

# Steuerabzüge bei Privatliegenschaften

Der Unterhaltskostenabzug wird in den Kantonen unterschiedlich gehandhabt. Vor allem beim Neuerwerb der Liegenschaften fallen oft grössere Unterhaltsarbeiten an, deren steuerliche Anerkennung als werterhaltend von Kanton zu Kanton stark divergiert. Insbesondere bei grösseren Sanierungen lohnt sich eine vorausschauende Planung unter steuerlichen Gesichtspunkten.

Von Prof. Dr. iur. Rolf Benz

Rechtsanwalt, Winterthur

Wer eine Liegenschaft besitzt, versteuert den Eigenmietwert, wenn er selbst darin wohnt, oder den Mietertrag bei Vermietung an Dritte. Von diesen steuerbaren Bruttoeinkünften werden gemäss der Steuergesetze des Bundes und aller Kantone die Unterhaltskosten und die Hypothekarzinsen abgezogen. Während der Eigenmietwert (je nach Kanton ermittelt aufgrund einer formelmässigen Berechnung oder einer individuellen Schätzung) bzw. die Mieterträge sowie die Hypothekarzinsen meist vorgegeben sind, stellen sich im Steuerklärungsverfahren bei den *Unterhaltskosten* zahlreiche Abgrenzungsfragen. Hier liegt etliches steuerliches Optimierungspotential für private Liegenschaftenbesitzer.

## Grundsatz: nur werterhaltende Aufwendungen abziehbar

Steuerlich abziehbar sind grundsätzlich jene Kosten, die der Erhaltung und Wartung der Liegenschaft dienen; die Liegenschaft bleibt dabei in ihrer Gestaltung und Zweckbestimmung unverändert. Zu diesen *wert-erhaltenden Aufwendungen* zählen auch die Versicherungsprämien (für die Gebäudeversicherung) und die Kosten der Verwaltung durch Dritte (z.B. Immobilien-treuhänderin).

In der Steuererklärung nicht geltend gemacht werden können dagegen die Kosten für Neueinrichtungen und für bauliche Massnahmen, die zu einer dauerhaften Verbesserung der Liegenschaft führen; sie sind bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten anrechenbar. Zu diesen einkommenssteuerlich nicht abziehbaren *wertver-mehrenden Aufwendungen* zählen auch die meisten einmaligen Auslagen, wie etwa die Grundeigentümerbeiträge (für Erschliessung von Strassen, Abwasser, Wasser usw.) oder die Steuern bei Veräusserung des Grundstücks (Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern); abziehbar sind dagegen die Liegenschafts- oder Grundsteuern (die in einigen Kantonen als jährliche Steuer auf dem Verkehrs- oder Steuerwert der Liegenschaft erhoben werden).

## Gemischte Aufwendungen teilweise abziehbar

Allgemein anerkannt ist, dass Liegenschaftenaufwand auch dann noch als Unterhalt gilt, wenn er zu einer leichten Wertvermehrung führt, solange diese darin begründet ist, dass der bisherige Gegenstand durch einen neuen, dem aktuellen Stand der Technik entsprechenden Gegenstand ersetzt wurde. Führt die Renovation aber zu einer *substantiellen Wertsteigerung*, so werden in der Praxis häufig die Kosten in einen abziehbaren werterhaltenden und einen nicht abziehbaren wertvermehrenden Teil gesplittet. Zwei Beispiele statt vieler: Wer anstelle eines blossen Neuanstriches eine bestehende Gebäudeverkleidung durch Eternit oder Aluminium überdeckt, kann im Kanton Zürich in der Steuererklärung zwei Drittel der Kosten geltend machen; ein Drittel anerkennt die Steuerbehörde beim Ersatz einer Holzterrasse durch eine Betonterrasse mit den entsprechenden Folgekosten.

## Ausnahmsweise auch wertvermehrende Aufwendungen abziehbar

Investitionen, die dem *Energiesparen* und dem *Umweltschutz* dienen, sind bei der direkten Bundessteuer unbesehen davon abziehbar, ob sie wertvermehrenden oder werterhaltenden Charakter haben; dasselbe gilt für die Kosten *denkmalpflegerischer Arbeiten*, die die Steuerpflichtigen aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin, vorgenommen haben. Die Kantone kennen ähnliche Regeln oder fördern Energiespar-, Umweltschutz- und denkmalpflegerische Massnahmen mindestens mit einem teilweisen Steuerabzug. In vereinzelt Kantonen können weitere Aufwendungen mit wertvermehrendem Charakter geltend gemacht werden, so etwa Kosten im Zusammenhang mit *behinderungsbedingten Massnahmen*.

Kompliziert sind die Regeln hinsichtlich der *Baukreditzinsen*, die ebenfalls oft vom Einkommen in Abzug gebracht werden können, obschon sie eigentlich wertvermehrenden Charakter (Kosten für die Erstellung der Liegenschaft) aufweisen.

## Kantonale Unterschiede

Stets lohnt es sich, die kantonale Praxis im Auge zu haben. So gestatten einige Kantone sogar den Abzug der Heizungskosten und der Kehrriechtabfuhrgebühren und ähnlichem, während andere diese als nicht abziehbare private Aufwendungen (sog. Lebenshaltungskosten) taxieren. Anderes Beispiel: In einigen Kantonen gilt der Ersatz eines Teppichbodens durch einen Parkett- oder Steinboden als vollumfänglich abziehbar, während andere Steuerämter darin eine teilweise Komfortsteigerung erblicken und die Kosten nur teilweise zum Abzug zulassen.

Hinsichtlich der kantonalen Steuern massgebend ist dabei der *Lageort* der Liegenschaft (nicht etwa der Wohnsitz des Eigentümers). Nur falls der oder die Steuerpflichtige in einem andern Kanton wohnt und aus der Liegenschaft ein Unterhaltskostenüberschuss entsteht, kann dieser – gestützt auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Vermeidung der interkantonalen Doppelbesteuerung – von den übrigen Einkünften im Wohnsitzkanton in Abzug gebracht werden; diesfalls entscheidet die Praxis des Wohnsitzkantons über die Qualifikation der angefallenen Kosten als werterhaltend oder wertvermehrend.

## Pauschalabzug oft höher als effektive Kosten

Die Steuerpflichtigen können entweder die effektiv angefallenen Kosten zum Abzug bringen oder einen Pauschalabzug (in Form eines fixen Prozentsatzes der steuerbaren Bruttoeinkünfte aus der Liegenschaft) geltend machen. Der Abzug der effektiven Kosten setzt voraus, dass die Steuerpflichtigen auf Verlangen der Steuerbehörde sämtliche Belege vorlegen können.

Baukostenabrechnungen aufzubewahren lohnt sich allerdings unter Umständen auch bei Geltendmachung des Pauschalabzuges im Hinblick auf eine spätere Veräusserung der Liegenschaft. Vor allem bei kurzer Besitzesdauer statuieren viele kantonale Steuergesetze einen sogenannten Spekulationszuschlag, der zu massiven Grundstückgewinnsteuern führen kann; in seltenen Einzelfällen kann es sogar vorteil-

**Bewirtschaftung**

**Livit – Ihr Experte In Bewirtschaftung, Erstvermietung, Bautreuhand, Handel und Schätzungen/Expertisen.**

Schweizweit mit 11 Standorten  
in Ihrer Nähe:  
www.livit.ch

**Livit**  
Real Estate Management

haft sein, wenn die Kosten als wertvermehrend qualifizieren und somit bei der Grundstückgewinnsteuer anrechenbar sind. Es besteht allerdings kein Wahlrecht; massgebend für die Zuordnung der Kosten ist die Gesetzeslage bzw. die Steuerpraxis im jeweiligen Kanton.

Der Pauschalabzug ist meist ausgeschlossen, wenn die Liegenschaft (vom Mieter) geschäftlich genutzt wird, in einigen Kantonen auch, wenn ein bestimmter Bruttomiettertrag überschritten ist. Bei der direkten Bundessteuer beträgt der Pauschalabzug 10% bei Neuliegenschaften (bis 10 Jahre alt) und 20% bei Altliegenschaften (älter als 10 Jahre). In den Kantonen variiert der Pauschalabzug zwischen 10 und 25%. Im Pauschalabzug inbegriffen sind sämtliche Unterhaltskosten, also auch die Versicherungsprämien, Vermögensverwaltungskosten sowie die Ausgaben für Energiesparen, Umweltschutz und denkmalpflegerische Aufwendungen.

Der Bund und viele Kantone kennen die sogenannte *Wechselpauschale*: Die Steuerpflichtigen können jedes Jahr wählen, ob sie den Pauschalabzug oder die höheren effektiven Kosten geltend machen. Andere Kantone schränken den Wechsel zwischen den beiden Methoden ein, indem sie den Steuerpflichtigen z.B. für einige Jahre auf der einmal gewählten Methode behaften.

#### **Stolperstein Dumont-Praxis**

Gestützt auf eine gefestigte Rechtsprechung des Bundesgerichts und auf eine Verordnung des Bundesrates aus dem Jahre

1995 sind bei der direkten Bundessteuer jene Kosten nicht abziehbar, die ein Steuerpflichtiger zur Instandstellung einer neu erworbenen, vom bisherigen Eigentümer *vernachlässigten Liegenschaft in den ersten fünf Jahren* aufwenden muss.

Wann eine Liegenschaft als vernachlässigt gilt, variiert von Kanton zu Kanton. Einige Kantone schliessen ab einem bestimmten Umfang der Sanierungskosten (z.B. Schwyz, wenn sie 20% des Kaufpreises überschreiten) auf eine vernachlässigte Liegenschaft, sofern diese ein bestimmtes Alter (15, 20 oder 30 Jahre) aufweist. Gewisse Kantone wenden die *Dumont-Praxis* lediglich in abgeschwächter Form an, indem sie

- zurückhaltend sind und den Abzug der Kosten nur bei einer besonders stark vernachlässigten Liegenschaft verweigern (z.B. Zürich),
- die Fünfjahresfrist verkürzen (z.B. Tessin: 2 Jahre),
- immerhin einen Teil der Kosten zum Abzug zulassen (z.B. Bern: die Hälfte).

Die kantonalen Unterschiede sind bei der Dumont-Praxis eklatant. Die Kantone Basel-Landschaft, Schaffhausen und Thurgau wenden sie für die kantonalen Steuern überhaupt nicht an.

Im Zuge einer parlamentarischen Initiative, welche die Einschränkung der Dumont-Praxis postuliert, haben sich in der Vernehmlassung 13 Kantone für die Abschaffung ausgesprochen, während 11 Kan-

tone die Beibehaltung favorisieren. Die Vernehmlassungsantworten der Bundesratsparteien (von denen sich einzig die SP für die vollumfängliche Beibehaltung aussprach) lassen in den parlamentarischen Beratungen zumindest eine Lockerung der heutigen Praxis oder sogar die *Abschaffung hinsichtlich der direkten Bundessteuer* erwarten, wie dies zuvor auch die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates mit 13 zu 12 Stimmen empfohlen hatte. Im Laufe des Jahres dürfte sich in Bundesbern Konkretes abzeichnen.

#### **Zeitliche Vorausplanung wichtig**

Massgebend für die Geltendmachung ist grundsätzlich der Zeitpunkt, in dem die Rechnung des Handwerkers bezahlt wird (Ist-Methode), seltener wird auf das Rechnungsdatum abgestellt (Soll-Methode). In Kantonen mit Wechselpauschale lohnt es sich oft, Renovationsarbeiten im selben Kalenderjahr vorzunehmen, weil in den andern Jahren der Pauschalabzug geltend gemacht werden kann. Genau umgekehrt verhält es sich bei sehr umfangreichen Sanierungen, bei denen es sich auszahlt, wenn sie auf zwei Jahre verteilt werden, weil die Abzugsmöglichkeiten derart voll ausgeschöpft werden können. Zu berücksichtigen sind aber immer die gesamten persönlichen Verhältnisse im Einzelfall. Mit einer umsichtigen Planung im voraus lassen sich die geschuldeten Steuern manchmal erheblich mindern.

[www.benzlaw.ch](http://www.benzlaw.ch)