

Liegenschaftskosten und Steuern

Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten beim Einkommen entweder in ihrer effektiven Höhe oder aber in Form eines Pauschalabzugs steuerlich in Abzug gebracht werden. Insbesondere bei grösseren Sanierungen von Häusern oder Eigentumswohnungen ist ein besonderes Augenmerk auf die entsprechenden steuerlichen Rahmenbedingungen zu legen, können so unter Umständen massive Steuerersparnisse erzielt werden.

Liegenschaftskosten können die Einkommenssteuern senken!

Leider finden sich immer wieder Steuerpflichtige, die den steuerlichen Auswirkungen ihrer Liegenschaftskosten keine oder nur eine geringe Bedeutung zumessen und somit Geld an den Fiskus „verschenken“, oft nicht unwesentliche Beträge. Macht der Steuerpflichtige keine effektiven Unterhaltskosten geltend, muss er sich mit dem Pauschalabzug zufrieden geben. Dieser entspricht meist einem prozentualen Anteil des Eigenmietwerts bzw. der Mieteinnahmen, abhängig zusätzlich vom Alter der Liegenschaft. In den meisten Kantonen und bei der direkten Bundessteuer kann jedes Jahr für jede Liegenschaft zwischen der Geltendmachung der effektiven Kosten oder dem Pauschalabzug gewählt werden.

Am Anfang des Abzugs steht der Beleg, d.h. nur mittels Rechnungen nachgewiesene Unterhaltskosten können steuerlich erfolgreich geltend gemacht werden. Deshalb ist jedem Immobilienbesitzer empfohlen, alle diesbezüglichen Ausgaben übers Jahr zu dokumentieren. Wer zur Zeit der Erstellung der Steuererklärung alle Belege bzw. Zahlungen hervorsuchen muss, wendet einerseits dafür viel Zeit auf und ist andererseits nicht sicher, ob er noch an alles gedacht hat.

Werterhalt versus Wertvermehrung

Welche der im Zusammenhang mit einer Liegenschaft anfallenden Kosten können steuerlich zum Abzug gebracht werden? Grundsätzlich handelt es sich dabei um den werterhaltenden Unterhalt, d.h. diejenigen Kosten, die den Zustand der Liegenschaft bewahren. Wie diese im Einzelnen definiert sind, darüber haben die kantonalen Steuerverwaltungen umfangreiche Anleitungen mit diversen Detailregelungen erstellt. Hinzu kommt eine reiche Gerichtspraxis, welche viele Auslegungsfragen geklärt hat.

Werterhaltende Aufwendungen dienen dem Erhalt der Liegenschaft im bestehenden Zustand. Es geht mithin um diejenigen Aufwendungen, die beim Ersatz eines

Gegenstands durch einen gleichwertigen entstehen. Wird z.B. eine Küche nach 30 Jahren durch eine neue von gleicher Qualität ersetzt, handelt es sich idR. grösstenteils um steuerlich abziehbaren Unterhalt. Wenn jedoch eine Kunststoffabdeckung durch eine solche aus Marmor ersetzt wird, dürfte steuerlich nur ein Teil als werterhaltend qualifiziert werden. Der Rest ist als wertvermehrend einzustufen. Hier empfiehlt es sich, den Beleg bis zu einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft aufzubewahren: Bei der Grundstückgewinnsteuer können wertvermehrende Investitionen gewinnmindernd geltend gemacht werden. Werden die Unterlagen dazu jedoch nicht laufend in einem Liegenschaftsdossier abgelegt, sind sie erfahrungsgemäss nach einigen Jahren kaum mehr zu beschaffen.

Die Unterscheidung zwischen Werterhaltung und Wertvermehrung ist oft selbst für Immobilienfachleute nicht einfach, und die Steuerverwaltungen operieren deswegen vielfach mit pauschalen Quoten für Unterhalt und Wertvermehrung. Gerade bei grösseren Renovationsprojekten ist deshalb oft ein gewisser Auslegungs- und somit auch Verhandlungsspielraum gegeben.

Energiespar-und Umweltschutzmassnahmen / Denkmalpflege

Je nach kantonaler Regelung bestehen unterschiedliche Vorstellungen darüber, was in welchem Umfang für Energiesparmassnahmen, für Umweltschutz sowie für denkmalpflegerisch bedingte Mehrkosten steuerlich abziehbar ist. Oft werden hier Kosten zum Abzug zugelassen, die eigentlich wertvermehrenden Charakter aufweisen. Allfällige Subventionen sind natürlich von den Unterhaltskosten abzuziehen, d.h. diese dürfen nur „netto“ steuerlich geltend gemacht werden.

Intertemporale Stolpersteine

Die zeitlichen Abgrenzungsprobleme dürfen nicht unterschätzt werden: Währenddem z.B. der Kanton Basel-Stadt bei der Zuordnung einer Aufwendung auf den Zeitpunkt der Zahlung abstellt, richtet sich Baselland grundsätzlich nach dem Rechnungsdatum. Bei grösseren Reparaturen um das Jahresende herum, kann das jeweils massgebende Datum bei gleich hohen Unterhaltskosten je nach Zuordnung zur einen oder anderen Steuerperiode im Endeffekt zu völlig unterschiedlichen Steuerfolgen führen; im Extremfall fallen grundsätzlich abzugsfähige Kosten ins Leere. Hier lohnt es sich, rechtzeitig zu planen.

Fazit

Obige Ausführungen zeigen, dass sich beim Liegenschaftsunterhalt diverse Steuerfragen stellen. Insbesondere bei grösseren Renovationsvorhaben bespricht man am besten vorab mit einem versierten Steuerberater, auf welche Weise optimal von den steuerlichen Möglichkeiten Gebrauch gemacht werden kann. Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen im vorliegenden Zusammenhang beratend zur Verfügung.

Basel, den 18. November 2013 / Dr. Mischa Salathé