

# Steuerliche Behandlung von Investitionen in Liegenschaften

**Welche Liegenschaftskosten sind abzugsfähig und welche nicht?**

Dieter Egloff, Rechtsanwalt und dipl. Steuerexperte, Voser Rechtsanwälte KIG



## Merkblatt Liegenschaftsunterhalt des Kantonalen Steueramtes Aargau (Version 1.1.2024) als Nachschlagewerk und Orientierungshilfe



DEPARTEMENT  
FINANZEN UND RESSOURCEN  
Kantonales Steueramt

<b>Band / Register</b> Bd. I Reg. 5.3	<b>Ausgabedatum</b> 30. September 2001
<b>Stand</b> 1. Januar 2024	<b>Gültig ab</b> 1. Januar 2024

MERKBLATT

### Liegenschaftsunterhalt (LUK)

#### Inhalt

1.	Einleitung / Gegenstand .....	3
2.	Gesetzliche Grundlagen .....	3
3.	.....	.....

# Systematik der steuerlichen Relevanz von Liegenschaftskosten



## Vier (Haupt-)Kategorien von Liegenschaftskosten

Lebenshaltungskosten

Werterhaltende  
Liegenschaftsunterhalts-  
kosten

Wertvermehrende  
Investitionen

Denkmalpflegerische  
Arbeiten

# Systematik der steuerlichen Relevanz von Liegenschaftskosten

Lebenshaltungskosten

Werterhaltende  
Liegenschaftsunterhalts-  
kosten

Wertvermehrende  
Investitionen

Denkmalpflegerische  
Arbeiten

Begriff:

Lebenshaltungskosten sind alle Aufwendungen, die weder der Erhaltung der Liegenschaft in ihrem ursprünglichen Zustand dienen, noch wertvermehrend wirken.

Beispiele:

- Ersatz von Bauteilen kurz nach dem Bau (z.B. Ersatz eine Küche nach zwei Jahren)
- Einjährige Pflanzen und Pflanzen in beweglichen Gefässen
- Rückbauten von früheren (wertvermehrenden) Umbauten

# Systematik der steuerlichen Relevanz von Liegenschaftskosten

Lebenshaltungskosten

Werterhaltende  
Liegenschaftsunterhalts-  
kosten

Wertvermehrende  
Investitionen

Denkmalpflegerische  
Arbeiten

Begriff:

Alle Liegenschaftskosten, die dazu dienen, eine Liegenschaft im einkommenssteuerrechtlich massgebenden Nutzwert (Mietertag bzw. festgesetzter Eigenmietwert gemäss Schätzungsprotokoll) zu erhalten.

Beispiele:

- Instandhaltungskosten
- Instandstellungskosten (Merke: Dumont-Praxis und Neubaupraxis wurden abgeschafft bzw. aufgehoben)
- Ersatz von veralteten oder defekten Bauteilen

# Systematik der steuerlichen Relevanz von Liegenschaftskosten

Lebenshaltungskosten

Werterhaltende  
Liegenschaftsunterhalts-  
kosten

Wertvermehrende  
Investitionen

Denkmalpflegerische  
Arbeiten

Begriff:

Unter wertvermehrende Investitionen fallen alle Kosten

- im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Erstellung einer Liegenschaft (auch Handänderungskosten),
- die zu einer Erweiterung (z.B. Anbau, Erstellung eines Pools), zu einer Verbesserung der Liegenschaft (z.B. Ersatz von textilen Bodenbelägen durch Natursteinplatten) oder
- auf andere Weise zu einer Wertsteigerung der Liegenschaft führen.

# Systematik der steuerlichen Relevanz von Liegenschaftskosten

## Unterkategorien der wertvermehrenden Investitionen

Lebenshaltungskosten

Werterhaltende  
Liegenschaftsunterhalts-  
kosten

Wertvermehrende  
Investitionen

Denkmalpflegerische  
Arbeiten

mit  
Energiespar- oder  
Umweltschutz-  
massnahmen

ohne  
Energiespar- oder  
Umweltschutz-  
massnahmen

Rückbaukosten im  
Hinblick auf einen  
Ersatzneubau

# Systematik der steuerlichen Relevanz von Liegenschaftskosten

Lebenshaltungskosten

Werterhaltende  
Liegenschaftsunterhalts-  
kosten

Wertvermehrende  
Investitionen

Denkmalpflegerische  
Arbeiten

Begriff:

Denkmalpflegerische Arbeiten sind alle Arbeiten, welche die steuerpflichtige Person aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.

Beispiele:

- Rückbauten von später angebrachten Bauteilen bzw. Rückversetzen von Bauteilen in den ursprünglichen Zustand
- Ersatz von normalen Bauteilen durch Spezialanfertigungen (z.B. Ersatz von Fenster durch Spezialfenster mit ultraschmalen Rahmen und Sprossen)
- Wirtschaftlich unverhältnismässig teure Sanierungen von bestehenden Bauteilen anstelle eines günstigeren Ersatz



# Systematik der steuerlichen Relevanz von Liegenschaftskosten

**Besteht eine Wahlmöglichkeit bei der Qualifikation von Liegenschaftskosten als werterhaltend oder wertvermehrend?**

Nein.

Gemäss § 104 Abs. 2 StG sind bei der Grundstückgewinnsteuer keine Liegenschaftskosten als wertvermehrende Aufwendungen anzurechnen, die bei der Einkommenssteuer als Abzüge berücksichtigt worden sind *oder hätten berücksichtigt werden können*.

# Systematik der steuerlichen Relevanz von Liegenschaftskosten

Bei der Einkommenssteuer bzw. der **Grundstückgewinnsteuer** abzugsfähige Liegenschaftskosten

Lebenshaltungskosten

Werterhaltende  
Liegenschaftsunterhalts-  
kosten

Wertvermehrende  
Investitionen

Denkmalpflegerische  
Arbeiten

mit  
Energiespar- oder  
Umweltschutz-  
massnahmen

ohne  
Energiespar- oder  
Umweltschutz-  
massnahmen

Rückbaukosten im  
Hinblick auf einen  
Ersatzneubau

# Effektive oder pauschale Liegenschaftsunterhaltskosten

Gemäss § 39 Abs. 5 StG dürfen die Steuerpflichtigen anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien folgende Pauschalabzüge geltend machen:

Für Gebäude, die zu Beginn der Steuerperiode

- a) bis 10 Jahre alt sind      —————> 10 % des Mietertrages
- b) über 10 Jahre alt sind    —————> 20 % des Mietertrages

Es besteht eine **Wahlmöglichkeit** für jede einzelne Liegenschaft und für jede Steuerperiode.

# Effektive oder pauschale Liegenschaftsunterhaltskosten

## Welche Liegenschaftskosten werden von der Pauschale erfasst?

Lebenshaltungskosten

Werterhaltende  
Liegenschaftsunterhalts-  
kosten

Wertvermehrende  
Investitionen

Denkmalpflegerische  
Arbeiten

mit  
Energiespar- oder  
Umweltschutz-  
massnahmen

ohne  
Energiespar- oder  
Umweltschutz-  
massnahmen

Rückbaukosten im  
Hinblick auf einen  
Ersatzneubau

# Steuerlich auf neue Steuerperiode vortragbare Kosten



## Gesetzliche Regelung

Gemäss § 39 Abs. 2<sup>bis</sup> StG sind **Investitionen** und **Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau** gemäss Absatz 2 in den **zwei nachfolgenden Steuerperioden** abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in der die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

# Steuerlich auf neue Steuerperiode vortragbare Kosten

## Einordnung im System der Kategorien

Lebenshaltungskosten

Werterhaltende  
Liegenschaftsunterhalts-  
kosten

Wertvermehrende  
Investitionen

Denkmalpflegerische  
Arbeiten

mit  
Energiespar- oder  
Umweltschutz-  
massnahmen

ohne  
Energiespar- oder  
Umweltschutz-  
massnahmen

Rückbaukosten im  
Hinblick auf einen  
Ersatzneubau

# Steuertipps im Zusammenhang mit Liegenschaftskosten (1/2)

- Bei umfangreichen einkommenssteuerlich abziehbaren Investitionen sich vorgängig umfassend orientieren und Steuerkonzept erstellen
- Steuerprogression beachten und negatives Einkommen vermeiden (wenn möglich, mit Dividenden ausnivellieren)
- Auch bei vorhersehbaren normalen Unterhaltskosten mindestens ein Jahr im Voraus planen, ob in der kommenden Steuerperiode die effektiven Kosten oder die Unterhaltskostenpauschale geltend gemacht werden soll, dies insbesondere bei Eigentum von mehreren Liegenschaften für jede einzelne Liegenschaft

# Steuertipps im Zusammenhang mit Liegenschaftskosten (2/2)

- Vor grösseren Umbauten den Status quo photographisch dokumentieren (Beweislastthema)
- Falls die effektiven Liegenschaftskosten geltend gemacht werden, mit der Steuererklärung immer eine Tabelle beilegen, aus welcher auch die wertvermehrenden Liegenschaftskosten ohne Energie- und Umweltschutzmassnahmen ersichtlich sind (wegen fehlender Wahlmöglichkeit; vgl. § 104 Abs. 2 StG)
- Für die Möglichkeit der Steueroptimierung bei der Grundstückgewinnsteuer für jede einzelne Liegenschaft einen Ordner anlegen und die mit der Einkommenssteuer eingereichten Tabellen, zusammen mit der Steueranmeldung betreffend die geltend gemachten Unterhaltskosten sowie den Belegen mit den wertvermehrenden Investitionen ablegen (Beweislastthema)