



ROAG TREUHAND AG

*Kohlhalden 19
Postfach 121
CH-9042 Speicher*

*Tel. +41 (0)71 508 19 37
Fax +41 (0)71 508 19 95
mail@roagtreuhand.ch
www.roagtreuhand.ch*

Liegenschaftsunterhaltskosten

- Werterhaltende, abzugsfähige Kosten
- Wertvermehrnde, nicht abzugsfähige Kosten
- Dumont-Praxis in den ersten 5 Jahren nach Erwerb

Vorbemerkungen

Der Liegenschaftenunterhalt hat in den letzten Jahren immer wieder zu einem Streitpunkt mit den Steuerbehörden geführt. Daher ist der Steuerpflichtige gut beraten, wenn er die Kosten für den Liegenschaftenunterhalt plant, damit die Steueroptimierung auch wirklich erreicht wird.

Dokumentation vor der Renovation

Vor Baubeginn soll eine Dokumentation erstellt werden, damit der Zustand vor der Renovation bewiesen werden kann. Diese Dokumentation kann mittels Plänen, Baubewilligungen, Unternehmerofferte etc. erfolgen. Insbesondere sind auch Fotos des Zustandes vor der Renovation anzufertigen.

Bei grösseren Renovationen ist es empfehlenswert von der Gebäudeversicherung eine Schätzung vor und nach der Renovation durchführen zu lassen. Diese Schätzungen sind eine gute Grundlage für die Verhandlungen mit den Steuerbehörden.

Dokumentation nach der Renovation

Nach der Renovation kann eine Fotodokumentation beweisen, dass die Renovation keine wertvermehrenden Bestandteile hatte. Auf diese Art hat der Steuerpflichtige die Grundlagen, um den Steuerbehörden die Renovationskosten besser zu belegen und kann so die endlosen Diskussionen um wertvermehrnde oder werterhaltende Bestandteile verhindern.

Wertvermehrnde Kosten

Sollten die Renovation wertvermehrnde Kosten beinhalten, werden diese nicht zu Abzug zugelassen. Die Kosten können dann bei einem Verkauf der Liegenschaft als Investition geltend gemacht werden, damit die Grundstückgewinnsteuer geschmälert werden kann.

Dumont-Praxis

Die so genannte „Dumont-Praxis“ beinhaltet die Beurteilung von Liegenschaftsunterhaltskosten nicht primär nach objektiv-technischer, sondern nach subjektiv-wirtschaftlicher Betrachtungsweise. Auswirkungen zeigt dies bei den Steuerpflichtigen, die eine vernachlässigte Liegenschaft kaufen, in Stand stellen und die dabei entstehenden Kosten als Liegenschaftsunterhalt geltend machen wollen.

In der Rechtssprechung des Bundesgerichts ist der Begriff des Unterhalts rein technisch verstanden und entsprechende Kosten auch dann zum Abzug zugelassen, wenn die Instandstellungsarbeiten kurz nach dem Erwerb eines Gebäudes vorgenommen worden sind. In einer Praxisänderung hat es indessen das rein technische Verständnis der Unterhaltsarbeiten zugunsten einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise aufgegeben: Unterhaltsaufwendungen im technischen Sinn durch die der innere Wert der Liegenschaft über denjenigen im Zeitpunkt des Erwerbs hinaus vermehrt werde, seien als Anschaffungskosten zu betrachten und könnten nicht als Unterhaltskosten abgezogen werden. Im Jahre 1997 hat das Bundesgericht seine Praxis insofern gelockert, dass die Kosten für den Unterhalt neu erworbener, nicht vernachlässigter Liegenschaften dann vom Einkommen abgezogen werden können, und nicht das Nachholen unterblieben Unterhalts geht.

Die Praxis im Kanton Zürich passt sich an die Bundesgerichtspraxis an, stellt jedoch auf Indizien ab (bedeutende Renovationskosten im Verhältnis zum Kaufpreis, Erneuerung der Bausubstanz oder den Gebäudeversicherungswert), um die Frage zu klären ob eine Liegenschaft als vernachlässigt gilt. In anderen Kantonen werden andere Verfahren angewendet.

Es empfiehlt sich, die genauen Regelungen abzuklären, um die Abzugsfähigkeit der Aufwendungen festzustellen oder aber die Planung der Renovationsarbeiten steueroptimal vornehmen zu können.

Kompromiss

Sollte der Steuerpflichtige keinen Konsens mit den Steuerbehörden erreichen, ist ein Kompromiss vorzuschlagen. Wenn nur ein Teil der Renovation als Unterhaltskosten anerkannt wird, kann ein langer und teurer Prozess durch die Instanzen vermieden werden.

Instanzenweg

Sollte der Steuerpflichtige auch keinen Kompromiss mit den Steuerbehörden erreichen, steht der Instanzenweg (Einsprache / Rekurs gegen den Einschätzungsentscheid) offen. Es muss jedoch hingewiesen werden, dass der Instanzenweg zum Teil teuer ist der Erfolg nicht garantiert werden kann.

Merkblatt des Kantonalen Steueramtes über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften

(vom 31. August 2006)
ZStB I Nr. 18/820

A. Einleitung

1 Das vorliegende Merkblatt soll den im Einschätzungsverfahren beteiligten Parteien mit Bezug auf die Frage der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt von Liegenschaften im Privat und Geschäftsvermögen einerseits einen Überblick über die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen verschaffen und andererseits soll es im Sinne einer Richtlinie Hilfe bei der praktischen Umsetzung, insbesondere bei der Abgrenzung zwischen den abzugsfähigen werterhaltenden und den nicht abzugsfähigen wertvermehrenden Unterhaltskosten, bieten.

2 Gemäss Urteil des Bundesgerichts vom 2. Februar 2005 (STE 2005 A 23.1 Nr. 10) kann der Begriff der Liegenschaften bzw. Unterhaltskosten unter dem Geltungsbereich des StHG im kantonalen Recht nicht anders ausgelegt werden als auf dem Gebiet der direkten Bundessteuer. Diese Kosten gehören zu den in Art. 9 Abs. 1 Steuerharmonisierungsgesetz (StHG) umschriebenen Gewinnungskosten.

B. Gesetzliche Grundlagen

I. Steuerharmonisierungsgesetz

3 „Art. 9

1 Von den gesamten steuerbaren Einkünften werden die zu ihrer Erzielung notwendigen Aufwendung und die allgemeinen Abzüge abgerechnet. ...

2 ...

3 Bei Grundstücken im Privatvermögen können die Kantone Abzüge für Umweltschutz, Energiesparen und Denkmalpflege vorsehen. In diesen Fällen gilt folgende Regelung:

- a. Bei den Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bestimmt das Eidgenössische Finanzdepartement in Zusammenarbeit mit den Kantonen, wie weit sie den Unterhaltskosten gleichgestellt werden können.*
- b. Die nicht durch Subventionen gedeckten Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sind abziehbar, sofern der Steuerpflichtige solche Massnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat.*

4 ...“

II. Direkte Bundessteuer

4 „Art. 32

1 ...

2 Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Das Eidgenössische Finanzdepartement bestimmt, wieweit Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gleichgestellt werden können.

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

4 Der Steuerpflichtige kann für Grundstücke des Privatvermögens anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Der Bundesrat regelt diesen Pauschalabzug.“

III. Staats und Gemeindesteuern

5 „§ 30

1 ...

2 Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, 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 abzugsfähig sind.

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

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

5 Der Steuerpflichtige kann für Liegenschaften des Privatvermögens anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Die Finanzdirektion regelt diesen Pauschalabzug.“

C. Verordnungen und Dienstanweisungen

I. Direkte Bundessteuer

Verordnung des Bundesrates über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (SR 642.116)

Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartements über die Massnahmen zur rationalen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien (SR 642.116.1)

Verordnung der Eidgenössischen Steuerverwaltung über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (SR 642.116.2)

II. Staats und Gemeindesteuern

Verfügung über die Pauschalierung der Liegenschaftenunterhaltskosten (ZStB I 18/800)

Merkblatt über steuerliche Behandlung von Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bei Liegenschaften des Privatvermögens (ZStB I 18/850)

D. Unterhaltskosten

I. Reparaturen und Renovationen (Unterhaltskosten im engerem Sinne)

1. Abgrenzung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen

Wererhaltende Aufwendungen sind abzugsfähig, nicht jedoch wertvermehrende Aufwendungen

2. Werterhaltende Aufwendungen

Aufwendungen für den Liegenschaftenunterhalt sind abzugsfähig, wenn sie der Erhaltung der bisherigen Werte dienen. Dabei bleibt eine Liegenschaft in ihrer Gestaltung und Zweckbestimmung unverändert. Abzugsfähige Unterhaltsaufwendungen weisen die Eigenschaft auf, dass sie nach gewissen Zeitabständen erneut zu tätigen sind.

3. Wertvermehrende Aufwendungen

Aufwendungen, die zu einer dauernden Wertvermehrung der Liegenschaft führen, stellen keine Unterhaltskosten dar und können demnach bei der Einkommenssteuer nicht in Abzug gebracht werden. Solche wertvermehrenden Aufwendungen sind aber bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten anrechenbar

Wertvermehrende Aufwendungen sind solche, welche die Liegenschaft dauernd in einen besseren Zustand versetzen, d.h. die Liegenschaft in den Standard einer besser ausgestatteten, wertvolleren Liegenschaft aufrücken lassen. Vergleichsmassstab bildet dabei nicht der Wert der Liegenschaft insgesamt, sondern derjenige der jeweils ersetzten Installation.

4. Gemischte Aufwendungen

Umfasst eine Aufwendung sowohl einen werterhaltenden als auch einen wertvermehrenden Anteil, so wird der werterhaltende Anteil zum Abzug zugelassen, während der wertvermehrende Anteil nicht abzugsberechtigt ist

Bei Umbauten bestehender Gebäude bedarf die Abgrenzung von werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen genauer Angaben über die ausgeführten Arbeiten und den Zustand sowie die Ausrüstung des Objekts vor und nach dem Umbau.

Für die schätzungsweise Aufteilung von gemischten Aufwendungen kann auf den Abgrenzungskatalog (RZ 53) verwiesen werden.

II. Betriebskosten einschliesslich Versicherungsprämien

Betriebskosten sind Aufwendungen, die mit dem Besitz einer Liegenschaft wirtschaftlich oder rechtlich verknüpft sind.

Folgende Kosten können sowohl bei **vermieteten** wie auch bei **selbstgenutzten** Liegenschaften in Abzug gebracht werden:

- o jährliche Prämien für Versicherungen gegen Sachschaden (Brand, Wasser und Glas) und Haftpflicht (Gebäude);
- o Beiträge für den Strassenunterhalt, Strassenbeleuchtung und –reinigung und Dolenreinigung;
- o Einlagen in den Reparatur oder Erneuerungsfonds (Art. 712 Abs. 1 ZGB) von Stockwerkeigentümergeinschaften, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden;
- o Ausgaben für nachträglich erstellte Luftschutzbauten sowie für die Beschaffung von obligatorischen Einrichtungen, soweit diese Kosten vom Eigentümer der Liegenschaft getragen werden müssen;
- o Ausgaben für bauliche Massnahmen, welche auf behördliche Auflage hin vorgenommen werden, sofern die behördliche Anordnung auf eine Änderung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zurückzuführen ist und aus der auferlegten baulichen Vorkehr keine Wertvermehrung resultiert;
- o den Erträgen aus Liegenschaften gegenüberstehende Baurechtszinsen.

Bei **vermieteten** Liegenschaften können im Weiteren die folgenden Kosten geltend gemacht werden:

- o Mit dem Grundbesitz verbundene jährliche Abgaben: Grundgebühren für Wasser, Abwasser, Entwässerung, Strom, Erdgas, Fernheizung, Kehricht und Feuerschau (nicht aber Verbrauchskosten), soweit diese Kosten nicht auf den Mieter überwält, sondern vom Eigentümer getragen werden;
- o Kosten für Vermietung, Erhebung der Mietzinse, Betreibungen, Ausweisungen und Prozesse mit Mietern;
- o Ausgaben für Reinigung, Beleuchtung und Heizung von Vorräumen, Treppenhaus, Kellerräumen und Estrich in Miethäusern, soweit diese Kosten vom Hauseigentümer bestritten werden.

Nicht abzugsberechtigt sind hingegen sowohl bei **vermieteten** wie bei **selbstgenutzten** Liegenschaften:

- o Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Dolen-, Werkleitungs-, Perimeterbeiträge und Kanalisationsanschlussgebühren;
- o Quartierplan- und Vermessungskosten, Güterzusammenlegungs- und Meliorationskosten;
- o mit dem Erwerb von Liegenschaften verbundene Abgaben und übrige Kosten, wie Handänderungsgebühren, Handänderungssteuern, Insertionskosten, Mäklerprovisionen, an Stelle des Veräusserers übernommene Grundstückgewinnsteuern.

Bei **selbstgenutzten** Liegenschaften sind die folgenden Kosten **nicht abzugsberechtigt**:

- o Lebenshaltungskosten, wie Kosten für das Telefonabonnement und Konzessionsgebühren für Radio und Fernsehen;
- o Verbrauchskosten (inkl. Grundgebühr) für Strom, Gas, Heizöl, Kehricht, Wasser und Abwasser (BGr vom 15. Juli 2005, STE 2006 B 25.6 Nr. 53).

III. Kosten der Verwaltung durch Dritte

Kosten der Verwaltung durch Dritte sind abzugsfähig. Als Verwaltungskosten qualifizieren sämtliche Ausgaben, die mit der allgemeinen Verwaltung einer Liegenschaft zusammenhängen, insbesondere Auslagen für Porto, Telefon, Inserate, Formulare, Betreibungen und Entschädigung an Liegenschaftsverwaltungen.

Prozesskosten, die dem Steuerpflichtigen im Zusammenhang mit einem Grundstück erwachsen sind, sind ebenfalls abzugsfähig, sofern diese Kosten der Erhaltung des bisherigen Rechtszustandes gedient haben und verhältnismässig sind.

Nicht als Verwaltungskosten in Abzug gebracht werden können eigene Arbeiten (sog. Eigenleistungen) eines Hauseigentümers.

IV. Diverse Detailfragen

1. Gartenunterhaltskosten

Gewöhnliche Gartenunterhaltskosten sind grundsätzlich abzugsfähig. Davon ausgenommen sind die Neuanlage eines Gartens sowie Aufwendungen, die den normalen Gartenunterhalt übersteigen (Liebhaberei).

2. Kosten der Erstellung eines Wintergartens

Die Kosten für die Erstellung eines Wintergartens sind nicht abzugsfähig, sie gelten auch nicht als Massnahme des Energiesparens.

3. Kosten des Unterhaltes eines Schwimmbades

Liegenschaftsunterhaltskosten müssen als Gewinnungskosten immer mit einem steuerbaren Ertrag im Zusammenhang stehen. Daher sind Kosten für den baulichen und technischen Unterhalt eines Schwimmbades nur insoweit abzugsfähig, als das Schwimmbad bei der Festlegung des Eigenmietwertes berücksichtigt wurde.

4. Eigenleistungen

Eigenleistungen eines Unselbständigerwerbenden an einer sich in seinem Besitz befindlichen Liegenschaft stellen kein Einkommen dar. Daher können Eigenleistungen auch nicht als Liegenschaftsunterhaltskosten in Abzug gebracht werden

E. Auslagen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, stellen abzugsfähige Aufwendungen dar. Diese Aufwendungen umfassen Massnahmen, die zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Aufwendungen für energiesparende Massnahmen können lediglich bei Investitionen in bestehende Gebäude in Abzug gebracht werden. Energiesparende Massnahmen, die anlässlich der Erstellung von Neubauten vorgenommen werden, sind steuerlich nicht abzugsfähig.

Bei Aufwendungen für Massnahmen des Energiesparens und des Umweltschutzes findet keine Unterscheidung in werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen statt. Diese Massnahmen können demnach auch wertvermehrenden Charakter haben.

Die Abzugsquote für Massnahmen des Energiesparens und des Umweltschutzes beträgt in den ersten fünf Jahren nach Anschaffung der Liegenschaft 50 Prozent, danach 100 Prozent. Im nachstehenden Abgrenzungskatalog (RZ 53) sind die unter diese Rubrik fallenden Abzüge mit „E“ gekennzeichnet.

Kosten für Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur abzugsfähig, soweit sie nicht durch Subventionen gedeckt sind

Wird anstelle der tatsächlichen werterhaltenden Aufwendungen der Pauschalabzug geltend gemacht, kann kein weiterer Abzug für Aufwendungen für Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien vorgenommen werden.

Für weitere Informationen hinsichtlich der Abzugsfähigkeit der Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien kann auf folgende Erlasse verwiesen werden:

- o Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartements über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien (SR 642.116.1); o Verordnung des Bundesrates über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (SR 642.116); o Merkblatt über steuerliche Behandlung von Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bei Liegenschaften des Privatvermögens (ZStB I 18/850).

F. Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten

Die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sind abzugsfähig, sofern die Arbeiten aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich bei den Massnahmen der Denkmalpflege um werterhaltende oder wertvermehrnde Aufwendungen handelt

Kosten für Massnahmen der Denkmalpflege sind lediglich abzugsfähig, soweit sie nicht durch Subventionen gedeckt sind.

G. Kosten zur Instandstellung einer neuerworbenen, bisher vernachlässigten Liegenschaft (Dumont-Praxis)

Nach der Praxis des Bundesgerichts zu den anschaffungsnahen Kosten gelten bei neu erworbenen Grundstücken gewisse anschaffungsnaher Aufwendungen als wertvermehrend und sind nicht als Unterhaltskosten abzugsfähig (sog. Dumont-Praxis; BGE 123 II 218; BGr, 2. Februar 2005, StE 2005 A 23.1 Nr. 10). Anschaffungsnaher Aufwendungen sind Aufwendungen, welche innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb des Grundstücks gemacht werden. Die Dumont-Praxis bezweckt, den Eigentümer, der eine renovierungsbedürftige Liegenschaft kauft, steuerlich nicht besser zu stellen als denjenigen Eigentümer, der ein bereits renoviertes Grundstück zu einem entsprechend höheren Preis erworben hat.

Vernachlässigtes Grundstück: Bei einem vom bisherigen Eigentümer im Unterhalt vernachlässigten Grundstück sind die anschaffungsnahen Aufwendungen nicht abzugsfähig und gelten als wertvermehrend. Als Unterhaltskosten abziehbar sind nur die notwendigen Reparaturen von Schäden, welche seit dem Erwerb des Grundstücks eingetreten sind

Nicht vernachlässigtes Grundstück: Bei einem vom bisherigen Eigentümer nicht im Unterhalt vernachlässigten Grundstück sind die anschaffungsnahen Kosten für den normalen, periodischen Unterhalt abzugsfähig. Nicht abziehbar sind jedoch anschaffungsnaher Kosten, welche für die Nachholung unterbliebenen Unterhalts aufgewendet werden. Aufwendungen, die üblicherweise bei einem Mieterwechsel anfallen, gelten dabei als normaler, periodischer Unterhalt.

Indizien für das Vorliegen eines im Unterhalt vernachlässigten Grundstücks sind anschaffungsnaher Renovationskosten, welche im Verhältnis zum Kaufpreis nicht unbedeutend sind, anschaffungsnaher Arbeiten, welche eine umfassende Erneuerung der Bausubstanz darstellen (z.B. Totalersatz der elektrischen und sanitären Anlagen) oder ein infolge der Renovation deutlich gestiegener Gebäudeversicherungswert.

Es besteht auch unter der Dumont-Praxis die Möglichkeit, den Pauschalabzug für Unterhaltskosten geltend zu machen.

Bei den Massnahmen des Energiesparens und des Umweltschutzes wird die Dumont-Praxis dadurch umgesetzt, dass diese Aufwendungen in den ersten fünf Jahren nach Erwerb des Grundstücks nur zu 50 Prozent abzugsfähig sind

H. Abzugsberechtigte Person

Der Abzug der Unterhaltskosten steht dem Eigentümer des Grundstücks zu. Der Nutzer, Wohnberechtigte oder in ähnlicher Weise Berechtigte kann die Unterhaltskosten geltend machen, sofern er den Nutzen zu versteuern hat und ihm der Unterhalt des Grundstücks überbunden ist

I. Zeitpunkt des Abzugs

Bei Liegenschaften im Privatvermögen hat der Abzug entweder im Zeitpunkt der Fälligkeit oder im Zeitpunkt der Zahlung der Schuld zu erfolgen. An der einmal getroffenen Wahl ist festzuhalten.

Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen ist die aufgrund der Buchführungs- bzw. Aufzeichnungsvorschriften erforderliche Methode (Soll- resp. Ist-Methode) anzuwenden.

J. Pauschalabzug

Bei Liegenschaften des Privatvermögens, die überwiegend privat genutzt werden, kann anstelle des Abzuges der effektiven Kosten der Pauschalabzug geltend gemacht werden. Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen oder bei Liegenschaften im Privatvermögen, die von Dritten überwiegend geschäftlich genutzt werden, sind nur die effektiven Kosten zum Abzug zugelassen. Die Abgrenzung dieser Liegenschaften erfolgt anhand des Verhältnisses der Mieteinnahmen (inkl. Eigenmietwert). Machen die geschäftlichen Mieteinnahmen mehr als 50 Prozent der gesamten Mieteinnahmen aus, liegt eine geschäftliche Nutzung vor. Hingegen wird eine Liegenschaft privat genutzt, wenn mehr als 50 Prozent der gesamten Mieteinnahmen aus Wohnzweck entstammt.

Der Pauschalabzug wird von der Finanzdirektion geregelt und dient der Vereinfachung des Einschätzungsverfahrens.

Mit dem Pauschalabzug sind sämtliche ordentlichen Kosten (Unterhaltskosten, Versicherungsprämien, Drittverwaltungskosten, Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen) abgedeckt. Da sowohl Aufwendungen für Massnahmen der Denkmalpflege wie auch die Baurechtszinsen ausserordentliche Kosten sind, können diese Aufwendungen kumuliert mit dem Pauschalabzug, in ihrer effektiv angefallenen Höhe in Abzug gebracht werden.

Beim Pauschalabzug für die Unterhaltskosten einer Liegenschaft handelt es sich um eine Wechselfpauschale. Der Steuerpflichtige kann somit für jede Steuerperiode und für jede sich in seinem Besitze befindliche privat genutzte Liegenschaft entscheiden, ob er als Liegenschaftenerhalt die effektiven Aufwendungen oder den Pauschalabzug geltend machen will.

Der Pauschalabzug beträgt 20 Prozent des jährlichen Bruttomietwertes bzw. Eigenmietwertes. Der Bruttoertrag umfasst sämtliche mit der jeweiligen Liegenschaft erzielten Erträge (Miet- / Pachteinnahmen / [Eigenmietwert](#)). Wird ein Einschlag für Unternutzung geltend gemacht, ist der Pauschalabzug vom [Eigenmietwert](#) nach Abzug des Einschlages zu berechnen. Steht dem Steuerpflichtigen gemäss der „Weisung der Finanzdirektion betreffend Gewährung eines Einschlages auf dem [Eigenmietwert](#) in Härtefällen“ ein Einschlag auf dem [Eigenmietwert](#) zu, wird der Pauschalabzug ungeachtet dieses Einschlages auf dem vollen Eigenmietwert berechnet. Bei Vorliegen von Mietzinsausfällen ist bei der Berechnung des Pauschalabzuges auf den Betrag der erfahrungsgemässen „Soll-Jahresmiete“ abzustellen. Nebenaufwendungen, die üblicherweise separat in Rechnung gestellt werden, müssen bei der Berechnung der „Soll-Jahresmiete“ in Abzug gebracht werden.

Den Pauschalabzug kann die abzugsberechtigte Person geltend machen.

K. Abgrenzungskatalog

Bei der Anwendung des Kataloges ist Folgendes zu beachten:

- o Der Katalog ist nicht abschliessend. Er zeigt mit Bezug auf den Unterhalt einer Liegenschaft beispielhaft die Abgrenzung zwischen abzugsfähigen und nicht abzugsfähigen Kosten auf.
- o Es handelt sich - mit Ausnahme der mit „E“ gekennzeichneten Postionen - um Richtwerte für den Normalfall. Diese gelten, solange der Pflichtige im konkreten Fall keinen anderen Nachweis erbringt.
- o Bei komplexen, umfangreichen Renovationsarbeiten ist in jedem Falle eine detaillierte Abklärung der konkreten Umstände notwendig.
- o Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz sind berücksichtigt.
- o Die Regeln bei der Beurteilung anschaffungsnaher Liegenschaftskosten (Dumont-Praxis) sind zusätzlich zu beachten.

-----			Abzug als Unterhaltskosten		Nicht abzugs- fähige Kosten
	Bezeichnung	E	Erste 5 Jahre	Normalfall	
1 1.1	Gebäude aussen Fassadenrenovationen a. Neuanstrich b. Fassadenreinigung (Hochdruck) c. Überdecken einer bestehenden Verkleidung (auch Schindeln) durch Eternit, Aluminium, usw., statt Neuanstrich d. Renovationsarbeiten an Naturstein Fassaden (Sandstein) e. Wärmedämmungs-Massnahmen (Isolationen)	E	1/1 1/1 2/3 1/1 1/2	1/1 1/1 2/3 1/1 1/1	Rest Rest
1.2	Fenster, Vorfenster a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster als vorbestehend	E	1/1 1/2	1/1 1/1	Rest
1.3	Windfang a. Neubau von unbeheizten Windfängen b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	E	1/2 1/1	1/1 1/1	Rest
1.4	Sonnenstoren a. Neueinbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	1/1
1.5	Fensterläden und Rollläden a. Neueinbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	E	1/2 1/1	1/1 1/1	Rest
1.6	Gerüstkosten Gerüstkosten sind im Verhältnis nach den Anteilen von Unterhalts-/Anlagekosten aufzuteilen				
1.7	Brandmauer a. Erstellung im Zusammenhang mit Anbauten b. Erstellung auf Verlangen der Feuerpolizei c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/2 1/1	1/2 1/1	1/1 Rest

			Abzug als Unterhaltskosten		Nicht abzugs- fähige Kosten
	Bezeichnung	E	Erste 5 Jahre	Normalfall	
1.8	Balkone, Terrassen				
	a. Abdichten des Terrassenbodens und Verlegen von Zementplatten auf die Abdichtung		2/3	2/3	Rest
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
1.9	c. Isolieren des Terrassenbodens	E	1/2	1/1	Rest
	Wintergarten				
	a. Neueinbau		---	---	1/1
2	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	=	1/1	1/1	
	Bedachungsarbeiten				
2.1	Dächer				
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
2.2	b. Verbessern der thermischen Isolation	E	1/2	1/1	Rest
	Spenglerarbeiten				
	a. Neueinbau und Erweiterung infolge Um-, An- und/oder Aufbau		---	---	1/1
2.3	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	----	1/1	1/1	
	Blitzableiter				
	a. Neueinbau und Erweiterung infolge Anbau		---	---	1/1
2.4	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	=	1/1	1/1	
	Dachstockausbau				
3	Einbau von Zimmern oder Wohnungen	=	---	---	1/1
	Gebäude innen				
3.1	Grundrissveränderungen				
	z.B. Herausbrechen von Wänden, Einbau neuer Wände und damit verbundene Anpassungsarbeiten				1/1

			Abzug als Unterhaltskosten		Nicht abzugs- fähige Kosten
	Bezeichnung	E	Erste 5 Jahre	Normalfall	
3.2	Wände im Innern, Decken				
	a. Auffrischen / Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
	b. im Zusammenhang mit Umbauarbeiten und Anbauten entstehende Mehrkosten		---	---	1/1
	c. Erstbeschichtung oder -verkleidung		---	---	1/1
	d. Anbringen einer inneren Isolation an Fassadenwänden oder Kellerdecken	E	1/2	1/1	Rest
3.3	Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenbeläge				
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz (auch Parkett/Platten statt Teppich)		1/1	1/1	
	b. Ersatz mit Komfortverbesserung (z.B. Platten oder Täfer anstelle Anstrich)	=	2/3	2/3	Rest
3.4	Hausbock und Schwamm				
	Kosten für die Bekämpfung (Holzbehandlung)		1/1	1/1	
3.5	Türen, Kipptore (Garagen)				
	a. Ersteinbau infolge Um- und Anbau		---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
	c. Ersatz mit automatischem Torantrieb	=	1/2	1/2	Rest
3.6	Treppen, Treppenhaus, Geländer				
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
	b. Ersetzen einer Holztreppe durch eine Betontreppe inklusive Folgekosten		1/3	1/3	Rest
	c. Ersetzen der Geländer durch bessere Qualität	=	2/3	2/3	Rest
3.7	Aufzug, Lift				
	a. Neueinbau		---	---	1/1
	b. Reparatur, Serviceabonnement, gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	

	Bezeichnung	E	Abzug als Unterhaltskosten		Nicht ab- zugsfähige Kosten
			Erste 5 Jahre	Normalfall	H
4	Installationen				
4.1	Sanitärräume (Bad, Dusche, WC)				
	a. Modernisierung / Gesamtumbau inkl. sanitäre Einrichtungen		2/3	2/3	Rest
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz sanitäre Einrichtungen		1/1	1/1	
	c. Ersatz einzelner sanitärer Einrichtungen mit grösserem Komfort (z.B. Closomat, Dampfdusche)		1/4	1/4	Rest
	d. zusätzliche Neuinstallationen	=	---	---	1/1
4.2	Waschmaschine / Tumbler				
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
	b. erstmalige Anschaffung	=	---	---	1/1
4.3	Kücheneinrichtungen				
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
	b. Ersatz mit Komfortverbesserung (Bsp. bisher Kombination Chromstahl / neu Kombination mit z.B. Abdeckung aus Natur- oder Kunststein)		2/3	2/3	Rest
	c. Ersatz Einrichtung mit grösserem Komfort in Altwohnungen (Bsp. bisher keine Küchenkombination / neu Küchenkombination)				
	d. zusätzliche Neuinstallationen	=	---	---	1/1
4.4	Sanitäre Installationen (Wasser-/Abwasserleitungen)				
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
	b. Neuinstallationen	=	---	---	1/1
4.5	Elektrische Installationen (exkl. Beleuchtungskörper = Mobiliar)				
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
	b. Neuinstallationen	=	---	---	1/1
4.6	Antenneninstallationen (Anschluss an Kabelfernsehen)				
	a. Reparatur / Ersatz bestehender Anlagen		1/1	1/1	
	b. Erstmalige Installation, Anschlussbeitrag		---	---	1/1

-----			Abzug als Unterhaltskosten		Nicht ab- zugsfähige Kosten
			Erste 5 Jahre	Normalfall	
	Bezeichnung	E			
4.7	Überwachungs- und Löschanlagen				
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
	b. Erstmalige Installation	=	---	----	1/1
4.8	Heizungsinstalltionen				
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
	b. Zusätzliche Installationen mit Energieeinspa- rung (z.B. Isolation von Leitungen, Thermoventile, Wärmezähler, Warmlufteinsätze)		1/2	1/1	Rest
	c. Zusätzliche Installationen ohne Energieeinspa- rung (z.B. zusätzliche Heizkörper, Cheminée)	E	---	---	1/1
4.9	Kaminanlagen				
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
	b. Kaminsanierung im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers	E =	1/2	1/1	Rest
4.10	Heizöltankanlagen				
	a. Ersteinbau (inkl. Tankraum)		---	---	1/1
	b. gleichwertiger Ersatz / Tanksanierung (Verklei- dung) / Revision / Reinigung	=	1/1	1/1	
4.11	Fernwärmeversorgung (Anschluss)				
	Ausserbetriebnahme einer bestehenden Heizungs- anlage und Anschluss an eine Fernwärme- Heizzentrale	E =	1/2	1/1	Rest
4.12	Warmwasseraufbereitung (Boiler)				
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
	b. Ersteinrichtung / zusätzliche Einrichtung		---	---	1/1
	c. Ersatz durch grösseres Modell		1/2	1/2	Rest
	d. Neueinrichtung zusätzlich zum bestehenden Heizkessel für die Warmwasseraufbereitung im Sommer	E =	1/2	1/1	Rest
4.13	Lüftung / Klimaanlage / Dampfabzug				
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
	b. Massnahmen, die dazu führen, dass auf eine Klimatisierung verzichtet werden kann	E	1/2	1/1	Rest

	Bezeichnung	E	Abzug als Unterhaltskosten		Nicht ab- zugsfähige Kosten
			Erste 5 Jahre	Normalfall	
5	Umgebung				
5.1	Belagsarbeiten (Asphalt, Verbundsteine, etc.)				
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
	b. Neuanlage und Komfortverbesserung	=	---	---	1/1
5.2	Stützmauern				
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
	b. Neuanlage / Qualitätsverbesserung	=	---	---	1/1
5.3	Gartenunterhalt				
	Einfamilienhäuser				
	A. Bäume, Sträucher und Pflanzen				
	a. Erstmaliges Ansetzen		---	---	1/1
	b. Pflege / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	---
	B. Kosten für ordentlichen Gartenunterhalt				
	Normale Rasenpflege, Rasenmäher, Baumschnitt, Schädlingsbekämpfung, etc. (keine luxuriösen Aufwendungen) / Keine Eigenleistungen		1/1	1/1	
	C. Kosten, die der blossen Annehmlichkeit dienen		---	---	1/1
	Mehrfamilienhäuser				
	Grundsätzlich gleiche Ausscheidung wie bei Ein- familienhäuser. Sofern der Garten/die Gartenanla- ge sämtlichen Bewohnern zur Verfügung steht, sind die Unterhaltskosten weniger eng auszulegen. Insbesondere gelten auch Rasenmähen, Schnee- räumen usw. als Unterhalt. Soweit sie nicht über Nebenkostenabrechnungen allen Mietern weiterbe- lastet werden, können sie als Gewinnungskosten ebenfalls abgezogen werden.				

-----	Bezeichnung	Abzug als Unterhaltskosten		Nicht ab- zugsfähige Kosten
		E	Erste 5 Jahre	
5.4	Kanalisationen / Hauszuleitungen (inkl. Aushub und Erdarbeiten) A. Im allgemeinen			
	a. Reparaturen / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1
	b. Vergrösserung/Erweiterung infolge Anbau		---	1/1
	c. einmalige Anschlussgebühren		---	1/1
	d. Anpassen gemäss Vorschrift an die Norm		2/3	2/3
	e. Ersteinbau		---	1/1
	B. Kanalisationen / Gruben / Schächte			
	a. Ersetzen infolge Korrektur der Strasse / Anschliessen an ein anderes Netz (ARA)		---	1/1
	b. Reinigen (Kanalspülung) / Entleerung		1/1	1/1
	c. Ausserbetriebnahme der Klärgrube	=	1/1	1/1
6	Verschiedenes			
	Architekten- / Ingenieurhonorare			
	a. Im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten		1/1	1/1
	b. Im Zusammenhang mit Umbauarbeiten / Anbauten / Neubau		---	1/1
	c. Studienhonorare und Kosten für die Grobanalysen der tatsächlich ausgeführten Arbeiten im Sinne des Energiesparens und des Umweltschutzes	=		
6.2	Abbruchkosten			
	a. Abbruchkosten im Zusammenhang mit Neubau		---	1/1
	b. Abbruchkosten im Zusammenhang mit Um- und Ausbauten: Aufteilung im Verhältnis nach den Anteilen Unterhalts-/Anlagekosten			
	c. Reine Abbruchkosten (vollständiger Abbruch des Gebäudes)	=	---	1/1
6.3	Sauna / Solarium (fest eingebaut)			
	a. Neueinbau		---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1

E = Energiesparmassnahmen

L. Inkrafttreten

54 Dieses Merkblatt tritt ab Steuerperiode 2007 in Kraft.