

## Steuererklärung Tipps und Tricks Fokus auf Liegenschaftsunterhalt

**Eigentümer von Liegenschaften können bestimmte Ausgaben für ihre Immobilien beim steuerbaren Einkommen abziehen. Dazu zählen Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, Versicherungsprämien sowie Verwaltungskosten, sofern diese durch Dritte entstanden sind. Nachfolgend erhalten Sie einen Überblick, was es bei der Steuerklärung im Zusammenhang mit Liegenschaften zu beachten gibt.**

### LIEGENSCHAFTSUNTERHALT

Wichtig ist, werterhaltende Massnahmen und wertvermehrende Investitionen zu unterscheiden. Werterhaltende Massnahmen zielen darauf ab, den ursprünglichen Zustand der Liegenschaft zu bewahren oder wiederherzustellen und sind daher grundsätzlich bei der Einkommenssteuer abzugsfähig. Wertvermehrende Investitionen hingegen führen zu einer Aufwertung der Immobilie und können später, bei einem Verkauf der Liegenschaft, als Anlagekosten in Abzug gebracht werden und reduzieren somit eine allfällige Grundstückgewinnsteuer.

Besondere Beachtung verdienen erstmalige Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen. Diese generieren vom Charakter zwar einen Mehrwert, können aber trotzdem als Liegenschaftsunterhalt bei der Einkommenssteuer geltend gemacht werden, sofern es sich um Investitionen in bestehende Bauten handelt.

Zusätzlich können diese Aufwendungen auf die zwei nachfolgenden Steuerperioden übertragen werden, sofern sie in der laufenden

Steuerperiode nicht vollständig berücksichtigt werden konnten.

### TOTALSANIERUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Infolge neuer Rechtsprechung ändert sich die steuerliche Behandlung von Kosten bei Total-sanierungen von Liegenschaften erheblich. Früher galten sämtliche Kosten einer Gesamt-sanierung, die einem wirtschaftlichen Neubau gleichkam, als wertvermehrende Anlagekosten und waren somit erst bei der Grundstück-gewinnsteuer abzugsfähig. Ein wegweisendes Bundesgerichtsurteil hat jedoch diese Praxis beendet und legt nun eine objektiv-technische Betrachtungsweise zugrunde. Es wird bewertet, ob die Sanierung den ursprünglichen Zustand der Liegenschaft wiederherstellt. Solche Massnahmen gelten nun als Unterhaltskosten und sind abzugsfähig, sofern die grundlegenden Strukturen der Immobilie erhalten bleiben.

Eigentümer müssen ihre Sanierungskosten detailliert aufschlüsseln in werterhaltende Unterhaltskosten und wertvermehrende

Anlagekosten. Dies erfordert eine genaue Dokumentation vor und nach der Sanierung. Diese Anpassung eröffnet Möglichkeiten, umfangreiche Sanierungen steuerlich vorteilhafter abzusetzen, indem ein grösserer Teil der Kosten als werterhaltend anerkannt wird.

### **PAUSCHALBEZUG ODER EFFEKTIVE UNTERHALTSKOSTEN**

Im Rahmen der steuerlichen Behandlung der Liegenschaftskosten besteht die Möglichkeit, zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und einem Pauschalabzug zu wählen. Diese Option steht jedoch nur für Liegenschaften zur Verfügung, die sich im Privatvermögen befinden und entweder selbst bewohnt oder vermietet werden. Entscheidend dabei ist, dass die Wahl zwischen diesen beiden Abzugsmöglichkeiten flexibel gehandhabt werden und somit für jede Steuerperiode und jede Liegenschaft jährlich die bessere Variante gewählt werden kann.

Allerdings sind bestimmte Fälle vom Pauschalabzug ausgeschlossen. Dies gilt beispielsweise für Liegenschaften, die überwiegend geschäftlich genutzt werden. Ebenfalls können auf Gebäude, welche steuerlich Geschäftsvermögen darstellen, ausschliesslich die tatsächlichen Kosten geltend gemacht werden.

Der Pauschalabzug für Liegenschaften basiert auf dem Ertrag bzw. Eigenmietwert. Die Höhe des zulässigen Pauschalabzugs variiert in den meisten Kantonen wie folgt: Für Gebäude, die zu Beginn der Steuerperiode nicht älter als 10 Jahre sind, beträgt der Abzug 10 % des Mietertrages oder des steuerbaren Mietwertes. Bei älteren Gebäuden erhöht sich dieser Satz auf 20 %.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Erstellung der Steuererklärung sowie bei der mehrjährigen steuerlichen Planung des Liegenschaftsunterhalts.



**MANUEL EGLI**

Partner  
dipl. Steuerexperte  
Treuänder mit eidg. FA  
Finanzplaner mit eidg. FA

+41 41 289 64 20  
manuel.egli@opes.ch



**CHRISTOPH ITEN**

Experte  
dipl. Steuerexperte i.A.  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Master of Arts in Finanz- und  
Rechnungswesen

+41 41 289 60 56  
christoph.iten@opes.ch