

Merkblatt über den privaten Liegenschaftsunterhalt

Gültig ab 1. Januar 2025 / Steuerperiode 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung / Gegenstand	2
2.	Gesetzliche Grundlagen	2
2.1	Kantons- und Gemeindesteuern	2
2.2	Direkte Bundessteuer	2
3.	Allgemeines zu den Liegenschaftsunterhaltskosten	2
3.1	Grundsatz	2
3.2	Werterhaltende Aufwendungen	2
3.3	Wertvermehrnde Aufwendungen und Investitionen	3
3.4	Energiesparende und dem Umweltschutz dienende Massnahmen	3
3.4.1	Abzüge	3
3.4.2	Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau	3
3.4.3	Kostendeckende Einspeisevergütungen (KEV) und Subventionen	4
3.5	Beispiel	4
3.6	Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten	5
3.7	Erneuerungsfonds für Stockwerkeigentumswohnungen	5
3.8	Behebung von Baumängeln	5
4.	Pauschalabzug	5
5.	Nachweis der Kosten	5
6.	Abzugsberechtigte Personen	5
7.	Selbst bezahlte Kosten	6
8.	Zeitpunkt des Abzuges	6

Anhang

Ausscheidungskatalog

1. Einleitung / Gegenstand

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

2. Gesetzliche Grundlagen

2.1 Kantons- und Gemeindesteuern

Das Gesetz über die direkten Steuern im Kanton Uri vom 26. September 2010 (StG; RB 3.2211) sowie das Reglement über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens vom 14. Januar 2020 (Liegenschaftskostenreglement[LKR]; RB 3.2217) bilden die Grundlage für die Beurteilung der Abzugsfähigkeit von Kosten für Liegenschaften des Privatvermögens.

2.2 Direkte Bundessteuer

Das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG; SR 642.11), die Verordnung des Bundesrats über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 9. März 2018 (Liegenschaftskostenverordnung; SR 642.116), die Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartements über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien vom 24. August 1992 (SR 642.116.1) und die Verordnung der Eidgenössischen Steuerverwaltung über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 24. August 1992 (ESTV-Liegenschaftskostenverordnung; SR 642.116.2) bilden die Grundlage für die Beurteilung der Abzugsfähigkeit von Kosten für Liegenschaften des Privatvermögens.

3. Allgemeines zu den Liegenschaftsunterhaltskosten

3.1 Grundsatz

Als Kosten für den Unterhalt von Grundstücken können nur die werterhaltenden, nicht aber die wertvermehrenden Aufwendungen vom Einkommen abgezogen werden. Wertvermehrnde Aufwendungen sind bei einem späteren Verkauf als Anlagekosten zu deklarieren und vermindern so eine allfällige Grundstückgewinnsteuer.

Den Unterhaltskosten sind Investitionen gleichgestellt, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abziehbar sind, sowie die Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau (Art. 37 Abs. 2bis StG). Abziehbar sind ferner Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten.

3.2 Werterhaltende Aufwendungen

Wererhaltend und daher abziehbar sind Aufwendungen, welche der Erhaltung des Grundstücks in dem Zustand dienen, in dem es die steuerpflichtige Person erworben bzw. errichtet hat. Dazu gehören insbesondere an Dritte bezahlte Verwaltungskosten, Betriebskosten (siehe Ausscheidungskatalog), 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 Wertvermehrnde Aufwendungen und Investitionen

Werden Verbesserungen an einem Grundstück vorgenommen, oder werden anlässlich einer Renovation alte Einrichtungen oder Anlagen 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 wertvermehrnden 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. Vorbehalten bleiben die Aufwendungen gemäss Ziffer 3.4.2.

Bei einer Totalsanierung, die wirtschaftlich einem Neubau gleichkommt, sind die angefallenen Kosten einzeln nach ihrem objektiven-technischen Charakter aufzuteilen: (1) in abzugsfähigen Liegenschaftsunterhalt, (2) in abzugsfähige Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen und (3) in nicht abzugsfähige wertvermehrnde Anlagekosten (BGE 9C_677/2021 vom 23.02.2023). Die im Ausscheidungskatalog enthaltenen Richtwerte können dabei unterstützend wirken. Grundsätzlich wird weiter vorausgesetzt, dass die Grundstrukturen eines Objektes (Aussenwände, Böden) erhalten bleiben.

3.4 Energiesparende und dem Umweltschutz dienende Massnahmen

3.4.1 Abzüge

Den Unterhaltskosten sind Investitionen gleichgestellt, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abziehbar sind (Art. 37 Abs. 2bis 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. 1 Abs. 1 der Verordnung des Bundesrates über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 9. März 2018).

Energiesparende Bauteile oder Installationen, die im 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.

Aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung lässt sich ableiten, dass Aufwendungen für den Einbau von Photovoltaikanlagen innerhalb von fünf Jahren nach der Erstellung der Baute in der Regel keine abzugsfähigen Investitionen zum Zwecke des Energiesparens und des Umweltschutzes, sondern wertvermehrnde Investitionen darstellen.

3.4.2 Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau

Als abziehbare Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau gelten die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls. Nicht abziehbar sind insbesondere die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens und von Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau. Rückbaukosten sind nur insoweit abziehbar, als der Ersatzneubau durch dieselbe steuerpflichtige Person vorgenommen wird.

Als Ersatzneubau gilt ein Bau, der nach Abschluss des Rückbaus eines Wohngebäudes oder eines gemischt genutzten Gebäudes in der Regel innerhalb von zwei Jahren auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine gleichartige Nutzung ausweist. Rückbaukosten eines vorbestehenden, unbeheizten Gebäudes (Scheune,

Stall, Garage etc.) berechtigen nicht zum Abzug, wenn dieses durch ein beheiztes oder klimatisiertes Wohngebäude ersetzt wird.

3.4.3 Kostendeckende Einspeisevergütungen (KEV) und Subventionen

Bei Privatliegenschaften:

Entschädigungen für die Lieferung von Energie (EWA-energie Uri, Gemeindewerke Erstfeld etc.) aus solchen Anlagen stellen steuerbares Einkommen aus unbeweglichem Vermögen dar. Befindet sich die Anlage im Besitz des Netzbetreibers, qualifizieren die vereinnahmten Entschädigungen vollumfänglich als steuerbare Mieteinnahmen.

Bei Geschäftsliegenschaften:

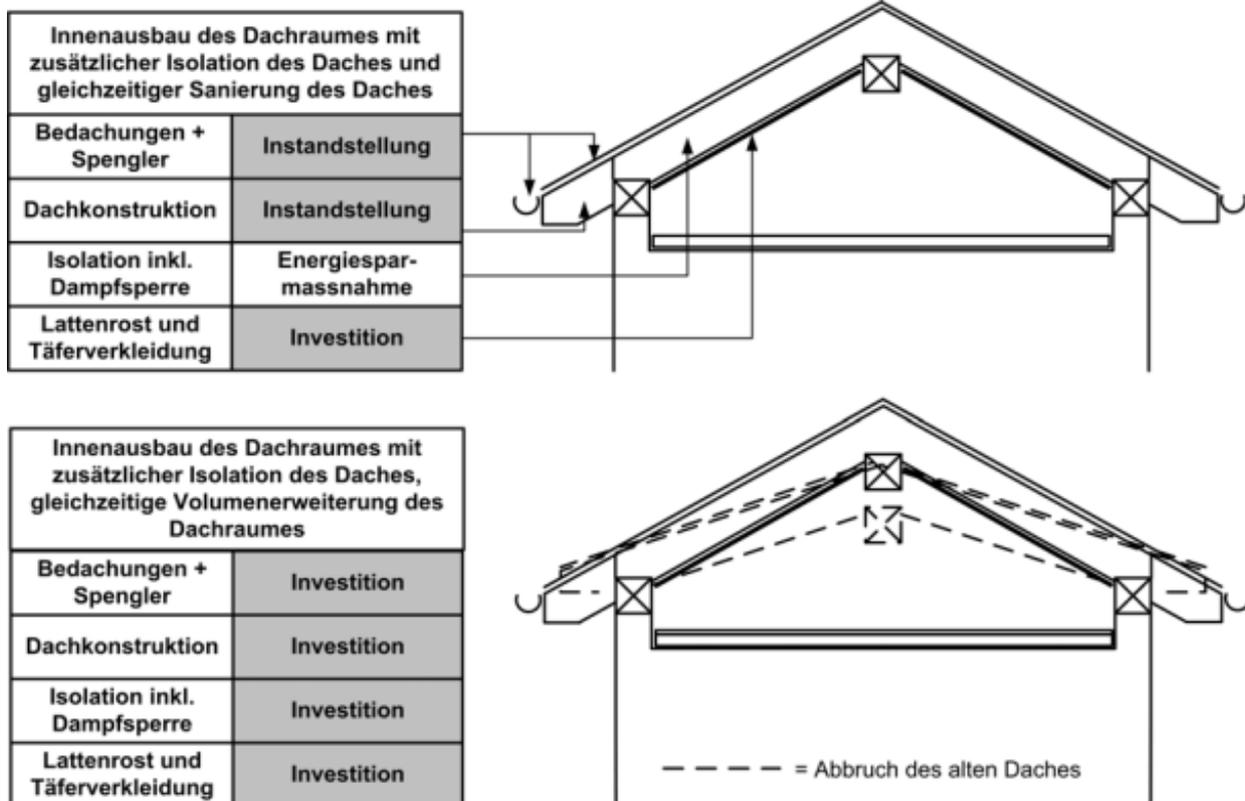
Bei Geschäftsliegenschaften gilt die gesamte Entschädigung für die Lieferung von Energie oder auch die Vermietung von Dachflächen für eine solche Anlage als Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit.

Subventionen:

Diese Beiträge stellen in sämtlichen Fällen eine Minderung der Anlagekosten oder der Unterhaltskosten dar. Sie sind daher von den geltend gemachten Kosten in Abzug zu bringen, oder im Folgejahr als Einkommen zu deklarieren.

3.5 Beispiel

Die Aufteilung (1) in abzugsfähigen Liegenschaftsunterhalt (Instandstellung), (2) in abzugsfähige Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen und (3) in nicht abzugsfähige wertvermehrende Anlagekosten (Investitionen) kann an folgenden Beispielen erläutert werden.



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 an 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.

Wenn dem Erneuerungsfonds Auslagen belastet werden, die nicht dem Liegenschaftsunterhalt dienen, so werden diese Auslagen den Stockwerkeigentümern als Einkommen aufgerechnet.

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 des Grundstücks sind, stellen dagegen Unterhaltskosten dar, sofern damit weder der Wert des Grundstücks erhöht noch deren Zustand gegenüber demjenigen im Zeitpunkt des Kaufes verbessert wird.

4. Pauschalabzug

Bei Grundstücken im Privatvermögen können die Steuerpflichtigen in jeder Steuerperiode und für jedes Grundstück zwischen dem Abzug der tatsächlichen Unterhaltskosten und dem Pauschalabzug wählen (Art. 37 Abs. 4 StG). Für Grundstücke, die zum Geschäftsvermögen der steuerpflichtigen Person gehören oder die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden, sind nur die tatsächlichen Kosten abziehbar. Gemischt genutzte Grundstücke sind einheitlich dem Geschäfts- oder dem Privatvermögen zuzuordnen. In der Regel sind für die Zuordnung von gemischt genutzten Grundstücken 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% der Nettoeinkünfte gemäss Ziffer 6 der Steuererklärung. Bei älteren Gebäuden können 20% der Nettoeinkünfte abgezogen werden.

5. Nachweis der Kosten

Die geltend gemachten Kosten sind auf dem Liegenschaftsverzeichnis oder in einer separaten Beilage mit der Steuererklärung einzureichen. Es gilt das Nettoprinzip, das heisst, allfällige Rabatte oder Skonti sind zu berücksichtigen. Zur Überprüfung der Liegenschaftsunterhaltskosten sind Beträge über Fr. 2'000.- grundsätzlich mittels Rechnungskopie zu belegen, die Steuerbehörde kann jedoch jederzeit auch Belege über tiefere Beträge einfordern. Die Belege der in der Steuererklärung zum Abzug gebrachten Kosten sind deshalb bis zur definitiven Veranlagung aufzubewahren.

6. Abzugsberechtigte Personen

Unterhaltskosten können vom Eigentümer oder Nutzniesser einer Liegenschaft als Abzug geltend gemacht werden.

Wohnrechtsinhaber haben nur Anspruch auf den Abzug effektiv geleisteter Unterhaltskosten und nur soweit diese Kosten nicht vom Eigentümer geltend gemacht werden. Eine Kumulation von effektiven Kosten beim Wohnrechtsinhaber und der Pauschale beim Eigentümer ist jedoch nicht zulässig.

Mietern, die zu ihren Lasten Reparaturen ausführen oder den Unterhalt des Gartens besorgen, steht kein Abzug zu.

7. 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 dergleichen).

8. Zeitpunkt des Abzuges

Die abziehbaren Kosten sind in der Steuerperiode der Rechnungstellung zum Abzug zugelassen. Massgebend ist somit das Rechnungs- und nicht das Zahlungs- bzw. Ausführungsdatum.

Abziehbare Kosten für Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sowie Rückbaukosten, sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in der die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können. Ein Übertrag erfolgt, sofern das Reineinkommen negativ ist (keine Kumulation mit Sozialabzügen). Werden solche Vorträge geltend gemacht, so können in den jeweiligen Steuerperioden keine Pauschalabzüge vorgenommen werden.

6460 Altdorf, 1. Januar 2025

Amt für Steuern

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. Diese Abklärungen erfolgen idealerweise vor Beginn der Renovationsarbeiten, um eine gute Dokumentation zu gewährleisten.
- Die Werte gelten in der Regel nur für den Ersatz alter Bauteile und Einrichtungen durch solche von gleicher Qualität und gleichem Komfort.