

Merkblatt: Liegenschaftsunterhalt

Zurzeit wird landauf landab gebaut, was das Zeug hält! Es herrscht eine rege Bautätigkeit, welche auch vor der Landwirtschaft nicht halt macht. Was genau zählt nun als Unterhalt und was sind wertvermehrende Investitionen?

Werterhaltende Aufwendungen

Aufwendungen für den Liegenschaftsunterhalt sind abzugsfähig, wenn sie der Erhaltung der bisherigen Werte dienen. Dabei bleibt eine Liegenschaft in ihrer Gestaltung und Zweckbestimmung unverändert. Abzugsfähige Unterhaltsaufwendungen weisen die Eigenschaft auf, dass sie nach gewissen Zeitabständen erneut zu tätigen sind.

Wertvermehrende Aufwendungen

Aufwendungen, die zu einer dauernden Wertvermehrung der Liegenschaft führen, stellen keine Unterhaltskosten dar und können demnach bei der Einkommenssteuer nicht in Abzug gebracht werden. Solche wertvermehrenden Aufwendungen sind aber bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten anrechenbar.

Wertvermehrende Aufwendungen sind solche, welche die Liegenschaft dauernd in einen besseren Zustand versetzen, d.h. die Liegenschaft in den Standard einer besser ausgestatteten, wertvolleren Liegenschaft aufrücken lassen. Vergleichsmaßstab bildet dabei nicht der Wert der Liegenschaft insgesamt, sondern derjenige der jeweils ersetzten Installation.

Gemischte Aufwendungen

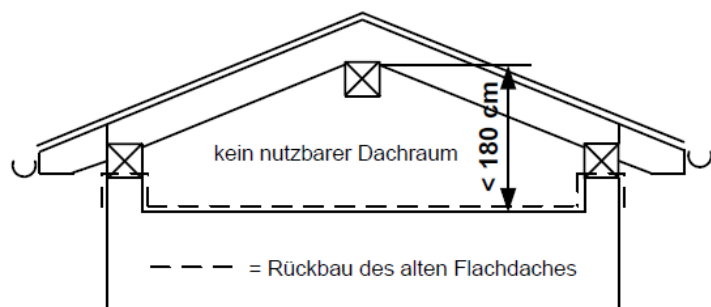
Umfasst eine Aufwendung sowohl einen werterhaltenden als auch einen wertvermehrenden Anteil, so wird der werterhaltende Anteil zum Abzug zugelassen, während der wertvermehrende Anteil nicht abzugsberechtigt ist.

Bei Umbauten bestehender Gebäude bedarf die Abgrenzung von werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen genauer Angaben über die ausgeführten Arbeiten und den Zustand sowie die Ausrüstung des Objekts vor und nach dem Umbau.

Für die schätzungsweise Aufteilung von gemischten Aufwendungen kann auf die kantonalen Merkblätter verwiesen werden.

Beispiel (Auszug Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Kanton AG)

Steildach mit zusätzlicher Isolation anstelle Flachdach	
Bedachungen + Spengler	75 % Unterhalt
	25 % Investition
Dachkonstruktion	75 % Unterhalt
	25 % Investition
Isolation inkl. Dampfsperre	Energiesparmassnahme



Energiesparmassnahmen sind den Unterhaltskosten gleich gestellt.

Die meisten Kantone haben einen detaillierten Auswahlkatalog aufgeschaltet
(Auszug Merkblatt Liegenschaftsunterhalt, Kanton AG)

Arbeitsgattung, Bauteil	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	abzugsberechtigter Anteil in %		
		I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenschaftsunterhaltskosten	E Investitionen Energiesparmassnahmen
Kücheneinrichtungen (BKP 258)				
<u>Kombiherd (Elektrisch und Holz)</u>				
• Anstelle eines Elektroherdes		0	33	67
• Anstelle eines gewöhnlichen Holzherdes		33	67	0
• Kosten für Ersatz		0	100	0
<u>Geräte</u>				
• Ersatz von eingebauten Haushaltgeräten z.B. Kochherde, Dampfabzughauben, Backöfen, Geschirrspüler, Kühl- und Tiefkühlschränke usw.		0	100	0
<u>Küchenkombinationen im gleichen Umfang</u>				
• Anstelle bisheriger freistehender Einrichtungen		50	50	0
• Ersatz von gleichwertigen Fronten auf bestehend bleibende Korpusse (z.B. Portas-System)		0	100	0
• Ersatz von Kombinationen, bei denen die bisherige Kombination einen tieferen Qualitäts- oder Komfortstandard hatte		33	67	0
• Ersatz von gleichwertigen Kombinationen		0	100	0
<u>Arbeitsflächen und Wandbekleidungen</u>				
• Ersatz in gleichwertigen Materialien, Kunstharz, Chromstahl, Naturstein, Glas usw.		0	100	0
• Ersatz in höherwertigen Materialien				
○ Arbeitsfläche aus Kunstharz wird ersetzt durch Naturstein oder Glas		50	50	0
○ Arbeitsfläche oder Rückwände aus Chromstahl oder keramischen Platten werden ersetzt durch Naturstein oder Glas		33	67	0

Kantonale Unterschiede beachten

Es ist wichtig, dass die Kosten für Unterhalt oder wertvermehrnde Investitionen in der Buchhaltung getrennt verbucht und ausgewiesen werden. Ist die veranlagende Steuerbehörde mit den Anteilen von werterhaltend und wertvermehrend anderer Auffassung als der Steuerpflichtige, muss die Aufteilung mittels Belegen durch den Steuerpflichtigen nachgewiesen werden können. Ebenso werden oft Fotos (vor und nach) der fertig erstellten Bau- oder Sanierungsobjekte zur Beurteilung beigezogen. Vorgängig erteilte und gut dokumentierte Baubewilligungen können von ihnen ebenfalls eingesehen werden (öffentliche Auflage).

Fazit

Ob nun Liegenschaftsunterhalt oder eine Investition mit geschaffenen Mehrwert vorliegt, legt die Steuerbehörde fest. Daher sollte genau die erhaltene Veranlagungsverfügung auf allfällige Abweichungen beim Liegenschaftsunterhalt ihrer seinerzeit eingereichten Deklaration geprüft werden. Bitte kontaktieren Sie uns bei einem Bau- oder Sanierungsvorhaben oder informieren Sie sich selber über die Merkblätter betreffend Liegenschaftsunterhalt des kantonalen Steueramts. Bei Fragen zu Liegenschaftsunterhalt und zur Buchführung steht der Bereich Treuhand vom Schweizer Bauernverband Agriexpert gerne zur Verfügung.

Brugg, 25. Februar 2014 | mo/man | Merkblatt BT 2014 Liegenschaftsunterhalt_b.docx