

## Anschaffungsnahe Aufwendungen

### 1. Praxis ab Steuerperiode 2010

Bei der direkten Bundessteuer stellten bis und mit Steuerperiode 2009 Aufwendungen für die Instandstellung einer neuerworbenen Liegenschaft in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb keine abzugsfähigen Unterhaltskosten dar (Dumont-Praxis). Die Dumont-Praxis wird bei der direkten Bundessteuer für ab der Steuerperiode 2010 angefallene anschaffungsnahe Aufwendungen nicht mehr angewandt. Bei den Staats- und Gemeindesteuern wird diese Praxis bereits ab der Steuerperiode 2005 nicht mehr angewandt.

Somit stellen seit der Steuerperiode 2010 sowohl bei der direkten Bundessteuer als auch bei den Staats- und Gemeindesteuern Aufwendungen für die Instandstellung einer Liegenschaft sowie für Energie- und Umweltschutzmassnahmen auch innert fünf Jahren nach dem Erwerb abzugsfähige Unterhaltskosten dar, soweit ihnen kein wertvermehrender Charakter zukommt (vgl. StP 34 Nr. 1).

### 2. Direkte Bundessteuer – Praxis bis und mit Steuerperiode 2009

#### 2.1. Allgemeines

Die nachfolgenden Ausführungen zur Dumont-Praxis gelten nur in Bezug auf die direkte Bundessteuer für die bis zur Steuerperiode 2009 angefallenen Aufwendungen.

Gemäss der bis 31.12.2009 geltenden Version von Artikel 1 der Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer konnten in den ersten **fünf Jahren** Kosten nicht abgezogen werden, die ein Steuerpflichtiger zur Instandstellung einer neuerworbenen, vom bisherigen Eigentümer vernachlässigten Liegenschaft aufwenden musste. Darunter fielen:

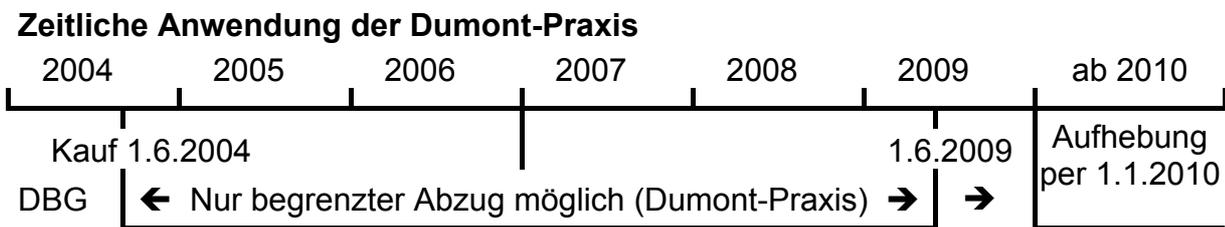
- anschaffungsnahe Unterhaltskosten für Liegenschaften, die in vernachlässigtem Zustand erworben worden sind;
- anschaffungsnahe Instandstellungskosten für vernachlässigte Liegenschaften.

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

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

Gemäss Rechtsprechung konnten die Kosten für den Unterhalt neuerworbener, nicht vernachlässigter Liegenschaften zudem dann vom rohen Einkommen abgezogen werden, wenn es um periodischen Unterhalt und nicht um das Nachholen unterbliebenen Unterhalts ging (vgl. nachfolgendes Schema).

Als Datum des Erwerbs war der Eintrag im Grundbuch massgebend. Nach einer Frist von effektiv 5 Jahren nach dem Datum des Erwerbs wurde die Dumont-Praxis nicht mehr angewandt. Die ab diesem Zeitpunkt aufgewendeten Unterhaltskosten waren voll zum Abzug zuzulassen:



## 2.2. Erbgang

Die Erben treten beim Tode des Erblassers in dessen gesamte vermögensrechtliche Stellung ein (Universalsukzession). Die 5-Jahresfrist kam daher nicht zur Anwendung, wenn die Liegenschaft durch Erbgang gesamthaft auf die Erben übergang. Sie hatten somit das Wahlrecht, die effektiven Kosten oder den Pauschalabzug entsprechend der gesetzlichen Grundlage geltend zu machen.

Diese Frist musste aber beachtet werden, wenn der Erblasser die Liegenschaft weniger als fünf Jahre besessen hatte. Massgebend für die Berechnung war in diesem Fall das Datum des Erwerbs der Liegenschaft durch den Erblasser.

## 2.3. Erbvorbezug, Erbteilung und Vermächtnis

Wird eine Liegenschaft zu Lebzeiten des Erblassers im Sinne eines Erbvorbezugs erworben, liegt in jedem Fall eine Singular- und keine Universalsukzession vor. Bei einem durch Erbteilung übernommenen Anteil an einer Liegenschaft oder beim Übergang einer Liegenschaft durch Vermächtnis handelt es sich ebenfalls um eine Singularsukzession. Mangels Eintritt des Erwerbers in die gesamte vermögensrechtliche Stellung des vormaligen Eigentümers galt hier die Dumont-Praxis.

Auf dem Anteil der Liegenschaft im Rahmen der Erbquote wurde die Dumont-Praxis hingegen nicht angewandt (vgl. Ziff. 2.2).

## 2.4. Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz

Die Dumont-Praxis galt für energiesparende Investitionen und Umweltschutzmassnahmen (vgl. StP 34 Nr. 3) nur beschränkt. Gemäss der bis 31.12.2009 geltenden Version von Artikel 8 der Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer waren diese Kosten in der Regel zu 50% abziehbar.

Während der fünfjährigen Karenzfrist konnten somit die im Rahmen einer **Totalrenovation** anfallenden Kosten für wärmetechnische Sanierungen zu 50 % zum Abzug zugelassen werden. Voraussetzung war jedoch, dass die Heizung noch funktionierte und durch ein umweltfreundliches und energiesparendes Heizsystem ersetzt wurde. Der Ersatz innerhalb der ersten fünf Jahre seit Kauf eines defekten oder funktionsuntüchtigen Heizsystems konnte hingegen nicht zum Abzug gebracht werden.

## 2.5. Aufwendungen für denkmalpflegerische Arbeiten

Die Dumont-Praxis wurde für denkmalpflegerische Arbeiten (vgl. StP 34 Nr. 4) nur beschränkt angewandt. 50 % dieser Kosten waren abzugsfähig, auch wenn sie innert fünf Jahren seit Liegenschaftserwerb anfielen.