schneeräumung etc) und sind daher nicht abzugsfähig.

3.5.3. Vermietete Liegenschaften

Bei Vermietung stellen sowohl die eigentlichen „Besitzesabgaben“, als auch die nutzungsbedingten Kosten abzugsfähige Gewinnungskosten dar.

Dies gilt nur insoweit, als diese Aufwendungen nicht dem Mieter weiterbelastet werden (Nebenkostenabrechnung).

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. Das Merkblatt Liegenschaftsunterhalt der Steuerverwaltung Thurgau enthält Richtwerte für die Vornahme solcher Abgrenzungen.

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 (vgl. StP 34 Nr. 5).

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. Hauseigentümergeverbands [HEV]) ersetzt, spricht eine natürliche Vermutung dafür, dass 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. Aufwendungen für Fahrnis

6.1. Grundsatz

Als Fahrnis gelten sämtliche beweglichen Sachen. Ihre räumliche Lage lässt sich ohne Substanzverlust beliebig verändern, da sie nicht in fester Verbindung mit der Liegenschaft stehen. Aufwendungen für die Anschaffung, Reparatur oder den Ersatz von Fahrnis stellen grundsätzlich keinen abzugsfähigen Liegenschaftsunterhalt dar.

6.2. Abgrenzung Fahrnisbauten

Aufwendungen für den Unterhalt von Fahrnisbauten (z.B. Gartenhaus) ohne feste Verbindung zum Grundstück stellen keinen Liegenschaftsunterhalt dar und können somit nicht in Abzug gebracht werden.

Handelt es sich beim Gartenhaus um eine Baute mit fester Verbindung zum Boden, gilt es grundsätzlich als Teil des Grundstücks. Steht die Baute auf einem Thurgauer Grundstück, wird es von der Thurgauer Gebäudeversicherung mit einer eigenen Assekuranznummer erfasst. In der Folge wird ein solches Gartenhaus im Marktwert der Steuerschätzung berücksichtigt. Aufwendungen für den Unterhalt solcher Bauten können abgezogen werden.

6.3. Einrichtung, Mobiliar, Lampen, Maschinen und Geräte

Bewegliche Gegenstände und Geräte der Wohnungseinrichtung, wie z.B. Möbel, nicht verlegte Teppiche, Bilder, TV-Geräte, WLAN-Router etc. stellen Fahrnis dar. Aufwendungen für deren Anschaffung, Reparatur oder den Ersatz gehören zu den nicht abzugsfähigen Lebenshaltungskosten. Zum Mobiliar gehören grundsätzlich auch Lampen aller Art. Dies gilt auch für fest montierte Lampen, wenn sie ohne Substanzverlust an der Liegenschaft entfernt und ersetzt werden können.

Hingegen abzugsfähig sind Aufwendungen für die Reparatur oder den Ersatz eines in die Mauer eingelassenen Wandkastens (fest mit der Liegenschaft verbunden und somit Teil der Liegenschaft).

Grundsätzlich abzugsfähig sind Aufwendungen für die Reparatur oder den gleichwertigen Ersatz von Maschinen und Geräten, welche zwar Fahrnis darstellen, aber nach allgemeiner Schweizer Rechtsauffassung zur Liegenschaft gehören. Dabei handelt es sich um bestimmte Geräte der Küchen- und Waschkücheneinrichtung sowie bestimmte Geräte für den Gartenunterhalt.

6.4. Vorhänge, Sonnenstoren, Fliegengitter etc.

Jegliche Art Vorhänge stellen Fahrnis dar, weshalb die Aufwendungen dafür nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten darstellen.

Aufwendungen für die Reparatur oder den Ersatz von fest montierten Sonnenstoren oder Fliegengittern stellen abzugsfähige Liegenschaftsunterhaltskosten dar. Deren erstmalige Anschaffung zählt zu den wertvermehrenden, nicht abzugsfähigen Anlagekosten.

7. Abzug der Kosten

7.1. Wem steht der Abzug zu?

Liegenschaftsunterhaltskosten können nur Personen abziehen, welche für die Einkünfte aus der Liegenschaft als Eigentümer, Nutzniesser oder Wohnrechtsberechtigte steuerpflichtig sind. 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.

Wohnrechtsberechtigte können nur die effektiv selbst getragenen Kosten geltend machen, nicht aber den Pauschalabzug.

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

7.2. Zeitliche Abgrenzung

Für die zeitliche Abgrenzung von Liegenschaftsunterhaltskosten ist auf den Zeitpunkt abzustellen, in welchem sich die Zahlungsverpflichtung in irgendeiner Weise in den finanziellen Verhältnissen der steuerpflichtigen Person manifestiert. Dies setzt in erster Linie voraus, dass die Zahlungsverpflichtung betragsmässig feststeht. Daher ist der Zeitpunkt der Rechnungsstellung oder allenfalls der Bezahlung massgeblich. An der einmal getroffenen Wahl ist festzuhalten.

Bei Akontozahlungen wird auf das Datum der Rechnungsstellung bzw. Bezahlung abgestellt, sofern die Zahlungen dem Arbeitsfortschritt bis Ende der Steuerperiode entsprechen. Im Zahlungsjahr (noch) nicht berücksichtigt werden Vorauszahlungen, für welche die entsprechenden Leistungen bzw. Arbeiten erst im folgenden Jahr erbracht werden.

7.3. Selbst bezahlte Kosten

Es können nur die selbst bezahlten Liegenschaftsunterhaltskosten abgezogen werden. Ein Abzug ist deshalb nur in dem Umfang möglich, in welchem die Kosten nicht von Dritten übernommen oder ersetzt werden (z.B. durch Leistungen von Versicherungsgesellschaften, Subventionen oder dgl.).

7.4. Nachweis der Kosten

Der Nachweis, dass abzugsfähige effektive Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten vorliegen, ist durch die steuerpflichtige Person zu führen. Dazu können nebst den Rechnungsdetails beispielsweise auch Baupläne und -beschriebe, Zustandsfotos „vorher/nachher“ und ähnliches dienen. Die Steuerverwaltung behält sich vor, bei Bedarf solche ergänzenden Unterlagen einzuverlangen.