



Vivian Treu, lic.rer.pol,
eidg. dipl. Steuerexpertin,
Treu & Co. Treuhandgesellschaft, Allschwil
Mitglied EXPERTsuisse
vivian.treu@treu-co.com

Werterhaltende Liegenschaftskosten

Reparaturen helfen Steuern sparen

Wer eine Liegenschaft besitzt und daran Arbeiten vornehmen lässt, kann die anfallenden Kosten vom steuerbaren Einkommen in Abzug bringen. Dabei gilt es, diverse Voraussetzungen und Regelungen zu beachten, wie beispielsweise die Unterscheidung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Kosten.

Vom steuerbaren Einkommen abzugsfähig sind Unterhaltskosten, sogenannte werterhaltende Kosten, die der Steuerpflichtige selbst trägt. Vorausgesetzt, es erfolgt keine Kostenbeteiligung durch Versicherungen oder die öffentliche Hand. Als Unterhaltskosten gelten laufende Reparaturen, Instandstellungskosten, also unregelmässig anfallende Kosten zum Erhalt der Liegenschaft in gebrauchsfähigem Zustand sowie Ersatzanschaffungen. Das sind Aufwendungen für den Ersatz von Einrichtungen und Gebäudebestandteilen, ohne dass der Wert der Liegenschaft erhöht wird.

Nicht abzugsfähig sind hingegen Kosten für die Anschaffung oder Werterhöhung einer Liegenschaft. Solche Aufwendungen können erst im Fall eines späteren Verkaufes der Liegenschaft bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten zum Abzug gebracht werden.

Abgrenzungsfragen

Die Abgrenzung zwischen Unterhaltskosten und werterhöhenden Kosten ist in der Praxis nicht immer einfach. Werden z. B. Fenster mit Einfachverglasung durch Fenster mit einer Dreifachverglasung ersetzt, ist praxisgemäss von Unterhaltskosten auszugehen. Wie ist aber nun der gleiche Fall zu behandeln, wenn die ersetzten Fenster neu auch noch über einen Einbruchschutz verfügen? In diesem Fall dürften die Steuerbehörden allenfalls einen Teil der Kosten als wertvermehrend qualifizieren. Insbesondere bei grösseren Liegenschaftssanierungen ist es wichtig, über eine detaillierte Bauabrechnung zu verfügen, um den Nachweis zu erbringen, dass Kosten werterhaltenden Charakter haben. Hilfreich können dabei auch Fotos sein, welche den Zustand der Liegenschaft vor und nach einem Umbau zeigen.

Auch Rückbaukosten werden angerechnet

Seit dem 1. Januar 2020 sind Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau den Unterhaltskosten gleichgestellt. Als Rückbaukosten gelten die Kosten für die Demontage von Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen, der Abbruch des vorbestehenden Gebäudes sowie der Abtransport und die Beseitigung von Bauabfall. Die Rückbaukosten können nur dann steuerlich abgezogen werden, wenn durch dieselbe steuerpflichtige Person innert zwei Jahren ein gleichwertiger Neubau auf demselben Grundstück realisiert wird.

Sind Gartenunterhaltskosten abzugsfähig?

Ein Spezialthema bilden regelmässig Kosten für den Gartenunterhalt und für Schwimmbäder. In Baselland fliesst der Garten nicht in die Berechnung des Eigenmietwertes ein. Als Folge davon können in Baselland Gartenunterhaltskosten (inkl. Unterhalt von Schwimmbädern) normalerweise nicht vom Einkommen abgezogen werden. Liegt jedoch z. B. ein «Indoor-Pool» vor, kann der Fall anders aussehen.

In Basel-Stadt sind Kosten für den Gartenunterhalt in Abhängigkeit von der Fläche des Gartens abzugsfähig. Die Beträge sind 1 Franken pro Quadratmeter, mindestens 500 und maximal 2000 Franken. In vollem Umfang abzugsfähig sind z. B. Zaun- und Mauerreparaturen, Reparaturen am Gartensitzplatz oder an der Beleuchtung im Garten. Bei der Direkten Bundessteuer sind die Kosten des Gartenunterhalts normalerweise in vollem Umfang abzugsfähig.

Anstelle der tatsächlichen Unterhaltskosten kann ein Pauschalabzug geltend gemacht werden. Der Pauschalabzug beträgt je nach Kanton und Alter der Liegenschaft 10 bis 25 Prozent des Eigenmietwertes. Die Pauschale kann für jede Steuerperiode und für jede Liegenschaft beansprucht werden. Ein Wechsel zwischen Pauschalabzug und Abzug der tatsächlichen Kosten ist jedes Jahr möglich.

Rechnungsdatum oder Zahlungsdatum

In Bezug auf die Steuerperiode, in welcher Liegenschaftskosten abgezogen werden können, sehen die Kantone unterschiedliche Regelungen vor. In Basel-Stadt sind die Kosten grundsätzlich in jener Steuerperiode abziehbar, in der sie bezahlt werden. In Baselland ist dagegen das Rechnungsdatum massgebend. Um die Steuerprogression zu brechen, kann es sich bei grösseren Liegenschaftssanierungen lohnen, die Sanierungsarbeiten auf zwei oder gar drei Steuerperioden zu verteilen.

Übersteigen die Unterhaltskosten das steuerbare Einkommen in einer Steuerperiode, so fällt der überschüssende Teil der Unterhaltskosten steuerlich ins Leere. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz gilt seit dem 1. Januar 2020 für Investitionskosten, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen sowie für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Derartige Kosten können, wenn sie in einer Steuerperiode nicht voll mit steuerbarem Einkommen verrechnet werden können, auf die zwei nachfolgenden Steuerperioden vorgetragen werden.

Fazit

Das Thema der steuerlich abzugsfähigen Liegenschaftskosten kann in der Praxis zu schwierigen Abgrenzungsfragen führen. Eine gute Dokumentation ist Pflicht, denn mit Liegenschaftskosten lassen sich Steuern sparen bzw. optimieren. Wer mit Liegenschaften Steuern optimieren möchte, sollte allerdings nicht nur die Kostenseite berücksichtigen, gibt es doch – je nach Situation – weitere Möglichkeiten zur Steueroptimierung