

Merkblatt über den privaten Gebäudeunterhalt

Gültig ab 1. Januar 2014 / Steuerperiode 2014

<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 Grundstückunterhaltskosten	3
3.1 Grundsatz	3
3.2 Werterhaltende Aufwendungen	3
3.3 Wertvermehrende Aufwendungen und Investitionen	3
3.4 Energiesparende und dem Umweltschutz dienende Massnahmen	3
3.4.1 Abzüge	3
3.4.2 Kostendeckende Einspeisevergütung (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. Abschaffung der Dumont-Praxis	5
6. Nachweis der Kosten	5
7. Abzugsberechtigte Personen	5
8. Selbst bezahlte Kosten	5
9. 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

Artikel 37 StG

² Bei Grundstücken im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Grundstücken, 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 Grundstücke 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 Grundstücke einen Pauschalabzug geltend machen. Der Wechsel vom Abzug der effektiven Unterhaltskosten zum Pauschalabzug und umgekehrt ist in jeder Steuerperiode und für jedes Grundstück möglich. Der Pauschalabzug kommt nicht in Betracht für Grundstücke, 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 26 Absatz 2, vermindert um den Abzug nach Artikel 26 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 über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 24.8.1992 (DBG V (G); SR 642.116)

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.

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 Grundstückunterhaltskosten

3.1 Grundsatz

Als Kosten für den Unterhalt von Grundstücken 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. 37 Abs. 2 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 im Zuge von Instandstellungsarbeiten oder auch bei anderer Gelegenheit Verbesserungen an einem Grundstück 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. Wird ein Grundstück einer umfassenden Innen- oder Aussenrenovation unterzogen, so sind die anfallenden Kosten mehrheitlich als nicht abziehbare Anlagekosten zu betrachten.

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

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. 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 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.

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.

Aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wird abgeleitet, dass Aufwendungen für den Einbau von Photovoltaikanlagen innert fünf Jahren seit Erstellung der Baute in der Regel keine abzugsfähigen energiesparenden Investitionen darstellen.

3.4.2 Kostendeckende Einspeisevergütungen (KEV) und Subventionen

Bei Privatliegenschaften:

Entschädigungen für die Lieferung von Energie (EWA, Gemeindewerke Erstfeld etc.) aus solchen Anlagen stellen steuerbares Einkommen aus unbeweglichem Vermögen dar. Befindet sich die Anlage im Besitz des Netzbetreibers, qualifizieren sich 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.

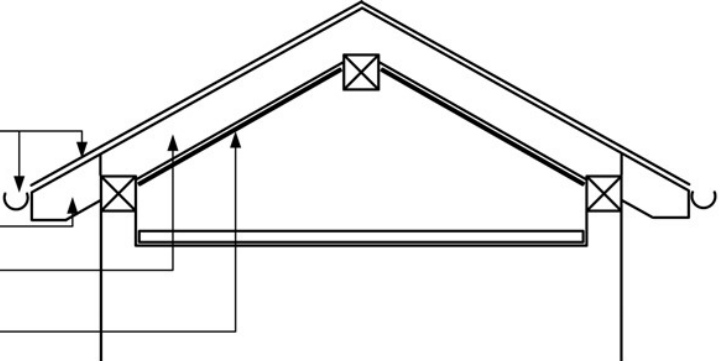
Subventionen:

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

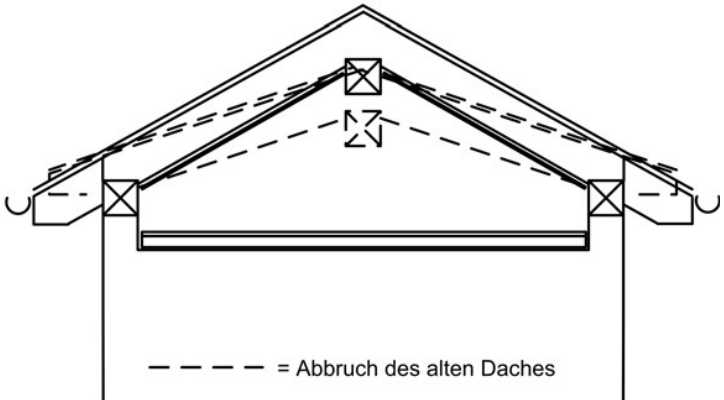
3.5 Beispiel

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



- - - - = Abbruch des alten Daches

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 Gebäudesunterhaltskosten abziehbar, sofern reglementarisch und tatsächlich jede andere Verwendung als zur Deckung von abzugsfähigen Gebäudeunterhaltskosten 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 Gebäudeunterhalt 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 Gebäudeunterhaltskosten 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. Abschaffung der Dumont-Praxis

Auf den 1. Januar 2010 wurde die sog. Dumont-Praxis abgeschafft. Ab Steuerperiode 2010 können somit bei neu erworbenen Grundstücken neben dem periodischen Unterhalt neu auch die Kosten zur Instandstellung eines vernachlässigten Grundstücks abgezogen 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. Abzugsberechtigte Personen

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

8. Selbst bezahlte Kosten

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

9. Zeitpunkt des Abzuges

Die Grundstückunterhaltskosten 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.

6460 Altdorf, 12. Februar 2015

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.
- Die Werte gelten in der Regel nur für den Ersatz alter Bauteile und Einrichtungen durch solche von gleicher Qualität und gleichem Komfort.