



Staatssteuerkommission

Steuerliche Behandlung des Liegenschaftsunterhaltes

(Weisung der Staatssteuerkommission vom 19. Juni 2006, gestützt auf Art. 151 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000)

1. Rechtliche Grundlagen

Art. 34 StG Privatvermögen

² Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden.

³ Die den Erträgen aus vermieteten oder verpachteten Liegenschaften gegenüberstehenden Baurechtszinsen können abgezogen werden.

⁴ Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, welche die steuerpflichtige Person aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.

⁵ Die steuerpflichtige Person kann für Liegenschaften des Privatvermögens, die überwiegend Wohnzwecken dienen, anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen, sofern die Bruttomietträge einen vom Regierungsrat zu bestimmenden Betrag nicht überschreiten.

Art. 25 StV Unterhaltskosten bei Liegenschaften des Privatvermögens

¹ Für Liegenschaften des Privatvermögens, die nicht überwiegend von Dritten geschäftlich genutzt werden, kann anstelle der tatsächlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten ein Pauschalabzug geltend gemacht werden, sofern der jährliche Bruttomiettrag des gesamten Liegenschaftsbesitzes Fr. 100'000.-- nicht übersteigt.

Der Pauschalabzug beträgt 10% des Bruttomiettrages bei Gebäuden mit einem Alter bis zu 10 Jahren und 20% des Bruttomiettrages für ältere Gebäude.

Bei der Anrechnung eines Eigenmietwertes ist dieser massgebend.

Das Alter der Liegenschaft bestimmt sich nach dem für die Steuerperiode massgebenden Stichtag für die Vermögenssteuer.



² Die steuerpflichtige Person kann in jeder Veranlagungsperiode zwischen dem Pauschalabzug und dem Abzug der tatsächlichen Kosten wählen. Das Wahlrecht ist für jedes einzelne Gebäude gegeben.

³ Bei neuerworbenen Liegenschaften können innerhalb von fünf Jahren seit dem Erwerb höchstens 25% des bei Erwerb massgeblichen amtlichen Verkehrswertes als Liegenschaftsunterhalt in Abzug gebracht werden. Die Liegenschaftsunterhaltspauschale wird mit einem Prozent jährlich berücksichtigt.

2. Allgemeines zum Liegenschaftsunterhalt

Vom Einkommen können die werterhaltenden Aufwendungen abgezogen werden, nicht aber die Investitionen und wertvermehrenden Aufwendungen sowie die Lebenshaltungskosten.

2.1 Lebenshaltungskosten

Von den abzugsfähigen Unterhaltskosten sind die nicht abzugsfähigen Lebenshaltungskosten zu unterscheiden. Bei vermieteten Grundstücken liegen abzugsfähige Kosten grundsätzlich dann vor, wenn der Eigentümer solche Kosten ohne Überwälzung auf die Mieter selber trägt. Bei selbstgenutzten Liegenschaften sind nur diejenigen Unterhaltskosten abziehbar, die mit dem steuerbaren Eigenmietwert in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Das sind diejenigen Kosten, die der Eigentümer bei der Drittvermietung selber tragen müsste; andere Kosten sind Lebenshaltungskosten. Kosten, die mit dem Konsum von Gütern in Zusammenhang stehen und die ganz oder teilweise verbrauchsabhängig in Rechnung gestellt werden, stellen nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten dar, da sie nicht besitzbedingt sondern nutzungsbedingt anfallen. Beispiele für Lebenshaltungskosten sind die Betriebs- bzw. Energiekosten wie Heizöl, Strom, Wasser usw., Fernseh- und Radiogebühren, Kehrichtsackgebühren, Telefon- und Internetgebühren usw. Auch unter die Lebenshaltungskosten fallen die Kosten für Bauprojekte, die nicht ausgeführt wurden. Aufwendungen, die einzig in den persönlichen Bedürfnissen und Neigungen einer steuerpflichtigen Person liegen wie Farbtonänderungen einer neuwertigen Bemalung, luxuriöse Anlagen, Ersatz von Installationen kurz nach deren Investition usw. stellen ebenfalls nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten dar.

2.2 Werterhaltende Aufwendungen

Abziehbar sind Aufwendungen, welche der Erhaltung der Liegenschaft in dem Zustand dienen, in dem sie der Steuerpflichtige erworben hat. Dazu gehören die an Dritte bezahlten Verwaltungskosten, die Betriebskosten und Abgaben, die laufenden Instandhaltungskosten und Aufwendungen zur Beseitigung von Beschädigungen oder Abnützungen, die seit dem Erwerb durch die steuerpflichtige Person eingetreten sind. Ferner sind abziehbar die sogenannten Instandstellungskosten. Es sind dies Aufwendungen für die von Zeit zu Zeit und in grösseren Abständen erforderlichen Renovationen und für den zeitgemässen, gleichwertigen und gleichen Komfort bietenden Ersatz von unbrauchbar gewordenen, mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen.

Leistungen Dritter, insbesondere jene von Versicherungen, sind von den Aufwendungen abzuziehen.



2.3 Investitionen und wertvermehrende Aufwendungen

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 bzw. Investitionscharakter und ist nicht abzugsfähig. Im Anhang werden tabellarisch Richtwerte wiedergegeben, nach denen solche Abgrenzungen grundsätzlich vorgenommen werden können.

Kosten für den Erwerb von Bauten und Einrichtungen sowie für bauliche Veränderungen (Um-, Ein- und Ausbauten) sind Investitionen und nicht abzugsfähig.

2.4 Energiesparende und umweltgerechte Massnahmen

Auch bei energiesparenden und umweltgerechten Massnahmen ist auf kantonaler Ebene grundsätzlich zwischen werterhaltenden Aufwendungen und nicht abzugsfähigen Investitionen zu unterscheiden. Investitionen im Energiespar- und Umweltschutzbereich, die eine Wertvermehrung bewirken, stellen auf kantonaler Ebene nicht abzugsfähige Anlagekosten dar. Zur Schaffung von Anreizen im Bereich der energiesparenden und umweltgerechten Massnahmen (insbesondere bei den erneuerbaren Energien) existiert auf kantonaler Ebene ein Förderprogramm Energie. Nähere Informationen dazu können auf der Internetseite des Amtes für Umwelt – empfehlenswerter Weise vor Baubeginn – abgerufen werden (www.ar.ch → Departement Bau und Umwelt → Amt für Umwelt → Förderung).

Für die direkte Bundessteuer sind den Unterhaltskosten die Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, gleichgestellt. Gestützt auf Art. 32 Abs. 2 DBG hat der Bundesrat die Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 24. August 1992 (SR 642.116) und das Eidg. Finanzdepartement die Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien vom 24. August 1992 (SR 642.116.1) erlassen, welche die entsprechenden Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen näher umschreiben. Nach diesen Verordnungen fallen darunter:

- Massnahmen zur rationellen Energieverwendung
- Massnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Massnahmen zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen
- Kosten für energietechnische Analysen und Konzepte
- Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch

Die entsprechenden Massnahmen sind gemäss Art. 5 der bundesrätlichen Verordnung nur dann abzugsfähig, wenn sie sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden beziehen.

Energie- und Umweltschutzinvestitionen in Neubauten einschliesslich der Aushöhlung von Altliegenschaften gelten hingegen vollumfänglich als Anlagekosten.



2.5 Behebung von Baumängeln (Konstruktionsfehler und verborgene Mängel)

Aufwendungen zur Behebung konstruktiver Mängel sind nicht Unterhaltskosten, sondern Investitionen. Ebenfalls gelten Aufwendungen für die Behebung von verborgenen Mängeln, d.h. erst nach Erwerb entdeckte Mängel, nicht als Unterhaltskosten.

Hingegen sind Kosten für die Behebung von Folgeschäden, die auf Konstruktionsfehler zurückzuführen sind, abzugsfähig.

3. Wem steht der Abzug zu?

Unterhaltskosten kann abziehen, wer für die Einkünfte aus Liegenschaft als Eigentümer oder Nutzniesser steuerpflichtig ist. Diese Voraussetzung ist bei Einfamilienhaus-Eigentümern auch bezüglich des Gartens erfüllt, weil der Nutzwert des üblichen Umschwunges eines überbauten Grundstückes normalerweise im Mietwert enthalten ist.

Den Mietern, die z.B. auch Reparaturen oder den Unterhalt des Gartens zu ihren eigenen Lasten ausführen, steht kein Abzug zu.

4. Pauschalabzug

Sofern der jährliche Bruttoertrag des gesamten Liegenschaftsbesitzes Fr. 100'000.-- nicht übersteigt, können für Liegenschaften des Privatvermögens anstelle der tatsächlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten Pauschalabzüge gewährt werden. Zu beachten ist, dass sich der Maximalbetrag des Bruttoertrages nicht auf einzelne sondern auf die gesamten sich im Besitz und/oder Nutzniessung der steuerpflichtigen Person befindlichen Liegenschaften bezieht. Nicht miteinbezogen werden die Mieterträge von Geschäftsliegenschaften der steuerpflichtigen Person.

In jeder Veranlagungsperiode kann zwischen dem Pauschalabzug und dem Abzug der tatsächlichen Kosten gewählt werden. Das Wahlrecht ist für jedes einzelne Gebäude gegeben.

Für Liegenschaften, die ganz oder teilweise zum Geschäftsvermögen gehören bzw. für Liegenschaften des Privatvermögens, die von Dritten überwiegend geschäftlich genutzt werden, werden ausschliesslich die tatsächlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten zum Abzug zugelassen.

5. Anschaffungsnahe Aufwendungen (Dumont-Praxis)

Unterhaltskosten innert 5 Jahren nach dem Erwerb der Liegenschaft

Kosten, die eine steuerpflichtige Person zur Instandstellung einer neu erworbenen Liegenschaft innert 5 Jahren nach Anschaffung aufwenden muss, gelten nach der sogenannten „Dumont-Praxis“ grundsätzlich als nicht abziehbar.



Mit Entscheid vom 24. April 1997 hat das Bundesgericht die Richtigkeit dieser Praxis dem Grundsatz nach bestätigt, jedoch präzisiert. Danach sind anschaffungsnahe Aufwendungen auch innerhalb der fünfjährigen Sperrfrist abzugsfähig, sofern

- die neu erworbene Liegenschaft nicht offensichtlich vernachlässigt wurde und
- der neue Eigentümer normale periodische Unterhaltsarbeiten ausführen lässt

Um dieser neuen Rechtsprechung Rechnung zu tragen, wird der Unterhalt, der in den ersten fünf Jahren nach Erwerb einer Liegenschaft erfolgt, dann in jedem Fall steuerlich zum Abzug zugelassen, wenn die erworbene Liegenschaft zum Zeitpunkt, in dem sie gekauft wird, nicht älter als 20 Jahre ist.

Bei älteren Liegenschaften wird in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb bei Aufwendungen von insgesamt bis zu 25% des bei Erwerb massgeblichen amtlichen Verkehrswertes davon ausgegangen, dass die Liegenschaft nicht vernachlässigt war. Der objektiv-technische Liegenschaftsunterhalt kann demzufolge in Abzug gebracht werden, d.h. dass die allgemeinen Regeln bezüglich der Abgrenzung zwischen Wertvermehrung/Unterhalt anzuwenden sind. Wird in einem der fünf Jahre die Unterhaltspauschale in Anspruch genommen, wird diese mit einem Prozent des massgeblichen amtlichen Verkehrswertes im Zeitpunkt des Erwerbes in die Berechnung miteinbezogen.

Beispiele

amtlicher Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbes: Fr. 400'000.--
Alter: 30 Jahre
maximaler Liegenschaftsunterhalt in den ersten 5 Jahren: Fr. 100'000.--

Jahr	deklariertes Liegenschaftsunterhalt	Liegenschaftsunterhalt "Dumont"
1.	Pauschale	4'000
2.	effektiv 95'000	84'000
3.	effektiv 12'000	4'000
4.	Pauschale	4'000
5.	effektiv 12'000	4'000
	Total	100'000

Jahr	deklariertes Liegenschaftsunterhalt	Liegenschaftsunterhalt "Dumont"
1.	Pauschale	4'000
2.	effektiv 50'000	50'000
3.	effektiv 12'000	12'000
4.	Pauschale	4'000
5.	effektiv 48'000	30'000
	Total	100'000

6. Direkte Bundessteuer

In der Praxis werden für die direkte Bundessteuer, ausgenommen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, die gleichen Grundsätze angewendet.



7. Tabelle

Bei der Anwendung der im Anhang tabellarisch aufgeführten Richtwerte ist folgendes zu beachten:

- es handelt sich um unverbindliche Richtwerte für den Normalfall
- um die Mehrheit der Fälle abzudecken, wurden sie grosszügig bemessen
- die Werte gelten grundsätzlich nur für den Ersatz alter Bauteile und Einrichtungen durch solche mittlerer Qualität
- bei komplexen, umfangreichen Renovationsarbeiten ist in jedem Fall eine detaillierte Abklärung der konkreten Umstände notwendig

Diese Weisung gilt ab der Steuerperiode 2006. Sie ersetzt die frühere diesbezügliche Richtlinie der Staatssteuerkommission vom 23. Oktober 2001.