

Abzug von Gebäudeunterhaltskosten

Themenübersicht

- Abzugsfähigkeit der Gebäudeunterhaltskosten
- Kosten für Gartenunterhalt
- Abgrenzung der Betriebs- und Verwaltungskosten von den Lebenshaltungskosten
- Betriebskostenabrechnung für Stockwerkeigentümer

Abzugsfähigkeit der Gebäudeunterhaltskosten

Abzugsberechtigte Kosten (§ 39 Abs. 2 StG)

- Unterhaltskosten (Reparaturen, Renovationen)
- Instandstellungskosten, auch bei neu erworbenen Liegenschaften
- Versicherungsprämien
- Verwaltungskosten durch Dritte

Abzugsberechtigte Kosten

- Ersatz von Einrichtungen und festinstallierten Geräten trotz Komfort- und Leistungsverbesserungen werden als Unterhalt toleriert

z.B. Ersatz einer Waschmaschine

Waschmaschine heute

- kleiner
- leichter
- mehr Einstellungsmöglichkeiten
- weniger Strom- und Wasserverbrauch
- preiswerter



Teilweise abzugsberechtigte Kosten

- Kosten für Ersatz von Einrichtungen,
 - die wesentlich vom Standard abweichen
 - in wesentlich verbesserter Form ersetzt werden

- Aufteilung Unterhalt / Anlagekosten
 - Ersatz von Einzelteilen: Anrechnung Wertvermehrung in begründeten Fällen
 - Erneuerung Wohnbereich oder ganze Liegenschaft: Anwendung Pauschalregelung

Teilweise abzugsberechtigte Kosten

- Modernisierungen und Gesamtumbauten

Küche / Bad

2/3 Unterhalt

1/3 Anlagekosten



Teilweise abzugsberechtigte Kosten

andere Bereiche (Wohnräume, Dach etc.) oder bei Gesamtumbau Wohnung / Liegenschaft (Totalsanierung)

- Pauschalregelung oder mit Hilfe Abgrenzungskatalog
- Individuelle Situationsanalyse / Vorschlag z.H. Steuerbehörde
- Hinzunahme von Hilfsgrössen
- bei Einigung: Verzicht auf Detaillierung nach Abgrenzungskatalog

nicht abzugsberechtigte Kosten

- wertvermehrende Aufwendungen für Neueinrichtungen und Verbesserung von Liegenschaften
- Kosten für Ersatz von neuwertigen Einrichtungen
 - innert 3 Jahren seit Erwerb = Lebenshaltungskosten
 - nach 3 Jahren seit Erwerb: siehe Abgrenzungskatalog
Aufteilung Unterhalt / Anlagekosten

Beispiele Heizung

- Kosten für Ersatz Heizung 35'000
(Wärmepumpe anstelle von Oel)
 - ☞ Heizungs-Ersatz gilt als Unterhalt, Umstellung auf Alternativ-Heizungssystem entspricht dem heutigen Standard
- Ersteinbau einer thermischen Solaranlage 6'000
 - ☞ Anlagekosten, da kein reiner Heizungsersatz



Beispiele Heizung

- Fernwärmeheizung / Wärmecontracting
als Unterhalt abzugsfähig:
(nur als Ersatz einer bestehenden Heizungsanlage)
 - ☞ Ausserbetriebnahme bestehende Heizungsanlage
 - ☞ Anschluss an Fernwärmezentrale
 - ☞ Leitungsbau und wiederkehrende Grundkosten wie Kapitalkosten, Reparaturen, exkl. Betriebs- und Energiekosten
 - ☞ bei nicht aufteilbaren Grundkosten:
50 % Unterhalt / 50 % Lebenshaltungskosten

Achtung:

Stromerzeugungs-Anlagen wie Photovoltaik, Wind oder Biogas gelten nicht als Heizungs-Ersatz

Kosten bei erstmaliger Installation bei Staats- und Gemeindesteuern nicht abzugsfähig



Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

direkte Bundessteuer:

Abzüge via Art. 32 Abs. 2 DBG bzw. VO SR 642.116.1 vom
24. August 1992

Staats- und Gemeindesteuern:

kein Abzug mangels gesetzlicher Grundlage

Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

verschiedene Vorstösse z.H. Regierungsrat für Anpassung an Bundesrecht

Begründung Regierungsrat:

- Förderung Energiesparmassnahmen nicht via Steuerabzüge sondern via Energiegesetz
- Motion auf Bundesebene pendent, mit der Forderung, Steuerabzüge an minimale Energiestandards auszurichten

Gartenunterhalt

abzugsfähig:

Aufwendungen für Erhalt Garten
in gebrauchsfähigem Zustand



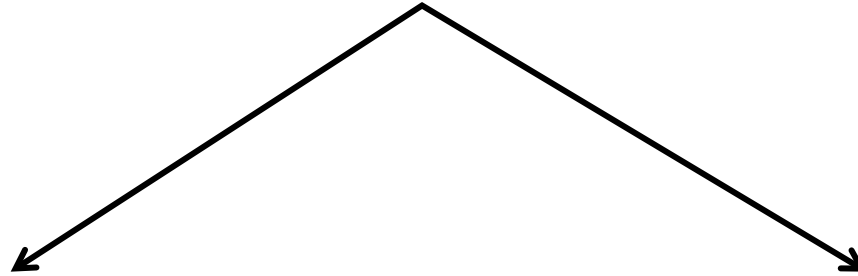
- Kosten für Pflege und Ersatz von Pflanzen/Sträuchern/Bäumen, die das Jahr überdauern
- Schneiden, Fällen und Häckseln von Sträuchern/Bäumen und Rasenmähen, durch Dritte
- Reparatur oder Ersatz von Rasenmäher und anderen Gartengeräten, die der Pflege überjähriger Pflanzen dienen (Motorsäge, Heckenscheren, Trimmer etc.),
- neu: Gesamtsanierung Garten/Umgebung
2/3 Unterhalt / 1/3 Anlagekosten

nicht abzugsfähig:

- Aufwand für Blumen- und Gemüsegärten, Jäten, Kiespflege, Gewinnung von Früchten, Beeren
- Werkzeuge für Garten und Haushalt wie Schaufeln, Besen, Leitern, Laubbläser etc., Heimwerkergeräte
- Eigenleistungen Gartenunterhalt für Rasenmähen etc.
- Erstmalige Anschaffung Rasenmäher und Gartengeräten

Abgrenzung der Betriebs- und Verwaltungskosten von den Lebenshaltungskosten

Betriebs- und Verwaltungskosten



besitzbedingte Betriebskosten

ergeben sich aus dem
Besitz und fallen
unabhängig der Nutzung an

nutzungsbedingte Betriebskosten

ergeben sich aus der
Bewohnung der
Liegenschaft

besitzbedingte Betriebskosten

abzugsfähig bei Fremd- wie bei Eigennutzung, insbesondere

- Sachversicherungsprämien
- Liegenschaftssteuer
- Einlagen in Erneuerungsfonds mit Unterhaltscharakter von Stockwerkeigentümergeinschaften
- Perimeterbeiträge, soweit nicht für wertvermehrende Aufwendungen verwendet

nutzungsbedingte Betriebskosten

Eigennutzung:

nicht abzugsfähig, da Kosten, die nach Mietrecht weiterverrechnet werden können, insbesondere

- Aufwendungen für Wasser, Gas, Strom, Heiz- und Warmwasserkosten, Hauswartung, Reinigung
- nach dem Verursacherprinzip erhobene Gebühren wie Kehricht, ARA, Radio-TV etc.
- nicht durch Dritte in Rechnung gestellte Verwaltungskosten, Ausnahme Stockwerkeigentum
- Wartungskosten (Service-Abonnemente)

Fremdnutzung:

abzugsfähig:

- den Mietern nicht weiterverrechnete Betriebs- und Nebenkosten
- neu: Mietzinsen inkl. Nebenkosten ausgewiesen und Antrag auf Pauschalabzug:
 - Kürzung der Bruttomietzinsen um 10 %, Pauschalabzug Gebäudeunterhalt vom Restwert
 - ansonsten: Ermittlung der effektiven Nebenkosten

Betriebskostenabrechnung für Stockwerkeigentümer

Betriebskostenabrechnung

		Menge	Beträge in SFr.
4005	Heizkosten		19'201.55
4010	Heiz-Nebenkosten		1'615.30

Total Heizkosten **20'816.85**

Verteilung:
100% nach Heizquote (HQ) 100.0000

Heizkosten:
Heizquote in 100

4200	Sachversicherungen	2'819.60	✓
4205	Kt. Gebäudeversicherung	3'343.40	✓
4300	Hauswartkosten	11'001.60	
4320	HW Betriebsmaterial + Spesen	32.90	
4410	Unterhalt: Allg. Räume	4'291.20	✓
4415	Unterhalt: Umgebung / Garten	6'474.10	✓
4430	Schmutz- / Sickerleitungen	300.00	✓
4450	Einlage Erneuerungsfonds	20'000.00	✓
4600	Strom allgemein	1'435.95	
4605	Wasser/ARA	5'094.05	
4615	Kehrichtabfuhr (KVA)	1'492.30	
4620	Lift	4'217.60	
4760	Verwaltungsaufwand	10'384.30	✓
4800	Bankspesen	44.85	
4850	Verrechnungssteuer	0.15	
4840	Rundungsdifferenzen	0.10	
6100	Bankzinsen	-13.70	

Abzugsfähiger
Unterhalt
gesamt:
47'612.60

Total Betriebskosten **70'918.40**

Verteilung:
100% nach Wertquote (WQ) 1'000.0000

Betriebskosten:
Wertquote in 1000

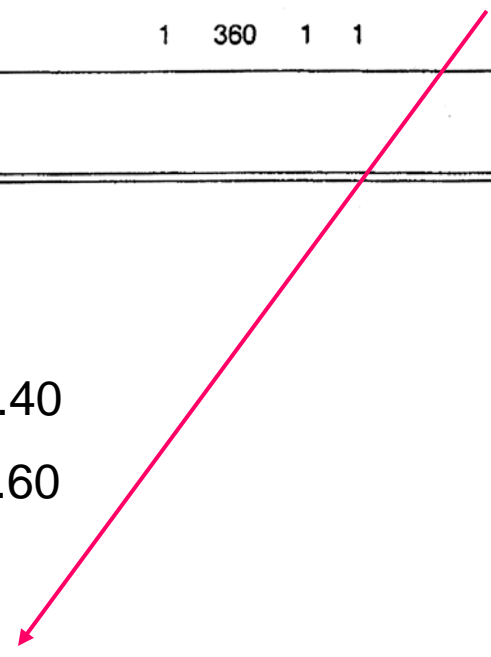


Kostenart	Verteilung	Schlüssel	Ab/Bis	Faktor	Tage	Gewichtung	Betrag
Objekt: 1402 5,5-ZWG-Maison. GB-Nr. 72 4.St rechts							
Heizkosten	100%	7.9 HQ		1	360	1 1	1'644.55
Betriebskosten	100%	102 WQ		1	360	1 1	7'233.70
TV-Gebühren	100%	1 TV		1	360	1 1	324.15
Total Kosten							9'202.40

Betriebskosten gesamt 70'918.40

abzugsfähige Betriebskosten 47'612.60

abzugsfähige Betriebskosten
gemäss Wertquote 102/1000 4'856



Abgrenzungskatalog gemäss LU StB

- Vorgaben sind Richt- und Erfahrungswerte
- Anwendung verbindlich
- gültig ab Steuerperiode 2013