



Steuererklärung Liegenschafts- Unterhaltskosten

Pauschal oder Effektive Kosten

Der Hausbesitzer hat die Wahl, **pro Veranlagungsperiode und Liegenschaft**, ob er die **effektiv angefallenen** Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten abziehen oder ob er lieber einen **Pauschalabzug** geltend machen will. Im Gegensatz zu den effektiven Kosten, **die nachgewiesen werden müssen**, wird der Pauschalabzug ohne Nachweis irgendwelcher Kosten gewährt.

Der Steuerzahler hat diese Wahlmöglichkeit in **jeder** Veranlagungsperiode von Neuem. Besitzt er **mehrere private Liegenschaften**, kann er für **jede einzeln entscheiden**.

Pauschaler Abzug

20 % der Netto-Mieterträge resp. Eigenmietwertes

Aber Achtung der pauschale Abzug kann nur bei Wohnhäusern geltend gemacht werden. Ein Nachweis dieser Kosten ist nicht erforderlich.

Effektiver Abzug

Im Gegensatz zu den pauschalen Abzügen müssen die effektiven Abzüge jederzeit nachgewiesen werden. Sie müssen also alle Rechnungen aufbewahren. Beachten Sie, dass Unterhaltskosten, welche vom Steueramt als wertvermehrend veranlagt werden, automatisch bei einem späteren Verkauf der Liegenschaft von der Grundgewinnsteuer abgezogen werden können. Aber auch da muss die Rechnung und am besten auch die entsprechende Steuerveranlagung aufbewahrt werden.

- Instandhaltungskosten**, d.h. übliche Ausbesserungsarbeiten und anfallende Reparaturen (Heizung, Rolladen, Malerarbeiten etc.) aber auch Renovationen zur dauernden Werterhaltung.
- Kosten für Ersatzbeschaffungen**, d.h. den Ersatz von Einrichtungsgegenständen für die Liegenschaft, die unbrauchbar oder veraltet sind (Heizung, Waschmaschine, Kochherd, Kühlschrank usw.)
- Stockwerkeigentümer** können die Einlagen in den Erneuerungsfonds **abziehen**.
- Betriebskosten** sind abzugsberechtigt, solange keine Wertvermehrung bewirkt wird. Die Grundkosten für Strom, Wasser, Gas sind nicht abziehbar, Grundsteuern und Gebäudeversicherungen aber weiterhin.

- Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten** sind **abziehbar**, wenn die Arbeiten aufgrund gesetzlicher Vorschriften im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen wurden.
- Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen** sind abziehbar, selbst dann, wenn sie eine Wertvermehrung bewirken. (siehe separater Abschnitt unten)
- Serviceverträge** aller Art sind abziehbar z.B. für die Heizung, die Waschmaschine etc.
- Rückbaukosten** im Hinblick auf einen Neubau sind abziehbar.

Die Steuerbehörden stellen auf das **Rechnungsdatum** ab. Sie müssen also die Rechnungen in dem Jahr geltend machen, in dem sie ausgestellt wurde und nicht in jenem, in dem sie bezahlt wurden

Nicht abziehbar sind

- nutzungsbedingte Betriebskosten für Heizöl, Wasserkonsum, Strom, Kehrrichtensorgungsgebühren, Abwassergebühren
- Aufwendungen für bauliche Verbesserungen**, die den Wert der Liegenschaft erhöhen z. B. Anbau im Zusammenhang mit einer Renovation, Wintergarten, Einbau eines Kachel- oder Cheminéeofens usw., Anschlusskosten für Wasser, Abwasser, Strom sind **nicht abziehbar**

Investitionen zum Energiesparen

Zu den Energiespar- und Umweltschutz-Investitionen gehören Massnahmen zur rationelleren Energieverwendung, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Vermeidung von Energieverlusten. Die Kosten für solche Investitionen können in der Steuererklärung vom Einkommen **abgezogen** werden.

Einige Beispiele:

- Isolation von Boden, Wänden (Fassaden), Dächern und Decken gegen Aussen
- Ersatz von Fenstern durch neue, energetisch bessere Fenster
- Ersatz von Rollläden
- Einbau von Wärmepumpen
- Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Sonne, Holz)
- Bau von Windfängen
- Einbau von thermostatischen Heizkörperventilen
- Massnahmen zur Wärmerückgewinnung
- Kosten für energietechnische Analysen

Alle diese Investitionen sind vollumfänglich **abziehbar**, auch wenn sie einen wertvermehrenden Charakter haben. Ausserdem können sie sogar über 3 Jahre verteilt abgezogen werden, wenn das steuerbare Einkommen auf null sinkt. **Achtung:** Allfällig erhaltene **Subventionen** müssen von **den Kosten abgezogen** werden. Bitte geben Sie uns die entsprechende Gutschrift.

Kellenberger + Partner Treuhand AG
 St. Gallerstrasse 97
 9230 Flawil
 Tel. 071 394 16 55
mail@kpt-treuhand.ch

