

# Merkblatt des kantonalen Steueramtes über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften

(vom 26. März 2021)

## A. Einleitung

1 Das vorliegende Merkblatt soll den im Einschätzungsverfahren beteiligten Parteien mit Bezug auf die Frage der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt von Liegenschaften im Privat- und Geschäftsvermögen einerseits einen Überblick über die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen verschaffen und andererseits soll es im Sinne einer Richtlinie Hilfe bei der praktischen Umsetzung, insbesondere bei der Abgrenzung zwischen den abzugsfähigen werterhaltenden und den nicht abzugsfähigen wertvermehrenden Unterhaltskosten, bieten.

2 Gemäss Urteil des Bundesgerichts vom 2. Februar 2005 (StE 2005 A 23.1 Nr. 10) kann der Begriff der Liegenschaften- bzw. Unterhaltskosten unter dem Geltungsbereich des StHG im kantonalen Recht nicht anders ausgelegt werden als auf dem Gebiet der direkten Bundessteuer. Diese Kosten gehören zu den in Art. 9 Abs. 1 Steuerharmonisierungsgesetz (StHG) umschriebenen Gewinnungskosten.

3 Das Merkblatt berücksichtigt die Änderungen gemäss Energiegesetz vom 30. September 2016, wie sie sich auch in § 30 Abs. 2 und 2<sup>bis</sup> StG aufgenommen wurden. Weiter wird die totalrevidierte Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung; SR 642.116) berücksichtigt.

## B. Gesetzliche Grundlagen

### I. Steuerharmonisierungsgesetz

4 "Art. 9

<sup>1</sup> Von den gesamten steuerbaren Einkünften werden die zu ihrer Erzielung notwendigen Aufwendungen und die allgemeinen Abzüge abgezogen. ...

<sup>2</sup> ...

<sup>3</sup> Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Zudem können die Kantone Abzüge für Umweltschutz, Energiesparen und Denkmalpflege vorsehen. Bei den drei letztgenannten Abzügen gilt folgende Regelung:

- a. Bei den Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bestimmt das Eidgenössische Finanzdepartement in Zusammenarbeit mit den Kantonen, welche Investitionen den Unterhaltskosten gleichgestellt werden können; den Unterhaltskosten gleichgestellt sind auch die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau.
- b. Die nicht durch Subventionen gedeckten Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sind abziehbar, sofern der Steuerpflichtige solche Massnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat.

<sup>3bis</sup> Investitionen und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau nach Absatz 3 Buchstabe a sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der

laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

4 ..."

## II. Direkte Bundessteuer

5 "Art. 32

1 ...

<sup>2</sup> Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Das Eidgenössische Finanzdepartement bestimmt, welche Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gleichgestellt werden können. Den Unterhaltskosten gleichgestellt sind auch die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau.

<sup>2bis</sup> Investitionskosten nach Absatz 2 zweiter Satz und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

<sup>3</sup> Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.

<sup>4</sup> Der Steuerpflichtige kann für Grundstücke des Privatvermögens anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Der Bundesrat regelt diesen Pauschalabzug."

## III. Staats- und Gemeindesteuern

6 "§ 30

1 ...

<sup>2</sup> Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Den Unterhaltskosten sind Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, und die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau gleichgestellt, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abzugsfähig sind.

<sup>2bis</sup> Investitionen und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau nach Abs. 2 zweiter Satz sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in der die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

<sup>3</sup> Die den Erträgen aus Liegenschaften gegenüberstehenden Baurechtszinsen können abgezogen werden.

<sup>4</sup> Abzugsfähig sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.

<sup>5</sup> Der Steuerpflichtige kann für Liegenschaften des Privatvermögens anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Die Finanzdirektion regelt diesen Pauschalabzug."

## C. Verordnungen und Dienstanweisungen

### I. Direkte Bundessteuer

7 Verordnung des Bundesrates über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (SR 642.116)

8 Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartements über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien (SR 642.116.1)

9 Verordnung der Eidgenössischen Steuerverwaltung über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (SR 642.116.2)

### II. Staats- und Gemeindesteuern

10 Verfügung der Finanzdirektion über die Pauschalierung der Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften des Privatvermögens (ZStB Nr. 30.2)

11 Merkblatt des kantonalen Steueramtes über die steuerliche Behandlung von Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bei Liegenschaften des Privatvermögens (ZStB Nr. 30.4)

## D. Unterhaltskosten

### I. Reparaturen und Renovationen (Unterhaltskosten i.e.S.)

#### 1. Abgrenzung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen

12 Werterhaltende Aufwendungen sind abzugsfähig, nicht jedoch wertvermehrende Aufwendungen.

#### 2. Werterhaltende Aufwendungen

13 Aufwendungen für den Liegenschaftenunterhalt 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.

#### 3. Wertvermehrende Aufwendungen

14 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.

15 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.

#### 4. Gemischte Aufwendungen

16 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.

17 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.

18 Für die schätzungsweise Aufteilung von gemischten Aufwendungen kann auf den Abgrenzungskatalog (RZ 57) verwiesen werden.

## II. Betriebskosten einschliesslich Versicherungsprämien

19 Betriebskosten sind Aufwendungen, die mit dem Besitz einer Liegenschaft wirtschaftlich oder rechtlich verknüpft sind.

20 Folgende Kosten können sowohl bei *vermieteten* wie auch bei *selbstgenutzten* Liegenschaften in Abzug gebracht werden:

- jährliche Prämien für Versicherungen gegen Sachschaden (Brand, Wasser und Glas) und Haftpflicht (Gebäude);
- Beiträge für den Strassenunterhalt, Strassenbeleuchtung und -reinigung und Dolenreinigung;
- Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds (Art. 712 Abs. 1 ZGB) von Stockwerkeigentümergeinschaften, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden;
- Ausgaben für nachträglich erstellte Luftschutzbauten sowie für die Beschaffung von obligatorischen Einrichtungen, soweit diese Kosten vom Eigentümer der Liegenschaft getragen werden müssen;
- Ausgaben für bauliche Massnahmen, welche auf behördliche Auflage hin vorgenommen werden, sofern die behördliche Anordnung auf eine Änderung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zurückzuführen ist und aus der auferlegten baulichen Vorkehr keine Wertvermehrung resultiert;
- den Erträgen aus Liegenschaften gegenüberstehende Baurechtszinsen.

21 Bei *vermieteten* Liegenschaften können im Weiteren die folgenden Kosten geltend gemacht werden:

- Mit dem Grundbesitz verbundene jährliche Abgaben: Grundgebühren für Wasser, Abwasser, Entwässerung, Strom, Erdgas, Fernheizung, Kehricht und Feuerschau, soweit diese Kosten nicht auf den Mieter überwälzt, sondern vom Eigentümer getragen werden;
- Verbrauchskosten, soweit diese Kosten nicht auf den Mieter überwälzt, sondern vom Eigentümer getragen werden;
- Kosten für Vermietung, Erhebung der Mietzinse, Betreibungen, Ausweisungen und Prozesse mit Mietern;
- Ausgaben für Reinigung, Beleuchtung und Heizung von Vorräumen, Treppenhaus, Kellerräumen und Estrich in Miethäusern, soweit diese Kosten vom Hauseigentümer bestritten werden.

22 **Nicht abzugsberechtigt** sind hingegen sowohl bei *vermieteten* wie bei *selbstgenutzten* Liegenschaften:

- Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Dolen-, Werkleitungs-, Perimeterbeiträge und Kanalisationsanschlussgebühren;
- Quartierplan- und Vermessungskosten, Güterzusammenlegungs- und Meliorationskosten;

- mit dem Erwerb von Liegenschaften verbundene Abgaben und übrige Kosten, wie Handänderungsgebühren, Handänderungssteuern, Insertionskosten, Mäklerprovisionen, an Stelle des Veräusserers übernommene Grundstückgewinnsteuern.

23 Bei *selbstgenutzten* Liegenschaften sind die folgenden Kosten **nicht abzugsberechtigt**:

- Lebenshaltungskosten, wie Kosten für das Telefonabonnement und Konzessionsgebühren für Radio und Fernsehen;
- Verbrauchskosten (inkl. Grundgebühr) für Strom, Gas, Heizöl, Kehrlicht, Wasser und Abwasser (BGr vom 15. Juli 2005, STE 2006 B 25.6 Nr. 53).

### III. Kosten der Verwaltung durch Dritte

24 Kosten der Verwaltung *durch Dritte* sind abzugsfähig. Als Verwaltungskosten qualifizieren sämtliche Ausgaben, die mit der allgemeinen Verwaltung einer Liegenschaft zusammenhängen, insbesondere Auslagen für Porto, Telefon, Inserate, Formulare, Betreibungen und Entschädigung an Liegenschaftsverwaltungen.

25 Prozesskosten, die dem Steuerpflichtigen im Zusammenhang mit einem Grundstück erwachsen sind, sind ebenfalls abzugsfähig, sofern diese Kosten der Erhaltung des bisherigen Rechtszustandes gedient haben und verhältnismässig sind.

26 Nicht als Verwaltungskosten in Abzug gebracht werden können eigene Arbeiten (sog. Eigenleistungen) eines Hauseigentümers.

### IV. Diverse Detailfragen

#### 1. Gartenunterhaltskosten

27 Gewöhnliche Gartenunterhaltskosten sind grundsätzlich abzugsfähig. Davon ausgenommen sind die Neuanlage eines Gartens sowie Aufwendungen, die den normalen Gartenunterhalt übersteigen (Liebhaberei).

#### 2. Kosten der Erstellung eines Wintergartens

28 Die Kosten für die Erstellung eines Wintergartens sind nicht abzugsfähig, sie gelten auch nicht als Massnahme des Energiesparens.

#### 3. Kosten des Unterhaltes eines Schwimmbades

29 Liegenschaftsunterhaltskosten müssen als Gewinnungskosten immer mit einem steuerbaren Ertrag im Zusammenhang stehen. Daher sind Kosten für den baulichen und technischen Unterhalt eines Schwimmbades nur insoweit abzugsfähig, als das Schwimmbad bei der Festlegung des Eigenmietwertes berücksichtigt wurde.

#### 4. Eigenleistungen

30 Eigenleistungen eines Unselbständigerwerbenden an einer sich in seinem Besitz befindlichen Liegenschaft stellen kein Einkommen dar. Daher können Eigenleistungen auch nicht als Liegenschaftsunterhaltskosten in Abzug gebracht werden.

### E. Auslagen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

31 Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, stellen abzugsfähige Aufwendungen dar. Diese Aufwendungen umfassen Massnahmen, die zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Aufwendungen für

energiesparende Massnahmen können lediglich bei Investitionen in bestehende Gebäude in Abzug gebracht werden. Energiesparende Massnahmen, die anlässlich der Erstellung von Neubauten vorgenommen werden, sind steuerlich nicht abzugsfähig.

32 Bei Aufwendungen für Massnahmen des Energiesparens und des Umweltschutzes findet keine Unterscheidung in werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen statt. Diese Massnahmen können demnach auch wertvermehrenden Charakter haben. Im nachstehenden Abgrenzungskatalog (RZ 57) sind die unter diese Rubrik fallenden Abzüge mit "E" gekennzeichnet.

33 Kosten für Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur abzugsfähig, soweit sie nicht durch Subventionen gedeckt sind.

34 Wird anstelle der tatsächlichen werterhaltenden Aufwendungen der Pauschalabzug geltend gemacht, kann kein weiterer Abzug für Aufwendungen für Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien vorgenommen werden.

35 Für weitere Informationen hinsichtlich der Abzugsfähigkeit der Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien kann auf folgende Erlasse verwiesen werden:

- Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartements über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien (SR 642.116.1);
- Verordnung des Bundesrates über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (SR 642.116);
- Merkblatt über steuerliche Behandlung von Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bei Liegenschaften des Privatvermögens (ZStB Nr. 30.4).

## **F. Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau**

36 Den Unterhaltskosten gleichgestellt sind die Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Der Steuerpflichtige hat der Steuerbehörde die abziehbaren Kosten, gegliedert nach Demontage-, Abbruch-, Abtransport- und Entsorgungskosten, in einer separaten Abrechnung auszuweisen. Als Rückbaukosten gelten die Aufwendungen für:

- die Demontage von Installationen (insbesondere Lüftungs-, Heizungsinstallationen sowie Sanitär- und Elektroanlagen),
- den Abbruch des vorbestehenden Gebäudes,
- sowie den Abtransport und die Entsorgung des durch den Rückbau abzuführenden Bauabfalls.

37 Nicht abzugsfähig sind insbesondere die Kosten von:

- Altlastensanierungen des Bodens,
- Geländeverschiebungen,
- Rodungen,
- Planierungsarbeiten,
- sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau.

38 Der Ersatzbau muss (kumulativ):

- durch dieselbe steuerpflichtige Person vorgenommen werden wie der Rückbau;
- auf dem gleichen Grundstück errichtet werden wie das vorbestehende Gebäude;

- eine gleichartige Nutzung aufweisen, wie das vorbestehende Gebäude;
- innert angemessener Frist errichtet werden.

39 Wird anstelle der tatsächlichen werterhaltenden Aufwendungen der Pauschalabzug geltend gemacht, kann kein weiterer Abzug für Rückbaukosten vorgenommen werden.

## **G. Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten**

40 Die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sind abzugsfähig, sofern die Arbeiten aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich bei den Massnahmen der Denkmalpflege um werterhaltende oder wertvermehrnde Aufwendungen handelt.

41 Kosten für Massnahmen der Denkmalpflege sind lediglich abzugsfähig, soweit sie nicht durch Subventionen gedeckt sind.

## **H. Abzugsberechtigte Person**

42 Der Abzug der Unterhaltskosten steht dem Eigentümer des Grundstücks zu. Der Nutzniesser, Wohnberechtigte oder in ähnlicher Weise Berechtigte kann die Unterhaltskosten geltend machen, sofern er den Nutzen zu versteuern hat und ihm der Unterhalt des Grundstücks überbunden ist.

43 Rückbaukosten sind nur insoweit abziehbar, als der Ersatzneubau durch denselben Steuerpflichtigen vorgenommen wird. Erfolgt nach Vornahme des Ersatzneubaus ein Wohnsitzwechsel oder ein Eigentumsübergang der Liegenschaft (Verkauf, Schenkung, Erbvorbezug), so behält die steuerpflichtige Person das Recht, die steuerlich noch nicht berücksichtigten, übertragbaren Abzugsbeträge innerhalb der maximal zulässigen Frist von 3 Jahren geltend zu machen.

## **I. Zeitpunkt des Abzugs**

44 Bei Liegenschaften im Privatvermögen hat der Abzug entweder im Zeitpunkt der Fälligkeit oder im Zeitpunkt der Zahlung der Schuld zu erfolgen. An der einmal getroffenen Wahl ist festzuhalten.

Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen ist die aufgrund der Buchführungs- bzw. Aufzeichnungsvorschriften erforderliche Methode (Soll- resp. Ist-Methode) anzuwenden.

45 Eine Ausnahme gilt für Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sowie für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Diese sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können. Die Übertragung ist möglich für ab der Steuerperiode 2020 angefallene Kosten. Der übrige Liegenschaftsunterhalt berechtigt nicht zum Übertrag.

46 Für die Ermittlung eines allfälligen Übertrags ist das Reineinkommen massgebend. Ein Übertrag erfolgt, sofern das Reineinkommen negativ ist. Die Sozialabzüge sind nicht relevant. Verbleiben übertragbare Aufwendungen aus der ersten Steuerperiode, so können diese in der nachfolgenden Steuerperiode geltend gemacht werden. Verbleiben in der zweiten Steuerperiode weitere übertragbare Kosten, so sind diese in der nachfolgenden dritten Steuerperiode geltend zu machen. Zuerst sind jene übertragbaren Kosten zu berücksichtigen, die zuerst verfallen würden. Der Pauschalabzug entfällt für die entsprechenden Steuerperioden; die übrigen Unterhaltskosten sind ebenfalls effektiv zu deklarieren.

47 Für die Berechnung der übertragbaren Kosten werden immer zuerst die nicht übertragbaren Gewinnungskosten und allgemeinen Abzüge vom Einkommen in Abzug gebracht. Erst im Anschluss sind die übertragbaren Abzüge heranzuziehen. Sind abzugsfähige Verlustvorträge aus

selbständiger Erwerbstätigkeit und/oder noch nicht verrechnete übertragbare Kosten früherer Jahre vorhanden, sind die Abzüge in der Reihenfolge des Ablaufs der Übertragbarkeit zu berücksichtigen. Die Sozialabzüge sind bei der Berechnung nicht miteinzubeziehen, weil sie nicht Teil des Reineinkommens sind.

48 Musterbeispiel Steuerperiode 2020: Vorgehen bei auf zwei Steuerperioden übertragbaren Kosten

	Fr.	
unselbständiges Erwerbseinkommen	70'000	
Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit	-5'000	übertragbar bis 2027
Eigenmietwert	15'000	
Energiesparmassnahmen / Rückbaukosten	-45'000	übertragbar bis 2022
übriger Liegenschaftsunterhalt	-50'000	
<b>Total der Einkünfte</b>	<b>-15'000</b>	
Berufsauslagen	-9'000	
Schuldzinsen	-6'000	
Beiträge Säule 3a	-2'500	
Versicherungsprämienabzug	-4'000	
Verlustvortrag selbst. Tätigkeit aus 2014	-3'000	übertragbar bis 2021
<b>Reineinkommen</b>	<b>-39'500</b>	

Da in diesem Beispiel ein negatives Reineinkommen resultiert, sind die Abzüge in der Reihenfolge der Beendigung ihrer Übertragbarkeit zu berücksichtigen. Zuerst sind die nicht übertragbaren Abzüge geltend zu machen, anschliessend die übertragbaren Abzüge. Das ergibt nachstehende Reihenfolge:

	Fr.	
unselbständiges Erwerbseinkommen	70'000	
Eigenmietwert	15'000	
übriger Liegenschaftsunterhalt	-50'000	
Berufsauslagen	-9'000	
Schuldzinsen	-6'000	
Beiträge Säule 3a	-2'500	
Versicherungsprämienabzug	-4'000	
<b>Reineinkommen vor Berücksichtigung der übertragbaren Abzüge</b>	<b>13'500</b>	
Verlustvortrag selbst. Tätigkeit aus 2014	-3'000	übertragbar bis 2021
Energiesparmassnahmen / Rückbaukosten	-45'000	übertragbar bis 2022
Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit	-5'000	übertragbar bis 2027
<b>Reineinkommen</b>	<b>-39'500</b>	

Gemäss Beispiel kann der Verlustvortrag aus der Steuerperiode 2014 in der Höhe von Fr. 3'000 vollständig berücksichtigt werden. Damit resultiert ein Zwischentotal von Fr. 10'500. Von den Energiesparmassnahmen / Rückbaukosten in der Höhe von Fr. 45'000 können also Fr. 10'500 berücksichtigt werden. Somit werden von den 2020 getätigten Energiesparmassnahmen / Rückbaukosten Fr. 34'500 auf die nächstfolgende Steuerperiode 2021 übertragen (Ende Ablauf Übertragbarkeit 2022). Ebenfalls vorgetragen wird der Verlust aus selbständiger Erwerbstätigkeit von Fr. 5'000 aus der Steuerperiode 2020 (Ende Ablauf Übertragbarkeit 2027). Das ergibt ein Total von übertragbaren Kosten in der Höhe von Fr. 39'500.

## J. Pauschalabzug

49 Bei Liegenschaften des Privatvermögens, die überwiegend privat genutzt werden, kann anstelle des Abzuges der effektiven Kosten der Pauschalabzug geltend gemacht werden. Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen oder bei Liegenschaften im Privatvermögen, die von Dritten überwiegend geschäftlich genutzt werden, sind nur die effektiven Kosten zum Abzug zugelassen. Die Abgrenzung dieser Liegenschaften erfolgt anhand des Verhältnisses der Mieteinnahmen (inkl. Eigenmietwert). Machen die geschäftlichen Mieteinnahmen mehr als 50 Prozent der gesamten Mieteinnahmen aus, liegt eine geschäftliche Nutzung vor. Hingegen wird eine Liegenschaft privat genutzt, wenn mehr als 50 Prozent der gesamten Mieteinnahmen aus Wohnzweck entstammt.

50 Der Pauschalabzug wird von der Finanzdirektion geregelt und dient der Vereinfachung des Einschätzungsverfahrens.

51 Mit dem Pauschalabzug sind sämtliche ordentlichen Kosten (Unterhaltskosten, Versicherungsprämien, Drittverwaltungskosten, Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau) abgedeckt. Werden bei vermieteten Liegenschaften neben den üblichen Nebenkosten (Heizung, Warmwasser, Treppenhausreinigung) auch ordentliche Unterhalts- und Betriebskosten an die Mieter weiterverrechnet, so kann ein Pauschalabzug nur geltend gemacht werden, wenn diese Kosten beim Liegenschaftenertrag hinzugerechnet werden. Da sowohl Aufwendungen für Massnahmen der Denkmalpflege wie auch die Baurechtszinsen ausserordentliche Kosten sind, können diese Aufwendungen kumuliert mit dem Pauschalabzug, in ihrer effektiv angefallenen Höhe in Abzug gebracht werden.

52 Beim Pauschalabzug für die Unterhaltskosten einer Liegenschaft handelt es sich um eine Wechselpauschale. Der Steuerpflichtige kann somit für jede Steuerperiode und für jede sich in seinem Besitze befindliche privat genutzte Liegenschaft entscheiden, ob er als Liegenschaftenerhaltung die effektiven Aufwendungen oder den Pauschalabzug geltend machen will.

53 Der Pauschalabzug beträgt 20 Prozent des jährlichen Bruttomietwertes bzw. Eigenmietwertes. Der Bruttomietwert umfasst sämtliche mit der jeweiligen Liegenschaft erzielten Erträge (Miet- / Pachteinnahmen / Eigenmietwert) ohne Einnahmen für Verbrauchskosten (Heizung, Warmwasser) und für die periodische Reinigung (Treppenhausreinigung) [sog. Nebenkosten]. Für die Berechnung siehe nachfolgende Beispiele. Wird ein Einschlag für Unternutzung geltend gemacht, ist der Pauschalabzug vom Eigenmietwert nach Abzug des Einschlages zu berechnen. Steht dem Steuerpflichtigen gemäss der Weisung der Finanzdirektion betreffend Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen (ZStB Nr. 21.3) ein Einschlag auf dem Eigenmietwert zu, wird der Pauschalabzug ungeachtet dieses Einschlages auf dem vollen Eigenmietwert berechnet. Bei Vorliegen von Mietzinsausfällen oder Leerständen ist bei der Berechnung des Pauschalabzuges auf den Betrag der erfahrungsgemässen "Soll-Jahresmiete" abzustellen. Nebenaufwendungen, die üblicherweise separat in Rechnung gestellt werden, müssen bei der Berechnung der "Soll-Jahresmiete" in Abzug gebracht werden.

54 Den Pauschalabzug kann die abzugsberechtigte Person (RZ 50) geltend machen.

55 Musterbeispiel 1: Berechnungsgrundlage für Pauschalabzug bei einem vermieteten Mehrfamilienhaus im Privatvermögen mit überwiegend privater Nutzung (ohne Leerstand und ohne Mietzinsausfall)

	Fr.
Mietzinsen (Fremdmieten brutto, inkl. allfällige Nebenkosten-Akonto)	46'000
Eigenmietwert (eigene Wohnung)	12'000
Mietwert (eigenes Geschäft)	18'000
<u>allfällige Nachforderungen Differenz Akontozahlungen</u>	.....
<b>Bruttojahresertrag inkl. Nebenkosten</b>	<b>76'000</b>
./. Kosten für Heizung, Warmwasser und Treppenhausreinigung (Mieteranteil)	(7'000)
<u>./. allfällige Rückzahlungen Differenz Akontozahlungen</u>	<u>(.....)</u>
<b>Bruttomiettertrag für Pauschalabzug</b>	<b>69'000</b>
./. Unterhalt pauschal 20% (von Fr. 69'000)	(13'800)
<b><u>Steuerbarer Ertrag</u></b>	<b><u>55'200</u></b>

56 Musterbeispiel 2: Berechnungsgrundlage für Pauschalabzug bei einem vermieteten Mehrfamilienhaus im Privatvermögen mit überwiegend privater Nutzung (mit Leerstand und/oder Mietzinsausfall)

	Fr.
Mietzinsen (Fremdmieten brutto, inkl. allfällige Nebenkosten-Akonto)	37'000
Eigenmietwert (eigene Wohnung)	12'000
Mietwert (eigenes Geschäft)	18'000
<u>allfällige Nachforderungen Differenz Akontozahlungen</u>	.....
<b>Bruttojahresertrag inkl. Nebenkosten</b>	<b>67'000</b>
+ Leerstand / Mietzinsausfall (exkl. Nebenkosten-Akonto)	8'000
<b>Soll-Bruttojahresertrag inkl. Nebenkosten</b>	<b>75'000</b>
./. Kosten für Heizung, Warmwasser und Treppenhausreinigung (Mieteranteil)	(6'000)
<u>./. allfällige Rückzahlungen Differenz Akontozahlungen</u>	<u>(.....)</u>
<b>Soll-Bruttomiettertrag für Pauschalabzug</b>	<b>69'000</b>
./. Unterhalt pauschal 20% (von Fr. 69'000)	(13'800)
<u>./. Leerstand / Mietzinsausfall (exkl. Nebenkosten-Akonto)</u>	<u>(8'000)</u>
<b><u>Steuerbarer Ertrag</u></b>	<b><u>47'200</u></b>

## K. Abgrenzungskatalog

57 Bei der Anwendung des Kataloges ist Folgendes zu beachten:

- Der Katalog ist nicht abschliessend. Er zeigt mit Bezug auf den Unterhalt einer Liegenschaft beispielhaft die Abgrenzung zwischen abzugsfähigen und nicht abzugsfähigen Kosten auf.
- Es handelt sich – mit Ausnahme der mit "E" gekennzeichneten Positionen – um Richtwerte für den Normalfall. Diese gelten, solange der Pflichtige im konkreten Fall keinen anderen Nachweis erbringt.

- Bei komplexen, umfangreichen Renovationsarbeiten ist in jedem Falle eine detaillierte Abklärung der konkreten Umstände notwendig.
- Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz sind berücksichtigt.

	<b>Abgrenzungskatalog</b>		<b>Abzug als Unterhaltskosten</b>	<b>Nicht abzugsfähige Kosten</b>
	<b>Bezeichnung</b>	<b>E</b>		
<b>1</b>	<b>Gebäude aussen</b>			
<b>1.1</b>	<b>Fassadenrenovationen</b>			
	a. Neuanstrich		1/1	
	b. Fassadenreinigung (Hochdruck)		1/1	
	c. Überdecken einer bestehenden Verkleidung (auch Schindeln) durch Eternit, Aluminium, usw., statt Neuanstrich		2/3	Rest
	d. Renovationsarbeiten an Naturstein-Fassaden (Sandstein)		1/1	
	e. Wärmedämmungs-Massnahmen (Isolationen)	<b>E</b>	1/1	
<b>1.2</b>	<b>Fenster, Vorfenster</b>			
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	
	b. Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster als vorbestehend	<b>E</b>	1/1	
<b>1.3</b>	<b>Windfang</b>			
	a. Neubau von unbeheizten Windfängen	<b>E</b>	1/1	
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	
<b>1.4</b>	<b>Sonnenstoren</b>			
	a. Neueinbau		---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	
<b>1.5</b>	<b>Fensterläden und Rollläden</b>			
	a. Neueinbau	<b>E</b>	1/1	
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	
<b>1.6</b>	<b>Gerüstkosten</b>			
	Gerüstkosten sind im Verhältnis nach den Anteilen von Unterhalts-/Anlagekosten aufzuteilen			
<b>1.7</b>	<b>Brandmauer</b>			
	a. Erstellung im Zusammenhang mit Anbauten		---	1/1
	b. Erstellung auf Verlangen der Feuerpolizei		1/2	Rest
	c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	
<b>1.8</b>	<b>Balkone, Terrassen</b>			
	a. Abdichten des Terrassenbodens und Verlegen von Zementplatten auf die Abdichtung		2/3	Rest
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	
	c. Isolieren des Terrassenbodens	<b>E</b>	1/1	
<b>1.9</b>	<b>Wintergarten</b>			
	a. Neueinbau		---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	
<b>2</b>	<b>Bedachungsarbeiten</b>			
<b>2.1</b>	<b>Dächer</b>			
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	
	b. Verbessern der thermischen Isolation	<b>E</b>	1/1	

	<b>Abgrenzungskatalog</b>		<b>Abzug als Unterhalts- kosten</b>	<b>Nicht ab- zugsfähige Kosten</b>
	<b>Bezeichnung</b>	<b>E</b>		
<b>2.2</b>	<b>Spenglerarbeiten</b> a. Neueinbau und Erweiterung infolge Um-, An- und/oder Aufbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		--- 1/1	1/1
<b>2.3</b>	<b>Blitzableiter</b> a. Neueinbau und Erweiterung infolge Anbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		--- 1/1	1/1
<b>2.4</b>	<b>Dachstockausbau</b> Einbau von Zimmern oder Wohnungen		---	1/1
<b>3</b>	<b>Gebäude innen</b>			
<b>3.1</b>	<b>Grundrissveränderungen</b> z.B. Herausbrechen von Wänden, Einbau neuer Wände und damit verbundene Anpassungsarbeiten		---	1/1
<b>3.2</b>	<b>Wände im Innern, Decken</b> a. Auffrischen / Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. im Zusammenhang mit Umbauarbeiten und Anbauten entstehende Mehrkosten c. Erstbeschichtung oder -verkleidung d. Anbringen einer inneren Isolation an Fassadenwänden oder Kellerdecken	<b>E</b>	1/1 --- --- 1/1	1/1 1/1
<b>3.3</b>	<b>Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenbeläge</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz (auch Parkett/Platten statt Teppich) b. Ersatz mit Komfortverbesserung (z.B. Platten oder Täfer anstelle Anstrich)		1/1 2/3	Rest
<b>3.4</b>	<b>Hausbock und Schwamm</b> Kosten für die Bekämpfung (Holzbehandlung)		1/1	
<b>3.5</b>	<b>Türen, Kipptore (Garagen)</b> a. Ersteinbau infolge Um- und Anbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz c. Ersatz mit automatischem Torantrieb		--- 1/1 1/2	1/1 Rest
<b>3.6</b>	<b>Treppen, Treppenhaus, Geländer</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersetzen einer Holztreppe durch eine Betontreppe inklusive Folgekosten c. Ersetzen der Geländer durch bessere Qualität		1/1 1/3 2/3	Rest Rest
<b>3.7</b>	<b>Aufzug, Lift</b> a. Neueinbau b. Reparatur, Serviceabonnement, gleichwertiger Ersatz		--- 1/1	1/1
<b>4</b>	<b>Installationen</b>			
<b>4.1</b>	<b>Sanitärräume (Bad, Dusche, WC)</b> a. Modernisierung / Gesamtumbau inkl. sanitäre Einrichtungen b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz sanitäre Einrichtungen c. Ersatz einzelner sanitärer Einrichtungen mit grösserem Komfort (z.B. Closomat, Dampfdusche)		2/3 1/1 1/4	Rest Rest

	<b>Abgrenzungskatalog</b>		<b>Abzug als Unterhalts- kosten</b>	<b>Nicht ab- zugsfähige Kosten</b>
	<b>Bezeichnung</b>	<b>E</b>		
	d. zusätzliche Neuinstallationen		---	1/1
<b>4.2</b>	<b>Waschmaschine / Tumbler</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. erstmalige Anschaffung		1/1 ---	1/1
<b>4.3</b>	<b>Kücheneinrichtungen</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersatz mit Komfortverbesserung (Bsp. bisher Kombination Chromstahl / neu Kombination mit z.B. Abdeckung aus Natur- oder Kunststein) c. Ersatz Einrichtung mit grösserem Komfort in Altwohnungen (Bsp. bisher keine Küchenkombination / neu Küchenkombination) d. zusätzliche Neuinstallationen		1/1 2/3  1/4 ---	Rest  Rest 1/1
<b>4.4</b>	<b>Sanitäre Installationen (Wasser-/Abwasserleitungen)</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neuinstallationen		1/1 ---	1/1
<b>4.5</b>	<b>Elektrische Installationen (exkl. Beleuchtungskörper = Mobiliar)</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neuinstallationen		1/1 ---	1/1
<b>4.6</b>	<b>Antenneninstallationen (Anschluss an Kabelfernsehen)</b> a. Reparatur / Ersatz bestehender Anlagen b. Erstmalige Installation, Anschlussbeitrag		1/1 ---	1/1
<b>4.7</b>	<b>Überwachungs- und Löschanlagen</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Erstmalige Installation		1/1 ---	1/1
<b>4.8</b>	<b>Heizungsinstallationen</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Kosten für die Rauchgaskontrolle c. Zusätzliche Installationen <b>mit Energieeinsparung</b> (z.B. Isolation von Leitungen, Thermoventile, Wärmezähler, Warmlufteinsätze) d. Zusätzliche Installationen <b>ohne Energieeinsparung</b> (z.B. zusätzliche Heizkörper, Cheminée)	<b>E</b>	1/1 1/1 1/1 ---	1/1
<b>4.9</b>	<b>Kaminanlagen</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Kosten Kaminfeger c. Kaminsanierung im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers	<b>E</b>	1/1 1/1 1/1	
<b>4.10</b>	<b>Heizöltankanlagen</b> a. Ersteinbau (inkl. Tankraum) b. gleichwertiger Ersatz / Tanksanierung (Verkleidung) / Revision / Reinigung		---	1/1
<b>4.11</b>	<b>Fernwärmeversorgung (Anschluss)</b> Ausserbetriebnahme einer bestehenden Heizungsanlage und Anschluss an eine Fernwärme-Heizzentrale	<b>E</b>	1/1	
<b>4.12</b>	<b>Warmwasseraufbereitung (Boiler)</b>			

	<b>Abgrenzungskatalog</b>		<b>Abzug als Unterhaltskosten</b>	<b>Nicht abzugsfähige Kosten</b>
	<b>Bezeichnung</b>	<b>E</b>		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinrichtung / zusätzliche Einrichtung c. Ersatz durch grösseres Modell d. Neueinrichtung zusätzlich zum bestehenden Heizkessel für die Warmwasseraufbereitung im Sommer	<b>E</b>	1/1 --- 1/2 1/1	1/1 Rest
<b>4.13</b>	<b>Lüftung / Klimaanlage / Dampfabzug</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Massnahmen, die dazu führen, dass auf eine Klimatisierung verzichtet werden kann	<b>E</b>	1/1 1/1	
<b>5</b>	<b>Umgebung</b>			
<b>5.1</b>	<b>Belagsarbeiten (Asphalt, Verbundsteine, etc.)</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neuanlage und Komfortverbesserung		1/1 ---	1/1
<b>5.2</b>	<b>Stützmauern</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neuanlage / Qualitätsverbesserung		1/1 ---	1/1
<b>5.3</b>	<b>Gartenunterhalt</b>  <b>Einfamilienhäuser</b> A. Bäume, Sträucher und Pflanzen a. Erstmaliges Ansetzen b. Pflege / gleichwertiger Ersatz  B. Kosten für ordentlichen Gartenunterhalt Normale Rasenpflege, Reparatur oder gleichwertiger Ersatz des Rasenmähers, Baumschnitt, Schädlingsbekämpfung, etc. (keine luxuriösen Aufwendungen) / Keine Eigenleistungen  C. Kosten, die der blossen Annehmlichkeit dienen  <b>Mehrfamilienhäuser</b>  Grundsätzlich gleiche Ausscheidung wie bei Einfamilienhäuser. Sofern der Garten/die Gartenanlage sämtlichen Bewohnern zur Verfügung steht, sind die Unterhaltskosten weniger eng auszulegen. Insbesondere gelten auch Rasenmähen, Schneeräumen usw. als Unterhalt. Soweit sie nicht über Nebenkostenabrechnungen allen Mietern weiterbelastet werden, können sie als Gewinnungskosten ebenfalls abgezogen werden.		--- 1/1  1/1  ---	1/1 ---    1/1
<b>5.4</b>	<b>Kanalisationen / Hauszuleitungen (inkl. Aushub und Erdarbeiten)</b> A. Im Allgemeinen a. Reparaturen / gleichwertiger Ersatz b. Vergrösserung/Erweiterung infolge Anbau c. einmalige Anschlussgebühren d. Anpassen gemäss Vorschrift an die Norm		1/1 --- --- 2/3	1/1 1/1 Rest

	<b>Abgrenzungskatalog</b>		<b>Abzug als Unterhaltskosten</b>	<b>Nicht abzugsfähige Kosten</b>
	<b>Bezeichnung</b>	<b>E</b>		
	e. Ersteinbau		---	1/1
	B. Kanalisationen / Gruben / Schächte			
	a. Ersetzen infolge Korrektur der Strasse / Anschliessen an ein anderes Netz (ARA)		---	1/1
	b. Reinigen (Kanalspülung) / Entleerung		1/1	
	c. Ausserbetriebnahme der Klärgrube		1/1	
<b>6</b>	<b>Verschiedenes</b>			
<b>6.1</b>	<b>Architekten- / Ingenieurhonorare</b>			
	a. Im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten		1/1	
	b. Im Zusammenhang mit Umbauarbeiten / Anbauten / Neubau		---	1/1
	c. Studienhonorare und Kosten für die Grobanalysen der tatsächlich ausgeführten Arbeiten im Sinne des Energiesparens und des Umweltschutzes	<b>E</b>	1/1	
<b>6.2</b>	<b>Abbruchkosten</b>			
	a. Abbruchkosten im Zusammenhang mit Ersatzneubau	<b>E</b>	1/1	---
	b. Abbruchkosten im Zusammenhang mit Um- und Ausbauten: Aufteilung im Verhältnis nach den Anteilen Unterhalts-/Anlagekosten			
	c. Reine Abbruchkosten (vollständiger Abbruch des Gebäudes ohne Ersatz)		---	1/1
<b>6.3</b>	<b>Sauna / Solarium (fest eingebaut)</b>			
	a. Neueinbau		---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	

**E = Energiesparmassnahmen**

## **L. Inkrafttreten**

58 Dieses Merkblatt ersetzt das bisherige Merkblatt vom 13. November 2009 und gilt ab Steuerperiode 2020.

Zürich, den 26. März 2021

Kantonales Steueramt Zürich

Die Chefin:

Marina Züger

# **Merkblatt des kantonalen Steueramtes über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **A. Einleitung**

### **B. Gesetzliche Grundlagen**

#### **I. Steuerharmonisierungsgesetz**

#### **II. Direkte Bundessteuer**

#### **III. Staats- und Gemeindesteuern**

### **C. Verordnungen und Dienstanweisungen**

#### **I. Direkte Bundessteuer**

#### **II. Staats- und Gemeindesteuern**

### **D. Unterhaltskosten**

#### **I. Reparaturen und Renovationen (Unterhaltskosten i.e.S.)**

*1. Abgrenzung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen*

*2. Werterhaltende Aufwendungen*

*3. Wertvermehrende Aufwendungen*

*4. Gemischte Aufwendungen*

#### **II. Betriebskosten einschliesslich Versicherungsprämien**

#### **III. Kosten der Verwaltung durch Dritte**

#### **IV. Diverse Detailfragen**

*1. Gartenunterhaltskosten*

*2. Kosten der Erstellung eines Wintergartens*

3. *Kosten des Unterhaltes eines Schwimmbades*

4. *Eigenleistungen*

**E. Auslagen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen**

**F. Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau**

**G. Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten**

**H. Abzugsberechtigte Person**

**I. Zeitpunkt des Abzugs**

**J. Pauschalabzug**

**K. Abgrenzungskatalog**

**L. Inkrafttreten**