

STEUERN IM GRIFF

**EFFEKTIVE UNTERHALTSKOSTEN BEI
SELBSTBEWOHNTEN LIEGENSCHAFTEN**

STEUERTIPP NR. 1



Mit dieser Nummer starten wir eine neue Serie: Der Steuertipp. Wir stellen leicht verständlich dar, wie Sie Ihre Steuern optimieren können.

Für Liegenschaftsbesitzer wichtig ist die vollständige Geltendmachung des Liegenschaftsunterhalts, da dieser bedeutende Summen ausmachen kann.

Liegenschaftsbesitzer können in der Regel je Liegenschaft und je Steuerperiode für die direkte Bundessteuer aber auch für die Staatssteuer wählen, ob sie die Unterhaltskosten pauschal oder effektiv geltend machen wollen (sog. Wechselpauschale). In der nächsten Nummer stellen wir dar, welche Strategien beim Liegenschaftsunterhalt verfolgt werden können. In dieser Nummer beschäftigen wir uns mit den effektiven Unterhaltskosten.

Kantonale Unterschiede

Die kantonalen Unterschiede sind Segen und Fluch zugleich. Aus steuerlicher Sicht ist der genaue Wortlaut der Steuergesetzgebung im zuständigen Kanton zu beachten.

Zeitlicher Bezug von Unterhaltsrechnungen

Es gibt Kantone, welche den Aufwand entsprechend dem **Zahlungsdatum**, aber auch Kantone, welche Aufwendungen entsprechend dem **Rechnungsdatum** zuordnen. Weitere Kantone lassen beide Methoden zu oder haben differenzierte Regelungen. Die Zuordnungsmethode spielt naturgemäss am Jahresende/-anfang eine wichtige Rolle.

Zeitbezugsmethode

Kanton ZH	Zeitpunkt der Fälligkeit oder Zeitpunkt der Zahlung (an der getroffenen Wahl ist festzuhalten).
Kanton BE	Datum der Rechnungsstellung . Akontorechnungen sind nicht schon zum Zeitpunkt ihrer Leistung, sondern erst als Teil der Schlussrechnung abzugsfähig.
Kanton LU	Zeitpunkt der Zahlung
Kanton AG	Zeitpunkt der Rechnungsstellung (Soll-Methode) oder Zeitpunkt der Zahlung (Ist-Methode). Die Kosten sind in der Regel nach derselben Abzugsmethode geltend zu machen. Akontorechnungen oder -zahlungen werden steuerlich nur anerkannt, sofern sie dem Arbeitsfortschritt entsprechen.
Kanton SO	Rechnungsdatum . Akontorechnungen können abgezogen werden, wenn der Akontobetrag in etwa dem Arbeitsfortschritt entspricht.
Kanton ZG	Zahlungsdatum
Kanton BL	Datum der Rechnung

Der Bund übernimmt die kantonale Zeitbezugsmethode.

Die Zeitbezugsmethode Ihres Kantons sollten Sie kennen. Nur so können Sie Einfluss auf die zeitliche Zuordnung von abzugsfähigem Aufwand zur Steuererklärung des alten oder neuen Jahres nehmen. Sie können den «Gang der Dinge» oft beeinflussen indem Sie Rechnungen über das Jahresende noch im alten oder erst im neuen Jahr bezahlen oder indem Sie die Handwerker um eine Teilrechnung für bis zum Jahresende geleistete Arbeiten per 31. Dezember bitten.

Unterscheidung werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen

Es können nur werterhaltende, nicht aber wertvermehrnde oder durch Versicherungen gedeckte Aufwendungen geltend gemacht werden. Abziehbar sind Aufwendungen, welche dem **Erhalt der Liegenschaft** dienen (Unterhalt, Renovationen, Anlagenersatz).

Kosten für den **Erwerb von Bauten und Einrichtungen** sowie für bauliche Veränderungen (Um-, Ein- und Anbauten) sind **wertvermehrnde Investitionen** und somit bei der Einkommenssteuer nicht abzugsfähig.

Werden 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 und es ist ein angemessener Anteil der Kosten als wertvermehrnd zu berücksichtigen.

Zu beachten bleibt, dass die bei der Einkommenssteuer nicht abzugsfähigen wertvermehrnden Kosten nicht einfach verloren sind. Diese können bei einem späteren Verkauf der Liegenschaft geltend gemacht werden und reduzieren damit die dann zumal geschuldete Grundstückgewinnsteuer. Es gilt somit die Belege über die wertvermehrnden Aufwendungen in jedem Fall aufzubewahren.

Beiträge in den **Erneuerungs- und Reparaturfond von Eigentumswohnungen** sind abziehbar, sofern reglementarisch und tatsächlich jede andere Verwendung als zur Deckung von Reparatur- und Instandhaltungskosten ausgeschlossen ist. Wenn dann später aus diesem Fond Unterhaltsarbeiten bezahlt werden, kann dafür kein weiterer Abzug mehr geltend gemacht werden.

Werden Investitionen durch öffentliche Gemeinwesen oder private Institutionen subventioniert, z.B. bei Investitionen, die dem **Energiesparen und dem Umweltschutz** dienen und zur **rationellen Energieverwendung oder Nutzung erneuerbarer Energien** beitragen, so kann der Abzug nur für den Teil geltend gemacht werden, der von der steuerpflichtigen Person selbst zu tragen ist.

Tipp 1: Bei umfassenden Renovationen, welche sowohl werterhaltende und wertvermehrnde Komponenten beinhalten, empfiehlt es sich, vom Architekten eine Bauabrechnung zu verlangen, welche den Anteil beider Kategorien ausweist.

Katalog von möglichen Aufwendungen

Entscheidend für Sie ist, wirklich alle abzugsfähigen Kosten geltend zu machen:

- ▶ Rechnung für die Gebäudeversicherung
- ▶ Abonnemente z.B. für die Heizung, die Alarmanlage, die Geschirrwaschmaschine
- ▶ Kosten des Kaminfegers (falls im entsprechenden Kanton abzugsfähig)
- ▶ Reinigen von Dolen, Gruben, Schächten (Kanalreinigung)
- ▶ Honorar für die Liegenschaftsverwaltung, sofern es sich um Drittkosten handelt
- ▶ Energiesparende und dem Umweltschutz dienende Investitionen wie bessere Gebäudeisolationen, Solarkollektoren bei bestehenden Bauten gemäss den entsprechenden kantonalen Bestimmungen
- ▶ Pflege und Ersatz von Pflanzen, welche das Jahr überwintern, Reparaturen an Zäunen, Mauern, am Gartensitzplatz und Wegen im Garten (teilweise nur bei der Direkten Bundessteuer abzugsfähig)

- ▶ Dazu sind natürlich alle Renovationskosten, Reparaturen und Ersatz von Einrichtungen und Anlagen, soweit damit keine Wertvermehrung verbunden ist, geltend zu machen

Nicht abgezogen werden können die wertvermehrenden Kosten und die Betriebskosten. Zu diesen zählen die Energiekosten, Stromrechnungen, Kehrrichtgebühren, Grundeigentümerbeiträge und die mit dem Kauf oder Verkauf der Liegenschaft zusammenhängenden Kosten.

Tipp 2: Wenn Sie nicht ganz sicher sind, legen Sie den Beleg dennoch der Steuererklärung bei und machen Sie den Abzug geltend. Da das Steuerveranlagungsverfahren ein sogenannt «gemischtes Verfahren» ist, bei welchem der Steuerpflichtige deklariert und die Steuerverwaltung veranlagt, werden allenfalls zu Unrecht geltend gemachte Beträge aufgerechnet.

Tipp 3: Hilfreich ist - gerade bei grösseren Renovationsvorhaben mit vielen Erneuerungen - eine Foto-Dokumentation «vorher - nachher», um zu belegen, dass zwar «erneuert», aber nicht «vermehrt» worden war.

Tipp 4: Viele Steuerverwaltungen haben zum Thema «Liegenschaftsunterhalt» Merkblätter im Internet aufgeschaltet. Diese sind oft sehr hilfreich bei der Beurteilung von verschiedenen Aufwendungen.

Geschäfts- und Privatliegenschaften

Bei der Bundessteuer kommt kein Pauschalabzug in Betracht für Liegenschaften des Privatvermögens, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden. Eine vorwiegend geschäftliche Nutzung liegt vor, wenn der Ertrag aus der geschäftlichen Nutzung mehr als die Hälfte des gesamten Liegenschaftsertrages ausmacht. Der gesamte Liegenschaftsertrag besteht dabei aus der Summe aller Mieterträge und des Mietwertes (Marktwert).

Die kantonalen Regelungen bei überwiegend geschäftlich genutzten Liegenschaften sind unterschiedlich. Es gibt Kantone, welche für die Staatsteuer die Wechselpauschale zulassen.

Schlussfolgerungen

Die Deklaration des Eigenmietwerts ist eine Pflicht, die **Geltendmachung von Abzügen ein Recht des Steuerpflichtigen**. Wichtig ist, dieses Recht auch auszuschöpfen um das Maximum zu erreichen. Wir hoffen, dass wir zu Ihrer persönlichen Steueroptimierung beitragen konnten.



Autor Hanspeter Baumann, dipl. Treuhandexperte, Partner, BDO AG Liestal, Tel: 061 927 87 00, E-Mail: hanspeter.baumann@bdo.ch

Co-Autor Markus Haller, dipl. Steuerexperte, Rechtsanwalt, Partner, BDO AG Aarau, Tel: 062 834 91 91, E-Mail: markus.haeller@bdo.ch

Haben Sie Fragen?

Für Fragen oder bei Unklarheiten kontaktieren Sie bitte Ihren **Kundenpartner** oder eine unserer **33 Niederlassungen in Ihrer Nahе**.

<http://www.bdo.ch/de/meta/standorte/>

oder Tel. 0800 825 000

Hinweis

Diese Publikation will einen Überblick vermitteln; sie enthält Informationen allgemeiner Art und kann eine individuelle Abklärung nicht ersetzen. Für den Inhalt wird keine Haftung übernommen. Es ist zu beachten, dass überlagernde Vorschriften bestehen können. Bei einer Verknüpfung mit einem früher erschienenen Newsletter ist die Rechtsentwicklung seit dem Erscheinen zu berücksichtigen.

Copyright

Ein Abdruck dieses Artikels (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Zustimmung von BDO und mit Quellenangabe gestattet. Bitte senden Sie uns ein Belegexemplar zu.

Kontakt: digital.media@bdo.ch

Tel. 0800 825 000