



Merkblatt Steuerliche Behandlung des Liegenschaftsunterhalts

vom 11. Februar 2022

gültig ab Steuerperiode 2020

1. Rechtliche Grundlagen

Art. 34 StG Privatvermögen

² Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Den Unterhaltskosten sind Investitionen gleichgestellt, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abziehbar sind. Unter den gleichen Voraussetzungen abgezogen werden können auch Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Die Investitionen für Energiesparen und Umweltschutz sowie die Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

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 Prozent des Bruttomiettrages bei Gebäuden mit einem Alter bis zu 10 Jahren und 20 Prozent 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 (aufgehoben per 01.01.2009)

⁴ (aufgehoben per 01.01.2010)

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 (bsp. keine Nebenkostenverrechnung). 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, Kehrachtsackgebühren, 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 die steuerpflichtige Person 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 wertvermehrnde 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.

Wertvermehrnde Aufwendungen sind grundsätzlich bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten in Anrechnung zu bringen.

Als Anlagekosten gelten auch die Kosten bei einem Neubau oder einer Totalsanierung, welche einem Neubau gleichkommen.

2.4 Energiesparende und umweltgerechte Massnahmen

Den Unterhaltskosten sind 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 9. März 2018 (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

Energie- und Umweltschutzinvestitionen in Neubauten einschliesslich der Aushöhlung von Altliegenschaften gelten hingegen vollumfänglich als Anlagekosten. Als Anlagekosten gelten auch die Massnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien innerhalb von fünf Jahren nach Fertigstellung des Neubaus (bsp. Photovoltaikanlagen).

Auf kantonaler Ebene gelten dieselben Kosten wie bei der direkten Bundessteuer als abzugsfähige Unterhaltskosten.

2.5 Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau

Ab der Steuerperiode 2020 angefallene Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau sind den Unterhaltskosten gleichgestellt und somit als Liegenschaftsunterhalt abziehbar. Die Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 9. März



2018 (SR; 642.116) resp. die Erläuterungen zur Totalrevision der Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer sind sinngemäss anwendbar.

Der Ersatzneubau muss

- durch dieselbe steuerpflichtige Person vorgenommen werden wie der Rückbau,
- auf dem gleichen Grundstück errichtet werden, wie das vorbestehende Gebäude,
- eine gleichartige Nutzung aufweisen, wie das vorbestehende Gebäude und
- innert angemessener Frist erfolgen (i.d.R. zwei Jahre).

Als Rückbaukosten gelten die Aufwendungen für:

- die Demontage von Installationen (insbesondere Lüftungs-, Heizungsinstallationen sowie Sanitär- und Elektroanlagen),
- den Abbruch des vorbestehenden Gebäudes,
- sowie den Abtransport und die Entsorgung des durch den Rückbau zurückzuführenden Bauabfalls.

Nicht abziehbar sind insbesondere die Kosten von

- Altlastensanierungen des Bodens,
- Geländeverschiebungen,
- Rodungen
- Planierungsarbeiten,
- Sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau

Die steuerpflichtige Person hat die abziehbaren Kosten, gegliedert nach Demontage-, Abbruch-, Abtransport- und Entsorgungskosten, in einer separaten Abrechnung auszuweisen und der Kantonalen Steuerverwaltung einzureichen (vgl. Baukostenplan "BKP SN 506 500" der schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung [CRB]).

Können Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau in der Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden (negatives Reineinkommen), sind die nicht berücksichtigten Kosten grundsätzlich in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar.

Werden Kosten auf eine folgende Steuerperiode übertragen, so kann auch in dieser Steuerperiode kein Pauschalabzug geltend gemacht werden.

2.6 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.

Die Merkmale eines Folgeschadens bestehen gemäss der für das Werkvertragsrecht massgebenden Lehrmeinung darin, dass seine Ursache zwar in einem Werkmangel des abgelieferten Werks liegt, er jedoch nicht im Mangel selbst begründet ist, sondern als weitere Folge hinzutritt.

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. Direkte Bundessteuer

In der Praxis werden für die direkte Bundessteuer die gleichen Grundsätze angewendet.

6. 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