



## MERKBLATT

### Liegenschaftsunterhalt

gemäss

- Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer [**DBG**; SR 642.11],
- Steuergesetz [**StG**; GS-Nr. 640.000],
- Steuerverordnung [**StVO**; GS-Nr. 640.010] und
- Standeskommissionsbeschluss zum Steuergesetz und zur Steuerverordnung [**StKB StG**; GS-Nr. 640.011];

#### 1. Rechtliche Grundlagen

##### 1.1. Bund

Art. 32 Abs. 2 - 4 DBG

##### 1.2. Kanton

Art. 34 Abs. 2 - 5 StG

Art. 19 StVO

Art. 11 StKB StG

#### 2. Allgemein

Bei Grundstücken des **Privatvermögens** können die tatsächlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten sowie die Versicherungsprämien abgezogen werden. Bei privaten Liegenschaften, die ganz oder vorwiegend Wohnzwecken dienen, kann anstelle der tatsächlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten ein Pauschalabzug (s. Kap. 5.1) geltend gemacht werden.

Bei Grundstücken des **Geschäftsvermögens** sind die tatsächlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten sowie die Versicherungsprämien bei der Ermittlung der Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit zu berücksichtigen. Ein Pauschalabzug ist nicht möglich.

#### 3. Definition Unterhalts- und Verwaltungskosten

Als Unterhalts- und Verwaltungskosten, die zur Erzielung der Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen nach Art. 34 Abs. 2 StG steuerlich in Abzug gebracht werden können, gelten alle Aufwendungen, welche mit der Nutzung der Liegenschaft zusammenhängen oder der Erhaltung der liegenschaftlichen Werte dienen. Sie lassen sich unterteilen in:

- Instandhaltungskosten
- Instandstellungskosten
- Ersatzbeschaffungskosten

- Betriebs- und Verwaltungskosten
- Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten
- Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen

### 3.1. Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten umfassen die Auslagen für die üblichen Ausbesserungsarbeiten und die laufend anfallenden Reparaturen, welche zur Erhaltung der Liegenschaft in gebrauchsfähigem Zustand beitragen (Erhaltung der technischen Funktionstüchtigkeit; beispielsweise: Reparaturen an bauseitigen Einrichtungsgegenständen wie Heizung und Rolläden, Maler- und Tapeziererarbeiten usw.).

### 3.2. Instandstellungskosten

Als Instandstellungskosten gelten die unregelmässig anfallenden Aufwendungen, welche über die laufenden Ausbesserungen und Reparaturen hinaus erbracht werden müssen, um die liegenschaftlichen Werte auch auf die Dauer erhalten zu können und deren Ertrag zu sichern. Es handelt sich um aufgelaufene, aperiodische Instandhaltungskosten im Sinne eines Nachholens von unterlassenem Unterhalt. Hierunter fallen die eigentlichen Renovationen (Dach- und Fassadensanierung, Entfeuchtungen usw.).

### 3.3. Ersatzbeschaffungskosten

Diese Kosten beziehen sich auf Einrichtungsgegenstände liegenschaftlicher Natur, die unbrauchbar geworden sind oder technisch überholt sind (Ersatz der Kamin- und Heizungsanlage, der Waschmaschine, der Kücheneinrichtung usw.).

### 3.4. Betriebs- und Verwaltungskosten

Die anfallenden Betriebs- und Verwaltungskosten sind grundsätzlich abziehbar. **Nicht abzugsberechtigt** sind Ausgaben, die eine Wertvermehrung der Liegenschaft bewirken. Dazu gehören insbesondere Baubeiträge an die Kanalisation und Gewässerschutzanlagen sowie Bauperimeter für Strassen und Erschliessung.

#### a) bei Eigengebrauch

Abziehbar sind die Auslagen, die unabhängig von der Nutzung anfallen und sich allein aus dem Besitz ergeben (sog. besitzbedingte Betriebskosten).

Nicht abziehbar sind im wesentlichen die Liegenschaftssteuern, die Verbrauchskosten für Wasser, Gas und Strom, die Heiz- und Warmwasserkosten der eigenen oder fremden Anlage (z.B. Fernheizung), die in der Regel nach Wasserbezugsmenge oder Verschmutzung bemessenen Schmutzwasser- und Entwässerungsgebühren sowie die Kehrrichtentsorgungsgebühren. Diese Kosten werden bei der Festsetzung des Mietwertes nicht berücksichtigt und gelten als nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten.

#### b) bei Vermietung und Verpachtung

Abzugsfähig sind alle Aufwendungen des Eigentümers, soweit sie nicht auf den Mieter oder Pächter überwälzt werden. Als abziehbare Auslagen fallen insbesondere in Betracht:

- die Kosten für die Heizung, einschliesslich Kaminreinigung und Unterhalt der Heizungsanlage, das Warmwasser, die Reinigung und Beleuchtung, soweit sie im steuerlich erfassten Mietzins enthalten sind;
- die Wasserzinsen, die Gewässerschutzgebühren (Schmutzwasser- und Entwässerungsgebühren) sowie die Kehrrichtentsorgungsgebühren, soweit hierfür der Grundeigentümer aufkommt;
- die Unterhaltsperimeter und Prämien für Sach- und Haftpflichtversicherungen für die Liegenschaft.

### **3.5. Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten**

Die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen wurden, können als Unterhaltskosten in Abzug gebracht werden. Subventionen von Bund, Kanton und Bezirk sind davon abzuziehen.

### **3.6. Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen**

Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sind vollumfänglich den abziehbaren Unterhalts- bzw. Instandhaltungskosten gleichgestellt.

Als Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen gelten Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Kosten für energietechnische Anlagen und Konzepte.

*Ausnahme:* Soweit die Unterhalts- bzw. Instandhaltungsmassnahmen faktisch einem Neubau entsprechen (z.B. bei weitgehender Aushöhlung des Gebäudes), können die Energie- und Umweltschutzmassnahmen nicht in Abzug gebracht werden (BGE 2C\_63/2010). Siehe hierzu auch Kap. 4.3 Abs. 2 dieses Merkblattes.

## **4. Abgrenzungen**

### **4.1. Ersatzbeschaffungen**

Der Ersatz von Gebäudebestandteilen oder Gegenständen der baulichen Grundausstattung, die verbraucht oder unbrauchbar geworden sind, gilt soweit als Unterhalt, als der Nutzungswert des ersetzten Objekts bloss erhalten, nicht aber erhöht wird.

Ersatzbeschaffungen mit Komfortverbesserung hingegen haben Anlagekostencharakter.

### **4.2. Wertvermehrende Aufwendungen**

Nicht als Gewinnungskosten abzugsfähig sind die Aufwendungen für bauliche Verbesserungen, die nicht nur der Erhaltung der Liegenschaft und deren Nutzungsmöglichkeiten dienen, sondern zusätzlich deren Anlagewert erhöhen. Derartige Aufwendungen mit Anlagekostencharakter werden, soweit sie eine Liegenschaft des Privatvermögens betreffen, bei der Ermittlung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt (Art. 108 Abs. 1 lit. a StG). Bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens sind derartige Aufwendungen zu aktivieren und können nach Massgabe der einschlägigen Richtlinien abgeschrieben werden.

Die Unterscheidung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen hat gleichermaßen Bedeutung sowohl für die Einkommens- und Grundstückgewinnsteuer als auch für die Gewinnsteuer.

#### **4.3. Aufteilung Unterhalt / Wertvermehrung**

Häufig werden Unterhaltsaufwendungen und wertvermehrende Investitionen gleichzeitig vorgenommen, so dass in derartigen Fällen die Kosten in abzugsfähigen Unterhaltsaufwand und wertvermehrende Investitionen aufzuteilen sind. Diese Aufteilung wird nach den Erfahrungswerten vorgenommen, die im Anhang zu diesem Merkblatt aufgeführt sind.

Wenn die Unterhalts- bzw. Instandhaltungskosten von drei aufeinanderfolgenden Jahren höher sind als der Zeitwert (Gebäude und Gebäudeteile) gemäss amtlicher Liegenschaftsschätzung vor den baulichen Massnahmen, so wird in der Regel von einem faktischen Neubau ausgegangen. In diesem Fall werden die Kosten gesamthaft als wertvermehrend und somit nicht abzugsfähig betrachtet.

### **5. Steuerpraxis**

#### **5.1. Pauschalabzug für Liegenschaften des Privatvermögens**

Gemäss Art. 32 Abs. 4 StG und Art. 11 StKB StG kann für den Unterhalt von Liegenschaften des Privatvermögens, die vorwiegend Wohnzwecken dienen, alternativ ein Pauschalabzug von 20 % des Bruttomietwertes bzw. Bruttomietwertes geltend gemacht werden. Beim Eigenmietwert gilt als Basis derjenige gemäss Art. 2 Abs. 1 StKB StG (nicht derjenige gemäss Art. 2 Abs. 2 StKB StG).

#### **5.2. Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften**

Solche Einlagen gelten als anrechenbare Unterhaltskosten, wenn damit nur Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen bestritten werden und sie dem Steuerpflichtigen unwiderruflich entzogen sind (Art. 19 Abs. 1 lit. a StVO). Aus den Mitteln des Fonds dürfen keine nutzungsbedingten Betriebskosten wie Wasser, Strom, Heizstoffe usw. oder Zins- und Amortisationszahlungen beglichen werden.

Die aufgelaufenen reglementarischen Einlagen in den Erneuerungsfonds dürfen in der Regel 3 - 5 % des amtlichen Verkehrswertes nicht übersteigen.

Ergänzend wird auf das St. Galler Steuerbuch (StB 44 Nr. 2, Kap. 1.4) verwiesen.

### **6. Gültigkeit**

Dieses Merkblatt gilt ab dem Steuerjahr 2009.

**Anhang:** Richtwerte zur Abgrenzung zwischen Unterhalts- und Anlagekosten