

Liegenschaften im Privatvermögen Abzug von Unterhaltskosten

Eine Liegenschaft zu unterhalten ist oft mit hohen Kosten verbunden und jedes Jahr werden Grundstückeigentümer mit der Steuerdeklaration auf die Probe gestellt. «Mache ich dieses Jahr die Pauschale geltend oder deklariere ich die effektiven Liegenschaftsunterhaltskosten? Was sind wertvermehrende bzw. werterhaltende Aufwendungen? Wieso hat die Veranlagungsbehörde den Steuerabzug nicht gewährt?» Nachfolgend bringen wir Ihnen die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten des Liegenschaftsunterhalts näher.



1. Aufwendungen für den Liegenschaftsunterhalt

Die Aufwendungen für den Liegenschaftsunterhalt können in der Regel bei der Einkommenssteuer in Abzug gebracht werden. Der Gesetzgeber hat die Abzugsfähigkeit von Liegenschaftskosten gemäss nachfolgender Aufstellung näher definiert.

Die steuerlich abzugsfähigen **wertverhaltenden Liegenschaftskosten** dienen dazu, den konkreten Nutzungswert einer Liegenschaft zu erhalten, instand zu stellen oder zu ersetzen. Bauliche Vorkehrungen, welche ein Grundstück in einen besseren Zustand versetzen oder gar einen Mehrwert schaffen, sind als **wertvermehrende Aufwendungen** zu qualifizieren. Die wertvermehrenden Kosten können erst

bei einer späteren Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten angerechnet werden.

Im Sinne einer politisch gewollten Ausnahme werden **Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau oder denkmalpflegerische Arbeiten** den abzugsfähigen Liegenschaftsunterhaltskosten gleichgestellt, unabhängig davon ob es sich um eine erstmalige oder Ersatzinvestition handelt.

Unterhaltskosten, welche durch persönliche Motive des Grundeigentümers anfallen oder ohne äusseren Zwang vorgenommen werden (bspw. gleichartige Investitionen innert kurzer Zeit), sind als nicht abzugsfähige **Lebenshaltungskosten** zu qualifizieren.



Anstelle der tatsächlichen Kosten hat der Steuerpflichtige auch die Möglichkeit, einen Pauschalabzug geltend zu machen (sogenannte Wechselpauschale). Die Unterhaltskosten können im Zeitpunkt der Zahlung oder der Rechnungsstellung (kantonal unterschiedlich) abgezogen werden. Grössere Unterhaltsarbeiten sollten aufgrund der Steuerprogression auf mehrere Steuerjahre verteilt werden. Kleinere Kosten hingegen sind aufgrund der Möglichkeit der Wechselpauschale auf ein Jahr zu konzentrieren.



2. Gartenunterhalt beim Eigenheim im Besonderen

Für die Abzugsfähigkeit von Aufwendungen besteht ein enger Bezug zum steuerbaren Mietertrag oder Eigenmietwert. Bezüglich der Abzugsfähigkeit von Gartenunterhaltskosten gibt es kantonal grosse Unterschiede, da die Eigenmietwertfestsetzung aufgrund der kantonalen Bewertungsfreiheit abweichend erfolgt. Ist eine Gartenanlage nicht im Eigenmietwert des entsprechenden Grundstücks berücksichtigt, entfällt grundsätzlich ein Steuerabzug.

2.1 Gartengeräte

Die Anschaffung von Werkzeugen fällt grundsätzlich unter die Lebenshaltungskosten. Damit zusammenhängende Kosten sind nicht abzugsfähig. Klassischerweise gehört dazu die Anschaffung des Rasenmähers, Laubbläasers, Hochdruckreinigers etc. Auch die Reparatur oder Ersatz dieser Objekte wird von vielen Kantonen nicht akzeptiert. Dies gilt vor allem bei denjenigen Kantonen, welche den Abzug von Gartenunterhalt generell nicht zu lassen. In den übrigen Kantonen gilt die Reparatur bzw. Ersatz z. B. eines Rasenmähers als abzugsfähige Unterhaltskosten, die Erstanschaffung jedoch nicht.



2.2 Bepflanzung und Gartenanlage

Das erstmalige Ansetzen von **Bäumen, Sträuchern und Pflanzen** sind Anlagekosten und somit nicht abzugsfähig. Die darauffolgende Pflege oder gleichwertigen Ersatz von mehrjährigen Bäumen, Sträuchern und Pflanzen sind dann als werterhaltende Kosten zu qualifizieren. Ein angeordneter Rückschnitt wird ebenfalls zum Abzug zugelassen.

Balkon- und Topfpflanzen sind nicht fest mit der Erdoberfläche verbunden. Aus diesem Grund werden Kosten in diesem Zusammenhang als Lebenshaltungskosten qualifiziert und somit nicht zum Abzug zugelassen. Auch Aufwendungen für **Zierblumen und Gemüsegarten** sind

nicht abzugsfähig, da diese lediglich der Verschönerung bzw. Befriedigung persönlicher Bedürfnisse dienen.

2.3 Schwimmbecken und weitere Einrichtungen

Sofern **Schwimmbecken und weitere Einrichtungen** wie Spielplätze bei der Festsetzung des Eigenmietwertes berücksichtigt wurden, gilt auch hier der Grundsatz, dass der Abzug für Unterhaltskosten möglich ist, sofern es sich nicht um erstmalige Investitionen oder nutzungsbedingte Aufwendungen handelt.



2.4 Vorrichtungen

Zu den üblichen abzugsfähigen Unterhaltskosten gehören beispielsweise Zaunreparaturen, Ausbesserungen von Mauern, Wegausbesserungen, Ersatz von gleichwertigen Bodenplatten etc. Hingegen sind nachgeholte Investitionen wie bspw. Hangsicherung oder Stützmauer als Anlagekosten zu qualifizieren, wenn der Bedarf bereits beim Erstellungszeitpunkt der Liegenschaft vorhanden war.



3. Kosten bei einer Gesamtanierung eines Gebäudes

Wenn eine Liegenschaft in der Art saniert wurde, dass sie wirtschaftlich gesehen einem Neubau gleichkommt, ist das Vorhaben bis anhin als wirtschaftlicher Neubau qualifiziert worden. Dies hatte zur Folge, dass sämtliche Kosten als Anlagekosten qualifizierten und somit bei der Einkommensteuer nicht abzugsfähig waren. Der Grundgedanke von Instandhaltungskosten ist die Bewahrung des ursprünglichen Liegenschaftswertes. Die Kosten sind, unabhängig davon, ob die Sanierungsschritte gestaffelt oder über einen längeren Zeitraum oder eben als Gesamtanierung in kurzer Zeit erfolgt als abzugsfähige Kosten zu qualifizieren. Aus diesem Grund hat das Bundesgericht in einem Urteil vom 23. Februar 2023 die Praxis der wirtschaftlichen Sichtweise zugunsten einer objektiv-technischen Betrachtungsweise (Aufteilung in werterhaltende und wertvermehrnde Kosten) abgeschafft. Es wird jedoch weiterhin vorausgesetzt, dass die Grundstrukturen eines Objektes (Aussenwände, Böden) erhalten bleiben.

Wird eine bestehende Liegenschaft abgebrochen, damit ein Ersatzneubau erstellt werden kann, so werden sämtliche Neubaukosten als Anlagekosten qualifiziert. Die Rückbaukosten des alten Objektes werden wie bereits erwähnt den abzugsfähigen Liegenschaftsunterhaltskosten gleichgestellt.



4. Photovoltaikanlagen

Die Neuinstallation von Photovoltaikanlagen auf bestehenden Gebäuden gelten steuerrechtlich als Energiesparmassnahme. Solche Neuinstallationen werden den Unterhaltskosten gleichgestellt. Bei der Erstellung von Neubauten gelten energiesparende Massnahmen gemäss geltendem Recht in fast allen Kantonen als nicht abzugsfähige Anlagekosten. Gewisse Kantone schreiben eine gewisse Zeitspanne vor, wie lange eine Baute als Neubau gilt.



Plug-&-Play Photovoltaik-Anlagen sind Photovoltaik-Kleinanlagen, die ohne Fachwissen aufgestellt werden können und in der Regel an der normalen Haushaltssteckdose angeschlossen werden. Plug-&-Play Anlagen sind steuerlich

nicht abzugsfähig, da kein sachlicher Bezug zur Liegenschaft besteht.

Der Eigenverbrauch des Stromes von Photovoltaikanlagen ist nicht steuerbar. Bei den Einspeisevergütungen gibt es diverse kantonal unterschiedliche Besteuerungsprinzipien. Gewisse Kantone legen einen Bagatellgrenzwert (De-minimis-Regelung) fest. Andere Kantone stellen auf das Netto- bzw. Bruttoprinzip ab. Beim Nettoprinzip wird die Differenz zwischen Einspeisevergütung und bezogenen Strom und bei der Bruttomethode wird die volle Einspeisevergütung besteuert.

Die steuerliche Abzugsfähigkeit von Batteriespeicher (-systeme) ist in den verschiedenen Kantonen uneinheitlich geregelt. Der Einbau einer Ladestation für E-Auto (sogenannte Wallboxen) sind grundsätzlich nicht abzugsfähig, da sie nicht der Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudes dienen.

Für eine einheitliche Besteuerungspraxis von Photovoltaikanlagen fehlt noch eine gefestigte Praxis. Hierzu ist zu erwarten, dass bei verschiedenen Kantonen noch einige Präzisierungen und Anpassungen vorgenommen werden dürfte.



Fazit

Die steuerliche Qualifikation von Liegenschaftsunterhaltskosten kann eine erhebliche Herausforderung darstellen. Die kantonal unterschiedlichen Praxen erschweren die Beurteilung der steuerlichen Abzüge zusätzlich. Durch eine rechtzeitige Planung und eine saubere Dokumentation kann oft ein steuerlicher Mehrwert geschaffen werden.

Ihre Ansprechpersonen

Die Steuerberater von Balmer-Etienne AG beraten Sie gerne.



Christian Reinert
dipl. Treuhandexperte
christian.reinert@balmer-etienne.ch



Claudia Contino
Immobilienbewirtschafterin FA,
CAS General Taxation
claudia.contino@balmer-etienne.ch



Patrick Wegmann
BSc ZFH in Betriebsökonomie,
dipl. Steuerexperte
patrick.wegmann@balmer-etienne.ch