

Merkblatt über den privaten Liegenschaftsunterhalt

Gültig ab 1. Januar 2009 / Steuerperiode 2009

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
1. Einleitung / Gegenstand	1
2. Gesetzliche Grundlagen	1
2.1 Kantons- und Gemeindesteuern	1
2.2 Direkte Bundessteuer	2
3. Allgemeines zu den Liegenschaftsunterhaltskosten	3
3.1 Grundsatz	3
3.2 Werterhaltende Aufwendungen	3
3.3 Wertvermehrnde Aufwendungen und Investitionen	3
3.4 Energiesparende und dem Umweltschutz dienende Massnahmen	3
3.5 Beispiel	3
3.6 Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten	4
3.7 Erneuerungsfonds für Stockwerkeigentumswohnungen	4
3.8 Behebung von Baumängeln	4
4. Pauschalabzug	4
5. Anschaffungsnahe Aufwendungen (Dumont-Praxis)	5
5.1 Unterhaltskosten innert 5 Jahren seit dem Erwerb einer Liegenschaft	5
5.2 Praxis in Uri	5
5.3 Anschaffungsnahe Aufwendungen beim Erbgang resp. Schenkung	7
6. Nachweis der Kosten	7
7. Nachweis des Alters von ersetzten Bauteilen	7
8. Abzugsberechtigte Personen	7
9. Selbst bezahlte Kosten	7
10. Zeitpunkt des Abzuges	7
 <u>Anhang</u>	
Ausscheidungskatalog	Anhang 1

1. Einleitung / Gegenstand

Dieses Merkblatt behandelt die Voraussetzungen für die Gewährung und den Umfang des Abzuges der Unterhaltskosten, der Versicherungsprämien und der Kosten der Verwaltung durch Dritte bei Liegenschaften des Privatvermögens. Es findet Anwendung für die Kantons- und Gemeindesteuern sowie für die direkte Bundessteuer.

2. Gesetzliche Grundlagen

2.1 Kantons- und Gemeindesteuern

Artikel 36 StG

² Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Den Unterhaltskosten sind Investitionen gleichgestellt, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abziehbar sind.

³ Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die die steuerpflichtige Person aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.

⁴ Die steuerpflichtige Person kann für Liegenschaften des Privatvermögens anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Der Regierungsrat regelt diesen Pauschalabzug.

Regierungsratsbeschluss Nr. 94 vom 22.2.2005

I. Ab Steuerperiode 2004 gelten folgende Richtlinien:

1. Wechselpauschale

Anstelle der tatsächlichen Unterhaltskosten kann die steuerpflichtige Person für privat genutzte Liegenschaften einen Pauschalabzug geltend machen. Der Wechsel vom Abzug der effektiven Unterhaltskosten zum Pauschalabzug und umgekehrt ist in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft möglich. Der Pauschalabzug kommt nicht in Betracht für Liegenschaften, die zum Geschäftsvermögen gehören oder die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden.

2. Berechnung des Pauschalabzuges

Die Unterhaltungspauschale ist in Prozenten des Bruttomietwertes bzw. des Mietwertes nach Artikel 25 Absatz 2, vermindert um den Abzug nach Artikel 25 Absatz 4, zu berechnen. Der Pauschalabzug beträgt:

- für 1 bis 10 Jahre alte Objekte 10 Prozent
- für ältere Objekte 20 Prozent

Massgebend ist das Alter des Gebäudes am Ende der Steuerperiode.

2.2 Direkte Bundessteuer

Verordnung der ESTV über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 24.8.1992 (DBG V (G); SR 642.116.2)

2. Abschnitt:

Energiesparende und dem Umweltschutz dienende Investitionen

Art. 5 Begriff der Investitionen

Als Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, gelten Aufwendungen für Massnahmen, welche zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Diese Massnahmen beziehen sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden.

Art. 6 Ausschluss subventionierter Investitionen

Werden die in Artikel 5 erwähnten Massnahmen durch öffentliche Gemeinwesen subventioniert, so kann der Abzug nur auf dem Teil geltend gemacht werden, der vom Steuerpflichtigen selbst zu tragen ist.

Art. 7 Festlegung der Investitionen im Einzelnen

Das Eidgenössische Finanzdepartement legt im Einvernehmen mit dem Eidgenössischen Verkehrs- und Energiewirtschaftsdepartement fest, was unter Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien zu verstehen ist.

Art. 8 Abzugsquote

Die Abzugsquote für Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien beträgt in den ersten fünf Jahren nach Anschaffung der Liegenschaft 50 Prozent, nachher 100 Prozent"

Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien vom 24.8.1992 (DBG V (H); SR 642.116.1)

Art. 1 Massnahmen

Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien sind insbesondere:

- a. Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle, wie:
 1. Wärmedämmung von Böden, Wänden, Dächern und Decken gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich;
 2. Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster als vorbestehend;
 3. Anbringen von Fugendichtungen;
 4. Einrichten von unbeheizten Windfängen;
 5. Ersatz von Jalousieläden, Rollläden;
- b. Massnahmen zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen, wie z.B.:
 1. Ersatz des Wärmeerzeugers, ausgenommen ist der Ersatz durch ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen;
 2. Ersatz von Wassererwärmern, ausgenommen der Ersatz von Durchlauferhitzern durch zentrale Wassererwärmer;
 3. Anschluss an eine Fernwärmeversorgung;
 4. Einbau von Wärmepumpen, Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien;
 - Als zur fördernde erneuerbare Energien gelten: Sonnenenergie, Geothermie, mit oder ohne Wärmepumpen nutzbare Umgebungswärme, Windenergie und Biomasse (inkl. Holz oder Biogas). Die Nutzung der Wasserkraft wird im Rahmen des DBG nicht gefördert.
 5. Einbau und Ersatz von Installationen, die in erster Linie der rationellen Energienutzung dienen, wie:
 - Regelungen, thermostatische Heizkörperventile, Umwälzpumpen, Ventilatoren,
 - Wärmedämmungen von Leitungen, Armaturen oder des Heizkessels,
 - Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung und zur Betriebsoptimierung,
 - Installationen im Zusammenhang mit der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung;
 6. Kaminsanierung im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers;
 7. Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme, z.B. bei Lüftungs- und Klimaanlage;
- c. Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte;
- d. Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch, wie Kochherden, Backöfen, Kühlschränken, Tiefkühlern, Geschirrspülern, Waschmaschinen, Beleuchtungsanlagen usw., die im Gebäudewert eingeschlossen sind.

3. Allgemeines zu den Liegenschaftsunterhaltskosten

3.1 Grundsatz

Als Kosten für den Unterhalt von Liegenschaften können nur die werterhaltenden, nicht aber die wertvermehrenden Aufwendungen vom Einkommen abgezogen werden. Den Unterhaltskosten sind Investitionen gleichgestellt, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abziehbar sind (Art. 36 Abs. 2 StG). Abziehbar sind ferner Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten.

3.2 Werterhaltende Aufwendungen

Wererhaltend und daher abziehbar sind Aufwendungen, welche der Erhaltung der Liegenschaft in dem Zustand dienen, in dem sie die steuerpflichtige Person erworben bzw. errichtet hat. Dazu gehören insbesondere an Dritte bezahlte Verwaltungskosten, Betriebskosten, Abgaben, periodisch anfallende Instandhaltungskosten und Aufwendungen zur Beseitigung von Beschädigungen oder Abnützungen, die seit dem Erwerb durch die steuerpflichtige Person entstanden sind. Ferner sind grundsätzlich die sogenannten Instandstellungskosten abziehbar. Darunter werden - im Gegensatz zu den periodisch anfallenden Instandhaltungskosten - Unterhaltsarbeiten verstanden, die nur in grösserem zeitlichem Abstand anfallen. Dies sind insbesondere Aufwendungen für die von Zeit zu Zeit erforderlichen Renovationen sowie für den zeitgemässen, gleichwertigen und gleichen Komfort bietenden Ersatz von unbrauchbar gewordenen, mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen.

3.3 Wertvermehrende Aufwendungen und Investitionen

Werden im Zuge von Instandstellungsarbeiten oder auch bei anderer Gelegenheit Verbesserungen an einer Liegenschaft vorgenommen, oder werden alte Einrichtungen durch solche mit vergleichsweise höherem Komfort oder grösserer Leistungsfähigkeit ersetzt, so können nicht die gesamten Aufwendungen als Unterhaltskosten behandelt werden. Ein durch Schätzung zu ermittelnder Teil davon hat wertvermehrenden bzw. Investitionscharakter und ist nicht abzugsfähig. Der Ausscheidungskatalog im Anhang enthält Richtwerte, nach denen diese Abgrenzung vorgenommen werden kann.

Bei den Kosten für den Erwerb von Bauten und Einrichtungen sowie für bauliche Veränderungen (Um-, Ein-, Anbauten, Abbrüche, Teilabbrüche, Ersatzbauten und Teilersatzbauten) handelt es sich um Investitionen, die nicht abzugsfähig sind.

Kosten für Umgestaltungen der Gebäudeumgebung (Wege, Plätze, Gartengestaltungen) sind ebenfalls nicht abzugsfähig.

3.4 Energiesparende und dem Umweltschutz dienende Massnahmen

Den Unterhaltskosten sind Investitionen gleichgestellt, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abziehbar sind (Art. 36 Abs. 2 StG). Die Abzugsfähigkeit von solchen Investitionen richtet sich daher nach der Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien vom 24.8.1992 (vgl. Ziffer 2.2). Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, beziehen sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden (Art. 5 Satz 2 der Verordnung über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 24.8.1992).

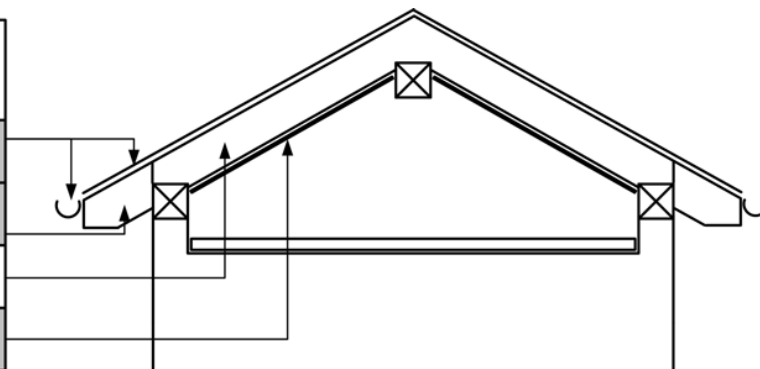
Energiesparende Bauteile oder Installationen, die in Zusammenhang mit einer Erweiterung des Gebäudevolumens stehen oder die in Erweiterungsbauten resp. im zusätzlichen Gebäudevolumen angebracht werden, gelten nicht als energiesparende Massnahmen an bestehenden Gebäuden.

Abbrüche mit nachfolgenden Ersatzbauten sowie Teilabbrüche mit nachfolgenden Teilersatzbauten, gelten nicht als energiesparende Massnahmen an bestehenden Gebäuden auch wenn sie aufgrund der neuzeitlichen Baustoffe bessere Wärmedämmeigenschaften aufweisen als die abgebrochenen Bauteile.

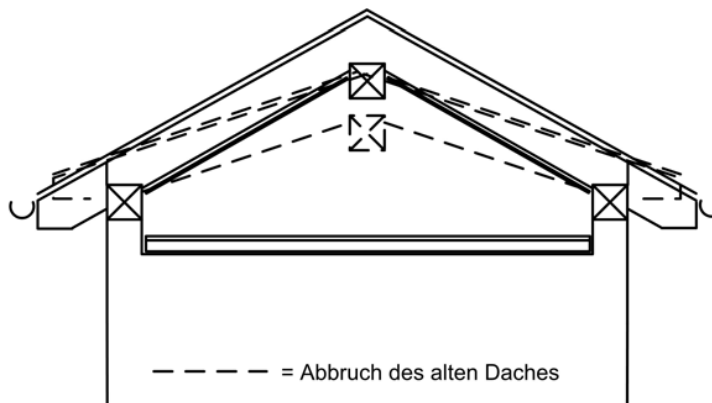
3.5 Beispiel

Die prinzipielle Ausscheidung in werterhaltende Aufwendungen, Investitionen sowie energiesparende und dem Umweltschutz dienende Massnahmen kann an folgenden Beispielen erläutert werden.

Innenausbau des Dachraumes mit zusätzlicher Isolation des Daches und gleichzeitiger Sanierung des Daches	
Bedachungen + Spengler	Instandstellung
Dachkonstruktion	Instandstellung
Isolation inkl. Dampfsperre	Energiesparmassnahme
Lattenrost und Täferverkleidung	Investition



Innenausbau des Dachraumes mit zusätzlicher Isolation des Daches, gleichzeitige Volumenerweiterung des Dachraumes	
Bedachungen + Spengler	Investition
Dachkonstruktion	Investition
Isolation inkl. Dampfsperre	Investition
Lattenrost und Täferverkleidung	Investition



3.6 Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten

Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die die steuerpflichtige Person aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.

3.7 Erneuerungsfonds für Stockwerkeigentumswohnungen

Beiträge in den Erneuerungsfonds für Stockwerkeigentumswohnungen sind als Liegenschaftsunterhaltskosten abziehbar, sofern reglementarisch und tatsächlich jede andere Verwendung als zur Deckung von abzugsfähigen Liegenschaftsunterhaltskosten ausgeschlossen ist. Wenn aus dem Erneuerungsfonds Unterhaltsarbeiten bezahlt werden, kann dafür kein Abzug geltend gemacht werden.

Ist eine zweckwidrige Verwendung nicht ausgeschlossen, gelten die Beiträge als Rückstellung und sind im Zeitpunkt der Zuweisung nicht abziehbar. In diesem Fall ist ein Abzug erst möglich, wenn der Erneuerungsfonds zur Deckung von Unterhaltskosten beansprucht wird. In diesem Fall können die Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer die Gesamtaufwendungen nach Massgabe der Eigentumsanteile abziehen.

3.8 Behebung von Baumängeln

Aufwendungen zur Behebung konstruktiver Mängel sind nicht Unterhaltskosten, sondern nicht abzugsfähige Investitionen. Ebenfalls nicht zu den Liegenschaftsunterhaltskosten zählen Aufwendungen für die Behebung von verborgenen Mängeln, d.h. erst nach dem Erwerb oder nach der Erstellung entdeckte Mängel.

Kosten für die Beseitigung von Schäden, welche die Folge von verborgenen Mängeln der Liegenschaft sind, stellen dagegen Unterhaltskosten dar, sofern damit weder der Wert der Liegenschaft erhöht noch deren Zustand gegenüber demjenigen im Zeitpunkt des Kaufes verbessert wird.

4. Pauschalabzug

Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Steuerpflichtigen in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Unterhaltskosten und dem Pauschalabzug wählen (Art. 36 Abs. 4 StG). Für Liegenschaften, die zum Geschäftsvermögen der steuerpflichtigen Person gehören oder die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden, sind nur die tatsäch-

lichen Kosten abziehbar. Gemischt genutzte Liegenschaften sind einheitlich dem Geschäfts- oder dem Privatvermögen zuzuordnen. In der Regel sind für die Zuordnung von gemischt genutzten Liegenschaften zum Privat- oder zum Geschäftsvermögen die Ertragsverhältnisse massgebend.

Für Gebäude, die am Ende der Steuerperiode bis und mit 10 Jahre alt sind, beträgt der Pauschalabzug 10% des gesamten Mietrohtrages. Bei älteren Gebäuden können 20% des gesamten Mietrohtrages abgezogen werden.

5. Anschaffungsnahe Aufwendungen (Dumont-Praxis)

5.1 Unterhaltskosten innert 5 Jahren seit Erwerb einer Liegenschaft

Kosten, die eine steuerpflichtige Person zur Instandstellung (Unterhaltsarbeiten, die nur in grösserem zeitlichen Abstand anfallen) einer neuerworbenen Liegenschaft in der Regel innert 5 Jahren nach Anschaffung aufwenden muss, gelten nach der sogenannten Dumont-Praxis als anschaffungsnahe Aufwendungen und sind nicht abziehbar, wenn die Liegenschaft in vernachlässigtem Zustand erworben wurde.

Mit Entscheid vom 24. April 1997 hat das Bundesgericht die Richtigkeit der Dumont-Praxis dem Grundsatz nach bestätigt, jedoch präzisiert, dass die Kosten für den Unterhalt neu erworbener, nicht vernachlässigter Liegenschaften dann abziehbar sind, wenn es um den periodischen Unterhalt, und nicht um das Nachholen unterbliebenen Unterhaltes geht. Dort, wo eine Liegenschaft in einem renovationsbedürftigen Zustand erworben worden ist oder wo die Instandstellungs- und Ausbauarbeiten wirtschaftlich einem Um- oder Neubau gleichkommen, gelten die Kosten auch nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtes weiterhin als nicht abziehbare Aufwendungen für die Anschaffung oder Verbesserung von Vermögenswerten.

Handelt es sich um eine vom bisherigen Eigentümer vernachlässigte Liegenschaft, so sind die Kosten, die der Erwerber zur Instandstellung in den ersten fünf Jahren aufwenden muss, steuerlich grundsätzlich nicht abziehbar. Das gleiche gilt in Fällen, wo der neue Vermieter die Liegenschaft renoviert, um den Mietertrag zu steigern, oder wo eine (auch selbst genutzte) Liegenschaft ganz oder teilweise umgebaut oder einer neuen Nutzung zugeführt wird. Diese Ausgaben dienen nicht dazu, die Liegenschaft in ihrem bisherigen Zustand zu erhalten, sondern zielen darauf ab, die Einkommensquelle zu verbessern. Geht es dagegen um eine nicht vernachlässigte Liegenschaft, kann der neue Eigentümer die "anschaffungsnahe" Kosten steuerlich abziehen, soweit sie für den normalen, periodischen Unterhalt (und nicht zum Nachholen unterbliebenen Unterhaltes) dienen. Für die Berechnung der Fünfjahresfrist wird in der Regel auf das genaue Datum des Übergangs von Nutzen und Schaden abgestellt.

5.2 Praxis in Uri

5.2.1 Aufteilung in vernachlässigte und nicht vernachlässigte Liegenschaften

Anhand der Gesamtbetrachtungsweise wird entschieden, ob es sich um eine vernachlässigte Liegenschaft handelt oder nicht. Übersteigen die Renovationskosten innert 5 Jahren 25% des Kaufpreises der Liegenschaft, so handelt es sich um das Nachholen von Unterhaltsarbeiten an einer vernachlässigten Liegenschaft. Es ist davon auszugehen, dass der Preis für solche vernachlässigte Liegenschaften deutlich niedriger lag als für ordnungsgemäss unterhaltene bzw. renovierte Vergleichsobjekte.

5.2.2 Vernachlässigte Liegenschaften

Die abzugsberechtigten Kosten beschränken sich bei vernachlässigten Liegenschaften in den ersten fünf Jahren Besitzesdauer auf den Pauschalabzug respektive auf die periodisch, in der Regel jährlich anfallenden Kosten wie: Serviceabonnemente, Kaminfegerarbeiten, Nebenkosten bei vermieteten Liegenschaften soweit sie vom Vermieter getragen werden, Pflege mehrjähriger Sträucher und Pflanzen, Grünabfuhr, Häckseldienst, Reparaturen von Rasenmähern, Heckenscheren und Gartenshreddern, Sachversicherungsprämien und an Dritte bezahlte Verwaltungskosten.

5.2.3 Nicht vernachlässigte Liegenschaften

Sofern es sich um eine nicht vernachlässigte Liegenschaft handelt, ist die Einzelbetrachtungsweise anzuwenden. Bei der Einzelbetrachtungsweise gelten die Kosten für alle Bauteile mit einer Normalgebrauchsdauer bis und mit 15 Jahren als abzugsberechtigter Instandhaltungskosten. Für Bauteile

mit einer Normalgebrauchsdauer von über 15 Jahren ist zwischen den normalen Instandstellungsarbeiten einerseits und den Wiederinstandstellungsarbeiten und überfälligen Ersatzanschaffungen andererseits zu unterscheiden.

Dabei wird begrifflich unterschieden zwischen:

- **Instandhaltungskosten** (in kürzeren Zeitabständen anfallende Auslagen, welche dem Erhalt der Liegenschaft in ihrer technischen Funktionsfähigkeit dienen wie z.B. Reparaturen, Ausbesserungen und Servicearbeiten an fest installierten Geräten). Diese Kosten sind abzugsberechtigt.
- **Instandstellungskosten** (in grösseren Zeitabständen anfallende Auslagen, die der Erhaltung der Ertragsfähigkeit des Objektes dienen wie z.B. Fassadenrenovation, Neuanstrich usw. für Bauteile bei denen die Normalgebrauchsdauer noch nicht überschritten war). Diese Kosten sind abzugsberechtigt.
- **Ersatzanschaffungskosten** (Auslagen für den zeitgemässen, gleichwertigen und gleichen Komfort bietenden Ersatz von unbrauchbar gewordenen Einrichtungen wie z.B. Heizungsanlagen, Kücheneinrichtungen, sanitäre Installationen, Bodenbeläge bei denen die Normalgebrauchsdauer noch nicht überschritten war). Diese Kosten sind abzugsberechtigt.
- **Wiederinstandstellungskosten** (hinausgeschobene Instandstellung von Bauteilen bei denen die Normalgebrauchsdauer überschritten war). Diese Kosten sind nicht abzugsberechtigt.
- **überfälligen Ersatzanschaffungskosten** (Auslagen für Ersatzanschaffungen, die nicht im normalen Zeitablauf erfolgten, sondern überfällig waren, weil die Normalgebrauchsdauer überschritten war). Diese Kosten sind nicht abzugsberechtigt.

5.2.4 Beispiele (Dumont-Praxis)

Beispiel 1

A kauft am 1.02.2009 eine Liegenschaft für Fr. 350'000.--. Vor dem Einzug am 1.10.2009 wird die Liegenschaft, ohne Volumenerweiterung des Gebäudes, für Fr. 250'000.-- umgebaut und renoviert.

Die Gesamtbetrachtung zeigt, dass die Sanierungskosten weit über 25% des Kaufpreises der Liegenschaft lagen. Somit handelt es sich (mit Ausnahme der Energiesparmassnahmen) um Kosten für die Sanierung einer vernachlässigten Liegenschaft. Diese Kosten sind nicht abzugsberechtigt. Von den Gesamtkosten entfallen Fr. 20'000.-- auf energiesparende Massnahmen.

Zum Abzug zugelassen werden Fr. 10'000.-- (1/2 der energiesparenden Massnahmen) sowie die periodisch (in der Regel einmal jährlich) anfallenden Kosten.

Beispiel 2

B kauft am 1.02.2009 eine Liegenschaft für Fr. 600'000.--. Vor dem Einzug am 1.04.2009 ersetzt er im Wohnzimmer für Fr. 15'000.-- den aus dem Baujahr der Liegenschaft 1959 stammenden Natursteinbelag durch einen gleichwertigen Natursteinbelag. Zudem ersetzt er für Fr. 35'000.-- die aus dem Jahre 1975 stammenden Fenster.

Die Gesamtbetrachtung zeigt, dass die Sanierungskosten weit unter 25% des Kaufpreises der Liegenschaft lagen. Folglich ist die Ausscheidung mittels Einzelbetrachtung der verschiedenen Bauteile vorzunehmen.

Der Natursteinbelag weist eine Lebensdauer von 40 Jahren auf. Die Lebensdauer des Bodens war somit überschritten. Beim Ersatz des Bodenbelags handelt es sich um Wiederinstandstellungskosten, da die Instandstellung über Gebühr hinaus geschoben wurde. Die Kosten für den Natursteinbelag können deshalb nicht abgezogen werden.

Die Holzfenster weisen eine Lebensdauer von 25 Jahren auf. Auch die Lebensdauer der Fenster ist bereits überschritten, womit auch hier nicht abzugsberechtigte Wiederinstandstellungskosten vorliegen. Weil es sich dabei jedoch um eine energiesparende Massnahme handelt, können in den ersten 5 Jahren die Hälfte, d.h. Fr. 17'500.-- als Liegenschaftsunterhaltskosten in Abzug gebracht werden.

Von den für die Renovation gesamthaft aufgewendeten Kosten von Fr. 50'000.-- kann B die Aufwendungen im Umfang von Fr. 17'500.-- als Liegenschaftsunterhalt abziehen.

Beispiel 3

C kauft am 1.02.2009 eine Liegenschaft für Fr. 600'000.--. Nach zwei Jahren ersetzt er im Wohnzimmer für Fr. 20'000.-- den vom Vorbesitzer im Jahre 2000 eingebauten Linoleumboden durch keramische Platten.

Die Gesamtbetrachtung zeigt, dass die Sanierungskosten weit unter 25% des Kaufpreises der Liegenschaft lagen. Folglich ist die Ausscheidung mittels Einzelbetrachtung der verschiedenen Bauteile vorzunehmen.

Der Linoleumboden weist eine Lebensdauer von 15 Jahren auf. Die Lebensdauer des Linoleumbodens war somit am 1.02.2009 noch nicht überschritten. Beim Ersatz des Bodenbelags handelt es sich um Instandhaltungskosten zur Erhaltung der Ertragsfähigkeit des Objektes.

Die Kosten für den Plattenboden werden, unter Berücksichtigung eines wertvermehrenden Anteils zu ½, resp. Fr. 10'000.-- zum Abzug zugelassen.

5.3 Anschaffungsnahe Aufwendungen bei Erbgang und Schenkung

Bei ererbten Liegenschaften wird dem Alleinerben nach dem Grundsatz der Universalsukzession die Besitzesdauer des Erblassers angerechnet. Sind mehrere Erben vorhanden, beschränkt sich die Anrechnung auf die Erbquote. Die Liegenschaftsunterhaltskosten sind entsprechend der Erbquote aufzuteilen.

Sofern eine Liegenschaft zu Lebzeiten des Erblassers in Form einer Schenkung oder auf Rechnung einer künftigen Erbschaft oder eines Vermächtnisses im Sinne eines Vorbezuges (Kauf, [gemischte] Schenkung) erworben wird, kann die Besitzesdauer nach dem Grundsatz der Singularsukzession nicht angerechnet werden.

6. Nachweis der Kosten

Die von der steuerpflichtigen Person geltend gemachten Kosten über Fr. 1'000.-- sind zu belegen. Wir behalten uns vor, auch die Belege für kleinere Beträge einzufordern. Alle Belege sind deshalb bis zur definitiven Veranlagung aufzubewahren.

7. Nachweis des Alters von ersetzten Bauteilen

Bei Anwendung der Dumont-Praxis, ist der Nachweis über das tatsächliche Alter von ersetzten Bauteilen durch die steuerpflichtige Person zu erbringen, oder es wird auf das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes abgestellt.

8. Abzugsberechtigte Personen

Unterhaltskosten können nur die Eigentümerinnen und Eigentümer oder die Nutzniessungsberechtigten einer Liegenschaft abziehen. Den Mieterinnen und Mietern und den Wohnrechtsberechtigten steht kein Abzug zu.

9. Selbst bezahlte Kosten

Nur die selbst bezahlten Liegenschaftsunterhaltskosten können abgezogen werden. Von Dritten bezahlte Kosten können nicht abgezogen werden (z.B. Leistungen von Versicherungsgesellschaften, Subventionen oder dgl.).

10. Zeitpunkt des Abzuges

Die Liegenschaftsunterhaltskosten können im Zeitpunkt der Rechnungsstellung in Abzug gebracht werden. Bei Akontozahlungen wird auf das Datum der Rechnungsstellung abgestellt, sofern die Akontozahlungen dem Arbeitsfortschritt bis Ende der Steuerperiode entsprechen.

5. Januar 2009 / BI

Ausscheidungskatalog

Bei der Anwendung des Ausscheidungskataloges ist Folgendes zu beachten:

- Es handelt sich um unverbindliche Richtwerte für den Normalfall.
- Bei umfangreichen Renovationsarbeiten ist in jedem Falle eine detaillierte Abklärung der konkreten Umstände notwendig.
- Die Werte gelten in der Regel nur für den Ersatz alter Bauteile und Einrichtungen durch solche von gleicher Qualität und gleichem Komfort.
- Die Angaben über die Normalgebrauchsdauer der Bauteile entsprechen grösstenteils der paritätischen Lebensdauertabelle des Mieterinnen und Mieterverbandes und des Hauseigentümerverbandes