
Liegenschaftsunterhalt / wertvermehrnde Aufwendungen

1. Unterhaltskosten

Als Unterhaltskosten, die zur Erzielung der Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen nach Art. 44 Abs. 2 StG steuerlich in Abzug gebracht werden können, gelten alle Aufwendungen, welche mit der Nutzung der Liegenschaft zusammenhängen oder der Erhaltung der liegenschaftlichen Werte dienen. Sie lassen sich in Instandhaltungskosten, Instandstellungskosten, Ersatzbeschaffungen und Betriebskosten unterteilen (Art. 28 StV; SGE 1998 Nr. 14).

1.1 Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten umfassen die Auslagen für die üblichen Ausbesserungsarbeiten und die laufend anfallenden Reparaturen, welche zur Erhaltung der Liegenschaft in gebrauchsfähigem Zustand beitragen (Erhaltung der technischen Funktionstüchtigkeit; beispielsweise: Reparaturen an bauseitigen Einrichtungsgegenständen wie Heizung und Rollläden, Maler- und Tapeziererarbeiten).

1.2 Instandstellungskosten

Als Instandstellungskosten gelten die unregelmässig anfallenden Aufwendungen, welche über die laufenden Ausbesserungen und Reparaturen hinaus erbracht werden müssen, um die liegenschaftlichen Werte auch auf die Dauer erhalten zu können und deren Ertrag zu sichern. Hierunter fallen die eigentlichen Renovationen (Dach- und Fassadensanierung, Entfeuchtungen usw.).

1.3 Ersatzbeschaffungen

Der Ersatz von Gebäudebestandteilen oder Gegenständen der baulichen Grundausstattung, die verbraucht oder unbrauchbar geworden sind, gilt soweit als Unterhalt, als der Nutzungswert des ersetzten Objekts bloss erhalten, nicht aber erhöht wird. Der wertvermehrnde Aufwand hat Anlagekostencharakter (vgl. praktische Erfahrungswerte in StB 44 Nr. 3, etwa Ersatz der Kamin- und Heizungsanlage, Waschmaschine, Tumbler, bauseitige Kücheneinrichtung usw.).

1.4 Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften

Solche Einlagen gelten als anrechenbare Unterhaltskosten, wenn damit nur Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen bestritten werden und sie dem Steuerpflichtigen unwiderruflich entzogen sind (Art. 28 Abs. 1 lit. a StV). Aus den Mitteln des Fonds dürfen keine nutzungsbedingten Betriebskosten wie Wasser, Strom, Heizstoffe usw. (vgl. hiernach Eigengebrauch) oder Zins- und Amortisationszahlungen (Art. 712h Abs. 2 Ziff. 4 ZGB) beglichen werden (SGE 1999 Nr. 10).

Die Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds sind im Zeitpunkt der Rechnungsstellung der Einlage (und nicht erst bei der Verwendung der Fondsmittel) abzugsfähig (vgl. Ziff. 7). Damit wird ein Abzug für spätere, künftige Unterhaltskosten ausserhalb des Bemessungsjahres zugelassen, was an sich im Widerspruch zur grundsätzlich scharf abgegrenzten Periodizität der Gewinnungskostenabzüge steht. Die Veranlagungsbehörde überprüft deshalb in regelmässigen Abständen die Einhaltung der gesetzlichen Einschränkungen (Art. 28 Abs. 1 lit. a StV: Unterhaltskosten, unwiderruflich entzogen). Zu diesem Zweck kann sie von jedem Stockwerkeigentümer die Vorlage der Fondsjahresrechnung, des StWE-

Reglements sowie des Protokolls der jährlichen Stockwerkeigentümersversammlung verlangen (Art. 170 Abs. 2 StG).

In der Praxis betragen die jährlichen Fondseinlagen üblicherweise zwischen 0,2 und 1 % des Gebäudeversicherungswertes. Die Grösse des Erneuerungsfonds darf in der Regel 2 - 10 % des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigen.

1.5 Betriebskosten

Nach Art. 28 StV können einerseits bei Drittgebrauch die nicht überwälzten besitz- und nutzungsbedingten Aufwendungen und andererseits bei Eigengebrauch nur die sich aus dem Besitz ergebenden Kosten in Abzug gebracht werden. Was bei Eigengebrauch für die Grundstücknutzung aufgewendet wird, gehört zu den nicht abzugsfähigen Lebenshaltungskosten. Im Einzelnen gilt folgende Regelung:

Bei Eigengebrauch (Art. 28 Abs. 1 lit. b StV)

Neben den ordentlichen Unterhaltskosten für Instandhaltung, Instandstellung und Ersatzbeschaffung (Ziff. 1.1 - 1.3; siehe auch StB 44 Nr. 3) können auch bei Eigengebrauch von Grundstücken des Privatvermögens die Betriebskosten in Abzug gebracht werden. Abziehbar sind die Auslagen, die unabhängig von der Nutzung anfallen und sich allein aus dem Besitz ergeben (sog. besitzbedingte Betriebskosten).

Nicht abziehbar sind im Wesentlichen die Verbrauchskosten für Wasser, Gas und Strom, die Heiz- und Warmwasserkosten der eigenen oder fremden Anlage (z.B. Fernheizung), die nach Wasserbezugsmenge oder Verschmutzung bemessenen Schmutzwassergebühren (vgl. Art. 18 Vollzugsgesetz zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung; sGS 752.2) sowie die Kehrrichtensorgungsgebühren. Diese Kosten werden bei der Festsetzung des Mietwertes nicht berücksichtigt und gelten als nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten (sog. nutzungsbedingte Betriebskosten; Privataufwand). Für die Betriebskosten im Einzelnen wird auf StB 44 Nr. 4 verwiesen.

Bei Vermietung und Verpachtung (Art. 28 Abs. 1 lit. c StV)

Abzugsfähig sind alle Aufwendungen des Eigentümers, soweit sie nicht auf den Mieter oder Pächter überwält werden. Als abziehbare Auslagen fallen insbesondere in Betracht:

- die Kosten für die Heizung, einschliesslich Kaminreinigung und Unterhalt der Heizungsanlage, das Warmwasser, die Reinigung und Beleuchtung;
- die Wasserzinsen, die Gewässerschutzgebühren (Schmutzwasser- und Entwässerungsgebühren) sowie die Kehrrichtensorgungsgebühren;
- die Unterhaltsperimeter, die Grundsteuer (besitzbedingte Kosten) und die Prämien für Sach- und Haftpflichtversicherungen (in Art. 28 Abs. 2 StV selbständig aufgeführt).

2. Wertvermehrnde Aufwendungen

Nicht als Gewinnungskosten abzugsfähig sind dagegen die Aufwendungen für bauliche Verbesserungen, die nicht nur der Erhaltung der Liegenschaft und deren Nutzungsmöglichkeiten dienen, sondern zusätzlich deren Anlagewert erhöhen (wertvermehrnde Aufwendungen gemäss Art. 47 lit. c StG). Derartige Aufwendungen mit Anlagekostencharakter

ter werden, soweit sie eine Liegenschaft des Privatvermögens betreffen, bei der Ermittlung einer allfälligen Grundstücksgewinnsteuer berücksichtigt (Art. 137 StG; SGE 1998 Nr. 14). Bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens sind derartige Aufwendungen zu aktivieren und können nach Massgabe der einschlägigen Richtlinien abgeschrieben werden (StB 41 Nr. 2).

Die Unterscheidung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen hat gleichermassen Bedeutung sowohl für die Einkommens- und Grundstücksgewinnsteuern als auch für die Gewinn- und Kapitalsteuern.

3. Nachgeholter Unterhalt

Nach der sog. Dumont-Praxis konnten Instandstellungskosten nach dem Kauf einer vernachlässigten Liegenschaft nicht als Unterhaltskosten abgezogen werden. Die Dumont-Praxis wurde sowohl im kantonalen Recht (Art. 44 Abs. 2 StG) als auch im Recht der direkten Bundessteuer (Art. 32 Abs. 2 DBG) per 1. Januar 2010 abgeschafft. Seither können die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Grundstücken sofort abgezogen werden. Dies gilt auch im Fall des Erwerbs des Grundstücks vor dem 1. Januar 2010.

4. Abgrenzung Unterhalt / Wertvermehrung

Nicht selten werden Unterhaltsaufwendungen und wertvermehrende Investitionen gleichzeitig vorgenommen, so dass in derartigen Fällen die Kosten in abzugsfähigen Unterhaltsaufwand und wertvermehrende Investitionen aufzuteilen sind. Diese Aufteilung wird nach den Erfahrungswerten vorgenommen, die in StB 44 Nr. 3 aufgeführt sind.

Wenn kurz nach Fertigstellung eines Gebäudes oder einer Gartenanlage gravierende Mängel auftreten, die eine Sanierung erfordern, so stellen die Sanierungskosten keine Unterhaltskosten dar. Insbesondere trifft dies zu, wenn die Sanierung weniger als drei Jahre nach der Fertigstellung durchgeführt werden muss. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung dienen entsprechende Sanierungen nicht der Erhaltung oder Wiederherstellung eines zuvor bestehenden Wertes, sondern schaffen einen neuen Wert (Anlagekosten).

5. Steuersubjekt

Den abzugsfähigen Unterhaltskosten bei Grundstücken des Privatvermögens stehen jeweils steuerbare Erträge aus unbeweglichem Vermögen gegenüber (Art. 34 StG). Bei diesen handelt es sich entweder um Einkünfte aus Fremdnutzung (Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung) oder Eigengebrauch (steuerbarer Eigenmietwert).

Der Eigenmietwert eines Grundstücks wird vom selbstbewohnenden Eigentümer oder, wenn ein unentgeltliches Nutzungsrecht (Nutzniessung, Wohnrecht) besteht, vom Nutzungsberechtigten versteuert. Hat der Nutzungsberechtigte den Eigenmietwert zu versteuern, so steht ihm auf der anderen Seite auch der Abzug von auf ihn entfallenden Unterhaltskosten zu (GVP 1984 Nr. 17 und SGE 2008 Nr. 8 E. 2.4.4). In Bezug auf das abzugsberechtigte Steuersubjekt gilt deshalb folgende Praxis:

- Die Unterhaltspauschale, die nebst den eigentlichen Unterhaltskosten auch die Versicherungsprämien und die Verwaltungskosten umfasst (vgl. StB 44 Nr. 8), kann lediglich vom Grundeigentümer geltend gemacht werden. Dem Nutzungsberechtigten steht in diesem Fall kein zusätzlicher Abzug zu.
- Übersteigen die effektiven Aufwendungen von Eigentümer und Nutzungsberechtigtem insgesamt den Pauschalbetrag, kann jeder die von ihm selbst getragenen Kosten effektiv in Abzug bringen.

- Macht der Nutzungsberechtigte den Abzug von Unterhaltskosten geltend, muss auch der Eigentümer den Nachweis für sämtliche Kosten erbringen, insbesondere auch wenn er den Pauschalabzug beantragt.

6. Umfang der Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten

Die Abzugsfähigkeit von Liegenschaftsunterhaltskosten setzt voraus, dass der Steuerpflichtige sie auch selbst getragen hat. Leistungen Dritter, wie z.B. Zahlungen der Gebäudeversicherungsanstalt nach einem Schadenfall, sind von den Unterhaltskosten abzuziehen. Betr. Beiträge an Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen s. StB 44 Nr. 5.

7. Zeitliche Bemessung und Verfahren

Die Unterhaltsaufwendungen sind im privaten Bereich im Zeitpunkt der Rechnungsstellung abzugsfähig. Der Steuerpflichtige trägt dafür die Beweislast. Die Belege sind auf Verlangen einzureichen.

8. Direkte Bundessteuer

In der Praxis bestehen keine Unterschiede zwischen der kantonalen und der Bundessteuerordnung. Zur entsprechenden Gesetzesbestimmung im Recht der direkten Bundessteuer (Art. 32 Abs. 2 DBG) sind folgende Verordnungen erlassen worden:

- Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 24.8.1992 (SR 642.116)
- Verordnung über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 24.8.1992 (SR 642.116.2)